



LEIEKONTRAKT

§1. Leieforholdet gjelder

Mellom Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus v/SiO Bolig, som utleier, og.....
som leietaker, er det inngått leiekontrakt av:

Boligtype:

Studentby/studenthus:

Utleier avgjør hvilken bolig 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 i Vedlegg 1. Leietaker plikter straks å melde fra til utleier om denne forutsetning ikke lenger er til stede. Om leietaker ikke lenger har det oppgitte studium som hovedbeskjeftigelse, kan utleier si opp leieforholdet med 2 - to måneders varsel.

Generelle bestemmelser vedrørende leieforholdet, herunder om leie- og depositumssatser, eventuell betaling for strøm/energi, kostnader og gebyrer, er inntatt i Vedlegg 1.

§3. Leieforholdets varighet

Leieforholdet starter den:

Leieforholdet opphører uten oppsigelse den:

Leietaker må før leieperiodens utløp enten

- a) søke om tildeling av ny kontrakt, eller
- b) gi melding om utflytting.

For regler og frister for å søke ny tildeling av kontrakt, se vedlegg 1 "Generelle bestemmelser vedrørende leieforholdet, punkt 1. Tildeling av ny kontrakt."

I kontraktsperioden kan leieforholdet sies opp av leietaker med en oppsigelsesfrist på henholdsvis 2 - to eller 3 - tre måneder avhengig av boligtype regnet fra den 15. eller siste dag i måneden. Vedlegg 1- prislisen redegjør for den enkelte boligtypes oppsigelsesfrist.

Oppsigelse sendes på eget oppsigelsesskjema via Min side på www.sio.no/bolig. Ny adresse og kontonummer for tilbakebetaling av depositum skal oppgis senest ved avreise. 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. Leietaker får tildelt bolig med eventuelt tilhørende bod ved ankomst i kundesenteret på overleveringsdato. Boligen blir ikke overlevert før depositum er betalt og øvrige vilkår i leiekontrakten § 2 er oppfylt.

Overlevering kan finne sted alle hverdager etter kl 12.00. Dersom leieforholdet iht leiekontrakten §3 starter på en lørdag, søndag eller annen helligdag, er leietaker forpliktet til å betale leie fra denne dag, selv om innflytting først finner sted senere. Se Vedlegg 1 for detaljer vedrørende overlevering.

Dersom leietaker uten særskilt avtale har unnlatt å overta boligen 14 dager etter avtalt start for leieforholdet, jf § 3, har utleier rett til å heve kontrakten og tildele boligen til annen boligsøker. Leietaker må i så fall påregne å erstatte utleiers økonomiske tap med et beløp tilsvarende inntil 2 måneders leie. 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 kontraktsperioden bli pålagt å flytte over til annen passende bolig utleier disponerer. Utleier skal gi skriftlig melding om slik overflytting med 2 - to - måneders varsel. 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 passende bolig.

§6. Husleien

Leietaker plikter å betale husleie iht. gjeldende leiesatser i vedlegg 1 for hele leieperioden. Energi er inkludert i leien med enkelte unntak som er angitt i Vedlegg 1. Ulike gebyrer og liknende, blir fakturert månedlig. Husleien betales forskuddsvis, innen den første dag i hver måned. Ved forsinket betaling påløper purregebyr og eventuelle omkostninger til inndrivelse av kravet. Leietaker er i denne sammenheng ansvarlig for utlegg, øvrige kostnader og annet tap påført utleier. Leietaker plikter å betale husleie fra leieforholdets start (jf § 3). Dersom overlevering har skjedd før datoen for leieforholdets start etter § 3, plikter leietaker å betale husleie fra dette tidligere tidspunkt. Ved oppsigelse fra leietaker eller utleier løper betalingsplikten ut oppsigelsestiden, uansett om leietaker har fraflyttet på et tidligere tidspunkt.

§7. Depositum

Leietaker plikter å innbetale depositum iht. gjeldende depositumssatser i Vedlegg 1. Depositumet skal i sin helhet, og gjennom hele leieforholdet, stå som sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved utkastelse, gebyr og for andre krav som reiser seg av leiekontrakten. Blir leien endret, kan partene kreve at beløpet justeres tilsvarende. Renter av depositumet tilfaller utleier jf husleieloven § 11-2, 4. ledd. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd. Utleier kan likevel disponere over opptjente renter.

§8. 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. 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.

§9. Utleierens plikter i leietiden

Alt innvendig og utvendig vedlikehold av boligen og eiendommen for øvrig er utleiers ansvar. Det påhviler utleier å holde boligen i tilsvarende stand som ved overleveringen, med fradrag av alminnelig slitasje og elde. Utleier, eller den utleier bemyndiger, skal påse at ro og orden blir overholdt. Dersom det oppstår mangler i leietiden, kan leietaker gjøre gjeldende krav som nevnt i § 8, jf husleielovens §5-7. Leietakers reklamasjon skal skje som beskrevet i § 8. Leietakers reklamasjon på feil/ mangler anses som et samtykke til at utleier foretar befarings/utbedring på hverdager mellom 08.00 og 16.00. Ved befarings/utbedring skal utleier søke å ivareta leietakers behov. Utleier har rett til å føre tilsyn med boligen, inkludert å inspisere rengjøring av felleskjøkken og felles bad.

§10. Leietakers plikter og ansvar - forandring av boligen

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, fremleietaker eller andre som leietaker 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 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.

§11. Leietakers plikt til å melde om skader

Oppdager leietaker skade 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, kan leietaker kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved tiltaket og en rimelig godtgjørelse for utført arbeid. Andre skader på eiendommen plikter leietaker å sende melding om uten unødig forsinkelse. Lar leietaker være å gi melding som nevnt over, kan leietaker være ansvarlig for det tap dette påfører utleier.

§12. 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 § 10. Leietaker kan ikke ta høyere husleie av framleietaker enn den til enhver tid gjeldende husleie for boligen.

§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 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.

§14. Oppsigelse. Mislighold. Utkastelse

Ved mislighold av leiekontrakten, eller ved annen saklig grunn, kan utleier si opp leiekontrakten med oppsigelsesfrist på henholdsvis 2 - to eller 3 – tre måneder avhengig av boligtype.

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 tvangsutkastet av

boligen etter tvangsfullbyrdsloven § 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.

§15. 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. Dersom 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.

§16. 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 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. Verneting

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

§18. Adgangskontroll

Utleier benytter elektroniske nøkkelkort. For å sikre at ingen uvedkommende får adgang til utleiers boliger, samt for driftsteknisk oppfølging/feilretting kan utleier 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. leietakers) navn. Leietaker 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 utleier kan leietaker 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 utleiers 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 lovovertrедelser.

§19. 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.

For det tilfelle at nærværende leiekontrakt er omfattet av lov om angrerett, og leietaker overtar leieobjektet før angrefristen er utløpt, så erkjenner leietaker at en eventuell angrerett vil bortfalle ved overtakelse av leieobjektet.

Jeg bekrefter herved å være kjent med innholdet av Vedlegg 1, og at Vedlegg 1 er å regne som en del av denne leiekontrakten.

Sted/dato:

Leietakers underskrift: