

AVTALE OM LEIE AV LOKALER

Denne avtale ("**Avtalen**") er inngått den (...) mellom:

(i) (...), (pers/org nr. (...)), (adresse) ("**utleier**")

og

(ii) (...), (pers/org nr.(...)),(adresse) ("**leier**")

Utleier og leier omtales i denne Avtalen heretter i fellesskap som "**partene**" og individuelt som en "**part**".

1. Leieobjektet

Leiekontrakten gjelder lokaler i (...) etasje i (...) vei/gate (...) i (...). Bruttoareal (BTA) beregnet etter NS 3940 er (...) kvm, medregnet andel av byggets fellesareal og tekniske rom. [Eventuelt: Det er ikke medregnet garasje, portrom, arkader og andre åpne deler.] Fellesarealet kan endres av utleier [eventuelt: forutsatt at dette ikke vesentlig påvirker leiers bruk av leieobjektet]. De arealer leier skal ha eksklusiv bruksrett til fremgår av vedlagte tegning(er), vedlegg 1.

[Eventuelt: Alt naglefast utstyr omfattes av leieforholdet. Som naglefast regnes blant annet (...). Videre medfølger ikke naglefast løsøre i henhold til spesifisering (vedlegg (...)).]

[Eventuelt: Til leieobjektet hører (...) oppmerkede parkeringsplasser/garasjeplasser.]

2. Leietid

Leietiden løper fra (...) til (...).

Leieforholdet kan ikke sies opp i leietiden og opphører uten varsel ved leietidens utløp.

[Alternativ: Leieforholdet er tidsbestemt. Hver av partene kan si opp avtalen med (...) måneders skriftlig varsel til utflytting ved utløpet av kalendermåneden fristen løper ut.]

[Eventuelt: Leier har rett til å fornye avtalen for (...) periode(r) à (...) år. Krav om fornyelse må fremsettes skriftlig innen (...) måneder før leietidens utløp. [Alternativt: Kontrakten fornyes automatisk for én ny (...) års periode med mindre leier skriftlig innen (...) måneder før leietidens utløp meddeler at leier ikke vil fornye. Ytterligere fornyelser finner ikke sted uten særskilt avtale.]

Denne Avtalen gjelder også ved fornyelse, men utleier kan kreve at leien ved en fornyelsesperiodes begynnelse justeres til markedsleie, dvs. den leie som kunne ha vært oppnådd ved utleie til uavhengig leier og i den stand leieobjektet har, uten særskilt tilpasning.

Blir ikke partene enige om markedsleien, fastsettes den med endelig og bindende virkning av tre sakkyndige som partene oppnevner i fellesskap. Ved uenighet om oppnevningen, overlates oppnevningen til Norges Eiendomsmeglerforbund. Blir ikke de sakkyndige enige om markedsleien, benyttes gjennomsnittet av de sakkyndiges fastsettelse av markedsleie. Honoraret til de sakkyndige, og

eventuelt honorar til Norges Eiendomsmeglerforbund, betales av utleier og leier med en halvpart hver. Inntil den nye leien er fastsatt, betales den leie som gjaldt ved leietidens utløp som å konto oppgjør.

[**Eventuelt:** Hvis leiegaranti etter pkt. 6 ikke omfatter fornyelse, må ny tilsvarende garanti være utleier i hende innen (...) måneder før fornyelsesperiodens begynnelse. Er ikke slik ny garanti mottatt innen den nevnte frist, bortfaller fornyelsesretten.]

Leiekontrakten går ikke over til å bli tidsubestemt med mindre det avtales skriftlig, heller ikke i tilfeller som nevnt i husleieloven § 9-2 tredje ledd.

3. Leie og leiebetaling mv.

Leien er NOK (...) pr. (...). Leien skal betales ukrevd forskuddsvis pr. kvartal, med terminer [2. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober]. [**Alternativt:** Leien skal betales ukrevd forskuddsvis pr måned / pr år / pr halvår, med terminer: (...)]

Første leiebetaling skal foretas innen (...) dager før leieforholdets begynnelse, og skal omfatte perioden fra leieforholdets begynnelse til (...). Skjer ikke første leiebetaling innen denne fristen, anses det som vesentlig mislighold av leiekontrakten fra leiers side. Leier kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra utleier ta leieobjektet i bruk før første leiebetaling er foretatt, men leie påløper fra det i pkt. 2 avtalte tidspunkt for leieforholdets begynnelse.

Til dekning av felleskostnader (jf. Avtalens pkt. 5 nedenfor) skal leier betale et å konto beløp samtidig med og for samme periode som leien [**Eventuelt:** i henhold til budsjett fremlagt av utleier senest en måned før det enkelte kalenderår]. Fra leieforholdets begynnelse betales som felleskostnad å konto NOK (...) pr. kvartal. Å konto-beløpet justeres fra begynnelsen av hvert kalenderår tilsvarende forventet/budsjettet endring av felleskostnadene. Endelig avregning, basert på faktiske kostnader, skal skje innen (...) måneder etter kalenderårets utløp (uten renteberegning).

Betalingen av leie og felleskostnader skal skje til utleiers bankkonto nr.: (...) inntil det eventuelt gis skriftlig meddelelse fra utleier om betaling til annen konto. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er valutert på utleiers konto.

Den avtalte leie skal gjelde selv om arealet skulle vise seg å avvike fra det i pkt. 1 angitte areal [**Eventuelt:** så fremt avviket ikke utgjør mer enn (...) % av angitt areal]. Slikt avvik gir heller ikke grunnlag for annen endring av Avtalen, eller heving eller oppsigelse av denne.

[**Eventuelt:** Husleielovens §§ 2-11 første ledd og 2-15 fravikes slik at leier er pliktig å betale husleien rettidig uavhengig av leiers eventuelle fremsatte reklamasjoner, med mindre kravet er skriftlig erkjent av utleier eller er rettskraftig avgjort. Omtvistet leie kan således heller ikke deponeres, jf. husleielovens § 3-8, eller motregnes med andre fremsatte krav. Leier beholder uavhengig av det ovennevnte sine innsigelser og rettigheter etter husleielovens § 2-11 annet ledd.]

Ved forsinket betaling av husleie eller andre beløp leier plikter å betale, svares det lovbestemt forsinkelsesrente. Utleier har rett til å kreve gebyr på NOK (...) ved purring.

4. Regulering av leien

Leien reguleres årlig, tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, med basis i indeksen for den måned Avtalen er signert (basisindeksen).

Leieregulering finner sted årlig for termin med forfall i (...) måned. Endringen skal tilsvare endringen mellom basisindeksen og sist kjente indeks på tidspunktet for leieregulering. [Eventuelt: Første regulering skal finne sted i (...) måned/år.] Regulering iverksettes uten forhåndsvarsel fra utleier. Hvis Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks opphører, benyttes tilsvarende indeks. [Eventuelt: Leien kan ikke settes ned til lavere beløp enn leien ved leieforholdets begynnelse.]

[Alternativt: Med virkning fra 1. januar (...) og deretter hvert (...) år, kan utleier [Alternativt: hver av partene] kreve leien justert til markedsleie. Med markedsleie menes den leie som kan oppnås ved inngåelse av kontrakt med uavhengig leier og i den stand leieobjektet har uten særskilt tilpasning. Blir ikke partene enige om markedsleien, fastsettes denne i tråd med regulering i Avtalens pkt. 2. Inntil den nye leien er fastsatt, betales den tidligere leie som å konto oppgjør.]

[Eventuelt: Dersom utleie av eiendom blir belagt med særlige skatter og/eller avgifter, kan utleier kreve en forholdsmessig tilleggsleie.] Tilleggsleien skal beregnes fra samme tidspunkt som førsteindeksregulering (jf dette pkt. 4.) etter at utleiers krav om tilleggsleie ble fremsatt. [Eventuelt: Tilleggsleien skal ikke indeksreguleres.]

Medfører lov, forskrift eller beslutning av offentlig myndighet forbud mot at leien reguleres som bestemt ovenfor i dette pkt. 4, skal leien forhøyes med virkning fra det tidspunkt forbudet oppheves eller lempes. Leien skal fra dette tidspunkt settes lik den leie som ville ha vært gjeldende hvis forbudet ikke hadde eksistert, dog ikke høyere enn høyeste lovlige leie etter nye regler.

Husleielovens bestemmelser om leieregulering skal ikke gjelde i dette leieforholdet.

5. Felleskostnader

I tillegg til leien skal leier betale en forholdsmessig andel av eiendommens felleskostnader. Med felleskostnader menes de utgifter som er spesifisert i vedlegg (...) til Avtalen.

Leiers andel av felleskostnadene er (...) % av eiendommens samlede felleskostnader. Andelen er basert på eiendommens fordelingsnøkkel som er fastsatt i vedlegg (...). [Eventuelt: Fordelingsnøkkelen tilsvarer forholdet mellom det areal leier har eksklusiv bruksrett til og eiendommens totale areal, beregnet til eksklusiv bruk for enkeltleietagere.] Eventuelle endringer i leiers andel av felleskostnader [Eventuelt: ut over endringer som følge av endring av leiers areal og / eller eiendommens totale areal], skal avtales særskilt.

Som felleskostnad regnes ikke kostnader definert som leietakerkostnader i vedlegg (...). Eksempelvis omfattes ikke energi til, og rengjøring av, egne lokaler, samt vannforbruk ut over toalettbruk, vanlig renhold, kantine o.l. av felleskostnadene. Slike og andre tjenester utelukkende ment for leiers bruk skal betales av leier.

Utleier dekker felleskostnader for eventuelle ledige lokaler. Dersom ledige lokaler medfører reduksjon i eiendommens felleskostnader skal dette krediteres de ledige lokalene.

6. Sikkerhetsstillelse

Som sikkerhet for rettidig betaling av leie, felleskostnader og ethvert annet krav utleier måtte få mot leier i tilknytning til leieforholdet, skal leier senest (...) uker før leieforholdets begynnelse levere utleier selvskyldnergaranti fra norsk bank eller forsikringsselskap for et beløp tilsvarende (...) måneders leie og felleskostnader, til sammen NOK (...).

