

## **§ 0. Bakgrunn, forholdet til hovedleiekontrakten, definisjoner**

Framleietaker: Den som leier boligen av fremutleier

Fremutleier: Den som leier boligen av Hovedutleier, og fremutleier denne boligen til framleietaker

Hovedutleier: Studentsamskipnaden SiO v/SiO Bolig

Hovedleiekontrakten: leiekontrakten mellom Studentsamskipnaden SiO v/SiO Bolig og Fremutleier

Fremutleier har inngått leiekontrakt med Studentsamskipnaden SiO v/SiO Bolig om leie av bolig (**Leieobjektet** som definert under § 1 i Hovedleiekontrakten). Fremutleier ønsker å framleie denne boligen til Framleietaker.

Som overordnet prinsipp er denne framleiekontrakten samsvarende med Hovedleiekontrakten. Det innebærer at Framleietaker og Fremutleier har de samme rettigheter og plikter overfor hverandre, som det Fremutleier og Hovedutleier har overfor hverandre under Hovedleiekontrakten. Avvik fra dette prinsippet gjelder kun i den grad det er angitt i Framleiekontrakten.

Hovedleiekontrakten legges ved som bilag til denne Framleiekontrakten.

## **§ 1. Framleieforholdet gjelder**

Mellom ..... (Fremutleier) og..... (Framleietaker) er det inngått Framleiekontrakt for:

Boligtype: .....

Studentby/studenthus: .....

Framleiekontrakten omfatter hele Leieobjektet slik det er angitt i Hovedleiekontrakten § 1.

## **§ 2. Forutsetninger for framleieforholdet**

Framleiekontrakten er ikke gyldig uten at godkjenning fra Hovedutleier foreligger.

## **§ 3. Leieforholdets varighet**

Hovedutleier tillater framleie i inntil seks måneder totalt i løpet av hovedleieforholdet, i tillegg til i juni og juli hvert år.

Framleieforholdet starter den: .....

Framleieforholdet opphører uten oppsigelse den: .....

Framleietaker plikter å fraflytte eiendommen senest klokken 12:00 den dagen leieforholdet opphører.

Framleiekontrakten kan ikke sies opp av noen av partene i framleieperioden, med unntak av Fremutleiers rett etter § 13. Framleietaker har ikke rett til å forlenge framleieforholdet.

## **§ 4. Overlevering**

Overlevering finner sted etter særskilt avtale mellom partene.

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

Ved større oppussingsarbeider/rehabilitering, kan Fremutleier iht. Hovedleiekontrakten bli pålagt å flytte over til annen passende bolig som Hovedutleier disponerer. I et slikt tilfelle kan Fremutleier på samme måte pålegge Framleietaker å flytte. Fremutleier skal gi skriftlig melding om slik overflytting med 1 - en - måneds varsel.

Fremutleier har også i andre tilfeller der det foreligger saklig grunn, så som ved brann, skader på husrommet m.v., rett til å pålegge Framleietaker å flytte til en annen passende bolig.

## § 6. Husleien

Framleietaker betaler kr ..... per måned i leie.

Husleien kan ikke være høyere enn den til enhver tid gjeldende husleie som Fremutleier betaler til Hovedutleier.

Energi kommer i tillegg, dersom det ikke er inkludert i leien i Hovedleieavtalen. Ulike gebyrer og liknende, blir fakturert månedlig. Husleien betales forskuddsvis til Fremutleier, innen den første dag i hver måned. Ved forsinket betaling påløper lovens forsinkelsesrenter, eventuelle purregebyr og eventuelle omkostninger til inndrivelse av kravet. Framleietaker er i denne sammenheng ansvarlig for utlegg, øvrige kostnader og annet tap påført Fremutleier.

Husleien innbetales til kontonummer: .....

## § 7. Depositum

*[Kryss av for det alternativet som passer]*

Framleietaker skal ikke betale depositum.

Framleietaker plikter å innbetale kr ..... i depositum. Depositumet skal i sin helhet, og gjennom hele framleieforholdet, stå som sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved utkastelse, gebyr og for andre krav som reiser seg av Framleiekontrakten.

Depositumskontoen opprettes i samsvar med reglene husleielovens § 3-5. Fremutleier dekker omkostningene til opprettelsen av depositumskontoen.

## § 8. Boligens stand ved overlevering

Boligen 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 til Fremutleier så raskt som mulig og senest innen rimelig tid etter at Framleietaker oppdaget eller burde oppdaget mangelen, ellers taper Framleietaker sin rett til å gjøre mangelen gjeldende. Ved feil/mangler kan Framleietaker kreve retting, prisavslag og/eller erstatning etter husleielovens kap. 2. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves. Ved vesentlig mislighold kan Framleietaker heve avtalen.

## § 9. Fremutleierens plikter i leietiden

Alt innvendig og utvendig vedlikehold av boligen og eiendommen for øvrig er Hovedutleiers ansvar. Det påhviler Hovedutleier å holde boligen i tilsvarende stand som ved overleveringen, med fradrag av alminnelig slitasje og elde.

Dersom det oppstår mangler i leietiden, kan Framleietaker gjøre gjeldende krav som nevnt i § 8, jf husleielovens § 5-7. Framleietakers reklamasjon på feil/mangler anses som et samtykke til at Hovedutleier foretar befarings/utbedring på hverdager mellom 08.00 og 17.00.

