

§1. Leieforholdet gjelder

(1) Mellom Studentsamskipnaden på Vestlandet som utleier og:

Kundenummer:

Som leier er inngått
avtale om leie av:

Studentbolig:

Bygning:

Oppgang:

Etasje:

Romnummer:

Pris pr mnd. eks. strøm:

Boligen skal dekke leierens boligbehov i studietiden. Avtalen gir færre rettigheter enn i andre husleieforhold, j.fr. Husleielovens § 11.2.

- 2) Denne avtalen gir rett til bolig hos Studentsamskipnaden på Vestlandet – heretter benevnt som Sammen. 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 2 eller 3 måneders varsel, avhengig av boligtype. Sammen 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. Leieren er forpliktet til å betale den husleien som til enhver tid gjelder for den aktuelle boligtype.
- (3) Ved underskrift av denne avtalen vedtar leieren som bindende for seg «Boligreglement for Sammen» og «Tildelingsreglement for Sammen». Leier plikter å gjøre seg kjent med til enhver tid gjeldende branninstruks, og er forpliktet til å ta Sammens brannkurs. Reglementene og branninstruks/brannkurs finnes på sammen.no.

§2. Leieforholdets varighet

Leieavtalen gjelder fra og med kl. 12.00

dato:

Leieavtalen opphører uten forutgående oppsigelse kl. 12.00

dato:

4 måneder etter at leieforholdet tok til å gjelde kan leieren, på ethvert tidspunkt, si opp leieavtalen med 2 måneders varsel, regnet fra oppsigelsesdatoen. Før det kan avtalen ikke sies opp, heller ikke av leieren.

Ved oppsigelse skal leierens nye adresse oppgis.

Når leieren avslutter sine studier skal også leieforholdet, uavhengig av det som er anført i første ledd i denne bestemmelsen, avvikles med 2 måneders varsel. Leieren plikter å melde fra til Sammen når studiet avsluttes. Flytter ikke leieren uoppfordret plikter Sammen 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 Sammen.

Også Sammen kan si opp leieavtalen. 4 måneder etter at leieforholdet tok til å gjelde kan Sammen, på ethvert tidspunkt, si opp leieavtalen med 2 eller 3 måneders varsel, regnet fra oppsigelsesdatoen, avhengig av boligtype.

Etter søknad fra leieren kan Sammen i særlige tilfeller frita leieren fra karenstiden på 4 måneder i annet ledd.

§3. Leiers aksept av leieavtalen

Leieavtalen må aksepteres og sendes Sammen innen akseptfristen i undertegnet stand.

Innen samme tidsfrist må leieren ha betalt det depositumbeløpet som leieren plikter å betale, jfr. § 6 nedenunder.

Akseptfrist:

Dersom leieren ikke overholder akseptfristen har Sammen rett til å leie boligen til andre. Tilbakesendt og undertegnet avtale er bindende selv om depositumbeløpet ikke er betalt. Ved bytte av bolig gjelder egne bestemmelser, se § 7.

Dato leieavtalen er utstedt:

§4. Bortfall av leieavtale

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

§5. Husleien

- Leieren 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. Leieren er ansvarlig for husleien fra den dag leieforholdet tar til å gjelde (jfr. § 2), selv om leieren 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.
- Leieren er ansvarlig for husleien i hele leieforholdets varighet, jfr. § 2, selv om fraflytting finner sted tidligere. Dersom leieforholdet blir hevet eller sagt opp av Sammen, er leier ansvarlig for husleien fram til nytt leieforhold for det aktuelle leieobjektet tar til å gjelde.
- I spesielle tilfeller kan Sammen gi betalingsutsettelse. Det foreligger eget søknadsskjema for dette.
- 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 leieren å innbetale et depositum i samsvar med Husleielovens regler. Beløp fremgår av vedlagt innbetalingsblankett. Renteinntekter av depositumet tilfaller Sammen.

- Etter at leieforholdet er opphørt skal depositumet utbetales i samsvar med reglene i husleielovens § 3-5. Dersom Sammen krever å få hele eller noe 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 hevning fra Sammen.

§7. Bytte av bolig

- Ønsker leieren å bytte bolig må det sendes søknad om det til Sammen. Det påløper behandlingskostnad ved tilbud om bytte. Det foreligger eget søknadsskjema og egne regler for søknad om bytte.
- Det vil bli belastet husleie for begge boliger i den perioden begge boliger disponeres, minimum 1 dag.

§8. Overlevering av bolig – innflytting

- SiB plikter å stille boligen til disposisjon for leieren til avtalt tid, rengjort og i ordentlig stand, jfr. husleielovens § 2-2. Studenter som bor har selv ansvar for renhold av felleskjøkken og fellesbad. Sammen 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 Sammen innen 5 dager etter innflytting på www.sammen.no. Leier gir samtidig Sammen, eller den Sammen bemyndiger, adgang til boligen inntil skaden er utbedret. Det som kreves rettet må oppgis. Ellers anses forholdet som godtatt. Dette gjelder dog ikke dersom Sammen har opptrådt grovt uaktsom eller i strid med redelighet og god tro.

§9. Utleiers plikter i leietiden

- (1) Sammen plikter å sørge for at boligen står til rådighet for leieren i leietiden, og at den er i ordentlig stand. Sammen har plikt og rett til å ved jevne mellomrom, og etter gitt varsel, å inspisere boligen og holde den ved like.
- (2) Sammen har plikt og rett til med jevne mellomrom å inspisere renhold av felleskjøkken og fellesbad. Sammen kan utbedre renhold på felleskjøkken/bad når krav om utbedring, etter gitt varsel, ikke er etterkommet. Kostnadene for dette arbeidet belastes beboerne.
- (3) Sammen plikter å sørge for at eventuelle portrom, kjeller, trapper, ganger og loft er tilstrekkelig opplyst, samt at utvendig belysning er i orden. Sammen skal organisere og kontrollere renhold av fellesarealer.
- (4) Sammen, eller den Sammen bemyndiger, skal påse at leieavtalens bestemmelser og reglene i boligreglementet blir overholdt.

§10. Leiers plikter i leietiden

- (1) Leieren plikter å behandle boligen og Sammen sin eiendom forøvrig med tilbørlig aktsomhet.
- (2) Leier har medansvar for vask av felleskjøkken og fellesbad. Sammen 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) Leieren skal ikke opptre på en slik måte at andre beboere har grunn til å føle seg truet. Leieren plikter å vise hensyn overfor de andre beboerne, bl.a. ved å respektere deres arbeids- og nattero. I Boligreglementets kapittel 2 er det gitt særlige regler knyttet til ro og orden. Brudd på disse kan føre til at Sammen velger å avslutte leieforholdet, jfr § 13(5).
- (4) Leieren plikter å rette seg etter det til enhver tid gjeldende boligreglement og de regler som tillitsutvalget ved den enkelte studentbolig fastsetter i medhold av dette.
- (5) Boligen må ikke uten tillatelse fra Sammen benyttes til annet enn boligformål.
- (6) Når forholdene krever at det må foretas inspeksjoner, vedlikeholdsarbeid, reparasjoner og fornyelser, må leieren finne seg i at Sammen, eller den Sammen bemyndiger, skaffer seg adgang til boligen. Det gis nærmere regler om dette i Boligreglementets kapittel 3.
- (7) Leieren plikter straks å melde fra til utleier på www.sammen.no, om enhver skade, herunder også skadedyr, som må utbedres. Hvis leieren lar være å gi slik melding, taper leieren sitt mulige erstatningskrav og krav på prisavslag i henhold til avtalens § 14, femte ledd.
- (8) Leieren må ikke uten tillatelse fra Sammen 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 Sammen.

§11. Leiers erstatningsansvar

- (1) Leieren må erstatte all skade på Sammen sin eiendom, enten den er selvforskyldt eller skyldes leierens husstand, fremleier eller andre som leieren har gitt adgang til boligen, eller annen del av Sammen sin eiendom.
- (2) Leieren 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 Sammen. Det foreligger eget søknadsskjema.
- (2) Fremleietakeren må oppfylle samme krav som øvrige leiere for å kunne leie.
- (3) Ved fremleie er det ikke tillatt for leieren å kreve eller avtale høyere husleie fra fremleietageren enn det leieren selv betaler til Sammen.
- (4) Leieren er også i leieperioden ansvarlig for at husleien blir betalt i rett tid.

§13. Leiers kontraktsbrudd

- (1) Blir leien eller avtale tilleggsytelser ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted, på eller etter forfallsdag, vedtar leieren at tvangsfravikelse kan kreves uten søksmål i henhold til tvangsfullbyrdsloven § 13-2, tredje ledd litra a, jfr. § 4-18. Leieren kan ikke fremsette motkrav mot Sammen med mindre motkravet er rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.
- (2) Leieren 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 Sammen sin disposisjon den dagen leieforholdet opphører, kan Sammen kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leierens bruk opphører, eventuelt også erstatning om vilkårene for det i husleielovens § 10-3, tredje, fjerde eller syvende ledd er oppfylt.
- (4) Leieren må også betale kostnadene som utkastelse og rydding fører med seg.
- (5) Gir leieren bevisst uriktige opplysninger i sin søknad om å få leie bolig av Sammen kan Sammen heve avtalen. Sammen kan også heve avtalen dersom leieren vesentlig misligholder leieavtalen, boligreglementet, eller noen bestemmelse som allmøtet eller tillitsutvalget har gitt i medhold av reglene i boligreglementet. I slike tilfeller kan SiB velge om leieforholdet heller skal sies opp.