Garantien skal gjelde i hele leietiden herunder også for eventuell fornyelsesperiode etter Avtalens pkt. 2 og (...) måneder deretter. Garantibeløpet kan av utleier kreves forhøyet overensstemmende med leieøkningene og økningen i felleskostnadene, men ikke oftere enn hvert annet år. Garantiformularet i vedlegg (...), eller annen utforming godkjent av utleier, skal benyttes.

[**Alternativt:** Som sikkerhet for betaling av leie og felleskostnader, og ethvert annet krav utleier måtte få mot leier i tilknytning til leieforholdet, skal leier senest (...) uker før leieforholdets begynnelse betale utleier et depositum tilsvarende leie og andel felleskostnader for (...) måneder, til sammen NOK (...). Depositumet kan av utleier kreves forhøyet overensstemmende med leieøkningene og økningen i felleskostnadene, men ikke oftere enn hvert annet år.]

Dersom leie eller felleskostnader ved leieforholdets opphør ikke er betalt i henhold til denne Avtale har utleier rett til å forlange depositumet utbetalt fra banken til dekning for utestående og dokumenterte krav, uten leiers forutgående samtykke og uten at leier har anledning til å motsette seg dette. Leier beholder eventuelle innsigelser overfor banken mot slik utbetaling til utleier så langt leier godtgjør at leier skriftlig har fremmet sine innsigelser mot leiebetalingen til utleier senest (...) uker før leieforholdets opphør. For øvrig tilbakebetales depositumet til leier med renter i den utstrekning det ikke medgår til dekning av leie, mv.]

[**Alternativt:** Depositumet innbetales innen leieforholdets begynnelse til sperret konto overensstemmende med husleielovens § 3-5.]

Leier kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra utleier ta leieobjektet i bruk før garantidokumentet er mottatt av utleier [**Alternativt:** depositumet er betalt].

[**Alternativt:** Har ikke utleier mottatt garantidokumentet [**Alternativt:** Er ikke depositumet betalt] i henhold til Avtalen, anses det som vesentlig mislighold av leiekontrakten fra leiers side.]

7. Leiers bruk av leieobjektet

Leieobjektet kan bare benyttes til (...).

Skifte av bransje eller forandring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra utleier.

Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En endring i bruk som innebærer endret merverdiavgiftsmessig status skal anses som saklig grunn. [**Eventuelt:** Salg, eksponering etc. i fellesarealer er betinget av skriftlig forhåndssamtykke fra utleier.]

Bruken av leieobjektet må ikke stride mot lov eller vedtak av offentlig myndighet og må ikke foregå slik at den nedsetter eiendommens omdømme eller ved rystelse, støy, lukt o.l. sjenerer andre leiere eller naboer. Rom med vann og/eller avløpsrør må holdes tilstrekkelig oppvarmet, slik at frysing unngås.

Leier må selv innhente alle tillatelser som måtte være nødvendige for leiers særlige bruk av leieobjektet, og er ansvarlig for at leiers bruk av leieobjektet til enhver tid tilfredsstillende gjeldende offentligrettslige krav. Leier plikter for egen regning å oppfylle ethvert krav fra offentlige myndighet som, alene eller i det vesentlige, er en følge av leiers særlige bruk av leieobjektet, herunder krav til universell utforming med unntak av det som påhviler utleier etter Avtalens pkt. 13.

[**Eventuelt:** Utleier har intet ansvar for reguleringsmessige forhold eller offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger, herunder endringer i disse, som hindrer den bruk som er forutsatt. Dersom

slike forhold hindrer forutsatt fremtidig bruk av leieobjektet, og hindringen må forventes å vedvare, kan leier si opp leieforholdet med (...) måneders skriftlig varsel, med virkning fra utløpet av den måneden oppsigelsen ble gitt. Leier kan som følge av slik oppsigelse og avviklingen av leieforholdet ikke rette noe krav mot utleier.]

[Eventuelt: Leier har ikke adgang til å benytte noen del av tomten eller gårdsplassen som lager, opplagsplass e.l.]

[Eventuelt: Medfører leiers særskilte virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller avgifter/skatter, plikter leier å betale merutgiftene. Leier plikter å orientere utleier om ethvert forhold og/eller endring i forhold ved leiers virksomhet som kan innvirke på eiendommens forsikringspremier.]

[Eventuelt: Skal leier drive serveringsvirksomhet, skal leier for egen regning installere og besørge vedlikehold av fett- /oljeutskiller mv., i tråd med de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.]

8. Ordensregler

Leier plikter å følge de ordensregler samt instruksjoner for tekniske anlegg som utleier til enhver tid fastsetter for eiendommen [Eventuelt: og de ordensregler mv. som til enhver tid gjelder for eierseksjonssameiet. De gjeldende ordensregler følger som vedlegg (...)].

[Eventuelt: Utleier plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen.]

Avfall som kasser, esker o.l. fra virksomheten må ikke legges i eiendommens søppelkasser eller annet sted på eiendommen, men bringes bort av leier. Ved overtredelse av forbudet kan avfallet bringes bort av utleier for leiers regning.

9. Skilt mv.

Skilt, markiser og annet utvendig utstyr kan ikke oppsettes uten utleiers forutgående skriftlige samtykke. Leier skal ha rett til vanlige navneskilter på porter og dører.

10. Utleiers adgang til leieobjektet

Leier skal gi utleier eller representant for utleier adgang til å forevise leieobjektet i forretningstiden/kontortiden for ettersyn, reparasjon, vedlikehold og taksering i forbindelse med ny utleie mv. Tidspunktet for gjennomgang skal på forhånd avtales med leier. Utleier disponerer egen nøkkel, som om nødvendig kan benyttes.

Utleier har adgang til å ta seg inn i de utleide lokaler i alle tilfeller hvor dette antas nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen.

For tilgang i forbindelse med visning, se pkt. 15.

11. Bransjeklausul

Utleier forbeholder seg rett til å leie ut de øvrige lokaler i eiendommen til bruk i en hvilken som helst bransje. [Alternativt: Utleier forplikter seg til ikke å leie ut lokaler til bruk i samme bransje som leier driver ved leieforholdets begynnelse, dvs. (...).]

12. Leieobjektets Leieobjektet stand ved overleveringen

Leieobjektet med tilbehør skal overtas i den stand de var ved inngåelsen av Avtalen [**Alternativt:** ved leiers besiktigelse]. Partene skal ved overlevering av leieobjektet gjennomføre en overtakelsesbefaring og føre protokoll [**Eventuelt:** vedlagt fotografier og beskrivelser av leieobjektets stand] jf. vedlegg (...), som skal signeres av begge parter.

[**Eventuelt:** Leier er spesielt gjort kjent med følgende forhold ved leieobjektet:

(...).]

Leieobjektet skal ved overtagelsen være ryddet og rengjort. Rengjøringen skal også omfatte vinduer, vegger og tak.

[**Eventuelt:** Leieobjektet skal overleveres oppusset/rehabiliteret som beskrevet i vedlagte spesifikasjon inntatt som vedlegg (...).]

[**Eventuelt:** Ventilasjonsanlegget/klimaanlegget skal oppfylle de normer som er fastsatt i eller i medhold av lov og i veiledende retningslinjer fra Arbeidstilsynet.]

[**Eventuelt:** Partene skal i fellesskap oppnevne en bygningskyndig som innen (...) skal foreta befarings og leieobjektet og lage en tilstandsrapport med fotografier. Kostnadene deles likt mellom leier og utleier.]

Leieobjektet med tilbehør skal ved overtagelsen tilfredsstillende alle offentligrettslige bygningstekniske krav, herunder slike krav som gjelder for den virksomhet som leier skal drive iht. Avtalens pkt. 7.

Eventuell klage over leieobjektets stand ved overtagelsen må fremsettes innen (...) dager etter overtagelse. Det som kreves rettet må oppgis i klagen. Dersom klage ikke er fremsatt i henhold til denne fristen, anses leieobjektet godtatt.

[**Eventuelt:** Leier kan gjøre mangelskrav gjeldende dersom utleieren eller noen utleieren svarer for har tilsidesatt sine plikter etter husleielovens §§ 2-3 eller 2-4. Leieobjektet har også mangel dersom det er i vesentlig dårligere stand enn leieren hadde grunn til å regne med etter leiens størrelse og forholdene ellers.]

Arealmangler skal uavhengig av overnevnte reguleres i henhold til bestemmelsen i Avtalens pkt. 3.

13. Utleiers vedlikeholdsplikt samt utbedringsrett m.m.

Utleier plikter å besørge og bekoste vedlikehold av eiendommen utvendig, med unntak av det som omfattes av leiers vedlikeholdsplikt etter pkt. 14. Videre plikter utleier å besørge vedlikehold av felles trapper, felles ganger og øvrige fellesrom, samt felles tekniske anlegg og installasjoner i og på eiendommen. Kostnader til vedlikehold av fellesarealer inngår i felleskostnader og andel av slike kostnader dekkes av leier i medhold av pkt. 5 ovenfor.

Utleier plikter å besørge og bekoste utskiftning av tekniske installasjoner på eiendommen anbragt av utleier når disse ikke lenger kan vedlikeholdes på regningssvarende måte. Som tekniske installasjoner regnes blant annet ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg, heiser, brannteknisk anlegg, elektriske anlegg og eiendommens anlegg for sikkerhet og adgangskontroll.

Utleier er berettiget til å foreta de arbeider utleier måtte finne nødvendig til forsvarlig vedlikehold både i og utenfor leieobjektet. Leier plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør til andre deler av eiendommen kan føres gjennom leieobjektet uten hinder av leiers innredning etc. Utleier skal påse at

arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leier. Leier plikter å finne seg i dette uten erstatning eller leiereduksjon. Det samme gjelder arbeid og ulemper som forårsakes av gateopparbeidelse eller pålegg fra offentlige instanser. Husleielovens § 5-4 første ledd skal ikke gjelde mellom partene.

