

Leieavtale

sammen

Studentsamskipnaden på Vestlandet

Parkveien 1, 5007 Bergen
sammen.no

§ 1 Leieforholdet gjelder

(1) Mellom Studentsamskipnaden på Vestlandet som utleier og:

Kundenavn	Som leietaker er inngått avtale om leie av: <input type="checkbox"/>		
	Studentbolig:	Studentbolig	Boligtype: ObjTyp
	Bygning:	Bygning	Etasje: Etasje
	Rom:	Rom	Pris pr mnd. eks. strøm: NOK.

Leieforholdet gjelder leie av bolig som etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune skal brukes av elever og studenter. Avtalen gir færre rettigheter enn andre husleieforhold, jfr husleielovens § 11-2.

- (2) Denne avtalen gir rett til bolig hos Studentsamskipnaden på Vestlandet – heretter benevnt som Utleier. Ved større oppussingsarbeider/rehabilitering, kan leietaker i kontraktperioden bli pålagt å flytte over til annen passende bolig som Utleier disponerer. Utleier skal gi skriftlig melding om slik overflytting med 3 måneders varsel. Utleier har også i andre tilfeller hvor det foreligger saklig grunn til oppsigelse av leieforholdet, så som ved brann, skader på husrommet m.v., rett til å pålegge leietaker å flytte til annen passende bolig. Leietakeren er forpliktet til å betale den husleien som til enhver tid gjelder for den aktuelle boligtype.
- (3) Ved underskrift av denne avtalen vedtar leietakeren som bindende for seg «Boligreglement» og «Tildelingsreglement». Leietaker plikter å gjøre seg kjent med gjeldende branninstruks, og er forpliktet til å ta brannkurs på nett, ved de steder det er tilgjengelig. Reglementene finnes på www.sammen.no

§ 2 Leieforholdets varighet

Leieavtalen gjelder fra og med kl. 12.00

Dato: Akseptfrist

Leieavtalen opphører uten forutgående oppsigelse kl. 12.00

Dato: Utløpsdato

3 måneder etter at leieforholdet tok til å gjelde kan leietaker, på ethvert tidspunkt, si opp leieavtalen med 3 måneders varsel, regnet fra den første i påfølgende måned. Før det kan avtalen ikke sies opp, heller ikke av leietakeren.

Ved oppsigelse skal leierens nye adresse oppgis.

Når leietakeren avslutter, eller avbryter, sine studier skal også leieforholdet, uavhengig av det som fremgår i første ledd om avtaletid, avvikles med 3 måneders varsel. Leietakeren plikter å melde fra til Utleier når studiet avsluttes eller avbrytes. Flytter ikke leietaker uoppfordret plikter Utleier å gi ham frist for fraflytting i samsvar med reglene i husleielovens § 9-6. Leie belastes t.o.m. den dato nøkkel er registrert mottatt av Utleier.

Også Utleier kan si opp leieavtalen. 3 måneder etter at leieforholdet tok til å gjelde kan Utleier, på ethvert tidspunkt, si opp leieavtalen med 3 måneders varsel, regnet fra den første i påfølgende måned.

Etter søknad fra leietaker kan Utleier i særlige tilfeller frita leietakeren fra karenstiden på 3 måneder.

§ 3 Leietakers aksept av leieavtalen

Leieavtalen må aksepteres og sendes Utleier innen akseptfristen, i undertegnet stand.

Innen samme tidsfrist må leietakeren ha betalt det depositumbeløpet som leietaker plikter å betale, jfr. § 6. Dersom leieren ikke overholder akseptfristen har Utleier rett til å leie ut boligen til andre. Tilbakesendt og undertegnet avtale er bindende for leietaker selv om depositumbeløpet ikke er betalt. Ved bytte av bolig gjelder egne bestemmelser, se § 7.

Akseptfrist:
Se forfallsdato i Egreement

§ 4 Bortfall av leieavtale

Dersom leietakeren ikke er flyttet inn i boligen 3 uker etter at leieforholdet tar til å gjelde (jfr. § 2.) vil Utleier kunne heve leieforholdet med umiddelbar virkning, med mindre partene har inngått skriftlig avtale om noe annet. Utleier har rett til å avregne skyldig leie i depositumbeløpet.

