

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 kontrakt om leie av følgende studentbolig:

Studentby/studenthus:

Boligtype:

Definisjoner:

«Eksklusivt areal»: Boligenheten som angitt over.

«Felles leid areal»: Arealer som deles med andre leietakere, slik som felleskjøkken, fellesbad og eventuelt felles gang, som deles kun med de leietaker også deler kjøkken med. Leietakere som har både eget kjøkken og eget bad har ikke felles leide arealer.

«Boligen»: Eksklusivt areal og eventuelt Felles leid areal.

Dersom leietaker ikke deler arealer med andre leietakere er «Boligen» og «Eksklusivt areal» det samme.

2. Forutsetninger for leieforholdet og vedlegg

Leiekontrakten er inngått under den forutsetning at leietaker gjennom hele leieforholdet 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. Manglende oppfyllelse av Tildelingsreglementet utgjør gyldig oppsigelsesgrunn, jf. punkt 3 i denne kontrakten.

Boligen skal kun brukes til boligformål og i tråd med de bruksreglene som er angitt for den spesifikke bolig under:

Boligenhet for én: skal kun bebos av leietaker og det er ikke tillatt å ha barn boende.

Boligenhet for par: skal kun bebos av leietaker og dennes registrerte samboer. Det er ikke tillatt å ha barn boende.

Boligenhet for familie: skal kun bebos av leietaker og barn, samt eventuell registrert samboer.

Vennebolig: skal kun bebos av leietaker og registrerte fremleietakere.

Vedlegg 1 består av 3 dokumenter som er å regne som en del av leiekontrakten: 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. 12.00 (dagtid). 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. Mer informasjon om dette er beskrevet på SiOs nettside.

I kontraktsperioden kan leieforholdet sies opp av partene med en oppsigelsesfrist på 3 måneder, regnet fra den 15. eller siste dag i måneden, uten hensyn til om dette er en hellig- eller helgedag. Oppsigelsen skal være skriftlig og sendes på eget oppsigesskjema via Min side.

4. Overtakelse av Boligen

Boligen overtas på tidspunktet for leieforholdets start som angitt i punkt 3, med mindre annet er avtalt. Nærmere tidspunkt for overtakelse av Boligen avtales på Min side på SiOs nettside.

Leietaker er uansett forpliktet til å betale leie fra leieforholdets start. Øvrige detaljer for overtakelse av Boligen fremgår av SiOs nettsider.

Dersom leietaker uten særskilt avtale har unnlatt å overta Boligen 14 dager etter leieforholdets start, utgjør dette et mislighold av leiekontrakten. Dersom misligholdet er vesentlig, kan utleier heve leieavtalen, jf. husleieloven § 9-9.

Tap av nøkler/adgangskort skal meldes til utleier straks, og leietaker er ansvarlig for kostnader som følge av tap av nøkler/adgangskort.

5. Bytte av bolig i forbindelse med utleiers arbeid

Ved større oppussingsarbeider og/eller rehabilitering av eiendommen eller Boligen, kan leietaker bli pålagt å flytte til en annen bolig. Utleier skal gi skriftlig melding om slik overflytting med 3 måneders varsel. 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 inndrivelse av kravet.

Energi, internett og trappevask er inkludert i husleien. Leietaker må 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 overtakelse

Boligen skal ved overtakelse være i vanlig god stand, med hele ruter og med låser, inkludert nøkler/adgangskort til alle utvendige dører. Eksklusivt areal skal være rengjort. Felles leide arealer disponeres til enhver tid av flere leietakere og vil være i bruk av andre ved overtakelse.

8. Utleiers plikter i leietiden

Utleier besørger alt innvendig og utvendig vedlikehold av Boligen og eiendommen for øvrig, 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 nødvendig vedlikehold skal utføres. Utleier har rett til å føre nødvendig tilsyn med Boligen, herunder å inspisere rengjøring og vedlikeholdsbehov av Felles leide arealer. 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 leieavslag og/eller erstatning i tråd med reglene i husleielovens kapittel 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 mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. Reklamasjon meldes inn via **Min side**.

Ved reklamasjon behandles personopplysninger, jf. punkt 20.

Leietakers reklamasjon på mangler i Boligen anses som et samtykke til at utleier foretar befaring og eventuelt utbedring av mangelen. Utleier gjennomfører slike befaringer 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 i Boligen. Vedlikeholdsansvaret omfatter utskifting av lypærer og dusjforheng, rens av sluk og avløp, samt rens eller utskifting av vaskbart filter til kjøkkenventilator ved behov. I Felles leide arealer har samtlige leietakere som deler arealet et felles ansvar for å gjennomføre ovennevnte vedlikeholds- og utskiftningsarbeid.

