



FORSVARSBYGG

LEIEAVTALE BOLIGER (NYE/REHABILITERTE)

EVENES - LANGTID

UTKAST 5. mai 2020

1 UTLEIER

Utleier		
Navn:	Organisasjonsnummer:	
Adresse:		
Representant:	Telefon:	E-post:

2 LEIETAKER

Leietaker		
Navn: Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg	Organisasjonsnummer: 975 950 662	
Adresse: Postboks 405 Sentrum, 0103 Oslo		
Representant: Forsvarsbygg servicesenter	Telefon: 468 70 400	E-post: servicesenter@forsvarsbygg.no

3 EIENDOMMEN

3.1 Adresse [...]

3.2 Gnr. [...] bnr. [...] fnr. [...] snr. [...]

i [...] kommune, kommunenummer [...] (**Eiendommen**)

4 LEIEOBJEKTET

Leieobjektet består av arealer til Leietakers eksklusive bruk (Eksklusivt Areal), en forholdsmessig andel av Eiendommens fellesareal og tekniske rom (Fellesareal) og utearealer. Eksklusivt Areal, herunder eventuelt eksklusivt uteareal og arealfordeling, er vist i Bilag 2 (arealoversikt og tegninger). Leieobjektet skal være i henhold til avtalt kravspesifikasjon, Bilag 3.



FORSVARSBYGG

Eksklusivt Areal samt andel av Fellesareal utgjør totalt ca. [...] kvm. BTA (Leieobjektet). Av dette utgjør Eksklusivt Areal ca. [...] kvm. BTA.

Leieobjektet inkluderer parkering.

4.1 Leieavtalen omfatter per avtaleinngåelse følgende leieobjekt (boenheter):

Type boenhet	Antall rom	Kvadratmeter BTA	Etg.	H-nr	Antall parkeringsplass/garasje
Leilighet					

- 4.2 Alle arealer er oppgitt etter NS 3940:2012. Utleier skal sørge for at Leieobjektet måles opp umiddelbart før overtakelse. Dokumentasjon av målingene skal oversendes til Leietaker. I den grad oppmålinger avdekker negativt arealavvik i forhold til de tall som er angitt i punkt **Feil! Fant ikke referansekilden.**, og dette ikke skyldes endringer eietaker har krevd etter avtaleinngåelsen, skal leien nedjusteres tilsvarende basert på kvadratmeterprisene i punkt **Feil! Fant ikke referansekilden.**
- 4.3 Leietaker skal ha fortrinnsrett til å leie areal som blir ledig i Eiendommen, forutsatt at det ledige arealet er av samme kategori som det opprinnelige Leieobjektet. Dersom det ledige arealet ikke kan deles på en hensiktsmessig måte, f.eks. ved at restarealet ikke blir utleiebart, må fortrinnsretten gjøres gjeldende for hele arealet.
- 4.4 Leien for areal som er omfattet av fortrinnsrett etter punkt 4.3 skal baseres på samme kvadratmeterpriser som Leien i punkt **Feil! Fant ikke referansekilden.** De øvrige eievilkårene skal være som i denne leieavtalen.
- 4.5 Utleier skal varsle Leietaker skriftlig om ledige arealer som nevnt i punkt 4.3. Tegninger av arealene skal vedlegges varselet. Dersom Leietaker vil benytte fortrinnsretten må melding om dette fremsettes for Utleier innen 1 – en – måned etter at Leietaker har mottatt Utleiers varsel. Fortrinnsretten bortfaller dersom den ikke gjøres gjeldende innen fristen.