[**Eventuelt:** Utleier fraskriver seg ethvert ansvar for ulemper leier måtte bli påført som støy, rystelser, støv, røyk eller tilsvarende som følge av at utleier foretar arbeider på eiendommen. Leier kan følgelig ikke påberope seg arbeidene som grunnlag for heving av Avtalen, skadeserstatning eller reduksjon av leie.]

Tilfeldige avbrudd i forsyning av vann, strøm, luft mv., gir ikke grunnlag for å kreve erstatning eller leiereduksjon.

Krav til universell utforming som ikke alene eller i det vesentlige er en følge av leiers særlige bruk av leieobjektet jf. pkt. 7 i Avtalen, skal besørges og bekostes av utleier. Dersom leieobjektet i medhold av pkt. 7 i Avtalen er leiet ut til publikumsrettet virksomhet, påligger det i alle tilfeller utleier å møte generelle krav til universell utforming for bygg med publikumsrettet virksomhet.

[**Eventuelt:** I den grad utleiers tiltak som følge av offentlige pålegg medfører en økt teknisk standard for leieobjektet i leieperioden, kan utleier kreve kostnadene forbundet med tiltaket dekket av leier i den utstrekning tiltaket kommer leier til gode. Ved refusjonskrav mot leier skal leieforholdets varighet og tiltakets levetid hensyntas.]

14. Leiers vedlikeholdsplikt m.m.

Leier plikter for egen regning å besørge at leieobjektet er i minst like godt vedlikeholdt stand som ved overtagelsen [**Alternativt:** i alminnelig god stand], dog slik at utleier må akseptere normal slit og elde. Det samme gjelder tilbehør, installasjoner, utstyr og gjenstander som leieobjektet er utstyrt med.

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold og eventuell fornyelse av gulvbelegg, tapeter og maling samt annen nødvendig istandsetting og fornyelse av innvendige overflater. Vedlikeholdsplikten omfatter også indre og ytre vedlikehold av inngangsdører/dørkarmer, dørlåser, porter, vinduskarmer, vindusrammer, vindusruter og eventuell solavskjerming. Videre plikter leier å vedlikeholde og foreta enkle utskiftninger av ledninger og innretninger for avløp, vannforsyning, gass, varme, kjøling og elektrisitet frem til det punkt hvor ledningene går inn på det felles ledningsnett. Vedlikeholdsplikten omfatter også faste innretninger som leier har anbrakt i leieobjektet, samt skade ved innbrudd i leieobjektet.

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter likevel ikke vedlikehold av skjulte tekniske anlegg anbrakt av utleier dersom slikt vedlikehold fordrer bygningsmessige inngrep eller ikke kan avhjelpes med enkle tiltak.

Alt arbeid som leier plikter å utføre, skal leier foreta uten ugrunnet opphold og på håndverksmessig forsvarlig måte. Oppfyller ikke leier denne forpliktelse, er utleier berettiget til å la vedlikeholdsarbeidet utføre for leiers regning.

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke skade på selve bygningskroppen, f.eks. sprekker eller skjevheter i gulv, vegger eller tak som følge av setninger eller rystelser som ikke skyldes leier eller noen leier har gitt adgang til leieobjektet. Leiers vedlikeholdsplikt omfatter heller ikke skader som følge av brann eller vannlekkasje, med mindre skaden er en følge av uaktsomhet fra leier eller noen leier har gitt adgang til leieobjektet.

Har leier bekostet reparasjon av skade som dekkes av utleiers forsikring, er leier berettiget til det erstatningsbeløp som utbetales fra utleiers forsikringsselskap.

Nyinnredning, ominnredning eller andre bygningsmessige forandringer kan leier bare foreta etter forutgående skriftlig samtykke fra utleier. Det samme gjelder skifte av farger eller materialer. Alle arbeider må utføres på håndverksmessig forsvarlig måte.

Leier plikter straks å varsle utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring. Andre skader må leier melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leier å gi slikt varsel, taper leier sin mulige rett til å fremme krav om erstatning eller avslag i leien som følge av slik skade.

Leier plikter å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt i forrige avsnitt. Er leier ikke ansvarlig for skaden, kan leier kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved tiltaket.

[**Eventuelt:** Ved leie av lokale i første etasje som benyttes til forretning, servering eller annen virksomhet rettet mot publikum, skal leier besørge og bekoste alt utvendig renhold foran lokalet (herunder også fjerning av snø og is) i henhold til de til enhver tid gjeldende politivedtekter.]

15. Tilbakelevering ved leieforholdets opphør

Ved fraflytting skal leier tilbakelevere leieobjektet med tilhørende utstyr i like god stand som ved leiers overtagelse [**Alternativt:** i alminnelig god stand], jf. besiktigelsesrapport [**Eventuelt:** og fotografier i vedlegg (...)], dog slik at utleier må akseptere normalt slit og elde. Leieobjektet skal være ryddet, og alle deler av leieobjektet med tilbehør, herunder vinduer, vegger og tak, skal være rengjort.

