

Leiekontrakt

§1. Leieforholdet gjelder

Mellom Studentsamskipnaden SiO v/SiO Bolig, som utleier, og som leietaker

Navn: FORNAVN ETTERNAVN

Fødselsdag: DD.MM.ÅÅ

Personnummer: PERSONNUMMER

er det inngått leiekontrakt av: DD.MM.ÅÅ

Studentby/studenthus:

Boligtype:

Boligenhet:

Dersom det ikke er spesifisert i leiekontrakten avgjør utleier hvilken boligenhet som tilbys ved overlevering, innenfor angitt boligtype.

§2. Forutsetninger for leieforholdet

Leiekontrakten skal dekke leietakers boligbehov i leieperioden. Forutsetningen for leieforholdet er at leietaker til enhver tid oppfyller vilkårene i SiOs tildelingsreglement inntatt som Vedlegg 1. Leietaker plikter straks å melde fra til utleier dersom forutsetningene ikke lenger er til stede. Om leietaker ikke lenger har det oppgitte studium som hovedbeskjeftigelse, gir dette utleier oppsigelsesgrunn iht. oppsigelsesreglene i § 3.

Vedlegg 1 består av 4 dokumenter som er å regne som en del av leiekontrakten: Generelle bestemmelser vedrørende leieforholdet, Prislisten, Tildelingsreglementet og Husordensreglene. Alle dokumentene er å regne som en del av leiekontrakten. Leietaker plikter å gjøre seg kjent med det samlede innholdet i Vedlegg 1. Husleien er angitt på Min side/bolig og er fastsatt iht. til enhver tid gjeldende leiesatser som også kan finnes i Prislisten i Vedlegg 1.

§3. Leieforholdets varighet

Leieforholdet starter den: DD.MM.ÅÅ

Leieforholdet opphører uten oppsigelse den: DD.MM.ÅÅ

For regler og frister for å søke om ny kontrakt, se Vedlegg 1 «Generelle bestemmelser vedrørende leieforholdet, punkt 1. Søke om ny kontrakt.»

I kontraktsperioden kan leieforholdet sies opp av partene med en oppsigelsesfrist på 2 – to eller 3 – tre måneder, avhengig av boligtype, regnet fra den 15. eller siste dag i måneden. Oppsigelse sendes på eget oppsigelsesskjema via Min side. Leietaker plikter å fraflytte eiendommen senest kl. 12.00 den dagen leieforholdet opphører.

§4. Overlevering

Med mindre annet er avtalt, foretas overlevering av boligen senest 14 dager etter avtalt start for leieforholdet. Boligen blir ikke overlevert før vilkårene i leiekontrakten § 2 er oppfylt.

Overlevering kan finne sted fra dagen for kontraktstart etter kl. 12.00 i kundesenterets åpningstid eller etter nærmere avtale. Leietaker er forpliktet til å betale leie fra kontrakstart, selv om overlevering først finner sted senere. Se Vedlegg 1 «generelle bestemmelser vedrørende leieforholdet» for detaljer vedrørende overlevering.

Dersom leietaker uten særskilt avtale har unnlatt å overta boligen 14 dager etter avtalt start for leieforholdet, jf. § 3, utgjør dette et mislighold. I et slikt tilfelle kan utleier heve kontrakten og tildele boligen til annen boligsøker, samt kreve erstattet sitt økonomiske tap som følge av leietakers mislighold av leiekontrakten. Summen på erstatningskravet beregnes konkret, men vil være begrenset til summen av to måneders husleie.

Ved forsinket overlevering fra utleier, kan leietaker fastholde avtalen jf. husleieloven § 2-9 eller kreve erstattet sitt direkte tap jf. § 2-13. Er forsinkelsen vesentlig, kan leietaker heve jf. § 2-12.

§5. Bytte av bolig ved rehabilitering m.v.

Ved større oppussingsarbeider/rehabilitering, kan leietaker i kontraktperioden bli pålagt å flytte over til en annen bolig utleier disponerer. Utleier skal gi skriftlig melding om slik overflytting med 2 – to eller 3 – tre måneders varsel, tilsvarende oppsigelsestiden på boligtypen. Leietaker kan normalt ikke påregne å få tilbake sin opprinnelige bolig etter at arbeidet er utført. SiO Bolig har også i andre tilfeller der det foreligger saklig grunn, så som ved brann, skader på husrommet m.v., rett til å pålegge leietaker å flytte til en annen bolig.

§6. Husleien

Leietaker plikter å betale månedlig husleie som angitt på Min side/bolig. Husleien er fastsatt iht. enhver tid gjeldende leiesatser som også kan finnes i Prislisten i Vedlegg 1. Energi er inkludert i leien. Husleien betales forskuddsvis innen den første dag i hver måned. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter, purregebyr og eventuelle omkostninger til inn drivelse av kravet. Leietaker er ansvarlig for utlegg, øvrige kostnader og annet tap påført utleier som følge av forsinket eller manglende betaling.

Leietaker plikter å betale husleie fra leieforholdets start (jf. leiekontraktens § 3). Dersom leietaker har overtatt boligen før datoen for leieforholdets start etter § 3, plikter leietaker å betale husleie fra selve overtakelsen. Ved oppsigelse fra leietaker eller utleier løper betalingsplikten ut oppsigelsestiden, uavhengig av om leietaker har fraflyttet på et tidligere tidspunkt.

§7. Boligens stand ved overlevering

Boligen som tildeles leietaker skal være i vanlig god stand, rengjort, med hele ruter og brukelige låser med nøkler/adgangskort til alle utvendige dører. Reklamasjon om eventuelle mangler må fremsettes innen rimelig tid etter at leietaker oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ellers taper leietaker sin rett til å gjøre mangelen gjeldende. Reklamasjonen meldes inn via Min side og må nevne hva som kreves rettet. I forbindelse med melding om feil og mangler til vaktmester behandles personopplysninger, jf. § 19 om behandling av personopplysninger. Ved feil/mangler kan leietaker kreve retting, prisavslag og/eller erstatning jf. husleielovens kap. 2. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves. Ved vesentlig mislighold kan leietaker heve avtalen.

§8. Utleierens plikter i leietiden

Utleier besørger alt innvendig og utvendig vedlikehold av boligen og eiendommen, med unntak av det som er leietakers ansvar etter § 9. Det påhviler utleier å holde boligen i tilsvarende stand som ved overleveringen, med fradrag av alminnelig slitasje og elde. Dersom det oppstår mangler i leietiden, kan leietaker gjøre gjeldende krav som nevnt i § 7, jf. husleielovens § 5-7. Leietakers reklamasjon skal skje som beskrevet i § 7. Leietakers reklamasjon på feil / mangler i boligen og / eller delte arealer anses som et samtykke til at utleier foretar befaring/utbedring på hverdager mellom 07.00 og 17.00 i delte arealer og mellom 08.00 - 17.00 i boligen. Ved befaring/utbedring skal utleier søke å ivareta leietakers behov. Utleier har rett til å føre tilsyn med boligen, inkludert å inspisere rengjøring og vedlikeholdsbehov av felleskjøkken og felles bad.

§9. Leietakers plikter og ansvar - forandring av boligen

Leietaker plikter å besørge mindre vedlikeholds- og utskiftningsarbeid. Dette gjelder både i leietakers eksklusive areal og i delt areal slik som kjøkken, bad og delt korridor. Vedlikeholdsansvaret omfatter utskiftning av lyspærer og dusjforheng, rens av sluk og avløp, samt rens eller utskiftning av vaskbart filter til kjøkkenventilator ved behov. Leietaker er også ansvarlig for at utstyr til brannsikkerhet til enhver tid er i forskriftsmessig stand, herunder å skifte batteri til røykvarslere som går på batteri. I de delte arealene har samtlige leietakere som deler arealet et felles ansvar for å gjennomføre ovennevnte vedlikeholds- og utskiftningsarbeid.

Leietaker plikter å behandle boligen og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler. Leietaker er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av personer leietaker gir tilgang til boligen/eiendommen. Gjeldende husordensregler er inntatt i Vedlegg 1. Leietaker plikter å gjøre seg kjent med bygningens branninstruks og innrette seg etter denne. Leietaker må erstatte all skade, enten den er selvforskyldt eller skyldes leietakers husstand, framleietaker eller andre som leietaker har gitt adgang til

boligen eller eiendommen jf. husleieloven § 5-8. Boligen må ikke brukes på annen måte enn fastsatt eller forutsatt i leiekontrakten.