5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

- 5.1 Leieobjektet skal benyttes til beboelse. Leieobjektet skal fremleies til forsvarssektorens ansatte.
- 5.2 Endring av virksomheten i Leieobjektet er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Økt avgiftsmessig belastning for Utleier som følge av Leietakers endrede virksomhet skal anses som saklig grunn, med mindre Leietaker forplikter seg til å holde Utleier skadesløs for Utleiers tap og kostnader i samsvar med punkt 10.
- 5.3 Manglende svar innen rimelig tid på søknad om samtykke etter bestemmelsene i punkt 5.2 anses som samtykke.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

- 6.1 Avtalt tidspunkt for overtakelse er [sett inn].
- 6.2 Ved overtakelse skal Leieobjektet være i samsvar med de krav som følger av punktene 4 til 4.3 ovenfor, med de der nevnte bilag.
- 6.3 Utleier er ansvarlig for at Leieobjektet ved overtakelse er godkjent for den bruk/virksomhet som angitt i punkt **Feil! Fant ikke referanseilden.**, herunder krav som følger av plan- og bygningsloven. Leietaker er ansvarlig for egne innrednings-, installasjons- og bygningsarbeider som etter avtale skal utføres av Leietaker. Leietaker er også ansvarlig for eventuelle krav til, eller godkjennelser av, Leieobjektet/virksomheten som ikke er av bygningsteknisk eller reguleringsmessig karakter.
- 6.4 I forbindelse med overtakelse av Leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring for hver enkelt boenhet. Fra befaringene føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. Skjema for overtakelsesprotokoll er vedlagt som **Bilag [...]**.
- 6.5 Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem.
- 6.6 Ved overtakelse skal Utleier gi Leietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretninger i Leieobjektet. Videre skal Utleier ved overtakelse fremlegge driftsmanualer/-instrukser for teknisk utstyr og innretninger i Leieobjektet. Leietaker skal i hele Leieperioden følge Utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser.



- 6.7 Utleier er innforstått med at det er av helt avgjørende betydning for Leietaker at Leieobjektet ferdigstilles slik at Leietaker kan overta Leieobjektet fra avtalt overtakelse, jf. punkt 6.1.
- 6.8 Leietaker kan nekte å overta Leieobjektet så lenge kravene i punkt 6.2 ikke er oppfylt. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av Leieobjektet.
- 6.9 Leietaker kan i tillegg nekte å overta hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjonen som det er avtalt skal foreligge ved overtakelsen. Leietakeren kan likevel ikke nekte å overta hvis mangelen har liten betydning for forvaltning, drift eller vedlikehold og dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at Leietaker skal kunne vurdere om kravene til Leieobjektet er oppfylt.
- 6.10 Hvis Leietaker urettmessig nekter å overta Leieobjektet, skal overtakelse anses å ha funnet sted.

7 LEIEPERIODEN

- 7.1 Leieforholdet løper fra den datoen Leieobjektet overtas av Leietaker etter reglene i punkt 6 og frem til [...] (**Leieperioden**), hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden.
- 7.2 Leietaker har rett til å forlenge Leieperioden i én periode på 10 år på samme vilkår som i denne leieavtalen. Dersom Leietaker ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til Utleier minst 12 måneder før utløpet av Leieperioden. Leieforholdet i opsjonsperioden opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i opsjonsperioden.
- 7.3 Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter Leieperiodens utløp er seks måneder.

8 LEIEN MV.

- 8.1 Leien for Leieobjektet per år (**Leien**) utgjør NOK [...] (eksklusive merverdiavgift) basert på følgende arealer og priser per kvm BTA:

[sett inn

[.....] NOK [...] eksklusive merverdiavgift per kvm. BTA leilighet X]

[.....] NOK [...] eksklusive merverdiavgift per kvm. BTA leilighet Y]

Osv.]



