

Seminar for næringsmeglere

Bjørsvika Konferansesenter, Oslo, 15. februar 2017

Arrangør er: Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF)

KURS

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

2017



MNEF
= ditt mester-
merke

NEF
kursinnhold
med fokus på
kvalitet

ambita Infoland

AMBITA AS

Nettbutikk: www.infoland.no
Telefon: 24 13 35 50
e-post: support@ambita.com

Ambita Infoland er en nasjonal formidlingskanal for eiendoms- og geografisk informasjon i Norge. Denne tjenesten gir tilgang til oppdaterte opplysninger innen eiendom, kart-, vei- og plandata, samt foto i Norge, med et enkelt brukergrensesnitt. Her får man hele beslutningsgrunnlaget man trenger for å gjennomføre kjøp, salg, utbygging og forvaltning av eiendom.

- Her finner man informasjon fra Grunnbok og Eiendomsregisteret, samt teknisk nøkkelinformasjon for hele landet fra Matrikkelen
- Kart, eiendomsinformasjon og plandata for ca. 75 % av alle landets eiendommer
- Forvaltningsinformasjon for ca. 70 % av alle borettsandelene
- Omsetningsrapport fra Eiendomsverdi AS og nabolagsprofil fra Eiendomsprofil AS
- eTinglysnings- og eSigneringsløsninger



HELP FORSIKRING AS

Postboks 1470 Vika, 0124 Oslo
Telefon: 22 99 99 99
E-post: post@help.no
www.help.no

HELP Boligkjøperforsikring er den opprinnelige boligkjøperforsikringen, kjøpers motvekt til selgers eierskifteforsikring. Siden 2005 har vi gitt boligkjøpere spesialisert advokathjelp gjennom hele klageprosessen til saken er løst. De aller fleste meglerkjeder tilbyr i dag boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring til sine boligkjøpere. HELP Forsikring er det eneste forsikringselskapet i Norge som spesialiserer seg på advokatforsikring (rett til advokat privat gjennom forsikring). HELP Forsikring bistår nå 250 000 LO-medlemmer og deres familier på privatlivets viktigste rettsområder. Vi har ca. 150 ansatte i Norge, Sverige og Danmark, i overkant av 100 av disse er advokater eller advokatfullmektiger.



MINDWORKING AS

Værkmestergade 11, 2. sal
DK-8000 Aarhus C
Telefon: +45 8613 9000
Mobil: +47 46622616
www.mindworking.dk

Mindworking er meglerens digitale omnichannel Markedsførings plattform. Med Mindworking får du som megler/franchisetaker et arbeidsredskap som gjør det mulig å effektivt produsere og administrere all markedsmateriell nødvendig for å selge bolig med bare «et klikk». Tusenvis av meglere i hele Norden benytter daglig vårt system til befaring, prisfastsettelse, markedsføring og salgsstyring av kundenes eiendommer. Vi forenkler hverdagen - profesjonelt og entusiastisk.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

Parkveien 55, 0256 Oslo
Telefon 22 54 20 80 - Fax 22 55 31 06
E-post: firmapost@nef.no - www.nef.no



Norges Eiendomsmeglerforbund i samarbeid med Forum for Næringsmeglere inviterer til kurs

*Onsdag 15. februar 2017
Bjørvika Konferansesenter, Oslo*

Innhold:

Program	side 4
Meglerstandarden– særlige utfordringer og praktiske erfaringer	side 5
Næringsmeglernes ansvar for kjøpekontrakten	side 21
MVA-bestemmelsen i den reviderte leieavtalen og Justeringsplikt og justeringsrett	side 27
Forskjellene mellom standard leiekontrakt og utvidet versjon av nye bygg	side 37
Vedlegg: Leieavtale nr. 6.05 - Utvidet standard for næringsbygg (nytt rehabilitert bygg) 3. utgave 2016	side 55

Dagens program

09.00 – 09.30 Registrering og kaffe

09.30 – 10.15 **Kjøpekontraktene ved salg av eiendomsselskap**

v/ Advokat Erik Langseth, partner i BA-HR og advokat Dag Henden Torsteinsen, partner i advokatfirmaet Grette

10.15 – 10.30 Pause

10.30 – 11.15 **Kjøpekontraktene fortsetter**

11.15 – 11.45 **Årsmøte i Forum for Næringsmeglere**

11.45 – 12.45 Lunsj

12.45 – 13.30 **Næringsmeglernes ansvar for kjøpekontrakten**

v/ Advokat Dag Henden Torsteinsen, partner i advokatfirmaet Grette

13.30 – 13.45 Pause

13.45 – 14.45 **Tema 1: MVA-bestemmelsen i den reviderte leieavtalen**

Tema 2: Justeringsplikt og justeringsrett

v/ Advokat Camilla Hammer Solheim, BA-HR og advokat Anne Sofie Bjørkholt, partner i BA-HR

14.45 – 15.00 Pause

15.00 – 15.45 **Forskjellene mellom standard leiekontrakt og utvidet versjon av nye bygg**

v/ Advokat Thorvald Nyquist, partner i Deloitte Advokatfirma

15.45 – 16.15 **Markedsoppdatering**

v/ Analysesjef Ragnar Eggen, partner i Akershus Eiendom

Det tas forbehold om endringer i programmet



Meglerstandarden - særlige utfordringer og praktiske erfaringer

15. februar 2016

Erik Langseth og Dag Henden Torsteinsen

GRETTE

BAHR

Skillet mellom betingelser, forpliktelser og garantier

- **Betingelser** (conditions precedent, CPer), dvs. vilkår som må være oppfylt eller frafalt for at overtakelse skal skje, f.eks.
 - styregodkjennelse av salget,
 - samtykke til videreføring av eksisterende lån,
 - frafallelse av forkjøpsrett til eiendom
- **Forpliktelser** (covenants), dvs. plikt til å gjøre eller unnlate noe før eller etter overtakelse, f.eks.
 - holde eiendommen fullverdiforsikret,
 - ikke inngå vesentlige avtaler uten samtykke fra kjøper, mv.
- **Garantier**, dvs. inneståelser om at visse opplysninger er sanne ved signering og/eller overtakelse, f.eks.
 - at selskapet har betalt eller gjort avsetning for all skatt pådratt før overtakelse



GRETTE

2

BAHR

Betydningen av å skille mellom betingelser, forpliktelser og garantier

- Det beror ofte på et valg om noe skal reguleres som det ene og det andre
- Fraværet av vesentlig skade kan være en CP eller en skadesløsholdelse
- Valget har stor betydning for partenes rettigheter og forpliktelser
- Betingelser
 - manglende oppfyllelse medfører bortfall av avtalen og meglers honorar
- Forpliktelser
 - medfører bare bortfall av avtalen om den heves fordi bruddet utgjør vesentlig mislighold
 - en selgerforpliktelse kan gjelde også etter overtakelse (utbedre noe, slette utgåtte heftelser)
 - bryter selger en forpliktelse, kan kjøper kreve full erstatning, uten beløpsmessige begrensninger (utover global cap)
- Garantier
 - Er inneståelser som gis per signering/overtakelse, og passer ikke på handlinger som selgers skal gjøre, særlig etter overtakelse
 - er underlagt beløpsmessige begrensninger, og gjelder bare ukjente forhold

Nærmere om betingelser for gjennomføring (CPer)

Om gjennomføringen av aksjesalget er betinget av forhold utenfor partenes kontroll og det er usikkert når betingelsene vil oppfylles, bør man skrive:
«Overtakelse skal skje [●] bankdager etter at alle betingelsene er oppfylt eller frafalt»

Følgende CPer kan vurderes:

- Styreforbehold og DD-forbehold (løftes normalt før signering)
- Samtykke til videreføring av lån og leieavtaler med kontrollskiftebestemmelser
- Bekreftelse fra forkjøpsrettshaver om at aksjesalget ikke utløser forkjøpsrett
- At eiendommen ikke blir beskadiget mellom signering og closing? (Er nå en skadesløsholdelse)
- At det inngås særskilte leieavtaler

Hva med sletting av utgåtte heftelser eller utførelse av visse arbeider?

Selgers plikter før Overtakelse (Covenants)

- Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:
 - At det ikke besluttes utdeling på Aksjene eller andre helt eller delvis vederlagsfrie overføringer til aksjeeiere eller andre ut over det som fremgår av Estimert Balanse.
 - At Selskapets virksomhet i perioden fra signering av denne avtalen til Overtakelse drives på sedvanlig måte, **herunder at Eiendommen vedlikeholdes på en forsvarlig måte og i et omfang som ikke er mindre enn før signering av denne avtalen.**
 - At Selskapet ikke inngår nye avtaler av vesentlig betydning for Selskapet, og at ingen av Selskapets vesentlige avtaler heves, endres eller sies opp uten Kjøpers skriftlige samtykke.
 - Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 7.
 - Å holde Eiendommen fullverdiforsikret.
 - Om nødvendig å oppdatere Justeringsoppstillingen i vedlegg 7.
 - **[Beholdes bare hvis Selger skal besørge visse arbeider utført før Overtakelse]** At de arbeidene som er omtalt i vedlegg [●], blir ferdigstilt før Overtakelse for Selskapets regning på en fagmessig måte og i samsvar med alle offentligrettslige krav.

Selgers mangelsansvar. Ansvar for uriktige og manglende opplysninger

- Kjøpsloven § 19 lyder:

Selv om tingen er solgt «som den er» eller med liknende alminnelig forbehold, foreligger mangel når

(a) tingen ikke svarer til opplysninger som selgeren har gitt om tingen, dens egenskaper eller bruk og som kan antas å ha innvirket på kjøpet,

(b) selgeren ved kjøpet har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold ved tingen eller dens bruk som han måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å rekne med å få, såframt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller

(c) tingen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å rekne med etter kjøpesummens størrelse og forholdene ellers.
- Ifølge standarden gjelder bokstav a og b, men ikke c
- Bokstav a medfører et meget strengt, objektivt ansvar der selger hefter for enhver uriktig opplysning som kan ha påvirket avtalevilkårene, selv om selger verken skjønnte eller burde skjønnt at opplysningen var uriktig

Selgers ansvar for uriktige opplysninger

- Mange selgere ønsker ikke at «hele datarommet» blir en del av garantikatalogen
- Notene har derfor et alternativt tekstforslag der det tilføyes at:
«For at det skal foreligge en mangel etter kjøpsloven § 19 (1) bokstav a, er det likevel et vilkår at Selger måtte kjenne til at opplysningen som Selger har gitt, var uriktig da denne avtalen ble signert.»
 - 2015: Dette alternativet er valgt i 51,1 % av transaksjonene BA-HR var involvert i
 - 2016: Formuleringen i standardens fotnote 20 var inntatt i 28,26 %
- Inntas ikke denne teksten, bør selger sørge å presisere at all den informasjonen som han gir kjøper, så langt selger kjenner til, er riktig

Selgers ansvar for uriktige og manglende opplysninger Hvilke personer er selger?

- Kjøpsloven bestemmer at «selgeren» har gitt uriktige eller manglende opplysninger
- Etter standarden hefter selger ikke for opplysninger som er utarbeidet av andre enn selger, selv om selger har gjort opplysningene tilgjengelig for kjøper, **med mindre selger selv kjenner til at opplysningene er uriktige**
- Hvem er «selgeren» der selgeren er et selskap?
- Styremedlemmer, daglig leder, ansatte som er involvert i salgsprosessen
- I noten åpnes det for at følgende tekstforslag benyttes hvis det er ønskelig ytterligere å begrense kretsen av personer som selger hefter for:
*«Ved anvendelsen av § 19 (1) bokstav a og b hefter Selger bare for uriktige eller manglende opplysninger gitt av følgende personer (i fellesskap **Nøkkelpersonene**): Medlemmer av styret og daglig leder i Selger og Selskapet, samt [●],[●]].*

Garantiforsikring

- Garantiforsikring medfører at forsikringselskapet dekker kjøpers tap ved brudd på selgers garantier
- Garantipremie på 1,5 til 2,0 % av forsikringselskapets maksimale ansvar (cap)
- Forsikringen tegnes av kjøper, og forsikringselskapet har kun regress mot selger der selger har utvist forsett
- Forsikringselskapet gjør dd av kjøpers dd
- Forsikringen dekker ikke:
 - Forhold som ikke omfattes av kjøpers dd
 - Garantier som er foranlediget av funn i kjøpers due diligence
 - Garantibrudd som skyldes omstendigheter som inntreffer etter signering, og som kjøper blir kjent med innen overtakelse
 - Særskilte «exclusions» for pensjonsforpliktelser, skatt som følge av brudd på armlengdesprinsippet, og undertiden også tap som følge av konstruksjonsfeil

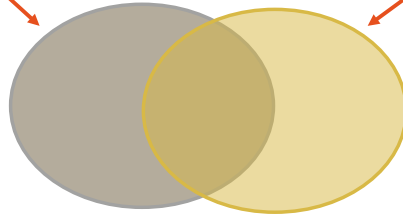
Kort om meglerstandarden med garantiforsikring

- Forsikringselskapene er vant til å forsikre flere garantier med færre begrensninger i selgers ansvar
- Så lenge forsikringen dekker garantibruddet, kan det være i selgers interesse å «pynte bruden» ved å akseptere et utvidet selgeransvar
- Nærliggende å tilpasse selgeransvaret til dekningsfeltet til forsikringen, slik at kjøper som et motstykke til at selgersansvaret utvides vesentlig på noen området, godtar at selgeransvaret innsnevres på andre

Ny standard om garantiforsikring

Selgers ansvar etter meglerstandarden

1. Kjøper kan heve etter overtakelse
2. Ordinær cap omfatter ikke skatt og avgift
3. Ansvar for uriktige opplysninger uavhengig av skyld
4. Ingen unntak for pensjonsforpliktelse, mv.



Det ansvar som lar seg forsikre

1. Garantikatalogen er vesentlig utvidet
2. Ingen relativ reklamasjonsfrist og de absolutte frister utvidet til hhv. 2 og 7 år
3. Også indirekte tap erstattes

Bør megleren anbefale garantiforsikring?

- Ifølge emgl. § 6-3 (2) skal megleren «gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne»
- Hva bør meglerens råd til selger og kjøper være vedrørende garantiforsikring?

Selgers garantier

- Garantikatalogen er videreført uten vesentlige endringer og omfatter:
 - a) Eierskap til aksjer og at disse er uten heftelser
 - b) Selskapet er lovlig stiftet og korrekt registrert
 - c) Balansegaranti: «*At Selskapet ikke har forpliktelser som **Selskapet burde balanseført i henhold til regnskapslovens regler, ut over det som fremgår av Revidert Balanse.***»
 - d) Eierskap til eiendeler i estimert og revidert balanse
 - e) Skattegaranti
 - f) MVA.
 - g) Selskapet er et eiendomsselskap som definert i unntaksforskriften til aksjeloven § 8-10

Selgers garantier

- k) Selskapet eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne
 - l) Det eksisterer ikke ukjente heftelser på eiendommen
 - m) Selskapet er ikke part i en rettstvist (**gis nå også ved overtakelse**)
 - n) **Selskapet har ikke brutt leieavtalene på Eiendommen og selger er ikke kjent med at leierne har brutt dem og leieavtalene er gyldige**
 - o) Så langt selger kjenner til, foreligger ikke ukjente krav eller rettigheter som begrenser Eiendommens bruk eller utnyttelse
 - p) Det foreligger ikke ukjente skriftlige pålegg mv.
- Selger avgir skadesløsholdelse for
- Skade på eiendommen mellom signering og overtakelse
 - At fordringer i revidert balanse blir betalt

Balansegarantiens rekkevidde

- Balansegarantien gjelder bare for forpliktelser selskapet burde balanseført iht. regnskapsreglene
- Balansegarantien gjelder ikke om:
 - Selger basert på tilgjengelig informasjon ikke hadde kjennskap til forpliktelsen, f.eks.:
 - Kravet er oppstått forut for selgers eiertid
 - Selskapet har pådratt seg et erstatningskrav som følge av mislighold, naboloven, uaktsom atferd, men kreditor har ikke varslet selskapet om kravet
 - Selger kjente til forpliktelsen, men den skulle ikke føres som gjeld etter regnskapsreglene, f.eks.:
 - Forpliktelsen er betinget, og styret vurderer det som mest sannsynlig at betingelsen ikke inntreer, f.eks. selskapet har gitt garantier i eldre kjøpekontrakter
 - Forpliktelsen oppstår først på et senere tidspunkt etter balansedagen



GRETTE

BAHR

Bør kjøper gis et utvidet vern mot feil i kjøpesumsberegningen?

To forhold som partene normalt bør bli enige om:

- Eiendommen selges som den er, og balansegarantien bør ikke utvides slik at selger pådrar seg en plikt til å utbedre feil eller stille eiendommen i en bestemt stand
- Balansegarantien bør ikke dekke fremtidige forpliktelser eller forpliktelser som av andre grunner ikke skal balanseføres
- Når det gjelder balansegarantiens utforming for øvrig, er det to skoler:
 1. Partene ønsker egentlig bare å selge eiendom. Selskapet selges bare fordi selger sparer skatt ved å gjøre det slik. Derfor bør partene mest mulig stilles som om eiendom ble solgt
 2. Partene selger et aksjeselskap, og det er i begges interesser å gjøre det. Ved enhver transaksjon ønsker kjøper primært å kjøpe innmaten, ikke aksjene. For selger er det et hovedpoeng å sikre kjøpesummen og bare gi garantier selger har rimelig kontroll over

GRETTE

BAHR

I meglerstandarden med garantiforsikring gis i tillegg følgende garantier

- a) Garantier og sikkerheter stilt for leien er gyldige
- b) Det foreligger ferdigattester for alle tiltak som er utført på eiendommen
- c) Selskapet utøver sin virksomhet i samsvar med lover og regler
- d) Eiendommen er så langt selger kjenner til, i samsvar med alle offentlig- og privatrettslige krav
- e) Så langt selger kjenner til, eksisterer det ikke forurensning
- f) Så langt selger kjenner til, forekommer ikke kulturminner



Vilkår for at kjøper kan gjøre krav gjeldende mot selger

Hovedvilkårene er:

1. Selger har
 - a) gitt en uriktig opplysning etter kjøpsloven § 19 (1) bokstav a, eller
 - b) forsømt å gi en opplysning som nevnt i § 19 (1) bokstav b,
 - c) gitt en uriktig garanti, jf. punkt 7,
 - d) brutt en annen forpliktelse i avtalen, f.eks. punkt 5 (selgers forpliktelser)
2. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende noe han selv kjente til, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av datarommet, jf. punkt 8.1
3. Kjøper har reklamert i tide, punkt 8.2
4. Kjøpers tap er et direkte tap (dvs. ikke et indirekte tap), jf. punkt 8.3
5. Kjøpers tap er høyere enn gulvene og lavere enn takene i punkt 8.4 og 8.5

Begrensning som følge av kjøpers kunnskap, jf. punkt 8.1 (anti-sandbagging)

- Punkt 8.1 lyder:
 - «Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd noe han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av» datarommet
- Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på ... de Fundamentale Garantiene [eierskap og skatt].»*
- Selger bør m.a.o. gi kjøper all relevant informasjon før signering
 - Meglerstandarden er nå i samsvar det som er vanlig i M&A-transaksjoner og der det tegnes forsikring

Kjøper har reklamert i tide, jf. punkt 8.2

- Kjøper må reklamere
 - 60 dager etter at kjøper selv oppdaget **eller burde oppdaget** avtalebruddet (relativ reklamasjonsfrist),
 - men uansett senest ett år etter overtakelse (absolutt reklamasjonsfrist)
- Ved brudd på de fundamentale garantiene (eierskap og skatt)
 - Gjelder ingen relativ reklamasjonsfrist
 - En absolutt reklamasjonsfrist på tre år
- Kjøper har imidlertid en egeninteresse i å reklamere innen 60 dager siden
«Selger ikke er ansvarlig for tap som skyldes at Kjøper har unnlatt å gi Selger skriftlig melding om bruddet innen 60 dager etter at han oppdaget det.»
- I meglerstandarden med garantiforsikring er det:
 - Ingen relativ reklamasjonsfrist
 - 2 års absolutt frist, men 7 år for skatt og eierskap

Reklamasjonsfristene i praksis

- Utvalg
 - 2015: 54 kjøpekontrakter
 - 2016: 40 kjøpekontrakter
- Alminnelig reklamasjonsfrist
 - 2015: 1,3 år (aritmetisk snitt) og 1,6 år (vektet snitt)
 - 2016: 1,23 år og 1,37 år
- Reklamasjonsfristen for eierskap
 - 2015: 3,6 år (aritmetisk snitt) og 4,9 år (vektet snitt)
 - 2016: 3,84 år og 4,7 år
- Reklamasjonsfristen for skatt
 - 2015: 5,9 år (aritmetisk snitt) og 6,2 år (vektet snitt)
 - 2016: 6,2 år og 5,9 år
 - 2015: I 15 av 54 avtaler hadde skattegarantien en varighet på 3 år
 - 2016: 29 av 40 hadde 3 år eller mindre
 - 2015: I 20 av 54 avtaler hadde skattegarantien en varighet på 10 år
 - 2016: 11 av 40 hadde 10 år

Omfanget av erstatningen, punkt 8.3

- Etter meglerstandarden kan kjøper ikke kreve erstatning for indirekte tap
- Forsikringen åpner typisk for at kjøper kan kreve alt påregnelig tap som følge av kontraktsbruddet
- ... og flere kjøpekontrakter erstatter derfor også indirekte tap

Beløpsmessige ansvarsbegrensninger, jf. punkt 8.4 og 8.5

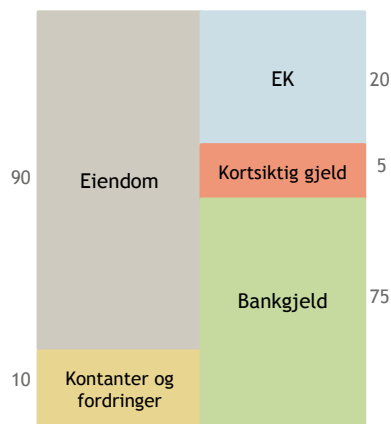
- **De minimis:** Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn NOK [●], **Fotnote: Gjerne 0,1 % av Eiendomsverdien, dog ikke lavere enn NOK 50 000 eller høyere enn NOK 1 million.**
 - 2015: 0,094 % (aritmetisk snitt) og 0,023 % (vektet snitt)
 - 2016: 0,08 % og 0,05 %
- **Basket, her tipping basket, ikke deductible:** Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede krav overstiger NOK [●], men hvis Kjøpers samlede krav overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning eller prisavslag fra første krone **Fotnote: Ofte 1 % av Eiendomsverdien, men sjelden lavere enn NOK 500 000 eller høyere enn NOK 3 millioner,**
 - 2015: 0,69 % (aritmetisk snitt) og 0,24 % (vektet snitt)
 - 2016: 0,79 % og 0,51 %

Beløpsmessige ansvarsbegrensninger, jf. punkt 8.4 og 8.5

- **Cap:** Selgers samlede ansvar er begrenset oppad til [10 % av Eiendomsverdien]. Denne ansvarsbegrensningen gjelder likevel ikke ved brudd på de Fundamentale Garantiene
 - 2015: 12,03 % (aritmetisk snitt) og 12,51 % (vektet snitt)
 - 2016: 10,11 % og 9,51 %
- I standarden med garantiforsikring er bare garantien om eierskap til aksjene og eiendommen unntatt fra den ordinære cappen

Global cap, punkt 8.5

- «Selgers samlede ansvar for brudd på denne avtalen (herunder de Fundamentale Garantiene og punkt 5, 6, 7 eller 10) under enhver omstendighet begrenset til det høyeste av Revidert Kjøpesum og 20 % av Eiendomsverdien»
- Synspunktet er at selgers maksimale ansvar før transaksjonen er begrenset til målskapets EK, og at selgers maksimale ansvar ikke skal økes som følge av aksjesalget
- Kjøper kan også gjøre ansvarsbegrensningen gjeldende, men hva om kjøper har garantert for selskapets gjeld?
- Som regel vil kjøpers bank få dekning ved å tiltre sitt pant i eiendommen
- ... og da bortfaller kjøpers garantiansvar
- ... men ikke alltid



GRETT

BAHR

Global cap

- Stiller kjøper som om han hadde hevet (får kjøpesummen tilbake), men han fratras retten til erstatning
- Kjøper kan m.a.o. ikke beholde selskapet, velge ikke å gjøre ansvars-begrensningen gjeldende, og så kreve erstatning lik eiendomsverdien selv om eiendommen er tapt
- Kjøper kan lide tap om egenkapitalen i målselskapet øker, f.eks. som følge av
 - at gearingen reduseres, eller at
 - det gjøres investeringer i eiendommen
- Men skal selgers ansvar økes som følge av disposisjoner kjøper velger å gjøre etter overtakelse?
- Selger kan være like nær (eller fjernt fra) å se vanhjemmelen som kjøper
- Og global cap gjelder ikke ved grov uaktsomhet på selgersiden, jf. punkt 8.6
- Men hva hvis høy kjøpesum er betinget av at EK i målselskapet øker?



GRETT

BAHR

Ansvarsgjennombrudd ved forsett og grov uaktsomhet, punkt 8.6

- Reglene om reklamasjon, indirekte tap og beløpsmessige ansvarsbegrensninger gjelder ikke hvis avtalebruddet er «*forvoldt ved forsett eller grov uaktsomhet hos medlemmer av selgers styre eller daglig leder eller en annen person hos selger som har vært den hovedansvarlige for gjennomføringen av aksjesalget*»

Nærmere om skadesløsholdelsene

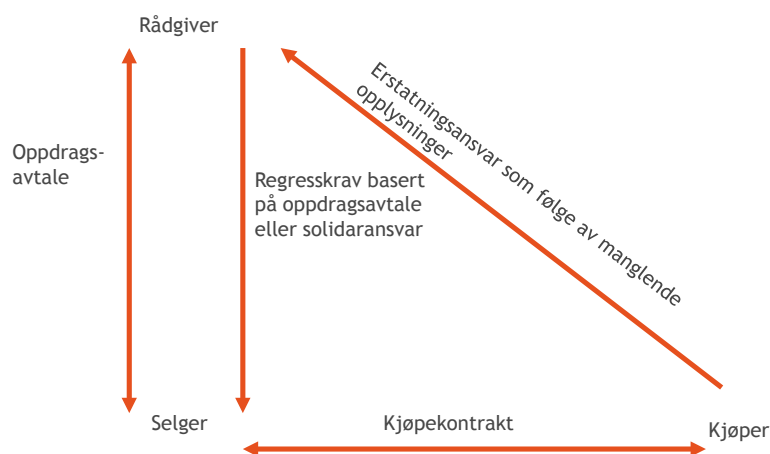
- **Skadesløsholdelser** (idemnities) er garantier som ikke er underlagt de alminnelige begrensningene i selgers ansvar, herunder
 - Kjøpers kunnskap, punkt 8.1
 - Beløpsmessige begrensninger, punkt 8.4
 - Reklamasjonsfristen, punkt 8.2, som gjerne avtales særskilt
- I standarden holder selger kjøper skadesløs for tap som skyldes:
 - Tap som følge av skade på eiendommen mellom signering og overtakelse så fremt tapet overstiger de minimis-terskelen
 - At fordringer som er oppført i revidert balanse, ikke blir betalt senest 30 dager etter forfall. I så fall skal selger overta dem mot å betale fordringens pålydende til målselskapet
 - Skadesløsholdelse benyttes også der kjøper har gjennomført en due diligence før signering og funnet noe som foranlediger en særskilt garanti

Fraskrivelse av retten til erstatning fra andre enn selger, punkt 13

- Kjøper fraskriver seg retten til å gjøre krav gjeldende mot styremedlemmer, ansatte eller rådgivere på selgers side
- Kjøper påtar seg også å holde disse personene skadesløse for det tilfelle kjøpers aksjeeiere eller kreditorer gjør krav gjeldende mot dem
- Synspunktet er at kjøper bare kan gjøre krav gjeldende i anledning kjøpet så langt kjøpekontrakten tillater det
- Av de transaksjoner hvor BA-HR var involvert i 2015 der ny meglerstandard ble benyttet, ble punkt 13 bare fraveket i 11,1 % av transaksjonene
- I 2016 er bestemmelsen ikke fraveket i noen av kontraktene

Fraskrivelse av retten til erstatning fra andre enn selger, punkt 13

Om kjøper kunne fremme krav mot selgers representanter, ville disse etter omstendighetene kunne kreve regress av selger, selv om selgers ansvar etter kjøpekontrakten var bortfalt



Unntak for forsett hos de beskyttede personer

Kontaktinformasjon



Erik Langseth
Advokat
Finans

T: +47 21 00 00 50
M: +47 41216634
E: eta@bahr.no



Dag Henden Torsteinsen
Tlf.: 93 60 62 11
E-post: dato@grette.no

Advokatfirmaet BA-HR DA
Tjuvholmen allé 16, NO-0252 Oslo | PO Box 1524 Vika, NO-0117 Oslo
T: +47 21 00 00 50 | E:post@bahr.no | www.bahr.no

GRETTE

31

BAHR

FFN Årskonferanse 2017

Næringsmeglers ansvar for kjøpekontrakten



Temaer:

- Den juridiske grensen for næringsmeglers ansvar for kjøpekontrakten
- Sammenhengen med meglers informasjons- og rådgivningsansvar om eiendommen og eiendomsselskapet
- Anbefalinger om utvidet service



Juridisk grense – betydning av lovens fravikelighet

- Hovedreglene om boligmeplers ansvar for kjøpekontrakten
 - Meglerloven § 6-8 sammenholdt med § 6-3
- Finanstilsynet: Boligmepleren er forpliktet til å sørge for en balansert kontrakt i tråd med bakgrunnsretten, med mindre partene enten har avtalt annet i forbindelse med bud og aksept eller det senere er vedtatt av partene etter orientering fra megler om avviket og hva det innebærer.
- Næringsmegling:
 - Meglerloven § 6-8 kan fravikes i medhold av lovens § 1-4 (3) og meglerforskriften § 1-2. Dette taler isolert sett for at næringsmegler helt kan ta dette elementet ut av meglertjenesten som tilbys markedet
 - Lovens § 6-3 kan ikke fravikes. Hvor mye av det generelle innholdet i § 6-8 må derfor tolkes «inn igjen bakveien» gjennom § 6-3?

3

GRETTE

Juridisk grense – betydning av lovens fravikelighet

- Ordlyden i lovens § 6-3 (1) og (2)
- Forarbeidene til 1989-lovens § 3-1: Denne loven skilte ikke bolig/næring
- Arbeidet som ligger bak forskriftens § 1-2
- Partene bærer som klar hovedregel selv risikoen for egne forutsetninger i profesjonelle forhold
- **Konklusjon:** Ingen rettskildedekning for en alminnelig rådgivnings- eller frarådsplikt knyttet til meglerstandarden

4

GRETTE

Juridisk grense – frarådingsplikt ved avvik fra «markedsmessig regulering»??

- Påstand: Næringsmegler kan ikke tillate bruk av meglerstandarden uten å orientere/advare partene om det
- Utfordring: Rettskildemateriale som underbygger påstanden
- Problem 1: Det er ingen konsensus om at meglerstandarden avviker fra det markedsmessige. Hvem bestemmer da hva som er «markedsmessig»?
- Problem 2: Mange kontrakter inneholder bestemmelser som avviker fra ordinære vilkår, plikter da megler alltid å advare mot det?
- **Konklusjon:** Ingen juridisk avgjørende målestokk for meglers plikter

5

GRETTE

Kan megler pådra seg et utvidet rådgivningsansvar for kjøpekontrakten?