Leietaker kan ikke foreta forandringer i boligen eller på eiendommen for øvrig. Herunder kan leietaker ikke sette opp parabol/antenne på eiendommen, montere annen lås, skifte gulvbelegg, male eller tapetsere boligen, fjerne, flytte eller bytte ovner, komfyrer, møbler eller lignende. Leietaker plikter i nødvendig utstrekning å gi utleier adgang til boligen for tilsyn og løpende vedlikehold. Leietaker skal i så fall varsles i rimelig tid. Utleier har eget sett med nøkler/ adgangskort til alle studentboligene.

§10. Leietakers plikt til å melde om skader

Oppdager leietaker skade på husrommet som må utbedres uten opphold, plikter leietaker straks å melde fra til utleier.

Leietaker plikter også å gjøre det som er nødvendig for å avverge økonomiske tap for utleier som følge av slike skader. Er leietaker ikke ansvarlig for skaden på husrommet/utleiers eiendeler, kan leietaker kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved tiltaket og en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Leietaker plikter også å sende melding til utleier om øvrige skader på eiendommen uten unødig forsinkelse. Lar leietaker være å gi melding som nevnt over, kan leietaker være ansvarlig for det tap dette påfører utleier.

§11. Framleie/Husstandsmedlemmer

Søknad om framleie og opptak i husstanden skal fremmes skriftlig. Godkjenning kan nektes dersom forhold med tilknytning til boligens formål eller vedkommende person tilsier det.

Framleie ved midlertidig fravær kan nektes dersom utleier tilbyr seg å disponere boligen under leietakers fravær og leietaker gis rett til å ta boligen i bruk igjen etter fraværet. Leietaker plikter å gjøre framleier kjent med de regler som gjelder i leieforholdet og er overfor utleier ansvarlig for at disse overholdes.

Leietaker er i framleieperioden overfor utleier ansvarlig for at husleie og tilleggsytelser blir betalt i rett tid og for eventuelle skader på boligen, inventar eller eiendommen for øvrig, jf. § 9. Leietaker kan ikke ta høyere husleie av framleietaker enn den husleien som leietaker betaler til SiO.

§12. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt. Dersom leietaker har gode grunner for å holde dyr, skal begrunnet søknad om dette sendes utleier slik at utleier kan vurdere om betingelsene for dyrehold er oppfylt, herunder undersøke følgene av dyrehold på eiendommen. Dyrehold tillates under enhver omstendighet ikke dersom dette medfører ulempe for utleier eller øvrige brukere/leietakere på eiendommen. Leietaker kan ikke holde dyr før utleiers skriftlige tillatelse foreligger. Tillatelsen kan trekkes tilbake dersom ulemper som nevnt skulle oppstå.

§13. Mislighold. Utkastelse.

Blir leie eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 - fjorten - dager etter at varsel har funnet sted på eller etter forfallsdag, vedtar leietaker at tvangsfravikelse («utkastelse») kan skje uten søksmål etter § 13-2, 3. ledd, bokstav a) i tvangsfullbyrdsloven. Flytter ikke leietaker når leietiden er ute, kan tvangsfravikelse likeens skje uten søksmål etter § 13-2, 3. ledd, bokstav b) i tvangsfullbyrdsloven.

Gjør leietaker ellers noe vesentlig brudd på leiekontrakten, kan leiekontrakten heves, jf. husleieloven § 9-9.

Vesentlig brudd på leiekontrakten foreligger bl.a. dersom:

- a) leietaker vesentlig misligholder sin plikt til å betale leie eller oppfylle andre krav som reiser seg av leiekontrakten,
- b) leietaker tross skriftlig advarsel fra utleier i vesentlig grad forsømmer sin vedlikeholdsplikt eller fortsetter å opptre på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for utleier, eiendommen eller øvrige brukere,
- c) leietaker uten å ha rett til det helt eller delvis overlater bruken av husrommet til andre og tross skriftlig advarsel fra utleier ikke bringer forholdet til opphør,

- d) leietaker uten å ha rett til det bruker boligen på annen måte eller til andre formål enn avtalt og tross skriftlig advarsel fra utleieren ikke bringer forholdet til opphør, eller
- e) leietaker for øvrig misligholder sine plikter på en måte som gjør det nødvendig å bringe leiekontrakten til opphør.

