



INNLEIEAVTALE - BOLIG

1 UTLEIER

Navn: [sett inn]	Organisasjonsnummer: [sett inn]	
Adresse: [sett inn]		
Representant: [sett inn]	Telefon: [sett inn]	E-post: [sett inn]

2 LEIETAKER

Navn: Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg	Organisasjons- /personnummer: 975 950 662	
Adresse: Postboks 405 Sentrum, 0103 Oslo		
Representant: [sett inn]	Telefon: 468 700 400	E-post: servicesenter@forsvarsbygg.no

3 EIENDOM

Adresse: [sett inn]	
Gnr.: [sett inn]	Bnr.: [sett inn]
I [sett inn] kommune med kommunenummer: [sett inn]	

4 BAKGRUNN

Partene er enige om at husleieloven kommer til anvendelse for denne avtalen.

5 LEIEOBJEKTET

Leieobjektet består av

Type boenhet til beboelse	Antall rom	Areal BTA	Møblert	Dyrehold tillatt
[sett inn]	[sett inn]	[sett inn] kvm.	Ja	[sett inn]

[sett inn]	[sett inn]	[sett inn] kvm.	Ja	[sett inn]
------------	------------	-----------------	----	------------

Leieobjektet er beskrevet i Tilbud fra Utleier, inntatt som **bilag 1**.

Leieobjektet inkluderer **[antall]** parkeringsplasser.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

(1) Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i den stand som Leieobjektet var i ved Leietakers besiktigelse den **[dato]**.

(2) Utleier er ansvarlig for at Leieobjektet kan benyttes til beboelse.

(3) I forbindelse med overtakelse av Leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. Skjema for overtakelsesprotokoll er vedlagt som Bilag **[x]**.

(4) Leietaker må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker oppdaget dem.

7 LEIEPERIODEN

(1) Leieforholdet er tidsbestemt og løper fra [dato] til [dato] (Leieperioden), hvorefter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp av Utleier i Leieperioden. Leieforholdet kan skriftlig sies opp av Leietaker i Leieperioden med **12** måneders frist for fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen løper ut.

(2) Leietaker har rett til å forlenge Leieperioden i inntil 6 måneder, for hele eller deler av Leieobjektet, på samme vilkår som i denne leieavtalen. Dersom Leietaker ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til Utleier minst 3 måneder før utløpet av inneværende Leieperiode.

8 LEIEN

(1) Leien for Leieobjektet per **måned** (Leien) utgjør **NOK [x]** (eksklusive merverdiavgift/hotell er 12 % mva).

(2) Leien dekker bruksrett til Leieobjektet, **samt [sett inn]**.

(3) Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver måned med NOK **xx** (eksklusive merverdiavgift).

(4) 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.

(5) 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 UMLEIERS PLIKTER

(1) Utleier plikter å stille Leieobjektet til Leietakers disposisjon i hele Leieperioden ihht. til denne leieavtalen. Utleier plikter å bekoste og besørge alt utvendig og innvendig vedlikehold og utskiftninger i/ på Eiendommen og Leieobjektet. Utleier skal holde Leieobjektet i den stand som er avtalt eller som for øvrig følger av husleielovens bestemmelser. Dersom Utleier misligholder disse plikter kan Leietaker gjøre beføyelsene i husleieloven kapittel 2 og § 5-7 gjeldende. Erstatning for indirekte tap, jf. husleieloven § 2-14 kan ikke kreves.

(2) Utleier plikter å utføre renhold slik som beskrevet i **bilag x**.

10 LEIETAKERS PLIKTER

(1) Leietaker plikter å melde fra om vedlikeholdsbehov til Utleier uten unødig forsinkelse. Leietaker plikter til å ha ettersyn og tømning av sluk, samt oppsteking av rør til og med vannlåsen.

(2) Leieobjektet kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Leietaker plikter å behandle Leieobjektet med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med denne avtalen. Ingen forandring i eller av Leieobjektet må finne sted uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Leietaker plikter å følge fastsatte ordensregler. Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost.

(3) Leietaker plikter straks å sende melding til Utleier om skade på Leieobjektet som må utbedres uten unødig opphold. Andre skader og mangler må Leietaker melde uten unødig forsinkelse. Unnlater Leietaker å gi pliktig melding, kan Leietaker tape sitt mulige erstatningskrav og bli ansvarlig for tap og skader som følge av unnlatsen. Leietaker plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for Utleier som følge av skade som er nevnt over. Leietaker plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden eller andre Leietaker har gitt adgangen til Leieobjektet, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter.

(4) Leietaker plikter å gi Utleier eller dennes representant adgang til Leieobjektet for nødvendig tilsyn. Videre plikter Leietaker å gi Utleier eller andre adgang til Leieobjektet i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller arbeider som er nødvendige for å forhindre skade på Leieobjektet. Tidspunkt for adgang skal på forhånd avtales mellom partene.

11 UMLEIERS ADGANG TIL EKSKLUSIVT AREAL

(1) Utleier har adgang til Leieobjektet i Leieperioden for å kunne utføre sine plikter. Utleier skal ha nøkkel til Leieobjektet. I tilfeller der det er nødvendig for å forebygge eller begrense skade i Leieobjektet, og det ikke er mulig å varsle Leietaker, har Utleier rett til å skaffe seg adgang til Leieobjektet uten slikt varsel.

12 SIKKERHETSSTILLELSE

(1) Leietaker er selvassurandør og skal derfor ikke stille sikkerhet.

13 FORSIKRING

(1) Utleier forsikrer selv sine interesser, herunder Leieobjektet.

(2) Leietaker er selvassurandør og bærer selv risikoen for skade og ødeleggelse av egen innredning, løsøre og eget ansvar.

(3) Leietaker kan kreve å få fremlagt Utleiers forsikringsavtale.

14 LEIETAKERS AVTALEBRUDD

(1) Utleier kan heve avtalen på grunn av vesentlig mislighold fra Leietakers side, jfr. husleieloven § 9-9. Leietaker plikter da å fraflytte Leieobjektet.

(2) Hvis Utleier hever kontrakten på grunn av mislighold, plikter Leietaker å erstatte det leietap Utleier blir påført. Likeledes må Leietaker erstatte alle omkostninger som følge av misligholdet måtte påføre Utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til ryddiggjøring, rengjøring og ny utleie.

15 LEIEFORHOLDETS OPPHØR – TILBAKELEVERING

(1) Den dagen leieforholdet opphører, skal Leietaker stille Leieobjektet til Utleiers disposisjon. Tilbakelevering anses for å ha skjedd når Utleier har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til Leieobjektet. Forlater Leietaker Leieobjektet på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan Utleier igjen straks disponere over Leieobjektet.

(2) Leieobjektet skal være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, bortsett fra den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og de mangler som Utleieren selv plikter å utbedre.

(3) Utleier kan kreve at Leietaker setter Leieobjektet tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som Leietaker hadde rett til å utføre for egen regning og risiko, med mindre annet ble avtalt da godkjenning ble gitt. Utleier kan ikke i noe tilfelle kreve Leieobjektet satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men Utleier kan kreve erstattet den dokumenterte verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer Leietaker ikke har hatt rett til å utføre.

(4) Fast inventar, ledninger o.l. som Leietaker har anbragt i Leieobjektet, tilfaller Utleier hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Ved en eventuell utskilling må Leietaker utbedre de skader som oppstår på Leieobjektet.

(5) Stilles ikke Leieobjektet til Utleiers disposisjon den dagen leieforholdet skal opphøre, kan Utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil Leietakers bruk opphører.

(6) Er Leieobjektet i dårligere stand enn hva som er avtalt, kan Utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Dette gjelder kun de delene av Leieobjektet som er omfattet av Leietakers plikter etter avtalens punkt 10. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at Utleier burde ha oppdaget mangelen. Denne fristen gjelder ikke hvis Leietaker har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

(7) Løsøre Leietaker etterlater på Leieobjektet ved fraflytting vil bli kastet eller tatt hånd om av Utleier på Leietakers regning i samsvar med husleielovens bestemmelser.

