STANDARD «ALL INCLUSIVE» LEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER (NYE/REHABILITERTE LOKALER LOKALER)

3. utgave 06/25

# 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 består av arealer til Leietakers 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). Leieobjektet skal være i henhold til avtalt kravspesifikasjon, **Bilag 3.**

## Eksklusivt Areal samt andel av Fellesareal utgjør totalt ca. […] kvm. BTA (**Leieobjektet)**. Av dette utgjør Eksklusivt Areal ca. […] kvm. BTA.

## Leieobjektet 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 leieavtalens øvrige bestemmelser.

# 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 lovlig kan benyttes til den bruk/virksomhet som er angitt i punkt 5.1, herunder krav som følger av plan- og bygningsloven og privatrettslige forhold. 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 godkjennelser 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, inkludert dokumentasjon i form av bilder og/eller video, 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 eller burde ha oppdaget 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 […] (**Overtakelse**) til […] (**Leieperioden)**, hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden.

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

# LEIEN MV.

## 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.

## 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]*.

## Leien inkluderer:

## -Leietakers andel av Eiendommens felleskostnader. Eksempler på felleskostnader som er inkludert i Leien er inntatt i **Bilag […]**.

## -Tjenestetilbud som angitt i **Bilag […]**.

## 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.

## Utleier kan overlate driften av Eiendommen til et driftsselskap. Utleier er uansett ansvarlig overfor Leietaker for oppfyllelsen av sine forpliktelser til drift av Eiendommen i henhold til denne leieavtalen.

## [Stryk det alternativet som ikke passer.]

## **A** Energi og rengjøring til Eksklusivt Areal inngår i Leien.

## **B** Direkte og for egen regning betaler Leietaker rengjøring av Eksklusivt Areal (herunder innvendig vask av vinduer) og vaktmestertjenester for egen bruk. For det tilfelle at det er installert egen energimåler skal Leietaker direkte og for egen regning også betale energi til Eksklusivt Areal. Dersom egen måler ikke er installert, skal energi til Eksklusivt Areal fordeles forholdsmessig og belastes Leietaker, med mindre annet er avtalt mellom partene.

## Ved forsinket betaling av Leien 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. Leien skal 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 de alternativene 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** ingen del av Leieobjektet skal omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

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

## 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 eller forskrift.

## Dersom Leietaker i samsvar med punkt 25 har fått samtykke til fremleie av arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 10.1, og Leietaker har rett til å bli frivillig registrert i Merverdiavgiftsregisteret for fremleien, skal Leietaker sørge for at fremleien blir omfattet av en frivillig registrering.

## Leietaker skal umiddelbart gi Utleier opplysninger om forhold ved bruken av Leieobjektet som kan medføre en endring i Utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. 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 i sin helhet 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

## Leietaker stiller selvskyldnergaranti fra bank eller finansforetak som driver virksomhet i Norge etter konsesjon gitt av og underlagt norske myndigheter som tilsynsmyndighet, for rettidig oppfyllelse av Leietakers forpliktelser etter leieavtalen.

## Garantien skal tilsvare […] måneders leie inkludert 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 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 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 så vel Leieobjektet som Eiendommen for øvrig 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 i Leieperioden etterleve de krav og rutiner som følger av Eiendommens eventuelle miljøsertifisering slik de til enhver tid gjelder.

## 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 leietakere eller 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 kan ikke benytte Fellesareal til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring o.l.).

## Dersom Leietaker ønsker økt kapasitet/forsyning av energi, vann, luft, avløp mv. i forhold til hva som var forutsatt for Leietakers bruk på kontraktstidspunktet, må utleiers skriftlige forhåndssamtykke innhentes.

# UTLEIERS ADGANG TIL EKSKLUSIVT AREAL mv.

## Leietaker skal gi Utleier adgang til Eksklusivt Areal i kontor-/forretningstid alle dager for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, endringsarbeid etc. Leietaker plikter også å gi Utleier adgang til Eksklusivt Areal for gjennomføring av miljøtiltak, herunder for undersøkelse/måling av energiforbruk mv. 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 Eksklusivt Areal uten slikt varsel.

# utleiers utvendige VEDLIKEHOLDs- OG UTSKIFTINGsplikt - eierkostnader

## Utleier skal sørge for og bekoste utskiftning og vedlikehold av utvendige bygningsmessige konstruksjoner/komponenter og utskifting av tekniske innretninger (slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg, solavskjermingsanlegg mv.), når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.

## Utleier skal sørge for og bekoste at Leieobjektet i Leieperioden er i samsvar med de for Eiendommen/Leieobjektet gjeldende offentligrettslige krav.

## 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.

# Drift og vedlikehold av fellesareal og tekniske innretninger - eierkostnader

## Utleier skal sørge for at Fellesareal og Eiendommens tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved Overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av Leietaker. Utleier skal sørge for vedlikehold, drift og renhold av Fellesareal og utearealer. Kostnader etter dette punkt 15 inngår i Leien.

# Utleiers innvendige vedlikeholdsplikt - eierkostnader

## Utleier skal sørge for og bekoste alt innvendig vedlikehold av og alle innvendige utskiftninger i Leieobjektet, herunder vedlikehold og utskiftninger av inngangsdører, porter, vinduer og overflater på gulv, vegger og tak. Vedlikeholdsplikten omfatter både reparasjon (akutt vedlikehold) og periodisk vedlikehold. I tillegg skal Utleier sørge for og bekoste vedlikehold av eventuelt eksklusivt uteareal

## Utleiers ansvar omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i/på Leieobjektet; herunder skader forårsaket av Leietaker og/eller andre personer som Leietaker har gitt adgang til Eiendommen samt skader etter innbrudd og/eller hærverk i Leieobjektet, Knuste ruter må straks erstattes med nye. Kostnadene ved utbedring av skader etter dette punkt 16.2 dekkes av Leietaker etter faktura fra Utleier.

## Utleier 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 18.

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

# UTLEIERS ARBEIDER I LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

## Utleier kan foreta alle arbeider til Eiendommens/Leieobjektets vedlikehold eller fornyelse; eksempelvis miljøtiltak. Utleier kan videre foreta ethvert endringsarbeid; herunder tilbygg, påbygg mv., utenfor Eksklusivt Areal. Endring av Fellesarealets areal og utforming kan bare foretas dersom endringene er mindre vesentlige. Leietaker skal medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av Eiendommen kan føres gjennom Eksklusivt Areal 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 17 med rimelig frist. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Leietaker.

# LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET

## Leietaker kan ikke foreta endringer av Leieobjektet, uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. 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. Eventuelle merkostnader knyttet til drift og vedlikehold av Eiendommen/Leieobjektet som følger av Leietakers endringsarbeider skal dekkes av Leietaker.

## 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 må bekoste sitt firmanavn påsatt felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med 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 18. 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.

## 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 forsikringsbevis.

# BRANN/DESTRUKSJON

## Dersom Leieobjektet blir totalskadet som følge av brann eller annen hendelig begivenhet kan hver av partene erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

# UTLEIERS AVTALEBRUDD

## Leietaker kan kreve avslag i Leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem.

## Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningen er 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 motregne eller holde tilbake leie til sikkerhet for de krav Leietaker har eller måtte få mot Utleier som følge av forsinkelse eller mangel.

## Ved vesentlig mislighold av leieavtalen kan Leietaker heve denne. 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. Erstatningsplikten omfatter også kostnader til utrydding/bekjempelse av skadedyr, utøy o.l.

## 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 21.4 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 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 Eksklusivt Areal.

## Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere Leieobjektet ryddet, rengjort og med samtlige nøkler/adgangskort. For endringer foretatt av Leietaker i Leieperioden, gjelder reguleringen i punkt 18.

## Utleier kan ved fraflytting kreve dekket kostnader til utbedring av eventuelle skader og manglende renhold. Utleier må gi skriftlig melding om skader og manglende renhold innen rimelig tid etter at Leieobjektet er tilbakelevert.

## 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 Eksklusivt Areal [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 pantedokumenter 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 25 anses ikke som samtykke.

# OVERDRAGELSE

## Utleier kan ved eierskifte til Leieobjektet overføre sine rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen til erververen. Leietaker skal ved slik overføring stille ny sikkerhet overfor erververen i samsvar med punkt 11.

## Leietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier overdra hele eller deler av leieavtalen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Manglende svar på søknad om samtykke anses ikke som samtykke.

# Kontrollskifte, Fusjon og fisjon

* 1. Ved kontrollskifte hos Leietaker skal Leietaker, uten ugrunnet opphold etter at Leietaker fikk kjennskap til kontrollskiftet sende skriftlig melding til Utleier med opplysninger om kontrollskiftet og overtakende person, slik at Utleier til enhver tid har oppdatert informasjon over hvem som har bestemmende innflytelse over Leietaker.
  2. Med kontrollskifte menes at i) en person (enten alene eller sammen med nærstående) som har bestemmende innflytelse over Leietaker ved inngåelsen av leieavtalen, mister denne innflytelse (herunder ved fusjon og fisjon), eller ii) at en person får bestemmende innflytelse over Leietaker (herunder ved fusjon og fisjon). Med person menes både fysisk og juridisk person. Bestemmende innflytelse betyr det samme som i aksjeloven § 1-3 (2), og omfatter også en persons indirekte innflytelse over Leietaker gjennom nærstående og datterselskaper som nevnt i aksjeloven § 1-3 (3).
  3. Et kontrollskifte omfatter likevel ikke i) overføring av aksjer eller andeler til en nærstående, eller ii) at en person (enten alene eller sammen med nærstående) mister eller får bestemmende innflytelse over et selskap som er notert på et regulert marked eller en multilateral handelsfasilitet.
  4. 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. Forespørsel om samtykke skal sendes uten ugrunnet opphold etter at slik endring er besluttet. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Manglende svar på forespørsel om samtykke anses ikke som samtykke. Mislighold av denne bestemmelsen anses som et vesentlig mislighold som gir Utleiers hevingsrett.

# Miljø og sirlulære løsninger mv.

* 1. Alle arbeider som utføres av Utleier eller Leietaker i henhold til denne Leieavtalen, herunder, men ikke begrenset til, vedlikeholdsarbeider (jf. punkt 14, 15 og 16) eller andre arbeider (jf. punkt 17 og 18), skal foretas på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.
  2. Partene skal vurdere løsninger som minimerer ressursbruk, klimagassutslipp, og negativ påvirkning på naturmangfold, samt fremmer ombruk, materialgjenvinning og bruk av fornybare ressurser. Så langt det er teknisk egnet, økonomisk forsvarlig og praktisk gjennomførbart, skal parten som er ansvarlig for arbeidet velge miljøeffektive og sirkulære løsninger.
  3. Ved anskaffelse av produkter eller materialer til utførelse av arbeider, inkludert vedlikeholds- og utskiftningsplikten, skal parten som er ansvarlig for arbeidet prioritere produkter og materialer som:

1. er sirkulære (f.eks. ombruksmaterialer, produkter designet for ombruk, eller materialer med høy andel resirkulert innhold),
2. har dokumentert lav miljø- og klimapåvirkning gjennom livsløpet (f.eks. gjennom anerkjente miljømerker, miljøvaredeklarasjoner eller andre sertifiseringsordninger), og
3. ikke inneholder helse- og miljøfarlige stoffer utover det som tillates i henhold til gjeldende regelverk og anerkjente bransjestandarder for bærekraftig bygging.
   1. Dokumentasjon som viser vurderingene gjort i henhold til punkt 28.1-28.3, inkludert avveininger knyttet til teknisk egnethet, økonomisk forsvarlighet og praktisk gjennomførbarhet, samt dokumentasjon på produkters og materialers miljøegenskaper (som miljømerking), skal være tilgjengelig for den andre parten på forespørsel.
   2. Partene skal videre samarbeide om å heve og videreutvikle Leieobjektets miljøstandard i Leieperioden og minimere Leieobjektets negative miljøpåvirkninger ved for eksempel gjennomføring av miljøtiltak. De tiltakene som partene er enige om å gjennomføre følger av **Bilag […] (Miljøavtale**).

# INFORMASJONSUTVEKSLING OG INNHENTING AV DATA MV.

* 1. Leietaker plikter å medvirke til at Utleier kan innhente måle- og forbruksdata fra Leietakers leverandører av energi, vann, avløp, avfall, mv. knyttet til Leieobjektet. Dette for å legge til rette for at Utleier kan tilfredsstille offentligrettslige og privatrettslige krav og forventninger knyttet til rapportering, merking og sertifisering, forbruk og effektivisering, samt miljøvennlig bruk og drift av Eiendommen. Leietaker skal innen 14 dager etter Utleiers anmodning gi fullmakt til Utleier og de tjenesteleverandører som Utleier utpeker til å innhente forbruksdata, herunder til å innhente målepunkts ID og data for forbruk av energi. Fullmakten skal gis på den måten Utleier fastsetter.
  2. Utleier plikter, etter skriftlig og spesifisert anmodning fra Leietaker, å utlevere informasjon om Leieobjektet og/eller Eiendommen som Utleier besitter eller med rimelighet kan fremskaffe, og som er nødvendig for at Leietaker skal kunne oppfylle sine forpliktelser til rapportering, eksempelvis i henhold til CSRD (EUs direktiv om bærekraftsrapportering) eller annen relevant lovgivning, standarder eller bransjenormer. Slik informasjon kan omfatte, men er ikke begrenset til, data om Eiendommens energimerking, tekniske installasjoner, avfallshåndteringssystemer, gjennomførte tiltak for energieffektivisering eller bruk av fornybar energi. Informasjonen skal utleveres uten ugrunnet opphold og i et egnet format. Leietaker plikter å behandle all informasjon mottatt fra Utleier i henhold til dette punkt 29 konfidensielt, og kun benytte den til det formål å oppfylle egne rapporteringsforpliktelser, med mindre annet er skriftlig avtalt eller informasjonen er offentlig tilgjengelig.

# menneskerettigheter, hvitvasking og korrupsjon mv.

## Partene er forpliktet til å drive sin virksomhet slik at brudd på grunnleggende menneskerettigheter ikke oppstår og slik at anstendige lønns- og arbeidsvilkår sikres. Partene skal videre besørge rimelige tiltak for å unngå hvitvasking, korrupsjon, brudd på sanksjonsregler og påvirkningshandel knyttet til innkjøpsavtaler, anbudskonkurranser og politiske beslutninger mv.

## For å ivareta disse pliktene skal partene etablere en internkontroll tilpasset virksomheten.

## Partene har rett til informasjon om hverandres dokumentasjon og systemer for å ivareta pliktene etter dette punkt 30, og plikter straks og uoppfordret å varsle hverandre skriftlig ved manglende oppfyllelse av disse.

* 1. Dersom det etter gjeldende sanksjonsregler blir ulovlig for en av partene å ha en forretningsmessig forbindelse med den andre parten i form av leiekontrakt for leie av lokaler, skal dette anses som vesentlig mislighold som gir den andre parten rett til å heve leieavtalen om ikke forholdet rettes innen rimelig tid.

# Personvern

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

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

# aNDRE DATA (SOM IKKE ER PERSONOPPLYSNINGER)

## Utleier har rett til å samle inn og råde over de data som samles inn av Utleier i forbindelse med bruk og drift av Eiendommen. Dette innebærer, men er ikke begrenset til, kopiering, tilgjengeliggjøring, bearbeiding, analyse mv. Utleier vil anonymisere data slik at ikke enkeltpersoner kan identifiseres, og bruke slike anonymiserte data i aggregert form under og etter leieforholdet for å tilby og videreutvikle tjenester relatert til utleie og bruk av næringseiendom.

# Samordningsavtale for brannforebygging

## Partene har samtidig med denne leieavtalen inngått samordningsavtale for brannforebygging som er vedlagt som **Bilag** […].

# SÆRLIGE BESTEMMELSER/forbehold

[…]

# 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: Tegninger

Bilag 3: Kravspesifikasjon

Bilag […]: [Særregulering for parkeringsplasser]

Bilag […]: Skjema for overtakelsesprotokoll

Bilag […]: [Eksempler på felleskostnader som er inkludert i Leien]

Bilag […]: Tjenestetilbud

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

Bilag […]: [Særskilt avtalt sikkerhetsstillelse]

Bilag […]: [Miljøavtale]

Bilag […]: [Databehandleravtale]

Bilag […]: Samordningsavtale for brannforebygging

# SIGNATUR

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

for Utleier for Leietaker

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

[Utleiers repr.] [Leietakers repr.]

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

Nedenfor følger forslag til tilleggstekster, alternative tekster, bilag og kommentarer til standardteksten ovenfor. Foreningene understreker at tekstene er ment som eksempler. De må alltid nøye tilpasses det enkelte leieforhold.

**INNHOLD**

Punkt 4 Alternativ tekst – arealtabell

Alternativ tekst om parkeringsplasser

Punkt 6, 12 og 14 Kommentarer til ansvaret for offentligrettslige krav

Punkt 7 Tilleggstekst til forlengelsesklausuler

Punkt 8 Forslag til tekst – bilag om Felleskostnader som inngår i Leien

Punkt 10 Kommentarer til merverdiavgiftsbestemmelsen

Punkt 11 Alternative bestemmelser om sikkerhetsstillelse

Forslag til kontrakts- og garantitekst for morselskapsgaranti

Punkt 18 Tilleggstekst hvis Leietaker er selvassurandør

Punkt 20 Tilleggstekst om brann og destruksjon

Punkt 22 Offentlige leietakere og tvangsfullbyrdelse

Punkt 27 Alternativ bestemmelse vedrørende kontrollskifte

Punkt 28 Tilleggstekst vedrørende miljøavtale

Alternativ tekst bestemmelse til punkt 28.5 flg.

Punkt 30 Alternativ, utvidet tekst om menneskerettigheter, hvitvasking, korrupsjon mv.

Punkt 36 Forslag til kontraktstekst for voldgiftsbehandling

**PUNKT 4 – LEIEOBJEKTET**

Alternativ tekst - arealtabell

4.2 Leieobjektet **(Leieobjektet)** omfatter følgende areal:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Type leieareal** | **Eksklusivt Areal**  **kvm BTA** | **Andel Fellesareal kvm BTA** | **Sum leieareal**  **kvm BTA** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Sum areal**  **for Leieobjektet** |  |  |  |

Alternativ tekst – parkeringsplasser

4.5 Leieobjektet inkluderer parkeringsplasser som angitt i og på de betingelser som fremgår av Bilag […].

**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 lovlig kan brukes til den bruk/virksomhet som angitt i leieavtalens punkt 5.1, herunder krav som følger av plan- og bygningsloven og privatrettslige forhold. 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, og at det heller ikke er privatrettslige forhold, f.eks. tinglyste heftelser på eiendommen, vedtekter i et eventuelt eierseksjonssameie mv., som er til hinder for bruken. 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 14.4. Dette gjelder også for nye offentligrettslige bygningstekniske krav som måtte bli pålagt leieobjektet i leieperioden.

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 18.3.

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.

Leietaker har ansvaret for offentligrettslige krav som følge av bruken/virksomheten som nattklubb, som å holde rømningsveiene åpne, inneha skjenkebevilling etc., jf. punkt 12.2.

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.

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):



**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 [12] 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 OM FELLESKOSTNADER**

Oppregningen nedenfor er ment som eksempler på felleskostnader som inngår i Leien dersom tilbudet eksisterer, og ikke som en angivelse av hva som skal inngå per leiestart. Innholdet vil kunne endre seg i Leieperioden, for eksempel som følge av innføring av nye servicetilbud eller offentligrettslige krav.

* Energi til heiser, kjøleanlegg, ventilasjonsanlegg, varmtvannstanker, utelys, varmekabler i takrenner, branntekniske anlegg, portanlegg, sikkerhetsinnretninger, oppvarming og belysning av Fellesareal (herunder trapper) og andre installasjoner i Fellesareal.
* Andre fellestjenester som ikke avregnes mot den enkelte leietaker etter eget forbruk.
* Offentlige avgifter, herunder vann, kloakk, feiing, renovasjon og øvrige avgifter som eventuelt måtte tilkomme/foreligge.
* Eiendomsskatt.
* Rengjøring og renovasjon, herunder trappevask og rengjøring av Fellesareal, håndtering/rensing mv. av matter i Fellesareal (herunder trapper), 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, innendørs Fellesareal, utendørs Fellesareal, vinduer utvendig, utstyr for solavskjerming osv., herunder vaktmestertjeneste.
* Resepsjonstjeneste, vakthold.
* 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 MERVERDIAVGIFTSBESTEMMELSEN**

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 – ALTERNATIVE BESTEMMELSER OM SIKKERHETSSTILLELSE OG FORSLAG TIL GARANTITEKST DER DET BENYTTES MORSELSKAPSGARANTI**

Alternativ A: Depositum – punkt 11.1 – 11.4 byttes ut med følgende:

11.1 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.

11.2 Depositumet skal tilsvare […] måneders leie inkludert andel Felleskostnader 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.

11.3 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.

11.4 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.

11.5 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.

11.6 Sikkerhetsstillelsen må foreligge senest […].

11.7 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.

Alternativ B: Morselskapsgaranti – punkt 11.1 – 11.4 byttes ut med følgende:

11.1 Leietaker stiller morselskapsgaranti som inntatt etter signaturlinjen i denne leieavtalen, for rettidig oppfyllelse av Leietakers forpliktelser under dette leieforholdet. Garantien skal være gyldig, og uoppsigelig fra Leietakers 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.

Garantitekst som inntas etter signaturlinjen:

[...], org. nr. [...], garanterer som selvskyldner for Leietakers rettidige oppfyllelse av alle forpliktelser under leieavtalen. Garantien er gyldig, og uoppsigelig fra Leietakers og garantists side, i Leieperioden samt tre måneder etter fraflytting. Garantien er underlagt norsk rett. Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder garantien.

Alternativ C: annen avtalt sikkerhetsstillelse – punkt 11.1 – 11.4 byttes ut med følgende:

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

11.2 Sikkerhetsstillelsen må foreligge senest […].

11.3 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.

Alternativ E: Ingen sikkerhet – punkt 11.1 – 11.4 byttes ut med følgende:

11.1 Leietaker skal ikke stille sikkerhet.

**PUNKT 19 – 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 20 – TILLEGGSTEKST OM BRANN OG DESTRUKSJON**

19.2 Dersom Utleier ikke benytter sin rett etter dette punkt 20.1, skal Leietaker ikke ha rett til å heve leieforholdet dersom

A) Leieobjektet repareres/gjenoppføres av Utleier senest […] måneder etter at skaden oppsto,

B) Utleier i denne gjenoppføringsperioden tilbyr Leietaker et erstatnings­leieobjekt som har en slik beliggenhet, størrelse og utforming at Leietaker kan utøve tilnærmet normal virksomhet, og

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

19.3 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.

**PUNKT 22 – OFFENTLIGE LEIETAKERE**

Krav mot statlige virksomheter kan ikke tvangsfullbyrdes, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 1-2. Dersom leietaker er en statlig virksomhet, kan punkt 22.2 strykes. For øvrige offentlige leietakere må bestemmelsen vurderes konkret opp mot bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 1-2.

**PUNKT [27] – ALTERNATIV TIL PUNKT [27]**

**Hvis det er særlig viktig hvem som har bestemmende innflytelse over Leietaker, kan følgende bestemmelse erstatte punkt 27 i leieavtalen:**

27.1 Leietaker skal sende skriftlig melding til Utleier uten ugrunnet opphold etter at Leietaker får kjennskap til et kontrollskifte hos Leietaker. Leietaker kan sende varselet før kontrollskiftet inntrer. Leietaker skal på Utleiers anmodning fremlegge ytterligere relevante opplysninger om kontrollskiftet og overtakende person, herunder opplysninger som kan være av betydning for vurdering av om en overdragelse i betydelig grad forringer Leietakers evne til å oppfylle sine forpliktelser under leieavtalen.

27.2 Med kontrollskifte menes at i) en person (enten alene eller sammen med nærstående) som har bestemmende innflytelse over Leietaker ved inngåelsen av leieavtalen, mister denne innflytelse (herunder ved fusjon og fisjon), eller ii) at en person får bestemmende innflytelse over Leietaker (herunder ved fusjon og fisjon). Med person menes både fysisk og juridisk person.

27.3 Et kontrollskifte omfatter likevel ikke i) overføring av aksjer eller andeler til en nærstående, eller ii) at en person (enten alene eller sammen med nærstående) mister eller får bestemmende innflytelse over et selskap som er notert på et regulert marked eller en multilateral handelsfasilitet.

27.4 Hvis det foreligger saklig grunn for Utleier til å heve leieavtalen som følge av kontrollskiftet, kan Utleier heve leieavtalen med rimelig varsel. *[Som saklig grunn regnes blant annet at [..] ikke lenger har bestemmende innflytelse over Leietaker, ettersom dette var en forutsetning for leieforholdet ved inngåelsen av leieavtalen]*. En hevingserklæring får tidligst virkning fra tidspunktet kontrollskiftet gjennomføres.

27.5 Retten til å heve leieavtalen etter punkt 27.4 bortfaller om ikke Utleier innen [to] uker etter at Utleier ble informert om kontrollskiftet etter punkt 27.1, har varslet Leietaker skriftlig om at heving vurderes, og innen [fire] uker etter at slikt varsel er sendt til Leietaker, skriftlig hever leieavtalen. Utleier skal i varselet begrunne hevingen.

