innleieavtale - KVARTER

1. Utleier

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

1. 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 |

1. eiendom

|  |
| --- |
| **Adresse:** [sett inn] |
| **Gnr.:** [sett inn] | **Bnr.:** [sett inn] |
| I Sortland kommune med kommunenummer: [sett inn] |

1. Leieobjektet

 Leieobjektet består av

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Type boenhet** | **Antall rom** | **Areal BTA** | **Møblert** | **Dyrehold tillatt** |
| [Borettslag, eierseksjon etc] | [sett inn] | [sett inn] kvm. | [Ja/Nei] | [Ja/Nei] |

Leieobjektet inkluderer [antall] parkeringsplasser.

1. 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) 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 [...].

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

1. leieperioden

(1) Leieforholdet er tidsbestemt og løper fra […] til […] (Leieperioden), hvoretter 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 2 perioder på inntil 5+5 år, på samme vilkår som i denne leieavtalen. Dersom Leietaker ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til Utleier minst seks måneder før utløpet av inneværende Leieperiode.

1. leien

(1) Leien for Leieobjektet per år (Leien) utgjør NOK […] (eksklusive merverdiavgift).

(2) 1/12 av Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver måned med NOK […] (eksklusive merverdiavgift).

(3) 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.

(4) 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.

1. Utleiers plikter

(1) Utleier plikter å stille Leieobjektet til Leietakers disposisjon i hele Leieperioden ihht. til denne leieavtalen. Utleier skal holde Leieobjektet og Eiendommen 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.

1. Leietakers plikter

(1) Leietaker plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, varmtvannsbeholdere, hvitevarer, inventar og utstyr i Leieobjektet som ikke er en del av den faste eiendommen. Dersom vedlikehold ikke er formålstjenlig, påhviler utskiftning Utleier.

(2) Leietaker plikter å skifte ut knuste ruter, samt ved behov alt forbruksmateriell (herunder blant annet sikringer, elektriske kontakter og brytere), samt foreta oppstaking av rør til og med vannlås. Utskiftninger og eventuelt annet arbeid Leietaker foretar, må utføres på håndverksmessig forsvarlig måte. Leietaker plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler(e) og brannslukningsutstyr.

(3) 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.

(4) 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 unnlatelsen. 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.

(5) 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 eller eiendommen for øvrig. Tidspunkt for adgang skal på forhånd avtales mellom partene.

1. Utleiers adgang til eksklusivt areal

(1) Utleier har ikke adgang til Leieobjektet i Leieperioden, utover det som er avtalt i denne avtalen. Utleier skal ikke ha nøkkel til Leieobjektet. I tilfeller der det er nødvendig for å forebygge eller begrense skade på Eiendommen, og det ikke er mulig å varsle Leietaker, har Utleier rett til å skaffe seg adgang til Leieobjektet uten slikt varsel.

1. sikkerhetsstillelse

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

1. forsikring

(1) Utleier forsikrer selv sine interesser, herunder Eiendommen og 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.

1. 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.

1. 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 9. 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.

1. fremleie

(1) Leieobjektet skal fremleies til personer tilknyttet forsvarsektoren.

(2) Utover det som er angitt i punkt 15 (1), må fremleie av Leieobjektet, helt eller delvis, ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

1. forholdet til husleieloven

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

1. 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.

1. bilag

Bilag 1: Tegninger

Bilag […]: [Evt. Inventarliste ved møblert leieobjekt]

Bilag […]: Skjema for overtakelsesprotokoll

Bilag […]: Ordensregler

Bilag […]: Rett kopi av id og eventuelle fullmakter

Bilag […]: Utleiers firmaattest

1. 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 sitt.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Dato | Sted | Dato | Sted |
| Utleiers underskrift | Forsvarsbyggs underskrift |
| Navn | Navn |
| Stilling |