Fast inventar, lettvegger, utstyr og faste anordninger leieobjektet, ledninger mv. som leier har latt fjerne/installere, må ikke installeres på nytt/fjernes med mindre utleier forlanger det. Leier kan av utleier pålegges å bringe de angjeldende deler av leieobjektet tilbake i samme stand som ved leiers overtagelse og bekoste utleiers utbedring av alle skjemmende spor etter demonterte installasjoner og utstyr.

De siste (...) måneder før leieperiodens opphør, skal leieobjektet være tilgjengelig for utleier for avholdelse av visning. Visninger skal avholdes til minst mulig sjenanse for leiers virksomhet og etter avtale med leier. I samme periode har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at leieobjektet blir ledig.

Senest fire uker før leieforholdets opphør skal partene avholde en felles befaring av leieobjektet for å fastlegge arbeider som måtte være nødvendig for å sette leieobjektet i den stand de skal være ved tilbakelevering.

Senest siste dag av leieforholdet skal leier fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke er fjernet skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter leieforholdets opphør. Etterlater leier søppel og andre gjenstander utleier ikke ønsker å overta, kan utleier kaste eller fjerne disse for leiers regning.

[**Eventuelt:** Leier kan ikke kreve vederlag for forbedringer eller andre arbeider leier har foretatt i leieobjektet, heller ikke når slike forbedringer er vesentlige og/eller dersom det er gjort med utleiers samtykke. Leier kan heller ikke kreve vederlag for fordel utleier eller ny leier oppnår som følge av kundekrets leier har opparbeidet.]

[Eventuelt: Leie påløper inntil leieobjektet er tilbakelevert i kontraktsmessig stand, unntatt når manglene er av slik karakter at de ikke vil kunne hindre eller vanskeliggjøre ny leier/brukers overtakelse av leieobjektet på den dag leieforholdet opphører.]

16. Fremleie

Fremleie, helt eller delvis, er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra utleier, samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Nektelse av fremleie gir ikke leier rett til å si opp eller heve leiekontrakten. [Eventuelt: Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Delvis fremleie eller videre fremleie kan alltid nektes.] Husleielovens § 7-6. [Eventuelt: § 7-5] fravikes mellom partene.

[Eventuelt: Søknad om fremleie skal inneholde opplysninger om fremleietagerens virksomhet, økonomiske stilling og kopi av utkast til fremleiekontrakt, og må være utleier i hende senest tre måneder før ønsket fremleiestart. Søknad om fremleie skal også inneholde bekreftelse signert av fremleietaker der fremleietaker vedtar bestemmelsene i denne Avtalens pkt. 20 og 23. Vedtatt tvangsfravikelsesklauseul for fremleietaker skal utformes slik at den også kan gjøres gjeldende av utleier.]

[Eventuelt: Utleier forbeholder seg rett til å heve kontrakten for det areal som skal fremleies fra det tidspunkt fremleie ønskes, eller selv å tre inn som fremleietager på de vilkår som eventuelt er tilbudt av tredjemann.]

Dersom fremleie godkjennes, blir fremleietager og fremleier solidarisk ansvarlige for oppfyllelse av leiekontrakten. Utleiers godkjenning vil i tilfelle være betinget av at fremleietager skriftlig aksepterer dette ansvar ved underskrift på hovedleiekontrakten.

Manglende svar på søknad om godkjenning anses ikke som godkjenning. Dersom fremleie skjer til tross for utleiers manglende godkjenning eller uttrykkelige nektelse, regnes slik fremleie som vesentlig mislighold av Avtalen, ref. pkt. 19.

17. Overdragelse og pantsettelse av leierett

Leieretten kan ikke overdras eller pantsettes uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

[Alternativt: Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn skal alltid regnes at ny leier driver virksomhet som medfører endret merverdiavgiftsbelastning på utleiers hånd, ref. pkt. 23.]

[Eventuelt: Dersom leier er et selskap, anses det som overdragelse av leieretten hvis det samtidig eller som ledd i en samlet plan skjer endringer i eierforholdene, slik at mer enn 50 % av aksjene, andelene eller eierinteressene blir eiet av andre enn de nåværende eiere. Det samme gjelder leiers skifte av selskapsform. Som overdragelse skal også regnes overdragelse av et antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse i selskapet.]

[Eventuelt: Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner og fusjoner, som kan forringe leiers økonomiske stilling overfor utleier, krever utleiers skriftlige godkjenning. Bestemmelsen i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.]

Manglende svar på søknad om godkjenning anses ikke som godkjenning. Husleieloven §§ 8-4 samt 8-5, første ledd, annet pkt. fravikes.

Dersom overdragelse skjer til tross for utleiers manglende godkjenning eller uttrykkelige nektelse, regnes overdragelsen som vesentlig mislighold av Avtalen, ref. pkt. 19.