27.6 **Bestemmende innflytelse** betyr det samme som i aksjeloven § 1-3 (2) og omfatter også en persons indirekte innflytelse over Leietaker gjennom nærstående og datterselskaper som nevnt i aksjeloven § 1-3 (3). Med **nærstående** menes:

1. ektefelle og en person som vedkommende bor sammen med i ekteskapsliknende forhold;
2. mindreårige barn til vedkommende selv, samt mindreårige barn til en person som nevnt i nr. 1 som vedkommende bor sammen med;
3. selskap der vedkommende selv eller sammen med noen som er nevnt i nr. 1 og 2, har bestemmende innflytelse; og
4. selskap som er i samme konsern som nevnt i aksjeloven 1-3 (1), allmennaksjeloven § 1-3 (1) og selskapsloven § 1-2 (1) bokstav h.

27.7 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. Forespørsel om samtykke skal sendes uten ugrunnet opphold etter at slik endring er besluttet. Manglende svar på forespørsel om samtykke anses ikke som samtykke. Mislighold av denne bestemmelsen anses som et vesentlig mislighold som gir Utleiers hevingsrett.

**PUNKT 28 - TILLEGGSTEKST VEDRØRENDE MILJØAVTALE**

Dersom partene ønsker å inngå miljøavtale per signering av leieavtalen, kan følgende tekst tas inn i punkt 28:

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

**PUNKT 28 – FORSLAG TIL ALTERNATIV TEKST TIL PUNKT 28.5 FLG:**

28.5 Utleier har rett til å heve og videreutvikle Leieobjektets miljøstandard i Leieperioden (**Miljøtiltak**). Med hevet miljøstandard menes blant annet økt energieffektivitet (Energitiltak), bedre inneklima og ressursutnyttelse og redusert utslipp/avfall i forbindelse med Eiendommens og Leieobjektets drift og vedlikehold.

28.6 Dersom Utleier beslutter å gjennomføre Miljøtiltak, skal disse beskrives i en tiltaksplan (**Tiltaksplanen**). Tiltaksplanen skal også inneholde en prosjektbeskrivelse og en fremdriftsplan, samt en beregning av Leietakers eventuelle bidrag og besparelse som følge av Miljøtiltaket. Det utarbeides en ny Tiltaksplan for hver gang partene avtaler nye Miljøtiltak.

28.7 Ved gjennomføring av Miljøtiltak er Utleier oppdragsgiver for prosjektering og utførelse med mindre annet særskilt avtales. Utleier er ansvarlig for å innhente nødvendige tillatelser i forbindelse med gjennomføring av Miljøtiltak.

28.8 Tiltaksplanen skal angi fordelingen av kostnader og besparelser knyttet til Miljøtiltaket. Kostnadene ved Miljøtiltak finansieres av Utleier, som oppdragsgiver for tiltaket.

28.9. Dersom det aktuelle Miljøtiltaket er et Energitiltak, skal partene sammen med en ekstern energirådgiver gjennomgå mulighetene til å redusere energiforbruket på Eiendommen. Gjennomgangen og den estimerte energibesparelsen for Eiendommen skal dokumenteres i en energirapport, som vedlegges Tiltaksplanen.

28.10 Utleier kan fordele kostnadene ved Energitiltaket som en annuitet over Energitiltakets økonomiske levetid basert på en markedsmessig årlig effektiv rente, og belaste kostnadene til Leietaker og øvrige leietakere i Eiendommen basert på Eiendommens fordelingsnøkkel gjennom et tillegg til leien (**Energibidraget**). Der Energitiltaket kun er til nytte for et mindre antall leietakere, skal kun disse leietakerne medregnes ved beregning og fordeling av Energibidraget. Energitiltakets økonomiske levetid fastsettes av Utleier på basis av den estimerte periode Energitiltaket antas å ville oppfylle tiltakets funksjon på en økonomisk rasjonell måte. Leietaker kan kreve at Utleier dokumenterer beregningen av Energibidraget. [Energibidraget kan ikke overstige forventet årlig besparelse for Leietaker beregnet når Energitiltaket ble besluttet.]

