

Oppdragsnr.:

Oppdragsavtale I NÆRINGSMEGLING[[1]](#footnote-1)

**UTLEIE AV NÆRINGSEIENDOM**

# Partene

Mellom:

[Oppdragsgiver] Org.nr. [org.nr. Oppdragsgiver] (**Oppdragsgiver**)

[Oppdragsgivers adresse]

[Autorisert(e) person(er) til å signere for Oppdragsgiver Legitimert (Ja/Nei)]

[E-postadr. til oppdragsgivers kontaktperson]

og

[Megler] Org.nr. [Meglers org.nr.] (**Megler)**

[Meglers adresse]

[Ansvarlig Megler for Oppdraget]

[E-postadr. til Meglers kontaktperson]

er det i dag inngått følgende kontrakt om megleroppdrag:

# Oppdraget

Oppdragsgiver eier gnr [gnr], bnr [bnr], [gateadresse]. i [kommunenavn] kommune med påstående bygninger og anlegg (**Eiendommen**).

Megler er gitt i eksklusivt oppdrag (**Oppdraget**)å gjennomføre utleie av [Eiendommen] [følgende deler av Eiendommen: (beskrivelse av etasje og plassering) **(Utleieobjektet)**]

Utleieobjektet er verken helt eller delvis egnet brukt til bolig- eller fritidsformål, jf. eiendomsmeglingsloven § 1-4 tredje ledd.

Som fullmektig for Oppdragsgiver opptrer [fullmektig]. Bekreftet kopi av fullmakten følger vedlagt./ Megler skal motta bekreftet kopi av fullmakten.[[2]](#footnote-2)

# Varighet

Oppdraget gjelder til det blir tilbakekalt av en av partene, dog ikke ut over en tid av [●] måneder fra [●] (**Oppdragstiden**).Oppdraget anses tilbakekalt fra det tidspunkt den ene part har sendt meddelelse til den annen part om å kalle det tilbake, jf. punkt 11 nedenfor.

# Vederlaget

## Beregning av vederlag

Meglers vederlag utgjør [●] % av første års normalleie som blir lagt til grunn i leieavtalen (**Avtalen)**.

Med normalleie menes den leie som betales i leieperioden når det sees bort fra eventuelle perioder med leiefritak eller redusert leie.

Megler har i tillegg rett til honorar NOK [●] for sitt innledende arbeid med oppdraget frem til utleieobjektet kan legges ut i markedet. Dette honoraret forfaller til betaling 7 dager etter signering av Oppdraget.[[3]](#footnote-3)

## Vederlag dersom Avtalen ikke kommer i stand[[4]](#footnote-4)

*Alt 1:*

Dersom Oppdraget utløper eller blir tilbakekalt av Oppdragsgiver uten at Avtalen er kommet i stand, beregnes et fast vederlag til megler stort NOK [●]. Megler har i tillegg rett til honorar etter punkt 4.1, siste avsnitt.

*Alt. 2:*

Dersom Oppdraget utløper eller blir tilbakekalt av Oppdragsgiver uten at Avtalen er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, kun krav på honorar etter punkt 4.1, siste avsnitt.

Dersom oppdraget sies opp av Megler, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid i tillegg til honorar etter punkt 4.1, siste avsnitt. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført.

Meglers krav på vederlag etter dette punkt 4.2 forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er tilbakekalt.

## Vederlag dersom oppdraget endrer karakter

## Oppdraget gjelder som utgangspunkt å leie ut Utleieobjektet for å sikre Oppdragsgiver en ønsket avkastning på Utleieobjektet. Dersom oppdraget endrer karakter, slik at det på annen måte enn ordinær utleie oppnås avkastning på Utleieobjektet, skal Megler opptjene et markedsmessig vederlag for sitt bidrag til dette. Partene skal fortrinnsvis søke å bli enige om meglers vederlag før slik avtale blir inngått.

## 

## Vederlag dersom Avtalen inneholder opsjoner

Dersom Avtalen gir leietaker opsjon på å leie større deler av Eiendommen, til et høyere vederlag, har megler krav på vederlag beregnet etter punkt 4.1 overfor når opsjoner eventuelt erklæres, også om opsjoner erklæres etter at oppdraget er utløpt eller tilbakekalt.

