

OPS-prosjekt  
Ny Brannstasjon på Åndalsnes

LEIEAVTALE  
REV A

mellom

Rauma kommune

og

...

Dato: dd.mm.2020

## Innholdsfortegnelse

1. Parter og leieobjekt.....	3
1.1. Innledning.....	3
1.2. Utleier.....	3
1.3. Leietaker.....	3
1.4. Leieobjektet.....	3
2. Leieperiode .....	3
3. Leiesum, leieregulering og forholdet til merverdiavgift.....	4
3.1. Leiesummen .....	4
3.1.1. Avtalt leiesum.....	4
3.1.2. Årlig leieregulering .....	4
3.1.3. Betaling av Leiesummen.....	4
3.2. Merverdiavgift.....	5
4. Partenes representanter.....	6
5. Leieobjektet og areal .....	6
6. Leietakers virksomhet.....	6
7. Fremleie .....	7
8. Leietakers bruk av leieobjektet.....	7
9. Utleiers adgang til Leieobjektet .....	7
10. Vedlikeholdsplikt.....	8
11. Utleiers endring av Leieobjektet.....	8
12. Leietakers endring av leieobjektet.....	8
12.1. Endringer som foretas av Leietaker .....	8
12.2. Endringer som pålegges Utleier i Leieperioden .....	8
13. Avtalebrudd .....	9
13.1. Utleiers avtalebrudd.....	9
13.2. Leietakers avtalebrudd/utkastelse.....	9
14. Opphør/forlengelse og kjøpsrett .....	10
14.1. Rett til forlengelse og kjøp av Leieobjektet.....	10
14.2. Kontroll av Leieobjektets tilstand før forlengelse av avtalen.....	10
15. Forsikring.....	11
16. Force majeure .....	11
17. Tinglysning av leieavtalen .....	11
18. Tvisteløsning .....	12
19. Forholdet til husleieloven .....	12
20. Offentlighet.....	12
21. Overdragelse av leiekontrakt.....	12
22. Underskrift .....	13
23. Vedlegg.....	13

## 1. Parter og leieobjekt

### 1.1. Innledning

Rauma kommune (Leietaker) inviterte i november 2020 til konkurranse om tildeling av avtaler i OPS-prosjektet Ny Brannstasjon på Åndalsnes, herunder tildeling av leiekontrakt med forpliktelse til bygging, utleie og forvaltning, samt administrasjon av Leietakers drift, vedlikehold og service-avtaler (FDVS-avtaler), av OPS-prosjektet.

... (Utleier) vant konkurransen.

Samtidig med inngåelse av Leieavtalen inngås følgende avtaler (Avtaleverket)

- (1) Overordnet OPS-avtale
- (2) Avtale om rettigheter og forpliktelser i forprosjekt- og byggefasen
- (3) Driftsavtale.

### 1.2. Utleier

Navn:	
Adresse:	
Organisasjonsnummer:	

### 1.3. Leietaker

Navn:	Rauma kommune
Adresse:	Vollan 8A, 6300 Åndalsnes
Organisasjonsnummer:	864 980 902

### 1.4. Leieobjektet

Byggets/anleggets navn og adresse:	
Gårdsnummer, bruksnummer	
Kommune:	Rauma
Type leieobjekt:	Brannstasjon
Totalt brutto leieareal (m2):	

Alle arealer skal oppgis i henhold til NS 3940:2012.

## 2. Leieperiode

Avtaleperiodens start:	
Avtaleperiodens slutt:	

Leieforholdet kan i avtaleperioden ikke sies opp. Avtalebrudd/mislighold av denne Leieavtalen eller Overordnet OPS-avtale kan føre til opphør av avtalen, jf. denne Leieavtalen punkt 13 og Overordnet OPS-avtale punkt 8.

Overtakelse av Leieobjektet finner sted etter overtagelsesforretning dersom Leietaker ikke rettmessig nekter overtakelse, jf. punkt 11.2 i Forprosjekt- og byggefaseavtalen. Det vil bli

utarbeidet og signert en egen overtakelsesprotokoll som bekrefter at Leieobjektet er overtatt av Leietaker og leieperioden starter. Overtakelsesprotokollen er vedlagt som **vedlegg 4**.