§ 5 Husleien

- Leietakeren er forpliktet til å betale den til enhver tid gjeldende husleie.
- Husleien betales senest den 15. i hver måned. Forfaller leien på en lørdag eller søndag, en helligdag, eller den 1. eller 17. mai, utskytes forfallsdagen til den nærmest påfølgende virkedag. Leietakeren er ansvarlig for husleien fra den dag leieforholdet tar til å gjelde (jfr. § 2), selv om leietakeren flytter inn på et senere tidspunkt.
- Leien inkluderer ikke elektrisitet og oppvarming, med mindre annet er avtalt.
- I tillegg til husleien skal leieren betale for sin forholdsvis andel av utgifter til elektrisitet og oppvarming.
- Leietakeren er ansvarlig for husleien i hele leieforholdets varighet, jfr. § 2, selv om fraflytting finner sted tidligere. Dersom leieforholdet blir hevet eller sagt opp av Utleier, som følge av mislighold, er leietaker ansvarlig for husleien fram til nytt leieforhold for det aktuelle leieobjektet tar til å gjelde.
- I spesielle tilfeller kan Utleier gi betalingsutsettelse.
- Husleien reguleres i henhold til husleielovens kapittel 4.

§ 6 Depositum

- Som sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen, utgifter ved fravikelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, plikter leietakeren å innbetale et depositum i samsvar med husleielovens regler. Beløp fremgår av faktura på Min side etter signering. Renteinntekter av depositumet tilfaller Utleier.
- Etter at leieforholdet er opphørt skal depositumet utbetales i samsvar med reglene i husleielovens § 3-5. Dersom Utleier krever å få hele eller deler av depositumbeløpet utbetalt til seg må krav om det senest være fremsatt en måned etter at leieforholdet opphørte i henhold til § 2, eller i henhold til

oppsigelse eller heving fra Utleier.

§ 7 Bytte av bolig

- Ønsker leietakeren å bytte bolig må det sendes søknad om det til Utleier. Det påløper kostnad ved tilbud om bytte. Det foreligger egne regler for søknad om bytte.
- Det vil bli belastet husleie for begge boliger i den perioden begge boliger disponeres.

§ 8 Overlevering av bolig – innflytting

- Utleier plikter å stille boligen til disposisjon for leietakeren til avtalt tid, rengjort og i ordentlig stand, jfr. husleielovens § 2-2. Studenter som bor har selv ansvar for renhold av felleskjøkken og fellesbad. Utleier garanterer derfor ikke renhold av disse ved innflytting.
- Dersom leieforholdet tar til å gjelde fra og med en lørdag, søndag eller en helligdag, kan innflytting først skje nærmeste påfølgende virkedag. Det er ikke mulig å flytte inn i perioden fra og med 24. desember til og med 1. januar, samt i uken før 1. påskedag.
- Enhver klage over at boligen ved innflytting ikke var i lovlig eller kontraktsmessig stand må være fremsatt overfor Utleier innen rimelig tid etter innflytting. Leietaker gir samtidig Utleier, eller den Utleier bemyndiger, adgang til boligen inntil skaden er utbedret. Det som kreves rettet må oppgis, ellers anses forholdet som godtatt. Dette gjelder ikke dersom Utleier har opptrådt grovt uaktsom eller i strid med redelighet og god tro.

§ 9 Utleiers plikter i leietiden

- Utleier plikter å sørge for at boligen står til rådighet for leietakeren i leietiden, og at den er i ordentlig stand. Utleier har plikt og rett til, ved jevne mellomrom, og etter gitt varsel, å inspisere boligen og holde den ved like.
- Utleier har plikt og rett til med jevne mellomrom å inspisere renhold av

felleskjøkken og fellesbad. Utleier kan utbedre renhold på felleskjøkken/bad når krav om utbedring, etter gitt varsel, ikke er etterkommet. Kostnadene for dette arbeidet belastes beboerne.

- (3) Utleier plikter å sørge for at eventuelle portrom, kjeller, trapper, ganger og loft er tilstrekkelig opplyst, samt at utvendig belysning er i orden. Utleier skal organisere og kontrollere renhold av slike fellesarealer.
- (4) Utleier, eller den Utleier bemyndiger, skal påse at leieavtalens bestemmelser og reglene i Boligreglementet blir overholdt.