- Situasjon 1:
 - Megler tar initiativ til og anbefaler partene aktivt å benytte meglerstandarden fordi at «den ivaretar begge parters interesser på en balansert måte». Spørsmål og motforestillinger avfeies med at blant annet «Grette og BAHR går god for kontrakten, og det bør være bra nok for deg også».
 - Hvor går grensen for at du velger å gi råd som må holde vann for å være ansvarsfri?
 - Hvis du oversender kontrakten, vurder en disclaimer + råd om oppsøke bistand
- Situasjon 2:
 - Utenlandsk foretak som ikke kjenner det norske markedet tenker å kjøpe et eiendomsselskap, men vil forsikre seg om at det er trygt å invester i norsk eiendom og ber deg oversende kontrakt som ivaretar begge parters interesser
 - Er det en forskjell på å bare oversende meglerstandarden og å legge til meninger om hvor godt den ivaretar kjøpers interesser?

6

GRETTE

Sammenhengen med informasjon og råd om eiendommen og målselskapet

7

GRETTTE

Næringsmeglers informasjons- og rådgivningsansvar

- Meglerloven § 6-7 er fravikelig, men § 6-3 er ikke fravikelig
- Eiendommen og målselskapet er så sentralt for transaksjonen at det må være en rest av opplysnings,- undersøkelses- og formidlingsplikt
 - God meglerskikk i praksis er en nokså omfattende informasjonsformidling for å attrahere interessenter
 - Økonomiske nøkkeltall, leieforhold og sentral informasjon om status for eiendommen
- Det følger av forarbeidene til meglerloven § 6-3 annet ledd at de "opplysninger og råd det er tale om, kan gjelde forhold med tilknytning til den eiendommen som skal omsettes, men også mer generelle spørsmål omkring konsesjonsordninger, dokumentavgift, grunnleggende skattespørsmål m.m., jf uttrykket «handelen og gjennomføringen av denne». Men meglerens plikter i så måte har også sine klare grenser: Partene kan ikke forlange at megleren skal være bygningskyndig eller kunne svare på mer kompliserte skattespørsmål.
- Hva er sentralt i næringsmeglers kompetanseområde?

8

GRETTTE

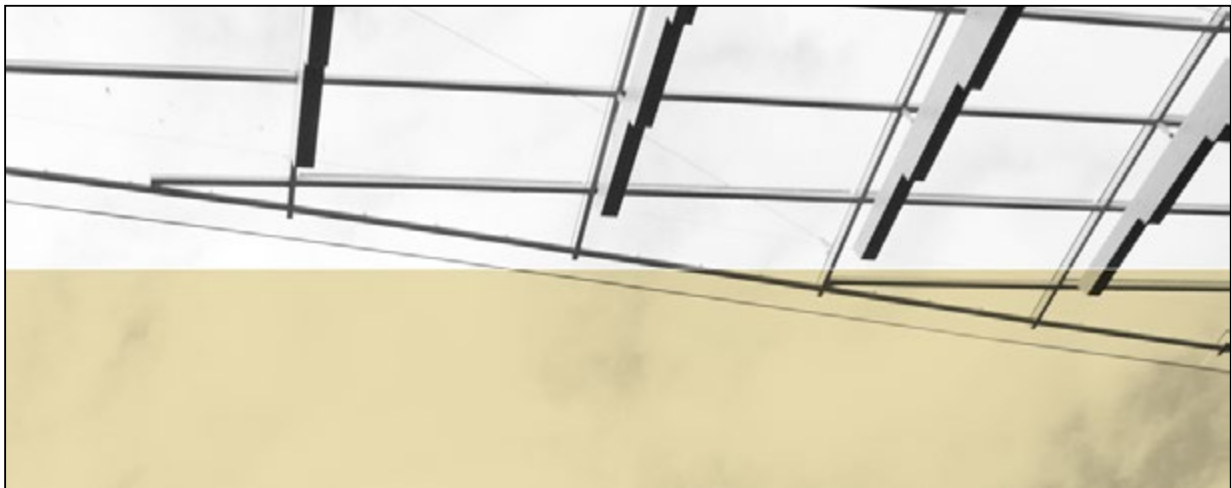
Næringsmeglers informasjons- og rådgivningsansvar

- Rådgivningsansvar mot selger
 - Salg av eiendom ut av et eiendomsselskap uten å veilede om skattekonsekvens kan føre til unødvendig skattekostnad, og det må næringsmegler vite. Kan lede til erstatningsansvar
 - Leder ikke til erstatningsansvar å benytte meglerstandard for direkte salg når selger bevisst selger eiendom direkte likevel
- Risikofaktorer som kan føre til svært betydelige tap for kjøper
 - Hjemmelsselskapsstruktur som tikkende bombe megler vet eller må vite om
 - Det er manglende undersøkelse eller manglende formidling som er ansvarsbetingende, ikke at kontrakten har en global cap

Anbefalinger om utvidet service

Det er ikke bare den juridiske grensen som er interessant

- Næringsmegler ønsker ikke at transaksjonen skal havarere i et betydelig tap for noen av partene
- Kunder som megleren mistenker at ikke har adekvat innsikt i "meglerstandardens" reguleringer.
 - Transaksjoner med relativt lav eiendomsverdi og lite innslag av andre rådgivere enn megleren.
 - For å unngå misforståelser, anbefales at næringsmeglerne gjør slike kunder oppmerksom på "meglerstandardens" sentrale mekanismer og eventuelt henviser til advokat eller teknisk rådgiver for videre oppfølging av deres interesser.
- Vurdere ansvarsbegrensning når kunden og medkonrahent får tilgang til "meglerstandardens"
 - Megler har ikke kvalitetssikret hvorvidt kundens interesser er beskyttet tilfredsstillende gjennom standardbestemmelsene.
 - Henviser til rådgivere etter kundens ønske og behov.



MVA-bestemmelsen i standard leieavtaler

Advokatfirmaet BA-HR DA v/advokatene Anne Sofie Bjørkholt og Camilla Hammer Solheim
NEF/FFN 15. februar 2017

#2763459/1

BAHR

Utgangspunkt

- Utleie av fast eiendom er unntatt fra mva
- Utleier av fast eiendom har derfor ikke rett til fradrag for inngående mva på sine kostnader til oppføring, drift, vedlikehold mv. av bygget
- Unntak fra unntaket: Frivillig registrering
 - Rett til frivillig registrering av utleie til mva-pliktig eller kompensasjonsberettiget virksomhet
 - Frivillig registrert utleier får rett til fradrag i samme utstrekning som leietaker ville hatt dersom denne hadde eid bygget/lokalene selv
 - Må legge utgående mva på leien for arealer som omfattes av registreringen
 - Ved fremleie må det være en ubrutt kjede av frivillig registrerte mellom utleier/eier og sluttbruker
- Frivillig registrering kan gjøres på to måter:
 - Søknad
 - Tilkjennegivelse
 - Nye regler fra og med 1. juli 2014
 - Gjelder kun for virksomheter som allerede er registrert for annen virksomhet

#2763459/1

2

BAHR

Hva kan omfattes av en frivillig registrering?

- Arealer som leietaker bruker fullt ut i mva-pliktig eller kompensasjonsberettiget virksomhet
 - Full fradragsrett for utleier
- Arealer som leietaker samtidig bruker i mva-pliktig/kompensasjonsberettiget og unntatt virksomhet, såkalte «myldrearealer»
 - Full fradragsrett for utleier hvis ikke ubetydelighetsregelen kommer inn
- Fellesarealer i bygg som har mva-pliktige/kompensasjonsberettigede leietakere
 - Forholdsmessig fradragsrett for utleier dersom noen av leietakerne er unntatte
- Partene står fritt til å holde bestemte arealer utenfor den frivillige registreringen
 - Må gis særskilt beskjed til skattekontoret om dette
 - Registrering ved tilkjenning omfatter imidlertid kun de arealer som spesifikt er tilkjenning

Hva kan ikke omfattes av frivillig registrering?

- Arealer som leies ut til unntatt virksomhet
- Arealer som skal dekke bolig- eller velferdsbehov
 - F.eks. trimrom
 - Men ikke bedriftskantine og garderober
- Myldrearealer som omfattes av ubetydelighetsregelen
 - Leietaker har mindre enn 5 % mva-pliktig omsetning
 - Gjelder ikke for finansielle virksomheter
- Ingen fradragsrett for utleier for slike arealer

Leietakers bruk

- Viktig for utleier å ha oversikt over leietakers bruk
 - Danner grunnlaget for fradragsretten og for hvor mye av leien som skal faktureres med mva

- Bruken må dokumenteres
 - Målsatte tegninger
 - Leiekontrakter
 - Leietakererklæringer

Konsekvenser av leietakers endrede bruk

- Tilbakebetaling/nedjustering av allerede fradragsført inngående mva
 - Justeringsreglene gjelder for «kapitalvarer», dvs. fast eiendom som har vært gjenstand for ny-, på- eller ombygging, der inngående mva på kostnadene utgjør minst NOK 100 000
 - Justeringsperiode på 10 år
 - Plikt for utleier til nedjustering dersom leietaker endrer til unntatt bruk i justeringsperioden

- Redusert fradragsrett for mva på løpende kostnader

- Etterberegning med tillegg av renter og tilleggsavgift dersom slik korrigerings ikke gjøres

MVA-bestemmelsen i standard leieavtaler

- Egen mva-bestemmelse i malenes punkt 9 for oversiktens skyld, men har forgreininger til andre deler av avtalen
 - F.eks. leietakers virksomhet, fremleie, leien og felleskostnadene mv.
- Forklaring til mva-bestemmelsen bak selve kontraktsteksten
- Lik mva-bestemmelse i alle malene, med unntak for at mva på felleskostnadene nevnes i malene for lokaler
- Skal ivareta både utleiers og leietakers interesser opp mot regelverket for frivillig registrering
- Viktig ved et eventuelt salg av eiendommen/utleierselskapet at leiekontrakten har en tilfredsstillende mva-bestemmelse
 - Ikke kluss for mye med malens utgangspunkt.....

Arealer som omfattes av utleiers frivillige registrering

(1)Partene har per kontraktssignering forutsatt at

[Stryk det alternativet som ikke passer.]

- 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.
- Her angis hvor stor andel av leieobjektet som partene per kontraktssignering har avtalt/forutsatt skal omfattes av utleiers frivillige registrering
 - Hvis bare deler skal omfattes må målsatte tegninger vedlegges
 - Dokumentasjonskrav
 - Danner utgangspunkt for både utleiers fradragsrett og hvor mye av leien som skal tillegges mva

Leietakers inneståelse

(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.

- Leietaker innestår her for at hele eller deler av leieobjektet, som angitt i første ledd, vil kunne omfattes av utleiers frivillige registrering fra signering og til utløpet leieperioden, dvs. at leieobjektets mva-status ikke vil endre seg
- Avvik fra den forutsatte mva-statusen er som hovedregel leietakers ansvar
 - Kan føre til erstatningsansvar etter syvende avsnitt

Rett til å oppkreve mva

(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.

