

STANDARD LEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER (BRUKTE/"SOM DE ER" LOKALER)

6. utgave 01/19 - Utkast med leietakers kommentarer

1 UTLEIER

- 1.1 Navn/Firma [...] (**Utleier**)
- 1.2 Org.nr:

2 LEIETAKER

- 2.1 Ringsaker kommune (**Leietaker**)
- 2.2 Org.nr: 864 950 582

3 EIENDOMMEN

- 3.1 Adresse [...]
- 3.2 Gnr. [...] bnr. [...] fnr. [...] snr. [...]
i [...] kommune, kommunenummer [...] (**Eiendommen**)

4 LEIEOBJEKTET

- 4.1 Leieobjektet består av arealer til Leietakers eksklusive bruk (**Eksklusivt Areal**), en forholdsmessig andel av Eiendommens fellesareal og tekniske rom (**Fellesareal**) og utearealer. Eksklusivt Areal, herunder eventuelt eksklusivt uteareal og arealfordeling, er vist i **Bilag XX** (arealoversikt og tegninger).
- 4.2 Eksklusivt Areal samt andel av Fellesareal utgjør totalt ca. [...] kvm. BTA (**Leieobjektet**). Av dette utgjør Eksklusivt Areal ca. [...] kvm. BTA.
- 4.3 Hva angår parkeringsplasser gjelder følgende:

[Stryk det alternativet som ikke passer.]

- A** Leieobjektet inkluderer ikke parkeringsplasser.
- B** Leieobjektet 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 leieavtalens øvrige bestemmelser.

- 4.4 Før Overtakelse skal Utleier utføre eventuelle arbeider/endringer i Leieobjektet som angitt i **Bilag [...]**.

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

- 5.1 Leieobjektet må kun benyttes som kontorlokaler og base for ansatte i Ringsaker kommune.
- 5.2 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 10 og stiller en – etter Utleiers oppfatning – tilfredsstillende sikkerhet for sine forpliktelser. Videre skal opprettholdelse av Eiendommens virksomhetsprofil/virksomhetssammensetning anses som saklig grunn.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

- 6.1 Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i den stand som Leieobjektet var i ved Leietakers besiktigelse den [...], og med eventuelle arbeider/endringer som beskrevet i **Bilag [...]**.
- 6.2 Utleier er ansvarlig for at Leieobjektet ved Overtakelse er godkjent for den bruk/virksomhet som angitt i punkt 5.1, herunder krav som følger av plan- og bygningsloven. Leietaker er selv ansvarlig for egne innrednings-, installasjons- og bygningsarbeider som etter avtale skal utføres av Leietaker. Leietaker er videre selv ansvarlig for eventuelle krav til, eller godkjennelser av, Leieobjektet/virksomheten som ikke er av bygningsteknisk eller reguleringsmessig karakter.
- 6.3 I forbindelse med Overtakelse av Leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. Skjema for overtakelsesprotokoll er vedlagt som **Bilag [...]**.
- 6.4 Leietaker må gi skriftlig melding om 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.

- 6.5 Ved Overtakelse skal Utleier gi Leietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretninger i Leieobjektet som skal benyttes av Leietaker. Videre skal Utleier ved Overtakelse fremlegge driftsmanualer/-instrukser for teknisk utstyr og innretninger i Leieobjektet. Leietaker skal i hele Leieperioden følge Utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser.

7 LEIEPERIODEN

- 7.1 Leieforholdet løper fra [...] (**Overtakelse**) til [...] (**Leieperioden**), hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden.
- 7.2 Leietaker har rett til å forlenge Leieperioden i en periode på [...] år på samme vilkår som i denne leieavtalen. Dersom Leietaker ikke ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til Utleier minst [...] måneder før utløpet av Leieperioden og eventuelt forlenget leieperiode.
- 7.3 Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter Leieperiodens utløp er seks måneder.

8 LEIEN, FELLESKOSTNADENE MV.

- 8.1 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 10.
- 8.2 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).
- 8.3 I tillegg til Leien betaler Leietaker en andel av Eiendommens felleskostnader (**Felleskostnadene**). Eksempler på kostnader som inngår i Felleskostnadene er inntatt i **Bilag Drifts- og vedlikeholdsutgifter**. Eventuell merverdiavgift på Felleskostnadene som ikke er fradragsberettiget for Utleier som følge av at hele eller deler av Leieobjektet ikke omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret (jf. også punkt 10), dekkes av Leietaker som en del av Felleskostnadene.
- 8.4 Felleskostnadene fordeles etter Eiendommens fordelingsnøkkel på kontraktstidspunktet, som angitt i **Bilag [...]**. Eiendommens fordelingsnøkkel justeres forholdsmessig ved eventuelle endringer i grunnlaget for fordelingsnøkkelen. Leietaker skal i forbindelse med felleskostnadsavregningen orienteres om eventuelle endringer i fordelingsnøkkelen.
- 8.5 Felleskostnadene dekkes i det enkelte kostnadsår gjennom at Leietaker betaler et

akontobeløp sammen med Leien til dekning av de Felleskostnadene Utleier forventer vil påløpe. Utleier skal fremlegge budsjett for Felleskostnadene for det aktuelle kostnadsår, og skal varsle Leietaker dersom Utleier får grunn til å tro at Felleskostnadene vil avvike vesentlig fra det fremlagte budsjettet. Avregning foretas normalt med forfall innen 30. april året etter kostnadsåret basert på en oversikt satt opp av Utleier, som viser de faktiske påløpte Felleskostnadene i kostnadsåret. Utleier dekker Felleskostnadene for ledige lokaler. I den grad ledighet medfører reduserte kostnader, skal reduksjonen krediteres de ledige lokaler. Deretter fordeles Felleskostnadene som om reduksjon ikke var skjedd.

- 8.6 Ved kontraktsinngåelsen er akontobeløpet for Felleskostnadene stipulert til NOK [...] (eksklusive merverdiavgift) per kvartal/måned *[stryk det som ikke passer]*.
- 8.7 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 og Felleskostnadene. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Utleiers konto.
- 8.8 Utleier kan overlate driften av Eiendommen og fakturering av Felleskostnadene til et driftsselskap. Utleier er uansett ansvarlig overfor Leietaker for oppfyllelsen av sine forpliktelser til drift av Eiendommen i henhold til denne leieavtalen.
- 8.9 Direkte og for egen regning betaler Leietaker rengjøring av Eksklusivt Areal (herunder innvendig vask av vinduer) og vaktmestertjenester for egen bruk. For det tilfelle at det er installert egen energimåler skal Leietaker 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 8.3-8.6 ovenfor, med mindre annet er avtalt mellom partene.
- 8.10 Dersom utleie av eiendom i Leieperioden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal Leietaker betale sin forholdsmessige del som en del av Felleskostnadene. Eiendomsskatt inngår som en del av Felleskostnadene.
- 8.11 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. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

9 LEIEREGULERING

- 9.1 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.

Kommentert [AH1]: Må avklares under forhandlingene om utleier eller leietaker skal utføre daglig renhold med tilhørende rekvisita. Dette avhenger om leietaker er eneste leietaker av eiendommen eller om det er flere leietakere

- 9.2 Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for [...] måned år [...]. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.
- 9.3 Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.
- 9.4 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.

10 MERVERDIavgIFT

- 10.1 Partene har per kontraktssignering forutsatt at

[Stryk det alternativet som ikke passer.]

- A** hele Leieobjektet skal omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.
- B** deler av Leieobjektet skal omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret. Målsatte tegninger og opplysninger om størrelsen på arealet som skal omfattes av Utleiers frivillige registrering er inntatt i **Bilag [...]**.
- C** Leieobjektet ikke er omfattet av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.
- 10.2 I den utstrekning Leieobjektet skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 10.1, inntår Leietaker for at vilkårene for registrering er oppfylt fra tidspunkt for kontraktssignering og i hele Leieperioden.
- 10.3 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 punkt 10.1. Det samme gjelder for arealer som måtte bli omfattet av Utleiers registrering som følge av at registrering for utleie blir pålagt ved lov.
- 10.4 Dersom Leietaker i samsvar med punkt 24 har fått samtykke til fremleie av arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 10.1, 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,

Kommentert [AH2]: Vil bli et avklaringspunkt under forhandlingene

samt utfakturere leievederlaget for fremleieforholdet med tillegg av merverdiavgift.

- 10.5 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.
- 10.6 Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser for bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet.
- 10.7 Leietaker skal holde Utleier skadesløs for ethvert tap Utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragrett og tilbakeføring/justering av fradragført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsskatt 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.
- 10.8 Eventuelle krav som følge av bestemmelsene i dette punkt 10 forfaller til betaling ved påkrav. Krav som følge av Utleiers plikt til tilbakeføring/nedjustering av fradragført inngående merverdiavgift forfaller imidlertid til betaling tidligst 14 dager før forfall for Utleiers betalingsplikt til staten.

11 SIKKERHETSSTILLELSE

[Stryk de alternativene som ikke passer.]

A

- 11.1 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.
- 11.2 Garantien skal tilsvare [...] måneders leie inkludert andel Felleskostnader og merverdiavgift i den grad det følger av punkt 10. 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

- 11.3 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.
- 11.4 Depositumet skal tilsvare [...] måneders leie inkludert andel Felleskostnader og merverdiavgift i den grad det følger av punkt 10. I forbindelse med leieregulering kan Utleier kreve depositumet regulert forholdsmessig. Opptjente renter på kontoen kan Leietaker kreve utbetalt fra banken.
- 11.5 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. Varselet skal sendes Leietakers oppgitte adresse eller til en eventuell oppgitt elektronisk postkasse. Mottar ikke banken slik dokumentasjon innen fristen, og Utleier ikke har trukket kravet tilbake, skal banken med frigjørende virkning utbetale beløpet til Utleier.
- 11.6 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.
- 11.7 Dersom Leietaker etter leieforholdets opphør krever utbetaling av depositum utover opptjente renter, skal banken varsle Utleier skriftlig om kravet og opplyse om at depositumet, inklusive opptjente renter, vil utbetales 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. Banken kan bruke sist kjente adresse eller elektronisk postkasse til varselet. Mottar ikke banken slik dokumentasjon innen fristen og Leietaker ikke har trukket sitt krav tilbake, skal banken med frigjørende virkning utbetale beløpet til Leietaker.

C

- 11.8 Leietaker stiller slik sikkerhet som fremgår av **Bilag [...]**.

D

- 11.9 Leietaker skal ikke stille sikkerhet.
- 11.10 Sikkerhetsstillelsen må foreligge senest [...].
- 11.11 Mislighold av bestemmelsen i dette punkt 11 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.

12 LEIETAKERS BRUK AV LEIEOBJEKTET

- 12.1 Leietaker skal behandle så vel Leieobjektet som Eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.
- 12.2 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 tilfredsstillende til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.
- 12.3 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.
- 12.4 Leietaker skal på Utleiers forespørsel dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem for Leietakers virksomhet som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.
- 12.5 Leieobjektet må ikke brukes på en måte som forringer Eiendommens omdømme eller utseende. Virksomheten i Leieobjektet må heller ikke sjenere andre leietakere eller 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.
- 12.6 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.
- 12.7 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.
- 12.8 Leietaker kan ikke benytte Fellesareal til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring o.l.).

13 UTLEIERS ADGANG TIL EKSKLUSIVT AREAL

- 13.1 Leietaker skal gi Utleier adgang til Eksklusivt Areal 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 Eksklusivt Areal uten slikt varsel.

14 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

- 14.1 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.
- 14.2 Utleier skal sørge for at Fellesareal og Eiendommens tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved Overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av Leietaker. Utleier skal sørge for vedlikehold, drift og renhold av Fellesareal og utearealer. Kostnader etter dette punkt 14.2 skal dekkes som Felleskostnader i henhold til punkt 8.3, se også **Bilag Drifts- og vedlikeholdskostnader**.
- 14.3 Utleiers arbeider skal foretas på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.
- 14.4 Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i Leieobjektet av Leietaker.
- 14.5 Leietaker har ikke krav på erstatning eller avslag i Leien ved avbrudd i forsyninger av vann, energi, luft etc., som ikke er vesentlige.
- 14.6 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 12 eller Leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 15.

15 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

- 15.1 Leietaker skal sørge for og bekoste innvendig vedlikehold av Eksklusivt Areal, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører/porter til Eksklusivt Areal samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon (akutt vedlikehold) og periodisk vedlikehold, så som overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig utskifting av for eksempel tapet, gulvbelegg o.l., utskifting av deler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av innretninger i Eksklusivt Areal, som synlige rør, ledninger og installasjoner for forsyning av og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling, elektrisitet/IKT og hvitevarer.

Kommentert [AH3]: Hva som anses som vesentlig vil bli et forhold under forhandlingene

- 15.2 Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i Eksklusivt Areal; herunder skader på vinduer, karmen og inngangsdører/porter til Eksklusivt Areal. Knuste ruter må straks erstattes med nye.
- 15.3 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 17.
- 15.4 Leietaker skal sørge for og bekoste drift og vedlikehold av fett-/oljeutskiller eller lignende innretninger dersom Leietakers virksomhet krever slike.
- 15.5 Leietakers arbeider skal foretas med vanlige vedlikeholdsintervaller og på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.
- 15.6 Oppfyller ikke Leietaker sin vedlikeholdsplikt, er Utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 3 ukers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for Leietakers regning.

Kommentert [AH4]: Avhenger av leieobjektet og hvorvidt inngangen til leid areal er utvendige eller innvendige

16 UMLEIERS ARBEIDER I LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

- 16.1 Utleier kan foreta alle arbeider til Eiendommens/Leieobjektets vedlikehold eller fornyelse; herunder miljørelaterte tiltak. Utleier kan videre foreta ethvert endringsarbeid; herunder tilbygg, påbygg mv., utenfor Eksklusivt Areal. Endring av Fellesareals areal og utforming kan bare foretas dersom endringene er mindre vesentlige. Leietaker skal medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av Eiendommen kan føres gjennom Eksklusivt Areal uten hinder av Leietakers innredning eller lignende.
- 16.2 Leietaker må finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i Leien, med mindre ulempene for Leietaker er vesentlige.
- 16.3 Leietaker skal varsles om alle arbeider etter dette punkt 16 med rimelig frist. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Leietaker.

17 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET

- 17.1 Leietaker kan ikke foreta endringer; herunder innredning eller ominnredning i eller av Leieobjektet, uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom Leietaker ønsker økt kapasitet/forsyning av energi, vann, luft, avløp mv. i forhold til hva som var forutsatt for Leietakers bruk på kontraktstidspunktet. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom samtykke gis skal Utleier samtidig, dersom Leietaker krever det, skriftlig ta stilling til om Leietaker ved fraflytting helt eller delvis må

tilbakestille de utførte endringene. Med mindre annet skriftlig avtales, skal alle Leietakers endringsarbeider tilbakestilles ved fraflytting.

- 17.2 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. Leietaker må bekoste sitt firmanavn påsatt felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med Utleier.
- 17.3 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 17. Alle søknader skal godkjennes av Utleier. Ved ferdigstillelse av arbeidene skal dokumentasjon for arbeidene overleveres Utleier sammen med eventuelle offentlige godkjennelser.

18 FORSIKRING

- 18.1 Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.
- 18.2 Utleier forsikrer Eiendommen.
- 18.3 Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/-avbrudd og eget ansvar. Leietaker forsikrer også dører og vinduer til Eksklusivt Areal.
- 18.4 Dersom Leietakers virksomhet medfører forhøyelse av Eiendommens forsikringspremier eller nye sikkerhetsforskrifter fra Utleiers forsikringsselskap som innebærer investeringer, skal Leietaker dekke kostnadene. Leietaker skal melde til Utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for Eiendommens forsikringspremie.
- 18.5 Hver av partene kan kreve å få fremlagt den annen parts forsikringsavtale.

