



LEIEAVTALE BOLIGER (NYE/REHABILITERTE)
ØRLAND - LANGTID

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

[Kontrakt basert på meglerstandard for nytt/rehabiliteret næringsbygg/lokaler «all inclusive», tilpasset for bruk til boliger, samt FB sine behov som statlig leietaker]

3 EIENDOMMEN

3.1 Adresse [...]

3.2 Gnr. [...] bnr. [...] fnr. [...] snr. [...]
i [...] kommune, kommunenummer [...] (**Eiendommen**)

4 LEIEOBJEKTET

[velg enten avsnitt for bygg eller for lokaler]

[For hele bygg, sett inn avsnitt-nummerering]

Leieobjektet (**Leieobjektet**) består av påstående bygninger og anlegg, uteareal og parkeringsplasser på Eiendommen, som vist i vedlagte tegning, **Bilag 2**. Leieobjektet

skal være i henhold til avtalt kravspesifikasjon, **Bilag 3**.

[innta definisjon av boenhetene]

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

[For lokaler, sett inn avsnitt-nummerering]

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). [Innta definisjon av boenhetene]. Leieobjektet skal være i henhold til avtalt kravspesifikasjon, **Bilag 3**.

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

Hva angår parkeringsplasser gjelder følgende:

[Stryk det alternativet som ikke passer.]

- A** Leieobjektet inkluderer ikke parkeringsplasser.
- B** Leieobjektet inkluderer parkeringsplasser som angitt i og på de betingelser som fremgår av **Bilag [...]**.

[følgende avsnitt gjelder for både bygg og lokaler, sett inn avsnitt-nummerering]

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 Utleiers tilbud, og dette ikke skyldes endringer Leietaker har krevd etter avtaleinngåelsen, skal leien nedjusteres tilsvarende basert på kvadratmeterpris.

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

- 5.1 Leieobjektet skal benyttes til fremleie for beboelse for ansatte i forsvarssektoren.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

- 6.1 Leieobjektet overtas i henhold til punkt 0 ovenfor.
- 6.2 Utleier er ansvarlig for at Leieobjektet ved Overtakelse er godkjent for den bruk/virksomhet som angitt i punkt 5.1, herunder krav som følger av plan- og

bygningssloven. Leietaker er selv ansvarlig for egne innrednings-, installasjons- og bygningsarbeider som etter avtale skal utføres av Leietaker. Leietaker er videre selv ansvarlig for eventuelle krav til, eller godkjenninger av, Leieobjektet/virksomheten som ikke er av bygningsteknisk eller reguleringsmessig karakter.

- 6.3 I forbindelse med Overtakelse av Leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringsen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. Skjema for overtakelsesprotokoll er vedlagt som **Bilag [...]**.
- 6.4 Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem.
- 6.5 Ved Overtakelse skal Utleier gi Leietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretninger i Leieobjektet som skal benyttes av Leietaker. Videre skal Utleier ved Overtakelse fremlegge driftsmanualer/-instrukser for teknisk utstyr og innretninger, samt forvaltning-, drift- og vedlikeholds- dokumentasjon i Leieobjektet. Leietaker skal i hele Leieperioden følge Utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser.
- 6.6 Utleier er innforstått med at det er av helt avgjørende betydning for Leietaker at Leieobjektet ferdigstilles slik at Leietaker kan overta Leieobjektet til avtalt overtakelsesdato.
- 6.7 Leietaker kan nekte å overta Leieobjektet så lenge kravene i punkt 4.1 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.
- 6.8 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.
- 6.9 Hvis Leietaker urettmessig nekter å overta Leieobjektet, skal overtakelse anses å ha funnet sted.

7 LEIEPERIODEN

- 7.1 Leieforholdet løper fra [...] (**Overtakelse**) til [...] (**Leieperioden**), hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden.
- 7.2 Leietaker har rett til å forlenge Leieperioden i [...] periode[r] på inntil 10 år, 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 12 måneder før utløpet av inneværende Leieperiode.

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).

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 fradrag for inngående merverdiavgift på sine kostnader tilknyttet leieforholdet. Leietaker har tatt hensyn til dette ved inngivelse av sitt pristilbud. Dersom regelverksendringer likevel medfører at Utleier oppnår hel eller delvis fradragsrett for inngående merverdiavgift, skal Leien nedjusteres tilsvarende fordelen regelverksendringene har medført. Bli ikke partene enige om annet, skal leiereduksjonen fordeles likt over hele gjenværende del av leieperioden.

8.3 1/4 / 1/12 *[stryk det som ikke passer]* av Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver(t) kvartal/måned *[stryk det som ikke passer]* med NOK [...] (eksklusive merverdiavgift).

8.4 Leien inkluderer:

-Leietakers andel av Eiendommens felleskostnader/kostnader ved Leieobjektet som anses som felleskostnader ved flere leietakere i næringsbygg. Eksempler på slike kostnader som er inkludert i Leien er inntatt i **Bilag [...]**.

-Tjenestetilbud som angitt i **Bilag [...]**.

8.5 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. Faktura adresseres som elektronisk faktura på EHF-standard til 975950662. Alle fakturaer skal merkes på fakturaforsiden med:

«REMI, ansattnr.: [sett inn].»

I fakturaens beskrivelsesfelt skal følgende opplysninger fremgå:

«Leie, gnr. [xx] bnr. [xx] [xx] kommune, [xx] kvm BTA samt hvilken periode fakturaen gjelder».

8.6 Direkte og for egen regning betaler Leietaker rengjøring av [for bygg: definere

boenhetene)/[for lokaler: Eksklusivt Areal] (herunder innvendig vask av vinduer) og tv/internett. [For bygg: Rengjøring av innvendig areal annet enn boenhetene skal besørges og bekostes av Utleier]/[For lokaler: Rengjøring av innvendig Fellesareal skal besørges og bekostes av Utleier]. For det tilfelle at det er installert egen energimåler skal Leietaker direkte og for egen regning også betale energi til Leieobjektet/Eksklusivt Areal. Dersom egen måler ikke er installert, skal energi til Leieobjektet/Eksklusivt Areal fordeles forholdsmessig og belastes Leietaker, med mindre annet er avtalt mellom partene.

- 8.7 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 [...]. 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 SIKKERHETSSTILLELSE

- 10.1 Leietaker er selvassurandør og skal derfor ikke stille sikkerhet.

11 LEIETAKERS BRUK AV LEIEOBJEKTET

- 11.1 Leietaker skal behandle [for lokaler: så vel] Leieobjektet [for lokaler: som Eiendommen for øvrig] med tilbørlig aktsomhet.
- 11.2 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 tilfredsstillende de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.

- 11.3 Leietaker skal på Utleiers forespørsel dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem for Leietakers virksomhet som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.
- 11.4 Leieobjektet må ikke brukes på en måte som forringer Eiendommens omdømme eller utseende. [Lokaler: «Virksomheten i Leieobjektet må heller ikke sjenere andre leietakere eller naboer ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte.»]/bygg: «Virksomheten i Leieobjektet må heller ikke sjenere andre, herunder 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.
- [sett inn ved lokaler, slettes ved bygg]
- 11.5 [Leietaker kan ikke benytte Fellesareal til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring o.l.).]

12 UTLEIERS ADGANG TIL [FOR BYGG] LEIEOBJEKTET [FOR LOKALER] EKSKLUSIVT AREAL

- 12.1 Leietaker skal etter avtale gi Utleier adgang til Leieobjektet/Eksklusivt Areal 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 Eiendommen, har Utleier rett til å skaffe seg adgang til Leieobjektet/Eksklusivt Areal uten slikt varsel, dog skal Utleier etterstrebe å avtale og/eller varsle tilgang i alle situasjoner.