Hovedutleier og Fremutleier har rett til å føre tilsyn med boligen, inkludert å inspisere rengjøring av felleskjøkken og felles bad.

Hovedutleier, eller den Hovedutleier bemyndiger, skal påse at ro og orden blir overholdt.

## **§ 10. Framleietakers plikter og ansvar - forandring av boligen**

Framleietaker plikter å behandle boligen og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler, som er inntatt i Vedlegg 1 til Hovedleiekontrakten. Framleietaker er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av personer som Framleietaker gir tilgang til boligen/eiendommen. Framleietaker plikter å gjøre seg kjent med bygningens branninstruks og innrette seg etter denne. Framleietaker må erstatte all skade, enten den er selvforskyldt eller skyldes Framleietakers husstand eller andre som Framleietaker har gitt adgang til boligen eller eiendommen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter.

Boligen må ikke brukes på annen måte enn fastsatt eller forutsatt i Framleiekontrakten.

Framleietaker kan ikke foreta forandringer i boligen eller på eiendommen for øvrig. Herunder kan Framleietaker 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. Framleietaker plikter i nødvendig utstrekning å gi Hovedutleier og Fremutleier adgang til boligen for tilsyn og løpende vedlikehold. Framleietaker skal i så fall varsles i rimelig tid. Hovedutleier har eget sett med nøkler til alle studentboligene.

## **§ 11. Framleie/Husstandsmedlemmer**

Framleietaker kan ikke fremutleie boligen.

## **§ 12. Dyrehold**

Dyrehold er ikke tillatt i Framleieforholdet.

## **§ 13. Mislighold. Utkastelse**

Ved mislighold av leiekontrakten, eller ved annen saklig grunn, kan utleier si opp leiekontrakten med oppsigelsesfrist på henholdsvis 1 måned.

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

Gjør Framleietaker ellers noe vesentlig brudd på Framleiekontrakten, kan Framleiekontrakten heves, jf husleieloven § 9-9.

Dersom Framleietaker i et slikt tilfellet ikke frivillig fraflytter boligen, kan Framleietaker bli tvangskastet av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd bokstav d.

Framleietaker som flytter etter tvangsfravikelse eller krav fra Fremutleieren på grunn av mislighold, plikter å betale leie for den tid som er igjen av kontraktperioden, eventuelt med fradrag av det som Fremutleier får inn ved ny utleie. Framleietaker er også ansvarlig for de omkostninger som tvangsfravikelse, søksmål og rydding i tilfelle fører med seg.

## **§ 14. Utflytting**

Når Framleietiden er ute, skal Framleietaker levere boligen med tilbehør, og eventuelt tilhørende bod, tilbake til Fremutleier. Den skal være rengjort og i samme stand som da den ble overtatt, bortsett fra forringelse som følge av alminnelig slitasje og elde, og de mangler som Fremutleier selv plikter å utbedre. Dersom nøkler ikke leveres til avtalt tid jf § 3, løper avtalt leie inntil Framleietakers 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 Fremutleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring, jf. husleieloven § 10-3. Fremutleier skal innen rimelig tid gi skriftlig melding til Framleietaker om krav som følge av utbedring av mangler. Har Framleietaker opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro, gjelder ingen frist.

## **§ 15. Etterlatt løsøre**

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

## **§ 16. Verneting**

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

## **§ 17. Adgangskontroll**

Hovedutleier benytter elektroniske nøkkelkort. For å sikre at ingen uvedkommende får adgang til Hovedutleiers boliger, samt for driftsteknisk oppfølging/feilretting kan Hovedutleier registrere opplysninger om nummer for nøkkelkort, dato og tidspunkt for bruk av nøkkelkort, ved hvilke dører nøkkelkortet har vært benyttet, herunder antall forsøk på bruk av nøkkelkortet ved dører som nøkkelkortet ikke har tilgang til, samt i enkelte tilfeller korteiers (dvs. Framleietakers) navn. Framleietaker vil bli varslet hvis det blir nødvendig å innhente slik informasjon. Opplysningene vil bli slettet når oppbevaring ikke lenger er nødvendig ut fra formålet med oppbevaringen. Ved å kontakte Hovedutleier kan Framleietaker kreve å få informasjon om hvilke opplysninger som er registrert og eventuelt be om å få opplysningene oppdatert eller endret ved behov. Opplysningene vil kunne utleveres til Hovedutleiers eksterne leverandør i den grad det er formålstjenlig i forbindelse med dennes bistand til lagring av opplysninger og driftsteknisk oppfølging/feilretting, og når tilgang til opplysningene er pålagt i eller i medhold av lovgivningen eller i etterforskningen av lovovertridelser.

## **§ 18. Forholdet til husleieloven**

Så langt noe annet ikke følger av Framleiekontrakten får lov om husleie av 26. mars 1999, nr 17 (husleieloven) anvendelse på framleieforholdet. Denne Framleiekontrakten 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. Framleietaker gjøres kjent med at Framleietakers rettigheter er innskrenket sammenlignet med leie av annen bolig.

Jeg bekrefter herved å være kjent med innholdet i Hovedleiekontrakten med Vedlegg 1 og Husordensregler, og at Hovedleiekontrakten, Vedlegg 1 og Husordensreglene er å regne som en del av denne Framleiekontrakten med mindre annet er angitt i denne Framleiekontrakten.

Sted/dato:

Framleietakers underskrift:

Fremutleiers underskrift: