UTVIDET STANDARD LEIEAVTALE FOR NÆRINGSBYGG (NYTT/REHABILITERT)

*[VARIANT MED ENDRINGSREGULERING, DAGMULKTALTERNATIV MV. BEREGNET FOR UTLEIE I STØRRE NYBYGGPROSJEKTER]*

4. utgave 01/19

# UTLEIER

## Navn/Firma […] (**Utleier**)

## Fødsels- eller organisasjonsnummer […]

# LEIETAKER

## Navn/Firma […] (**Leietaker**)

## Fødsels- eller organisasjonsnummer […]

# EIENDOMMEN

## Adresse […]

## Gnr. […] bnr. […] fnr. […] snr. […]

i […] kommune, kommunenummer […] (**Eiendommen**)

# LEIEOBJEKTET

## Leieobjektet (**Leieobjektet**) består av påstående bygninger og anlegg, uteareal og parkeringsplasser på Eiendommen, som vist i vedlagte tegning, **Bilag 2**. Leieobjektet skal være i henhold til avtalt leveringsbeskrivelse, **Bilag 3,** derunder inngår beskrivelse av byggtekniske kvaliteter, romprogram, tegninger mv. Bilag 2 og Bilag 3 benevnes samlet **Kravspesifikasjonen.**

## Leieobjektets bygninger utgjør totalt ca. […] kvm.

## Alle arealer er oppgitt etter NS 3940:2012. Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve Leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtalens øvrige bestemmelser.

***[Alternativ tekst (hvis denne teksten benyttes bør man også benytte alternativ tekst med angivelse av priser per kvm. BTA i punkt 8):***

*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 i forhold til det tall som er angitt ovenfor, og det negative avviket ikke skyldes Leietakers endringer i Kravspesifikasjonen i henhold til dette punkt 3 avsnitt (4) og Bilag 3 punkt 3, skal Leien justeres forholdsmessig tilsvarende basert på priser per kvm. BTA for de ulike typer arealer slik dette er angitt i punkt 8 nedenfor.]*

## Bestemmelser om endring i Kravspesifikasjonen finnes i **Bilag 4.**

# LEIETAKERS VIRKSOMHET

## Leieobjektet må kun benyttes til […].

## 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 10 og stiller en – etter Utleiers oppfatning – tilfredsstillende sikkerhet for sine forpliktelser. Videre skal opprettholdelse av Eiendommens virksomhetsprofil/virksomhetssammensetning anses som saklig grunn.

# OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

## Leieobjektet overtas i henhold til punkt 4.1 ovenfor.

## 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 ansvarlig for eventuelle krav til, eller godkjennelse av, Leieobjektet/virksomheten som ikke er av bygningsteknisk eller reguleringsmessig karakter.

## I forbindelse med Overtakelse av Leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. Skjema for overtakelsesprotokoll er vedlagt som **Bilag […]**.

## 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.

## 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.

# LEIEPERIODEN

## Leieforholdet løper fra […], med tillegg av eventuelle Utsettelsesperioder i henhold til Bilag 4 (**Overtakelse**) til […] (**Leieperioden)**, hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden. Dato for Overtakelse skal fremgå av overtakelsesprotokollen som nevnt i punkt 6.3 ovenfor.

## Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter Leieperiodens utløp er seks måneder.

# LEIEN

## Leien for Leieobjektet per år (**Leien**) utgjør NOK […] (eksklusive merverdiavgift). I tillegg kommer merverdiavgift i den utstrekning vilkårene for å legge merverdiavgift på Leien er oppfylt, jf. punkt 10.

*[Alternativ tekst:*

*Leien for Leieobjektet per år (****Leien****) utgjør samlet NOK […] eksklusive merverdiavgift, basert på følgende arealer og priser per kvm. BTA:*

*- NOK* […] *eksklusive merverdiavgift per kvm. BTA kontor*

*- NOK […] eksklusive merverdiavgift per kvm. BTA lager*

*- NOK […] eksklusive merverdiavgift per kvm. BTA tekniske rom*

*- NOK […] eksklusive merverdiavgift per kvm. BTA […]*

*- NOK […] eksklusive merverdiavgift per parkeringsplass]*

*I tillegg kommer merverdiavgift i den utstrekning vilkårene for å legge merverdiavgift på Leien er oppfylt, jf. punkt 10.]*

## 1/4 / 1/12 *[stryk det som ikke passer]* av Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver(t) kvartal/måned *[stryk det som ikke passer]* med NOK […] (eksklusive merverdiavgift).

## 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.

## Leietaker dekker alle kostnader ved Leieobjektet som anses som felleskostnader ved flere leietakere i næringsbygg, herunder kostnader som fremgår av vedlagte oversikt, jf. **Bilag […],** samt eventuell ikke- fradragsberettiget merverdiavgift på slike kostnader. Utleier dekker kun kostnader som uttrykkelig er angitt i denne leieavtalen.

## Dersom utleie av eiendom i Leieperioden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal Leietaker betale slike. Eiendomsskatt betales av Leietaker.

## Ved forsinket betaling av Leien og/eller andre kostnader tilknyttet leieforholdet, 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.

# LEIEREGULERING

## Leien 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.

## Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for […] måned år […]. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.

## Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.

## 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.

# MERVERDIAVGIFT

## Partene har per kontraktssignering forutsatt at

[Stryk det alternativet som ikke passer.]

**A** hele Leieobjektet skal omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

**B** deler av Leieobjektet skal omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret. Målsatte tegninger og opplysninger om størrelsen på arealet som skal omfattes av Utleiers frivillige registrering er inntatt i **Bilag [...]**.

**C** Leieobjektet ikke er omfattet av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

## I den utstrekning Leieobjektet skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 10.1, innestår Leietaker for at vilkårene for registrering er oppfylt fra tidspunkt for kontraktssignering og i hele Leieperioden.

## Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på Leien og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 10.1. Det samme gjelder for arealer som måtte bli omfattet av Utleiers registrering som følge av at registrering for utleie blir pålagt ved lov.

## Dersom Leietaker i samsvar med punkt 24 har fått samtykke til fremleie av arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 10.1, og de fremleide arealene fortsatt kan omfattes av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, skal Leietaker som ikke er registrert i Merverdiavgiftsregisteret umiddelbart søke om frivillig registrering for fremleien. Hvis Leietaker allerede er registrert i Merverdiavgiftsregisteret for annen virksomhet, skal Leietaker innta en bestemmelse i fremleieavtalen om at fremleieforholdet skal behandles som merverdiavgiftspliktig, samt utfakturere leievederlaget for fremleieforholdet med tillegg av merverdiavgift.

## Leietaker skal umiddelbart gi Utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av Leieobjektet. Leietaker skal også innen 14 dager skriftlig besvare Utleiers årlige leietakererklæringer om Leietakers bruk av Leieobjektet gjennom året og bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet av Leietaker. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra eventuelle fremleietakere.

## Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser for bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet.

## Leietaker skal holde Utleier skadesløs for ethvert 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. Ved beregningen av Utleiers tap skal det tas hensyn til skattemessige konsekvenser for Utleier.

## Eventuelle krav som følge av bestemmelsene i dette punkt 10 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.

# SIKKERHETSSTILLELSE

[Stryk de alternativene som ikke passer.]

**A**

## Leietaker stiller selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge etter konsesjon gitt av norske myndigheter, eller annen av Utleier godkjent garanti, for rettidig oppfyllelse av Leietakers forpliktelser etter leieavtalen.

## Garantien skal tilsvare […] måneders leie og merverdiavgift i den grad det følger av punkt 10. I forbindelse med leieregulering kan Utleier kreve garantien regulert forholdsmessig. Garantien skal være gyldig, og uoppsigelig fra Leietakers og garantists side, i Leieperioden samt tre måneder etter fraflytting. Garantien skal være underlagt norsk rett. Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder garantien.

**B**

## Leietaker innbetaler depositum som settes på sperret konto i Leietakers navn i samme bank som Leien betales til. Depositumet skal være sikkerhet for rettidig oppfyllelse av Leietakers forpliktelser etter leieavtalen.

## Depositumet skal tilsvare […] måneders leie og merverdiavgift i den grad det følger av punkt 10. I forbindelse med leieregulering kan Utleier kreve depositumet regulert forholdsmessig. Opptjente renter på kontoen kan Leietaker kreve utbetalt fra banken.

## Dersom Utleier krever dekning fra depositumskontoen på grunn av Leietakers mislighold, skal banken varsle Leietaker om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til Utleier hvis Leietaker ikke innen fem uker etter at varselet er sendt, dokumenterer å ha reist søksmål om kravet. Varselet skal sendes Leietakers oppgitte adresse eller til en eventuell oppgitt elektronisk postkasse. Mottar ikke banken slik dokumentasjon innen fristen, og Utleier ikke har trukket kravet tilbake, skal banken med frigjørende virkning utbetale beløpet til Utleier.

## Dersom Leietaker har reist søksmål, kan banken med frigjørende virkning bare utbetale beløpet til Utleier etter Leietakers skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

## Dersom Leietaker etter leieforholdets opphør krever utbetaling av depositum utover opptjente renter, skal banken varsle Utleier skriftlig om kravet og opplyse om at depositumet, inklusive opptjente renter, vil utbetales til Leietaker hvis Utleier ikke innen fem uker etter at varselet er sendt, dokumenterer å ha reist søksmål mot Leietaker med krav i henhold til leieavtalen. Banken kan bruke sist kjente adresse eller elektronisk postkasse til varselet. Mottar ikke banken slik dokumentasjon innen fristen og Leietaker ikke har trukket sitt krav tilbake, skal banken med frigjørende virkning utbetale beløpet til Leietaker.

**C**

## Leietaker stiller slik sikkerhet som fremgår av **Bilag […]**.

**D**

## Leietaker skal ikke stille sikkerhet.

## Sikkerhetsstillelsen må foreligge senest […].

## Mislighold av bestemmelsen i dette punkt 11 anses som vesentlig mislighold som gir Utleier hevingsrett, dersom Leietaker ikke etter skriftlig varsel fra Utleier har sørget for å bringe forholdet i orden innen 14 dager.

# LEIETAKERS BRUK AV LEIEOBJEKTET

## Leietaker skal behandle Leieobjektet med tilbørlig aktsomhet.

## 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.

## Leietaker skal oppfylle og bekoste alle nye offentligrettslige (bygningstekniske og andre) krav til Leieobjektet som oppstår i Leieperioden som følge av Leietakers særlige bruk av Leieobjektet, herunder krav til universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industri­vern, brannvern eller annen offentlig myndighet.

## Leietaker skal på Utleiers forespørsel dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem for Leietakers virksomhet som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

## Leieobjektet må ikke brukes på en måte som forringer Eiendommens omdømme eller utseende. Virksomheten i Leieobjektet må heller ikke sjenere andre, herunder 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.

## Avfall må legges i Eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem, med mindre det er avtalt at Leietaker selv skal ta hånd om søppel/kildesortering. Leietaker må selv fjerne avfall av ekstraordinær(t) omfang eller karakter for egen regning. I motsatt fall kan Utleier fjerne avfallet for Leietakers regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.

## Leietaker skal sørge for og bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snørydding dersom Leieobjektet brukes til virksomhet rettet mot publikum (for eksempel forretning eller servering), med mindre annet er særskilt avtalt.

# UTLEIERS ADGANG TIL leieobjektet

## Leietaker skal gi Utleier adgang til Leieobjektet 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 uten slikt varsel.

# UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

## 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.

## Utleiers arbeider skal foretas på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.

## Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i Leieobjektet av Leietaker.

## Leietaker har ikke krav på erstatning eller avslag i Leien ved avbrudd i forsyninger av vann, energi, luft etc., som ikke er vesentlige.

## Utleier skal sørge for at Leieobjektet i Leieperioden er i samsvar med de for Eiendommen/Leieobjektet gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, med mindre annet følger av punkt 12 eller Leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 15.

# LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

## Leietaker skal sørge for og bekoste innvendig vedlikehold av Leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av Leieobjektets inngangsdører/porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon (akutt vedlikehold) og periodisk vedlikehold, så som overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig utskifting av for eksempel tapet, gulvbelegg o.l., utskifting av deler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av innretninger i Leieobjektet, som synlige rør, ledninger og installasjoner for forsyning av og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling, elektrisitet/IKT og hvitevarer. Videre skal Leietaker besørge og bekoste vedlikehold av alle tekniske innretninger i Leieobjektet, samt utskiftning av innretninger anbragt av Leietaker.

## Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i Leieobjektet; herunder skader på vinduer, karmer og inngangsdører/porter til Leieobjektet. Knuste ruter må straks erstattes med nye.

## Leietaker 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 17.

## Leietaker skal sørge for og bekoste drift og vedlikehold av fett-/oljeutskiller eller lignende innretninger dersom Leietakers virksomhet krever slike.

## Leietakers arbeider skal foretas med vanlige vedlikeholdsintervaller og på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.

## Oppfyller ikke Leietaker sin vedlikeholdsplikt, er Utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 3 ukers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for Leietakers regning.

# UTLEIERS ARBEIDER I LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

## Utleier kan foreta alle arbeider til Eiendommens/Leieobjektets vedlikehold eller fornyelse; herunder miljørelaterte tiltak. Leietaker skal medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av Eiendommen kan føres gjennom Leieobjektet uten hinder av Leietakers innredning eller lignende.

## Leietaker må finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i Leien, med mindre ulempene for Leietaker er vesentlige.

## Leietaker skal varsles om alle arbeider etter dette punkt 16 med rimelig frist. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Leietaker.

# LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET

## 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. Dersom samtykke gis skal Utleier samtidig, dersom Leietaker krever det, skriftlig ta stilling til om Leietaker ved fraflytting helt eller delvis må tilbakestille de utførte endringene. Med mindre annet skriftlig avtales, skal alle Leietakers endringsarbeider tilbakestilles ved fraflytting.

## Leietaker kan ikke sette opp virksomhetsskilt og solavskjerming uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Størrelse, utforming og plassering skal være sedvanlig etter virksomhetens og Eiendommens art og karakter, og skal godkjennes av Utleier.

## 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 17. Alle søknader skal godkjennes av Utleier. Ved ferdigstillelse av arbeidene skal dokumentasjon for arbeidene overleveres Utleier sammen med eventuelle offentlige godkjennelser.

# FORSIKRING

## Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.

## Utleier forsikrer Eiendommen.

## Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/-avbrudd og eget ansvar. Leietaker forsikrer også dører og vinduer til Leieobjektet.

## Dersom Leietakers virksomhet medfører forhøyelse av Eiendommens forsikringspremier eller nye sikkerhetsforskrifter fra Utleiers forsikringsselskap som innebærer investeringer, skal Leietaker dekke kostnadene. Leietaker skal melde til Utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for Eiendommens forsikringspremie.

## Hver av partene kan kreve å få fremlagt den annen parts forsikringsavtale.

# BRANN/DESTRUKSJON

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

## Dersom Utleier ikke benytter sin rett etter dette punkt 17 første avsnitt, skal Leietaker ikke ha rett til å heve leieforholdet dersom

1. Leieobjektet repareres/gjenoppføres av Utleier senest […] måneder etter at skaden oppsto,
2. Utleier i denne gjenoppføringsperioden tilbyr Leietaker et erstatnings­leieobjekt som har en slik beliggenhet, størrelse og utforming at Leietaker kan utøve tilnærmet normal virksomhet, og

1. Utleier betaler alle kostnader forbundet med flytting til erstatningsleieobjektet og tilbakeflytting til Leieobjektet etter gjenoppføringsperioden.

## Leietaker skal i slike tilfeller fortsette leien av Leieobjektet (eventuelt den del av det som i reparasjons-/gjenoppføringsperioden ikke har vært benyttet) og gjenoppta full betaling av Leien i henhold til denne leieavtalen fra det tidspunkt reparasjon/gjenoppføring er ferdigstilt. Leietaker betaler vanlig markedsleie for eventuelt erstatningsleieobjekt i den perioden dette benyttes, men leien skal ikke overstige den til enhver tid aktuelle Leien etter denne leieavtalen.

# UTLEIERS AVTALEBRUDD

## Leietaker kan kreve avslag i Leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Eventuelle Utsettelsesperioder i henhold til Bilag 4 anses ikke som forsinkelse i henhold til dette punkt 20. 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.

## Ved forsinkelse som ikke i hovedsak skyldes forhold på Leietakers side eller force majeure, påløper dagmulkt.

## Dagmulkten utgjør NOK […] for hver kalenderdag forsinkelsen varer. Etter […] dager økes dagmulkt daglig med NOK […] per kalenderdag frem til Overtakelse gjennomføres.

## Leietaker kan ikke kreve dagmulkt for mer enn […] dager. Leietaker kan ikke, i tillegg til krav om dagmulkt, fremme andre krav eller gjøre gjeldende andre sanksjoner overfor Utleier i forbindelse med forsinkelsen, med følgende unntak:

- Forsinkelse gir rett til avslag i Leien i henhold til punkt 20.1.

- Forsinkelse utover […] dager gir Leietaker rett til å heve leieavtalen.

- Forsinkelse utover […] dager gir Leietaker, som et alternativ til dagmulkt, rett til å kreve sitt økonomiske tap erstattet etter tilsvarende regler som for mangel i punkt 20.5. Leietaker kan, hvis et slikt krav fremmes, ikke helt eller delvis kreve dagmulkt i tillegg.

## Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av mangel i henhold til husleieloven § 2-13, forutsatt 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.

## Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav Leietaker har eller måtte få mot Utleier som følge av forsinkelse eller mangel.

## 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.

# LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

## Leietaker er erstatningsansvarlig for all skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra Leietaker selv eller folk i Leietakers tjeneste samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som Leietaker har gitt adgang til Eiendommen.

## Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis Leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når Leieperioden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (b).

## Ved vesentlig mislighold av leieavtalen kan Utleier heve denne, og Leietaker skal da straks fraflytte Leieobjektet. Bestemmelsen i punkt 20.7 gjelder tilsvarende ved heving fra Utleier.

## Dersom Leietaker blir kastet ut eller flytter etter krav fra Utleier pga. mislighold eller fraviker Leieobjektet som følge av konkurs, skal Leietaker betale Leien og eventuelle andre forpliktelser under denne leieavtalen 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.

# FRAFLYTTING

## Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til Leieobjektet.

## Ved fraflytting skal Leietaker 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 15 er oppfylt med alminnelige intervaller i Leieperioden, aksepterer Utleier normalt slit og elde frem til fraflytting. For endringer foretatt av Leietaker i Leieperioden, gjelder reguleringen i punkt 17.

## Utleier kan utbedre mangler som Leietaker ikke har utbedret, for Leietakers regning. Dersom Utleier ikke gjennomfører slik utbedring, skal Leietaker likevel kompensere Utleier for de kostnader som ville medgått dersom utbedring hadde vært foretatt, uavhengig av Leieobjektets bruk etter fraflytting.

## I god tid før utløpet av Leieperioden skal det avholdes en felles befaring mellom Leietaker og Utleier for å avtale eventuelle nødvendige arbeider som skal utføres for å bringe Leieobjektet i den stand det skal være ved fraflytting.

## 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 3 dager per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.

## 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.

# TINGLYSING/PANTSETTELSE

## 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 Utleier måtte la tinglyse på Eiendommen. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. 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 Leietaker.

## Leieavtalen kan ikke pantsettes uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette pantsettelsen på det tidspunkt leieforholdet opphører.

# FREMLEIE

## Fremleie av Leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Økt avgiftsmessig belastning for Utleier som følge av fremleien skal alltid anses som saklig grunn, med mindre Leietaker forplikter seg til å holde Utleier skadesløs for Utleiers tap og kostnader som følge av fremleien i samsvar med punkt 10 og stiller en etter Utleiers oppfatning tilfredsstillende sikkerhet for sine forpliktelser. Videre skal opprettholdelse av Eiendommens virksomhetsprofil/virksomhetssammensetning anses som saklig grunn.

## Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 24 anses ikke som samtykke.

# OVERDRAGELSE

## Leietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier overdra hele eller deler av leieavtalen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

## Som overdragelse regnes også i) at en person som har bestemmende innflytelse over Leietaker, mister denne innflytelsen (herunder ved fusjon og fisjon), eller ii) at en ny person får bestemmende innflytelse over Leietaker (herunder ved fusjon og fisjon). Bestemmende innflytelse betyr det samme som i aksjeloven § 1-3 (2) andre setning. Aksjeloven § 1-3 (4) gjelder tilsvarende. Dette punkt 25.2 gjelder ikke hvis Leietaker er notert på et regulert marked, eller ved konserninterne omorganiseringer med uendret eierskap.

## Leietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier delta i en fusjon eller fisjon som vesentlig forringer Leietakers evne til å oppfylle sine forpliktelser under leieavtalen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

## Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 25 anses ikke som samtykke.

## Dersom Utleier overfører sine rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen skal Leietaker stille ny sikkerhet overfor ny eier i samsvar med punkt 11.

# SÆRLIGE BESTEMMELSER

[…]

# FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

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

# LOVVALG OG TVISTELØSNING

## Denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

## Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

# BILAG TIL LEIEAVTALEN

Bilag 1: Firmaattest/legitimasjon for Utleier og Leietaker og eventuelle fullmakter

Bilag 2: Kart over Eiendommen

Bilag 3: Leveringsbeskrivelse

Bilag 4: Bestemmelser om endring i Kravspesifikasjonen

Bilag 5: Fremdriftsplan

Bilag […]: Skjema for overtakelsesprotokoll

Bilag […]: Eksempler på kostnader som Leietaker dekker

Bilag […]: [Tegninger med spesifisering av areal som omfattes av mva.- registreringen]

Bilag […]: [Særskilt avtalt sikkerhetsstillelse]

# STED/DATO

[…]

# SIGNATUR

## Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer; hvorav Utleier og Leietaker har fått hvert sitt. Dersom leieavtalen er formidlet via eiendomsmegler er den undertegnet i tre eksemplarer; hvorav Utleier, Leietaker og eiendomsmegler har fått hvert sitt.

for Utleier for Leietaker

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[Utleiers repr.] [Leietakers repr.]

*[Dersom avtalen skal signeres elektronisk kan signeringsfeltet utgå.]*

**TILLEGGSTEKSTER/ALTERNATIVE TEKSTER/BILAG/KOMMENTARER**

Nedenfor følger forslag til tilleggstekster, alternative tekster og bilag til standardteksten ovenfor. Foreningene understreker at tekstene er ment som eksempler. De må alltid nøye tilpasses det enkelte leieforhold. Kommentarer til bestemmelsene om ansvaret for offentligrettslige krav i punkt 6, 12 og 14 og merverdiavgiftsbestemmelsen i punkt 10 er også inntatt nedenfor.

**PUNKT 4 – FORSLAG TIL TEKST TIL BILAG 4 OM ENDRINGER I KRAVSPESIFIKASJONEN**

**1. BAKGRUNN**

1.1 Utleier og Leietaker har inngått leieavtale (**Leieavtalen**), hvor det som Bilag 1 og 2 er fremlagt kart og leveringsbeskrivelse, samlet betegnet **Kravspesifikasjonen**. I henhold til Leieavtalen skal Utleier per Overtakelse levere Leieobjektet i samsvar med Kravspesifikasjonen.

1.2 Utleier og Leietaker har rett til å kreve endringer i Kravspesifikasjonen i den utstrekning slik rett følger av dette bilaget til Leieavtalen (med underbilag).

**2 UTLEIERS ENDRINGER I KRAVSPESIFIKASJONEN**

2.1 Utleier kan foreta endringer i Kravspesifikasjonen dersom dette er nødvendig for å tilfredsstille uforutsette offentligrettslige krav, herunder krav fra bygningsmyndigheter, antikvarmyndigheter mv.

2.2 Utleier kan videre foreta mindre endringer i Kravspesifikasjonen i forbindelse med prosjekterings- og byggeprosessen, men bare i den utstrekning disse endringene ikke medfører en forringelse av Leieobjektets kvalitet og/eller funksjonalitet.

2.3 Utleiers endringer skal meddeles Leietaker skriftlig, med en begrunnelse for endringen.

2.4 Leietaker kan ikke påberope seg endringer foretatt av Utleier i henhold til dette punkt 2 som grunnlag for leiereduksjon, mangelskrav eller andre sanksjoner overfor Utleier.

*[****Alternativ tekst dersom det er avtalt at arealet skal måles opp og leien eventuelt justeres før Overtakelse (føyes til som ny siste setning):***

*Denne reguleringen begrenser ikke Leietakers rett til eventuell leiereduksjon i henhold til Leieavtalens punkt 4.3 etter arealoppmåling før Overtakelse].*

**3 LEIETAKERS ENDRINGER I KRAVSPESIFIKASJONEN**

3.1 Bilag 2 til Leieavtalen inneholder en beslutningsplan med valgmuligheter for Leietaker. Valg innenfor rammen av Bilag 2 gir ikke Utleier rett til kostnadsdekning eller annen kompensasjon utover det som fremkommer av Bilag 2, og heller ikke rett til utsatt Overtakelse. Reguleringen i avsnittene 3.2 til 3.12 nedenfor gjelder endringer som ikke inngår som en del av Leietakers valgmuligheter etter Bilag 2.

3.2 I dette punkt 3 henvises det nedenfor til Utleiers avtale (**Entrepriseavtalen**) med Utleiers entreprenør (**Entreprenøren**). Entrepriseavtalen skal etableres/er etablert i det vesentlige samsvarende med NS 8407 eller NS 8405.

3.3 Leietaker har rett til å fremme ønsker om endringer/tillegg i Kravspesifikasjonen overfor Utleier (**Endringsønsker**). Endringsønsker skal sendes skriftlig til Utleier.

3.4 Utleier kan avvise å utføre et Endringsønske dersom dette

- omfatter endringer som Entreprenøren har rett til å nekte å utføre i henhold til Entrepriseavtalen,

- inngis til Utleier senere enn [dato],

[Alternativ: Ulike datoer for ulike fag]

- medfører tiltak som er i strid med offentligrettslige og/eller privatrettslige krav til Leieobjektet, herunder forhold til naboer, reguleringsplan mv.,

- medfører tiltak som krever godkjenning, nye tillatelser mv. fra offentlige myndigheter, naboer mv., og slik godkjenning/tillatelse ikke kan oppnås innen rimelig tid,

- medfører tiltak som endrer det samlede areal av Leieobjektet med mer enn […] kvm. BTA sammenlignet med de tall som fremkommer av Kravspesifikasjonen, eller

- medfører tiltak som etter Utleiers vurdering vesentlig endrer Leieobjektets arkitektoniske uttrykk og kvalitet.

3.5 Utleier skal, innen 20 arbeidsdager etter at Utleier har mottatt et Endringsønske, gi Leietaker skriftlig tilbakemelding på om Endringsønsket aksepteres eller avvises.

3.6 Dersom Endringsønsket aksepteres, skal Utleier innen samme frist sende Leietaker et endringstilbud (**Endringstilbudet**). Endringstilbudet skal være bindende for Utleier. Utleiers eget arbeid skal imidlertid godtgjøres basert på medgått tid som angitt i punkt 4 nedenfor. Endringstilbudet skal minimum inneholde:

- Oversikt over kostnaden ved å gjennomføre endringen (**Endringskostnaden**), se punkt 4 nedenfor.

- Angivelse av den utsettelse av Overtakelse, i antall dager som forventes å bli en konsekvens av Endringsønsket. Perioden fra opprinnelig avtalt Overtakelse til nytt tidspunkt for Overtakelse benevnes **Utsettelsesperioden**, se nærmere under punkt 3.10 nedenfor.

Selv om Endringstilbudet innebærer tidsbesparelse for Utleier, er Utleier ikke forpliktet til å fremskynde Overtakelse.

3.7 Leietaker kan velge om Leietaker ønsker endringen utført, med de konsekvenser som følger av Endringstilbudet, eller ikke ønsker endringen utført.

3.8 Dersom Leietaker ønsker endringen utført, må Leietaker sende en endringsordre (**Endringsordren**) til Utleier senest 14 dager etter at Utleier har sendt Endringstilbudet til Leietaker. Endringsordren innebærer for Leietaker en aksept av Endringstilbudet, herunder av Endringskostnaden og utsettelse av ferdigstillelse/Overtakelse. Dersom Endringsordren ikke er mottatt innen fristen på 14 dager, skal Endringsønsket og Endringstilbudet anses bortfalt.

***[Forslag til tilleggstekst dersom partene er enige om at Endringsordren skal utføres selv om det er uenighet om beregningen av Endringskostnaden:*** *Dersom Leietaker mener at Endringskostnaden ikke er korrekt beregnet av Utleier i Endringstilbudet, kan Leietaker ved innsendelse av Endringsordren ta forbehold om dette. Leietaker skal i Endringsordren grunngi forbeholdet og oppgi hva Leietaker mener er korrekt beregning av Endringskostnaden. Endringsordren skal utføres av Utleier selv om Leietaker har tatt forbehold om Endringskostnadens størrelse. Den endelige Endringskostnaden beregnes per Overtakelse basert på den faktisk påløpte kostnad til* *utførelse av endringen, i henhold til prinsippene i punkt 4l.]*

3.9 Utleier skal føre Endringsordren i en endringslogg,som skal sendes Leietaker. Endringsloggen skal oppdateres for hver Endringsordre som etableres.

3.10 Dersom Endringsordren medfører utsettelse av ferdigstillelse, skal ny dato for Overtakelse settes til det opprinnelige tidspunkt for Overtakelse med tillegg av Utsettelsesperioden som oppstår etter Endringsordren og eventuelle Utsettelsesperioder henhold til tidligere Endringsordre.

3.11 Leietaker skal betale full Leie for Leieobjektet i Utsettelsesperioden.

**4 BEREGNING OG BETALING AV ENDRINGSKOSTNADEN**

4.1 Dersom Leietaker ikke aksepterer endringstilbudet, skal Leietaker etter påkrav fra Utleier dekke Utleiers eksterne kostnader til utarbeidelsen av Endringstilbudet. De eksterne kostnadene inkluderer eventuelt tilleggsvederlag til Entreprenøren, arkitekter mv. Leietaker skal i tillegg godtgjøre Utleiers eget arbeid med NOK […] eksklusive merverdiavgift per medgått time i henhold til fremlagt timeliste.

4.2 Dersom Endringstilbudet aksepteres, skal Leietaker dekke Endringskostnaden. Endringskostnaden utgjør de merkostnader som oppstår som en konsekvens av Endringsønsket, herunder kostnadene til utarbeidelsen av Endringstilbudet, kostnader til Entreprenøren, eksterne rådgivere, kostnader til rigg og drift som ikke omfattes av kostnader til Entreprenøren, finanskostnader, samt eventuell ikke fradragsberettiget merverdiavgift på disse kostnadene. Utleiers eget arbeid godtgjøres med NOK […] eksklusive merverdiavgift per medgått time i henhold til fremlagt timeliste.

4.3 Dersom Endringstilbudet medfører reduserte kostnader for Utleier, skal besparelsen redusere den samlede Endringskostnaden. Hvis de samlede besparelser som følger av Endringsordrer er større enn de samlede merkostnader, oppstår det imidlertid ingen betalingsforpliktelse fra Utleier til Leietaker.

4.4 Den samlede Endringskostnaden forårsaket av Leietakers Endringsordrer skal betales ved et årlig tillegg til Leien over Leieperioden (annuitet). Avkastningskravet ved beregning av tillegget settes til […] %. Et eksempel på beregning av tillegget er fremlagt som **Underbilag** [...].

4.5 Den beregnede tilleggsleien legges til den ordinære Leien og følger Leieavtalens øvrige bestemmelser, herunder betalingsbestemmelser, indeksregulering, merverdiavgiftsbehandling mv.

**PUNKT 4: TILLEGGSTEKST VEDRØRENDE MILJØAVTALE**

Dersom partene ønsker å bruke miljøavtale, kan følgende tekst tas inn i punkt 4.5:

4.5 Partene skal samarbeide om å heve og videreutvikle Leieobjektets miljøstandard i Leieperioden ved gjennomføring av energitiltak og/eller miljøtiltak som angitt i **Bilag […]** (**Miljøavtalen**). Ved motstrid mellom denne leieavtalen og Miljøavtalen om forhold som Miljøavtalen omfatter, går bestemmelsene i Miljøavtalen foran.

**PUNKT 6, 12 OG 14: ANSVARET FOR OFFENTLIGRETTSLIGE KRAV – KOMMENTARER**

Leiekontrakten bygger på et skille mellom offentligrettslige bygningstekniske krav og reguleringsmessige krav på den ene siden og andre krav som stilles som følge av den virksomhet som drives i leieobjektet på den andre siden. Med bygningstekniske krav menes krav som følger av plan- og bygningsloven med byggteknisk forskrift, krav til brannsikring og andre regler som retter seg mot krav til byggets fysiske og tekniske egenskaper/kvaliteter.

Etter punkt 6.2 har utleier ansvaret for at leieobjektet per overtakelse er godkjent for den bruk/virksomhet som angitt i leieavtalens punkt 5.1, herunder krav som følger av plan- og bygningsloven. I dette ligger at leieobjektet skal være i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for at leietaker skal kunne bruke leieobjektet til det formålet som er angitt i punkt 5. Utleier er også ansvarlig for at den avtalte bruk av leieobjektet er innenfor eiendommens lovlige bruk i henhold til reguleringsplan eller annet offentlig vedtak, f.eks. tillatelse til bruksendring. Offentligrettslige krav per overtakelse tilknyttet leietakers virksomhet/bruk av leieobjektet, som ikke er av bygningsteknisk og reguleringsmessig karakter, er leietakers ansvar. Dette kan for eksempel være konkrete krav til arbeidsplassene som ikke løses gjennom byggearbeidene, men gjennom løs innredning/sikkerhetstiltak. Offentligrettslige krav til lys og ventilasjon, toaletter mv. er imidlertid omfattet av utleiers ansvar.

Utleier har også ansvaret for at leieobjektet i leieperioden er i samsvar med gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, jf. punkt 14.5. Dette gjelder som utgangspunkt også for nye offentligrettslige bygningstekniske krav som måtte bli pålagt leieobjektet i leieperioden. Men dersom det nye kravet er knyttet til leietakers særlige bruk av leieobjektet, skal leietaker oppfylle og bekoste kravet, jf. punkt 12.3. Ansvarsfordelingen gjelder uavhengig av om kravet eller pålegget rettes mot utleier eller leietaker.

Leietaker har både per overtakelse og i leietiden ansvaret for offentligrettslige krav til innrednings- eller bygningsmessige arbeider som utføres av Leietaker, jf. punkt 6.2 og 14.3.

Eksempler:

Leietaker skal benytte leieobjektet til nattklubb. Utleier har per overtakelse ansvaret for at leieobjektet oppfyller de offentligrettslige bygningstekniske krav som følger av dette bruksformålet som er angitt i punkt 5, som krav til rømningsveier, ventilasjon etc. Videre har utleier ansvaret for krav til universell utforming, som at lokalene må ha rampe for rullestol, handicaptoalett etc.

Dersom det i leieperioden kommer et generelt krav om rullestolheis i alle lokaler der det før var nok med ramper, skal utleier sørge for og bekoste dette. Men dersom det kommer krav om at alle nattklubber skal ha to handicaptoaletter, blir dette leietakers ansvar.

Leietaker har uansett ansvaret for offentligrettslige krav som følge av bruken/virksomheten som nattklubb, som å holde rømningsveiene åpne, inneha skjenkebevilling etc., jf. punkt 12.3.

Ved utleie til kontordrift vil utleier ha ansvar for at lokalene kan brukes til kontor. Det vil si at dersom ventilasjonen er for dårlig, må utleier oppgradere ventilasjonsanlegget. Det samme gjelder krav til brannsikring. Utleier har også ansvar for at de branntekniske kravene som gjelder for lokalene/bygget er ivaretatt. Dersom det i leieperioden oppstår krav om at lokalene må ha lydtette vegger som følge av leietakers virksomhet, vil dette derimot være leietakers ansvar.

Ved utleie til produksjonsvirksomhet hvor det stilles spesielle krav til f.eks. hygiene, må det avklares hvilke bygningstekniske krav som stilles til den planlagte produksjonen, og som det er utleiers ansvar å oppfylle per overtakelse. Dette gjelder både krav som følger av plan- og bygningsloven og krav som følger av spesiallovgivningen. Ved nye og skjerpede krav fra for eksempel Mattilsynet i perioden påligger risikoen for dette leietaker, da kravet vil være knyttet til leietakers særlige bruk.

Ansvarsfordelingen mellom utleier og leietaker hva gjelder offentligrettslige krav er illustrert i tegningen nedenfor (gjelder ikke innrednings- eller bygningsmessige arbeider som utføres av leietaker, slike har leietaker selv ansvaret for):

Per overtakelse:



I leietiden:



**PUNKT 6 – TILLEGGSTEKST OM LEIETAKERS TILGANG TIL LEIEOBJEKTET FØR OVERTAKELSE**

Dersom Leietaker skal ha tilgang til Leieobjektet før overtakelse kan reguleringen nedenfor tas inn i punkt 6.6. Bestemmelsen gjelder Leietakers ansvar for ivaretakelse av sikkerhet, helse og arbeidsmiljø i forbindelse med Leietakers egne installasjonsarbeider i Leieobjektet, krav til installasjonsarbeidene og Leietakers ansvar for skade mv i forbindelse md utførelse av arbeidene.

6.6 De siste […] uker/måneder før Overtakelse skal Leietaker ha tilgang til Leieobjektet for å gjøre egne installasjonsarbeider (**Installasjonsarbeider**) som beskrevet i Bilag […]. Leietaker engasjerer egne entreprenører/installatører.

Leietaker og Leietakers kontraktsmedhjelpere skal samordne fremdriften med øvrige aktører i prosjektet, slik at Utleiers arbeider ikke hindres. Leietaker og Leietakers kontraktsmedhjelpere skal medvirke til dialog og samhandling med Utleier og øvrige aktører på byggeplassen for å ivareta sikkerhet, helse og arbeidsmiljø **(SHA)** i forbindelse med planlegging, prosjektering og utførelse av Installasjonsarbeidene og skal i den forbindelse informere Utleier om risikoforhold knyttet til egne arbeider og behovet for samordning av aktiviteter for ivaretakelse av SHA. Leietaker og Leietakers kontraktsmedhjelpere skal følge Utleiers SHA-plan og de til enhver tid gjeldende retningslinjer og krav for opphold og aktivitet på Eiendommen, herunder anvisninger fra hovedbedrift og koordinatorer. Relevante deler av utleiers SHA-plan skal innarbeides i Leietakers og kontraktsmedhjelpernes internkontroll. Leietaker skal varsle Utleier ved behov for endringer i SHA-planen som kan ha betydning for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø.

Leietaker skal påse at alle som utfører Installasjonsarbeider i Leieobjektet har gyldig HMS-kort.

Installasjonsarbeidene skal være i samsvar med lover, forskrifter og offentlige vedtak. Leietaker skal levere nødvendig dokumentasjon av Installasjonsarbeidene for Utleiers forvaltning, drift og vedlikehold av Leieobjektet.

Leietaker er ansvarlig for eventuell skade Leietaker eller Leietakers kontraktsmedhjelpere forårsaker i samme utstrekning som i Leieperioden, jf. punkt 21.1. Leietaker har ansvaret for Installasjonsarbeidene før Overtakelse og i Leieperioden.

Leietaker skal påse at Leietakers kontraktsmedhjelpere har ansvarsforsikring på slike vilkår som er vanlig for den type arbeid som skal utføres. Forsikringen skal dekke erstatningsansvar for skade og økonomisk tap som kan påføres Utleier eller tredjemanns person og ting i forbindelse med utførelsen av Installasjonsarbeidene.

**Dersom det kun skal gjøres mindre innredningsarbeider mv.:**

6.6 De siste […] uker før Overtakelse skal Leietaker ha tilgang til Leieobjektet for å gjøre egne tilpasnings- og innredningsarbeider som beskrevet i **Bilag […]**. Gjennomføringen av innredningsarbeidene skal tilpasses Utleiers entreprenørs arbeider, slik at de ikke hindrer fremdriften i disse. Leietaker og Leietakers kontraktsmedhjelper skal videre følge Utleiers SHA-plan og de til enhver tid gjeldende retningslinjer og krav for opphold og aktivitet på Eiendommen, herunder anvisninger fra hovedbedrift og koordinator. Innredningsarbeidene skal foretas i henhold gjeldende lover, forskrifter og offentlige vedtak. Leietaker er ansvarlig for eventuell skade Leietaker eller Leietakers kontraktsmedhjelper forårsaker i samme utstrekning som i Leieperioden, jf. punkt 21.1.

**PUNKT 7: TILLEGGSTEKST TIL FORLENGELSESKLAUSULER**

Variant A:

7.3 Leietaker har rett til å forlenge Leieperioden i en periode på […] år på samme vilkår som i denne leieavtalen. Dersom Leietaker ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til Utleier minst […] måneder før utløpet av Leieperioden.

Variant B:

7.3 Leietaker har rett til å forlenge Leieperioden i en periode på […] år på samme vilkår som i denne leieavtalen, men slik at Leien skal justeres til markedsleie. Dersom Leietaker ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til Utleier tidligst 18 måneder før og senest 12 måneder før utløpet av Leieperioden.

7.4 Dersom partene innen 6 uker etter at retten til å forlenge Leieperioden er utøvet ved meddelelse til Utleier, ikke er kommet til enighet om hva som skal anses som markedsleie, skal markedsleien fastsettes av en takstkommisjon med bindende og endelig virkning for partene. Partene oppnevner en kommisjonsdeltaker hver. De oppnevnte kommisjonsdeltakerne skal være takstmenn/næringsmeglere med inngående kjennskap til markedet for næringseiendom i […]. Partene dekker 50 % av kostnadene ved etablering og gjennomføring av kommisjonsbehandling hver.

[Kommentar: Her kan man også tenke seg en regulering der partene skal komme med et utgangspunkt for hva de anser som markedsleie, og der partene kun skal dele kostnadene dersom takstkommisjonens avgjørelse ligger innenfor et bestemt spenn mellom disse to utgangspunktene.]

7.5 Kommisjonsdeltakerne skal være oppnevnt senest 8 uker etter at retten er utøvet. De partsoppnevnte kommisjonsdeltakerne velger kommisjonens leder. Dersom kommisjonsdeltakerne ikke kommer til enighet om valg av leder, skal denne oppnevnes av lederen i Forum for Næringsmeglere (eller annen tilsvarende organisasjon/enhet).

7.6 Kommisjonen skal senest 10 uker etter at retten er utøvet, avvikle befaring av Leieobjektet, samt motta partenes synspunkter i en enkel høring. I høringen skal hver av partene gis tilstrekkelig tid til å formidle sitt syn på hva som utgjør markedsleien, samt til å fremlegge den dokumentasjon partene måtte ønske å henvise til.

7.7 Ved fastsettelsen skal kommisjonen definere hva som ville vært riktig markedsleie dersom tilsvarende leieavtale var blitt inngått på ordinært vis på det tidspunkt kommisjonens avgjørelse fattes. Kommisjonen skal i denne sammenheng legge vekt på alle forhold av betydning, herunder Leieobjektets beliggenhet og beskaffenhet, tidspunktet for start av forlengelsesperioden, forlengelsesperiodens lengde mv. Kommisjonens avgjørelse skal foreligge senest 2 uker etter at ovennevnte høring ble avsluttet, og skal sendes partene i form av et skriftlig oppsett som angir den aktuelle markedsleie.

7.8 Kommisjonens fastsettelse av markedsleien etter punkt 7.7 skal ikke anses som voldgift. Dersom fastsettelsen også reiser rettslige spørsmål, som partene er uenige om, skal takstkommisjonen bare ta stilling til disse så langt partene i fellesskap ber om det. I så fall skal lov av 14. mai 2004 nr. 25 om voldgift følges, i den utstrekning det ikke er avtalt noe annet i dette punkt om forhold hvor voldgiftsloven kan fravikes.

7.9 Kommisjonens angivelse av markedsleien utgjør deretter Leien per tidspunkt for oppstart av forlengelsesperioden.

**PUNKT 8: FORSLAG TIL TEKST – BILAG […] – EKSEMPLER PÅ KOSTNADER LEIETAKER DEKKER**

Oppregningen nedenfor er ment som eksempler på kostnader som Leietaker skal dekke, og er ikke uttømmende.

* Strøm til oppvarming og belysning av Leieobjektet.
* Olje, gass etc. til oppvarming av Leieobjektet.
* Offentlige avgifter, herunder vann, kloakk, feiing, renovasjon og øvrige avgifter som eventuelt måtte tilkomme/foreligge.
* Eiendomsskatt.
* Rengjøring og renovasjon, herunder all innvendig vask av Leieobjektet, utrydding/bekjempelse av skadedyr, utøy ol., utvendig vindusvask, rengjøring av utstyr for solavskjerming, fjerning av tagging/graffiti, leie, kjøring og tømming av søppelcontainer mv.
* Tilsyn, service og vedlikehold av heiser, sanitæranlegg, kjøleanlegg, ventilasjonsanlegg, alle branntekniske installasjoner (herunder alarm og sikkerhetsanlegg), porter, fyringsanlegg, vinduer, utstyr for solavskjerming mv..
* Resepsjonstjeneste, vakthold, vaktmestertjenester.
* Øvrige serviceytelser, herunder gartner og annen rydding/vedlikehold på utendørsarealer, snømåking av utearealer, parkeringsplasser, fortau og tak, bortkjøring av snø, kosting og renhold av nevnte arealer, utvendig vaktmestertilsyn mv.

**PUNKT 10 – KOMMENTAR**

Til punkt 10.1:

Her angis hvor stor andel av leieobjektet partene per kontraktssignering har forutsatt skal omfattes av utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret for utleie av fast eiendom.

For at et areal skal kunne omfattes av utleiers frivillige registrering, må arealet brukes til ett av de følgende formål:

a) I virksomhet som er registrert etter merverdiavgiftsloven,

b) av offentlig virksomhet der øverste myndighet er kommunestyre, fylkesting eller annet styre eller råd etter kommuneloven eller kommunal særlovgivning, eller

c) av interkommunale og interfylkeskommunale sammenslutninger organisert etter kommuneloven eller kommunal særlovgivning.

Arealer som leies ut til private kompensasjonsberettigede virksomheter, eksempelvis private skoler og barnehager, kan **ikke** omfattes av utleiers registrering. Det samme gjelder arealer som leietaker skal benytte til å dekke bolig- eller velferdsbehov, eksempelvis boliger til ansatte og trimrom.

Dersom et areal på samme tid brukes både til formål som oppfyller vilkårene for å omfattes av utleiers registrering, og til formål som ikke kan omfattes, såkalte ”myldrearealer”, vil arealet som utgangspunkt kunne omfattes av utleiers registrering. Det er imidlertid et krav om at leietaker ville hatt fradragsrett eller kompensasjonsrett tilknyttet arealet, dersom leietaker selv hadde eid lokalet. Dersom en leietakers avgiftspliktige omsetning tilknyttet et myldreareal normalt ikke overstiger 5 % av leietakers totale omsetning tilknyttet det aktuelle arealet i løpet av et regnskapsår, ville leietaker ikke hatt fradragsrett, og arealet kan ikke omfattes av utleiers registrering. Denne begrensningen gjelder imidlertid ikke dersom leietaker hovedsakelig (dvs. minst 80 %) omsetter finansielle tjenester som er unntatt fra merverdiavgift.

Dersom partene har forutsatt at hele leieobjektet skal omfattes av utleiers frivillige registrering, krysses det av for alternativ A. Hvis bare deler av leieobjektet skal omfattes, krysses det av for alternativ B. I så fall må målsatte tegninger og opplysninger om størrelsen på arealet vedlegges leieavtalen.