§ 10 Leiertakers plikter i leietiden

- (1) Leietakeren plikter å behandle boligen og Utleier sin eiendom forøvrig med tilbørlig aktsomhet.
- (2) Leietakeren har medansvar for vask av felleskjøkken og fellesbad. Utleier kan utbedre renhold på felleskjøkken/bad når krav om utbedring, etter gitt varsel, ikke er etterkommet. Kostnadene for dette arbeidet belastes beboerne, jfr § 9 (2).
- (3) Leietakeren skal ikke opptre på en slik måte at andre beboere har grunn til å føle seg truet. Leietakeren plikter å vise hensyn overfor de andre beboerne, bl.a. ved å respektere deres arbeids- og nattero. I Boligreglementet er det gitt særlige regler knyttet til ro og orden. Brudd på disse kan føre til at Utleier velger å avslutte leieforholdet, jfr § 13 (5).
- (4) Leietakeren plikter å rette seg etter det til enhver tid gjeldende Boligreglement og de særskilte regler som er knyttet til den enkelte studentbolig.
- (5) Boligen må ikke uten tillatelse fra Utleier benyttes til annet enn boligformål.
- (6) Når forholdene krever at det må foretas inspeksjoner, vedlikeholdsarbeid, reparasjoner og fornyelser, må leietakeren finne seg i at Utleier, eller den Utleier bemyndiger, skaffer seg adgang til boligen. Det gis nærmere regler om dette i Boligreglementet.
- (7) Leietakeren plikter straks å melde fra til Utleier om enhver skade, herunder også skadedyr, som må utbedres. Hvis leietakeren lar være å gi slik melding, taper leietakeren sitt mulige erstatningskrav og krav på prisavslag i henhold til avtalens § 14, femte ledd.
- (8) Leietakeren må ikke uten tillatelse fra Utleier fjerne komfyrer, ovner, kjøleskap, møbler o.l. fra boligen, eller foreta malingsarbeid eller annen oppussing. Det er heller ikke tillatt å montere antenner uten tillatelse fra Utleier.

§ 11 Leiertakers erstatningsansvar

- (1) Leietakeren må erstatte all skade på Utleier sin eiendom, enten den er selvforskyldt eller skyldes leierens husstand, fremleier eller andre som leietaker har gitt adgang til boligen, eller annen del av Utleier sin eiendom.
- (2) Leietakeren er ikke ansvarlig for skader eller mangler som skyldes alminnelig slitasje og elde.

§ 12 Fremleie

- (1) Fremleie av del av boligen og opptak av husstandsmedlemmer er ikke tillatt uten skriftlig samtykke av Utleier.
- (2) Fremleietakeren må oppfylle samme krav som øvrige leietakere for å kunne leie.
- (3) Ved fremleie er det ikke tillatt for leietakeren å kreve eller avtale høyere husleie fra fremleietakeren enn det leietakeren selv betaler til Utleier.
- (4) Leietakeren er også i leieperioden ansvarlig for at husleien blir betalt i rett tid.

§ 13 Leiertakers kontraktsbrudd

- (1) Blir leien eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted, på eller etter forfallsdag, vedtar leietakeren at tvangsfravikelse kan kreves uten søksmål i henhold til tvangsfullbyrdsloven § 13-2, tredje ledd litra a, jfr. § 4-18.
- (2) Leietakeren vedtar også at tvangsfullbyrdelse kan kreves uten søksmål når leietiden er utløpt, og leieforholdet er oppsagt eller hevet i samsvar med reglene i tvangsfullbyrdslovens § 13-2, tredje ledd bokstav b, c og d.
- (3) Stilles ikke boligen til Utleier sin disposisjon den dagen leieforholdet opphører, kan Utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leietakerens bruk opphører, eventuelt også erstatning om vilkårene for det i husleielovens § 10-3, tredje, fjerde eller syvende ledd er oppfylt.
- (4) Leietaker må også betale kostnadene som utkastelse og rydding fører med seg.
- (5) Gir leietaker bevisst uriktige opplysninger i sin søknad om å få leie bolig kan Utleier heve avtalen. Utleier kan også heve avtalen dersom leietakeren vesentlig misligholder leieavtalen, Boligreglementet, eller bestemmelser gitt i medhold av reglene i Boligreglementet. I slike tilfeller kan Utleier velge om leieforholdet heller skal sies opp.
- (6) Ved enhver overskridelse av betalingsfrister er leietakeren forpliktet til å betale morarente som bestemt i lov om renter ved forsinket betaling m.v. av 17.12.1976 nr. 100. Leietakeren plikter dessuten å erstatte Utleier sine kostnader ved innføring av kravet, herunder gebyr for betalingsvarsel i henhold til inkassokrav.