Dersom leietaker i disse tilfellene ikke frivillig fraflytter boligen, kan leietaker bli tvangskastet av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd bokstav d. Leietaker som flytter etter tvangsfravikelse eller krav fra utleieren på grunn av mislighold, plikter å betale leie for den tid som er igjen av kontraktperioden, eventuelt med fradrag av det som utleier får inn ved ny utleie. Leietaker er også ansvarlig for de omkostninger som tvangsfravikelse, søksmål og rydding i tilfelle fører med seg.

§14. Utflytting

Når leietiden er ute skal leietaker levere boligen med tilbehør, og eventuelt tilhørende bod, tilbake til utleier, rengjort og i samme stand som da den ble overtatt, bortsett fra forringelse som følge av alminnelig slitasje og elde og de mangler som utleier selv plikter å utbedre. Når leietakere flytter ut, vil utleier kontrollere den fraflyttede boligen. I den forbindelse vil utleier gå igjennom arealene som deles av flere leietakere for å få tilgang til boligen. Dersom utflytting ikke registreres på Min side eller nøkler/adgangskort ikke leveres til avtalt tid jf. § 3, løper avtalt leie inntil leietakers bruk opphører, jf. husleieloven § 10-3. Om flyttedag etter spesiell avtale ikke faller sammen med betalingsterminene, tillegges leie for de mellomliggende dager.

Er boligen i dårligere stand enn avtalt eller fastsatt i husleieloven § 10-2, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring, jf. husleieloven § 10-3. Utleier skal innen rimelig tid gi skriftlig melding til leietaker om krav som følge av utbedring av mangler. Har leietaker opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro, gjelder ingen frist.

§15. Etterlatt løsøre

Dersom leietaker etterlater seg løsøre ved utflytting, kan utleier kaste ting som antas å være uten økonomisk eller bruksmessig verdi uten varsel. Øvrig løsøre blir oppbevart av utleier. Leietaker vil bli varslet og gitt en frist til å hente løsøre, forutsatt at leietakers nye adresse, kontaktinformasjon og eierskap til løsøre er kjent. Dersom løsøre ikke hentes innen fristen, må leietaker påregne at løsøre selges eller kastes. Løsøre blir bare utlevert mot dekning av utleiers utgifter.

§16. Verneting

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

§17. Adgangskontroll

Utleier benytter elektroniske nøkkelkort. I forbindelse med bruk av elektronisk adgangskontroll behandles personopplysninger, jf. § 19 om behandling av personopplysninger.

§18. Forholdet til husleieloven

Så langt noe annet ikke følger av leiekontrakten får lov om husleie av 26. mars 1999, nr. 17 (husleieloven) anvendelse på leieforholdet. Denne leiekontrakten gjelder utleie av bolig som etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune skal brukes av personer med behov for bolig i forbindelse med studier jf. § 11-2. Leietaker gjøres kjent med at leietakers rettigheter er innskrenket sammenlignet med leie av annen bolig.

§19. Behandling av personopplysninger

Informasjon om behandling av personopplysninger i forbindelse med leieforholdet finnes i SiOs personvernerklæring. Den er tilgjengelig her:

<https://www.sio.no/om-sio/personvern-og-cookies>.

Leietaker kan også få personvernerklæringen i papirform på SiOs kundesenter.

§20. Forsikring

Utleier forsikrer bygningen/eiendommen, og leietaker forsikrer innredning og inventar gjennom innboforsikring.

Leietaker erkjenner at angreretten bortfaller samtidig som leietaker velger å overta leieobjektet, jf. Angrerettloven § 22 første ledd bokstav c. Det gjelder uavhengig av om angrefristen etter angrerettloven § 21 er utløpt.

Jeg bekrefter herved å være kjent med innholdet av Vedlegg 1, og at Vedlegg 1 er å regne som en del av denne leiekontrakten. Det tas forbehold om endringer i husordensreglene, og leietaker plikter å overholde de til enhver tid gjeldende husordensreglene. Gjeldende versjon finnes til enhver tid på SiOs hjemmesider.

Sted/dato:

Salgs- og kundeservicesjef:

Leietakers underskrift



Elin Øvstebø Birketvedt

.....