Overtakelse er dd.mm.åååå.

Driftsavtalen ivaretar situasjonen ved feil og mangler ved Overtakelse.

### 3. Leiesum, leieregulering og forholdet til merverdiavgift

#### 3.1. Leiesummen

##### 3.1.1. Avtalt leiesum

Leiesummen (kapitaleien) er kr. ... ekskl. mva., beregnet etter bestemmelsene i punkt 5.5 i Avtale om rettigheter og forpliktelser i forprosjekt- og byggefasen, jf. **vedlegg 6**.

Leiesummen går til dekning av Utleiers kapitalkostnader eksklusiv kostnader til forvaltning, drift, vedlikehold og service (FDVS-kost). FDVS-kost reguleres av Driftsavtalen.

Partene bærer selv ansvar og risiko for sine egne forutsetninger knyttet til skatte- og avgiftsmessige forhold.

##### 3.1.2. Årlig leieregulering

Leien reguleres hver 1. januar, i samsvar med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks.

Basisindeks er indeksen for overtakelsesdato. Leieregulering baseres på utviklingen fra basisindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.

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.

##### 3.1.3. Betaling av Leiesummen

Den årlige Leiesummen betales forskuddsvis i like store terminer med forfall hver 01.01, 01.04, 01.07, og 01.10. Forfall for første leitermin inntre 14 dager etter overtakelse, med et beløp som tilsvarer gjenværende del av inneværende kvartal regnet fra overtakelse.

Utleier utsteder faktura til Leietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om Utleiers kontonummer for betaling av Leien. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Utleiers konto.

Ved forsinket betaling av ethvert vederlag under leieavtalen, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17.12.1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved puring.

### 3.2. Merverdiavgift

Leietaker skal i Leieobjektet drive virksomhet som per i dag er 100 % avgiftspliktig/kompensasjonsberettiget. Med kompensasjonsberettiget menes i denne sammenheng virksomhet som er omfattet av reglene om kompensasjon for merverdiavgift til kommuner, fylkeskommuner mv., og som kan omfattes av en frivillig registrering av utleievirksomhet i merverdiavgiftsmanntallet.

Partene har per kontraktsgjøring forutsatt at hele eller deler av Leieobjektet skal omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

I den utstrekning Leieobjektet skal omfattes av Utleiers registrering, inntår Leietaker for at vilkårene for registrering er oppfylt fra tidspunkt for kontraktsgjøring og i hele Leieperioden.

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 avsnitt en. Det samme gjelder for arealer som måtte bli omfattet av Utleiers registrering som følge av at registrering for utleie blir pålagt ved lov.

Dersom Leietaker i samsvar med punkt 7 har fått samtykke til fremleie av arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til avsnitt en, og de fremleide arealene fortsatt 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 å utfakturere leievederlaget for fremleieforholdet med tillegg av merverdiavgift.

Leietaker skal umiddelbart 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.

Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser på bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet.

Leietaker skal holde Utleier skadesløs for ethvert tap Utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsavgift 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.

Eventuelle krav som følge av denne bestemmelsen 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.

## 4. Partenes representanter

Hver av partene skal utpeke en person/funksjon (representant) som representerer dem. Partene skal informere hverandre skriftlig om hvem som er partens representant. Utskifting av representanten skal varsles skriftlig. Utskifting av representant fra Utleiers side kreves særskilt samtykke fra Leietaker. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Representantene skal ha fullmakt til å opptre på vedkommende parts vegne i alle saker som angår denne avtale, samt å utpeke sin stedfortreder.

En representant eller dennes stedfortreder kan overlate en eller flere arbeidsoppgaver til en eller flere personer som han utpeker. Den andre parts representant skal i tilfelle underrettes om hvilken fullmakt som er gitt vedkommende.

## 5. Leieobjektet og areal

Leieobjektet består av påstående bygninger og anlegg, inklusive utomhusareal og parkeringsplasser, oppført i henhold til tegninger og kravspesifikasjon vedlagt denne avtale, **vedlegg 1** (Leieobjektet).

Leieobjektet skal være i henhold til godkjent endelig forprosjekt (Endelig forprosjekt), som beskrevet i Forprosjekt- og byggefaseavtalen og eventuelle avtalte endringer i byggefase.