16 FREMLEIE

(1) Leieobjektet skal fremleies til personer tilknyttet forsvarsektoren.

(2) Utover det som er angitt i punkt 16 (1), må fremleie av Leieobjektet, helt eller delvis, ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

17 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

(1) Denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravelige regler.

18 SÆRSKILTE BESTEMMESLER

(1) Utleier skal overholde Forsvarsbyggs seriøsitetsbestemmelser, jf. Bilag 1 og 2,

19 LOVVALG OG TVISTELØSNING

(1) Denne leieavtalen reguleres av norsk rett. Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen. Leietakers rettssubjekt er staten v/Forsvarsdepartementet.

20 BILAG

Bilag 1: Etisk egenerklæring (signert ved innlevering av tilbud),

Bilag 2: Andre etiske krav

Bilag x: Tilbud fra utleier med utfylt kravskjema

Bilag x: Tegninger

Bilag x: Skjema for overtakelsesprotokoll

Bilag x: Ordensregler

Bilag x: Rett kopi av id og eventuelle fullmakter

Bilag x: Utleiers firmaattest

Bilag x signatur

(1) Senest ved underskrift av leieavtalen skal Utleier fremlegge gyldig legitimasjon/ firmaattest.

(2) Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav Utleier og Leietaker har fått hvert s

Dato	Sted	Dato	Sted
Utleiers underskrift		Forsvarsbyggs underskrift	
Navn		Navn Vigdis By Kampenes	

Dato	Sted
Forsvarsbyggs underskrift	
Navn Jan Erik Johansen	

BILAG 2: ANDRE ETISKE KRAV

1 ANSATTES RETTIGHETER - ILOS KJERNEKONVENSJONER

Utleier skal etterleve følgende grunnleggende krav:

- a. Forbud mot barnarbeid (FNs barnekonvensjon artikkel 32, ILO-konvensjoner nr. 138 og 182): Barn har rett til å bli beskyttet mot økonomisk utnyttning i arbeid, og mot å utføre arbeid som kan svekke utdannings- og utviklingsmuligheter. Minstealderen må ikke i noe tilfelle være under 15 år (14 eller 16 år i visse land). Barn under 18 år skal ikke utføre arbeid som setter helse eller sikkerhet i fare, inkludert nattarbeid. Dersom det foregår slikt barnarbeid, skal det arbeides for snarlig utfasing. Det skal samtidig legges til rette for at barna gis mulighet til livsopphold og utdanning inntil barnet ikke lenger er i skolepliktig alder.
- b. Forbud mot tvangsarbeid/slavearbeid (ILO-konvensjoner nr. 29 og 105): Det skal ikke forekomme noen form for tvangsarbeid, slavearbeid eller ufrivillig arbeid. Arbeiderne må ikke levere depositum eller identitetspapirer til arbeidsgiver, og skal være fri til å avslutte arbeidsforholdet med rimelig oppsigelsestid.
- c. Forbud mot diskriminering (ILO-konvensjoner nr. 100 og 111): Det skal ikke forekomme noen diskriminering i arbeidslivet basert på etnisk tilhørighet, religion, alder, uførhet, kjønn, ekteskapsstatus, seksuell orientering, fagforeningsmedlemskap eller politisk tilhørighet.
- d. Organisasjonsfrihet og retten til kollektive forhandlinger (ILO-konvensjoner nr. 87 og 98): Arbeiderne skal uten unntak ha rett til å slutte seg til eller etablere fagforeninger etter eget valg, og å forhandle kollektivt. Dersom disse rettigheter er begrenset eller under utvikling, skal leverandøren medvirke til at de ansatte får møte ledelsen for å diskutere lønns- og arbeidsvilkår uten at dette får negative konsekvenser for arbeiderne.

