

Nytt arkivbygg

LEIEAVTALE

mellom

Interkommunalt arkiv for Møre og
Romsdal IKS

og

[Utleier]

Dato: 27.03.2026

Innholdsfortegnelse

1	PARTER OG LEIEOBJEKT	3
1.1	Innledning	3
1.2	Utleier	3
1.3	Leietaker	3
1.4	Leieobjektet	3
2	LEIEPERIODE	3
3	HUSLEIE OG MERVERDIAVGIFT	4
3.1	Husleie	4
3.1.1	Avtalt Husleie	4
3.1.2	Årlig regulering	4
3.1.3	Betaling av Husleien	4
3.2	Merverdiavgift	4
4	PARTENES REPRESENTANTER	5
5	LEIEOBJEKTET OG AREAL	5
6	RETTIGHETER OG PLIKTER I FORPROSJEKT- OG BYGGEFASEN	6
7	BRUK AV LEIEOBJEKTET	6
8	BRUK AV FELLESAREALER	6
9	FREMLEIE OG UTLÅN	6
10	LEIETAKERS PLIKTER – GENERELT	6
11	DRIFT OG VEDLIKEHOLD	7
12	ENDRING AV LEIEOBJEKTET I LEIEPERIODEN	7
13	MISLIGHOLD	7
14	OPPHØR/FORLENGELSE AV AVTALEN	8
15	FORSIKRING	8
16	FORCE MAJEURE	8
17	TINGLYSNING AV LEIEAVTALEN	8
18	TVISTELØSNING	8
19	FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN	8
20	OMORGANISERING AV UTLEIERS VIRKSOMHET	9
21	OVERDRAGELSE AV LEIEAVTALE	9
22	KRAV TIL LOVLIG ARBEIDSKRAFT, GJENGS LØNNS/ARBEIDSVILKÅR FOR ARBEIDSTAKERE	9
23	UNDERSKRIFT	10
24	VEDLEGG	10

1 Parter og Leieobjekt

1.1 Innledning

Interkommunalt arkiv for Møre og Romsdal IKS («IKAMR») inviterte [...] til konkurranse om tildeling av leieavtale for nytt arkivbygg i Ålesund, herunder forpliktelse til å besørge prosjektering, bygging, finansiering, forvaltning, drift, vedlikehold, utskifting og service (FDVUS), av Leieobjektet.

... (Utleier) vant konkurransen.

Samtidig med inngåelse av Leieavtalen inngås Overordnet avtale, Avtale om rettigheter og forpliktelser i Forprosjekt- og byggefasen og Driftsavtale.

1.2 Utleier

Navn:	
Adresse:	
Organisasjonsnummer:	

1.3 Leietaker

Navn:	Interkommunalt arkiv for Møre og Romsdal IKS
Adresse:	Kirkegata 10, 6004 Ålesund
Organisasjonsnummer:	982 330 459
Leietakers virksomhet:	NACE-bransje: 91.013 Drift av arkiver

1.4 Leieobjektet

Byggets/leieobjektets navn og adresse:	Nytt arkivbygg
Gårdsnummer og bruksnummer	
Kommune:	Ålesund
Type Anlegg:	Arkivbygg
Totalt brutto leieareal (m2):	

Alle arealer skal oppgis i henhold til NS 3940:2012.

2 Leieperiode

Avtaleperiodens start:	
Avtaleperiodens slutt:	

Leieperioden løper i 20 år etter overtakelse av Leieobjektet hvoretter perioden opphører uten oppsigelse, se allikevel punkt 14. Leieavtalen kan ikke sies opp. Avtalebrudd/mislighold av Leieavtalen eller Overordnet avtale kan føre til opphør av avtalen, jf. denne Leieavtalen punkt 14 og Overordnet avtale punkt 8.

Overtakelse av Leieobjektet finner sted etter overtagelsesforretning dersom Leietaker ikke rettmessig nekter overtakelse, jf. punkt 13.3 i Forprosjekt- og byggefaseavtalen. Det vil bli utarbeidet og signert en egen overtagelsesprotokoll som bekrefter at Leieobjektet er overtatt av Leietaker og leieperioden starter.

