STANDARD FREMLEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER/NÆRINGSBYGG

4. utgave 06/25

*[Denne fremleieavtalen er tilpasset tilfeller der hovedleieavtalen er basert på standard leieavtaler for næringsbygg/næringslokaler, utgitt av Norsk Eiendom og Forum for Næringsmeglere/Norges Eiendomsmeglerforbund og der fremleieavtalen i hovedsak skal være «back to back» med hovedleieavtalen. Avtalens henvisninger til Hovedleieavtalen er basert på nummerering i standard leieavtale for næringslokaler, og ved fremleie av helt bygg må det gjøres justering i henvisningene til Hovedleieavtalen. Det bør vurderes nøye om reguleringen er hensiktsmessig for det aktuelle fremleieforholdet.]*

# BAKGRUNN – FORHOLDET TIL HOVEDLEIEAVTALEN

Fremutleier (som definert i punkt 1) har [dato] inngått leieavtale (**Hovedleieavtalen**) med […], org. nr. […] (**Utleier**)om leie av *[lokaler i]* Eiendommen (**Leieobjektet)**. Hovedleieavtalen vedlegges som **Bilag 1**.

Fremutleier ønsker å fremleie [deler av] Leieobjektet under Hovedleieavtalen til Fremleietaker (som definert i punkt 2).

Som overordnet prinsipp er denne fremleieavtalen (**Fremleieavtalen**) «back-to-back» med Hovedleieavtalen. Dette innebærer at Fremleietaker har de rettigheter og forpliktelser overfor Fremutleier som Fremutleier har overfor Utleier under Hovedleieavtalen, mens Fremutleier har de rettigheter og forpliktelser overfor Fremleietaker som Utleier har overfor Fremutleier under Hovedleieavtalen.

Avvik fra back-to-back prinsippet gjelder kun i den grad det er angitt i Fremleieavtalen, eller der partene senere gjennom skriftlig avtale endrer dette.

# fremUTLEIER

Navn/Firma: […] (**Fremutleier**)

Fødsels- eller organisasjonsnummer: […]

# FREMLEIETAKER

Navn/Firma: […] (**Fremleietaker**)

Fødsels- eller organisasjonsnummer: […]

# EIENDOMMEN

Adresse […]

Gnr. […] bnr. […] fnr. […] snr. […] i […] kommune, kommunenummer […] (**Eiendommen**)

# fremLEIEOBJEKTET

*[Alternativ 1 – der hele Leieobjektet fremleies:*

Fremleieobjektet består av hele Leieobjektet, slik dette er definert i Hovedleieavtalen punkt 4 (**Fremleieobjektet).**]

*[Alternativ 2 - der kun deler av Leieobjektet fremleies:*

4.1 Fremleieobjektet består av arealer til Fremleietakers eksklusive bruk (**Eksklusivt Areal**), en forholdsmessig andel av Eiendommens fellesareal og tekniske rom (**Fellesareal)** og utearealer. Eksklusivt Areal og arealfordeling samt eventuelt eksklusivt uteareal er vist i **Bilag 2** (arealoversikt og tegninger). Eksklusivt Areal samt andel av Fellesareal utgjør totalt ca. […] kvm. BTA (**Fremleieobjektet)**. Av dette utgjør Eksklusivt Areal ca. […] kvm. BTA.]

Fremleieobjektet inkluderer ikke parkeringsplasser.

Alle arealer er oppgitt etter NS 3940:2023+AC:2024. Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve Leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne Fremleieavtalens øvrige bestemmelser.

# fremLEIETAKERS VIRKSOMHET

*[Alternativ 1 – Dersom virksomheten er i samsvar med Hovedleieavtalen:*

Fremleieobjektet må kun benyttes til virksomhet som angitt i Hovedleieavtalen punkt 5.1.]

*[Alternativ 2 – Dersom virksomheten avviker fra Hovedleieavtalen. Samtykke fra Utleier om endret bruk/virksomhet må da innhentes:*

5.1 Fremleieobjektet må kun benyttes til […].]

Endring av virksomheten i Fremleieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten Fremutleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

# OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

Fremleieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i den stand som Fremleieobjektet var i ved Fremleietakers besiktigelse.

Fremleieobjektet leies ut "som det er". For øvrig gjelder reguleringen i Hovedleieavtalen punkt 6.2.

I forbindelse med Overtakelse av Fremleieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. Skjema for overtakelsesprotokoll, inkludert dokumentasjon i form av bilder og/eller video, er vedlagt som **Bilag […]**.

Fremleietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Fremleietaker burde ha oppdaget dem. Forhold som Fremleietaker kjente til ved Overtakelse kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

Fremleietaker skal i hele Leieperioden følge Eiendommens til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser i den grad slike er fremlagt av Fremutleier.