## Vederlag dersom Avtalen er sluttet gjennom andre

Megler har krav på vederlag etter dette punkt 4 selv om det ikke skyldes Meglers innsats at Avtalen er kommet i stand.

## Vederlag dersom Avtalen inngås etter at oppdrag er oppsagt og/eller utløpt

Meglers krav på vederlag gjelder tilsvarende dersom Avtalen kommer i stand [●] måneder etter at Oppdragstiden er ute med noen som Megler har forhandlet med i Oppdragstiden, eller som har fått opplysninger om Utleieobjektet fra Megler i Oppdragstiden. Det er etter det siste alternativ blant annet tilstrekkelig at leietaker har fått muntlige opplysninger, eller har fått i hende prospekt eller annen lignende informasjon som gir informasjon om Utleieobjektet (herunder skal opplysninger per e-post eller Meglers nettsider og lignende anses omfattet).

## Forfallstidspunkt

Meglers vederlag forfaller til betaling når Avtalen er kommet i stand.

## Merverdiavgift

Vederlaget eller honorar til Megler er merverdiavgiftspliktig. Den til enhver tid aktuelle merverdiavgift kommer i tillegg.

# Utlegg

Alle utlegg (**Utlegg**) som påløper som en adekvat følge av utføringen av Oppdraget, blir belastet Oppdragsgiver, herunder eventuelle reiseutgifter.

Eventuelt honorar til eksterne konsulenter, advokater mv. dekkes av Oppdragsgiver som Utlegg forutsatt at Oppdragsgiver før engasjement avtales, samtykker til at de aktuelle konsulenter/advokater engasjeres.

Utlegg kan faktureres Oppdragsgiver fortløpende og forfaller til betaling ved påkrav og/eller kreves dekket i klientmidler, jf. punkt 4.7.

Megler har rett til dekning av Utlegg uavhengig av om avtale kommer i stand eller om denne avtale sies opp.

# Innhenting og formidling av informasjon om eiendommen

Oppdragsgiver skal innhente og fremlegge informasjon om Eiendommen og Utleieobjektet som en leietaker kan regne med å få, og som kan ha betydning for Avtalen. Oppdragsgivers opplysningsplikt omfatter også å fremlegge energiattest. Dersom energiattest ikke foreligger må Megler opplyse interessenter i prospekt at det ikke foreligger slik attest.

Avtaler ikke partene noe annet, er Meglers ansvar for innhenting og vurdering av informasjon begrenset til følgende:

* Grunnboksutskrift (ikke underliggende dokumenter)
* Vedtatt reguleringsplan for Eiendommen
* Matrikkelopplysninger om Eiendommens areal og bygninger

Særlig avtalt ansvar for meglers innhenting av informasjon:

[[5]](#footnote-5)

# Oppdragets omfang -rådgivning fra Megler til Oppdragsgiver

## Leiekontrakt

Oppdraget omfatter utferdigelse av leiekontrakt, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-8. Ja: \_\_\_ Nei:\_\_\_

## Skatt og avgift

Utredning/analyse av de skatte- og avgiftsmessige konsekvenser av utleie av Utleieobjektet er ikke en del av Meglers forpliktelser.

## Andre særskilt avtalte oppgaver for megler

Meglers øvrige oppgaver er avtalt som følger:

|  |
| --- |
|  |

## Forholdet til andre rådgivere enn megler

Oppdragsgiver oppfordres til å søke råd hos sin revisor eller andre rådgivere med særskilt kompetanse om skatte- og avgiftsmessige forhold. Oppdragsgiver oppfordres videre til å søke juridisk rådgiver for bistand til leiekontrakt, i den grad Oppdragsgiver har behov for det.

# Forholdet til Hvitvaskingsregelverket

Eiendomsmeglere er underlagt hvitvaskingslovgivningen, og Oppdragsgiver er så langt regelverket krever det forpliktet til å gi Megler all nødvendig informasjon om Oppdragsgiver og Oppdragsgivers reelle rettighetshavere samt informasjon Oppdragsgiver har om leietaker og leietakers reelle rettighetshavere. Kan ikke Megler gjennomføre sine forpliktelser etter hvitvaskingsregelverket, har Megler rett til å umiddelbart terminere oppdraget og kreve et rimelig vederlag for utført arbeid.