- Hjemmel for utleier til å legge mva på leien for arealer som er forutsatt omfattet av den frivillige registreringen etter første ledd
- Ikke adgang til å legge mva på arealer som ikke er forutsatt omfattet av den frivillige registreringen etter første ledd, selv om mva-status endres
 - Unntak for arealer som måtte bli omfattet pga. regelverksendringer
- Innebærer en endring fra tidligere utgaver av standarden, der utleier kunne avgjøre om arealer som oppfylte vilkårene i leieperioden skulle omfattes
 - Hindrer at en leietaker som f.eks. går over fra å drive helt unntatt virksomhet til å få en liten andel mva-pliktig virksomhet får full mva på leien, men samtidig kun har begrenset fradragsrett
 - Endringen fremstår også som rimelig med tanke på at en unntatt leietaker gjerne betaler en ekstra merverdiavgiftskompensasjon til utleier som følge av utleiers manglende fradragsrett

Fremleie

(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 innta en bestemmelse i fremleieavtalen om at fremleieforholdet skal behandles som merverdiavgiftspliktig, samt å utfakturere leievederlaget for fremleieforholdet med tillegg av merverdiavgift.

- Bestemmelsen er tilpasset de nye reglene for frivillig registrering som ble innført fra og med 1. juli 2014
 - Fanger nå opp at virksomhet som er registrert for annen mva-pliktig virksomhet ikke trenger en egen frivillig registrering i tillegg ved eventuell fremleie.
- Plikt for leietaker til frivillig registrering ved fremleie, enten ved søknad eller tilkjennegivelse, ved fremleie av arealer som er forutsatt omfattet av utleiers frivillige registrering
- I motsatt fall anses fremleien som unntatt virksomhet, noe som kan føre til tap for utleier

Leietakers opplysningsplikt

(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.

- Viktig for utleier å få opplysninger om endret avgiftsstatus med en gang, slik at utleier kan korrigere sin avgiftsbehandling
- Hjemmel for utleier til å innhente årlige leietakererklæringer, slik utleier er forpliktet til etter reglene for frivillig registrering

Justeringsforpliktelser

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

- Uten en bestemmelse om at leietaker skal beholde egne justeringsforpliktelser overtas disse av utleier
 - Kan medføre at utleier må tilbakebetale mva til staten som leietaker har fradragført hvis leieobjektet tas i bruk i unntatt virksomhet
- Gir mindre fleksibilitet mht. videre bruk av leieobjektet enn det utleier ville hatt uten justeringsforpliktelsene
- Justeringsforpliktelsene forsvinner uansett dersom leietakers endringer tilbakestilles

Erstatning

(7) Leietaker skal holde Utleier skadesløs for ethvert tap Utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragrett og tilbakeføring/justering av fradragført 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.

- Dersom forutsetningene for utleiers mva-fradrag brister pga. leietakers disposisjoner er det rimelig at leietaker erstatter utleiers tap
- Ved beregningen av tapet skal skattemessige konsekvenser hensyntas, f.eks. økt avskrivningsgrunnlag
- Regelverkendringer som ikke gjelder leietakers virksomhet, men utleie generelt, har utleier selv risikoen for

Forfallstidspunkt

(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.

- Utleier kan som utgangspunkt kreve betaling fra leietaker så snart forholdet som utløser betalingsplikten har oppstått
- Særbestemmelse for krav som følger av justeringsreglene
 - Forfaller først til betaling tidligst 14 dager før utleier må betale til staten
 - Skyldes at det gjerne går lang tid før slik betalingsplikt for utleier oppstår (nedjustering over justeringsperioden på 10 år) og at det kan skje endringer som gjør at utleier ikke må justere likevel
 - Risiko for utleier, bør vurderes om det skal kreves sikkerhetsstillelse ved evt. samtykke til bruksendring eller fremleie som medfører justeringsplikt

MVA-kompensasjon

- Unntatte leietakere betaler ofte såkalt «mva-kompensasjon» til utleier
- Betegnelse på en tilleggsleie leietaker betaler for å redusere/dekke utleiers kostnader og tap ved den manglende fradragsretten for mva
 - Noen ganger innbakt i den ordinære leien, andre ganger et spesifisert beløp
- Ingen bestemmelser om mva-kompensasjon i standard leieavtaler
 - Krever ofte spesialtilpasning
- Ved beregningen av mva-kompensasjonen må ikke bare selve det manglende mva-fradraget hensyntas hvis det skal være matematisk riktig
 - Også skattemessige forhold og finansieringskostnader spiller inn
- Hvis det avtales at mva-kompensasjon skal bortfalle ved endret mva-status bør dette knyttes opp mot den fordelen utleier faktisk oppnår
 - Endring av mva-status som følge av lovendring gir ikke rett til oppjustering

Takk for oppmerksomheten



Camilla Hammer Solheim

EIENDOM

T: 21 00 00 50
M: 932 19 017
E: chs@bahr.no



Anne Sofie Bjørkholt

EIENDOM

T: 21 00 00 50
M: 970 22 193
E: asb@bahr.no

Advokatfirmaet BA-HR DA
Tjuvholmen allé 16, NO-0252 Oslo | PO Box 1524 Vika, NO-0117 Oslo
T: +47 21 00 00 50 | E:post@bahr.no | www.bahr.no

#2763459/1

17

BAHR



Seminar – Forum for Næringsmeglere

Forskjellene mellom standard leiekontrakt og utvidet versjon av nye bygg

Thorvald Nyquist
15. februar 2017



6.01

6.02

6.03

6.04

6.05

6.06

Eksisterende bygg / mindre tilpasninger

6.01 - Nytt lokale

6.02 - Brukt lokale

6.03 - Nytt bygg

6.04 - Brukt bygg

6.06 - Barehouse

Byggeprosjekter / større arbeider



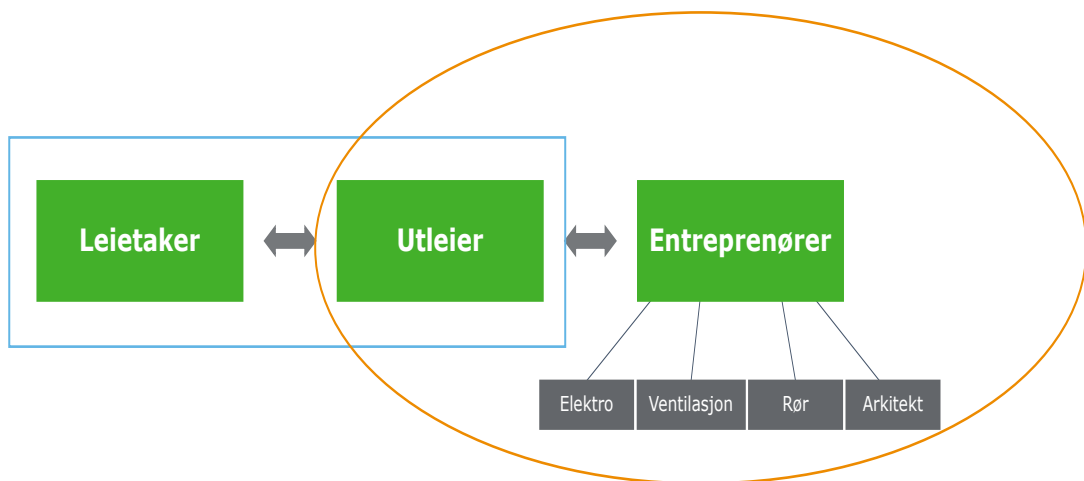
Praktisk?

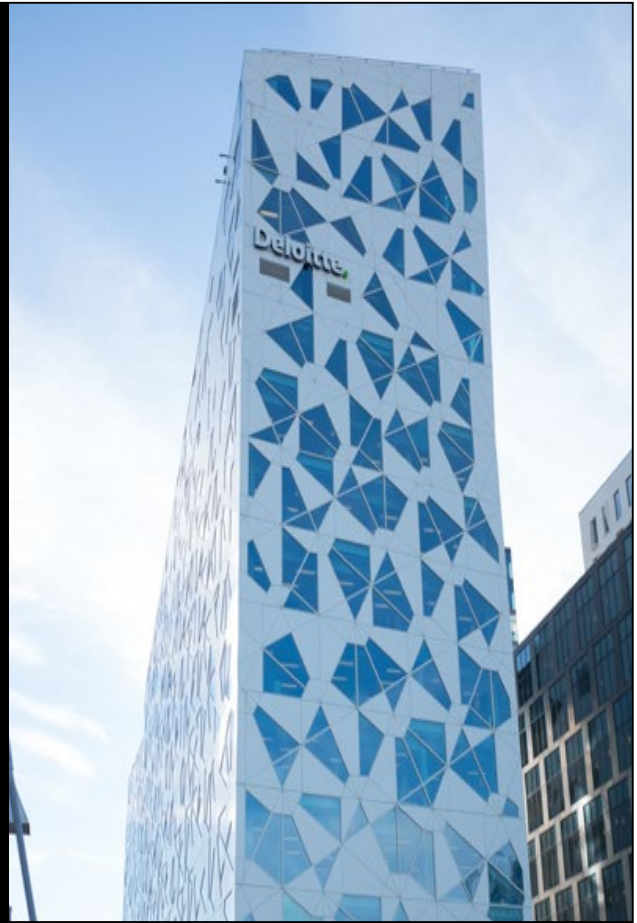
© 2017 Deloitte Advokatfirma AS

5



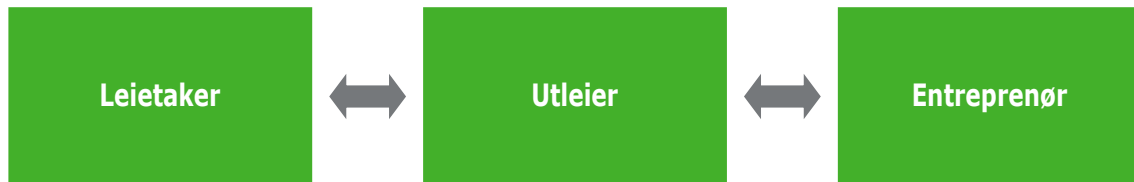
Hvorfor egen standard?