Dersom partene har forutsatt at ingen deler av leieobjektet er omfattet av utleiers frivillige registrering, krysses det av for alternativ C.

NB! En ordinær frivillig registrering omfatter som utgangspunkt all utleie den aktuelle utleier har til virksomhet som oppfyller vilkårene for å omfattes av frivillig registrering. Dersom utleier og leietaker blir enige om å holde et areal utenfor utleiers frivillige registrering, selv om arealet oppfyller vilkårene for å omfattes, må det derfor gis særskilt beskjed til skattekontoret om dette. Dette gjelder imidlertid ikke for virksomheter som er frivillig registrert ved tilkjennegivelse (se forklaring til punkt 10.4), siden tilkjennegivelsen kun omfatter det enkelte leieforhold.

Til punkt 10.2:

Angivelsen av hvor stor del av leieobjektet som forutsettes omfattet av utleiers frivillige registrering per kontraktssignering i punkt 10.1 danner utgangspunktet for hvilken avgiftsmessig status leietaker innestår for at leieobjektet skal ha gjennom leieperioden. Avvik fra den forutsatte avgiftsmessige statusen er som hovedregel leietakers ansvar, jf. punkt 10.7, der leietaker har ansvaret for utleiers tap som følge av bruksendringer, fremleie, regelverksendringer for leietakers bruk/virksomhet mv. Avvik fra den forutsatte avgiftsstatusen som følge av regelverksendringer som ikke særskilt gjelder leietakers bruk/virksomhet er imidlertid utleiers ansvar.

Til punkt 10.3:

Bestemmelsen innebærer at utleier kun har rett til å legge merverdiavgift på leie for de arealer som partene har forutsatt skal omfattes av utleiers frivillige registrering i henhold til punkt 10.1, jf. forklaringen til punkt 10.1 ovenfor. For arealer som er forutsatt holdt utenfor utleiers frivillige registrering kan utleier ikke legge på merverdiavgift, selv om arealene oppfyller vilkårene for å omfattes av registreringen. Dette gjelder både i det tilfelle at arealene oppfylte vilkårene allerede ved kontraktssigneringen (men likevel ble besluttet holdt utenfor) og i det tilfelle at arealene endrer avgiftsmessig status i løpet av leieperioden. Hvis utleier ønsker å la slike arealer omfattes av den frivillige registreringen – må dette i så fall baseres på en avtale med leietaker; utleier kan ikke ensidig beslutte dette. Det eneste unntaket fra dette gjelder for arealer som måtte bli omfattet av utleiers registrering som følge av at registrering for utleie blir pålagt ved lov. I slike tilfeller kan utleier fakturere leien mv. med tillegg av merverdiavgift.

Husk at det for arealer som oppfyller vilkårene for å omfattes av frivillig registrering, men som likevel besluttes holdt utenfor, må gis beskjed til skattekontoret.

Til punkt 10.4:

Merk at leietaker må søke om frivillig registrering i Merverdiavgiftsregisteret for fremleien hvis leietaker ikke allerede er registrert i Merverdiavgiftsregisteret for annen merverdiavgiftspliktig virksomhet. Det samme gjelder for fremleietaker ved eventuell videre fremleie. Det må foreligge en ***ubrutt kjede av frivillig registrerte*** mellom utleier og den endelige fremleietaker. Dersom leietaker er registrert i Merverdiavgiftsregisteret for annen merverdiavgiftspliktig virksomhet kan frivillig registrering gjøres ved såkalt tilkjennegivelse. Tilkjennegivelse gjøres ved å innta en bestemmelse i fremleieavtalen om at fremleieforholdet skal behandles som merverdiavgiftpliktig og fakturere leien og andre ytelser med tillegg av merverdiavgift, samt å bokføre leien som merverdiavgiftspliktig omsetning.

**PUNKT 11 - FORSLAG TIL GARANTITEKST**

GARANTI

Undertegnede […] (**Garantisten**), garanterer herved som selvskyldner for […] (**Leietaker**) sin rettidige oppfyllelse av alle forpliktelser under leieavtale vedrørende leie av leieobjekt i eiendommen […] gnr. […] bnr. […] i […] kommune datert […] med […] (**Utleier**).

Det samlede garantiansvaret er begrenset oppad til et beløp på NOK […].

Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder denne garanti. Garantien er gyldig i hele leieperioden med tillegg for 3 måneder etter leieperiodens utløp, dette slik at eventuelle krav vedrørende garantien senest må være fremkommet til Garantisten den […].

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Garantisten |

**PUNKT 11 – FORSLAG TIL KONTRAKTS- OG GARANTITEKST DER DET BENYTTES MORSELSKAPSGARANTI I STEDET FOR GARANTIER SOM NEVNT I PUNKT 11**

Kontraktstekst:

Leietaker stiller morselskapsgaranti som inntatt etter signaturlinjen i denne leieavtalen, for rettidig oppfyllelse av Leietakers forpliktelser under dette leieforholdet. Garantien skal være underlagt norsk rett. Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder garantien.

Garantitekst:

[...], org. nr. [...], garanterer som selvskyldner for Leietakers rettidige oppfyllelse av alle forpliktelser under leieavtalen.

**PUNKT 18 – TILLEGGSTEKST HVIS LEIETAKER ER SELVASSURANDØR**

Dersom leietaker er selvassurandør, kan følgende setning tilføyes til punkt 18.1:

Leietaker er selvassurandør. Leietaker har dermed ikke forsikringsplikt, men likevel ansvar som tilsvarer det som fremkommer i dette punkt 18.

**PUNKT 21 – OFFENTLIGE LEIETAKERE**

Krav mot statlige virksomheter kan ikke tvangsfullbyrdes, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 1-2. Dersom leietaker er en statlig virksomhet, kan punkt 21.2 strykes. For øvrige offentlige leietakere må bestemmelsen vurderes konkret opp mot bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 1-2.

**PUNKT 28 – FORSLAG TIL KONTRAKTSTEKST FOR VOLDGIFTSBEHANDLING**

28.1 Denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

28.2 Enhver tvist som gjelder eller springer ut av denne leieavtalen skal avgjøres ved voldgift i henhold til lov av 14. mai 2004 nr. 25 om voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av tre dommere, hvorav partene skal oppnevne hver sin voldgiftsdommer. De partsoppnevnte voldgiftsdommerne skal oppnevne den tredje voldgiftsdommeren, som skal være voldgiftsrettens leder. Voldgiftsrettens leder skal være norsk jurist. I mangel av enighet om den tredje voldgiftsdommeren, skal vedkommende oppnevnes av sorenskriveren i Oslo tingrett.

28.3 Voldgiftsforhandlingene skal holdes i [...], og voldgiftsspråket skal være norsk.

28.4 Voldgiftssaken skal anses innledet når den ene parten sender sin begjæring til den annen part om at tvisten skal avgjøres ved voldgift. Voldgiftsbehandlingen og voldgiftsrettens avgjørelse skal være underlagt taushetsplikt, og straks voldgiftssak er innledet skal partene inngå separat avtale som bekrefter dette.