13 UTVENDIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER

- 13.1 Utleier skal sørge for og bekoste alt utvendig bygningsmessig renhold og vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger; slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg, solavskjermingsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningsvarende måte. Det samme gjelder komponenter og deler til slike tekniske innretninger.
- 13.2 Utleier skal sørge for at Leieobjektets/Fellesareal og Eiendommens tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved Overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av Leietaker. Utleier skal sørge for vedlikehold, drift og renhold av Leieobjektet/Fellesareal og utearealer. Kostnader etter dette punkt 13.2 inngår i Leien.

- 13.3 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.
- 13.4 Utleiers arbeider skal foretas med vanlige intervaller og på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte. Reparasjoner skal utføres uten ugrunnet opphold.
- 13.5 Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i Leieobjektet av Leietaker.
- 13.6 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 Leietaker. Utleier skal ta tilbørlig hensyn til Leietakers behov og ønsker slik at avbrudd i minst mulig grad forstyrrer Leietakers bruk av Leieobjektet.
- 13.7 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.

14 INNVENDIG VEDLIKEHOLD

- 14.1 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.
- 14.2 Utleiers ansvar omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærværk i/på Leieobjektet/Eiendommen. Knuste ruter må straks erstattes med nye. Kostnadene ved utbedring av skader forårsaket av Leietaker, dekkes av Leietaker etter faktura fra Utleier, såfremt kostnadene ikke dekkes av Utleiers forsikring. Faktura må godkjennes av Leietaker. Kostnadene ved utbedring av skader forårsaket av ukjent skadevolder dekkes av Utleier.
- 14.3 [For bygg: Rengjøring av innvendig areal annet enn boenhetene skal besørges og bekostes av Utleier]/[For lokaler: Rengjøring av innvendig Fellesareal skal besørges og bekostes av Utleier].
- 14.4 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.

15 UTLEIERS ARBEIDER I LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

- 15.1 Utleier kan foreta alle arbeider til Eiendommens/Leieobjektets vedlikehold eller fornyelse; herunder miljørelaterte tiltak. [Sett inn ved lokaler: «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, så langt Leietakers sikkerhetsmessige hensyn tillater det, medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av Eiendommen kan føres gjennom Leieobjektet/Eksklusivt Areal uten hinder av Leietakers innredning eller lignende.
- 15.2 Leietaker må finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i Leien, med mindre ulempene for Leietaker er vesentlige.
- 15.3 Leietaker skal varsles om alle arbeider etter dette punkt 155 med rimelig frist. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Leietaker.

16 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET

- 16.1 Leietaker kan ikke foreta endringer; herunder innredning eller ominnredning i eller av eksisterende fast innredning eller installasjoner i Leieobjektet/Eksklusivt Areal, uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke, med unntak for de endringer som omfattes av sikkerhetsloven. 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.
- 16.2 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. Alle søknader skal godkjennes av Utleier. Ved ferdigstilling av arbeidene skal dokumentasjon for arbeidene overleveres Utleier sammen med eventuelle offentlige godkjenninger.

17 FORSIKRING

- 17.1 Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret. Leietaker er selvassurandør. Leietaker har derfor ikke forsikringsplikt, men likevel ansvar som tilsvarende det som kommer frem i dette punkt 17.
- 17.2 Utleier forsikrer Eiendommen.

- 17.3 Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/-avbrudd og eget ansvar.
- 17.4 Dersom Leietakers virksomhet medfører forhøyelse av Eiendommens 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 Eiendommens forsikringspremie.
- 17.5 Leietaker kan kreve å få fremlagt Utleiers forsikringsavtale.