2 BESTEMMELSER I FORSKRIFT OM LØNNS- OG ARBEIDSVILKÅR I OFFENTLIGE KONTRAKTER

Utleier er ansvarlig for at egne ansatte, ansatte hos underleverandører og innleide har lønns- og arbeidsvilkår i henhold til:

- a. Forskrift om allmenngjort tariffavtale.
- b. På områder som ikke er dekket av forskrift om allmenngjort tariffavtale, skal lønns- og arbeidsvilkårene være i henhold til landsomfattende tariffavtale for den aktuelle bransje. Med lønns- og arbeidsvilkår menes bestemmelser om minste arbeidstid, lønn, herunder overtidstillegg, skift- og tur- og retturtillegg og ulempetillegg, og dekning av utgifter til reise, kost og losji, i den grad slike bestemmelser følger av tariffavtalen.

Dersom arbeidstaker blir sendt på arbeid utenfor sitt hjemsted, skal arbeidsgiver dekke reisekostnader og sørge for kost og losji i henhold til bestemmelsene i bokstav a og b i listen ovenfor. Med hjemstedet menes det sted arbeidstaker har nærmest personlig tilknytning til. Ved vurdering av tilknytning skal det legges vesentlig vekt på fast bosted og hvor arbeidstaker har sine familiære bånd. Dersom det er tvilstilfeller angående arbeidstakers reelle hjemsted, har byggherren ensidig rett til å avgjøre dette.

Lønn og annen godtgjørelse til egne ansatte, ansatte hos underleverandører og innleide skal utbetales til konto i bank. Alle avtaler leverandøren inngår for utføring av arbeid under denne kontrakten skal inneholde tilsvarende bestemmelser.

Utleier plikter på forespørsel å dokumentere lønns- og arbeidsvilkårene for egne arbeidstakere, arbeidstakere hos eventuelle underleverandører og innleide. Opplysningene skal dokumenteres ved blant annet kopi av arbeidsavtale, lønsslipp, timelister og arbeidsgiverens bankutskrift. Dokumentasjonen skal være på personnivå og det skal fremgå hvem den gjelder.

Dersom utleier ikke etterlever klausulen, har leietaker rett til å holde tilbake deler av kontraktssummen til det er dokumentert at forholdet er i orden. Leietaker kan holde tilbake et beløp tilsvarende ca. to ganger besparelsen for utleier.

3 OPPFØLGING

Utleier skal påse at ansattes rettigheter i ovenfor etterleves i egen virksomhet og hos den eller de underleverandører/underentreprenører som medvirker til oppfyllelse av kontrakten. På oppfordring fra leietaker skal dette dokumenteres ved:

- Egenrapportering, og/eller

- Oppfølgingssamtaler, og/eller
- En uavhengig parts kontroll av arbeidsforholdene, og/eller
- Tredjepartssertifisering som SA8000 eller tilsvarende.

Utleier har bevisbyrden for at de varer og materialer som leveres ikke innebærer et brudd på punktene ovenfor.

3.1 Brudd

Brudd på pkt 1 til 3 innebærer mislighold av kontrakten. Ved slikt mislighold plikter Utleier å rette de påpekte manglene, uavhengig av kostnadene ved slik retting, innen en tidsfrist som byggherren bestemmer, så lenge fristen ikke er urimelig kort. Rettelsene skal dokumenteres skriftlig og på den måten byggherren bestemmer.

Ved manglende utbedring vil det etter byggherrens skjønn kunne påløpe en bot på inntil 10% av kontraktssummen per mislighold. Vesentlig mislighold av plikter som følger av punkt 1 og 2 kan påberopes som grunnlag for heving, selv om entreprenøren retter forholdet. Dersom misligholdet har skjedd i underleverandørleddet, herunder bemanningsselskaper, kan byggherren på samme måte kreve at entreprenøren skifter ut underleverandører. Dette skal skje uten omkostninger for byggherren. Entreprenøren blir videre ansvarlig for det tap som byggherren lider som følge av mangelen. Eventuell erstatning kommer i tillegg til ovennevnte bot.

Alle avtaler Utleier inngår for utføring av arbeid under denne kontrakten, skal inneholde tilsvarende bestemmelser som for hele dette dokumentet.