STANDARD FREMLEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER/NÆRINGSBYGG

2. utgave […]/19

*[Denne fremleieavtalen er tilpasset tilfeller der hovedleieavtalen er basert på standard leieavtaler for næringsbygg/næringslokaler, utgitt av Norsk Eiendom og Forum for Næringsmeglere/Norges Eiendomsmeglerforbund og der fremleieavtalen i hovedsak skal være «back to back» med hovedleieavtalen. Det bør vurderes nøye om reguleringen er hensiktsmessig for det aktuelle fremleieforholdet.]*

# BAKGRUNN – FORHOLDET TIL HOVEDLEIEAVTALEN

Fremutleier (som definert i punkt 1) har [dato] inngått leieavtale (**Hovedleieavtalen**) med […], org. nr. […] (**Utleier**)om leie av *[lokaler i]* Eiendommen (**Leieobjektet)**. Hovedleieavtalen vedlegges som **Bilag 1**.

Fremutleier ønsker å fremleie [deler av] Leieobjektet under Hovedleieavtalen til Fremleietaker (som definert i punkt 2).

Som overordnet prinsipp er denne fremleieavtalen (**Fremleieavtalen**) «back-to-back» med Hovedleieavtalen. Dette innebærer at Fremleietaker har de rettigheter og forpliktelser overfor Fremutleier som Fremutleier har overfor Utleier under Hovedleieavtalen, mens Fremutleier har de rettigheter og forpliktelser overfor Fremleietaker som Utleier har overfor Fremutleier under Hovedleieavtalen.

Avvik fra back-to-back prinsippet gjelder kun i den grad det er angitt i Fremleieavtalen, eller der partene senere gjennom skriftlig avtale endrer dette.

# fremUTLEIER

Navn/Firma […] (**Fremutleier**)

Fødsels- eller organisasjonsnummer […]

# FREMLEIETAKER

Navn/Firma […] (**Fremleietaker**)

Fødsels- eller organisasjonsnummer […]

# EIENDOMMEN

Adresse […]

Gnr. […] bnr.[…] fnr. […] snr. […]

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

# fremLEIEOBJEKTET

*[Alternativ 1 – der hele Leieobjektet fremleies:*

Fremleieobjektet består av hele Leieobjektet, slik dette er definert i Hovedleieavtalen punkt 4 (**Fremleieobjektet).**]

*[Alternativ 2 - der kun deler av Leieobjektet fremleies:*

4.1 Fremleieobjektet består av arealer til Fremleietakers eksklusive bruk (**Eksklusivt Areal**), en forholdsmessig andel av Eiendommens fellesareal og tekniske rom (**Fellesareal)** og utearealer. Eksklusivt Areal, herunder eventuelt eksklusivt utearealog arealfordeling, er vist i **Bilag 2** (arealoversikt og tegninger). Eksklusivt Areal samt andel av Fellesareal utgjør totalt ca. […] kvm. BTA (**Fremleieobjektet)**. Av dette utgjør Eksklusivt Areal ca. […] kvm. BTA.]

Hva angår parkeringsplasser gjelder følgende:

[Stryk det alternativet som ikke passer.]

* + 1. Fremleieobjektet inkluderer ikke parkeringsplasser.
		2. Fremleieobjektet inkluderer parkeringsplasser som angitt i og på de betingelser som fremgår av **Bilag […]**.

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 Fremleieavtalens øvrige bestemmelser.

# fremLEIETAKERS VIRKSOMHET

*[Alternativ 1 – Dersom virksomheten er i samsvar med Hovedleieavtalen:*

Fremleieobjektet må kun benyttes til virksomhet som angitt i Hovedleieavtalen punkt 5.1.]

*[Alternativ 2 – Dersom virksomheten avviker fra Hovedleieavtalen. Samtykke fra Utleier om endret bruk/virksomhet må da innhentes:*

5.1 Fremleieobjektet må kun benyttes til […].]

Endring av virksomheten i Fremleieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten Fremutleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag..

# OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

Fremleieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i den stand som Fremleieobjektet var i ved Fremleietakers besiktigelse den.

Fremleieobjektet leies ut "som det er". For øvrig gjelder reguleringen i Hovedleieavtalen punkt 6.2.

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

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

Fremleietaker skal i hele Leieperioden følge Eiendommens til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser i den grad slike er fremlagt av Fremutleier.

# LEIEPERIODEN

Fremleieforholdet løper fra […] (**Overtakelse**) til […] (**Leieperioden)**, hvoretter fremleieforholdet opphører uten oppsigelse. Fremleieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden. Dersom Hovedleieavtalen opphører eller bortfaller, uavhengig av årsak, opphører også denne Fremleieavtalen. Fremutleier skal informere Fremleietaker om opphør av Hovedleieavtalen uten ugrunnet opphold.

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

 En eventuell avtalt forlengelsesadgang i Hovedleieavtalen gjelder ikke for Fremleieavtalen.

# LEIEN, FELLESKOSTNADENE MV.

Leien for Fremleieobjektet per år (**Leien**) utgjør NOK […] (eksklusive merverdiavgift). I tillegg kommer merverdiavgift i den utstrekning vilkårene for å legge merverdiavgift på Leien er oppfylt, jf. punkt 10.

1/4 / 1/12 *[stryk det som ikke passer]* av Leien forfaller til betaling forskuddsvis den [25] før hver(t) kvartal/måned *[stryk det som ikke passer]* med NOK […] (eksklusive merverdiavgift).

[*Alternativ 1 – Ved fremleie av deler av Eiendommen*:

I tillegg til Leien betaler Fremleietaker den forholdsmessige andel av Eiendommens felleskostnader (**Felleskostnadene**) som tilkommer Fremleieobjektet i henhold til bestemmelsene i Hovedleieavtalen, herunder eventuell ikke-fradragsberettiget merverdiavgift på slike kostnader. Eksempler på kostnader som inngår i Felleskostnadene er inntatt i Hovedleieavtalens **Bilag […]**.

Ved kontraktsinngåelsen er akontobeløpet for Felleskostnadene stipulert til NOK […] (eksklusive merverdiavgift) per kvartal/måned *[stryk det som ikke passer]*.

Direkte og for egen regning betaler Fremleietaker rengjøring av Eksklusivt Areal (herunder innvendig vask av vinduer) og vaktmestertjenester for egen bruk. For det tilfelle at det er installert egen energimåler skal Fremleietaker direkte og for egen regning også betale energi til Eksklusivt Areal. Dersom egen måler ikke er installert, skal energi til Eksklusivt Areal bli fordelt og belastet som Felleskostnader, jf. punkt 8.3 ovenfor, med mindre annet er avtalt mellom partene.]

[*Alternativ 2 – Ved fremleie av hele Eiendommen:*

8.3 Fremleietaker dekker alle kostnader ved Fremleieobjektet som anses som felleskostnader ved flere leietakere i næringsbygg, herunder kostnader som fremgår av **Bilag […]** til Hovedleieavtalen**,** samt eventuell ikke- fradragsberettiget merverdiavgift på slike kostnader. Fremutleier dekker kun kostnader som uttrykkelig er angitt i denne Fremleieavtalen.]

Fremutleier utsteder faktura til Fremleietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om Fremutleiers kontonummer for betaling av Leien og Felleskostnadene. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Fremutleiers konto.

Dersom utleie av eiendom i Leieperioden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal Fremleietaker betale sin forholdsmessige del som en del av Felleskostnadene. Eiendomsskatt inngår som en del av Felleskostnadene.

Ved forsinket betaling av Leien og/eller andel Felleskostnader, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Fremutleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

# LEIEREGULERING

Leien reguleres hver 1. januar, i samsvar med Hovedleieavtalens punkt 9.1. Dog skal Leien ikke kunne reguleres under den Leien som ble avtalt på kontraktstidspunktet.

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

Fremleietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.

Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie Fremutleier ellers kunne tatt etter denne Fremleieavtalen, skal den regulerte Leien løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

# MERVERDIAVGIFT

Partene har per kontraktssignering forutsatt at

[Stryk det alternativet som ikke passer.]

* + 1. hele Fremleieobjektet skal omfattes av Fremutleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.
		2. deler av Fremleieobjektet skal omfattes av Fremutleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret. Målsatte tegninger og opplysninger om størrelsen på arealet som skal omfattes av Fremutleiers frivillige registrering er inntatt i **Bilag [...]**.
		3. Fremleieobjektet ikke er omfattet av Fremutleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

Fremleietaker skal ha samme rettigheter og forpliktelser overfor Fremutleier som Fremutleier har overfor Utleier i henhold til Hovedleieavtalen punkt 10.2 – 10.8, i egenskap av å være Leietaker under Hovedleieavtalen. Fremleietaker skal også holde Fremutleier skadesløs for eventuelle krav Utleier måtte få overfor Fremutleier som følge av forhold nevnt i Hovedleieavtalens punkt 10.7.

# SIKKERHETSSTILLELSE

[Stryk de alternativene som ikke passer.]

**A**

Fremleietaker stiller selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge etter konsesjon gitt av norske myndigheter, eller annen av Fremutleier godkjent garanti, for rettidig oppfyllelse av Fremleietakers forpliktelser etter Fremleieavtalen.

Garantien skal tilsvare […] måneders leie inkludert andel Felleskostnader og merverdiavgift i den grad det følger av punkt 10. I forbindelse med leieregulering kan Fremutleier kreve garantien regulert forholdsmessig. Garantien skal være gyldig, og uoppsigelig fra Fremleietakers 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**

Fremleietaker innbetaler depositum som settes på sperret konto i Fremleietakers navn i samme bank som Leien betales til. Depositumet skal være sikkerhet for rettidig oppfyllelse av Fremleietakers forpliktelser etter Fremleieavtalen.

Depositumet skal tilsvare […] måneders leie inkludert andel Felleskostnader og merverdiavgift i den grad det følger av punkt 10. I forbindelse med leieregulering kan Fremutleier kreve depositumet regulert forholdsmessig. Opptjente renter på kontoen kan Fremleietaker kreve utbetalt fra banken.

Dersom Fremutleier krever dekning fra depositumskontoen på grunn av Fremleietakers mislighold, skal banken varsle Fremleietaker om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til Fremutleier hvis Fremleietaker ikke innen fem uker etter at varselet er sendt, dokumenterer å ha reist søksmål om kravet. Varselet skal sendes Fremleietakers oppgitte adresse eller til en eventuell oppgitt elektronisk postkasse. Mottar ikke banken slik dokumentasjon innen fristen, og Fremutleier ikke har trukket kravet tilbake, skal banken med frigjørende virkning utbetale beløpet til Fremutleier.

Dersom Fremleietaker har reist søksmål, kan banken med frigjørende virkning bare utbetale beløpet til Fremutleier etter Fremleietakers skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Dersom Fremleietaker etter fremleieforholdets opphør krever utbetaling av depositum utover opptjente renter, skal banken varsle Fremutleier skriftlig om kravet og opplyse om at depositumet, inklusive opptjente renter, vil utbetales til Fremleietaker hvis Fremutleier ikke innen fem uker etter at varselet er sendt, dokumenterer å ha reist søksmål mot Fremleietaker med krav i henhold til Fremleieavtalen. Banken kan bruke sist kjente adresse eller elektronisk postkasse til varselet. Mottar ikke banken slik dokumentasjon innen fristen og Fremleietaker ikke har trukket sitt krav tilbake, skal banken med frigjørende virkning utbetale beløpet til Fremleietaker.

**C**

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

**D**

Fremleietaker skal ikke stille sikkerhet.

Sikkerhetsstillelsen må foreligge senest […].

Mislighold av bestemmelsen i dette punkt 11 anses som vesentlig mislighold som gir Fremutleier hevingsrett, dersom Fremleietaker ikke etter skriftlig varsel fra Fremutleier har sørget for å bringe forholdet i orden innen 14 dager.

# FREMLEIETAKERS BRUK AV FREMLEIEOBJEKTET

Som i Hovedleieavtalen punkt 12.

# fremutleiers og UTLEIERS ADGANG TIL fremleieobjektet

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

# fremUTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

Som i Hovedleieavtalen punkt 14.

# fremLEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Som i Hovedleieavtalen punkt 15.

# fremUTLEIERS ARBEIDER I fremLEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

Som i Hovedleieavtalen punkt 16.

# fremLEIETAKERS ENDRING AV fremLEIEOBJEKTET

Som i Hovedleieavtalen punkt 17.

# FORSIKRING

Som i Hovedleieavtalen punkt 18.

# BRANN/DESTRUKSJON

Som i Hovedleieavtalen punkt 19.

# fremUTLEIERS AVTALEBRUDD

Som i Hovedleieavtalen punkt 20.

# FremLEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

Som i Hovedleieavtalen punkt 21. Fremleietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis Leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Fremleietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves av Utleier og Fremutleier når Leieperioden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (b).

# FRAFLYTTING

Som i Hovedleieavtalen punkt 22.

I god tid før utløpet av Leieperioden, forut for de tidspunkter som følger av Hovedleieavtalen punkt 20.4, skal det avholdes en felles befaring mellom Fremleietaker og Fremutleier for å avtale eventuelle nødvendige arbeider som skal utføres for å bringe Fremleieobjektet i den stand det skal være ved fraflytting.

# TINGLYSING/PANTSETTELSE

Fremleieavtalen kan ikke tinglyses eller pantsettes.

# FREMLEIE

Fremleie av Fremleieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten Utleiers og Fremutleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

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

# OVERDRAGELSE

Fremleietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier og Fremutleier overdra hele eller deler av Fremleieavtalen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Hovedleieavtalen punkt 25.2 – 25.5 gjelder tilsvarende.

# SÆRLIGE BESTEMMELSER

[…]

# FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 5-8 første til og med fjerde ledd, 7-5, 7-7, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5. For øvrig er det denne Fremleieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

# LOVVALG OG TVISTELØSNING

Som i Hovedleieavtalen punkt 28.

# BILAG TIL fremLEIEAVTALEN

Bilag 1: Hovedleieavtalen med bilag

Bilag 2: Firmaattest/legitimasjon for Utleier, Fremutleier og Fremleietaker og eventuelle fullmakter

Bilag […]: Tegninger

Bilag […]: [Særregulering for parkeringsplasser]

Bilag […]: Skjema for overtakelsesprotokoll

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

Bilag […]: [Særskilt avtalt sikkerhetsstillelse]

# STED/DATO

[…]

[…]

# SIGNATUR

Denne Fremleieavtalen er undertegnet i to eksemplarer; hvorav Fremutleier og Fremleietaker har fått hvert sitt. Dersom Fremleieavtalen er formidlet via eiendomsmegler er den undertegnet i tre eksemplarer; hvorav Fremutleier, Fremleietaker og eiendomsmegler har fått hvert sitt.

[Fremutleier bekrefter ved sin signatur av Fremleieavtalen at Utleier har gitt sitt skriftlige samtykke til fremleien av Fremleieobjektet.]

for Fremutleier for Fremleietaker

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

[Fremutleiers repr.] [Fremleietakers repr.]

Utleier samtykker herved til fremleien til […].

For Utleier

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
[Utleiers repr.]

*[Dersom avtalen skal signeres elektronisk kan signeringsfeltet utgå.]*