

Leiekontrakt

1. Leieforholdet gjelder

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

Navn: FORNAVN ETTERNAVN

Fødselsdag: DD.MM.ÅÅ

Personnummer: PERSONNUMMER

Studentby/Studenthus:

Boligtype:

Boligenhet:

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 til denne kontrakten. Utleier kan til enhver tid kreve fremlagt dokumentasjon på at leietaker oppfyller forutsetningene i Tildelingsreglementet. Leietaker plikter straks å melde fra til utleier dersom forutsetningene ikke lenger er til stede. Dersom forutsetningene i Tildelingsreglementet ikke lenger er til stede, gir dette utleier oppsigelsesgrunn, jf. punkt 3 i denne kontrakten.

Boligen skal kun brukes til boligformål.

Vedlegg 1 består av 4 dokumenter som er å regne som en del av leiekontrakten: Generelle bestemmelser vedrørende leieforholdet, Husordensreglene, Tildelingsreglementet og SiOs boligtypeoversikt. Leietaker plikter å gjøre seg kjent med det samlede innholdet i Vedlegg 1.

3. Leieforholdets varighet

Leieforholdet starter den: DD.MM.ÅÅ

Leieforholdet er tidsbestemt og opphører uten oppsigelse den: DD.MM.ÅÅ

Før leiekontraktens utløp kan leietaker søke om å inngå kontrakt for en ny leieperiode. Fremgangsmåte, regler og frister for å søke om ny leiekontrakt fremgår av Vedlegg 1 «Generelle bestemmelser vedrørende leieforholdet» punkt 1.

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. Oppsigelsen skal være skriftlig og sendes på eget oppsigelsesskjema via Min side.

4. Overtakelse av boligen

Boligen overtas etter nærmere avtale med utleier.

Overtakelse kan finne sted fra dagen for leieforholdets start etter kl. 12.00 (dagtid). Leietaker er uansett forpliktet til å betale leie fra leieforholdets start som angitt under punkt 3, selv om overtakelse først finner sted senere. Øvrige detaljer for overtakelse av bolig fremgår av Vedlegg 1 «Generelle bestemmelser vedrørende leieforholdet», punkt 1.

Dersom leietaker uten særskilt avtale har unnlatt å overta boligen 14 dager etter avtalt start for leieforholdet, jf.

leiekontraktens punkt 3, utgjør dette et mislighold. Dersom misligholdet er vesentlig kan utleier heve leieavtalen, jf. husleieloven § 9-9.

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

5. Bytte av bolig i forbindelse med utleiers arbeid

Ved større oppussingsarbeider og/eller rehabilitering av eiendommen eller boligen, kan leietaker i kontraktsperioden bli pålagt å flytte over til en annen bolig som 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.

6. Husleien

Husleien er avtalt til:

DD.MM.ÅÅ – DD.MM.ÅÅ: SUM kr per måned

Husleien betales forskuddsvis innen den første dag i hver måned etter utstedelse av faktura fra utleier. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter, purregebyr og eventuelle omkostninger til inn drivelse av kravet.

Energi, internett og trappevask er inkludert i leien. Leietaker må likevel ha egen ruter eller nettverkskabel for å benytte internett i boligen. Leietaker er kjent med at inkludert energi kun omfatter bruk av energi til å ivareta alminnelige boformål.

Dersom leietaker etter nærmere avtale har overtatt boligen før datoen for leieforholdets start etter leiekontraktens punkt 3, plikter leietaker å betale husleie fra tidspunktet for faktisk overtakelse. Plikten til å betale husleie løper også i en eventuell oppsigelsesperiode, uavhengig av om leietaker har fraflyttet på et tidligere tidspunkt.

7. Boligens stand ved overlevering

Boligen skal ved overtakelse være i vanlig god stand, rengjort, med hele ruter og med låser, inkludert nøkler/adgangskort til alle utvendige dører.

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 punkt 10 i denne avtalen. Utleier plikter å holde boligen i tilsvarende stand som ved overtakelse, men likevel slik at alminnelig slitasje og elde må aksepteres av leietaker. Leietaker plikter å gi utleier og utleiers representant tilgang til boligen når slikt nødvendig vedlikehold skal utføres. Utleier har rett til å føre nødvendig tilsyn med boligen, inkludert å inspisere rengjøring og vedlikeholdsbehov av felleskjøkken og felles bad. Leietaker skal i så fall varsles i rimelig tid. Utleier har eget sett med nøkler/adgangskort til alle studentboligene.

9. Brudd på utleiers plikter

Dersom det foreligger brudd på utleiers plikter som angitt i punkt 7 og 8, kan leietaker kreve at utleier retter forholdet. Dersom utleier ikke retter mangelen innen rimelig tid, kan leietaker kreve prisavslag og/eller erstatning, jf. husleielovens kap. 2. Erstatning for indirekte tap dekkes ikke. Ved vesentlig mislighold kan leietaker heve avtalen.

Leietaker plikter å reklamere på eventuelle mangler til utleier innen rimelig tid etter at leietaker oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Reklamasjon meldes inn via **Min side** og må beskrive hva som kreves rettet.

I forbindelse med melding om feil og mangler til vaktmester behandles personopplysninger, jf. leiekontraktens punkt 19 om behandling av personopplysninger.

Leietakers reklamasjon på mangler i boligen og/eller delte arealer anses som et samtykke til at utleier foretar befarings og eventuelt utbedring av mangelen i boligen og/eller i delte arealer. Utleier gjennomfører slike befarings og utbedringer på hverdager mellom klokken 07.00 og klokken 17.00 etter nærmere avtale med leietaker.

Manglende eller ikke rettidig reklamasjon medfører at leietaker taper sin rett til å gjøre mangelen gjeldende overfor utleier.