Leietaker plikter å behandle Boligen og eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet og følge de til enhver tid gjeldende husordensregler i Vedlegg 1. Leietaker er også ansvarlig for at tredjepersoner leietaker gir tilgang til eiendommen innretter seg etter leieavtalen, inkludert husordensregler. 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 branninstrukser 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.

Leietaker kan bli pålagt å gjennomgå en brann- og HMS-opplæring via internett.

11. Leietakers plikt til å melde om skader

Oppdager leietaker skade på Boligen og eiendommen for øvrig, 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. Brudd på denne plikten kan medføre erstatningsansvar for leietaker.

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, kan leietaker kreve erstattet sine nødvendige utgifter ved tiltaket.

12. Framleie og opptak i husstand

Opptak av husstandsmedlemmer, som nevnt i husleieloven § 7-1 første punktum, krever utleiers forhåndsgitte samtykke. Utleier kan nekte å gi slikt samtykke dersom forhold med tilknytning til Boligens utforming eller formål tilsier det.

Opptak av husstandsmedlemmer, som nevnt i husleieloven § 7-1 annet punktum, og fremleie av Boligen som nevnt i husleieloven § 7-3, krever utleiers forhåndsgitte samtykke. Utleier kan nekte å gi slikt samtykke dersom Boligen blir klart overbefolket, eller det er nødvendig på grunn av forhold ved vedkommende person, eller forhold knyttet til Boligens utforming eller formål.

Framleie av Boligen ved midlertidig fravær 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.

For å kontrollere at det ikke gjennomføres urettmessig opptak i husstand eller fremleie, vil det bli foretatt to kontroller per halvår der leietaker plikter å legitimere seg på utleiers forespørsel. Varsel om dette anses gitt og mottatt ved signering av denne leieavtalen. Ved berettiget mistanke om urettmessig opptak i husstand eller fremleie, vil kontroll kunne bli foretatt hyppigere.

13. Overdragelse av leiekontrakten

Leietaker kan ikke overdra sine rettigheter etter leieavtalen til andre, herunder samboer, ektefelle eller fremleietaker, uten utleiers forutgående skriftlige samtykke.

14. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt. Dersom leietaker har gode grunner for å holde dyr, kan utleier gjøre unntak fra denne bestemmelsen etter begrunnet søknad fra leietaker. Unntak foreligger først ved en skriftlig tillatelse fra utleier, og tillatelsen kan trekkes tilbake dersom utleier anser det nødvendig. Dyrehold tillates under enhver omstendighet ikke dersom dette medfører ulempe for utleier eller øvrige brukere/leietakere på eiendommen.

15. 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 kreve erstattet sitt økonomiske tap som følge av leietakers brudd på denne kontrakten.

16. Utflytting og tvangsfravikelse

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

Flytter ikke leietaker ved leieavtalens opphør, vedtar leietaker at tvangsfravikelse kan 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 dekke utleiers tap som følge av avtalebruddet, slik som husleie for resterende leieperiode, mangelfull tilbakelevering av leieobjektet og omkostninger. Leietaker plikter å tilbakelevere Boligen senest kl. 12.00 (dagtid) den dagen leieforholdet opphører. Boligen anses som tilbakelevert når leietaker har fraflyttet eiendommen, registrert utflytting på Min side og tilbakelevert nøkler/adgangskort. Ved tilbakelevering skal Boligen være ryddet, rengjort i henhold til vaskelisten på SiOs nettside og i samme stand som ved overtakelse, med fradrag for forringelse som følge av alminnelig slitasje og elde. Inntil Boligen er tilbakelevert plikter leietaker å betale husleie.

Ved utflytting vil utleier kontrollere Eksklusivt areal, samt Felles leid areal.

Er Boligen i dårligere stand enn avtalt, 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 uten varsel kaste dette dersom det antas å være uten økonomisk eller bruksmessig verdi. 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.

17. 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.

18. Adgangskontroll

Boligen har elektronisk nøkkelkort. I forbindelse med bruk av elektronisk adgangskontroll behandles personopplysninger, jf. leiekontraktens punkt 20.

19. 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.

20. 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.

21. Forsikring

Utleier forsikrer bygningen, 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:

Utleie- og-kundeservicesjef:

Leietakers underskrift



Elin Øvstebø Birketvedt