19 BRANN/DESTRUKSJON

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

20 UTLEIERS AVTALEBRUDD

- 20.1 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 og at

mangelen ikke rettes av Utleier i henhold til bestemmelsene i husleieloven § 2-10. Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem.

- 20.2 Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig og at mangelen ikke rettes av Utleier i henhold til bestemmelsene i husleieloven § 2-10. 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.
- 20.3 Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav Leietaker har eller måtte få mot Utleier som følge av forsinkelse eller mangel.
- 20.4 Dersom Leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra Utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at leieavtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

21 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

- 21.1 Leietaker er erstatningsansvarlig for all skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra 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 til utrydding/bekjempelse av skadedyr, utøy o.l.
- 21.2 Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis Leien eller avtalte tilleggssytelser 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).
- 21.3 Ved vesentlig mislighold av leieavtalen kan Utleier heve denne, og Leietaker skal da straks fraflytte Leieobjektet. Bestemmelsen i punkt 20.4 gjelder tilsvarende ved heving fra Utleier.
- 21.4 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 andel Felleskostnader 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.

Kommentert [AH5]: Serviceavtale på skadedyr vil bli diskutert under forhandlingene. Utgangspunktet til leietaker er at dette er utleiers ansvar

Kommentert [AH6]: Kommunen vil gjøre en internt vurdering knyttet til omtalt lov innen forhandlingene

Kommentert [AH7R6]: PUNKT 21 – OFFENTLIGE LEIETAKERE

Krav mot statlige virksomheter kan ikke tvangsfullbyrdes, jf. tvangsfullbyrdsloven § 1-2. Dersom leietaker er en statlig virksomhet, kan punkt 21.2 strykes. For øvrige offentlige leietakere må bestemmelsen vurderes konkret opp mot bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 1-2.

22 FRAFLYTTING

- 22.1 Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til Eksklusivt Areal.
- 22.2 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 15 er oppfylt med alminnelige intervaller i Leieperioden, aksepterer Utleier normalt slit og elde frem til fraflytting. For endringer foretatt av Leietaker i Leieperioden, gjelder reguleringen i punkt 17.
- 22.3 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.
- 22.4 I god tid før utløpet av Leieperioden skal det avholdes en felles befarings 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.
- 22.5 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 Eksklusivt Areal 3 dager per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.
- 22.6 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.

23 TINGLYSING/PANTSETTELSE

- 23.1 Leieavtalen kan ikke tinglyses uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opptrinnrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som Utleier måtte la tinglyse 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.
- 23.2 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.

24 FREMLEIE

- 24.1 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 alltid 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 10 og stiller en etter Utleiers oppfatning tilfredsstillende sikkerhet for sine forpliktelser. Videre skal opprettholdelse av Eiendommens virksomhetsprofil/virksomhets sammensetning anses som saklig grunn.
- 24.2 Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 24 anses ikke som samtykke.

25 OVERDRAGELSE

- 25.1 Leietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier overdra hele eller deler av leieavtalen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
- 25.2 Som overdragelse regnes også i) at en person som har bestemmende innflytelse over Leietaker, mister denne innflytelsen (herunder ved fusjon og fisjon), eller ii) at en ny person får bestemmende innflytelse over Leietaker (herunder ved fusjon og fisjon). Bestemmende innflytelse betyr det samme som i aksjeloven § 1-3 (2) andre setning. Aksjeloven § 1-3 (4) gjelder tilsvarende. Dette punkt 25.2 gjelder ikke hvis Leietaker er notert på et regulert marked, eller ved konserninterne omorganiseringer med uendret eierskap.
- 25.3 Leietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier delta i en fusjon eller fisjon som vesentlig forringer Leietakers evne til å oppfylle sine forpliktelser under leieavtalen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
- 25.4 Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 25 anses ikke som samtykke.
- 25.5 Dersom Utleier overfører sine rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen skal Leietaker stille ny sikkerhet overfor ny eier i samsvar med punkt 11.

26 SÆRLIGE BESTEMMELSER

[...]

27 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

27.1 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, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5. For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

28 LOVVALG OG TVISTELØSNING

28.1 Denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

28.2 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.

28.3 Voldgiftsforhandlingene skal holdes i eiendommens verneting, og voldgiftsspråket skal være norsk.

28.4 Voldgiftssaken skal anses innledet når den ene parten sender sin begjæring til den annen

29 BILAG TIL LEIEAVTALEN

- Bilag 1: Firmaattest/legitimasjon for Utleier og Leietaker og eventuelle fullmakter
- Bilag 2: Tegninger
- Bilag [...]: [Særregulering for parkeringsplasser]
- Bilag [...]: [Spesifisering av leietakertilpasninger]
- Bilag [...]: Skjema for overtakelsesprotokoll
- Bilag [...]: Drifts- og vedlikeholdskostnader, samt fordelingsnøkkelen
- Bilag [...]: Brannsikring av leieobjektet
- Bilag [...]: [Tegninger med spesifisering av areal som omfattes av mva.-registreringen]

30 STED/DATO

[...]

31 SIGNATUR

31.1 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.

for Utleier

for Leietaker

[Utleiers repr.]

[Leietakers repr.]

[Dersom avtalen skal signeres elektronisk kan signeringsfeltet utgå.]

TILLEGGSTEKSTER/ALTERNATIVE TEKSTER/BILAG/KOMMENTARER

Kommentert [AH8]: Vil bli diskutert under forhandlingene

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, 12 og 14 og merverdiavgiftsbestemmelsen i punkt 10 er også inntatt nedenfor.

PUNKT 4: TILLEGGSTEKST VEDRØRENDE MILJØAVTALE

Dersom partene ønsker å bruke miljøavtale, kan følgende tekst tas inn i punkt 4.6:

4.6 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, 12 OG 14: ANSVARET FOR OFFENTLIGRETSLIGE KRAV – KOMMENTARER

Leiekontrakten bygger på et skille mellom offentligrettslige bygningstekniske krav og

Leieavtale for lokaler til hjemmetjenesten i Brumunddal - utkast

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 byggt teknisk forskrift, krav til brannsikring og andre regler som retter seg mot krav til byggets fysiske og tekniske egenskaper/kvaliteter.

Etter punkt 6.2 har utleier ansvaret for at leieobjektet per overtakelse er godkjent for den bruk/virksomhet som angitt i leieavtalens punkt 5.1, herunder krav som følger av plan- og bygningsloven. I dette ligger at leieobjektet skal være 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. Utleier er også ansvarlig for at den avtalte bruk av leieobjektet er innenfor eiendommens lovlige bruk i henhold til reguleringsplan eller annet offentlig vedtak, f.eks. tillatelse til bruksendring. Offentligrettslige krav per overtakelse tilknyttet leietakers virksomhet/bruk av leieobjektet, som ikke er av bygningsteknisk og reguleringsmessig karakter, er leietakers ansvar. 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 14.6. 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 12.3. 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 14.4.

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, handikaptoalett 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 handikaptoaletter, 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 12.3.

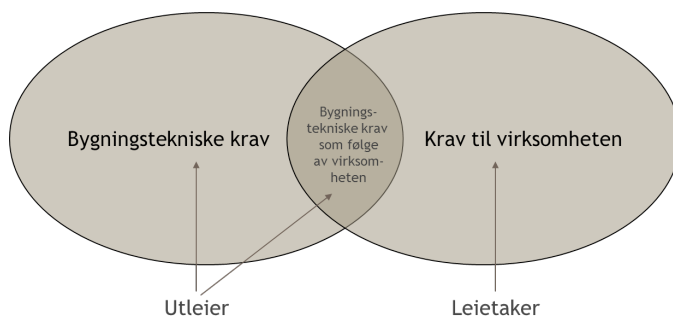
Ved utleie til kontordrift vil utleier ha ansvar for at lokalene kan brukes til kontor. Det vil si at

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.

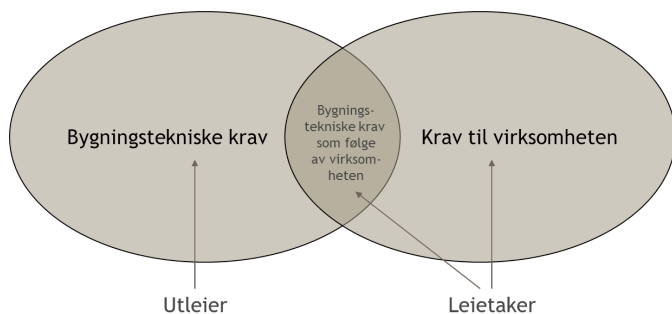
Ved utleie til produksjonsvirksomhet hvor det stilles spesielle krav til f.eks. hygiene, må det avklares hvilke bygningstekniske krav som stilles til den planlagte produksjonen, og som det er utleiers ansvar å oppfylle per overtakelse. Dette gjelder både krav som følger av plan- og bygningsloven og krav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



I enkelte særlige tilfeller, typisk der leietaker er den profesjonelle part, kan det være ønskelig at leietaker skal ha ansvaret for offentligrettslige bygningstekniske krav og reguleringsmessige krav både per overtakelse og i leietiden. I så fall kan teksten nedenfor benyttes. Det gjøres oppmerksom på at leietaker, dersom denne teksten benyttes vil ha risikoen for oppfyllelse av alle offentligrettslige krav og at den tiltenkte bruken er lovlig. I ytterste konsekvens kan dette medføre at leietaker får plikt til å betale leie i hele leieperioden selv om leieobjektet ikke lovlig kan benyttes til leietakers planlagte virksomhet. Det kan derfor være grunn for leietaker til å ta forbehold om at leieavtalen er betinget av at ønsket tillatelse/regulering/bruksendring e.l. oppnås, eventuelt at dette avklares før leieavtalen signeres.

Dersom dette alternativet velges må leietaker selv sørge for at kravene blir oppfylt før leieobjektet tas i bruk til avtalt formål. Planer for nødvendige arbeider må forelegges for og godkjennes av utleier. Selv om leietaker selv er ansvarlig for å oppfylle de offentligrettslige bygningstekniske kravene, vil imidlertid eier/utleier fortsatt være ansvarlig overfor myndighetene for at for eksempel brannsikkerheten er ivaretatt. På denne bakgrunn er det naturlig at utleier har kontroll på arbeidene som skal gjennomføres på egen eiendom. Det er derfor satt inn et krav om at leietaker må dokumentere at kravene er oppfylt, herunder at nødvendige tillatelser er gitt, før leieobjektet tas i bruk til det avtalte formålet.

Punkt 6.2 byttes ut med følgende:

«Leieobjektet leies ut "som det er", og Leietaker er selv ansvarlig for at Leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige krav (bygningstekniske, reguleringsmessige og andre) som gjelder for Leieobjektet, gitt den virksomhet som skal drives av Leietaker i henhold til punkt 5.1. Leietaker skal overfor Utleier dokumentere at alle offentligrettslige krav er oppfylt før Leieobjektet tas i bruk.»

