



## FORSVARSBYGG

LEIEAVTALE «ALL INCLUSIVE» BOLIGER (NYE/REHABILITERTE)  
EVENES – KORTTID

### 1 UMLEIER

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

### 2 LEIETAKER

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

### 3 EIENDOMMEN(E)

- 3.1 Adresse [...]  
3.2 Gnr. [...] bnr. [...] fnr. [...] snr. [...]  
i [...] kommune, kommunenummer [...] (Eiendommen)

### 4 LEIEOBJEKTET

- 4.1 Leieavtalen omfatter per avtaleinngåelse følgende leieobjekt (boenheter):

| Type boenhet | Antall rom | Kvadratmeter (BTA) | Etg. | H-nr | Antall parkeringsplass/garasje |
|--------------|------------|--------------------|------|------|--------------------------------|
|              |            |                    |      |      |                                |
|              |            |                    |      |      |                                |
|              |            |                    |      |      |                                |
|              |            |                    |      |      |                                |

- 4.2 Alle arealer er oppgitt etter NS 3940:2012. Arealavvik som utgjør inntil 2 % av leieobjektets samlede areal, gir ikke rett til å kreve leien justert og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtalens øvrige bestemmelser.

## 5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

- 5.1 Leieobjektet består av en eller flere boenheter som enkeltvis skal fremleies til Forsvarets og forsvarssektorens ansatte. Leieobjektet må kun benyttes til beboelse.
- 5.2 Endring av virksomheten i Leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, 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 11 og stiller en – etter Utleiers oppfatning – tilfredsstillende sikkerhet for sine forpliktelser. Videre skal opprettholdelse av Eiendommens virksomhetsprofil/virksomhetssammensetning anses som saklig grunn.

## 6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

- 6.1 Leieobjektet overtas i henhold til punkt 4 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 bygningsloven. Leietaker er selv ansvarlig for egne innrednings-, installasjons- og bygningsarbeider som etter avtale skal utføres av Leietaker. Leietaker er videre selv



## FORSVARSBYGG

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 for hver enkelt boenhet. Fra befaringene 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. Forhold som Leietaker kjente til ved Overtakelse kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.
- 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 i Leieobjektet. Leietaker skal i hele Leieperioden følge Utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser.
- 6.6 Leietaker betaler ikke Leie for de deler av Leieobjektet (boenhetene) som ikke er overtatt. Leien reduseres da tilsvarende.

## 7 UTLEIERS AVTALEBRUDD

- 7.1 Det påløper dagmulkt dersom leieobjektene ikke overtas til avtalt tid. Dagmulkten påløper automatisk. Dagmulkten per leieobjekt (boenhet) utgjør NOK 1 500,- for hver hverdag forsinkelsen varer. Leietaker kan ikke kreve dagmulkt for mer enn 60 kalenderdager per bolig. Leietaker betaler ikke Leie for de deler av leieobjektene som ikke er overtatt. Leien reduseres da tilsvarende.

Forsinket overtakelse som ikke i hovedsak skyldes forhold på Leietakers side eller force majeure gir grunnlag for dagmulkt.

Dersom overtakelse forsinkes utover 60 kalenderdager foreligger vesentlig forsinkelse som gir Leietaker rett til å heve avtalen.

Dersom det er sannsynlig at det vil inntre forsinkelse utover 2 måneder, 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. Det skal foreligge byggetillatelse senest 6mnd før overtakelse. Kan dette ikke forevises, så anses kravet om antesipert mislighold å ha inntrådt.

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



## FORSVARSBYGG

oppdaget dem.

Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13. Dagmulkt kommer til fratrekk i erstatningen for forsinket overtakelse av leieobjektene. 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.

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.

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.

### 8 LEIEPERIODEN

- 8.1 Leieforholdet løper i 5 år fra [...] (**Overtakelse**) til [...] (**Leieperioden**), hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse.
- 8.2 Leietaker har rett til å forlenge Leieperioden i en periode på **X** år på samme vilkår som i denne leieavtalen. Dersom Leietaker ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til Utleier minst 6 måneder før utløpet av Leieperioden. Leieforholdet i opsjonsperioden opphører uten oppsigelse. I opsjonsperioden kan Leietaker si opp Leieforholdet med 6 måneders skriftlig varsel.
- 8.3 Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter Leieperiodens utløp er seks måneder.

