



TRADUCCIÓN

I-119/20

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Nye Meltzersgate 5 AS c/o Ovtun Eiendom AS, en adelante denominada Arrendadora, representada por don Kjell Ovtun, Director Administrativo de Ovtun Eiendom AS, y la República de Chile, en adelante denominada arrendataria, representada por el Excelentísimo Señor Embajador Juan Aníbal Barría, celebran el contrato que sigue a continuación, conforme al cual la arrendadora entrega en arrendamiento [REDACTED]

propiedad ubicada en [REDACTED] La información de contacto de las partes es la siguiente:

**1. Arrendadora**

Nombre: Nye Meltzersgate 5 AS, c/o Ovtun Eiendom AS.

Representada por: Sr. Kjell Ovtun, Director Administrativo de Ovtun Eiendom AS.

Domicilio: [REDACTED]

Código postal/Lugar: [REDACTED]

Teléfono: [REDACTED]

Celular: [REDACTED]

Correo electrónico: [REDACTED]

**2. Arrendataria**

Nombre: República de Chile.

- // -

Representada por: Excelentísimo Señor Embajador  
Juan Aníbal Barría.

Domicilio: [REDACTED]

Código postal/Lugar: [REDACTED]

Teléfono oficina: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

Correo electrónico: [REDACTED]

### 3. Inmueble

Domicilio: [REDACTED]

Código postal/Lugar: [REDACTED]

[REDACTED]

#### Artículo 1 - Inmueble arrendado

El inmueble consta de 11 habitaciones, 2 cocinas, 5 baños y 2 bodegas. Corresponde a todo el [REDACTED]

[REDACTED]

#### Artículo 2 - Período de arrendamiento

El contrato de arrendamiento se inicia el 1 de septiembre de 2010 y vence el 31 de agosto de 2014, fecha en que finalizará sin previo aviso.

La arrendataria deberá notificar a la arrendadora al menos seis meses antes del vencimiento del contrato de arrendamiento si desea negociar la renovación del mismo por un nuevo período de cuatro años. La arrendataria tendrá derecho a negociar conforme a los precios de mercado un nuevo período de cuatro años luego del vencimiento del período inicial de cuatro años.

#### Artículo 3 - Cláusula diplomática

La arrendataria estará facultada para terminar anticipadamente el presente contrato mediante aviso por escrito

- // -



- // -

con 30 días de anticipación cuando la terminación se deba a razones institucionales en el país de destino (Noruega), razones de seguridad, actos de la naturaleza, o debido al término de las relaciones diplomáticas o consulares entre el Reino de Noruega y la República de Chile. En cualquiera de los casos, la arrendataria sólo pagará el monto pendiente devengado hasta el último día de uso del inmueble, y la arrendadora no tendrá derecho a indemnización por terminación anticipada del contrato. Si la arrendataria tuviera saldo a favor debido al pago anticipado de la renta de arrendamiento, la arrendadora deberá restituir los pagos correspondientes a los meses posteriores a la fecha en que se haga efectiva la terminación anticipada del contrato.

#### Artículo 4 - Renta de arrendamiento

La renta de arrendamiento mensual será de NOK 57.000, más un pago mensual anticipado por concepto de calefacción/combustible por un monto de NOK 5.000. El monto del pago anticipado se calculará una vez al año, a más tardar el 1 de julio, sobre la base del período anterior de calefacción.

El pago por anticipado de la renta de arrendamiento y del monto por concepto de calefacción/combustible vencerá el día 1 de cada mes, corresponderá a un total de NOK 62.000, y deberá efectuarse a la cuenta [REDACTED] de la arrendadora, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

La arrendataria tendrá su propio medidor de electricidad y solventará los costos pertinentes.

La arrendadora otorgará acceso a Internet al inmueble.

- // -



- // -

**Artículo 5 - Reajuste de la renta de arrendamiento**

La renta de arrendamiento no estará afecta a indexación durante el período de arrendamiento.

**Artículo 6 - Depósito y garantía**

La arrendataria depositará un monto igual a la renta de arrendamiento de tres meses como garantía por la renta de arrendamiento pendiente, daños a la propiedad, gastos de desalojo y otras reclamaciones derivadas de este contrato de arrendamiento. El depósito se traspasará a una cuenta separada que devengue intereses normales en una institución financiera autorizada para ofrecer estos servicios en Noruega. El depósito convenido es de NOK 171.000. Mientras se mantenga vigente el contrato de arrendamiento, ninguna de las partes podrá disponer de la cuenta en forma individual. El contrato no será vinculante para la arrendadora antes de que se efectúe el depósito, el que deberá realizarse antes de mudarse al inmueble.

**Artículo 7 - Estado del inmueble**

La arrendataria revisó previamente el inmueble, el cual es arrendado en las mismas condiciones en que se encuentra, salvo pequeñas modificaciones de acuerdo con el contrato.

**Artículo 8 - Obligaciones de la arrendadora**

Durante la vigencia del contrato de arrendamiento la arrendadora estará obligada a tener el inmueble a disposición de la arrendataria de acuerdo con el presente instrumento. La arrendadora tendrá la obligación de tener el inmueble listo para la arrendataria en la fecha convenida, limpio, sin ventanas rotas, con cerraduras en buen estado y con las llaves de todas las puertas exteriores. Durante la vigencia del contrato de

- // -



- // -

arrendamiento, la arrendadora tendrá la obligación de mantener el inmueble y la propiedad en las condiciones que correspondan según el presente contrato y en conformidad con las disposiciones de la Ley de Arrendamiento.

Si la arrendadora no cumpliera con sus obligaciones, la arrendataria podrá invocar las disposiciones del Capítulo 2 de la Ley de Arrendamiento. No podrá reclamarse ninguna indemnización por pérdidas indirectas, según lo dispuesto en el Artículo 2-14, párrafo 2.

La arrendataria deberá notificar a la arrendadora que el inmueble no está en las condiciones establecidas conforme a este contrato o la Ley de Arrendamiento dentro de un plazo razonable luego del momento en que debería haberse dado cuenta del hecho. Sin embargo, esto no regirá si la arrendadora hubiera incurrido en negligencia grave o hubiera actuado con falta de honestidad y sin buena fe.

**Artículo 9 - Obligaciones de la arrendataria en  
cuanto a mantenimiento**

La arrendataria será responsable del mantenimiento interno habitual del inmueble y solventará los costos pertinentes.

Este mantenimiento interno implica renovación de recubrimiento de piso, pintura y papel mural en las paredes interiores del inmueble. Esto también rige para las puertas interiores y para cualquier puerta hacia algún balcón, terraza o galería y la parte interior de estas áreas. La arrendataria también mantendrá y, si es necesario, cambiará cerraduras con llaves, fusibles, cristales de ventanas, grifería, interruptores, tomacorrientes, cables eléctricos, instalaciones

- // -



- // -

correspondientes al suministro de agua y similares. La arrendataria será responsable y pagará el mantenimiento y limpieza de las tuberías hacia sus propios sifones.

La arrendadora será responsable de todos los seguros requeridos respecto del inmueble y sus alrededores. La arrendataria será responsable de asegurar sus propias pertenencias.

**Artículo 10 - Obligaciones adicionales de la arrendataria**

La arrendataria estará obligada a dar un trato cuidadoso al inmueble de acuerdo con este contrato de arrendamiento. El inmueble solo deberá utilizarse para fines residenciales. La arrendataria tendrá la obligación de cumplir con el reglamento general del edificio y con las instrucciones razonables que imparta la arrendadora para garantizar que el edificio luzca ordenado.

El inmueble deberá ser mantenido para evitar los riesgos de las heladas. La arrendataria estará obligada a mantener cerradas todas las ventanas cuando no se encuentre en el inmueble y haya clima húmedo. No se permitirá el uso de keroseno para calefacción. La arrendataria deberá tener presente en particular que las puertas y ventanas se mantengan cerradas en el invierno a fin de evitar las corrientes de aire y el frío en el inmueble y en las áreas comunes de la propiedad.

La Arrendataria estará también obligada a asegurarse de que las bodegas que posiblemente utilice se mantengan cerradas con llave y que los pasillos y salas frente a las áreas de las bodegas no se utilicen como espacios de almacenamiento de objetos y cosas en desuso, lo que contraviene el actual

- // -



- // -

reglamento de prevención de incendios. De manera similar, la arrendataria deberá notificar a la arrendadora tan pronto como constate que las vías de escape de incendio están bloqueadas debido a la existencia de objetos u otras condiciones que pongan en riesgo la seguridad e impidan el acceso.

La arrendataria estará obligada a reparar los daños que ella provoque y todos los daños ocasionados por los miembros de su grupo familiar, subarrendatarios u otras personas a las que la arrendataria haya permitido el acceso al inmueble, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 5-8 de la Ley de Arrendamiento.

La arrendataria deberá notificar de inmediato a la arrendadora la existencia de daños en el inmueble que deban ser reparados sin demora. Si la arrendataria no diera ese aviso, perderá sus potenciales derechos y será responsable de todos los daños ocasionados por negligencia.

La arrendataria deberá comunicar a la arrendadora los demás daños dentro de un plazo razonable. La arrendataria estará también obligada a realizar aquello que razonablemente pueda esperarse a fin de evitar perjuicios económicos a la arrendadora como resultado de los daños antes mencionados.

La arrendataria estará obligada a otorgar a la arrendadora o a su representante acceso al inmueble en la medida necesaria para efectos de inspección. Lo mismo regirá con el propósito de realizar trabajos de mantenimiento, modificaciones legítimas o trabajos para evitar daños a las instalaciones o al inmueble. Se deberá dar aviso a la arrendataria dentro de un plazo razonable antes de que haya de realizarse la inspección o el trabajo de

- // -



- // -

mantenimiento. La arrendadora solo podrá ingresar al inmueble con el consentimiento explícito de la arrendataria para realizar dichos trabajos de mantenimiento.

#### **Artículo 11 - Subarrendamiento**

No se permitirá el subarrendamiento sin el consentimiento de la arrendadora. No se considerará subarrendamiento el hecho de que la arrendataria incluya en su familia a su cónyuge/pareja, sus propios parientes directos o los de su cónyuge/pareja, y sus hijos adoptivos. La admisión de otras personas al grupo familiar requerirá el consentimiento de la arrendadora. En todo caso, la arrendadora podrá rechazar a miembros del grupo familiar si el Consejo de Salud u otra autoridad pública determinara la existencia de exceso de habitantes en el inmueble.

#### **Artículo 12 - Mascotas**

No se permitirán animales salvo con el consentimiento por escrito de la arrendadora. Sin embargo, la arrendataria podrá tener animales si existen razones válidas a favor de ello y si la tenencia de los mismos no provoca inconvenientes a la arrendadora ni a otros ocupantes de la propiedad. Dicho consentimiento y las condiciones para la tenencia de animales deberán constar en este contrato.

#### **Artículo 13 - Desalojo y razones especiales para ello**

La arrendataria reconoce que puede exigirse el desalojo (desalojo forzoso) si no se efectúa el pago de la renta de arrendamiento o del monto complementario acordado dentro de un plazo de 14 días luego del envío de un aviso por escrito en conformidad con el artículo 14-18 de la Ley de Cumplimiento. El aviso podrá darse tan pronto como se cumpla la fecha de

- // -





- // -

vencimiento; véase artículo 13-2, párrafo 3, letra a) de dicha Ley. El aviso deberá indicar que se exigirá el desalojo si no se cumple con lo solicitado y que este puede evitarse si previo al mismo se efectúa el pago de la renta de arrendamiento junto con los intereses y los costos. La arrendataria reconoce que puede exigirse el desalojo al vencimiento de este contrato de arrendamiento; véase artículo 13-2, párrafo 3, letra b) de la Ley de Cumplimiento. La arrendataria acepta por este acto la posibilidad de desalojo (desalojo forzoso) de acuerdo con las citadas disposiciones. La valoración de los daños y perjuicios, intereses y costos será efectuada por un tribunal.

Este contrato de arrendamiento podrá ser rescindido si la arrendataria incurriera en otro incumplimiento grave del mismo; artículo 9-9 de la Ley de Arrendamiento. La arrendataria tendrá entonces la obligación de desocupar el inmueble.

La arrendataria deberá pagar también los costos de desalojo, de las acciones legales, de limpieza/arreglo del inmueble, y todos los gastos relacionados con el nuevo arrendamiento. En caso de desocupación del inmueble debido a incumplimiento, regirá en la forma correspondiente el artículo 14.

#### **Artículo 14 - Vencimiento del contrato de arrendamiento**

Al vencimiento del contrato de arrendamiento, la arrendataria pondrá el inmueble a disposición de la arrendadora. La restitución se considerará efectuada cuando se hayan entregado a la arrendadora las llaves y el acceso libre al inmueble. Si la arrendataria desocupara el inmueble en una forma que pudiera considerarse una clara renuncia al mismo, la arrendadora podrá acceder de inmediato al inmueble.

- // -



- // -

El inmueble deberá estar en orden, limpio y en buen estado de mantenimiento. Si la obligación de mantenimiento de acuerdo con el artículo 10 se cumpliera con la frecuencia normal durante la vigencia del contrato de arrendamiento, la arrendadora aceptará el desgaste normal por el uso a la fecha de desocupación.

La arrendadora podrá solicitar que la arrendataria restituya el inmueble a su estado original, incluso en el caso de las modificaciones que la arrendataria haya tenido derecho a efectuar, a menos que se haya convenido en algo distinto al momento de otorgar la aprobación. La arrendadora pagará por separado a la arrendataria el costo de los materiales en el caso de que éstos constituyan la mejora y no puedan ser retirados al momento de la desocupación sin provocar perjuicios al valor del inmueble. Las mejoras en cuanto a utilidad del inmueble arrendado son aquellas efectuadas a fin de mejorar las condiciones de vida y lograr que la arrendataria pueda hacer un mejor uso del inmueble.



Cualquier bien mueble perteneciente a la arrendataria u otras personas del grupo familiar de la arrendataria quedará en poder de la arrendadora por cuenta de la arrendataria. Toda la basura podrá ser eliminada de inmediato. Si la obligación de cuidado implicara algún trabajo, la arrendadora podrá reclamar una indemnización razonable por ello. La arrendadora, en la medida en que sea posible, solicitará por escrito a la arrendataria el retiro de los bienes muebles. La arrendadora podrá retener esos bienes hasta que haya recuperado el costo de almacenamiento o se haya otorgado una garantía satisfactoria. La

- // -

- // -

arrendadora podrá vender los bienes muebles por cuenta de la arrendataria si su almacenamiento resultara inconveniente o llegara a tener un costo no razonable, o si la arrendataria no los retirara o los dejara de manera injustificada sin pagar los costos. Si hubiera razones para pensar que el producto de la venta podría no cubrir el costo de la venta, la arrendadora podrá enajenar los bienes en otra forma que considere apropiada.

#### Artículo 15 - Jurisdicción

Las partes convienen en someterse a la jurisdicción en que se encuentra el inmueble en caso de cualquier conflicto relacionado con el contrato de arrendamiento. Este contrato no podrá someterse a arbitraje en ningún caso.

Al celebrar un contrato vinculante con la arrendadora, la arrendataria no pierde el derecho a los privilegios e inmunidades que le corresponden como Estado Soberano reconocido por el Reino de Noruega y en conformidad con el Derecho Internacional y las leyes del país anfitrión.

#### Artículo 16 - Seguro

La arrendadora tiene un seguro que cubre el inmueble, el que incluye robo, incendio y daños provocados por el agua. Cada una de las partes será responsable de asegurar sus propias pertenencias.

La arrendadora no será responsable por los perjuicios o pérdidas que puedan originarse debido a robo, incendio y daños provocados por el agua que excedan de la cobertura del seguro que haya contratado como propietaria del inmueble. Sin embargo, este no regirá para los perjuicios o pérdidas derivados del incumplimiento de la arrendataria.

- // -



- // -

**Artículo 17 - Desocupación del inmueble**

Durante los últimos tres meses del contrato de arrendamiento, la arrendataria permitirá, previo acuerdo, el ingreso de potenciales arrendatarios y/o compradores a fin de que vean el inmueble.

**Artículo 18 - Cambio de propietario del inmueble**

Si hubiera algún cambio de propietario del inmueble, el nuevo propietario estará obligado a asumir las obligaciones de la arrendadora con respecto a la arrendataria; véase artículo 8-6 de la Ley de Arrendamiento.

**Artículo 19 - Lugar/Fecha**

Oslo, 19 de agosto de 2010.

**Artículo 20 - Firmas**

ARRENDADORA:

Firma ilegible - Ovtun Eiendom.

ARRENDATARIA:

Firma ilegible - Juan Aníbal Barría - Embajador.

Timbre: Embajada de Chile - Noruega

=====  
Traducido por: Ana Ahumada A., Res. N° 44 de fecha 10 de agosto de 1981.

SANTIAGO, CHILE, a 21 de abril de 2020.



  
ALEJANDRA VERGARA ZAPATA

TRADUCTORA

## Lease agreement

Nye Meltzersgate 5 AS c/o Ovtun Eiendom AS, represented by Mr. Kjell Ovtun, Administrative Director of Ovtun Eiendom AS, who herby will be referred to as the Landlord, and the Republic of Chile, represented by Excellency Ambassador Juan Anibal Barria, designated henceforth as the Tenant throughout the rest of the document, enter into the following mutual contract in which the Landlord rents [REDACTED]

[REDACTED] The contact information of the parts is as follows:

### 1. Landlord (Lessor)

Name: Nye Meltzersgate 5 AS  
c/o Ovtun Eiendom AS  
Represented by: Mr. Kjell Ovtun Administrative Director of  
Ovtun Eiendom AS  
Address: [REDACTED]  
Postcode and – place: [REDACTED]  
Telephone: [REDACTED]  
Mobile: [REDACTED]  
E-mail: [REDACTED]

### 2. Tenant (Lessee)

Name: The Republic of Chile  
Represented by: His Excellency Ambassador  
Juan Anibal Barria  
Address: [REDACTED]  
Postal code and – place: [REDACTED]  
Occupant: [REDACTED]  
Telephone work: [REDACTED]  
Telefax: [REDACTED]  
Mobile: [REDACTED]  
E-mail: [REDACTED]

### 3. Premises

Address: [REDACTED]  
Postal code and – place: [REDACTED]  
Gnr [213], bnr [253],  
in Oslo County.

§ 1

**Rental object**

The apartment consists of 11 rooms, 2 kitchens, 5 bathrooms and 2 storage rooms. The apartment is located on the whole [REDACTED]

§ 2

**Lease period**

The Lease starts 1. September 2010 at and expires 31. August 2014, at which date the Lease shall expire without notice.

The Tenant must notify the Landlord at least 6 months prior to the Lease expiration if he wants to negotiate a new four-year period. The Tenant has the right to negotiate a new four-year period after the expiration of the initial four-year period at market price.

§ 3

**Diplomatic clause.**

"The Tenant will be empowered to put premature end to the present contract through a written 30 days notice, prior to termination, when the termination occurs due to institutional reasons in the accrediting country (Norway), security reasons, Acts of God, or due to the end of diplomatic or consular relations in The Kingdom of Norway and the Republic of Chile in Norway. In any of the cases, the renter shall pay only the amount outstanding accrued to the last day of use of said property, and the Landlord forfeits the right to indemnity for the early termination of the contract. Should the renter have credit for rent paid in advance, the Landlord shall return those payments corresponding to the months after the date in which the early termination of the contract enters into effect.

§ 4

**Rental amount**

The monthly rent is NOK 57.000, plus a prepayment for heating/fuel at NOK 5000, per month. The prepayment sum is estimated once a year, at the latest 1. July each year for the preceding heating period.

The rent and prepayment for heating/fuel falls due in advance the 1<sup>st</sup> of each month, at a total sum of NOK 62.000 and shall be paid to the Landlord's [REDACTED]

The Tenant has its own electricity meter and bears the costs in this relation.

The Landlord provides internet access to the property.

§ 5

**Rent adjustment**

The rent is not subject to indexation during the lease period.

§ 6

**Deposit and security**

The Tenant shall deposit an amount equal to three months rent, as a security for outstanding rent, damage to the property, expenses involved in eviction and for other claims arising from the Lease agreement. The deposit shall be changed into a separate account on normal interest terms in a financial institution entitled to offer such services in Norway. The agreed deposit is NOK 171.000. For as long as the lease continues, neither of the parts can dispose from the account alone. The contract is not binding for the Landlord before the deposit has been paid. The deposit should be made before the move in.

§ 7

**The Property's condition**

The Tenant has reviewed the apartment in advance and it is rented in the same condition as it is in the acquisition except for a few modifications according to agreement

§ 8

**The Landlord's obligations**

The Landlord is obliged during the Lease period to set the residence of the Tenant's disposal in accordance with this contract. The Landlord is under the duty to make the apartment ready to the Tenant at the agreed time, cleaned, with unbroken windows and working locks with keys to all outside doors. For the period of the Lease, the Landlord is under duty to maintain the apartment and the property such in the condition which follows from the Lease and the provisions of the Tenancy Act.

If the Landlord is in default of his duties, the Tenant may invoke the provisions of chapter 2 of the Tenancy Act. No compensation can be claimed for indirect losses as stated in Article 2-14, subsection two.

Notification that the apartment is not in the condition which follows from this contract or the Tenancy Act must be made by the Tenant to the Landlord within reasonable time after the Tenant ought to have discovered the fact. This does not apply, however, if the Landlord has acted with gross negligence or in conflict with honesty and good faith.

### § 9

#### **The Tenant's maintenance obligations**

The Tenant is responsible for the customary internal maintenance of the apartment and costs therein shall be covered by the Tenant.

For this internal maintenance involves the renewal of floor coverings, paint and wallpaper on and within the walls surrounding the apartment. This also applies to interior doors and any door to and the inside part of any balcony, terrace and veranda. The Tenant shall also maintain and if necessary change locks with keys, fuses, windowpanes, taps, switches, sockets, electric cables, wires belonging to water supply and similar consumables. The Tenant is responsible for and shall also pay for maintenance and cleaning of drain lines to their own water trap.

The Landlord will be responsible for all required insurance to the property and its surroundings. The Tenant will be responsible for insuring his own belongings.

### § 10

#### **The Tenant's further obligations**

The Tenant is obliged to treat the apartment with proper care, and otherwise in accordance with the Lease agreement. The apartment must only be used for residential purposes. The Tenant is under duty to observe the general house rules and reasonable directions issued by the Landlord to ensure an orderly house.

The apartment must be kept when it is danger for frost. The Tenant is obliged to keep all windows closed when absent and in damp weather. It is not allowed to use kerosene for heating. The Tenant is to be especially aware that doors, windows and gaps are closed in the



winter to avoid drafts and cold both regarding the apartment and otherwise in the property's common areas.

The Tenant is further obliged to make sure that possible store rooms he has the use of, is keep locked and that passages and rooms in front of the store areas are not used as storage space for unused objects and things, which is inconsistent with current fire regulations. Similarly, the Tenant shall notify the Landlord as soon as he sees that fire and escape routes are blocked due to objects or other conditions that prevent safety and accessibility.

The Tenant is obliged to replace all self-inflicted damage, and all damage that is caused by members of the household, sub-letters or other persons that the Tenant has given access to the apartment, within the scopes as set out in Article 5-8 of the Tenancy Act.

The Tenant shall immediately notify the landlord of damage to property that must be rectified without delay. If the Tenant fails to give such notice, he loses his potential claims and is responsible for all damage resulting from negligence.

Other damages must be notified by the Tenant to the Landlord within reasonable time. The Tenant is further obliged to do what can reasonably be expected to avert economic loss to the Landlord as a result of damage as mentioned above.

The Tenant is obliged to the extent necessary to give the Landlord or his representative access to the property for inspection purposes. The same applies to performing maintenance, lawful alterations or work to prevent damage to the accommodation or property. The Tenant shall be given notice within reasonable time before inspections are made or maintenance work is to be performed. The Landlord will only be able to enter the property in order to carry out aforementioned maintenance only following the explicit consent of the Tenant.

## § 11

### **Sub-letting**

Sub-letting is not permitted without the Landlord's consent. It is not considered subletting the tenant takes up in his household, his spouse/partner, their own or spouse/cohabitant's relatives in a straight up or descending line, and foster children. Admission of other persons in the household requires the landlord's consent. Uptake of household members may in any case be refused by the Landlord if the Health Council or other public authorities find that the property is or will be over-populated.

## § 12

### **Pets**

No animals may be kept except with the Landlord's consent in writing. The Tenant may nevertheless keep animals, if there are valid reasons in favour thereof, and the keeping of animals is not causing any inconvenience to the Landlord or to the users of the property. The said consent and any terms for keeping animals shall be stated in this contract.