§ 14 Utleiers kontraktsbrudd

- (1) Leietaker som i henhold til leieavtalens § 3 har akseptert leieavtalen med Utleier, men som ikke får stilt bolig til disposisjon permanent eller midlertidig fra den dag leieforholdet tar til å gjelde, kan kreve at Utleier dekker alternativ tilsvarende bolig eller hotell eller pensjonatopphold i rimelig prisklasse.
- (2) Mangler eller skader som leietaker har påpekt ved innflytting, eller senere, plikter Utleier å utbedre uten ugrunnet opphold.
- (3) Skyldes mangelen at det pågår vedlikeholdsarbeid, eller at det er andre gode grunner for mangelen, har Utleier rett til å avhjelpe mangelen midlertidig, selv om dette gir en dårligere, men likevel akseptabel løsning for leietakeren, enn den som fremgår av avtalen.
- (4) Etterkommer ikke Utleier leierens krav om utbedring, eller kan mangelen ikke

avhjelpes eller utbedres som nevnt ovenfor, kan leietakeren heve avtalen med mindre mangelen må regnes som uvesentlig.

- (5) For den tid boligen lider av en mangel som ikke må anses som uvesentlig, og som det er sendt skademelding på, kan leietakeren kreve et forholdsmessig prisavslag eller erstatning. For det tilfellet at leietakeren ikke får medhold i sitt krav om prisavslag eller erstatning kan leietakeren anke avslaget. Anken sendes til Utleier og skal være postlagt eller levert senest 6 – seks – dager etter at leieren ble, eller burde være, kjent med avslaget.
- (6) Som ledd i arbeidet med å øke kvaliteten i våre boliger, vil det kunne skje vedlikehold/rehabiliteringsarbeid av bygningsmassen i leietiden. Vi vil søke å begrense ulempene dette medfører for leietakerne og arbeidene vil så langt det er mulig utføres på hverdager. Støy eller andre ulemper som følge av vedlikehold/rehabilitering representerer ingen mangel ved husrommet, og gir ikke leietaker grunnlag for å kreve avslag i leien.

§ 15 Fraflytting

- (1) Når leietiden er utløpt skal leietakeren levere boligen med tilbehør tilbake til Utleier, rengjort og i samme stand som da den ble overtatt, bortsett fra forringelse som følge av elde, alminnelig slitasje og mangler, jf. Husleielovens § 10-2.
- (2) På flyttedagen skal leietaker ha flyttet ut og levert nøkler til Utleier innen kl. 12.00. Innlevering av nøkler etter dette tidspunkt vil medføre at leietaker blir erstatningsansvarlig etter husleielovens § 10-3.
- (3) Leietaker belastes for leie frem til det tidspunkt nøklene blir levert, jf. husleielovens § 10-3 (1).
- (4) Leietaker er videre erstatningsansvarlig dersom det ved fraflytting viser seg å være skader og/eller mangler som:
 - (a) leietakeren verken har varslet om ved innflytting, eller senere har klaget over slik som foreskrevet i § 10, 7.ledd, og
 - (b) skyldes leietakers uaktsomme bruk av boligen jf. husll § 5-1 (2) og
 - (c) ikke skyldes vanlig slit og elde.
- (5) Leietakeren skal i god tid, og senest 5 dager før utflytting, ta kontakt med Utleier, eller den Utleier bemyndiger, og avtale tid for inspeksjon. Dersom disse har noe å utsette på rengjøringen eller ryddingen, kan leietakeren selv utbedre manglene.
- (6) Mangler som leietakeren ikke har utbedret kan Utleier utbedre på leietakers bekostning. Krav i denne sammenheng skal Utleier gi leietaker skriftlig melding om senest en måned etter fraflyttingsdagen.
- (7) Når leietakeren fraflytter boligen er han forpliktet til å ta med seg alle sine eiendeler. Dersom det etter fraflyttingstidspunktet likevel finnes løsøre i boligen som antas å tilhøre leietakeren, eller noen i hans eventuelle husstand, skal Utleier på leietakers regning ta vare på dette. Rent skrot kan likevel kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid kan Utleier kreve rimelig godtgjørelse for dette. Forøvrig vises det til husleielovens §§ 10-3 og 10-4.