Ved pantsettelse av Avtalen gir leier utleier ugjenkallelig fullmakt å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

18. Overdragelse av eiendommen

Går eiendommen over til ny eier, overtar den nye eier utleiers rettigheter og plikter i leieforholdet, og utleiers forpliktelser bortfaller med unntak av de forpliktelser som er oppstått før overdragelsen. Overdragelse gir ikke noen av partene rett til å heve, si opp eller kreve endringer av Avtalen. Utleier kan ikke holdes ansvarlig for krav som oppstår etter eierskiftet, heller ikke for den nye eiers oppfyllelse av leiekontrakten. [Eventuelt: Husleielovens § 8-6 annet ledd skal ikke gjelde mellom Partene].

19. Forsikring

Leier skal forsikre egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og ansvar (kombinert bedriftsforsikring). I tillegg til å dekke egne interesser, skal leier dekke forsikring av dører og vinduer i leieobjektet.

Utleier plikter til enhver tid å holde vanlig huseierforsikring, dog ikke forsikringer som påhviler leier etter det foregående avsnitt. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, røykutvikling, vannskade eller av andre årsaker, utover det som dekkes av de forsikringer utleier har som huseier. [Eventuelt: Det gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold].

20. Leiers mislighold og tvangsfravikelse

Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at utleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan utleier kreve tvangsfravikelse ("utkastelse") uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 og § 13-2, tredje ledd pkt. a.

Hvis leiekontrakten er utløpt og leier ikke flytter innen 14 dager etter at utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan utleier kreve tvangsfravikelse ("utkastelse") uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 og § 13-2, tredje ledd pkt. b.

Dersom leier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan utleier heve Avtalen. Heving kan likevel først skje 14 dager etter at varsel om heving er mottatt, og det påpekte mislighold ikke har opphørt innen slik frist. Ved heving plikter leier å fraflytte leieobjektet straks.

Hvis leieforholdet opphører på grunn av leiers mislighold, plikter leier å erstatte det leietap utleier blir påført. Likeledes må leier erstatte alle omkostninger som misligholdet måtte påføre utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til rydding og rengjøring. Bestemmelsene i Avtalens pkt. 15 gjelder også ved fraflytting/utkastelse som skyldes mislighold.

Utleier kan kreve erstatning for tap som følge av at leier ikke oppfyller sine plikter etter Avtalen. Utleiers misligholdssanksjoner gjelder likevel ikke så langt leier godtgjør for forsinkelsen eller mangelen skyldes en hindring utenfor leierens kontroll som leier ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden, eller å ha unngått eller overvunnet følgene av.

Det kan ikke kreves erstatning for indirekte tap.

Utleier kan i alle tilfeller kreve erstatning dersom tapet skyldes leiers uaktsomhet.

21. Utleiers mislighold

Dersom utleier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan leier heve Avtalen. Heving kan likevel først skje 14 dager etter at varsel om heving er mottatt, og det påpekte mislighold ikke har opphørt innen slik frist.

Leier kan kreve erstatning for tap som følge av vesentlig forsinkelse eller vesentlig mangel.

Leiers misligholdssanksjoner gjelder likevel ikke så langt utleier godtgjør at forsinkelsen eller mangelen skyldes en hindring utenfor utleierens kontroll som utleier ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å ha unngått eller overvunnet følgene av.

Det kan ikke kreves erstatning for indirekte tap.

Leier kan i alle tilfeller kreve erstatning dersom forsinkelsen, mangelen eller tapet skyldes utleiers uaktsomhet, eller leieobjektet allerede på avtaletiden avvek fra det som er tilsikret fra utleieren.

22. Tinglysing

Leier har ikke rett til å tinglyse leiekontrakten.

[Alternativt: Leier har rett til å tinglyse leiekontrakten. Kontrakten skal ha prioritet bak den pantegjeld som til enhver tid hefter på eiendommen/samlet pantegjeld på NOK (...) til enhver tid.

Leier gir med dette utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste Avtalen slettet på det tidspunktet leieforholdet opphører.]

23. Merverdiavgift

Utleier har rett til å tillegge merverdiavgift, med den til enhver tid gjeldende sats, på leien, felleskostnader og eventuelle tilleggstjenester for de arealer som til enhver tid omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

Leier innestår for at minst (...) % av leieobjektets areal benyttes i virksomhet som oppfyller vilkårene for å inngå i utleiers registrering. De arealer hvor leier skal drive slik virksomhet fremgår av tegning, inntatt som vedlegg (...).

Leier plikter uten ugrunnet opphold å informere utleier om enhver omstendighet, uavhengig av årsak, som kan innebære en endring i avgiftsmessig status for hele eller deler av leieobjektet.

Dersom utleier har samtykket til fremleie, og arealer som inngår i fremleieforholdet kan omfattes av utleiers registrering, har leier plikt til å søke om registrering for fremleie straks fremleieintensjonen oppstår. I den utstrekning arealer som inngår i fremleieforholdet omfattes av utleiers registrering, har utleier rett til å legge til merverdiavgift etter bestemmelsene i første avsnitt ovenfor.