Overtakelse er [dd.mm.åååå].

Driftsavtalens punkt 10 ivaretar situasjonen ved feil og mangler etter overtakelse.

3 Husleie og merverdiavgift

3.1 Husleie

3.1.1 Avtalt Husleie

Avtalt årlig Husleie er kr [...] ekskl. mva., beregnet etter Vederlagsbestemmelsene i Forprosjekt- og byggefaseavtalens punkt 6, **jf. vedlegg 5**.

3.1.2 Årlig regulering

Husleien reguleres hver 1. januar med 100 % av KPI, tabell 1, eller tilsvarende indeks hvis indeksen bortfaller. Første regulering skjer 1. januar etter overtakelse. Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for [måned] i [år]. Regulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.

Blir Leieobjektet endret, skal Husleien endres etter prinsippene i punkt 12.

3.1.3 Betaling av Husleien

Den årlige Husleien fordeles og betales forskuddsvis i like store terminer med forfall hver 01.01, 01.04, 01.07, og 01.10. Forfall for første termin inntreffer 14 dager etter overtakelse, med et beløp som tilsvarer gjenværende del av inneværende kvartal regnet fra overtakelse. Ved forsinket betaling av ethvert vederlag under Leieavtalen, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17.12.1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne.

3.2 Merverdiavgift

Leietaker skal i Leieobjektet drive virksomhet som per i dag er tilnærmet 100 % avgiftspliktig/kompensasjonsberettiget. Med kompensasjonsberettiget menes i denne sammenheng virksomhet som er omfattet av reglene om kompensasjon for merverdiavgift til kommuner, fylkeskommuner mv., og som kan omfattes av en frivillig registrering av utleievirksomhet i merverdiavgiftsmanntallet.

Utleier skal være registrert i merverdiavgiftsmanntallet for de arealer, eller deler av arealer, leieforholdet omfatter i den utstrekning bruken av arealene gir rettslig grunnlag for slik registrering eller slik registrering blir pålagt ved lov. Leien og eventuelle andre kostnader knyttet til den registrerte del av leieforholdet tillegges merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats.

Husleien er beregnet ut fra at det drives avgiftspliktig/kompensasjonsberettiget virksomhet i bygget i en 10 års periode som gir Utleier 100 % fradragsrett for inngående merverdiavgift på investeringskostnaden. Leietaker er klar over at den faktiske disponering av Leieobjektet er avgjørende for Utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Endret bruk av Leieobjektet, i form av enten endret faktisk bruk eller fremleie, må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Endret avgiftsmessig belastning for Utleier som følge av Leietakers endrede bruk, skal anses som slik saklig grunn.

Dersom Utleier plikter å tilbakeføre/justere merverdiavgift etter merverdiavgiftslovens regler som følge av Leietakers bruksendring som nevnt over, eller lovendringer, skal Leietaker fullt ut erstatte tilbakeførings-/justeringsbeløpet samt eventuelle rentekrav, tilleggsavgift og øvrige utgifter forbundet

med tilbakeføringen/justeringen. Det samme gjelder dersom tilbakeføringskravet/justeringen skjer på grunn av formelle mangler eller forsømmelser fra Leietakers side, for eksempel manglende oversikt over Leietakers/fremleietakers bruk eller manglende bekreftelse på at Leietaker i fremleietilfellet er frivillig registrert.

Dersom Leietaker ønsker å fremleie Leieobjektet og Utleier har samtykket til dette, plikter Leietaker umiddelbart å søke om frivillig registrering for leieperioden eller behandle utleien som mva-pliktig etter reglene om tilkjenning. Eventuelle tap for Utleier i form av redusert fradragsrett/justering av inngående avgift som følge av fremleie eller fremleietakers disposisjoner, pliktes erstattet av Leietaker i henhold til avsnitt (4) over. Eventuelle utgifter forbundet med Leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av Leietaker. Leietaker er dessuten ansvarlig for at den endelige fremleie skjer til virksomhet som gir rett til frivillig registrering.

Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt, forfaller til betaling ved påkrav, men likevel ikke tidligere enn 10 kalenderdager før kravet misligholdet gjelder forfaller til betaling mot skattemyndighetene.

På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter Leietaker å gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av Leieobjektet gjennom året, og ved eventuell fremleie også en bekreftelse på at han er frivillig registrert for fremleie, samt en tilsvarende skriftlig redegjørelse fra fremleietaker over dennes bruk av Leieobjektet.

Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Leietaker beholde sin egen justeringsforpliktelse på de bygningsmessige tiltak som han måtte ha foretatt på Leieobjektet. Dette innebærer at det er Leietaker som skal justere inngående avgift dersom fremtidige begivenheter utløser rett eller plikt til justering av inngående avgift knyttet til det/de aktuelle bygningsmessige tiltak. Utleier kan dog velge å overta Leietakers justeringsforpliktelse(r), hvilket forutsetter at Utleier skriftlig meddeler dette til Leietaker. I så fall plikter Leietaker å medvirke til at den dokumentasjon lovgivningen til enhver tid krever i forbindelse med overføringen, eller som ellers er nødvendig for at Utleier skal kunne foreta korrekt avgiftsbehandling, utarbeides og/eller fremlegges.

4 Partenes representanter

Hver av partene skal utpeke en person/funksjon (representant) som representerer dem. Partene skal informere hverandre skriftlig om hvem som er partens representant. Utskiftning av representanten skal varsles skriftlig. Utskifting av representant fra Utleiers side kreves særskilt samtykke fra Leietaker. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Representantene skal ha fullmakt til å opptre på vedkommende parts vegne i alle saker som angår denne avtale, samt å utpeke sin stedfortreder.

En representant eller dennes stedfortreder kan overlate en eller flere arbeidsoppgaver til en eller flere personer som han utpeker. Den andre parts representant skal i tilfelle underrettes om hvilken fullmakt som er gitt vedkommende.

5 Leieobjektet og areal

Leietaker disponerer hele Leieobjektet med påstående bygninger og anlegg, inklusive utomhusareal, oppført i henhold til tegninger og kravspesifikasjon vedlagt denne avtale, **vedlegg 1** (Leieobjektet). Blir det foretatt ombygninger eller påbygninger på Leieobjektet i Leieperioden, jf. punkt 12, inngår disse ombygninger eller påbygninger i Leieobjektet uten endringer i vilkårene, med mindre partene avtaler noe annet.

Ved overtagelse etter ferdigstilling skal Leieobjektet være innredet og utstyrt slik det fremgår av **vedlegg 1**.

6 Rettigheter og plikter i Forprosjekt- og byggefasen

Partenes rettigheter og forpliktelser i Forprosjekt- og byggefasen, er regulert av Avtale om rettigheter og forpliktelser i Forprosjekt- og byggefasen, **jf vedlegg 5**.

7 Bruk av Leieobjektet

Leieobjektet skal primært benyttes til et arkivbygg med tilhørende funksjoner. Dersom Leietakers behov endrer seg i leieperioden, skal endret bruk tillates av Utleier med mindre bruken medfører uforholdsmessige ulemper for Utleier.

Utleier er ansvarlig for at Leieobjektet ved overtagelse tilfredsstiller alle offentligrettslige bygningstekniske krav, herunder slike krav som gjelder særlig for Leietakers bruk av Leieobjektet.

8 Bruk av fellesarealer

[Bruk av fellesarealer basert på Utleiers løsning må særskilt reguleres. Bestemmelsen utarbeides etter valg av Utleier.]

9 Fremleie og utlån

Leietaker har rett til fremleie -og/eller utlån av Leieobjektet. Leietaker må på oppfordring fra Utleier legge frem fremleiekontrakt. En eventuell fremleietaker får ikke større rettigheter enn det Leietaker har etter leiekontrakten. Fremleie eller utlån til andre kan ikke nektes av Utleier uten saklig grunn.