18 BRANN/DESTRUKSJON

- 18.1 Blir Leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan hver av partene erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

19 UTLEIERS AVTALEBRUDD

- 19.1 Det påløper dagmulkt dersom Leieobjektet ikke overtas til avtalt tid. Dagmulkten påløper automatisk. Dagmulkten per boenhet utgjør NOK 1 500,- for hver hverdag forsinkelsen varer. Leietaker kan ikke kreve dagmulkt for mer enn 100 dager per boenhet. Leietaker betaler ikke Leie for de boenheter av Leieobjektet som ikke er overtatt. Leien reduseres da tilsvarende.
- 19.2 Forsinket Overtakelse som ikke i hovedsak skyldes forhold på Leietakers side eller force majeure gir grunnlag for dagmulkt.
- 19.3 Dersom Overtakelse forsinkes utover 6 måneder foreligger vesentlig forsinkelse som gir Leietaker rett til å heve avtalen.
- 19.4 Dersom det er sannsynlig at det vil inntre forsinkelse utover 6 måneder, jf punkt 19.3, har Leietaker en tilsvarende rett til å heve avtalen. Ved slik heving utløses det automatisk et ansvar for Utleier til å betale maksimal dagmulkt, selv om forsinkelsene ennå ikke har inntruffet.
- 19.5 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.

- 19.6 Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13. Dagmulkt etter punkt 19.1, 19.2 eller 19.4 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 15 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.
- 19.7 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.
- 19.8 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.

20 LEIETAKERS AVTALEBRUDD

- 20.1 Leietaker er erstatningsansvarlig for all skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra Leietaker selv eller fremleietakere og/eller andre personer som Leietaker har gitt adgang til Eiendommen.
- 20.2 Ved vesentlig mislighold av leieavtalen kan Utleier heve denne, etter først å ha gitt Leietaker skriftlig varsel med rimelig frist til å oppfylle. Dersom Leietaker ikke retter misligholdet innen fristen plikter Leietaker straks å fraflytte Leieobjektet.
- 20.3 Dersom Leietaker flytter etter krav fra Utleier pga. mislighold, skal Leietaker betale Leien og eventuelle andre forpliktelser under denne avtalen 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 tilbakestilling av Leietakers arbeider og kostnader til ny utleie.

21 FRAFLYTTING

- 21.1 Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til Leieobjektet/Eksklusivt Areal.
- 21.2 Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere Leieobjektet ryddet, rengjort og med samtlige nøkler/adgangskort. For endringer foretatt av Leietaker i Leieperioden, gjelder reguleringen i punkt 16.

- 21.3 Utleier kan ved fraflytting kreve dekket kostnader til utbedring av eventuelle skader som skyldes forsett eller grov uaktsomhet fra Leietakers side, og manglende renhold.
- 21.4 Senest 12 måneder før utløpet av leieperioden skal det avholdes en felles befarings 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 befarings.
- 21.5 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.

22 TINGLYSING/PANTSETTELSE

- 22.1 Leieavtalen kan ikke tinglyses uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som Utleier måtte la tinglyse på Eiendommen. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. 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 Leietaker.
- 22.2 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.

23 FREMLEIE

- 23.1 Fremleie av Leieobjektet, helt eller delvis, er tillatt. Fremleie skal ikke omsøkes og kan ikke nektes.
- 23.2 Det presiseres at denne retten også omfatter fremleie til leietakere utenfor staten og forsvarssektoren.

24 OVERDRAGELSE

- 24.1 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.

- 24.2 Utover det som er angitt i første ledd, har Leietaker bare rett til å overdra hele eller deler av leieavtalen etter skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
- 24.3 Eiendommen, eller selskap som eier Eiendommen, direkte eller indirekte, kan ikke, etter signering av denne avtalen, avhendes eller overføres dersom slik transaksjon medfører at Eiendommen direkte eller indirekte blir eiet, helt eller delvis, av person, selskap, gruppering eller statlig aktør tilknyttet en stat som Norge ikke har sikkerhetsmessig samarbeid med (f. eks. Russland, Kina eller Iran) eller som Politiets sikkerhetstjeneste eller Nasjonal sikkerhetsmyndighet (NSM) av andre grunner ikke kan godkjenne fordi dette på noen måte kan svekke sikkerheten. Brudd på dette punktet anses som vesentlig mislighold, og gir Leietaker rett til å heve avtalen med umiddelbar virkning.
- 24.4 Manglende svar på søknad om samtykke etter denne bestemmelsen anses ikke som samtykke.