Blir det foretatt ombygninger eller påbygninger på Leieobjektet i leietiden, jf. punkt 11, inngår disse ombygninger eller påbygninger i Leieobjektet uten endringer i leievilkårene, med mindre partene avtaler noe annet.

Leieobjektets bygninger utgjør totalt ca. [...] kvm. BTA.

Alle arealer er oppgitt etter NS 3940. Leieobjektet skal være målt opp ved Overtakelse. Dersom målingene viser negativt avvik i areal i forhold til det som er avtalt, har Leietaker krav på avslag i Leiesummen, jf. bestemmelsene i Forprosjekt- og byggefaseavtalen punkt 11.5.

Ved overtagelse etter ferdigstilling av bygget skal Leieobjektet være innredet og utstyrt slik det fremgår av **vedlegg 1**.

## 6. Leietakers virksomhet

Leieobjektet skal benyttes til brannstasjon.

Utleier er ansvarlig for at Leieobjektet ved Overtakelse tilfredsstiller alle offentligrettslige bygningstekniske krav, herunder slike krav som gjelder særlig for Leietakers bruk av Leieobjektet.

Leietaker kan ikke endre bruken av Leieobjektet uten samtykke fra Utleier. Slik samtykke kan ikke nektes uten at det foreligger saklig grunn for det.

## 7. Fremleie

Leietaker har etter skriftlig orientering til Utleier, rett til å fremleie Leieobjektet helt eller delvis til annen offentlig virksomhet, herunder å bytte fremleietaker i leieperioden. Med offentlig virksomhet menes stat med tilhørende etater og foretak, fylkeskommune, kommuner eller fylkeskommunale/kommunale foretak, jfr. lov om kommuner og fylkeskommuner av 25. september 1992 nr. 107 kapittel 11.

Fremleie til andre enn det offentlige nevnt i første avsnitt må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Leietaker har rett til fremleie av brannstasjonen til NORBR IKS, til formål brannstasjon.

## 8. Leietakers bruk av leieobjektet

Leietaker plikter å behandle Leieobjektet med tilbørlig aktsomhet.

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. Utleier er i Leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at Leietakers bruk av Leieobjektet tilfredsstillende til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.

Leietaker skal bekoste alle nye offentligrettslige (bygningstekniske og andre) krav til Leieobjektet som oppstår i Leieperioden som følge av Leietakers særlige bruk (brannstasjon) av Leieobjektet, herunder krav til universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet. Utleier skal på Leietakers forespørsel dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem for Utleiers virksomhet som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

Leieobjektet må ikke brukes på en måte som forringer Leieobjektets omdømme eller utseende. Virksomheten i Leieobjektet må heller ikke sjenere andre, herunder naboer, ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte. Røyking er kun tillatt på merkede plasser. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold er Leietakers ansvar.

Leietaker skal til enhver tid holde rømningsveier ryddige.

## 9. Utleiers adgang til Leieobjektet

Leietaker skal etter nærmere avtale gi Utleier adgang til Leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, endringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på Leieobjektet, har Utleier rett til å skaffe seg adgang til Leieobjektet uten slikt varsel. Dersom Utleier skaffer seg adgang til Leieobjektet skal Leietaker varsles straks.

## 10. Vedlikeholdsplikt

Partene har samtidig med inngåelsen av denne Leieavtalen inngått Driftsavtalen inntatt som vedlegg 2, hvor det fremgår at drifts- og vedlikeholdsansvaret for Leieobjektet delvis påhviler Utleier, og delvis påhviler Leietaker. Utleier påtar seg ansvaret for å administrere Leietakers FDVS-avtaler.

Partene skal minst annen hvert år gjennomføre felles befarings av Leieobjektet for å avdekke eventuelle avvik fra Tilstandsgrad 1 i henhold til bestemmelsene i Driftsavtalen punkt 11.

## 11. Utleiers endring av Leieobjektet

Utleier kan foreta alle arbeider til Leieobjektets vedlikehold eller fornyelse, herunder miljørelaterte tiltak, forutsatt at Leieobjektet i perioden arbeidene gjennomføres samt etter ferdigstilling av disse, kan benyttes av Leietaker til avtalt formål. Leietaker skal medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av Leieobjektet kan føres gjennom Leieobjektet uten hinder av Leietakers innredning eller lignende.