Punkt 12.3 byttes ut med følgende:

«Leietaker skal oppfylle og bekoste alle nye offentligrettslige (bygningstekniske og andre) krav til Leieobjektet som oppstår i Leieperioden, herunder krav til universell utforming og krav fra

arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet.»

Punkt 14.6 slettes.

Leietaker har i begge tilfellene ansvaret for offentligrettslige krav tilknyttet leietakers særlige bruk av/virksomhet i leieobjektet, jf. punkt 12.3.

PUNKT 10 – KOMMENTAR

Til punkt 10.1:

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 leieobjektet skal omfattes av utleiers frivillige registrering, krysses det av for alternativ A. Hvis bare deler av leieobjektet skal omfattes, krysses det av for alternativ B. I så fall 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 C.

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 punkt 10.4), siden tilkjenningen kun omfatter det enkelte leieforhold.

Til punkt 10.2:

Angivelsen av hvor stor del av leieobjektet som forutsettes omfattet av utleiers frivillige registrering per kontraktssignering i punkt 10.1 danner utgangspunktet for hvilken avgiftsmessig status leietaker inntar for at leieobjektet skal ha gjennom leieperioden. Avvik fra den forutsatte avgiftsmessige statusen er som hovedregel leietakers ansvar, jf. punkt 10.7, 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 punkt 10.3:

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 punkt 10.1, jf. forklaringen til punkt 10.1 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 punkt 10.4:

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 19 – TILLEGGSTEKST OM BRANN OG DESTRUKSJON

- 19.2 Dersom Utleier ikke benytter sin rett etter dette punkt 19.1, 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.
- 19.3 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.

Bilag Drifts- og vedlikeholdsutgifter

Drift

Oversikten viser hvordan ansvaret for gjennomføringen av driftsoppgavene og kostnadene for disse tjenestene skal fordeles mellom utleier og leietaker. Oversikten er retningsgivende og ikke uttømmende.

Det er tre typer driftsutgifter:

- Kolonne 1: Driftsutgifter som er utleiers ansvar og kostnad. Utleier har ansvaret for gjennomføringen av driftsoppgavene.
- Kolonne 2: Driftsutgifter knyttet til løpende drift av bygningen og felles faste tekniske anlegg (felleskostander). Utleier forestår gjennomføringen av driftsoppgavene enten med eget driftspersonale eller gjennom serviceavtaler. Kostnadene belastes leietaker og vil bestå av en andel av kostnader til driftspersonale og serviceavtaler, i tillegg til utstyrs- og materialkostnader.
- Kolonne 3: Driftsutgifter knyttet til virksomheten i leietakers egne lokaler. Leietaker har ansvar for gjennomføring og kostnader.

Andre forutsetninger:

- Driftstider tekniske installasjoner
- Minimums- og maksimumstemperaturer sommer/vinter

Drift	Utleiers ansvar og kostnad	Utleiers ansvar. Kostnaden dekkes over fellesutgiftene	Leietakers ansvar og kostnad
VVS – tekniske anlegg			
Installasjon av vannmåler.		X	
Vannforbruk			X
Fyranlegg, oljetanker etc.		X	
Start /Stopp vannbåren varme, service radiatorer etc		X	
Gass og trykkluft for drift av byggets tekn.anlegg		X	
Gass og trykkluft, alt som skyldes leietakersbehov			
Kjøling som skyldes brukerbehov, EDB-anlegg. Kjøle-/fryserom (Alt unntatt komfort)		X	
Ventilasjonsaggregater, kjøleanlegg og filter knyttet til bygningsdriften		X	
Spesialutstyr/-innredning installert for eller av bruker			X
Brannalarm/nødløst, brannslukn.utstyr - Regelmessig tilsyn og kontroll		X	

Brannalarm/nødløys, brannslukn.utstyr - Årlig tilsyn, kontroll og vedlikehold		X	
Elektro/teletekniske anlegg			
Heis, alarm og assistanse ved driftsstans		X	
Automatiske porter og døråpnere		X	
SD-anlegg, drift av bygg		X	
EDB-anlegg, alt opplegg og utstyr			X
Kursopplegg og utstyr for tyverialarm		X	
Adgangskontroll/overvåkning		X	
Nøkler og nøkkelkort		X	
Audiovisuelt utstyr			X
Porttelefon, callinganlegg etc.		X	
Antenneanlegg for radio og TV		X	
Utomhusanlegg			
Snøbrøyting, strøing- maskinell		X	
Snørydding og strøing av trapper og lignende adkomster til bygningene		X	
Maskinell fjerning av strøsand etter endt sesong		X	
Kosting/rengjøring av veier og plasser		X	
Utvendige papirkurver/askebegere anskaffelse og tømming		X	
Merking av parkeringsplasser og lignende		X	
Gressklipping/gartnerarbeider		X	
Planter i beholdere/kasser/potter		X	
Ladestasjoner for elbiler		X	
Renhold/renovasjon			
Renovasjon dekket av kommunale avgifter		X	
Renovasjon transport til hovedcontainer/avfallsanlegg		X	
Renovasjon transport fra hovedcontainer/avfallsanlegg		X	
Avfall (kverner, komprimatorer)		X	
Innvendig renhold inkludert vinduer og persiener		X	
Håndkleholdere, såpedispensere og lignende		X	
Renholdsartikler		X	
Sanitærartikler		X	
Fasader		X	
Tekniske rom		X	
Kanaler og sjakter (innvendig)		X	