25 SIKKERHET

- 25.1 [må tilpasses ved leie av bygg] Leietakers samfunnsfunksjon gjør at det må stilles krav til arten av virksomheter som får leie øvrige lokaler i Eiendommen. Utleier skal ved inngåelse av nye leieforhold i Eiendommen, etter signering av denne avtalen, varsle Leietaker skriftlig senest 14 dager før kontraktsinngåelse. Utleier har ikke anledning til å leie ut tilstøtende arealer eller holde korttidsarrangementer i Eiendommen til person, selskap, gruppering eller statlig aktør tilknyttet en stat som Norge ikke har sikkerhetsmessig samarbeid med (f. eks. Russland, Kina eller Iran). Brudd på dette punktet anses som vesentlig mislighold, og gir Leietaker rett til å heve avtalen med umiddelbar virkning.
- 25.2 [må tilpasses ved leie av bygg] Leietaker må ha inspeksjonsadgang i tilstøtende arealer til Leieobjektet. Leietaker plikter å varsle Utleier om ønsket inspeksjon med 14 dagers varsel. Utleier plikter å innta slik bestemmelse i nye leieavtaler med tredjeparter i tilstøtende lokaler. Brudd på dette punktet anses som [vesentlig] mislighold, og gir Leietaker rett til [sett inn sanksjon].
- 25.3 Dersom selskapet som drifter Eiendommen avhendes eller overføres, og slik transaksjon medfører at Eiendommen direkte eller indirekte blir driftet, helt eller delvis, av en person, en gruppering eller en statlig aktør som er tilknyttet en stat som Norge ikke har sikkerhetsmessig samarbeid med (f.eks. Russland, Kina eller Iran), eller som Politiets sikkerhetstjeneste (PST) eller Nasjonal sikkerhetsmyndighet (NSM) av andre grunner ikke kan godkjenne fordi dette på noen måte kan svekke sikkerheten. Brudd på dette punktet anses som vesentlig mislighold, og gir Leietaker rett til å heve avtalen med umiddelbar virkning.

25.4 Leietakers samfunnsfunksjon gjør at det må stilles krav til hvilken informasjon som kan gis om leieforholdet, og Utleier plikter derfor å hindre at andre enn utleier får kjennskap til det Utleier gjennom leieforholdet får vite om Leietaker, Leietakers ansatte, samarbeidspartnere, klienter eller kontraktspartnerer. Utleier må ved alle henvendelser om leieforholdet henvise til Forsvarsbyggs kommunikasjonsavdeling, pressevakt@forsvarsbygg.no. Brudd på dette punktet anses som vesentlig mislighold, og gir Leietaker rett til [sett inn sanksjon]. [Deler av denne bestemmelsen utgår ved innleie fra stat eller kommune, grunnet offentleglova].

25.5 Det gjøres oppmerksom på at brudd på sikkerhetsloven kan straffeforfølges.

26 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

26.1 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.

27 LOVVALG OG TVISTELØSNING

27.1 Denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

27.2 Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

27.3 Leietakers rettssubjekt er staten v/Forsvarsdepartementet.

28 BILAG TIL LEIEAVTALEN

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

29 STED/DATO

[...]

30 SIGNATUR

30.1 Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer; hvorav Utleier og Leietaker har fått hvert sitt. Dersom leieavtalen er formidlet via eiendomsmegler er den undertegnet i tre eksemplarer; hvorav Utleier, Leietaker og eiendomsmegler har fått hvert sitt.

for Utleier

for Leietaker

[Utleiers repr.]

[Leietakers repr.]

[Dersom avtalen skal signeres elektronisk kan signeringsfeltet utgå.]