

## LEIEAVTALE FOR BRAKKER

### 1 UTLEIER

- (1) Navn: [sett inn]
- (2) Organisasjonsnummer: [sett inn]

### 2 LEIETAKER

- (1) Navn: Utlendingsdirektoratet avd RMA
- (2) Organisasjonsnummer: 974 760 746

### 3 PLASSERING/MONTERINGSSTED

- (1) Adresse hvor leieobjektene skal plasseres: [sett inn]
- (2) Gnr. [sett inn], bnr. [sett inn], fnr. [sett inn], snr. [sett inn] i [sett inn] kommune, kommunenummer [sett inn].

### 4 LEIEOBJEKT

- (1) Leieobjektet består av arealer til leietakers eksklusive bruk. Leieobjektet skal være i henhold til Rammeavtale (avtale nr og avtale navn settes inn) om leie av brakker av [sett inn dato] med bilag.
- (2) Arealene til leietakers eksklusive bruk, samt andel av fellesarealer og tekniske rom, utgjør totalt [sett inn] kvm. BTA. Av dette utgjør arealer til leietakers eksklusive bruk [sett inn] kvm. BTA.
- (3) Alle arealer er oppgitt etter NS 3940:2012. Utleier skal sørge for at leieobjektets bygninger måles opp umiddelbart før overtakelse. Dersom oppmålingen viser negativt avvik i areal med mer enn [sett inn] kvm. BTA i forhold til det tall som er angitt ovenfor, og det negative avviket ikke skyldes leietakers endringer i kravspesifikasjonen, skal leien justeres forholdsmessig tilsvarende basert på priser per kvm. BTA for de ulike typer arealer slik dette er angitt i punkt 8 nedenfor.

### 5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

- (1) Leieobjektet må kun benyttes til de formål som er angitt i Rammeavtale om leie av brakker av [sett inn dato] med bilag.
- (2) Endring av virksomheten i leieobjektet er ikke tillatt uten utleiers skriftlige

Mal leieavtale

forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Manglende svar innen rimelig tid på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt anses som samtykke.

## 6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

(1) Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i henhold til punkt 4 (1) ovenfor.

(2) Utleier skal per overtakelse besørge at leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for leieobjektet, gitt den virksomhet som skal drives av leietaker i henhold til punkt 5. Utleiers forpliktelser etter dette punkt 6 (2) omfatter ikke innrednings- eller bygningsmessige arbeider som utføres av leietaker.

(3) Offentligrettslige krav per overtakelse tilknyttet leietakers virksomhet/bruk av leieobjektet, som ikke er av bygningsteknisk karakter, er leietakers ansvar.

(4) I forbindelse med overtakelse av leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter.

(5) Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at han burde ha oppdaget dem. Forhold som leietaker kjente til ved overtakelsen, kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

(6) 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 leieobjektet med teknisk utstyr og innretninger. Leietaker forplikter seg i hele leieperioden til å følge utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser.

## 7 LEIETID

(1) Leieforholdet løper fra [sett inn] til [sett inn], hvoretter leieforholdet opphører uten avtalen i denne perioden.

(2) Leieforholdet er på månedlig basis. Dersom leietaker ønsker å benytte sin rett til forlengelse, skal dette meddeles skriftlig til utleier minst 2 måneder før utløpet av inneværende leieperiode.

Ved oppsigelse opphører leieforholdet på første dag påfølgende måned etter at oppsigelsesvarsel er gitt. Ansvar for leieobjektet blir overført til leverandør ved opphør av leieforholdet.

Begge parter har rett til å si opp avtalen med 2 måneder oppsigelsestid i denne perioden.

## 8 LEIESUM

- (1) Månedisleien utgjør NOK [sett inn] (eksklusiv merverdiavgift) per brutto kvadratmeter. Leieprisen inkluderer nødvendige monteringsarbeider og tilkobling av vann, avløp og strøm med mindre annet er avtalt.
- (2) Leien forfaller til betaling etterskuddsvis den 30. i hver måned med NOK [sett inn] (eksklusiv 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.
- (4) Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto.
- (5) Felleskostnader i form av kommunale avgifter mv. dekkes av leietaker.
- (6) I den grad utleie av eiendom i leietiden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, har utleier anledning til å øke månedisleien tilsvarende. Reguleringen i dette avsnitt gjelder ikke eiendomsskatt. Eventuell eiendomsskatt betales av utleier.
- (9) Ved forsinket betaling av leie 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 LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET

- (1) Leietaker plikter å behandle så vel leieobjektet som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.
- (2) Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter (herunder politivedtekter), vedtekter, instruksjoner, driftsmanualer og -instruksjoner, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. Alle offentligrettslige krav (bygningstekniske og andre) knyttet til leietakers særlige bruk av leieobjektet, herunder krav tilknyttet universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, er det leietakers ansvar å oppfylle i leieperioden.
- (3) Leietaker plikter på utleiers forespørsel å dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.
- (4) Leieobjektet må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte utføre handlinger som sjenerer andre leietakere eller naboer. Røyking er ikke tillatt i leieobjektet. Rom med vann-

og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås. Utgiftene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er leietakers ansvar.

(5) Ved utleie til servering av mat skal leietaker besørge og bekoste vedlikehold av fett- eller oljeutskiller.

## 11 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker plikter å gi utleier adgang til leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, forandringsarbeid 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 uten slikt varsel. Dersom utleier skaffer seg adgang til leieobjektet skal leietaker varsles straks.

## 12 UTLEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) Utleier har ansvaret for oppføring, ytre vedlikehold og vedlikehold av bygningstekniske innretninger, så som fastmonterte elektriske ledninger, vann- og avløpsinfrastruktur, ventilasjon, varmeanlegg etc. Utleier plikter å sørge for godt ytre vedlikehold.

(2) Utleier plikter å skifte ut tekniske innretninger når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningsansvarende måte.

(3) Utleier kan igangsette nødvendig reparasjons- og forbedringsarbeid på eiendommen uten at leietaker kan kreve kompensasjon for dette. Arbeidet skal ha en sammenheng med leietakers drift. Nødvendige reparasjoner - og vedlikeholdsarbeider skal varsles med rimelig frist. Hvis planlagte forandringsarbeider innebærer vesentlig ulemper for leietakeren over lengre tid, skal utleier sende varsel minst 6 måneder før arbeidet igangsettes. Arbeid som innebærer vesentlig ulempe for leietaker kan ikke igangsettes før samtykke fra leietaker er gitt. Samtykke kan kun nektes ved saklig grunn. Leietaker har i tilfelle rett til å si opp leieforholdet med 3 måneders varsel. Leietakeren kan ikke kreve avslag i leien ved utbedrings- eller forandringsarbeider som ikke innebærer en vesentlig ulempe, og Husleielovens §5- 6 2. ledd, 2 pkt. gjelder ikke.

(4) Utleier skal i kontraktsperioden gi opplysninger og tilbud til Kunden om forbedrende modifikasjoner, supplerende utstyrsenheter og utskifting av levert utstyr med forbedrede modeller med tilhørende dokumentasjon (i den grad dette ikke følger av eventuelt inngått vedlikeholdsavtale) så snart de får tilgang til slik informasjon.

## 13 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) Leietaker skal besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av leieobjektets inngangsdører/porter samt innvendig vedlikehold av dets vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten for leietaker omfatter overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig utskifting av tapet og gulvbelegg og

annen istandsetting innvendig. Videre omfatter vedlikeholdsplikten enkel utskifting av slitasjedeler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av leieobjektets innretninger, så som de i lokalet synlige rør, ledninger og installasjoner tilknyttet forsyning med og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling og elektrisitet/IKT. Alt arbeid leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en forskrifts- og håndverksmessig god måte.

(2) Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmen, leieobjektets inngangsdører/porter. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må uten ugrunnet opphold erstattes med nye.

(3) Leietaker plikter å sørge for reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som utleier har gitt tillatelse til å sette opp, se punkt 15.

(4) Oppfyller ikke leietaker sin vedlikeholdsplikt er utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for leietakers regning.

#### 14 UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1) Utleier kan foreta alle arbeider til leieobjektets/eiendommens vedlikehold eller fornyelse (herunder miljørelaterte tiltak).

(2) Leietaker plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre ulempene for ham er vesentlige. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leietaker. Leietaker skal varsles med rimelig frist.

#### 15 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1) Leietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom leietaker ønsker å bruke mer strøm, vann, luft, avløp mv. enn hva leieobjektet ved kontraktstidspunktet var utstyrt med. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom samtykke gis skal utleier samtidig, dersom leietaker krever det, skriftlig ta stilling til om leietaker ved fraflytting helt eller delvis må tilbake stille de utførte endringene. Leietaker er ansvarlig for oppdatering av tegninger og dokumentasjon knyttet til endringene. Hvor annet ikke avtales, tilfaller endringene beskrevet i dette punkt 15 utleier etter endt leieperiode.

(2) Virksomhetsskilt har leietaker, med utleiers skriftlige forhåndssamtykke, rett til å sette opp som sedvanlig etter virksomhetens og eiendommens art og karakter. Leietaker må selv bekoste sitt firmanavn påsatt felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med utleier. Solavskjerming må ikke settes opp uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke av utseende og plassering. Samtykke etter dette avsnitt (2) kan ikke nektes uten saklig grunn.

(3) 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 15, herunder å overlevere nødvendig dokumentasjon til utleier.

## 16 FORSIKRING

(1) Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret. Leietaker er selvassurandør. Leietaker har dermed ikke forsikringsplikt, men likevel ansvar som tilsvarer det som fremkommer i dette punkt 16.

(3) Innenfor leietakers ansvar inngår egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd, dører og vinduer i leieobjektet og eget ansvar. Tap påført leietakers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt 16, er leietakers ansvar.

(4) Medfører leietakers endrede virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra utleiers forsikringsselskap om investeringer, plikter leietaker å dekke utgiften. Leietaker plikter å melde til utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for eiendommens forsikringspremie. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., ut over det som omfattes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.

## 17 BRANN/DESTRUKSJON

Blir leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan utleier erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

## 18 UTLEIERS AVTALEBRUDD

(1) Leietaker kan kreve avslag i leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Dette gjelder både mangler per overtakelse og mangler i leietiden.

(2) Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningens størrelse i leietiden begrenses uansett til 15 måneders leie, med mindre utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse gjelder tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden. Denne bestemmelse gjelder både forsinkelse/mangler per overtakelse og mangler i leietiden.

(3) Dersom leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at avtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

## 19 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

(1) Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utøy.

(2) Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leietaker plikter da straks å fraflytte leieobjektet.

(3) En leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, plikter å betale leie og andel felleskostnader for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

## 20 FRAFLYTTING

(1) Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til leieobjektet.

(2) Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere leieobjektet ryddet, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, og med samtlige nøkler/adgangskort. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 13 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slitasje og elde frem til fraflytting. For så vidt gjelder endringer foretatt av leietaker i leietiden vises til reguleringen i punkt 15.

(3) Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leietakers regning.

(4) I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befarings mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.

(5) Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter 14 dager. Sjøppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leietakers regning.

## 21 TINGLYSING/PANTSETTELSE

(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 måtte bli tinglyst på eiendommen. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. Leietaker gir utleier

ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører. Utgifter forbundet med tinglysning og sletting av leieavtalen dekkes av leietaker.

(2) Leieavtalen kan ikke pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

## 22 LEIEREGULERING

(1) Leien reguleres 1. januar hvert år, begrenset til den økning som har funnet sted i den samlede konsumprisindeksen i perioden siden prisene ble fastsatt.

## 23 GARANTI OG/ELLER DEPOSITUM

(1) Leietaker skal ikke stille garanti/depositum.

## 24 FREMLEIE

(1) Leietaker har rett til etter skriftlig varsel og fremleie leieobjektet til andre likeartede offentlige virksomheter uten samtykke fra utleier, herunder å bytte fremleietaker i leieperioden i den utstrekning endringen ligger innenfor det tillatte etter punkt 5. Leietaker forplikter seg til å holde utleier skadesløs for eventuelle tap og kostnader som følge av fremleie i henhold til punkt 9.

(2) Utover det som er angitt i (1) må fremleie ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes også at fremleietaker driver virksomhet som medfører endret avgiftsmessig belastning for utleier, med mindre leietaker forplikter seg til å holde utleier skadesløs for utleiers tap og kostnader som følge av fremleien i henhold til punkt 9, herunder eventuelle merkostnader til administrasjon, og stiller en etter utleiers oppfatning tilfredsstillende garanti for sine forpliktelser.

(3) Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 24 (2) anses som samtykke.

## 25 OVERDRAGELSE/SELKAPSMESSIGE ENDRINGER

(1) Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.



## 26 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

(1) Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 3-5, 3-6, 4-3, 5-4 første 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.

## 28 LOVVALG OG TVISTELØSNING

(1) Alle forhold tilknyttet denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

(2) Leietakers forretningsadresse er verneting.

## 29 BILAG TIL LEIEAVTALEN

Bilag 1: [sett inn hvis aktuelt]

Bilag 2: [sett inn hvis aktuelt]

## 30 STED/DATO

[sett inn]

[sett inn]

## 31 SIGNATUR

(1) Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker hver har fått sitt.

For utleier

For leietaker

Navn: [sett inn]

Stilling: [sett inn]

Navn: [sett inn]

Stilling: [sett inn]