- 8.2 Leien i punkt 8.1 skal eventuelt justeres etter foretatt oppmåling av lokalene etter regelen i punkt 4.1 og 4.4.
- 8.2 Utleier er innforstått med at Leieobjektet vil bli benyttet i virksomhet som ikke gir rett til frivillig registrering i Merverdiavgiftsregisteret, og at Utleier derfor ikke har rett til fullt fradrag for inngående merverdiavgift på sine kostnader tilknyttet leieforholdet. Partene er enige om at Leietaker skal kompensere Utleier for denne ulempen med et beløp som betales som tillegg til leien (Merverdiavgiftskompensasjonen).
- 8.3 Merverdiavgiftskompensasjonen skal betales i hele Leieperioden etter punkt 7.1, men ikke i eventuell opsjonsperiode (forlengelsesperiode) etter punkt 7.2.
- 8.4 Merverdiavgiftskompensasjonen for Leieobjektet utgjør NOK [...] per kvm BTA per år, totalt NOK [...]. Leien og Merverdiavgiftskompensasjonen utgjør dermed samlet NOK [.....] per år.
- 8.5 Dersom regelverksendringer eller endringer i Leietakers virksomhet/avgiftsstatus medfører at Utleier oppnår hel eller delvis fradragsrett for/oppjustering av inngående merverdiavgift på kostnader som inngår i grunnlaget for beregningen av Merverdiavgiftskompensasjonen, skal Merverdiavgiftskompensasjonen bortfalle eller reduseres forholdsmessig tilsvarende den fordel Utleier oppnår.
- 8.6 Leien forfaller til betaling forskuddsvis hvert kvartal.
- 8.7 Leien inkluderer:
- Bruksretten til leieobjektet (husrommene)
 - Leietakers andel av Eiendommens felleskostnader. [Eksempler på felleskostnader som er inkludert i Leien er inntatt i **Bilag [...]**.
 - Tjenestetilbud som angitt i **Bilag [...]**.
- 8.8 Elektronisk faktura
- Faktura (og evt. kreditnota) skal sendes elektronisk til Forsvarsbyggs fakturamottak i samsvar med standarden Elektronisk handelsformat (EHF). Forsvarsbyggs adresse er 975950662. For nærmere fremgangsmåte, se <https://www.forsvarsbygg.no/no/om-oss/for-leverandorer/elektronisk-faktura/>.

Ved manglende eller feil merking vil Utleier kunne få beskjed om at den umerkede/feilmerkede fakturaen ikke vil bli behandlet. Utleier plikter da å kreditere den umerkede fakturaen og utstede en ny korrekt faktura med ny fakturadato og nytt forfall.



Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Utleiers konto.

Faktura skal merkes på fakturaforsiden: «Region X, ressursnr. XXXXX».

I fakturaens beskrivelsesfelt skal følgende opplysninger fremgå:

«Leie, gnr. XX bnr. XX, X kommune.....»

- 8.9 Utleier kan overlate driften av Eiendommen til et driftsselskap. Utleier er uansett ansvarlig overfor Leietaker for oppfyllelsen av sine forpliktelser til drift av Eiendommen i henhold til denne leieavtalen.
- 8.10 Energi, rengjøring av eventuelle fellesarealer, fiber/internett og tv-signaler frem til uttak i vegg inngår i Leien.
- 8.11 Ved forsinket betaling av Leien svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

9 LEIEREGULERING

- 9.1 Leien reguleres hver 1. januar, i samsvar med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal Leien ikke kunne reguleres under den Leien som ble avtalt på kontraktstidspunktet.
- 9.2 Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for [...] måned år 2020. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.
- 9.3 Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.
- 9.4 Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie Utleier ellers kunne tatt etter denne leieavtalen, skal den regulerte Leien løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

10 MERVERDIAVGIFT

- 10.1 Partene har per kontraktssignering forutsatt at Leieobjektet ikke er omfattet av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.
- 10.2 I den utstrekning Leieobjektet skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 10.1, inntar Leietaker for at vilkårene for registrering er oppfylt fra tidspunkt for



kontraktssignering og i hele Leieperioden. I den grad eventuelle regelverksendringer eller endringer i Leietakers virksomhet/avgiftsstatus medfører at utleieforholdet kan være omfattet av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, kan Leietaker kreve at leieforholdet skal behandles som merverdiavgiftspliktig. Leieforholdet kan kun inkluderes i utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret ved samtykke fra Leietaker.