10. 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 eventuelt felleskjøkken, fellesbad og gang som deles med kun de som leietaker deler kjøkken med. Vedlikeholdsansvaret omfatter utskiftning av lyspærer og dusjforheng, rens av sluk og avløp, samt rens eller utskiftning av vaskbart filter til kjøkkenventilator ved behov. 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, inntatt som Vedlegg 1 til denne leieavtalen. Leietaker er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av personer leietaker gir tilgang til boligen/eiendommen. 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. Dette omfatter blant annet montering av annen lås, å skifte gulvbelegg, maling eller tapetsering av boligen, fjerning, flytting eller bytting av ovner, komfyrer, møbler eller lignende.

Leietaker plikter å gjøre seg kjent med bygningens branninstruks og innrette seg etter denne. Leietaker plikter å erstatte tap som følge av skade leietaker selv, leietakers husstand, framleietaker eller andre som leietaker har gitt adgang til boligen eller eiendommen, har påført eiendommen, jf. husleieloven § 5-8.

11. Leietakers plikt til å melde om skader

Oppdager leietaker skade på boligen, plikter leietaker å melde fra om skaden til utleier uten unødig forsinkelse. Dersom skaden 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 skader på boligen. Er leietaker ikke ansvarlig for skaden på boligen kan leietaker kreve erstattet sine nødvendige utgifter ved tiltaket.

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.

12. Framleie og opptak i husstand

Opptak av nye husstandsmedlemmer i boligen krever utleiers forhåndsgitte samtykke. Utleier kan nekte å gi slikt samtykke dersom forhold med tilknytning til boligens formål eller vedkommende person tilsier det.

Framleie av boligen krever utleiers forhåndsgitte samtykke. Utleier kan nekte å gi slikt samtykke dersom utleier tilbyr seg å disponere boligen under leietakers fravær og leietaker gis rett til å ta boligen i bruk igjen etter fraværet.

Søknad om framleie og opptak i husstanden skal fremmes skriftlig til utleier.

Leietaker er i framleieperioden ansvarlig for at leiekontrakten med Vedlegg 1 overholdes, herunder at husleie og tilleggsytelser blir betalt i rett tid og for eventuelle skader på boligen, inventar eller eiendommen for øvrig. Leietaker kan ikke ta høyere husleie av framleietaker enn den husleien som leietaker betaler til SiO.

13. 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 det skal gjøres unntak fra denne bestemmelsen. Dyrehold tillates under enhver omstendighet ikke dersom dette medfører ulempe for utleier eller øvrige brukere/leietakere på eiendommen. Et eventuelt unntak til å holde dyr skal skriftlig gis av utleier før tillatelse anses å foreligge. Tillatelsen kan trekkes tilbake dersom utleier anser det nødvendig.

14. Mislighold av leiekontrakten

Ved brudd på denne leiekontrakten plikter leietaker å rette forholdet umiddelbart. Dersom misligholdet er vesentlig, kan utleier heve leiekontrakten, 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 boligen 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.

Utleier kan dessuten kreve erstatning for eventuelle økonomiske tap som leietaker har påført utleier som følge av brudd på denne kontrakten.

15. Utflytting og tvangsfravikelse

Blir husleie ikke betalt innen 14 - fjorten - dager etter forfallsdag, vedtar leietaker at tvangsfravikelse («utkastelse») kan skje uten søksmål etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav a.

Flytter ikke leietaker ved leieavtalens opphør, kan tvangsfravikelse likeens skje uten søksmål etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav b.

Leietaker som flytter etter tvangsfravikelse eller krav fra utleieren på grunn av mislighold, plikter å betale leie for den tid som er igjen av kontraktsperioden, 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.

Ved leieperiodens opphør skal leietaker tilbakelevere boligen med tilbehør, og eventuelt tilhørende bod, ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelse, med fradrag for forringelse som følge av alminnelig slitasje og elde.

Leietaker plikter å tilbakelevere boligen med tilbehør og eventuelt tilhørende bod senest kl. 12.00 (dagtid) den dagen leieforholdet opphører. Boligen anses som tilbakelevert når leietaker har fraflyttet eiendommen, registrert utflytting på Min side og levert nøkler/adgangskort tilbake til utleier. Inntil boligen er tilbakelevert plikter leietaker å betale husleie inntil leietakers bruk opphører.

Ved utflytting vil utleier kontrollere den fraflyttede boligen og delte arealer.

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 beskjed til leietaker om krav som følge av slike mangler. Har leietaker opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro, gjelder ingen frist.

Dersom leietaker etterlater 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. Tvister og verneting

Partene skal så langt det er mulig søke å løse tvister på en minnelig måte. Dersom slik enighet ikke oppnås, kan leietaker sende saken inn til Husleietvistutvalget (www.htu.no) og Forbrukertilsynet (www.forbrukertilsynet.no) for behandling.

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

17. Adgangskontroll

Boligen har elektronisk nøkkelkort. I forbindelse med bruk av elektronisk adgangskontroll behandles personopplysninger, jf. leiekontraktens punkt 19.

18. Forholdet til husleieloven

Så langt annet ikke er avtalt får 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. husleieloven § 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 bes ta kontakt med SiO Kundeservice ved behov for å motta personvernerklæringen i papirform.

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 boligen, jf. Angrerettloven § 22 første ledd bokstav c. Det gjelder uavhengig av om angrefristen etter angrerettloven § 21 er utløpt.

Leietaker bekrefter herved å være kjent med innholdet i 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 husordensregler. Gjeldende versjon finnes til enhver tid på SiOs hjemmesider.

Sted/dato:

Leietakers underskrift

Salgs- og kundeservicesjef:



Elin Øvstebø Birketvedt