

Avtalevilkår Byggmester Bjørn Sjaastad AS

1. Partene

Byggmester Bjørn Sjaastad AS (Utleier) leier ut lagerrom til enkeltpersoner og bedrifter (Leietaker) ved lagerbygg Torvstrøvegen 8, Skage i Namdalen.

2. Leieobjektet

Lagerområdet er ca. 36 m². Leietaker kan kjøre inn til lagringsområdet med bil via garasjeport. Området er oppvarmet og har belysning. Lagringsområdet er ikke fysisk avgrenset til andre lagringsområder i samme lagerbygg.

3. Bruk av leieobjekt

Lagerområdet kan bare benyttes til lagring av løse gjenstander. Det kan ikke under noen omstendighet benyttes som oppholdsrom, hverken for mennesker, dyr eller andre levende organismer. Det kan ikke lagres gjenstander, stoffer eller annet som sammen med andre, eller hver for seg, kan representere fare for Leieobjekt, lagringscontainer, liv eller helse for området i og rundt. Det kan heller ikke lagres gjenstander, stoffer eller annet som er forbudt ved lov eller som krever særskilte tillatelse fra relevant myndighet. Som eksempel nevnes sprengstoff, våpen, løse gjenstander. Oppbevaring av narkotika, dopingmidler og reseptbelagte medisiner er strengt forbudt. Oppbevaring av tyvegods og hellerivarer er også strengt forbudt og politiet vil bli involvert ved mistanke om dette. (Dersom det oppbevares hvitevarer som f.eks. fryser/ kjøleskap o.a. som har beholdning med kjølevæske e.l.l. skal væsken være tappet ut før plassering av hvitevaren i Leieobjektet. Det er ikke adgang til fremleie av Leieobjektet.

4. Forsikring

Leietaker er selv ansvarlig for at eiendeler oppbevart i Leieobjektet er tilstrekkelig forsikret. Nøkler utleveres ved oppstart av leieforholdet. Dersom leietaker ikke leverer tilbake nøkler ved leieperiodens slutt kan Utleier kreve et gebyr på kr 1000. Utleier står ikke ansvarlig for de lagrede tingene, og Leietaker må selv forsikre innhold gjennom eget forsikringsselskap. Dette gjelder både tyveri og andre skader som kan oppstå. Kort oppsummert, Utleier stiller lagerområdet til disposisjon som Leietaker disponerer og forsikrer på eget ansvar.

5. Adgang

Leietaker har adgang til Leieobjektet hele døgnet hvis ingen annen beskjed er gitt. Leietaker må derimot ikke slippe uvedkommende inn på lagerbygget og bedriftens eiendom. Dersom det skulle oppstå en situasjon hvor det er mistanke om at Leieobjektet inneholder gjenstander, stoffer eller annet som strider mot disse avtalevilkår har Utleier rett til å inspisere Leieobjektet. I så fall plikter Leietaker å møte opp senest 24 timer etter varsel fra Utleier. Ved en akutt faresituasjon har Utleier rett til å skaffe seg adgang til Leieobjektet uten å innhente samtykke fra Utleier. Det samme gjelder dersom Leietaker ikke møter til felles inspeksjon sammen med Utleier, jfr første ledd.

6. Ansvar

Dersom Leietaker påfører noen av Utleiers eiendeler skade skal Leietaker melde uoppfordret fra om dette til Utleier. Utleier forbeholder seg retten til å reparere slike skader for Leietakers regning, men kan også sette en frist for innen når Leietaker skal ha besørget skaden utbedret på faglig forsvarlig måte. Utleier kan sette en rimelig frist for slik utbedring. Utleier er ikke ansvarlig for de lagrede gjenstander, eller dersom disse blir skadet som følge av brann, naturskade eller andre forhold. Dette med mindre skadene skyldes grov uaktsomhet eller forsett hos Utleier eller noen Utleier svarer for.

7. Leieforholdet, start og oppgjør

Leien starter og opphører i samsvar med partenes avtale. Minimum leieperiode er tre måned. Det er en måned oppsigelsestid. Dersom Leietaker misligholder sine plikter har Utleier ensidig rett til å bringe leieforholdet til opphør. Innbetalt leie blir i så fall ikke refundert. Ved opphør av leieforholdet plikter Leietaker å rydde og tømme Leieobjektet slik at dette er klart for ny utleie senest en dag før leieperiodens opphør. Dersom Leietaker ikke rydder og tømmer Leieobjektet i samsvar med denne bestemmelsen kan Utleier rydde og tømme lokalene. Utleier vil da ta seg betalt for dette arbeidet ut i fra medgått tid.

8. Betaling og sikkerhet

Før leieforholdet begynner skal Leietaker innbetale første måned forskuddsvis. Deretter forskuddsbetaler leietaker ut ifra tilsendt faktura på e-post eller e-faktura/EHF. Før Leieforholdet starter må Leietaker akseptere avtalevilkårene. Lagerleien kan reguleres årlig jfr. konsumprisindeks for eksisterende kunder eller andre eksterne faktorer som gjør at pris må endres.

9. Panterett

Utleier har panterett i samtlige gjenstander som Leietaker har lagret i Leieobjektet for forfalt leie, kostnader til rydding/ vask eller annet som Leietaker er ansvarlig for, jfr panteloven § 3-2. Ved Leietakers mislighold kan Utleier låse seg inn i Leieobjektet, fjerne samtlige gjenstander og oppbevare disse på et dertil egnet sted og tilbakeholde disse til Leietaker har gjort opp sitt utstående. Samtlige kostnader som Utleier påføres i denne forbindelse er dekningsberettiget i de tilbakeholdne gjenstander. Utleier har rett til å selge gjenstandene dersom ikke Leietaker gjør opp for seg innen en periode på tre måned fra skriftlig påkrav. Som skriftlig menes i denne forbindelse e-post, SMS og brev.

10. Mislighold og tvangsfraskrivelse

Ved forsinket betaling vil Utleier sende påminnelse. Ved ytterligere forsinkelser sender Utleier ut nok en påminnelse på det ubetalte. Deretter sendes saken til inkasso. I tillegg beregnes det forfallsrente etter forsinkelsesrenteloven fra og med forfall og fem til betaling skjer. Dersom Leietaker vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne avtale kan Utleier heve avtalen og låse av containeren inntil videre. Hevning kan først skje etter at Leietaker har fått en frist på 14 dager til å rette forholdet. Ved forfalt faktura på over 30 dager vil utleier ha rett til å låse av lageret til leietaker har betalt. Ved forfalt betaling på over 60 dager vil utleier ha rettet til å disponere innhold i lageret på leietakers bekostning. Ved å tiltre leieforholdet etter denne avtale aksepterer Leietaker at Utleier kan iverksette tvangsfravikelse uten søksmål dersom leien ikke betales ved forfall og deretter misligholder en ytterligere betalingsfrist på 14 dager. Tilsvarende gjelder dersom ikke Leieobjektet fraflyttes i samsvar med disse vilkår og senest 14 dager etter fraflyttingsvarsel er sendt. Leier plikter å erstatte Utleier ethvert tap Utleier måtte bli påført som følge av Leietakers mislighold, herunder leietap, rydding, bortkjøring, skade påført Utleiers eiendom, andre leietakers gjenstander osv. For slikt tap har Utleier håndpanterett i Leietakers eiendeler oppbevart i Leieobjektet, jfr punkt 9. Det vises i denne forbindelse til tvangsfullbyrdsloven kap 4, 8 og 13.