28.11 Energibidraget legges til den ordinære leien i henhold til leieavtalen og følger leieavtalens øvrige bestemmelser, herunder betaling, indeksregulering og merverdi- avgifts¬behandling.

28.12 Faktisk energibesparelse vil variere ut fra en rekke eksterne faktorer, eksempelvis energipris, vekslende bruk, utetemperaturer, teknologiske anskaffelser mv. Faktisk energibesparelse skal i sin helhet tilfalle Leietaker.

**PUNKT 30 - ALTERNATIV UTVIDET TEKST**

30.1 Partene er forpliktet til å drive sin virksomhet på en slik måte at brudd på grunnleggende menneskerettigheter ikke oppstår og slik at anstendige lønns- og arbeidsvilkår sikres. For å ivareta disse pliktene skal partene etablere en internkontroll tilpasset virksomheten.

30.2. Dette innebærer blant annet at partene aktivt og systematisk skal:

(i)forhindre arbeidsmiljøkriminalitet, slik som menneskehandel, barnearbeid og sosial dumping, særlig ved å sikre rettferdig lønn og gode arbeidsforhold for ansatte og ansatte hos underleverandører;

(ii)sikre organisasjonsfrihet og forhindre diskriminering; og

(iii)oppfylle krav til helse-, miljø- og sikkerhet.

30.3 Partene skal videre besørge rimelige tiltak for å unngå hvitvasking, korrupsjon og påvirkningshandel knyttet til innkjøpsavtaler, anbudskonkurranser og politiske beslutninger mv.

30.4 Det forutsettes at Partene har implementert forebyggende tiltak for å forbinde brudd på pliktene i dette punkt 30.

30.5 Partene har rett til innsyn i hverandres dokumentasjon og systemer for å ivareta samfunns- og menneskerettighetsansvar.

30.6 Partene plikter straks og uoppfordret å varsle hverandre skriftlig ved manglende oppfyllelse av pliktene i dette punkt.

30.7 Partene [eventuelt kun Leietaker] garanterer at ingen fysiske og/eller juridiske personer som eier eller på annen måte kontrollerer selskapet (direkte eller indirekte), er oppført på sanksjonslister fra FN eller EU. Dersom en fysisk og/eller juridisk person som eier, eller har kontroll over Utleier eller Leietaker (direkte eller indirekte) innlemmes på en slik liste, skal den andre part underrettes umiddelbart.

30.8 Dersom fysiske og/eller juridiske personer som eier eller på annen måte kontrollerer selskapet (direkte eller indirekte), er oppført på sanksjonslister fra FN og EU, utgjør dette et vesentlig brudd på avtalen, som med mindre forholdet etter skriftlig varsel med rimelig frist blir rettet, gir den annen part rett til å heve avtalen].

**PUNKT 34 – FORSLAG TIL KONTRAKTSTEKST OM RETT TIL Å ETABLERE SOLCELLEANLEGG PÅ EIENDOMMEN**

**Alternativ A**

34.1 Utleier har rett til å etablere solcelleanlegg på Eiendommen. Videre har Utleier rett (men ikke plikt) til å selge og Leietaker plikt til å kjøpe solkraft til både Fellesareal og Eksklusivt Areal. Med mindre partene blir enige om annet, skal partenes rettigheter og plikter i forbindelse med etablering og drift av solcelleanlegget og leveranse av solkraft reguleres av hovedteksten i den til enhver tid gjeldende versjon av standard tilleggsavtale om strøm fra solcelleanlegg til flerbrukerbygg utgitt av Norsk Eiendom og Forum for Næringsmeglere/Norges Eiendomsmeglerforbund, med nødvendige tilpasninger.

**Alternativ B**

34.1 Utleier har etablert [*skal etablere*] solcelleanlegg på Eiendommen. Utleier har rett (men ikke plikt) til å selge og Leietaker plikt til å kjøpe solkraft til både Fellesareal og Eksklusivt Areal. Partenes rettigheter og plikter i forbindelse med etablering og drift av solcelleanlegget og leveranse av solkraft reguleres som angitt i **Bilag […]** (**Solcelleavtalen**).

**PUNKT 36 – FORSLAG TIL KONTRAKTSTEKST FOR VOLDGIFTSBEHANDLING**

36.1 Denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

36.2 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.

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

36.4 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.

**PUNKT 38 – FORSLAG TIL KONTRAKTSTEKST FOR FYSISK SIGNATUR**

38.1 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.