10 Leietakers plikter – generelt

Leietaker plikter å behandle Leieobjektet med tilbørlig aktsomhet.

Leietaker plikter å følge de ordensregler, brann/rømningsinstrukser, samt instruksjoner for heiser og øvrige tekniske anlegg, som til enhver tid gjelder i Leieobjektet. Videre plikter Leietaker å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter og instruksjoner som er eller måtte bli innført og som omfatter leieforholdet. Utleier skal i henhold til Driftsavtalen holde Leietaker informert om eventuelle endringer i forskrifter og instruksjoner som får betydning for Leietakers forpliktelser etter denne bestemmelsen. Leietaker plikter å melde til Utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for Leieobjektets forsikringspremie.

Alle kostnader forbundet med nye offentlige pålegg, som kommer som en følge av Leietakers virksomhet, skal betales/refunderes av Leietaker selv om nye offentlige pålegg gis til Utleier og må utføres av denne.

Leietaker plikter etter nærmere avtale å gi Utleier adgang til Leieobjektet i arbeidstiden alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering etc. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på Leieobjektet, har Utleier rett til å skaffe seg adgang til lokalene.

Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade som skyldes ham selv, faste eller midlertidig tilsatte/engasjerte, brukere, kunder og/eller andre personer som han har gitt adgang til Leieobjektet.

11 Drift og vedlikehold

Leietaker har samtidig med denne avtale også inngått Driftsavtalen, se **vedlegg 2**, hvor drifts- og vedlikeholdsansvaret for Leieobjektet påhviler Utleier. Drifts- og vedlikeholdsansvaret omfatter både ytre og indre vedlikehold. Leietaker har vedlikeholdsplikt for alle egne innredninger, møbleringer mv. som ikke er omfattet av Driftsavtalen.

Mangler som avdekkes ved overtagelse eller som oppstår i leietiden skal utbedres i henhold til Driftsavtalens punkt 10, se **vedlegg 2**.

12 Endring av Leieobjektet i Leieperioden

Leietaker har rett til å kreve mindre ominnredning, påbygg og bygningsmessige arbeider i Leieperioden etter skriftlig samtykke fra Utleier så fremt det ikke får konsekvenser for Husleien. Utleier kan ikke nekte samtykke uten at det foreligger saklig grunn. Eventuelle arbeider skal utføres av Utleier på markedsmessige vilkår (pris og kvalitet).

Ved endringer som får konsekvenser på Husleien skal dette reguleres i en særskilt avtale mellom Utleier og Leietaker. Utleier har rett og plikt til å forestå mindre endringsarbeider (inntil 20 % økning av Husleien) på utførelsetidspunktet. Arbeidene skal utføres og prises i henhold til gjennomsnitt av markedspris basert på alminnelige kjente tariffer. For endringer som antas å medføre mer enn 20 % økning av Husleien skal dette utføres i henhold til lov om offentlige anskaffelser.

Dersom Leietaker selv skal utføre og bekoste de aktuelle arbeider, skal Leietaker dokumentere at eventuelle kostnadmessige konsekvenser med hensyn til drifts- og vedlikeholdsutgiftene er ivaretatt overfor Utleier i henhold til Driftsavtalen.

Utleier har rett til å kontrollere alle arbeider som Leietaker foretar på Leieobjektet. Ved om- eller påbygninger som utføres og bekostes av Leietaker, og som ikke er uvesentlige, har Utleier rett til å få dekket kostnadene til et ombud som kontrollerer arbeidene på vegne av Utleier.

Ved ominnredning som nevnt over, skal de ominnredede, påbygde eller forandrede deler inngå i arealet, uten annen endring av Husleien enn det som fremgår av særskilt avtale mellom partene i forbindelse med ominnredningen eller påbyggingen eller som følge av økning eller reduksjon av FDVUS-kost. Leietaker erverver ingen eiendomsrett til bygg eller del av bygning som følge av arbeider nevnt i denne bestemmelsen. Med mindre annet avtales særskilt mellom partene går eiendomsretten uten videre over på Utleier vederlagsfritt.

13 Mislighold

Ved vesentlig mislighold av Leietakers forpliktelser i henhold til nærværende Leieavtale har Utleier anledning til å heve Leieavtalen etter forutgående skriftlig varsel. Leietaker skal ha 60 dager til å rette det påpekte mislighold før heving kan skje. Som vesentlig mislighold regnes blant annet at Husleien ikke har blitt betalt de to siste månedene etter forutgående skriftlig varsel. Ved heving av Leieavtalen bortfaller Driftsavtalen.

Leietaker kan ikke holde tilbake Husleien, helt eller delvis, kreve reduksjon eller gjøre noen misligholdsanksjoner gjeldende som følge av feil eller mangler ved Leieobjektet, eller mislighold av Driftsavtalen. Driftsavtalen ivaretar Leietakers misligholdsanksjoner ved feil og mangler ved overtakelse og i Leieperioden.

14 Opphør/forlengelse av avtalen

Leietaker har rett til å forlenge leieperioden for perioder av 5 år på samme vilkår som opprinnelig leieperiode. Dersom leietaker vil utøve sin rett skal dette meddeles Utleier skriftlig senest 12 måneder før utløp av leieperioden.

15 Forsikring

Hver av partene holder sine interesser forsikret.

Utleier skal i henhold til Driftsavtalen sørge for fullverdi- og avbruddsforsikring av Leieobjektet.

Leietaker er ansvarlig for og skal forsikre egne eiendeler som ikke er forsikret av Utleier.

16 Force majeure

Streik, lockout, blokad eller andre forhold som partene ikke rår over, som for eksempel brann, eksplosjon, opptøyer, krig eller inngrep av offentlig myndighet, fritar partene fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne Leieavtalen i den grad de ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. Likedan bortfaller under slike forhold plikt til å betale taps- eller skadeserstatning.

Hvis Leieobjektet blir ødelagt av brann, eller av andre hendelige begivenheter, skal Utleieren foreta gjenoppbygging og reparasjon av det ødelagte. Begge parter er i et slikt tilfelle forpliktet til å fortsette leieforholdet etter istandsettelsen. Leietaker er ikke forpliktet til å betale Husleien for de arealer som ikke kan benyttes som følge av at hele eller deler av Leieobjektet er ødelagt, ikke oppfyller lovpålagte krav eller ikke kan benyttes til bruksformålet som følge av brann eller andre omstendigheter.

17 Tinglysning av Leieavtalen

Ved oppstart av Leieperioden, skal Leieavtalen tinglyses på Leieobjektet grunnboksblad. Leietaker dekker omkostninger ved tinglysingen.

Utleier forplikter seg til å besørge den tinglyste Leieavtale slettet når Leieperioden er avviklet på grunn av ordinært utløp eller Leieavtalen har opphørt på grunn av avtale, utkastelse, etc. Sletting skal senest skje en måned etter Leieperiodens opphør.

Utleiers eventuelle kostnader til sletting av tinglyst Leieavtalen skal dekkes av Leietaker.

18 Tvisteløsning

Dersom det oppstår tvist om fortolkninger eller rettsvirkning av Leieavtalen skal denne søkes løst ved forhandlinger.

Fører forhandlinger ikke frem skal saken avgjøres av ordinære domstoler. I tilfelle søksmål er Møre og Romsdal tingrett, rettssted Ålesund, verneting.

Ved løsning av tvister ved søksmål skal norsk rett legges til grunn.

19 Forholdet til husleieloven

Husleielovens §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 7-5, 7-6, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 12-2 gjelder ikke.

For øvrig er det denne Leieavtalen som gjelder i de tilfeller den har andre bestemmelser enn hva som følge av husleielovens fravikelig regler.