- 10.3 Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på Leien, Felleskostnadene og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 10.1. Det samme gjelder for arealer som måtte bli omfattet av Utleiers registrering som følge av at registrering for utleie blir pålagt ved lov.
- 10.4 Dersom Leietaker i samsvar med punkt 24 skal fremleie av arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 10.1, og de fremleide arealene kan omfattes av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, skal Leietaker som ikke er registrert i Merverdiavgiftsregisteret umiddelbart søke om frivillig registrering for fremleien. Hvis Leietaker allerede er registrert i Merverdiavgiftsregisteret for annen virksomhet, skal Leietaker innta en bestemmelse i fremleieavtalen om at fremleieforholdet skal behandles som merverdiavgiftspliktig, samt utfakturere leievederlaget for fremleieforholdet med tillegg av merverdiavgift.
- 10.5 I den utstrekning Leieobjektet er omfattet av Utleiers registrering i henhold til punkt 10.1, plikter Leietaker umiddelbart å gi Utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av Leieobjektet. Leietaker skal også innen 14 dager skriftlig besvare Utleiers årlige leietakererklæringer om Leietakers bruk av Leieobjektet gjennom året og bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet av Leietaker. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra eventuelle fremleietakere.
- 10.6 Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser og rettigheter for bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet.
- 10.7 Leietaker skal holde Utleier skadesløs for merverdiavgiftstap Utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsskatt og øvrige kostnader forbundet med slikt tap, som følge av regelendringer for Leietakers bruk/virksomhet eller Leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser o.l. Ved beregningen av Utleiers tap skal det tas hensyn til skattemessige konsekvenser for Utleier.
- 10.8 Eventuelle krav som følge av bestemmelsene i dette punkt 10 forfaller til betaling ved påkrav. Krav som følge av Utleiers plikt til tilbakeføring/nedjustering av fradragsført



inngående merverdiavgift forfaller imidlertid til betaling tidligst 14 dager før forfall for Utleiers betalingsplikt til staten.

11 SIKKERHETSSTILLELSE

11.1 Leietaker skal ikke stille sikkerhet.

12 LEIETAKERS BRUK AV LEIEOBJEKTET

12.1 Leietaker skal behandle så vel Leieobjektet som Eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.

12.2 Leietaker skal sette seg inn i og følge de offentligrettslige og privatrettslige regler som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i Leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at Leietakers bruk av Leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.

12.3 Leietaker skal på Utleiers forespørsel dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem for Leietakers virksomhet som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

12.4 Leieobjektet må ikke brukes på en måte som forringer Eiendommens omdømme eller utseende. Virksomheten i Leieobjektet må heller ikke sjenere andre leietakere eller naboer ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte. Røyking er ikke tillatt i Leieobjektet. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes oppvarmet, slik at frysing unngås. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold er Leietakers ansvar.

12.5 Avfall må legges i Eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem. Avfallshåndtering bekostes av Utleier.

12.6 Direkte og for egen regning skal Leietaker betale energi til Eksklusivt Areal i henhold til egne energimålere.

12.7 Leietaker kan ikke benytte Fellesareal til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring o.l.).

13 UTLEIERS ADGANG TIL EKSKLUSIVT AREAL

13.1 Leietaker skal etter avtale gi Utleier adgang til Eksklusivt Areal i kontor-/forretningstid



alle dager for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, endringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist slik at tilgangen kan avtales. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på Eiendommen, har Utleier rett til å skaffe seg adgang til Eksklusivt Areal uten slikt varsel, dog skal Utleier etterstrebe å avtale og/eller varsle tilgang i alle situasjoner.

14 UTVENDIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER

14.1 Utleier skal sørge for og bekoste alt utvendig bygningsmessig renhold og vedlikehold. Utleier skal også sørge for og bekoste utskifting av tekniske innretninger; slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg, solavskjermingsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte. Det samme gjelder komponenter og deler til slike tekniske innretninger.

14.2 Utleier skal sørge for vedlikehold, drift og renhold av Fellesareal, uteareal og Eiendommens tekniske innretninger, slik at de holdes i tilsvarende stand som ved Overtakelse, med forbehold om alminnelig slitasje. Kostnader etter dette punkt 14.2 inngår i Leien.