Leietaker må finne seg i slike endringsarbeider uten erstatning eller avslag i Leien, med mindre ulempene for Leietaker er vesentlige.

Leietaker skal varsles om alle arbeider etter dette punkt 14 med rimelig frist. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Leietaker.

## 12. Leietakers endring av leieobjektet

### 12.1. Endringer som foretas av Leietaker

Større arbeider av bygningsmessig karakter som utføres av Leietaker i leieperioden skal skriftlig godkjennes av Utleier før arbeidene igangsettes av Leietaker. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Øvrige arbeider har Leietaker rett til å utføre uten samtykke eller godkjenning fra Utleier. Leietaker plikter likevel å skriftlig orientere Utleier i forkant av at arbeidene igangsettes.

Dersom Leietaker selv skal utføre og bekoste de aktuelle arbeidene, skal Leietaker dokumentere at eventuelle kostnadsmessige konsekvenser med hensyn til drifts- og vedlikeholdsutgiftene er ivaretatt overfor Utleier i henhold til Driftsavtalen.

Utleier har rett til å kontrollere alle arbeider som Leietaker foretar på Leieobjektet. Ved om- eller påbygninger som utføres og bekostes av Leietaker, og som ikke er uvesentlige, har Utleier rett til å få dekket kostnadene til et ombud som kontrollerer arbeidene på vegne av Utleier.

### 12.2. Endringer som pålegges Utleier i Leieperioden

Leietaker har rett til fremme ønske til Utleier om endringer, ominnredning eller annen forandring i eller av Leieobjektet i Leieperioden. Eventuelle endringsarbeider skal reguleres i en særskilt avtale mellom Utleier og Leietaker.



Utleier har rett og plikt til å forestå mindre endringsarbeider (inntil 15 % økning av Leien) på utførelsestidspunktet. Eventuelle arbeider skal utføres av Utleier på markedsmessige vilkår (pris og kvalitet). Arbeidene skal utføres og prises i henhold til gjennomsnitt av markedspris basert på alminnelige kjente tariffer. For endringer som antas å medføre mer enn 15 % økning av Leien skal dette utføres i henhold til Lov om offentlige anskaffelser.

Bestemmelsene i Forprosjekt- og byggefaseavtalen punkt 5 om endringer før Overtakelse gjelder så langt de passer for endringer etter dette punkt 12.2. Tilsvarende gjelder Driftsavtalens punkt 6.

Ved ominnredning og endringer som beskrevet i dette punkt 12.1 og 12.2, skal de ominnredede, påbygde eller forandrede deler inngå i Leieobjektet, uten annen endring av Leien enn det som fremgår av særskilt avtale mellom partene i forbindelse med endringsarbeidene.

## **13. Avtalebrudd**

### **13.1. Utleiers avtalebrudd**

Mangler som avdekkes ved Overtakelse eller som oppstår i Leieperioden skal utbedres/erstattes i henhold til Forprosjekt- og byggefaseavtalen punkt 11 og Driftsavtalens punkt 10 og 11.

Leietaker har ikke rett til å holde tilbake Leiesummen til sikkerhet for de krav Leietaker har eller måtte få mot Utleier som følge av forsinkelse eller mangel, men kan kreve fradrag i Leiesummen eller motregne i Leiesummen etter bestemmelsene i Driftsavtalen punkt 10.

Dersom Leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra Utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling med 60 dagers varsel om at Leieavtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

Ved avvikling av Leieavtalen etter Utleiers vesentlig mislighold eller konkurs har Leietaker rett til å kjøpe Leieobjektet fra Utleier, uten påhvilende heftelser av noen art.

Overdragelse skal skje ved at Leietaker overtar Leieobjektet direkte eller indirekte ved at Leietaker overtar 100 % av aksjene i det selskap som har hjemmel og eierskap til Leieobjektet. Ved eventuell overdragelse av selskap skal dette selskapet overtas uten gjeld eller heftelser av annen art, hvor egenkapitalen består av aksjekapitalen som er selskapets eneste aktiva post.