# LEIEPERIODEN

Fremleieforholdet løper fra […] (**Overtakelse**) til […] (**Leieperioden)**, hvoretter fremleieforholdet opphører uten oppsigelse. Fremleieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden. Dersom Hovedleieavtalen opphører eller bortfaller, uavhengig av årsak, opphører også denne Fremleieavtalen. Fremutleier skal informere Fremleietaker om opphør av Hovedleieavtalen uten ugrunnet opphold.

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

En eventuell avtalt forlengelsesadgang i Hovedleieavtalen gjelder ikke for Fremleieavtalen.

# LEIEN MV.

Leien for Fremleieobjektet 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.

1/4 / 1/12 *[stryk det som ikke passer]* av Leien forfaller til betaling forskuddsvis den [25] før hver(t) kvartal/måned *[stryk det som ikke passer]* med NOK […] (eksklusive merverdiavgift).

[*Alternativ 1 – Ved fremleie av deler av Eiendommen*:

I tillegg til Leien betaler Fremleietaker den forholdsmessige andel av Eiendommens felleskostnader (**Felleskostnadene**) som tilkommer Fremleieobjektet i henhold til bestemmelsene i Hovedleieavtalen, herunder eventuell ikke-fradragsberettiget merverdiavgift på slike kostnader. Eksempler på kostnader som inngår i Felleskostnadene er inntatt i Hovedleieavtalens **Bilag […]**. For øvrig gjelder Hovedleieavtalens punkt 15.

Ved kontraktsinngåelsen er akontobeløpet for Felleskostnadene stipulert til NOK […] (eksklusive merverdiavgift) [per kvm BTA per år/per år/per kvartal/per måned (stryk det som ikke passer)].

Fremutleier utsteder faktura til Fremleietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om Fremutleiers kontonummer for betaling av Leien og Felleskostnadene. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Fremutleiers konto.

Ved forsinket betaling av Leien og/eller andel Felleskostnader, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Fremutleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

# LEIEREGULERING

Leien reguleres hver 1. januar, i samsvar med Hovedleieavtalens punkt 9.1. 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.

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

Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie Fremutleier ellers kunne tatt etter denne Fremleieavtalen, 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.]

* + 1. hele Fremleieobjektet skal omfattes av Fremutleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.
    2. deler av Fremleieobjektet skal omfattes av Fremutleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret. Målsatte tegninger og opplysninger om størrelsen på arealet som skal omfattes av Fremutleiers frivillige registrering er inntatt i **Bilag [...]**.
    3. Fremleieobjektet ikke er omfattet av Fremutleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

## [Ved valg av alternativ B eller C skal Fremutleier i et eget brev notifisere skattekontoret om at de relevante deler av Fremleieobjektet ikke skal omfattes av Fremutleiers frivillige registrering, selv om Leietaker senere skulle bruke arealene i egen avgiftspliktig virksomhet].

Fremleietaker skal ha samme rettigheter og forpliktelser overfor Fremutleier som Fremutleier har overfor Utleier i henhold til Hovedleieavtalen punkt 10.2 – 10.8, i egenskap av å være Leietaker under Hovedleieavtalen. Fremleietaker skal også holde Fremutleier skadesløs for eventuelle krav Utleier måtte få overfor Fremutleier som følge av forhold nevnt i Hovedleieavtalens punkt 10.7.

# SIKKERHETSSTILLELSE

Fremleietaker stiller selvskyldnergaranti fra bank eller annet finansforetak som driver virksomhet i Norge etter konsesjon gitt av og underlagt norske myndigheter som tilsynsmyndighet, for rettidig oppfyllelse av Fremleietakers forpliktelser etter Fremleieavtalen.

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

Sikkerhetsstillelsen må foreligge senest […].

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

# FREMLEIETAKERS BRUK AV FREMLEIEOBJEKTET

Som i Hovedleieavtalen punkt 12.

# fremutleiers og UTLEIERS ADGANG TIL fremleieobjektet

Fremleietaker skal gi Fremutleier og Utleier adgang til Fremleieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, endringsarbeid etc. Fremeietaker plikter også å gi Fremutleier og Utleier adgang til Eksklusivt Areal for gjennomføring av miljøtiltak, herunder for undersøkelse/måling av energiforbruk mv.Fremleietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på Eiendommen, har Fremutleier og Utleier rett til å skaffe seg adgang til Fremleieobjektet uten slikt varsel.

# fremUTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT – Fremutleiers kostnader

Som i Hovedleieavtalen punkt 14.

# Drift og vedlikehold av fellesareal og tekniske innretninger m.v. – felleskostnader

15.1 Som i Hovedleieavtalen punkt 15.

15.2 Dersom utleie av eiendom i Leieperioden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal Fremleietaker betale sin forholdsmessige del som en del av Felleskostnadene. Eiendomsskatt inngår som en del av Felleskostnadene.

# fremLEIETAKERS plikt til drift og VEDLIKEHOLD – Fremleietakers kostnader

Som i Hovedleieavtalen punkt 16.

# fremUTLEIERS ARBEIDER I fremLEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

Som i Hovedleieavtalen punkt 17.

# fremLEIETAKERS ENDRING AV fremLEIEOBJEKTET

Som i Hovedleieavtalen punkt 18.

# FORSIKRING

Som i Hovedleieavtalen punkt 19.

# BRANN/DESTRUKSJON

Som i Hovedleieavtalen punkt 20.

# fremUTLEIERS AVTALEBRUDD

Som i Hovedleieavtalen punkt 21.

# FremLEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

Som i Hovedleieavtalen punkt 22. Fremleietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis Leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Fremleietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves av Utleier og Fremutleier når Leieperioden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (b).

# FRAFLYTTING

Som i Hovedleieavtalen punkt 23.

I god tid før utløpet av Leieperioden, forut for de tidspunkter som følger av Hovedleieavtalen punkt 23.4, skal det avholdes en felles befaring mellom Fremleietaker og Fremutleier for å avtale eventuelle nødvendige arbeider som skal utføres for å bringe Fremleieobjektet i den stand det skal være ved fraflytting.

# TINGLYSING/PANTSETTELSE

Fremleieavtalen kan ikke tinglyses eller pantsettes.

# FREMLEIE

Fremleie av Fremleieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten Utleiers og Fremutleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

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

# OVERDRAGELSE og kontrollskifte, fusjon og fisjon

Fremleietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier og Fremutleier overdra hele eller deler av Fremleieavtalen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Manglende svar på søknad om samtykke anses ikke som samtykke.

Hovedleieavtalen punkt 27 gjelder tilsvarende.

# Miljø og sirkulære løsninger

## Som i Hovedleieavtalen punkt 28

# INFORMASJONSUTVEKSLING OG INNHENTING AV DATA MV.

## Som i Hovedleieavtalens punkt 29.

# MENNESKERETTIGHETER, HVITVASKING OG KORRUPSJON MV

## Som i Hovedleieavtalen punkt 30.

# Personvern

## Utleier og Fremutleier vil som ledd i utleie av Eiendommen kunne behandle personopplysninger som behandlingsansvarlig (ikke på vegne av Fremleietaker). Nærmere informasjon om slik behandling fremgår av Utleiers/Fremutleiers personvernerklæring.

## Utleier og Fremutleier vil også kunne behandle personopplysninger på vegne av Fremleietaker som ledd i utleie av Eiendommen. Dette innebærer at Utleier og Fremutleier kan behandle personopplysninger om Fremleietakers ansatte, besøkende, innleid personale eller øvrige brukere.  Personopplysningsloven krever i slike tilfeller inngåelse av databehandleravtale mellom databehandleren (Utleier/Fremutleier) og den behandlingsansvarlige (Fremleietaker). Slik databehandleravtale (Databehandleravtalen) er inntatt som Bilag […].

# ANDRE DATA (SOM IKKE ER PERSONOPPLYSNINGER)

## Som i Hovedleieavtalen punkt 32.

# SAMORDNINGSAVTALE FOR BRANNFOREBYGGING

## Fremleietaker skal følge forpliktelsene som er pålagt Fremutleier i samordningsavtalen, jf. Hovedleieavtalen punkt 33.

# 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, 7-7, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5. For øvrig er det denne Fremleieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

# LOVVALG OG TVISTELØSNING

Som i Hovedleieavtalen punkt 36.

# BILAG TIL fremLEIEAVTALEN

Bilag 1: Hovedleieavtalen med bilag

Bilag 2: Firmaattest/legitimasjon for Utleier, Fremutleier og Fremleietaker og eventuelle fullmakter

Bilag […]: Tegninger

Bilag […]: [Særregulering for parkeringsplasser]

Bilag […]: Skjema for overtakelsesprotokoll

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

Bilag […]: [Særskilt avtalt sikkerhetsstillelse]

Bilag […]: [Miljøavtale]

Bilag […]: [Databehandleravtale]

# STED/DATO

[…]

[…]

# SIGNATUR

Denne leieavtalen er inngått [dato], undertegnet elektronisk og sendt partene [og megler] per e-post.

[Fremutleier bekrefter ved sin signatur av Fremleieavtalen at Utleier har gitt sitt skriftlige samtykke til fremleien av Fremleieobjektet.]

for Fremutleier for Fremleietaker

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

[Fremutleiers repr.] [Fremleietakers repr.]

Utleier samtykker herved til fremleien til […].

for Utleier

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
[Utleiers repr.]