Back to Back





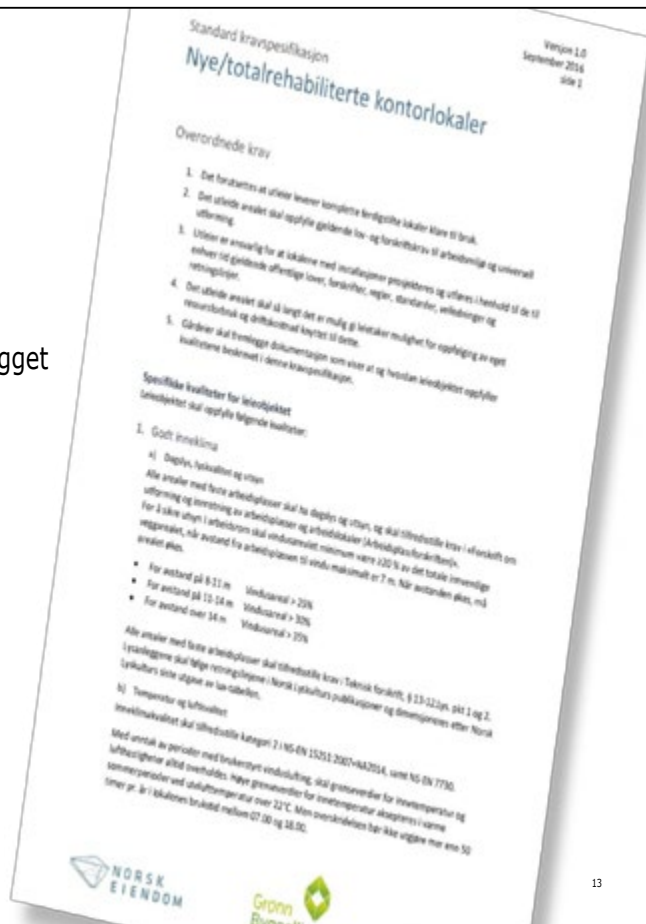
Tema

- Leveringsbeskrivelsen
 - Endringer
 - Leieberegning
 - Dagmulkt
 - Arealavvik
 - Leietakers tilgang før overtakelse
-

Leveringsbeskrivelse

- Kravspesifikasjon / funksjonsbeskrivelse
- Standardisering
- Hvis leietakers egen, må denne tilpasses bygget
- Anbefalt å bruk bygg-teknisk rådgiver
- Eller å involvere entreprenøren direkte
- Eller at inngår i anbudsrunderen

© 2017 Deloitte Advokatfirma AS



© 2017 Deloitte Advokatfirma AS

14

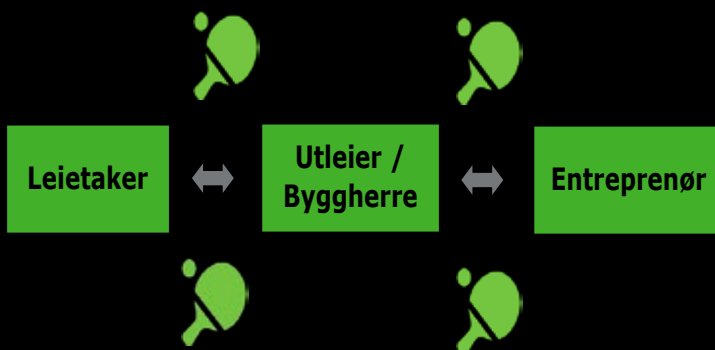
Hvorfor så sentralt?

Hvorfor er endringer så sentralt for slike leieforhold?

- Lang tid mellom kontrakt og overtakelse
- Alltid behov for tilpasninger
- Leietakers «spådom» om fremtiden
- Brukerundersøkelser etter avtaleinngåelse
- Endret arealbehov og nye løsninger
- Endrede offentlighetsrettslige krav
- Mindre endringer uten kvalitetskonsekvens

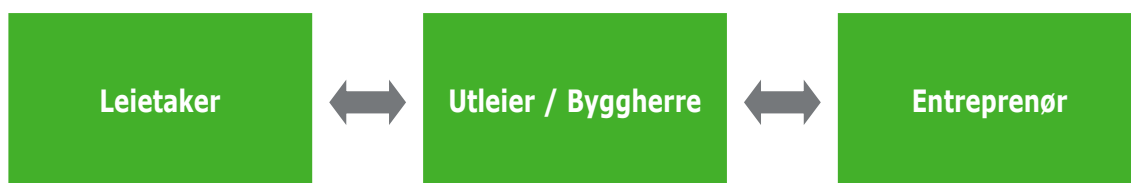


Bilag 3



Regulære vs. irregulære

Regulære endringer Endringsordre



- Innenfor beslutningsplan
- Valgmuligheter
- Ikke kostnadsøkning
- Ikke utsettelse
- Sammenheng med det kontrakten gjelder
- Ikke vesentlig annen art
- Under 15 % tillegg til kontraktssum

Irregulære endringer Endringsanmodning / endringsønske



1. Endringsønske
4. Endringsordre / avvise – 14 d
- 4B. Endringsordre med forbehold

1. Endret behov
3. Endringsordre
5. Avvisning eller bestilling



2. Avvise eller akseptere – 20 d
3. Endringstilbud – 20 d
5. Endringslogg

2. Varsel om at endring
4. Varsel om fristforlengelse
6. Varsel om vederlagsjustering

Effekter av endringsprosess Endringskostnader, utlegg, konsekvenser for leie mv.

- Aldri pliktig å fremskynde overtakelse
- Betales full leie i utsettelsesperioden
- Dersom ikke aksept av tilbud dekke kostnadene
- Aldri plikt til redusert leie – dog motrening mellom end
- Skal betales ved overtakelse som et engangsbeløp
- Alternativt tillegg til leien som annuitet



Leieberegningen – en alternativ bestemmelse



Dagmulkt

Dagmulkt

Hvorfor?

- Enkelt
- Forutsigbart
- Unngår skjønn
- Ekstra insentiv
- Kan elimineres ved back to back
- Større risiko for forsinkelse i slike leieforhold

© 2017 Deloitte Advokatfirma AS



Dagmulkt

Nivå

- Normalt 1 promille av kontraktssum i entreprisen
- Vanligere med konkret beløp i leiekontrakten
- Opptrapping etter 10 dager
- 100 dager i leiekontrakten
- Ikke både og – men kan velge

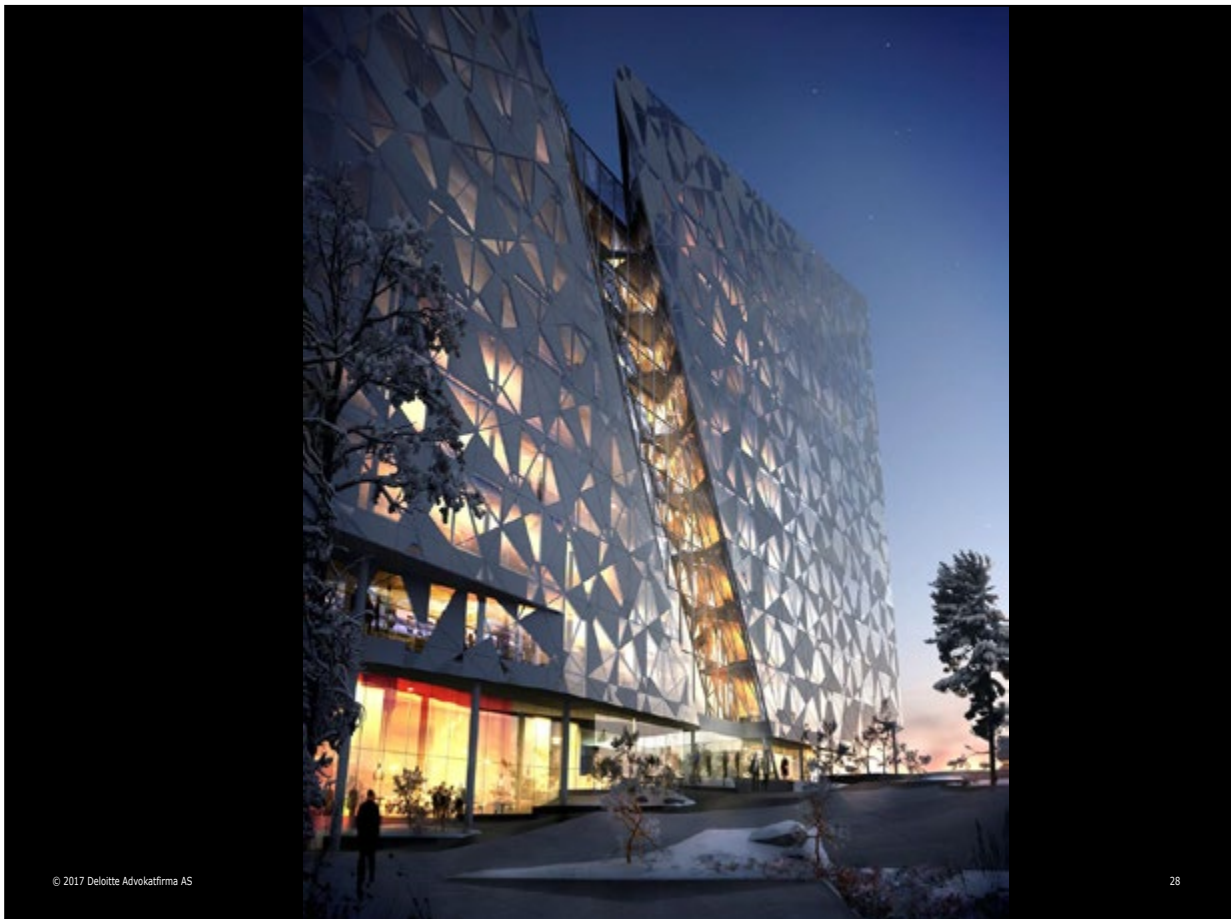
© 2017 Deloitte Advokatfirma AS



Dagmulkt

Vilkår

- Kun krav om at forsinkelse
- Ikke krav om at reelt økonomisk tap
- Ikke krav om skyld hos utleier – objektivt ansvar
- Ikke alle frister i NS'ene er dagmulktbelagt
- Må ikke i hovedsak skyldes leietaker
 - Endringer fra leietaker
 - Manglende medvirkning – brukerutvalg
 - Feil i kravspesifikasjon fra leietaker



Arealavvik

- Punkt 4 (3)
- Utgangspunktet at ingen betydning
- Alternativ at justering av leie hvis negativt avvik
- 2-3 %



Leietakers tilgang før overtakelse



Leietaker tilgang før overtakelse

Hvorfor et tema?

- Kort tid før overtakelse – travelt
- Entreprenøren råder grunnen
- Utleier risikoen for forsinkelse
- Hva hvis leietakers folk skader / er i veien?



6.01

6.02

6.03

6.04

6.05

6.06



Kontaktinfo

Deloitte.
Legal

Thorvald O. Nyquist
Advokat | Partner

Deloitte Advokatfirma AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
0191 Oslo

Mobil: 957 53 141
ttryquist@deloitte.no

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

Deloitte.
Legal

Deloitte Legal means the legal practices of Deloitte Touche Tohmatsu Limited member firms or their affiliates that provide legal services and Deloitte Tax means the tax practices of Deloitte Touche Tohmatsu Limited member firms or their affiliates.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Deloitte provides audit, consulting, legal, financial advisory, risk management, tax and related services to public and private clients spanning multiple industries. Deloitte serves four out of five Fortune Global 500® companies through a globally connected network of member firms in more than 150 countries bringing world-class capabilities, insights, and high-quality service to address clients' most complex business challenges. To learn more about how Deloitte's approximately 245,000 professionals make an impact that matters, please connect with us on Facebook, LinkedIn, or Twitter.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the "Deloitte Network") is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.