- (6) Ved enhver overskridelse av betalingsfrister er leieren forpliktet til å betale morarente som bestemt i lov om renter ved forsinket betaling m.v. av 17.12.1976 nr. 100. Leieren plikter dessuten å erstatte Sammen sine kostnader ved innføring av kravet, herunder gebyr for betalingsvarsel i henhold til inkassokrav.

§14. Utleiers kontraktsbrudd

- (1) Leier som i henhold til leieavtalens § 3 har akseptert leieavtalen med Sammen, men som ikke får stilt bolig til disposisjon permanent eller midlertidig fra den dag leieforholdet tar til å gjelde, kan kreve at Sammen dekker alternativ tilsvarende bolig eller hotell eller pensjonatopphold i rimelig prisklasse.
- (2) Mangler eller skader som leier har påpekt ved innflytting, eller senere, plikter Sammen å utbedre uten ugrunnet opphold.
- (3) Skyldes mangelen at det pågår vedlikeholdsarbeid, eller at det er andre gode grunner for mangelen, har Sammen rett til å avhjelpe mangelen midlertidig, selv om dette gir en dårligere, men likevel akseptabel løsning for leieren, enn den som fremgår av avtalen.
- (4) Etterkommer ikke Sammen leierens krav om utbedring, eller kan mangelen ikke avhjelpes eller utbedres som nevnt ovenfor, kan leieren 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 leieren kreve et forholdsmessig prisavslag eller erstatning. For det tilfellet at leieren ikke får medhold i sitt krav om prisavslag eller erstatning kan leieren anke avslaget til boligutvalget. Anken sendes til Sammen og skal være postlagt eller levert til Sammen senest 6 – seks – dager etter at leieren har mottatt avslaget.

§15. Fraflytting

- (1) Når leietiden er utløpt skal leieren levere boligen med tilbehør tilbake til Sammen, rengjort og i samme stand som da den ble overtatt, bortsett fra forringelse som følge av elde, alminnelig slitasje og mangler.
- (2) På flyttedagen skal leieren ha flyttet ut og levert nøkler til Sammen innen kl. 12.00. Leveres nøkler etter dette tidspunkt ilegges leier en administrasjonskostnad, samt belastet for leie frem til det tidspunkt nøklene blir levert.
- (3) Leieren er erstatningsansvarlig dersom det ved fraflytting viser seg å være skader og/eller mangler som:
 - a) leieren verken har varslet om ved innflytting, eller senere har klaget over slik som foreskrevet i § 10, 7.ledd, og
 - b) leieren ikke kan dokumentere at leieren ikke er erstatningsansvarlig i henhold til § 11, første ledd, og
 - c) skadene og / eller manglene ikke skyldes vanlig slit og elde.
- (4) Leieren skal i god tid, og senest to dager før utflytting, ta kontakt Sammen, eller den Sammen bemyndiger, og avtale tid for inspeksjon. Dersom disse har noe å utsette på rengjøringen eller ryddingen, kan leieren selv utbedre manglene.
- (5) Mangler som leieren ikke har utbedret kan Sammen utbedre på leierens bekostning. Krav i denne sammenheng skal Sammen gi leieren skriftlig melding om senest en måned etter fraflyttingsdagen.
- (6) Når leieren 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 leieren, eller noen i hans eventuelle husstand, skal Sammen på leierens regning ta vare på dette. Rent skrot kan likevel kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid kan Sammen kreve rimelig godtgjørelse for dette. Forøvrig vises det til husleielovens § 10-3, annet ledd.

§16. Verneting

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

§17. Forholdet til husleieloven

Denne avtalen gjelder utleie av bolig som skal brukes av personer med spesielt boligbehov av midlertidig karakter, jfr. husleielovens § 11-2.

Reglene i husleielovens § 11-2 gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig. I den utstrekning ikke annet er avtalt kommer husleieloven av 26.03.1999 nr. 17 til anvendelse på leieforholdet.

Undertegnede og utleier er kjent med og vedtar alle punktene i denne avtalen som er utferdiget i to eksemplarer, hvorav leier og utleier får hvert sitt.

Leietakers signatur:

For utleier: Direktør for Sammen Bolig, Studentsamskipnaden på Vestlandet

1 eksemplar returneres signert til Sammen

1 eksemplar beholdes av leietaker