20 Omorganisering av Utleiers virksomhet

Leietaker kan fritt endre sin organisasjon- og selskapsform til eksempelvis stiftelse eller aksjeselskap uten at Utleier kan nekte dette.

21 Overdragelse av Leieavtale

Utleier kan ikke overdra sine rettigheter og forpliktelser etter denne avtale uten etter samtykke fra Leietaker. Slikt samtykke kan ikke nektes uten etter saklig grunn.

Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos Utleier eller i selskap overordnet Utleier anses som overdragelse av avtalen. Det samme gjelder Utleiers skifte av selskapsform. Som overdragelse regnes også avhendelse av det mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Leietaker skal på forespørsel gis opplysninger bekreftet av Utleiers revisor, dersom Leietaker ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted.

Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, krever Leietakers skriftlige samtykke.

Manglende svar på søknad om samtykke etter denne bestemmelsen anses ikke som samtykke.

Leietaker har rett til å overdra sine rettigheter i denne avtale til annen offentlig virksomhet eller offentlig eid aksjeselskap eller stiftelser. Overdragelse av Leieavtalen til andre kan nektes av Utleier. Utleier kan nekte overdragelse dersom Utleiers avgiftsmessige status påvirkes som følge av overdragelsen.

Ved enhver overdragelse av Leieavtalen fra Leietakers side, kan Utleier kreve økning av Husleien som følge av Utleiers økte kapitalkrav ved slik overdragelse. Utleier skal dokumentere eventuelle endringer til økt kapitalkrav.

22 Krav til lovlig arbeidskraft, gjengs lønns/arbeidsvilkår for arbeidstakere

Utleieren og dennes underleverandører plikter å gi sine ansatte lønns- og arbeidsvilkår som ikke er dårligere enn det som følger av allmenngjort tariffavtale der slik finnes, eller gjeldende landsomfattende tariffavtale for den aktuelle bransje.

Med lønns- og arbeidsvilkår menes i denne sammenheng bestemmelser om minste arbeidstid, lønn, herunder overtidstillegg, skift- og turnustillegg og ulempe tillegg, og dekning av utgifter til reise, kost og losji, i den grad slike bestemmelser følger av tariffavtalen.

Utleieren og dennes underleverandører må på forespørsel opplyse om hvilken landsomfattende tariffavtale de legger til grunn overfor sine ansatte, samt fremlegge et eksemplar av denne tariffavtalen ved kontroll.

Leietaker kan kreve at Utleieren dokumenterer hvilke lønns- og arbeidsvilkår de ansatte har. Leietaker har rett til innsyn i relevante dokumenter, og har rett til å foreta andre undersøkelser som gjør det mulig for Leietaker å gjennomføre nødvendig kontroll med at kravet til lønns- og arbeidsvilkår overholdes.

Utleieren plikter å ha tilsvarende kontraktbestemmelse i sine kontrakter med underleverandører, og skal gjennomføre nødvendig kontroll hos sine underleverandører for å påse at plikten overholdes.

Dersom Utleieren ikke oppfyller denne forpliktelsen, har Leietaker rett til å pålegge dagmulkt på kr 1 000, inntil Utleieren har dokumentert at forholdet er brakt i orden.

23 Underskrift

Denne avtale er utferdiget i undertegnet i 2 eksemplarer hvorav Utleier og Leietaker får hvert sitt.

[Sted, dato]

For Interkommunalt arkiv for Møre og Romsdal For Utleier
IKS:

24 Vedlegg

- Vedlegg 1:** Beskrivelsen av Leieobjektet (som er Leietakers opprinnelige kravspesifikasjon – del III - presisert gjennom Utleiers detaljerte beskrivelse og tegninger i tilbud og forprosjekt, og justert gjennom Leietakers endringsordre)
- Vedlegg 2:** Driftsavtale med vedlegg
- Vedlegg 3:** Overtakelsesprotokoll (utarbeides av partene ifm. overtakelse)
- Vedlegg 4:** Overordnet avtale
- Vedlegg 5:** Forprosjekt- og byggefaseavtale