STANDARD LEIEAVTALE FOR NÆRINGSBYGG (NYTT/REHABILITERT BYGG)

[VARIANT MED ENDRINGSREGULERING, DAGMULKTALTERNATIV MV. BEREGNET FOR UTLEIE I STØRRE NYBYGGPROSJEKTER. MED MINDRE DET MOTSATTE ER SKRIFTLIG FORMIDLET SKAL INGEN AV PARTENE ANSES FORPLIKTET I HENHOLD TIL INNGÅELSE AV LEIEAVTALE, FØR AVTALEN ER SIGNERT AV BEGGE PARTER]

3. 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 påstående bygninger og anlegg, uteareal og parkeringsplasser på Eiendommen, som vist i vedlagte tegning, **Bilag 1**. Leieobjektet skal være i henhold til avtalt leveringsbeskrivelse, **Bilag 2**, derunder inngår beskrivelse av byggtekniske kvaliteter, romprogram, tegninger mv. Bilag 1 og Bilag 2 benevnes samlet **Kravspesifikasjonen**.

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

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

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

(3)Alle arealer er oppgitt etter NS 3940:2012. Utleier skal sørge for at Leieobjektets bygninger måles opp umiddelbart før Overtakelse. Dersom oppmålingen viser negativt avvik i areal i forhold til det tall som er angitt ovenfor, og det negative avviket ikke skyldes Leietakers endringer i Kravspesifikasjonen i henhold til dette punkt 3 avsnitt (4) og Bilag 3 punkt 3, skal Leien justeres forholdsmessig tilsvarende basert på priser per kvm. BTA for de ulike typer arealer slik dette er angitt i punkt 8 nedenfor.]

(4)Bestemmelser om endring i Kravspesifikasjonen finnes i **Bilag 3**.

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/virksomhets sammensetning anses som saklig grunn.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

(1)Leieobjektet overtas i henhold til punkt 4 (1) ovenfor.

(2)Utleier skal per Overtakelse sørge for og bekoste at Leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for Leieobjektet, gitt den virksomhet som skal drives av Leietaker i henhold til punkt 5 (1). Utleier er per Overtakelse også ansvarlig for at Leietakers virksomhet i Leieobjektet, som angitt i punkt 5 (1), er tillatt i henhold til gjeldende reguleringsplan. Utleiers forpliktelser etter dette punkt 6 (2) omfatter ikke innrednings- eller bygningsmessige arbeider som utføres av Leietaker.

(3)Offentligrettslige krav per Overtakelse som følge av Leietakers virksomhet/bruk av Leieobjektet, som ikke er av bygningsteknisk eller reguleringsmessig karakter, er Leietakers ansvar.

(4)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 5**.

(5)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.

(6)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.

7 LEIEPERIODEN

(1)Leieforholdet løper fra [...], med tillegg av eventuelle Utsettelsesperioder i henhold til Bilag 3 (**Overtakelse**) til [...] (**Leieperioden**), hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden. Dato for Overtakelse skal fremgå av overtakelsesprotokollen som nevnt i punkt 6 (4) ovenfor.

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

8 LEIEN

(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.

[Alternativ tekst:

*(1)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 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. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Utleiers konto.

(4)Leietaker dekker alle kostnader ved Leieobjektet som anses som felleskostnader ved flere leietakere i næringsbygg, herunder kostnader som fremgår av vedlagte oversikt, jf. **Bilag 6**, samt eventuell ikke- fradragsberettiget merverdiavgift på slike kostnader. Utleier dekker kun kostnader som uttrykkelig er angitt i denne leieavtalen.

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

(6)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.

9 MERVERDIAVGIFT

(1)Partene har per kontraktssignering forutsatt at

[Stryk det alternativet som ikke passer.]

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 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 som følge av Leietakers særlige bruk av Leieobjektet, herunder krav til universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet.

(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 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.

(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, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, endringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på Eiendommen, har Utleier rett til å skaffe seg adgang til Leieobjektet uten slikt varsel.

12 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

(1) Utleier skal sørge for og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg, solavskjermingsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.

(2) Utleier skal sørge for at Leieobjektet i Leieperioden er i samsvar med de for Eiendommen/Leieobjektet gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, med mindre annet følger av punkt 10 eller Leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 13.

(3) Utleiers arbeider skal foretas på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.

(4) Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i Leieobjektet av Leietaker.

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

13 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1)Leietaker skal sørge for og bekoste innvendig vedlikehold av Leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av Leieobjektets inngangsdører/porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon (akutt vedlikehold) og periodisk vedlikehold, så som overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg, utskifting av deler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av innretninger i Leieobjektet, som synlige rør, ledninger og installasjoner for forsyning av og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling og elektrisitet/IKT.. Videre skal Leietaker besørge og bekoste vedlikehold av alle tekniske innretninger i Leieobjektet, samt utskifting av innretninger anbragt av Leietaker. Alt arbeid Leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i Leieperioden og på en forskrifts- og håndverksmessig god måte.

(2)Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i Leieobjektet, herunder skader på vinduer, kårmer og Leieobjektets inngangsdører/porter. Knuste ruter må straks erstattes med nye.

(3)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 15.

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

(5)Leietakers arbeider skal foretas med vanlige vedlikeholdsintervaller og på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.

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

14 UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

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

(2)Leietaker må finne seg i slike endringsarbeider 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

(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 tilbake stille de utførte endringene. Med mindre annet skriftlig avtales, skal alle Leietakers endringsarbeider tilbake stilles 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 godkjenninger.

16 FORSIKRING

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

(2)Utleier forsikrer Eiendommen.

(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 forsikrings selskap 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 utforming at Leietaker kan utøve tilnærmet normal virksomhet, og
- C) Utleier betaler alle kostnader forbundet med flytting til erstatningsleieobjektet og tilbakeflytting til Leieobjektet etter gjenoppføringsperioden.

(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. Eventuelle Utsettelsesperioder i henhold til Bilag 3 anses ikke som forsinkelse i henhold til dette punkt 18.

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

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

(4) 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 18 (1).
- Forsinkelse utover [...] dager gir Leietaker rett til å heve leieavtalen.
- Forsinkelse utover [...] dager gir Leietaker, som et alternativ til dagmulkt, rett til å kreve sitt økonomiske tap erstattet etter tilsvarende regler som for mangel i punkt 18 (5). Leietaker kan, hvis et slikt krav fremmes, ikke helt eller delvis kreve dagmulkt i tillegg.

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

(6) 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.

(7) 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 Leietakers 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. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når Leieperioden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdsloven § 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 tilbakestilling 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 vedlikeholdsplikten etter punkt 13 er oppfylt med alminnelige intervaller i Leieperioden, aksepterer Utleier normal slit og elde frem til fraflytting. For 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 pantedokumenter som Utleier måtte la 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.

[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 være 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 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/SELKAPSMESSIGE 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) i 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 gi 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. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

(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 fravelige 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: Kart over Eiendommen

Bilag 2: Leveringsbeskrivelse

Bilag 3: Bestemmelser om endring i Kravspesifikasjonen

Bilag 4: Fremdriftsplan

Bilag 5: Skjema for overtakelsesprotokoll

Bilag 6: Eksempler på kostnader som Leietaker dekker

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

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 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.

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 bestemmelsene om ansvaret for offentligrettslige krav i punkt 6, 10 og 12 og merverdiavgiftsbestemmelsen i punkt 9 er også inntatt nedenfor.

PUNKT 4 – FORSLAG TIL TEKST TIL BILAG 3 OM ENDRINGER I KRAVSPESIFIKASJONEN

1. BAKGRUNN

(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.

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

2 UTLEIERS ENDRINGER I KRAVSPESIFIKASJONEN

(1)Utleier kan foreta endringer i Kravspesifikasjonen dersom dette er nødvendig for å tilfredsstillere uforutsette offentligrettslige krav, herunder krav fra bygningsmyndigheter, antikvarmyndigheter mv.

(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.

(3)Utleier endringer skal meddeles Leietaker skriftlig, med en begrunnelse for endringen.

(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

(1) Bilag 2 til Leieavtalen inneholder en beslutningsplan med valgmuligheter for Leietaker. Valg innenfor rammen av Bilag 2 gir ikke Utleier rett til kostnadsdekning eller annen kompensasjon utover det som fremkommer av Bilag 2, og heller ikke rett til utsatt Overtakelse. Reguleringen i avsnittene (2) til (12) nedenfor gjelder endringer som ikke inngår som en del av Leietakers valgmuligheter etter Bilag 2.

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

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

(4) Utleier kan avvise å utføre et Endringsønske dersom dette

- omfatter endringer som Entreprenøren har rett til å nekte å utføre i henhold til Entrepriseavtalen,
- inngis til Utleier senere enn [dato],

[Alternativ: Ulike datoer for ulike fag]

- medfører tiltak som er i strid med offentligrettslige og/eller privatrettslige krav til Leieobjektet, herunder forhold til naboer, reguleringsplan mv.,
- medfører tiltak som krever godkjenning, nye tillatelser mv. fra offentlige myndigheter, naboer mv., og slik godkjenning/tillatelse ikke kan oppnås innen rimelig tid,
- medfører tiltak som endrer det samlede areal av Leieobjektet med mer enn [...] kvm. BTA sammenlignet med de tall som fremkommer av Kravspesifikasjonen, eller
- medfører tiltak som etter Utleiers vurdering vesentlig endrer Leieobjektets arkitektoniske uttrykk og kvalitet.

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

(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 avsnitt 10 nedenfor.

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

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

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

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

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

(10)Dersom Endringsordren medfører utsettelse av ferdigstilling, 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.

(11)Leietaker skal betale full Leie for Leieobjektet i Utsettelsesperioden.

4 BEREKNING OG BETALING AV ENDRINGSKOSTNADEN

(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.

(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.

(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) Den samlede Endringskostnaden forårsaket av Leietakers Endringsordrer skal betales ved Overtakelse som et engangstillegg til første års Leie. Leietaker kan alternativt velge å betale Endringskostnaden ved et årlig tillegg til Leien over Leieperioden (annuitet). Avkastningskravet ved beregning av tillegget settes i så fall til [...] %. Et eksempel på beregning av tillegget er fremlagt som **Underbilag** [...]. Utleier kan kreve at Leietaker i forbindelse med hvert enkelt Endringsønske skal angi hvilket alternativ for betaling av Endringskostnaden som Leietaker velger.

(5) Den beregnede tilleggsleien legges til den ordinære Leien og følger Leieavtalens øvrige bestemmelser, herunder betalingbestemmelser, indeksregulering, merverdiavgiftsbehandling mv.