Kommentert [AH9]: Forhold knyttet til bredbånd vil bli et punkt under forhandlingene

Kommentert [AH10]: Leietaker vil ha behov for beholdere for spise gjenstander og smitteavfall utover tradisjonell kildesortering

Sentralanlegg for støvsuging		X	
Daglig, tradisjonelt renhold		X	
Innvendig hovedrenhold inkl. vinduer utv. Og innv., glass, overlys. røykluker etc.		X	
Utvendig renhold av vinduer		X	
Vaskehall for rengjøring av kjøretøy under 7,5 tonn		X	
Energi			
Tilgang og leveranse av strøm/varme egne lokaler og ladestasjoner for tjenestebiler		X	X
Strøm/varme; fellesarealer/fellessanlegg		X	
Lyskilder, herunder lyspærer og paneler, og lignende; egne lokaler		X	
Skiftning av lyskilder, herunder lyspærer, paneler; egne lokaler		X	
Lyskilder, herunder lyspærer og paneler, og lignende; fellesarealer/områder		X	
Skiftning av lyskilder, herunder lyspærer, paneler; fellesarealer/områder		X	
Lysmaster/ lamper på fasadene		X	
Diverse			
Serviceavtaler for oppgaver utleier har ansvar for		X	
Serviceavtaler for oppgaver leietaker har ansvar for			X
Montering av inventar og utstyr			X
Flytting av inventar og utstyr			X
Låsing og sikkerhetsrutiner		X	
Posthenting			X
Brus- og kaffeautomater			X
Innvendige planter og grøntanlegg			X
Eiendomsskatt	X		
Kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon)		X	
Skilting, navneplater, anvisningstavler			X
Vakthold		X	
Fjerning av løv, rensing sluk på tak og nedløp		X	

Vedlikehold

Oversikten viser hvordan ansvaret for gjennomføringen av vedlikeholdsoppgavene og kostnadene for disse tjenestene skal fordeles mellom utleier og leietaker. Oversikten er retningsgivende og ikke uttømmende.

I leiekontrakten skilles det mellom to hovedtyper vedlikehold:

1. Ytre vedlikehold som omfatter utleiers vedlikeholdsplikt.
2. Indre vedlikehold som omfatter leietakers vedlikeholdsplikt. Dette inkl. utskifting av gulvbelegg, dører, himlinger etc. Vedlikehold og utskiftninger av spesialinnredninger og utstyr som er installert for eller av bruker, er i sin helhet leietakers ansvar.

Av oversikten fremgår det hvilke tjenester og ytelser leietakeren får dekket gjennom leieavtalen.

Vedlikehold	Utleiers ansvar og kostnad	Leietakers ansvar og kostnad	
		Leietaker forestår arbeidet	Utleier forestår arbeidet
Bygning			
Yttervegger, utvendig kledninger og overflater	X		
Tak, tekking, beslag, renner og nedløp	X		
Bærende konstruksjoner	X		
Vinduer, dører etc., synlige overflater ute	X		
Vinduer, dører etc., synlige overflater inne		X	
Ruter på fellesareal, skader	X		
Ruter på leid areal, skader		X	
Innervegger, innvendige kledninger og overflater		X	
Fastmonterte knagger, hyller		X	
Utvendige persienner og markiser	X		
Innvendige persienner, rullgardiner og blanding		X	
Glasspartier, dører m.m. innvendig		X	
Dørlåser/beslag		X	
Ominnredninger		Etter avtale	
Spesialinnretning, fastmontert brukerutstyr		X	
Gulv og overflater		X	
Himlinger og overflater		X	
Trapper innvendig		X	
Trapper utvendig	X		
Løst utstyr som benker, skrivepult, stoler, hyller etc		X	
VVS			
Stigeledninger ws	X		
Sanitær			

Bunnledninger	X		
Ledningsnett frem til vegg	X		
Ledningsnett frem til armatur	X		
Ledninger og innretninger fra tilknytningspunkt i vegg	X		
Armaturer, tappekraner o.l. ("sluttutstyr")	X		
Sentrale varmtvannsberedere	X		
Utstyr, herunder servanter, WC, lokale v.v.-beredere	X		
Speil	X		
Håndkleholdere, såpedispensere o.l.	X		
Kloakk- og spillvannspumper	X		
Varme			
Fyranlegg, oljetanker etc.	X		
Ledningsnett	X		
Armaturer, utstyr, radiatorer, elektriske, panelovner, varmekabler m.m i fellesareal	X		
Gass/trykkluftanlegg			
Gass og trykkluft for drift av byggets tekn. anlegg	X		
Kjøleanlegg			
Kjøling "fast". Komforthensyn	X		
Kjøling «spesiell». Brukerutstyr, datarom m.v.	X		
Kjøle-/ fryserom inkl. teknisk utstyr	X		
Ventilasjon			
Ventilasjonsanlegg, kanaler, ventiler	X		
Tilfluksromutstyr	X		
EL-kraftinstallasjoner			
Stigeledninger, EL frem til fordelingstavler	X		
Tavler og kursopplegg i fellesareal	X		
Stigeledninger frem til hovedfordeler pr. etasje	X		
Belysningsutstyr, fastmontert allmenn belysning, eget areal	X		
Belysningsutstyr, fastmontert allmenn belysning, felles areal	X		
Belysningsutstyr løs tilleggsbelysning i leid areal		X	
Nøddlys i fellesareal	X		
Nøddlys i leid areal	X		
Varmeovner, fastmonterte panelovner; leid areal	X		
Varmeovner, fastmonterte panelovner; fellesareal	X		
Varmekabler	X		