### § 13

#### **Eviction and special grounds for enforcement**

The Tenant recognises that eviction (forcible eviction) may be demanded if the rent or the agreed supplement is unpaid within 14 days of written notice pursuant to Article 4-18 of the Enforcement Act having been sent. The notice can be sent at the earliest on the due date; see Article 13-2, para. 3, litera a of this Act. The notice shall state that eviction will be required if the claim is not met and that eviction can be avoided by payment of the rent, together with interest and costs, before the eviction is carried out. The Tenant recognises that eviction may be demanded when the term of the Lease has expired; see Article 13-2, para. 3 litera b of the Enforcement Act. The Tenant hereby accepts the possibility of eviction (forcible eviction) in accordance with the above provisions. The valuation of the damages, interests, and costs are to be determined by the courts.

If the Tenant should otherwise commit any serious breach of the rental agreement, the rental agreement may be rescinded, Article 9-9 of the Tenancy Act. The Tenant is then under duty to vacate the property.

The Tenant must also pay the costs incurred from eviction, legal action and cleaning/tidying of the apartment, and all expenses related to the new rental. In the event of vacating due to breach, § 14 shall apply accordingly.

### § 14

#### **Expiry of the Lease**

When the Lease has expired, the Tenant shall make the property available to the Landlord. Return is deemed to have taken place when the Landlord has been given the keys and otherwise free access to the apartment. If the Tenant vacates the property in such a manner that the Lease may clearly be regarded as given up, the Landlord may immediately gain access to the property.

The property shall be in a tidy condition, cleaned and otherwise in contractually and craftsman like well-maintained state. If the maintenance duty according to article 10 has been

observed at normal intervals during the period of the Lease, the Landlord accepts normal wear and tear up to the date of vacating.

The Landlord May Request that the Tenant returns the property to its original state even if this applies to alterations which the Tenant had the right to carry out , unless otherwise agreed when approval was given. Landlord will pay the tenant for the cost of materials in a separate manner, in the event that the materials which constitute the improvement cannot be taken from the property at the time of departure without damage to the value of the property. Improvements in the utility of the rental property are those improvements that are geared toward improving the living conditions and making a better use of the property by the tenant.

Any chattels belonging to the Tenant or anybody in the Tenant's household shall be taken in hand of the Landlord for the Tenant's account. Any rubbish may be discarded immediately. If the duty of care entails any work, the Landlord may claim a reasonable compensation for this. The Landlord shall as far as possible urge the Tenant in writing to collect the chattels. The Landlord may retain the chattels until the cost of storage has been recovered or satisfactory security has been posted. The Landlord may sell the chattels for the Tenants' account if the cost or inconvenience of storage become unreasonable, or if the Tenant leaves it unreasonably late before paying the costs or before taking over the chattels. If there is reason to believe that the proceeds for the sale may fail to cover the cost of the sale, the Landlord may instead dispose the chattels in other appropriate manner.

#### § 15

#### **Jurisdiction**

The parties agree to use the jurisdiction of the premises in any disputes concerning the Lease. In no case can the present contract be subject to arbitration.

Upon entering into a binding contract with the Landlord, the Tenant does not forfeit the privileges and immunities it enjoys as a Sovereign State, recognized as such by the Kingdom of Norway, and in accordance with International law and those of the host country.

#### § 16

#### **Insurance**

The Landlord has a home insurance, covering burglary, fire and water damage. Each of the parties is responsible for insurance of their own personal belongings.

The Landlord is not liable for any damage or loss which may result from burglary, fire and water damage, beyond what is covered under the insurance carried by the Landlord as a house owner. This shall not, however, apply to damage or loss resulting from breach from the Tenant.

§ 17

**Vacating**

During the last three months of the Lease, the Tenant shall allow access for prospective tenants and/or buyers to view the property according to previous agreement.

§ 18

**Change of ownership of the property**

If the ownership of the property changes, the new owner is obliged to take over the Landlord's obligations in relation to the Tenant, see Article 8-6 of the Tenancy Act.

§ 19

**Place/date**

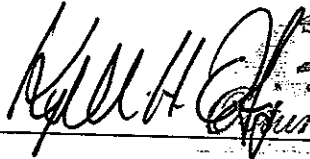

Oslo, 19 August 2010


§ 20

**Signatures**

Landlord(s)

Tenant(s)

  
  
*Sun Eiendom*

  
**JUAN ANIBAL BARRIA**  
EMBAJADOR  