# Ansvar og ansvarsbegrensning for megler

Krav om forholdsmessig vederlagsjustering forutsetter vesentlig pliktbrudd fra Megler, og pliktbruddet må antas å ha ført til økonomisk tap for Oppdragsgiver.

Megler er bare erstatningsansvarlig for Oppdragsgivers økonomiske tap dersom Megler har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt. Meglers ansvar dekker ikke indirekte økonomisk tap, og ansvaret er oppad begrenset til 200 % av Meglers vederlag, jf. punkt 4.

Oppdragsgivers krav mot Megler kan bare gjøres gjeldende dersom Oppdragsgiver skriftlig har reklamert innen rimelig tid – og senest innen 6 måneder – etter at Oppdragsgiver oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet som danner grunnlag for kravet.

# Fullmakter

Megler er ikke gitt fullmakt til å gjøre disposisjoner eller ta beslutninger på vegne av Oppdragsgiver.

# Meddelelser

Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per brev eller e-post, jf. punkt 1.

# Bakgrunnsrett - Lovvalg og tvisteløsning

Denne avtalen er underlagt norsk rett. Eiendomsmeglingsloven § 4-4, § 6-2, § 6-4, § 6-5, § 6-7 til 6-10, kapittel 7 og § 8-8 samt forskrift om eiendomsmegling § 3-5, § 6-2 tredje punktum, § 6-3 og § 6-4, gjelder ikke, med mindre annet klart fremgår av avtalen, jf. eiendomsmeglingsloven § 1-4 tredje ledd og forskrift om eiendomsmegling § 1-2 og § 1-3.

Norske lovvalgsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med [●] som eksklusivt verneting.[[6]](#footnote-6) Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her. Tvister er ikke gjenstand for nemndsbehandling som beskrevet i eiendomsmeglingsloven § 8-8.

# Bilag

Vedlagt følger:

Firmaattest for Megler og Oppdragsgiver

[Fullmakt fra Oppdragsgiver til fullmektig]

Denne kontrakten er i dag underskrevet i 2 - to - eksemplarer, ett til hver av partene.

|  |  |
| --- | --- |
| …[sted], … [dato] | …[sted], … [dato] |
| for [Megler] | For [Oppdragsgiver] |
| …………………………………………………… | …………………………………………………… |
| [Meglers repr.] | [Oppdragsgivers repr.] |

1. Oppdragsavtalen kan benyttes for oppdrag som defineres som næringsmegling, jf. eiendomsmeglingsloven § 1-4 tredje ledd (eiendom som ikke helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål), og hvor oppdraget gjelder utleie. [↑](#footnote-ref-1)
2. Avsnitt strykes dersom det ikke er utpekt fullmektig. [↑](#footnote-ref-2)
3. Dette avsnittet kan om ønskelig strykes. [↑](#footnote-ref-3)
4. Stryk det som ikke passer. [↑](#footnote-ref-4)
5. Dersom det skal innhentes «meglerpakke» fra kommunen kan følgende tekst inntas: *««Meglerpakke» fra den kommunen Eiendommen ligger i med det innhold som vedkommende kommune til enhver tid leverer.»* [↑](#footnote-ref-5)
6. Hvis det er ønskelig med voldgift, kan man skrive:

   *«Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, skal avgjøres ved voldgift i henhold til lov om voldgift av 14. mai 2004. Voldgiftsretten skal bestå av tre medlemmer hvorav partene skal oppnevne hver sin voldgiftsdommer. Disse skal oppnevne den tredje voldgiftsdommer som skal være voldgiftsrettens leder. Voldgiftsrettens leder skal være norsk jurist. I mangel av enighet om den tredje voldgiftsdommer, skal vedkommende oppnevnes av sorenskriveren i Oslo tingrett.*

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

   *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, er partene forpliktet til å inngå separat avtale som bekrefter dette.*

   *Kretsen av kompetente domstoler i henhold til alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.»* [↑](#footnote-ref-6)