14.3 Utleier skal sørge for og bekoste at Leieobjektet i Leieperioden er i samsvar med de for Eiendommen/Leieobjektet gjeldende offentligrettslige krav og for den avtalte bruk.

Utleier skal til enhver tid tilrettelegge for og bekoste universell utforming i henhold til den enhver tid gjeldende lovgivning. Utleier og Leietaker skal samarbeide om å finne praktiske og optimale løsninger.

Utleier skal videre oppfylle og bekoste alle nye offentligrettslige (bygningstekniske og andre) krav til Leieobjektet som oppstår i Leieperioden som følge av Leietakers særlige bruk av Leieobjektet, herunder krav til universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet.

14.4 Utleiers arbeider skal foretas med vanlige intervaller og på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte. Renhold og vedlikehold skal utføres med normale intervaller. Reparasjoner skal utføres uten ugrunnet opphold.

14.5 Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i Leieobjektet av Leietaker.

14.6 Leietaker har ikke krav på erstatning eller avslag i Leien ved avbrudd i forsyninger av vann, energi, luft etc. såfremt avbruddet er kortvarig og av liten betydning for Leietakers bruk av Leieobjektet. Utleier skal ta tilbørlig hensyn til Leietakers behov og ønsker slik at avbrudd i minst mulig grad forstyrrer Leietakers bruk av Leieobjektet.



- 14.7 Dersom det leies ut lokaler til andre leietakere på Eiendommen skal Utleier påse at øvrige leietakere ikke benytter Eiendommen på en måte som forringer dens omdømme eller utseende.

15 INNVENDIG VEDLIKEHOLD

- 15.1 Utleier skal sørge for og bekoste alt innvendig vedlikehold av og alle innvendige utskiftninger i Leieobjektet, eksempelvis vedlikehold og utskiftninger av inngangsdører, porter, vinduer og overflater på gulv, vegger og tak. Vedlikeholdsplikten omfatter både reparasjon (akutt vedlikehold) og periodisk vedlikehold.
- 15.2 Utleiers ansvar omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i/på Leieobjektet, utført av ukjent skadevolder, og som ikke dekkes av fremleietakers forsikring. Knuste ruter må Utleier straks erstatte med nye.
- 15.3 Utleier skal sørge for og bekoste reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som Utleier har gitt tillatelse til å sette opp i henhold til punkt 17.
- 15.4 Utleier plikter å sanere skadedyr og bekoste dette.
- 15.5 Utleiers arbeider skal foretas med vanlige intervaller og på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte. Utskiftninger skal senest finne sted når vedlikehold ikke lar seg gjennomføre på regningsvarende måte.

16 UTLEIERS ARBEIDER I LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

- 16.1 Utleier kan foreta alle arbeider til Eiendommens/Leieobjektets vedlikehold eller fornyelse; herunder miljørelaterte tiltak. Utleier kan videre foreta ethvert endringsarbeid; herunder tilbygg, påbygg mv., utenfor Eksklusivt Areal. Endring av Fellesarealets areal og utforming kan bare foretas dersom endringene er mindre vesentlige. Leietaker skal medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av Eiendommen kan føres gjennom Eksklusivt Areal uten hinder av Leietakers innredning eller lignende.
- 16.2 Leietaker må finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i Leien, med mindre ulempene for Leietaker er vesentlige.
- 16.3 Leietaker skal varsles om alle arbeider etter dette punkt 16 med rimelig frist og det må avtales tilgang til Leieobjektet. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Leietaker.



17 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET

- 17.1 Leietaker kan ikke foreta endringer; herunder innredning eller ominnredning i eller av Leieobjektet av eksisterende fast innredning eller installasjoner, uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom Leietaker ønsker økt kapasitet/forsyning av energi, vann, luft, avløp mv. i forhold til hva som var forutsatt for Leietakers bruk på kontraktstidspunktet. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Med mindre annet skriftlig avtales, skal ingen av Leietakers endringsarbeider tilbakestilles ved fraflytting. Eventuelle merkostnader knyttet til drift og vedlikehold av Eiendommen/Leieobjektet som følger av Leietakers endringsarbeider skal dekkes av Leietaker.
- 17.2 Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentlige krav som gjelder for arbeider som utføres i henhold til dette punkt 17. Alle søknader skal godkjennes av Utleier. Ved ferdigstilling av arbeidene skal dokumentasjon for arbeidene overleveres Utleier sammen med eventuelle offentlige godkjenninger.

