6.06 Huseiernes Landsforbund, Norsk Eiendom og Forum for næringsmeglere/Norges Eiendomsmeglerforbund

STANDARD LEIEAVTALE FOR NÆRINGSBYGG (BRUKT BYGG/”SOM DET ER”)

**BAREHOUSE-VARIANT**

5. utgave 09/16

1 UTLEIER

(1)Navn/Firma […] (**Utleier**)

(2)Fødsels- eller organisasjonsnummer […]

2 LEIETAKER

(1)Navn/Firma […](**Leietaker**)

(2)Fødsels- eller organisasjonsnummer […]

3 EIENDOMMEN

(1)Adresse […]

(2)Gnr. […] bnr.[…] fnr. […] snr. […]

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

4 LEIEOBJEKTET

(1)Leieobjektet (**Leieobjektet**) består av med påstående bygninger og anlegg, uteareal og parkeringsplasser på Eiendommen, som vist i vedlagte tegning, **Bilag 1**.

(2)Leieobjektets bygninger utgjør totalt ca. […] kvm. BTA.

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

(4)Før Overtakelse skal Utleier utføre eventuelle arbeider/endringer i Leieobjektet som angitt i **Bilag […]**.

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

(1)Leieobjektet må kun benyttes til […].

(2)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 9 og stiller en - etter Utleiers oppfatning - tilfredsstillende sikkerhet for sine forpliktelser. Videre skal opprettholdelse av Eiendommens virksomhetsprofil/virksomhetssammensetning anses som saklig grunn.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

(1)Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i den stand som Leieobjektet var i ved Leietakers besiktigelse den […], og med eventuelle arbeider/endringer som beskrevet i **Bilag […]**.

(2)Leieobjektet leies ut "som det er", og Leietaker er selv ansvarlig for at Leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige krav (bygningstekniske, reguleringsmessige og andre) som gjelder for Leieobjektet, gitt den virksomhet som skal drives av Leietaker i henhold til punkt 5 (1). Leietaker skal overfor Utleier dokumentere at alle offentligrettslige krav er oppfylt før Leieobjektet tas i bruk.

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

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

(5)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 forplikter seg i hele leieperioden til å følge Utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/ -instrukser.

7 LEIEPERIODEN

(1)Leieforholdet løper fra […](**Overtakelse**) til […] (**Leieperioden)**, hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden.

(2)Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter leieforholdets opphør er seks måneder.

8 LEIEN, DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER MV.

(1)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 9.

(2)1/4 / 1/12 *[stryk det som ikke passer] av* Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver(t) kvartal/måned *[stryk det som ikke passer]* med NOK […] (eksklusive merverdiavgift).

(3)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.

(4)Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto.

(5)Drifts- og vedlikeholdskostnader ved Leieobjektet dekkes av Leietaker, med mindre annet eruttrykkelig angitt i denne leieavtalen.

(6)Dersom utleie av eiendom i Leieperioden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal Leietaker betale slike. Eventuell eiendomsskatt betales av Leietaker.

(7)Ved forsinket betaling av leie 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.

9 MERVERDIAVGIFT

(1)Partene har per kontraktssignering forutsatt at

A) hele eller deler av Leieobjektet skal omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret. Dersom bare deler av Leieobjektet omfattes av registreringen, er målsatte tegninger og opplysninger om størrelsen på arealet inntatt i **Bilag […]**.

B) Leieobjektet ikke er omfattet av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

(2)I den utstrekning Leieobjektet skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til avsnitt (1), innestår Leietaker for at vilkårene for registrering er oppfylt fra tidspunkt for kontraktssignering og i hele Leieperioden.

(3)Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på Leien, Felleskostnadene og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til avsnitt (1). Det samme gjelder for arealer som måtte bli omfattet av Utleiers registrering som følge av at registrering for utleie blir pålagt ved lov.

(4)Dersom Leietaker i samsvar med punkt 24 har fått samtykke til fremleie av arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til avsnitt (1), og de fremleide arealene fortsatt kan omfattes av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, skal Leietaker som ikke er registrert i Merverdiavgiftsregisteret umiddelbart søke om frivillig registrering for fremleien. Hvis Leietaker allerede er registrert i Merverdiavgiftsregisteret for annen virksomhet, skal Leietaker å innta en bestemmelse i fremleieavtalen om at fremleieforholdet skal behandles som merverdiavgiftspliktig, samt å utfakturere leievederlaget for fremleieforholdet med tillegg av merverdiavgift.

(5)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.

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

(7)Leietaker skal holde Utleier skadesløs for ethvert tap Utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsavgift 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.

(8)Eventuelle krav som følge av bestemmelsene i dette punkt 9 forfaller til betaling ved påkrav. Krav som følge av Utleiers plikt til tilbakeføring/nedjustering av fradragsført inngående merverdiavgift forfaller imidlertid til betaling tidligst 14 dager før forfall for Utleiers betalingsplikt til staten.

10 LEIETAKERS BRUK AV LEIEOBJEKTET

(1)Leietaker skal behandle Leieobjektet med tilbørlig aktsomhet.

(2)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.

(3)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.

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

(5)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.

(6)Avfall må legges i Eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem med mindre det er avtalt at Leietaker selv skal ta hånd om søppel/kildesortering. Leietaker må selv fjerneavfall 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.

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

11 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

(1)Leietaker skal gi Utleier adgang til Leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager for ettersyn, inspeksjon, taksering, endringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på Eiendommen, har Utleier rett til å skaffe seg adgang til Leieobjektet uten slikt varsel.

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

(1)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.

(2)Leietaker skal sørge for og bekoste at Leieobjektet i leieperioden er i samsvar med de for Eiendommen/Leieobjektet gjeldende offentligrettslige krav, jf. også punkt 10 (3).

(3)Leietakers arbeider skal foretas med vanlige intervaller og på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte. Utskiftninger skal senest finne sted når vedlikehold ikke lar seg gjennomføre på regningssvarende måte.

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

13 INNVENDIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTNINGER

(1)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.

(2)Leietakers ansvar omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i Leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmer, inngangsdører og 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.

(3)Leietaker skal sørge for reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som Utleier har gitt tillatelse til å sette opp i henhold til punkt 15.

(4)Leietakers arbeider skal foretas med vanlige intervaller og på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte. Utskiftninger skal senest finne sted når vedlikehold ikke lar seg gjennomføre på regningssvarende måte

(5)Utleier og Leietaker skal årlig befare Leieobjektet for å gjennomgå vedlikeholdet av og utskiftinger i Leieobjektet. Partene skal føre protokoll fra slik befaring.

(6)Oppfyller ikke Leietaker sin vedlikeholds- og utskiftningsplikt er Utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 3 ukers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholds- og utskiftningsarbeidene for Leietakers regning.

14 UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

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

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

(3)Leietaker skal varsles om alle arbeider etter dette punkt 14 med rimelig frist. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Leietaker.

15 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1)Leietaker kan ikke foreta endringer, herunder innredning eller ominnredning i eller av Leieobjektet, uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom Leietaker ønsker økt kapasitet/forsyning av energi, vann, luft, avløp mv. i forhold til hva som var forutsatt for Leietakers bruk på kontraktstidspunktet. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom samtykke gis skal Utleier samtidig, dersom Leietaker krever det, skriftlig ta stilling til om Leietaker ved fraflytting helt eller delvis må tilbakestille de utførte endringene. Med mindre annet skriftlig avtales, skal alle Leietakers endringsarbeider tilbakestilles ved fraflytting.

(2)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.

(3)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 15. Alle søknader skal godkjennes av Utleier. Ved ferdigstillelse av arbeidene skal dokumentasjon for arbeidene overleveres Utleier sammen med eventuelle offentlige godkjennelser.

16 FORSIKRING

(1)Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.

(2)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.

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

(4)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.

(5)Hver av partene kan kreve å få fremlagt den annen parts forsikringsavtale.

17 BRANN/DESTRUKSJON

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

(2)Dersom Utleier ikke benytter sin rett etter dette punkt 17 første avsnitt, 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 at Leietaker kan utøve tilnærmet normal virksomhet, og

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

(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.

18 UTLEIERS AVTALEBRUDD

(1)Leietaker kan kreve avslag i Leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig.

(2)Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatning er i Leieperioden oppad begrenset til 12 måneders leie, med mindre Utleier har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse gjelder en ny, tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden.

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

(4)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.

19 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

(1)Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes Leietaker selv eller folk i hans tjeneste samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som Leietaker har gitt adgang til Eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også kostnader som måtte følge av utrydding av utøy.

(2)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).

(3)Ved vesentlig mislighold av leieavtalen kan Utleier heve denne, og Leietaker skal da straks fraflytte Leieobjektet.

(4)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.

20 FRAFLYTTING

(1)Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til Leieobjektet.

(2)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 12 og 13 er oppfylte, aksepterer Utleier normal slit og elde frem til fraflytting. For så vidt gjelder endringer foretatt av Leietaker i Leieperioden gjelder reguleringen i punkt 15.

(3)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.

(4)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.

(5)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.

(6)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.

21 TINGLYSING/PANTSETTELSE

(1)Leieavtalen kan ikke tinglyses uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst 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.

(2)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.

22 LEIEREGULERING

(1)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.

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

(3)Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.

(4)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.

23 SIKKERHETSSTILLELSE

*[Stryk de alternativene som ikke passer.]*

A (1)Leietaker stiller selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge etter konsesjon gitt av norske myndigheter, eller annen av Utleier godkjent garanti, for rettidig oppfyllelse av Leietakers forpliktelser etter leieavtalen.

(2)Garantien skal tilsvare […] måneders leie og merverdiavgift i den grad det følger av punkt 9. I forbindelse med leieregulering kan Utleier kreve garantien regulert forholdsmessig. Garantien skal være gyldig, og uoppsigelig fra Leietakers og garantists side, i Leieperioden samt tre måneder etter fraflytting. Garantien skal være underlagt norsk rett. Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder garantien.

B (3)Leietaker innbetaler depositum som settes på sperret konto i Leietakers navn i samme bank som Leien betales til. Depositumet skal tjene som sikkerhet for rettidig oppfyllelse av Leietakers forpliktelser etter leieavtalen.

(4)Depositumet skal tilsvare […] måneders leie og merverdiavgift i den grad det følger av punkt 9. I forbindelse med leieregulering kan Utleier kreve depositumet regulert forholdsmessig. Opptjente renter på kontoen godskrives Leietaker, men tillegges depositumsbeløpet til sikring av Leietakers forpliktelser.

(5)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. Mottar ikke banken slik dokumentasjon innen fristen, og Utleier ikke har trukket kravet tilbake, skal banken med frigjørende virkning utbetale beløpet til Utleier.

(6)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.

(7)Senest 2 måneder etter leieforholdets opphør skal banken varsle Utleier om at depositumet, inklusive opptjente renter, vil bli utbetalt 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. Mottar ikke banken slik dokumentasjon innen fristen, skal banken med frigjørende virkning utbetale beløpet til Leietaker.

C (8)Leietaker stiller slik sikkerhet som fremgår av **Bilag […]**.

D (9)Leietaker skal ikke stille sikkerhet.

(10)Sikkerhetsstillelsen må foreligge senest […].

(11)Mislighold av bestemmelsen i dette punkt 23 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.

24 FREMLEIE

(1)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 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 9 og stiller en - etter Utleiers oppfatning - tilfredsstillende sikkerhet for sine forpliktelser. Videre skal opprettholdelse av Eiendommens virksomhetsprofil/virksomhetssammensetning anses som saklig grunn.

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

25 OVERDRAGELSE/SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER

(1)Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

(2)Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene (direkte eller indirekte) hos Leietaker, herunder ved fisjon eller fusjon, anses som overdragelse av leieavtalen. Det samme gjelder Leietakers skifte av selskapsform. Som overdragelse regnes også avhendelse av det mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Utleier skal på forespørsel gis opplysninger bekreftet av Leietakers revisor, dersom Utleier ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted. Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder ikke for børsnoterte selskaper.

(3)Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, som vesentlig forringer Leietakers økonomiske evne til å oppfylle sine forpliktelser overfor Utleier, krever Utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

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

(5)Dersom Utleier overfører sine rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen skal Leietaker medvirke til at ny sikkerhet stilles overfor ny eier.

26 SÆRLIGE BESTEMMELSER

[…]

[…]

27 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

(1) Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første 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.

28 LOVVALG OG TVISTELØSNING

(1)Denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

(2)Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

29 BILAG TIL LEIEAVTALEN

Bilag 1: Tegninger som viser Leieobjektet, herunder plantegninger for bygninger og situasjonstegninger for uteareal og parkeringsplasser

Bilag […]: [Spesifisering av leietakertilpasninger]

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]

30 STED/DATO

[…]

[…]

31 SIGNATUR

(1) Senest ved underskrift av leieavtalen skal Leietaker fremlegge gyldig legitimasjon/firmaattest.