### **13.2. Leietakers avtalebrudd/utkastelse**

Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes Leietaker selv eller folk i Leietakers tjeneste samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som Leietaker har gitt adgang til Leieobjektet.

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis Leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når Leieperioden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (b). Ved vesentlig mislighold av Leieavtalen kan Utleier etter at det er gitt skriftlig varsel med 60 dagers frist for å rette misligholde, heve denne, og Leietaker skal da straks fraflytte Leieobjektet. Ved heving av Leieavtalen bortfaller også Driftsavtalen.

Dersom Leietaker blir kastet ut eller flytter etter krav fra Utleier pga. mislighold eller fraviker Leieobjektet som følge av konkurs, skal Leietaker betale Leiesummen og eventuelle andre forpliktelser under denne Leieavtalen for den tid som måtte være igjen av Leieperioden. 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 ny utleie.

## **14. Opphør/forlengelse og kjøpsrett**

### **14.1. Rett til forlengelse og kjøp av Leieobjektet**

Ved utløpet av leieperioden forbeholder Leietaker seg retten til å videreføre leien i en periode på 10 år på samme vilkår som i denne Leieavtalen. Dersom Leietaker ønsker å benytte sin rett skal dette meddeles skriftlig til Utleier senest 18 måneder før utløp av Leieperioden.

### **14.2. Kontroll av Leieobjektets tilstand før forlengelse av avtalen**

Fem år før leietidens utløp skal Utleier innkalle Leietaker til befaring av Leieobjektet for å avklare Leieobjektets bygningstekniske standard.

Formålet med befaringen er å avdekke eventuelt vedlikeholdsetterslep av Leieobjektet. Gjennomgangen av Leieobjektet skal foretas av tre uavhengige takstmenn som skal utarbeide en takstrappport. For utarbeidelse av takstrappport skal hver part oppnevne en takstmann hver. Disse oppnevner i fellesskap innen 14 dager den tredje takstmannen som skal være leder av takstmennenes arbeid. Taksten skal baseres på leieavtalens og FDVS-avtalens krav til Leieobjektet.

Utleier skal rette takstrappportens vedlikeholdsetterslep innen rimelig tid.

Dersom det avdekkes mangler ved Leieobjektet (vedlikeholdsetterslep) har Leietaker rett til å motregne kostnaden for å rette vedlikeholdsetterslepet i Kapitalleien med inntil 80 % av Kapitalleien dersom Utleier ikke innen rimelig tid utfører vedlikeholdet og eventuelt utbedringsarbeider som følger av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom vedlikeholdsetterslepet ikke er rettet før Leietaker overtar Leieobjektet i henhold til punkt 14.1 har Leietaker rett til å avregne kostnaden for å rette vedlikeholdsetterslepet i avtalt Markedspris.

Se for øvrig Driftsavtalens punkt 11, 3. ledd som regulerer kontroll av eventuelt vedlikeholdsetterslep i leieperioden.

## 15. Forsikring

Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.

Utleier forsikrer Leieobjektet i henhold til Driftsavtalens bestemmelser.

Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/-avbrudd og eget ansvar.

Dersom Leietakers virksomhet medfører forhøyelse av Leieobjektets forsikringspremier eller nye sikkerhetsforskrifter fra Utleiers forsikringsselskap 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 Leieobjektets forsikringspremie.

Leietaker kan kreve å få fremlagt Utleiers forsikringsavtale.

## 16. Force majeure

Streik, lockout, blokad eller andre forhold som partene ikke rår over, som for eksempel brann, eksplosjon, opptøyer, krig eller inngrep av offentlig myndighet, fritar partene fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne leieavtalen i den grad de ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. Likedan bortfaller under slike forhold plikt til å betale taps- eller skadeserstatning.

Hvis Leieobjektet blir ødelagt av brann, eller av andre hendelige begivenheter, skal Utleier foreta gjenoppbygging og reparasjon av det ødelagte. Begge parter er i et slikt tilfelle forpliktet til å fortsette leieforholdet etter istandsettelsen. Leietaker er ikke forpliktet til å betale husleie for de arealer som ikke kan benyttes som følge av at hele eller deler av leieobjektet er ødelagt, ikke oppfyller lovpålagte krav eller ikke kan benyttes til bruksformålet som følge av brann eller andre omstendigheter.

