STANDARD LEIEAVTALE FOR NÆRINGSBYGG (NYTT/REHABILITERT)

BAREHOUSE-VARIANT

3. utgave 06/25

[Tilleggstekster, alternative tekster, bilag og kommentarer er inntatt bakerst i avtalen]

# 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: 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.

***[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:* 2023+AC:2024*. 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 punkt 4.4 og Bilag 4 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*](#_LEIEN,_DRIFTS-_OG) *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 skal ved Overtakelse være i samsvar med punkt 4.1 ovenfor. Ved mangler skal Overtakelse likevel finne sted dersom påviste mangler og utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruk av Leieobjektet. **Overtakelse** regnes for skjedd når Leietaker har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til Leieobjektet.

## Utleier er ansvarlig for at Leieobjektet ved Overtakelse lovlig kan benyttes til den bruk/virksomhet som er angitt i punkt 5.1, herunder hva gjelder 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. Dato for Overtakelse skal fremgå av overtakelsesprotokollen. 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

## Overtakelse skal finne sted tidligst [dato] og senest [dato]. Utleier skal varsle Leietaker skriftlig senest […] måneder før Overtakelse om hvilken dato innenfor den forannevnte tidsperioden Overtakelse, jf. punkt 6.1, skal skje. Leieforholdet løper i [antall] år fra Overtakelse, med tillegg av eventuelle Utsettelsesperioder i henhold til Bilag 4 (**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, DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER 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.

*[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]*.

## 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.

## Drifts- og vedlikeholdskostnader ved Leieobjektet dekkes av Leietaker, med mindre annet er uttrykkelig angitt i denne leieavtalen, jf. punkt 14 og 15.

## 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 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 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 sørge for at fremleien blir omfattet av en frivillig registrering..

## 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 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 annet 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 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 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 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 i Leieperioden etterleve de krav og rutiner som følger av Eiendommens eventuelle miljøsertifisering.

## Leietaker skal oppfylle og bekoste alle nye offentligrettslige (bygningstekniske og andre) krav til Leieobjektet som oppstår i Leieperioden, 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.

## 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 leieobjektet MV.

## Leietaker skal gi Utleier adgang til Leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager for ettersyn, inspeksjon, taksering, endringsarbeid etc. Leietaker plikter også å gi Utleier adgang til Leieobjektet 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 Leieobjektet uten slikt varsel.

# VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTNINGER AV BYGNINGSTEKNISKE KONSTRUKSJONER OG TEKNISKE INNRETNINGER SAMT UTEAREALET

## Leietaker skal sørge for og bekoste vedlikehold og utskiftning av alle bygningsmessige konstruksjoner (herunder tak, vegger og fundamentering) og av alle tekniske innretninger (herunder heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, og fyringsanlegg) samt hele utearealet som er tilknyttet Eiendommen (herunder utendørs parkeringsplasser, veier og grøntområder). Vedlikeholdsplikten omfatter både reparasjon (akutt vedlikehold) og periodisk vedlikehold.

## Leietaker skal sørge for og bekoste at Leieobjektet i Leieperioden er i samsvar med de for Eiendommen/Leieobjektet gjeldende offentligrettslige krav, jf. også punkt 12.4.

## Driftsavbrudd mv. som har sammenheng med bygningstekniske forhold, herunder avbrudd i forsyninger av vann, strøm, luft etc., er Leietakers risiko.

# 

# INNVENDIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTNINGER

## Leietaker 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..

## Leietakers ansvar omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i Leieobjektet; herunder skader på vinduer, karmer, inngangsdører/porter, samt skader som er av et slikt omfang at det ikke faller inn under reguleringen i punkt 17 nedenfor. 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.

## Utleier og Leietaker skal årlig befare Leieobjektet for å gjennomgå vedlikeholdet av og utskiftinger i Leieobjektet. Partene skal føre protokoll fra slik befaring. Leietaker skal på Utleiers forespørsel dokumentere serviceavtaler, utført service på tekniske anlegg, utført internkontroll, tilsyn på brannteknisk anlegg og annet teknisk utstyr i henhold til enhver tid gjeldende krav, resultat fra tilsyn og utbedring av eventuelle avvik.

## Oppfyller ikke Leietaker sin vedlikeholds- og utskiftingsplikt, er Utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 3 ukers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholds- og utskiftingsarbeidene for Leietakers regning.

# UTLEIERS ARBEIDER I LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

## Utleier kan foreta alle arbeider til Eiendommens/Leieobjektets skadeutbedring og fornyelse; herunder miljøtiltak. 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/Eiendommen

## 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.

## 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 i henhold til forsikringsbevis vedlagt som **Bilag […].** Leietaker dekker kostnadene (premie, eventuell egenandel ved skade mv.) til denne forsikringen etter regning fra Utleier..

## 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 forsikringsbevis.

# BRANN/DESTRUKSJON

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

## Dersom Utleier ikke benytter sin rett etter dette punkt 19.1, 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. Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem.

## Leietaker kan kreve dagmulkt ved forsinket Overtakelse som skyldes forhold på Utleiers side.

## Dagmulkten utgjør NOK […] for hver hverdag forsinkelsen varer. Med hverdag menes alle dager unntatt helligdager og høytidsdager.

## 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, 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.

- Forsinkelse kan gi Leietaker rett til å heve leieavtalen i samsvar med punkt 20.7.

## Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av 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.

## Leietaker har rett til å heve leieavtalen ved vesentlig forsinkelse eller mangel, eller dersom det er klart at vesentlig forsinkelse eller mangel vil inntre. 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 pliktene etter punkt 14 og 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 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 24 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 etter bestemmelsene i dette punkt 25 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 sirkulære løsninger

* 1. Alle arbeider som utføres av Utleier eller Leietaker i henhold til denne Leieavtalen, herunder, men ikke begrenset til, vedlikeholdsarbeider (jf. punkt 14 og 15) eller andre arbeider (jf. punkt 16 og 17), skal foretas på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte. Utskiftninger skal senest finne sted når vedlikehold ikke lar seg gjennomføre på regningssvarende 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 dette punkt 27.1-27.4, 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 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 i hverandres dokumentasjon og systemer for å ivareta pliktene etter dette punkt 29, 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: Kart over Eiendommen

Bilag 3: Leveringsbeskrivelse

Bilag 4: Bestemmelser om endring i Kravspesifikasjonen

Bilag 5: Fremdriftsplan

Bilag […]: Skjema for overtakelsesprotokoll

Bilag […]: Forsikringsbevis

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

Bilag […]: Kompensasjon for Leietakers investeringer]

Bilag […]: [Særskilt avtalt sikkerhetsstillelse]

Bilag […]: [Miljøavtale]

Bilag […]: [Databehandleravtale]

Bilag […]: Samordningsavtale for brannforebygging

# SIGNATUR

## 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

Forslag til tekst til bilag 4 om endringer i kravspesifikasjonen

Punkt 6 Tilleggstekst om Leietakers tilgang til Leieobjektet før Overtakelse

Punkt 7 Tilleggstekst til forlengelsesklausuler

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 21 Offentlige leietakere og tvangsfullbyrdelse

Punkt 22 Forslag til tilleggstekst og bilagstekst der Utleier skal kompensere Leietaker for investeringer Leietaker har gjort i Leieobjektet

Punkt 26 Alternativ bestemmelse om kontrollskifte

Punkt 27 Tilleggstekst vedrørende miljøavtale

Alternativ bestemmelse til punkt 27.5 flg.

Punkt 29 Alternativ, utvidet tekst om menneskerettigheter, hvitvasking, korrupsjon mv.

Punkt 35 Forslag til kontraktstekst for voldgiftsbehandling

**PUNKT 4 – LEIEOBJEKTET**

Alternativ tekst - arealtabell

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Type leieareal** | **kvm BTA** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| **Sum areal**  **for Leieobjektet** |  |

**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 det følger av dette bilaget til Leieavtalen (med underbilag).

1.3 Utleier skal være eier av alle leveranser som inngår som endringer i Kravspesifikasjonen, på samme måte som Utleier vil være eier av leveransen som inngår i Kravspesifikasjonen.

1.4 Frem til Overtakelse skal Utleier arrangere jevnlige møter med Leietaker. I leietakermøtene skal Leietaker orienteres om fremdrift, risiko, avvik og andre relevante forhold. Partene skal på forhånd utpeke hver sin representant med fullmakt til å beslutte forhold som nevnt i dette bilaget.

1.5 I dette bilaget 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.

**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 Dersom Bilag 2 til Leieavtalen inneholder en beslutningsplan med valgmuligheter for Leietaker gir valg innenfor rammen av Bilag 2 Utleier ikke 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 eventuelle valgmuligheter etter Bilag 2.

3.2 Dersom Leietaker ikke fatter beslutning innen de eventuelle frister som fremgår av Bilag 2 og dette skyldes forhold på Leietakers side, har Utleier rett til å fatte beslutning på vegne av Leietaker hvis ikke Leietaker fatter beslutningen innen [3] arbeidsdager etter å ha mottatt varsel fra Utleier om manglende beslutning.

3.3 Leietaker har rett til å fremme ønsker om endringer/tillegg i Kravspesifikasjonen overfor Utleier (**Endringsønsker**). Endringsønsker skal sendes skriftlig til Utleier. Dersom Utleier mottar ønsker eller krav om endringer som ikke skjer i form av et Endringsønske, skal Utleier varsle Leietaker dersom Utleier mener dette er en endring. Dersom Leietaker ønsker endringen gjennomført, skal Endringsønsket behandles etter reglene i punkt 3.5 flg. Utleier har ikke plikt til å utføre endringen før Endringsordre (som definert under punkt 3.9 nedenfor) er mottatt fra Leietaker. Leietaker må ved innsendelse av Endringsordren ta forbehold om en eventuell uenighet om at forholdet utgjør en endring. Dersom partene ikke er kommet til enighet ved Overtakelse, må Leietaker betale Endringskostnaden i henhold til punkt 4. Leietaker må ta ut søksmål innen seks måneder etter Overtakelse for å kreve spørsmålet avgjort. Gjør ikke Leietakeren det, taper Leietaker sitt eventuelle krav mot 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,

- medfører endringer ut over [10] % netto tillegg til kontraktssummen i Entrepriseavtalen som kan knyttes til Leieobjektet,

- inngis til Utleier senere enn [måneder] før Overtakelse,

- medfører utsatt Overtakelse, med mindre Leietaker kompenserer Utleiers merkostnader

[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.

- endringsønsket innebærer investeringer i interiør, innredninger, utstyr eller lignende som ikke kan anses som en naturlig del av eller tilbehør til Leieobjektet

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 innen ugrunnet opphold 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, 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. Utleier har i tillegg rett til et påslag på Endringskostnaden på […] %.

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 som en annuitet med en beregnet rente på […] % p.a.. 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 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, og blir selv eier av installasjonene.

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. Dersom Leietakers arbeider etter punkt 6.6 medfører forsinkelser for Utleiers fremdrift og ferdigstillelse av Leieobjektet og/eller for godkjenning av Utleiers arbeider, skal dette ikke medføre forskyvning av tidspunktet for oppstart av leiebetaling eller gi Leietaker rett til noen form for kompensasjon. Dersom Leietakers arbeider etter punkt 6.6 medfører merkostnader for Utleier, skal disse dekkes av Leietaker.

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 til 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 [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 seks 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 åtte 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 ti 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 to 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 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.

Tilleggstekst dersom leietaker skal betale MVA-kompensasjon:

[Benyttes kun når alternativ B eller C i punkt 10.1 er valgt og hvor partene er enige om kompensasjon for Utleiers ulempe ved ikke å kunne få fradrag for merverdiavgift på areal som ikke omfattes av frivillig registrering].

10.9 I tillegg til Leien betaler Leietaker en løpende kompensasjon for Utleiers manglende fradragsrett for inngående merverdiavgift på kostnader til nybygging, rehabilitering og […] som følge av at Leieobjektet helt eller delvis ikke skal omfattes av Utleiers frivillige registrering etter punkt 10.1 (**Mva.-kompensasjonen**). Mva.-kompensasjonen dekkes i tillegg til ikke-fradragsført merverdiavgift på kostnader som pådras av Utleier, men som Leietaker skal dekke i henhold til punkt 8.

10.10 Mva.-kompensasjonen skal i Leieperioden, men likevel ikke lenger enn de [ti] første årene etter Overtakelse, utgjøre NOK […] årlig per kvm areal.

10.11 Mva.-kompensasjonen skal etter perioden nevnt i punkt 10.10 utgjøre NOK […] årlig per kvm areal.

10.12 Dersom Utleier i Leieperioden, uansett grunn, oppnår hel eller delvis fradragsrett for inngående merverdiavgift på løpende anskaffelser (**Løpende Fradrag**) eller justeringsrett (**Justeringsrett**) på kostnader som inngår i grunnlaget for beregningen av Mva.-kompensasjonen, skal det Løpende Fradraget og Justeringsretten motregnes i Mva.-kompensasjonen.

Utleier skal foreta slik avregning ved første fakturering av Mva.-kompensasjonen etter at det Løpende Fradraget eller Justeringsretten kunne blitt innberettet i Utleiers skattemelding for merverdiavgift. I den utstrekning det Løpende Fradraget og/eller Justeringsretten overstiger summen av Mva.-kompensasjonen og Leien, skal Utleier betale ut det overskytende til Leietaker innen 14 dager etter at Utleier kunne ha innberettet det Løpende Fradraget eller Justeringsretten i skattemeldingen for merverdiavgift.

10.13 Bestemmelsene i punkt 8 om forfall, fakturering og renter ved forsinket betaling gjelder tilsvarende for Mva.-kompensasjonen.

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

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 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 D: Ingen sikkerhet – punkt 11.1 – 11.4 byttes ut med følgende:

11.1 Leietaker skal ikke stille sikkerhet.

**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 22 – FORSLAG TIL TILLEGGSTEKST OG BILAGSTEKST DER UTLEIER SKAL KOMPENSERE LEIETAKER FOR INVESTERINGER LEIETAKER HAR GJORT I LEIEOBJEKTET**

*Kontraktstekst:*

22.7 Utleier skal kompensere Leietaker for utskiftninger og nødvendige påkostninger på Leieobjektet i den utstrekning dette følger av **Bilag […]**.

*Tekst til bilag:*

Utleier skal kompensere Leietaker for utskiftninger og nødvendige påkostninger på Leieobjektet som er ferdigstilt de siste [2] år av Leieperioden, som enkeltvis har en kostnad på over NOK [500 000] (eksklusive merverdiavgift), og som har en levetid på og bruksverdi i minst […] år utover Leieperioden.

Retten til kompensasjon er betinget av at investeringen forhåndsgodkjennes av Utleier. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes alltid at vedkommende investering er virksomhetsspesifikk for Leietaker. [Som virksomhetsspesifikke investeringer for Leietaker regnes bl.a. […].]

Kompensasjonen skal tilsvare restverdien av vedkommende investering basert på en lineær avskrivning over normal levetid.

Kompensasjonen forfaller til betaling 1 måned etter at Leietaker har fraflyttet Leieobjektet.

Retten til kompensasjon gjelder ikke ved endringer av Leieobjektet, jf. punkt 17.1.

**PUNKT 26 – ALTERNATIV BESTEMMELSE OM KONTROLLSKIFTE**

**Hvis det er særlig viktig hvem som har bestemmende innflytelse over Leietaker, kan følgende bestemmelse erstatte punkt 26 i leieavtalen:**

26.1 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.

26.2 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.

26.3 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.

26.4 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.

26.5 Retten til å heve leieavtalen etter punkt 26.4 bortfaller om ikke Utleier innen [to] uker etter at Utleier ble informert om kontrollskiftet etter punkt 26.1, 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.

26.6 **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.

26.7 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 27 - TILLEGGSTEKST VEDRØRENDE MILJØAVTALE**

Dersom partene ønsker å inngå miljøavtale per signering av leieavtalen, kan følgende tekst tas inn i punkt 27:

27.5 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 27 – FORSLAG TIL ALTERNATIV TEKST TIL PUNKT 27.5 FLG:**

27.5 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.

27.6 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.

27.7 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.

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

27.9. 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.

27.10 Utleier kan fordele kostnadene ved Energitiltaketsom 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.]

27.11 Energibidraget legges til den ordinære leien i henhold til leieavtalen og følger leieavtalens øvrige bestemmelser, herunder betaling, indeksregulering og merverdi­avgifts­behandling.

27.12 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 29 - ALTERNATIV UTVIDET TEKST**

29.1 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.

29.2. 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.

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

29.4 Det forutsettes at Partene har implementert forebyggende tiltak for å forbinde brudd på pliktene i dette punkt 29.

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

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

29.7 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.

27.8 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 33 – FORSLAG TIL KONTRAKTSTEKST OM RETT TIL Å ETABLERE SOLCELLEANLEGG PÅ EIENDOMMEN**

**Alternativ A**

33.1 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 Leieobjektet. 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 enbrukerbygg utgitt av Norsk Eiendom og Forum for Næringsmeglere/Norges Eiendomsmeglerforbund, med nødvendige tilpasninger.

**Alternativ B**

33.2 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 Leieobjektet. Partenes rettigheter og plikter i forbindelse med etablering og drift av solcelleanlegget og leveranse av solkraft reguleres som angitt i **Bilag […]** (**Solcelleavtalen**).

**PUNKT 35 – FORSLAG TIL KONTRAKTSTEKST FOR VOLDGIFTSBEHANDLING**

33.1 Denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

33.2 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.

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

33.4 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 37 – FORSLAG TIL KONTRAKTSTEKST FOR FYSISK SIGNATUR**

37.1 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.