Vannvarmere, lokale	X		
Vannvarmere. el-kjeler (sentrale)	X		
Svakstrømsanlegg/tele			
Kursopplegg og utstyr for brannalarm	X		
Automatiske porter og døråpnere	X		
Kursopplegg og utstyr (SD-anlegg)	X		
EDB-anlegg, alt opplegg og utstyr		X	
Kursopplegg og utstyr for tyverialarm	X		
Adgangskontroll/overvåkning	X		
Nøkler og nøkkelkort	X		
Audiovisuelt utstyr		X	
Porttelefon, callinganlegg etc.	X		
Antenneanlegg for radio og TV	X		
Diverse tekniske anlegg			
Reservekraft, nødstrømsanlegg	X		
Heiser	X		
Avfall (kverner, komprimatorer)	X		
Støvsuging (sentralanlegg)	X		
Vaskehall for rengjøring av kjøretøy under 7,5 tonn	X		
Utomhusanlegg			
Veier og plasser	X		
Sykelstativer	X		
Ladestasjoner for elbiler	X		
Diverse			
Spesialinnredn./inventar installert for eller av leietaker herunder kantine-/kjøkkenutstyr, avtrekksskap etc.		X	
Hærverk og innbrudd. skader utvendig på bygg	X		
Hærverk og innbrudd, skader innvendig på leid areal		X	
Hærverk og innbrudd skader innvendig, fellesareal	X		
Hærverk og innbrudd, skader på møbler/utstyr, fellesareal	X		
Hærverk og innbrudd, skader på møbler/utstyr, leid areal		X	
Fast utstyr; sentral serviceavtale	X		
Skilting, navneplater. anvisningstavler		X	

Kommentert [AH11]: Bredbånd må spesifiseres etter forhandlingene

Bilag Brannsikring av leieobjektet

Utleier har ansvar for løpende vedlikehold og årlig kontroll av teknisk brannvernutstyr. Utleier skal ha ubegrenset tilgang til brannvernanlegg for kontroll og vedlikehold.

Utleier skal dessuten levere brannvernstegninger og sørge for at bygningene tilfredsstillende til enhver tid gjeldende krav til bygningene. Herunder skal utleier sørge for at brannalarmanlegg, nødlis, merking av rømningsveier (inkl. ekstra montert utstyr som dørholdemagneter, elektriske sluttstykker etc.), sløkkeutstyr, røykventilasjon/automatisk sløkkeanlegg og lignende til enhver tid er tilfredsstillende.

Leietaker har plikt til å rapportere til utleier slik at denne kan oppfylle sine forpliktelser.

Utleier skal ha regelmessig tilsyn og kontroll av brannvernutstyr. Kontrollen skal omfatte brannvernstegninger, brannalarmanlegg, nødlis, frie rømningsveier (inkl. ekstra montert utstyr som dørholdemagneter, elektriske sluttstykker etc.), sløkkeutstyr, røyk- og branncellebegrensende bygningsdel, brannvegg og branndekke, røykventilasjon/automatisk sløkkeanlegg.

Leietaker har plikt til å innrette sin virksomhet slik at brann ikke lett kan oppstå og at sikringstiltak og sikringsinnretninger virker etter sine forutsetninger.

Ved flere leietakere av eiendommen skal utleier utpeke en ansvarlig leder som brannmyndighetene kan forholde seg til. Ansvarlig leder (enhetens leder/ansvarlig brannvernsleder) plikter å ha nødvendig kunnskap om ansvarets innhold og omfang.

Leietaker skal dessuten sørge for at oversikt over intern fordeling av oppgaver og skriftlige avtaler ved flere brukere av eiendommen er dokumentert ovenfor utleier.

Leietaker skal påse at det gjennomføres brannøvelser minimum 2 ganger pr. år for brukerne av de leide arealer. Utleier avholder 1 øvelse pr. år for hele eiendommen hvis eiendommen har flere leietakere.

Ved drifts- og bruksforhold som kan lede til økning i fare for antennelse eller brannspredning, skal utleier varsles og bruker gjennomføre tiltak som sikrer at risikoen for fare eller skade ikke øker. Tilsvarende gjelder dersom enheter som har vesentlig betydning for brannsikkerheten settes ut av funksjon i perioder.

Bygningsmessige arbeider, gjennomføring av ledninger osv som leietaker utfører, må ikke påvirke eksisterende branncellebegrensninger, eller på annen måte svekke brannsikkerheten i bygningen.

Etter brann, branntilløp eller annen hendelse som kan være varsel om at brannsikkerheten ikke er tilfredsstillende, plikter leietaker å iverksette nødvendige undersøkelser, samt ekstraordinære brannverntiltak: inntil risikoen er normalisert.

Tegninger over det særskilte brannobjektet utarbeides av utleier. Leietaker melder inn avvik

som danner bakgrunn for revisjon av tegninger 1 gang pr. år. Annen nødvendig dokumentasjon i brannboken er leietakers ansvar, herunder dispensasjonssøknader for oppbevaring av brannfarlige gasser/stoffer og væsker ifm. daglig drift.

Leietaker er ansvarlig for at branndokumentasjonen på stedet til enhver tid er oppdatert for sine arealer.