Dersom utleier har samtykket til at leier foretar påkostninger på leieobjektet, og påkostningene omfattes av merverdiavgiftslovens justeringsregler, skal leier uten ugrunnet opphold utarbeide og oversende til utleier en oppstilling som tilfredsstiller merverdiavgiftslovens til enhver tid gjeldende krav til registrering og dokumentasjon ved anskaffelse og framstilling av kapitalvarer.

Utleier overtar ikke justeringsforpliktelser fra leier eller eventuelle fremleiere.

På utleiers forespørsel plikter leier uten ugrunnet opphold å fylle ut og returnere utleiers til enhver tid gjeldende leiererklæringer. Ved fremleie plikter leier å gjøre denne plikten gjeldende også overfor fremleiere. Gjeldende leiererklæring er inntatt som Vedlegg (...).

Leier skal dekke alle eventuelle tap og kostnader utleier måtte bli påført, herunder statens krav på tilbakeføring av merverdiavgift på oppføring av/påkostninger på eiendommen, blant annet, som følge av:

- a) Endringer i bransje, virksomhet eller bruk av hele eller deler av leieobjektet etter avtaleinngåelse
- b) Organisatoriske endringer hos leier, så som fusjon, fisjon eller fellesregistrering, som medfører endret avgiftsmessig status for hele eller deler av leieobjektet.
- c) Mislighold av leiers plikter etter dette pkt. 23
- d) Endringer i lover eller forskrifter om merverdiavgift
- e) Forsinket registrering for fremutleie

[Eventuelt:

24. Godkjennelse fra eierseksjonssameiet

Der sameiets vedtekter krever styrets godkjennelse for utleie, er leier kjent med at leier må godkjennes av eierseksjonssameiets styre i henhold til sameievedtektene, og at godkjennelse bare kan nektes når det foreligger saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 22 annet ledd. Utleier vil snarest sende anmodning om godkjennelse. Skulle godkjennelse bli nektet, er begge parter berettiget til å heve leiekontrakten med 30 dagers varsel, med mindre det er åpenbart at nektelsen ikke er saklig begrunnet. Varsel om heving må i tilfelle sendes innen to uker etter mottatt meddelelse om styrets vedtak.]

[Eventuelt:

25. Vesentlig skade på leieobjektet

Dersom leieobjektet blir vesentlig skadet som følge av hendelig begivenhet, kan hver av partene erklære seg fri fra denne Avtalen.]

26. Husleieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i denne Avtalen og fravikelige bestemmelser i husleieloven, går Avtalen foran.

27. Vernetting

Alle tvister omkring denne Avtalen skal reguleres av norsk rett.

Eiendommens vernetting vedtas som rett vernetting i alle saker tilknyttet leieforholdet.

Avtalen er underskrevet i to originaleksemplarer, ett til utleier og ett til leier.

(Sted), (dato)

(Underskrift(er))

Vedlegg (...)

Felleskostnader

	Utleierkostnad	Leietakerkostnad	Felleskostnader
	- Utleiers ansvar og kostnad	- Leiers ansvar og kostnad	- Utleiers ansvar, leiers kostnad
BYGNINGSMESSIG			
Utvendig tak			
Fasader			
Takrenner			
Fellesarealer, vedlikehold			
Persienner			
Glassruter			
- leiers areal			
- fellesareal			
Vann- og avløpsledninger			
- vedlikehold leiers arealer			
- vedlikehold utv/fellesarealer			
Vann- og avløpsavgift			
Reklameskilt anskaffelse/vedlikehold			
Trafikk- og anvisningsskilt			
Parkeringsanlegg drift og vedlikehold			
Utebelysning drift og vedlikehold			
Gressplener/beplantning drift og vedlikehold			
Gjerder/stolper			
SERVICE			
Renhold/vask			
- fellesarealer			
- leiers areal			
- utvendige vindusflater og fasader			
Service toalettanlegg			
Avfallshåndtering			
Vaktmestertjenester			
- fellesarealer			
- leiers arealer			
Matteleie			

Varemottak
Skadedyrbekjempelse
Informasjonstjenester
Sentralbord/resepsjon
Kantinedrift
Sikkerhet
- vakthold (felles)
- vektertjeneste (felles)
- adgangskontroll
- alarmanlegg
Forsikring
- bygning
- leierarealer/utstyr
Eiendomsskatt
Administrasjonsomkostninger (...) % pr. år

TEKNISKE ANLEGG

Ventilasjon service/rep/materiell
Automatikk service/rep/materiell
Fj.varmeanlegg
- drift/vedlikehold sekundærnett
- drift/vedlikehold sentralvarmeanlegg
SD-anlegg service/rep/materiell
Fj.kjølinganlegg
- drift/vedlikehold sekundærnett
- drift/vedlikehold sentralkjøleanlegg
Heiser service/rep/materiell
Løftebord/lasterampe (fellesanlegg)
Brannvarslingsanlegg
service/rep/materiell
El.installasjoner service/rep/materiell
- leiers arealer
- fellesarealer
Sanitær/pumper/rør
- leiers arealer
- fellesarealer

ENERGI

Strøm
- leiers arealer
- fellesarealer
Fjernvarme/fjernkjøling
- leiers arealer
- fellesarealer