§ 16 Verneting

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

§ 17 Forholdet til husleieloven

Leieforholdet gjelder leie av bolig som etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune skal brukes av elever og studenter. Avtalen gir færre rettigheter enn andre husleieforhold, jfr husleielovens § 11-2. I den utstrekning ikke annet er avtalt kommer husleieloven av 26.03.1999 nr. 17 til anvendelse på leieforholdet. Både leietaker og Utleier er kjent med og vedtar alle punktene i denne avtalen som er utferdiget i to eksemplarer, hvorav leietaker og Utleier får hvert sitt.

§ 18 Forholdet til angrerettloven

Du har rett til å gå fra denne avtalen innen 14 dager etter avtaleinngåelsen uten å oppgi noen grunn for dette. Dagen da leieavtalen ble inngått regnes ikke med i fristen.

Standardisert skjema for bruk av angrerett (angreskjema), samt vilkårene, tidsfristene og fremgangsmåtene for å bruke angreretten (opplysninger om angrerett), er vedlagt denne avtalen.

Leietakeren forhåndssamtykker til at levering av tjenesten begynner den dato den leieavtalen gjelder fra, jf leieavtalen § 2. I de tilfeller angreretten benyttes etter at leieavtalen har tatt til å gjelde, har Utleier rett til å kreve et beløp som står i forhold til det som er levert frem til det tidspunkt leietakeren gir melding om bruk av angreretten, jf. angrerettloven § 26.

Ved signering av denne avtalen aksepterer leietakeren at angreretten vil gå tapt på tidspunktet boligen overleveres til leietaker, jf. angrerettloven § 22 bokstav c). Overlevering har skjedd når leietakeren har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til husrommet.

Leietakers signatur:

For Utleier: Direktør for Sammen Bolig, Studentsamskipnaden på Vestlandet

1 eksemplar returneres signert til Utleier

1 eksemplar beholdes av leietaker

Opplysninger om angrerett

Angrerett

Du har rett til å gå fra denne avtalen innen 14 dager uten å oppgi noen grunn for dette. Angrefristen utløper 14 dager etter inngåelsen av avtalen. Dersom du har tiltrådt leieforholdet er angreretten gått tapt, jf. leieavtalens § 18.

For å kunne bruke angreretten må du underrette oss

Studentsamskipnaden på Vestlandet – Sammen Bolig
Fantoftveien 14
5075 Bergen

Tlf: 55 54 50 00

E-post: bolig@sammen.no

på en utvetydig måte om din beslutning om å gå fra avtalen (f.eks. i et brev sendt med post, eller e-post).

Du kan benytte det vedlagte angreskjemaet, men det er ikke obligatorisk.

For å overholde angrefristen er det tilstrekkelig at du sender meldingen om at du vil bruke angreretten før angrefristen utløper.

Virkningene av at angreretten brukes

Dersom du går fra denne avtalen, skal vi tilbakebetale alle betalinger vi har mottatt fra deg, uten unødig opphold og i alle tilfeller senest 14 dager etter den dag vi mottar melding om din beslutning om å gå fra denne avtalen.

Vi foretar tilbakebetalingen med samme betalingsmiddel som du benyttet ved den opprinnelige transaksjonen, med mindre du uttrykkelig har avtalt noe annet med oss.

I alle tilfeller vil du ikke bli pålagt noe gebyr som følge av tilbakebetalingen.

Angreskjema

ved kjøp av varer og tjenester som ikke er finansielle tjenester

Fyll ut og returner dette skjemaet dersom du ønsker å gå fra avtalen

Utfylt skjema sendes til:

Studentsamskipnaden på Vestlandet – Sammen Bolig
Fantoftveien 14
5075 Bergen

Jeg/vi underretter herved om at jeg/vi ønsker å gå fra min/vår avtale om kjøp av følgende:

____ varer (spesifiser på linjene nedenfor)
____ tjenester (spesifiser på linjen nedenfor)

Leie av studentbolig

Sett kryss og dato:

____ Avtalen ble inngått den
(dato)_____ (ved kjøp av tjenester)

____ Varen ble mottatt den
(dato)_____ (ved kjøp av varer)

Forbrukerens/forbrukernes navn:

Forbrukerens/forbrukernes adresse:

Dato:

Forbrukerens/forbrukernes underskrift (dersom papirskjema benyttes)