18 FORSIKRING

- 18.1 Utleier forsikrer Eiendommen, inklusive Leieobjektet.
- 18.2 Leietaker er selvassurandør, og bærer selv risikoen for skade og ødeleggelse av egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap-/avbrudd og eget ansvar. Leietaker pålegger fremleietaker(e) til enhver tid å ha vanlig innbo- og løsøreforsikring for egne eiendeler.
- 18.3 Leietaker kan kreve å få fremlagt Utleiers forsikringsavtale.
- 18.4 Dersom Leietakers virksomhet medfører forhøyelse av Eiendommens forsikringspremier eller nye sikkerhetsforskrifter fra Utleiers forsikringssselskap som innebærer investeringer, skal Leietaker dekke kostnadene. Leietaker skal melde til Utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for Eiendommens forsikringspremie.

19 BRANN/DESTRUKSJON

- 19.1 Blir Leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet har hver av partene rett til å erklære seg fri fra alle fremtidige rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.



20 UTLEIERS AVTALEBRUDD

- 20.1 Det påløper dagmulkt dersom Leieobjektet ikke overtas til avtalt tid, jf. punkt 6.1. Dagmulkten påløper automatisk. Dagmulkten utgjør NOK 10 000,- for hver hverdag forsinkelsen varer. Leietaker kan ikke kreve dagmulkt for mer enn 100 dager. Leietaker betaler ikke Leie for de deler av Leieobjektet (boenhetene) som ikke er overtatt. Leien reduseres da tilsvarende.
- 20.2 Forsinket overtakelse som ikke i hovedsak skyldes forhold på Leietakers side eller force majeure gir grunnlag for dagmulkt.
- 20.3 Dersom overtakelse forsinkes utover 12 måneder foreligger vesentlig forsinkelse som gir Leietaker rett til å heve Leieavtalen.
- 20.4 Leietaker kan kreve avslag i Leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen ikke rettes av Utleier i henhold til bestemmelsene i husleieloven § 2-10. Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem.
- 20.5 Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13. Dagmulkt etter punkt 20.1 kommer til fratrukk i erstatningen for forsinket overtakelse av Leieobjektet. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen ikke rettes av Utleier i henhold til bestemmelsene i husleieloven § 2-10. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningen er i Leieperioden oppad begrenset til 12 måneders leie, med mindre Utleier har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse av Leieperioden gjelder en ny, tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden.
- 20.6 Dersom Leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra Utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at leieavtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.
- 20.7 Leietaker har rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav Leietaker har eller måtte få mot Utleier som følge av forsinkelse eller mangel.

21 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

- 21.1 Leietaker er erstatningsansvarlig for all skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra Leietaker/Fremleietaker selv eller folk i Leietakers/Fremleietakers krets og/eller andre personer som Leietaker/Fremleietaker har gitt adgang til Eiendommen.



- 21.2 Ved vesentlig mislighold av leieavtalen kan Utleier heve denne, etter først å ha gitt Leietaker skriftlig varsel med rimelig frist for å oppfylle. Dersom Leietaker ikke retter misligholdet inne fristen plikter Leietaker straks å fraflytte Leieobjektet.
- 21.3 Dersom Leietaker flytter etter krav fra Utleier pga. mislighold skal Leietaker betale Leien for den tid som måtte være igjen av Leieperioden, men maksimalt begrenset til 1 års Leie. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning Utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie av Leieobjektet. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av Leieobjektet fører med seg. Det samme gjelder eventuelle kostnader til tilbakestillelse av Leietakers arbeider og kostnader til ny utleie.