**Kommentert [THM1]:** Blir satt inn etter forhandlinger

### 9 LEIEN MV.

- 9.1 Leien for Leieobjektet per år (**Leien**) utgjør NOK [...] (eksklusive merverdiavgift) per avtaleinngåelse. I tillegg kommer merverdiavgift i den utstrekning vilkårene for å legge merverdiavgift på Leien er oppfylt, jf. punkt 11.

Ved leie av ytterligere boenheter, justeres Leien tilsvarende.



## FORSVARSBYGG

|     |                     |  |
|-----|---------------------|--|
| [X] | Husleie for H-nr X1 |  |
| [X] | Husleie for H-nr X2 |  |
| [X] | Husleie for H-nr X3 |  |
| [X] | Husleie for H-nr X4 |  |

9.2 Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. mars hvert år.

9.3 Leien inkluderer:

- Leietakers andel av Eiendommens felleskostnader. [Eksempler på felleskostnader som er inkludert i Leien er inntatt i **Bilag [...]**.
- Tjenestetilbud som angitt i **Bilag [...]**.

9.4 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.

Faktura adresseres til:

Forsvarsbygg Fakturasenteret  
Postboks 4394  
2308 Hamar

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

I fakturaens beskrivelsesfelt skal følgende opplysninger fremgå:

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

9.5 Utleier kan overlate driften av Eiendommen til et driftsselskap, se dog punkt 26. Utleier er uansett ansvarlig overfor Leietaker for oppfyllelsen av sine forpliktelser til drift av Eiendommen i henhold til denne leieavtalen.

9.6 Energi, rengjøring av eventuelle fellesarealer, fiber/internett og tv-signaler frem til uttak i vegg inngår i Leien.

9.7 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.

## 10 LEIEREGULERING



## FORSVARSBYGG

- 10.1 Leien kan 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.
- 10.2 Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for [...] måned år 2020. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.
- 10.3 Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.
- 10.4 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.

### 11 MERVERDIAVGIFT

- 11.1 Partene har per kontraktssignering forutsatt at Leieobjektet ikke er omfattet av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.
- 11.2 Leietaker skal umiddelbart gi Utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av Leieobjektet.
- 11.3 Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser for bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet.
- 11.4 Leietaker skal ikke holde Utleier skadesløs for noe tap 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.
- 11.5 Eventuelle krav som følge av bestemmelsene i dette punkt 11 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.

### 12 SIKKERHETSSTILLELSE

- 12.1 Leietaker skal ikke stille sikkerhet.

### **13 LEIETAKERS BRUK AV LEIEOBJEKTET**

- 13.1 Leietaker skal behandle så vel Leieobjektet som Eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.
- 13.2 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.
- 13.3 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.
- 13.4 Avfall må legges i Eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem. Avfallshåndtering besørges og bekostes av Utleier.
- 13.5 Leietaker kan ikke benytte Fellesareal til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring o.l.).

### **14 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET/EKSKLUSIVT AREAL**

- 14.1 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.

### **15 UTVENDIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER**

- 15.1 Utleier skal sørge for og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger; slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg, solavskjermingsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.



## FORSVARSBYGG

- 15.2 Utleier skal sørge for at 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 Fellesareal og utearealer. Kostnader etter dette punkt 15.2 inngår i Leien.
- 15.3 Utleier skal sørge for og bekoste at Leieobjektet i Leieperioden er i samsvar med de for Eiendommen/Leieobjektet gjeldende offentligrettslige krav.
- 15.4 Utleiers arbeider skal foretas med vanlige intervaller og på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.
- 15.5 Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i Leieobjektet av Leietaker.
- 15.6 Leietaker har ikke krav på erstatning eller avslag i Leien ved avbrudd i forsyninger av vann, energi, luft etc., som ikke er vesentlige.

### **16 INNSENDIG VEDLIKEHOLD**

- 16.1 Utleier skal sørge for og bekoste alt innvendig vedlikehold av og alle innvendige utskiftninger i Leieobjektet, herunder vedlikehold og utskiftninger av inngangsdører, porter, vinduer og overflater på gulv, vegger og tak. Vedlikeholdsplikten omfatter både reparasjon (akutt vedlikehold) og periodisk vedlikehold.
- 16.2 Utleiers ansvar omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i/på Leieobjektet; herunder skader forårsaket av Leietaker og/eller andre personer som Leietaker har gitt adgang til Eiendommen samt skader etter innbrudd og/eller hærverk i Leieobjektet. Knuste ruter må straks erstattes med nye.
- 16.3 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 18.
- 16.4 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 regningssvarende måte.

### **17 UTEIERS ARBEIDER I LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN**

- 17.1 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



## FORSVARSBYGG

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.

- 17.2 Leietaker kan kreve avslag i Leien i forbindelse med Utleiers arbeider dersom Leietaker er forhindret fra å bruke Leieobjektets i henhold til dettes formål.
- 17.3 Leietaker skal varsles om alle arbeider etter dette punkt 17 med rimelig frist. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Leietaker.

### 18 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET

- 18.1 Leietaker kan ikke foreta endringer; herunder innredning eller ominnredning i eller av Leieobjektet, 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.
- 18.2 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 18. Alle søknader skal godkjennes av Utleier. Ved ferdigstillelse av arbeidene skal dokumentasjon for arbeidene overleveres Utleier sammen med eventuelle offentlige godkjenninger.

### 19 FORSIKRING

- 19.1 Utleier holder sine eiendeler/interesser forsikret.
- 19.2 Utleier forsikrer Eiendommen.
- 19.3 Leietaker er selvassurandør og er derfor ikke forsikret. Leietaker pålegger Fremleietaker(e) til enhver tid å ha vanlig innbo- og løsøreforsikring for egne eiendeler.
- 19.4 Leietaker kan kreve å få fremlagt Utleiers forsikringsavtale.



## FORSVARSBYGG

### **20 BRANN/DESTRUKSJON**

- 20.1 Blir Leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan Utleier erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

### **21 UTLEIERS AVTALEBRUDD**

- 21.1 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.
- 21.2 Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13. 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.
- 21.3 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.

### **22 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE**

- 22.1 Leietaker er erstatningsansvarlig for all skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra Leietaker selv eller folk i Leietakers krets og/eller andre personer som Leietaker har gitt adgang til Eiendommen.
- 22.2 Ved vesentlig mislighold av leieavtalen kan Utleier heve denne, og Leietaker skal da straks fraflytte Leieobjektet.
- 22.3 Dersom Leietaker blir kastet ut eller flytter etter krav fra Utleier pga. mislighold eller fraviker Leieobjektet som følge av konkurs, skal Leietaker betale Leien 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 tilbakestillelse av Leietakers arbeider og kostnader til ny utleie.



## FORSVARSBYGG

### 23 FRAFLYTTING

- 23.1 Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til Leieobjektet.
- 23.2 Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere Leieobjektet ryddet, rengjort og med samtlige nøkler/adgangskort. For endringer foretatt av Leietaker i Leieperioden, gjelder reguleringen i punkt 18.
- 23.3 Utleier kan ved fraflytting kreve dekket kostnader til utbedring av eventuelle skader som skyldes forsett fra Leietakers side og manglende renhold.
- 23.4 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 Leieobjektet 1 dag per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.
- 23.5 Leietaker skal senest siste dag i Leieperioden på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller Utleier. Utleier kan kaste eller fjerne søppel og eiendeler som Leietaker har etterlatt, for Leietakers regning.

### 24 TINGLYSING/PANTSETTELSE

- 24.1 Leieavtalen kan ikke tinglyses uten Leietakers skriftlige forhåndssamtykke. 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.
- 24.2 Leieavtalen kan ikke pantsettes uten Leietakers skriftlige forhåndssamtykke. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette pantsettelsen på det tidspunkt leieforholdet opphører.

### 25 FREMLEIE

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

### 26 OVERDRAGELSE

- 26.1 Leietaker kan uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier overdra hele eller deler av leieavtalen til annen statlig aktør.



- 26.2 Eiendommen eller selskap som eier Eiendommen direkte eller indirekte kan ikke 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). Det samme gjelder avhending eller overføring av eiendommen direkte eller indirekte, helt eller delvis til person, selskap, gruppering eller statlig aktør som Utenriksdepartementet, Politiets sikkerhetstjeneste eller Nasjonal sikkerhetsmyndighet (NSM) av andre grunner ikke kan godkjenne (f. eks. pga. forbindelse med kriminelt nettverk) der 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.

## 27 SÆRLIGE BESTEMMELSER

- 26.1 Utleier har ikke anledning til å leie ut tilstøtende arealer i Eiendommen/byggene til person, selskap, gruppering eller statlig aktør tilknyttet en stat som Norge ikke har sikkerhetsmessig samarbeid med (f. eks. Russland, Kina eller Iran). Det samme gjelder avhending eller overføring av eiendommen direkte eller indirekte, helt eller delvis til person, selskap, gruppering eller statlig aktør som Politiets sikkerhetstjeneste, Utenriksdepartementet eller Nasjonal sikkerhetsmyndighet (NSM) av andre grunner ikke kan godkjenne (f. eks. pga. forbindelse med kriminelt nettverk) der dette på noen måte kan svekke sikkerheten. For øvrig gjelder dette punkt 26 for enhver fremleietaker. Brudd på dette punktet anses som vesentlig mislighold, og gir Leietaker rett til å heve avtalen med umiddelbar virkning.
- 26.2 Dersom det er eller blir ledige lokaler i Eiendommen/byggene, skal Utleier omgående og uoppfordret melde skriftlig til Leietaker hvilke arealer dette er, og etter nærmere avtale med Leietaker fremsette et skriftlig leietilbud. Skriftlig aksept på tilbud om å leie av ledige arealer må gis innen 40 dager etter at Leietaker har mottatt slikt tilbud. I motsatt fall har Utleier rett til å leie ut til annen aktør, iht ovennevnte bestemmelse, uten ytterligere varsel.
- 26.3 Leietaker har rett til å heve leieavtalen med 6 måneders skriftlig varsel dersom selskapet som drifter Eiendommen skulle 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), Utenriksdepartementet eller Nasjonal sikkerhetsmyndighet (NSM) ikke kan godkjenne (f.eks pga. forbindelse med kriminelt nettverk eller der forbindelsen kan svekke sikkerheten knyttet til Forsvarets produksjon og/eller behandling av gradert informasjon i Leieobjektet).



## FORSVARSBYGG

- 26.4 Leietaker har spesielle behov og krav til sikkerhet. Leietaker har som følge av dette inspeksjonsadgang etter nærmere avtale med Utleier 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 leieavtale med tredjeparter i tilstøtende lokaler.
- 26.5 Utleier må ved alle henvendelser om leieforholdet henvise til Forsvarsbyggs kommunikasjonsavdeling, [pressevakt@forsvarsbygg.no](mailto:pressevakt@forsvarsbygg.no).
- 26.6 Utleier skal til enhver tid tilrettelegge og bekoste for universell utforming i henhold til den enhver tid gjeldende lovgivning. Utleier og Leietaker skal samarbeide om å finne praktiske og optimale løsninger.

### 28 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

- 28.1 Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-8 første til og med fjerde ledd, 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.

### 29 LOVVALG OG TVISTELØSNING

- 29.1 Denne leieavtalen reguleres av norsk rett.
- 29.2 Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

### 30 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 [...]: [Tegninger med spesifisering av areal som omfattes av mva.-registreringen]



## FORSVARSBYGG

### 31 STED/DATO

[...]

### 32 SIGNATUR

32.1 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.]*

**ETISK EGENERKLÆRING**

Som leverandør til Forsvarsdepartementet (FD) eller underliggende etater erklæres det herved samvittighetsfullt:

1. At virksomheten har satt seg inn i de etiske retningslinjene som gjelder for næringslivskontakt mellom leverandører og ansatte i FD med underliggende etater. De etiske retningslinjene som gjelder for næringslivskontakt mellom leverandører og ansatte i FD med underliggende etater finnes på <https://www.regjeringen.no/no/tema/forsvar/forsvarsindustri/etikk/id528590/>.
2. At kontakten med FD og underliggende etater skal være utelukkende profesjonell og være basert på god forretningskikk. Dette innebærer blant annet at det ikke er tillatt å tilby en fordel til en ansatt eller andre som utfører arbeid for FD eller underliggende etater, og som kan være egnet til å påvirke deres tjenestehandlinger. Dette gjelder uavhengig av om fordelen tilbys direkte eller gjennom en mellommann.
3. I forbindelse med innlevering av tilbud, skal det sammen med tilbudet opplyses om hvorvidt:
  - a. virksomheten, eller andre som kan identifiseres med virksomheten, har vært med på å utarbeide spesifikasjoner for denne anskaffelsen,
  - b. virksomheten har ansatt, eller tilknyttet seg noen, som i løpet av de siste to årene regnet fra opprinnelig tilbudsfrist, har vært ansatt i FD eller underliggende etater,
  - c. virksomheten er konkurs, under gjeldsforhandling eller avvikling, har blitt innstilt, eller om virksomheten befinner seg i en tilsvarende prosess med hjemmel i nasjonale lover og forskrifter,
  - d. virksomheten er begjært konkurs, har begjært åpning av gjeldsforhandling eller tvangsoppløsning eller annen lignende prosess med hjemmel i nasjonale lover og forskrifter,
  - e. virksomheten, ansatte eller andre som kan identifiseres med virksomheten, ved en rettskraftig dom er kjent skyldig i straffbare forhold som angår den yrkesmessige vandel, eksempelvis kan nevnes overtredelse av nasjonale og internasjonale bestemmelser om eksport av forsvars- og sikkerhetsmateriell,
  - f. virksomheten, ansatte eller andre som kan identifiseres med virksomheten, er rettskraftig dømt for deltakelse i en kriminell organisasjon, korrupsjon, bedrageri, hvitvasking av penger, terrorhandling eller finansiering av terrorhandling, eller
  - g. virksomheten, ansatte eller andre som kan identifiseres med virksomheten, i sitt yrke har gjort seg skyldig i alvorlige forsømmelser mot faglige og etiske krav i vedkommende bransje, eksempelvis ved at forpliktelser i forbindelse med informasjonssikkerhet eller forsyningssikkerhet i en forutgående kontrakt har blitt misligholdt.
4. Opptreden i strid med punkt 2 i denne etiske egenerklæringen, eller grovt misvisende eller feilaktige opplysninger eller unnlatelse av å gi opplysninger i henhold til punkt 3 i denne etiske egenerklæringen, kan medføre avvisning fra å levere tilbud til FD og underliggende etater.

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Underskrift og tittel

## Fullmakt

**[Firmanavn]** (org. nr. [org nr]) (e-postadresse [e-postadresse])

gir herved

**Forsvarsbygg** (org. nr. 975 950 662)

fullmakt til i den periode fullmakten gjelder for, å innhente opplysninger om

1. skatte- og avgiftsmessige forhold, begrenset til opplysninger som fremgår av skjemaet «Informasjon om skatte- og avgiftsforhold» (se vedlegg) og skjema for attest om restanser på skatt/avgift mv - RF-1316, (skatteattesten) som gjelder for firmaet
2. innrapporteringer på RF-1199 vedrørende oppdraget og RF-1198 vedrørende arbeidstakere på oppdraget til Brukerdialog Utland (tidligere Sentralkontoret for utenlandssaker – SFU), og
3. hvilke arbeidstakere som er innmeldt gjennom a-meldingen

Fullmakten opphever fullmaktsgivers taushetsrett etter skatteforvaltningsloven § 3-1, skattebetalingsloven § 3-2, a-opplysningsloven § 7 og folkeregisterloven § 9-1. Endringer i disse bestemmelsene medfører ikke fullmaktens opphør.

Fullmakten gjelder ikke forhold som røper taushetsbelagte opplysninger om andre enn fullmaktsgiveren, og gjelder ikke opplysninger av konkurransemessig betydning.

Den som blir gjort kjent med nevnte taushetsbelagte opplysninger, har selv plikt til å bevare taushet om disse opplysningene. Opplysninger som Forsvarsbygg har innhentet om underentreprenører kan likevel meddeles virksomhetene over i kontraktskjeden. Opplysninger som Forsvarsbygg har hentet inn kan også meddeles internt i Forsvarsbygg, samt til Nasjonal Sikkerhetsmyndighet. Overtredelse av taushetsplikten kan medføre straff etter straffeloven (2005) § 209.

Denne fullmakten gjelder 4 år fra dato for undertegning.

Det samtykkes i at Forsvarsbygg kan sende forespørsel om informasjon etter denne fullmakt (inkludert fullmakten med vedlegg) samt annen relevant informasjon i e-post til den som skal fremskaffe informasjonen. Videre samtykkes det i at den som skal fremskaffe informasjonen kan sende denne i kryptert e-post til Forsvarsbygg. Som kryptert e-post regnes også e-post som ikke selv er kryptert, men hvor den sensitive informasjonen fremgår av kryptert vedlegg til e-posten.

Det samtykkes videre til at Forsvarsbygg kan utveksle informasjon innhentet etter fullmakt med Skatteetaten.

Som vedlegg til denne fullmakt følger fargekopi av identitetsdokumentasjon (gyldige alternativer pass, bankkort, førerkort (gjelder kun førerkort fra nordiske land) eller nasjonalt ID-kort (sistnevnte for statsborgere innen EU/EØS/EFTA)) for den som signerer fullmakten (legitimasjonen og kopien må tydelig vise bilde, navn, fødselsdato og signatur).

Det bekreftes at denne fullmakten innebærer et frivillig, uttrykkelig og informert samtykke til opphevelse av taushetsplikten.

Samtykke kan tilbakekalles når som helst. Tilbakekallelse skal fortrinnsvis skje skriftlig.

[Sted], den [dato]

[Firmanavn på leverandør/underleverandør]

\_\_\_\_\_  
Signatur

[Navn på den/de som undertegner. Vedkommende må ha signatur eller prokura og denne må fremgå av Foretaksregisteret/Enhetsregisteret]



## FORSVARSBYGG

Dette vedlegget viser hva slags informasjon som gis fra Skatteetaten. Skal ikke fylles ut av virksomheten

### INFORMASJON OM SKATTE- OG AVGIFTSFORHOLD (Utvidet skatteattest)

#### Mottaker av skjema:

|          |           |
|----------|-----------|
| Navn:    | Org. nr:  |
| Adresse: |           |
| Postnr:  | Poststed: |

#### Opplysninger om den forespurte virksomheten:

|                                          |               |
|------------------------------------------|---------------|
| Foretakets navn:                         |               |
| Adresse:                                 |               |
| Postnr:                                  | Poststed:     |
| Org. nr:                                 | Selskapsform: |
| Innehaver:                               |               |
| Styreleder:                              |               |
| Daglig leder:                            |               |
| Antall ansatte innmeldt i Aa-registeret: |               |
| Hovednæring:                             |               |

#### Registrert i følgende registre:

| Register           | Ja/Nei | Reg.dato |
|--------------------|--------|----------|
| Enhetsregisteret   |        |          |
| Foretaksregisteret |        |          |
| MVA-registeret     |        |          |

#### Leverte skattemelding for merverdiavgift. Tre siste terminer – beløp:

|                                                        |  |  |  |
|--------------------------------------------------------|--|--|--|
| Termin                                                 |  |  |  |
| Samlet omsetning innlevert oppgave                     |  |  |  |
| Samlet omsetning <b>skjønnsberegnet</b> oppgave        |  |  |  |
| Utgående merverdiavgift, høy sats                      |  |  |  |
| Utgående merverdiavgift <b>skjønnsberegnet</b> oppgave |  |  |  |
| Inngående avgift                                       |  |  |  |
| Inngående avgift <b>skjønnsberegnet</b> oppgave        |  |  |  |

#### Leverte A-melding. Tre siste terminer – grunnlag arbeidsgiveravgift:

|                                 |  |  |  |
|---------------------------------|--|--|--|
| Terminangivelse                 |  |  |  |
| Sum grunnlag arbeidsgiveravgift |  |  |  |

#### Forfalt, ikke betalte skatter og avgifter:

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Forskuddsskatt, forskuddspliktig |  |
| Forskuddsskatt, etterskuddsplikt |  |
| Restskatt                        |  |
| Forskuddstrekk pr dags dato      |  |
| Arbeidsgiveravgift pr dags dato  |  |
| Annet                            |  |
| Merverdiavgift pr dags dato      |  |

#### Sentralskattekontoret for utenlandssaker:

|                                                          |  |
|----------------------------------------------------------|--|
| Antall registrerte arbeidsforhold siste 6 mnd            |  |
| Antall registrerte aktive arbeidstakere pr dato          |  |
| Antall registrerte oppdrag som oppdragsgiver siste 6 mnd |  |

#### Ovenstående opplysninger attesteres:

|           |      |             |
|-----------|------|-------------|
| Myndighet | Dato | Underskrift |
|-----------|------|-------------|



FORSVARSBYGG

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|--|--|--|