(2) Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav Utleier og Leietaker hver har fått sitt. Dersom leieavtalen er formidlet via eiendomsmegler er den undertegnet i tre eksemplarer, hvorav Utleier, Leietaker og eiendomsmeglerhar fått hvert sitt.

Utleier Leietaker

[…] […]**TILLEGGSTEKSTER/ALTERNATIVE TEKSTER/BILAG/KOMMENTARER**

Nedenfor følger forslag til tilleggstekster, alternative tekster og bilag til standardteksten ovenfor. Foreningene understreker at tekstene er ment som eksempler. De må alltid nøye tilpasses det enkelte leieforhold. Kommentarer til merverdiavgiftsbestemmelsen i punkt 9 er også inntatt nedenfor.

PUNKT 4: TILLEGGSTEKST VEDRØRENDE MILJØAVTALE

Dersom partene ønsker å bruke miljøavtale, kan følgende tekst tas inn i punkt 4(5):

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

PUNKT 7: TILLEGGSTEKST TIL FORLENGELSESKLAUSULER

Variant A:

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

Variant B:

“(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.

(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. 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.]*

(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).

(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 hver 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)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.

(8)Kommisjonens fastsettelse av markedsleien etter forrige avsnitt 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.

(9)Kommisjonens angivelse av markedsleien utgjør deretter Leien per tidspunkt for oppstart av forlengelsesperioden.

PUNKT 9 – KOMMENTAR

Til avsnitt (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 eller deler av leieobjektet skal omfattes av utleiers frivillige registrering, krysses det av for alternativ A. Hvis bare deler av leieobjektet skal omfattes, 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 B.

**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 avsnitt (4)), siden tilkjennegivelsen kun omfatter det enkelte leieforhold.**

Til avsnitt (2):

Angivelsen av hvor stor del av leieobjektet som forutsettes omfattet av utleiers frivillige registrering per kontraktssignering i avsnitt (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. avsnitt (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 avsnitt (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 avsnitt (1), jf. forklaringen til avsnitt (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 tilfellet at arealene oppfylte vilkårene allerede ved kontraktssigneringen (men likevel ble besluttet holdt utenfor) og i det tilfellet 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 avsnitt (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 16 – TILLEGGSTEKST HVIS LEIETAKER ER SELVASSURANDØR

Dersom leietaker er selvassurandør, kan følgende setning tilføyes til avsnitt (1):

Leietaker er selvassurandør. Leietaker har dermed ikke forsikringsplikt, men likevel ansvar som tilsvarer det som fremkommer i dette punkt 16.

PUNKT 19 – OFFENTLIGE LEIETAKERE

Krav mot statlige virksomheter kan ikke tvangsfullbyrdes, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 1-2. Dersom leietaker er en statlig virksomhet, kan punkt 19 (2) strykes. For øvrige offentlige leietakere må bestemmelsen vurderes konkret opp mot bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 1-2.

PUNKT 20 – FORSLAG TIL TILLEGGSTEKST OG BILAGSTEKST DER UTLEIER SKAL KOMPENSERE LEIETAKER FOR INVESTERINGER LEIETAKER HAR GJORT I LEIEOBJEKTET

*Kontraktstekst:*

(7)Utleier skal kompensere Leietaker for utskiftninger og nødvendige påkostninger på Leieobjektet i den utstrekning dette følger av **Bilag 4**.

*Tekst til Bilag 4:*

*(*1)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.

(2)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. […].]

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

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

(5)Retten til kompensasjon gjelder ikke ved endringer av Leieobjektet, jf. punkt 15 (1).

PUNKT 23 - FORSLAG TIL GARANTITEKST

**GARANTI**

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

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

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

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

PUNKT 23 – FORSLAG TIL KONTRAKTS- OG GARANTITEKST DER DET BENYTTES MORSELSKAPSGARANTI I STEDET FOR GARANTIER SOM NEVNT I PUNKT 23

*Kontraktstekst:*

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

*Garantitekst:*

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

PUNKT 28 – FORSLAG TIL KONTRAKTSTEKST FOR VOLDGIFTSBEHANDLING

(1)Denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

(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.

(3)Voldgiftsforhandlingene skal holdes i […], og voldgiftsspråket skal være norsk.

(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.