## 17. Tinglysning av leieavtalen

Leieavtalen skal tinglyses på Leieobjektet.

Utleier plikter å medvirke til tinglysningen i den grad det er nødvendig. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette den tinglyste Leieavtalen på det tidspunkt leieforholdet opphører. Kostnader forbundet med tinglysning og sletting av Leieavtalen dekkes av Leietaker.

Leieavtalen kan ikke pantsettes uten Utleiers 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.

## 18. Tvisteløsning

Dersom det oppstår tvist om fortolkninger eller rettsvirkning av leieavtalen skal denne søkes løst ved forhandlinger.

Fører forhandlinger ikke frem skal saken avgjøres av ordinære domstoler. I tilfelle søksmål er Romsdal tingrett rett verneeting.

Ved løsning av tvister ved søksmål skal norsk rett legges til grunn.

## 19. Forholdet til husleieloven

Husleielovens §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 7-6, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 12-2 gjelder ikke.

For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller den har andre bestemmelser enn hva som følge av husleielovens fravikelig regler.

## 20. Offentlighet

Alle deler av leieavtalen, og vilkårene i denne, kan og skal forelegges de myndigheter som skal behandle inngåelse av leieavtalene. Leietaker bestemmer om dokumentene skal unntas offentlighet.

## 21. Overdragelse av leiekontrakt

### 21.1 Utleiers overdragelse

Utleier kan ikke overdra sine rettigheter og forpliktelser etter denne Leieavtalen uten etter skriftlig samtykke fra Leietaker. Slikt samtykke kan ikke nektes uten etter saklig grunn. Det samme gjelder overdragelse av krav på betaling av leie og pantsettelse av fordringer.

Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos Utleier anses som overdragelse av kontrakten. Det samme gjelder Utleiers skifte av selskapsform. Som overdragelse regnes også avhendelse av det mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Leietaker skal på forespørsel gis opplysninger bekreftet av Utleiers revisor, dersom Leietaker ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted.

Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner som forringer Utleiers økonomiske evne til å oppfylle sine forpliktelser overfor Leietaker, krever Leietakers skriftlige samtykke. Slikt samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

### 21.2 Leietakers overdragelse

Leietaker har etter skriftlig orientering til Utleier rett til å overdra sine rettigheter i denne Leieavtalen til annen offentlig virksomhet. Med det offentlige menes stat, fylkeskommune, kommune eller kommunale foretak, jf. lov om kommuner og fylkeskommuner av 25. september 1992 nr. 107 kapittel 11. Utleier kan dog nekte overdragelse dersom Utleiers

avgiftsmessige status påvirkes som følge av overdragelsen, med mindre Leietaker forplikter seg til å holde Utleier skadesløs for Utleiers tap og kostnader som følge av overdragelsen.

Overdragelse av Leieavtalen til andre enn det offentlige nevnt i første avsnitt er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Overdragelse kan likevel også skje til kommunalt eid aksjeselskap uten samtykke fra Utleier, dersom Leietaker stiller selvskyldnergaranti for den nye leietakerens forpliktelser etter Leieavtalen.

Ved enhver overdragelse av Leieavtalen fra Leietakers side, kan Utleier kreve økning av leien som følge av Utleiers økte kapitalkrav ved slik utleie. Utleier skal dokumentere eventuelle endringer til økt kapitalkrav.

Manglende svar på søknad om samtykke etter denne bestemmelsen anses ikke som samtykke.

## 22. Underskrift

Denne avtale er utferdiget i undertegnet i 2 eksemplarer hvorav Utleier og Leietaker får hvert sitt.

Åndalsnes, dd.mm.åååå

---

For Rauma kommune

---

For Utleier

## 23. Vedlegg

- Vedlegg 1:** Beskrivelsen av Leieobjektet
- Vedlegg 2:** Driftsavtale med vedlegg
- Vedlegg 3:** Overtakelsesprotokoll
- Vedlegg 4:** Overordnet OPS-avtale
- Vedlegg 5:** Forprosjekt- og byggefaseavtalen