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 miljøstandard i Leieperioden ved gjennomføring av energiltak og/eller miljøtiltak som angitt i **Bilag** [...] (**Miljøavtalen**). Ved motstrid mellom denne leieavtalen og Miljøavtalen om forhold som Miljøavtalen omfatter, går bestemmelsene i Miljøavtalen foran.

PUNKT 6, 10 OG 12: ANSVARET FOR OFFENTLIGRETTSLIGE KRAV – KOMMENTAR

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

Utleier har ansvaret for at leieobjektet per overtakelse er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for at leietaker skal kunne bruke leieobjektet til det formålet som er angitt i punkt 5, jf. punkt 6 (2). Utleier er også ansvarlig for at den avtalte bruk av leieobjektet er tillatt i henhold til gjeldende reguleringsplan. Offentligrettslige krav per overtakelse tilknyttet leietakers virksomhet/bruk av leieobjektet, som ikke er av bygningsteknisk og reguleringsmessig karakter, er leietakers ansvar, jf. punkt 6 (3). Dette kan for eksempel være konkrete krav til arbeidsplassene som ikke løses gjennom byggearbeidene, men gjennom løs innredning/sikkerhetstiltak. Offentligrettslige krav til lys og ventilasjon, toaletter mv. er imidlertid omfattet av utleiers ansvar.

Utleier har også ansvaret for at leieobjektet i leieperioden er i samsvar med gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, jf. punkt 12 (2). Dette gjelder som utgangspunkt også for nye offentligrettslige bygningstekniske krav som måtte bli pålagt leieobjektet i leieperioden. Men dersom det nye kravet er knyttet til leietakers særlige bruk av leieobjektet, skal leietaker oppfylle og bekoste kravet, jf. punkt 10 (3). Ansvarsfordelingen gjelder uavhengig av om kravet eller pålegget rettes mot utleier eller leietaker.

Leietaker har både per overtakelse og i leietiden ansvaret for offentligrettslige krav til innrednings- eller bygningsmessige arbeider som utføres av Leietaker, jf. punkt 6 (2) og 12 (4).

Eksempler:

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

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

Leietaker har uansett ansvaret for offentligrettslige krav som følge av bruken/virksomheten som nattklubb, som å holde rømningsveiene åpne, inneha skjenkebevilling etc., jf. punkt 10 (3).

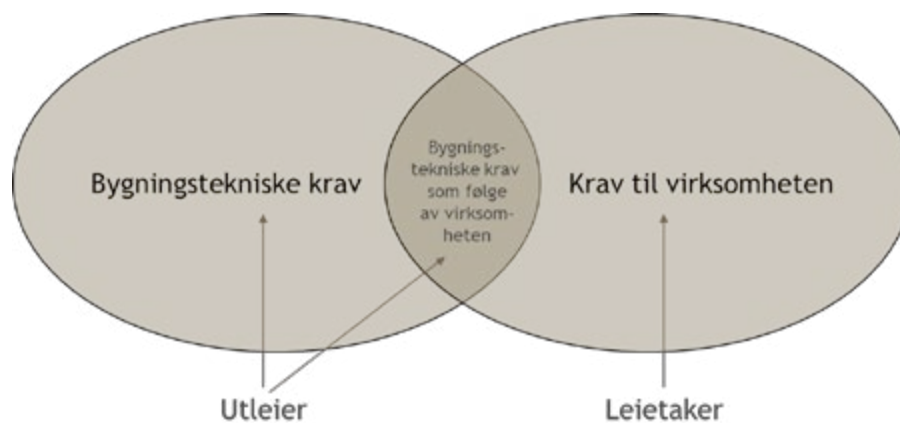
Ved utleie til kontordrift vil utleier ha ansvar for at lokalene kan brukes til kontor. Det vil si at dersom ventilasjonen er for dårlig, må utleier oppgradere ventilasjonsanlegget. Det samme gjelder krav til brannsikring. Utleier har også ansvar for at de branntekniske kravene som gjelder for lokalene/bygget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

Ved utleie til produksjonsvirksomhet hvor det stilles spesielle krav til f. eks. hygiene, må det avklares hvilke bygningstekniske krav som stilles til den planlagte produksjonen, og som det er utleier ansvar å oppfylle per overtakelse. Dette gjelder både krav som følger av plan- og

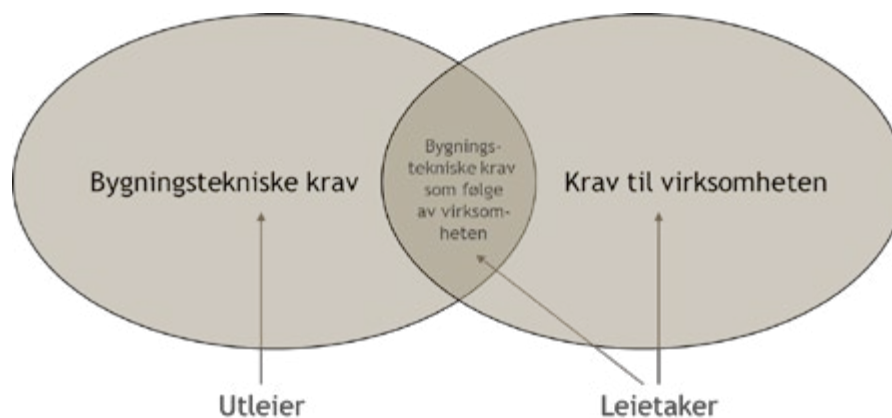
bygningsloven og krav som følger av spesiallovgivningen. Ved nye og skjerpede krav fra for eksempel Mattilsynet i perioden påligger risikoen for dette leietaker, da kravet vil være knyttet til leietakers særlige bruk.

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

Per overtakelse:



I leietiden:



PUNKT 6 – TILLEGGSTEKST OM LEIETAKERS TILGANG TIL LEIEOBJEKTET FØR OVERTAKELSE

(6) De siste [...] uker før Overtakelse skal Leietaker ha tilgang til Leieobjektet for å gjøre egne tilpasnings- og innredningsarbeider som beskrevet i **Bilag [...]**. Partene skal føre protokoll over hvilke objekter Leietaker anbringer i Leieobjektet, og Leietaker har selv risikoen for slike objekter. Leietakers arbeider skal tilpasses Utleiers entreprenørs arbeider, slik at de ikke hindrer fremdriften i disse. Leietaker er ansvarlig for eventuell skade Leietaker forårsaker i samme utstrekning som i Leieperioden, jf. punkt 19 (1). Leietaker skal videre følge Utleiers SHA-plan og de til enhver tid gjeldende retningslinjer og krav for opphold og aktivitet på Eiendommen, herunder alle HMS-relaterte krav.

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 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.]

(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 befarings- og 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 markedisleien, samt til å fremlegge den dokumentasjon partene måtte ønske å henvise til.

(7)Ved fastsettelsen skal kommisjonen definere hva som ville vært riktig markedisleie 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 markedisleie.

(8)Kommisjonens fastsettelse av markedisleien 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 markedisleien utgjør deretter Leien per tidspunkt for oppstart av forlengelsesperioden.

PUNKT 8: FORSLAG TIL TEKST – BILAG 6 – EKSEMPLER PÅ KOSTNADER LEIETAKER DEKKER

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

- Strøm til oppvarming og belysning av Leieobjektet.
- Olje, gass etc. til oppvarming av Leieobjektet.
- Offentlige avgifter, herunder vann, kloakk, feiing, renovasjon og øvrige avgifter som eventuelt måtte tilkomme/foreligge.
- Eiendomsskatt.
- Rengjøring og renovasjon, herunder all innvendig vask av Leieobjektet, utvendig vindusvask, rengjøring av utstyr for solavskjerming, fjerning av tagging/graffiti, leie, kjøring og tømming av søppelcontainer mv.
- Tilsyn, service og vedlikehold av heiser, sanitæranlegg, kjøleanlegg, ventilasjonsanlegg, alle branntekniske installasjoner (herunder alarm og sikkerhetsanlegg), porter, fyringsanlegg, vinduer, utstyr for solavskjerming mv.
- Resepsjonstjeneste, vakthold, vaktmestertjenester.

- Øvrige serviceytelser, herunder gartner og annen rydding/vedlikehold på utendørsarealer, snømåking av utearealer, parkeringsplasser fortau og tak, bortjøring av snø, kosting og renhold av nevnte arealer, utvendig vaktmestertilsyn mv.

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 tilkjenning (se forklaring til avsnitt (4)), siden tilkjenningen 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 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 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 **ubrukt 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 tilkjenning. Tilkjenning gjøres ved å innta en bestemmelse i fremleieavtalen om at fremleieforholdet skal behandles som merverdiavgiftspliktig 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 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

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.

INFORMASJON OM KURS LEGGES FORTLØPENDE UT PÅ WWW.NEF.NO

PÅMELDING

På www.nef.no eller ved firmapost@nef.no

YTTERLIGERE INFORMASJON

Kontakt sekretariatet i NEF på 22 54 20 80 eller ved kursansvarlige:

Mette Hagtvedt: e-post: mette@nef.no

Margrethe Røse Solli: e-post: margrethe@nef.no

FOR DE BESTE MEGLERNE... ... ER KUN DEN BESTE ETTERUTDANNING GOD NOK!



«- For å kunne yte maksimal service og gjøre et godt meglerhåndverk, er det helt avgjørende å ha høy faglig kunnskap. En meglers hverdag er og kommer til å være krevende. Våre kunder forventer at vi har den beste kompetansen. NEF er i en særklasse når det gjelder å tilby relevante og meget gode kurs. Dette er helt avgjørende for meg som megler for å holde et høyt faglig nivå.»

TERJE TINHOLT

- partner/megler MNEF Nordvik & Partners

- På kurssiden er NEF overlegne
- vi prioriterer å delta på NEF-kurs.



CHRISTIAN HAATUFT

- eiendomsmegler MNEF, Eiendomsmegler 1 Geilo

DET ER FLERE GODE GRUNNER FOR Å TA ETTERUTDANNING GJENNOM NEF:

- NEF har mer enn 80 års erfaring med utdanning av og etterutdanning for eiendomsmeglere og øvrige ansatte i bransjen
- NEF utvikler kurs for alle målgrupper innen eiendomsmeglingsbransjen
- NEFs kursprogram er under kontinuerlig evaluering og utvikling
- NEF har landets bredeste kursporteføyle innen eiendomsmeglingsjus
- NEF holder kurs over hele landet
- Deltagelse på NEF-kurs inspirerer, motiverer og bidrar til nettverksbygging
- På NEF-kurs har vi diskusjoner på et høyt faglig nivå
- Økt kompetanse gir økt trygghet og større trivsel på arbeidsplassen
- Det er nær sammenheng mellom kompetanse og lønnsomhet
- NEF engasjerer landets beste foredragsholdere på alle felt