22 FRAFLYTTING

- 22.1 Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til Eksklusivt Areal.
- 22.2 Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere Leieobjektet ryddet, rengjort og med samtlige nøkler/adgangskort. For endringer foretatt av Leietaker i Leieperioden, gjelder reguleringen i punkt 17.
- 22.3 Utleier kan ved fraflytting kreve dekket kostnader til utbedring av eventuelle skader som skyldes forsett eller grov uaktsomhet fra Leietakers/Fremleietakers side og manglende renhold.
- 22.4 Senest 12 måneder før utløpet av Leieperioden skal det avholdes en felles befaring mellom Leietaker og Utleier for å avtale eventuelle nødvendige arbeider som skal utføres for å bringe Leieobjektet i den stand det skal være ved fraflytting. Utleier kaller inn til slik befaring.
- 22.5 Utleier har i de siste 12 måneder før fraflytting rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at Leieobjektet blir ledig. I samme periode skal Leietaker, etter forhåndsvarsel, gi leiesøkende adgang til Eksklusivt Areal 1 dag per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.
- 22.6 Leietaker skal senest siste dag i Leieperioden på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal bli tatt hånd om av Utleier på Leietakers regning i samsvar med husleielovens bestemmelser. Utleier kan kaste eller fjerne søppel og eiendeler som Leietaker har etterlatt, for Leietakers regning.



23 TINGLYSING/PANTSETTELSE

- 23.1 Leietaker har rett til å tinglyse denne leieavtalen som heftelse på Eiendommen. Utleier forplikter seg til å medvirke til at tinglysning kan finne sted. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette den tinglyste leieavtalen på det tidspunkt leieforholdet opphører. Kostnader forbundet med tinglysing og sletting av leieavtalen dekkes av Utleier.
- 23.2 Leieavtalen kan ikke pantsettes uten Leietakers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette pantsettelsen på det tidspunkt leieforholdet opphører.

24 FREMLEIE

- 24.1 Fremleie av Leieobjektet, helt eller delvis, er tillatt. Fremleie skal ikke omsøkes og kan ikke nektes.

25 OVERDRAGELSE

- 25.1 Leietaker har rett til å overdra leieavtalen til annen norsk statlig eller fylkeskommunal virksomhet, forutsatt at overdragelsen ikke medfører endret bruk av Leieobjektet utover det Leietaker er berettiget til etter punkt 5.

Utover det som er angitt i punkt 25.1, har Leietaker bare rett til å overdra hele eller deler av leieavtalen etter skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

26 SÆRLIGE BESTEMMELSER

- 26.1 Leietaker har fortrinnsrett til å leie ledige tilstøtende arealer. Utleier skal varsle Leietaker skriftlig dersom Utleier ønsker å leie ut tilstøtende arealer i Eiendommen til andre. Leietaker plikter å svare Utleier innen 10 virkedager etter slikt mottatt varsel.
- 26.2 Utleier må ved alle eksterne og/eller pressehenvendelser om leieforholdet henvise til Forsvarsbyggs kommunikasjonsavdeling, pressevakt@forsvarsbygg.no.



27 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

27.1 Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 3-5, 3-6, 4-3, 5-4 første ledd, 5-8 første til og med fjerde ledd, 7-5, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5. For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

28 LOVVALG OG TVISTELØSNING

28.1 Denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

28.2 Eiendommens verneing vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

29 BILAG TIL LEIEAVTALEN

- Bilag 1: Firmaattest/legitimasjon for Utleier og eventuelle fullmakter
- Bilag 2: Tegninger
- Bilag 3: Kravdokument_langtidsleie
- Bilag [...]: [Særregulering for parkeringsplasser]
- Bilag 4: Skjema for overtakelsesprotokoll
- Bilag [...]: [Eksempler på felleskostnader som er inkludert i Leien]
- Bilag [...]: Tjenestetilbud

30 STED/DATO

[...]

31 SIGNATUR

31.1 Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer; hvorav Utleier og Leietaker har fått hvert sitt.

for Utleier

for Leietaker

[Utleiers repr.]

[Leietakers repr.]

[Dersom avtalen skal signeres elektronisk kan signeringsfeltet utgå.]