

LEIEAVTALE NÆRINGSLOKALE

1. Avtalen inngås mellom

Utleier:

Navn:

Organisasjonsnummer/fødselsdato:

Adresse:

Postnr./sted:

E-post: Telefon:

Leietaker(e):

Navn:

Organisasjonsnummer/fødselsdato:

Adresse:

Postnr./sted:

E-post: Telefon:

2. Avtalen gjelder leie av

Eiendommen:

Adresse:

Gårdsnr.: Bruksnr.: Seksjonsnr.: Leilighetsnr.:

Kommune:

3. KONTRAKTSDOKUMENTER

Leieforholdet er uttømmende regulert i Leiekontrakten med tilhørende bilag, samt eventuelle lover, retningslinjer m.v. som Leiekontrakten måtte henvise til. Endringer av avtaleforholdet kan kun gjøres skriftlig. Leiekontraktens bilag er nærmere spesifisert i denne avtales punkt 28.

3.1 Motstrid

Ved motstrid mellom bilag til Leiekontrakten og denne Leiekontrakten, skal denne Leiekontrakten ha forrang.

4. LEIEOBJEKTET

Leieobjektet/leien gjelder:

Leiekontrakten gjelder lokaler i etasje på følgende adresse:

Leieobjektet består av arealer til Leietakers eksklusive bruk (Eksklusivt Areal) samt en forholdsmessig andel av Eiendommens Fellesareal og tekniske rom. Eksklusivt Areal fremgår av bilag 1 til denne avtale (tegninger).

Bruttoareal (BTA) beregnet etter NS 3940 er kvm, medregnet andel av byggets Fellesareal og tekniske rom. Eksklusivt Areal utgjør av dette. kvm.

Kryss av det som passer:

Dette er ikke medregnet

garasje

portrom

arkader

andre åpne deler

Alt naglefast utstyr omfattes av leieforholdet.

Leieobjektet skal overleveres som beskrevet i vedlagte spesifikasjon inntatt som bilag 2.

De digitale systemer som er inkludert i Leieobjektet er nærmere angitt i vedlegg nr.

Til Leieobjektet hører..... (antall) oppmerkede parkeringsplasser/garasjeplasser.

Kryss av dersom aktuelt:

Leieobjektet leies ut som det er

4.1 Leieavtalens varighet / eventuelle opsjoner på forlengelse

Velg enten tidsubestemt eller tidsbestemt leieavtale:

Tidsubestemt leieavtale:

Leieforholdet starter (dato): Oppsigelsesfristen regnes fra første dag i påfølgende måned,

og er på (antall måneder):

Tidsbestemt leieavtale:

Leieforholdet starter (dato): Leieforholdet opphører uten oppsigelse (dato):

Ved tidsbestemt leieavtale: velg ett av følgende to alternativ:

Kryss av her dersom partene har gjensidig oppsigelsesrett. Oppsigelsesfristen regnes fra første dag i påfølgende måned, og er på (antall måneder):

Kryss av her dersom leieforholdet ikke kan sies opp av noen av partene i leieperioden.

Ved tidsbestemte avtaler, velg ett av følgende to alternativ:

Kryss av her dersom Leietaker har rett til å fornye avtalen for periode(r) à år.

Krav om fornyelse må fremsettes skriftlig innen måneder før leietidens utløp.

Kryss av her dersom avtalen fornyes automatisk for én ny års periode med mindre Leietaker skriftlig innen måneder før leietidens utløp meddeler at Leietaker ikke vil fornye. Ytterligere fornyelser finner ikke sted uten særskilt avtale.

Vilkårene i denne avtalen gjelder tilsvarende for fornyelsesperioder, men slik at Utleier kan kreve at leien ved en fornyelsesperiodes begynnelse justeres til markedsleie, dvs. den leie som kunne ha vært oppnådd ved utleie til uavhengig Leietaker i den stand Leieobjektet er, uten særskilt tilpasning.

5. LEIE OG FELLESKOSTNADER

5.1 Leie for Eksklusivt Areal og andel Fellesareal

Leien for Leieobjektet utgjør årlig kr. eksklusiv mva.

Leien forfaller forskuddsvis per måned/kvartal/halvår/år (stryk det som ikke passer) med kr

Leien betales til (kontonummer):

Første leiebetaling skal foretas innen dager før leieforholdets begynnelse, og skal omfatte perioden fra leieforholdets begynnelse til

Leietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier ta Leieobjektet i bruk før første leiebetaling er foretatt, likevel slik at leie påløper fra det i punkt 3 avtalte tidspunkt for leieforholdets begynnelse.

Betaling anses ikke skjedd før valuteringsdato på Utleiers konto.

5.2 Beregning av fordelingsnøkkel andel felleskostnader

Ut over avtalt leie betaler Leietaker en forholdsmessig andel av eiendommens felleskostnader. Fordelingsnøkkelen tilsvarende forholdet mellom det areal Leietaker har eksklusiv bruksrett til og eiendommens totale areal. Eventuelle endringer i Leietakers andel av felleskostnader, skal avtales særskilt. Eksempler på felleskostnader fremgår av avtalens bilag 3.

Felleskostnadene fordeles etter Eiendommens fordelingsnøkkel på kontraktstidspunktet, som angitt i bilag 4. Eiendommens fordelingsnøkkel justeres forholdsmessig ved eventuelle endringer i grunnlaget for fordelingsnøkkelen. Leietaker skal i forbindelse med felleskostnadsavregningen orienteres om eventuelle endringer i fordelingsnøkkelen.

Som felleskostnad regnes ikke kostnader definert som leiekostnader for Leietaker. Eksempler på dette kan være 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 Leietakers bruk skal betales av Leietaker. Dersom energimåler for Leietakers egne lokaler ikke er installert, skal energi for Leietakers lokaler fordeles og belastes som felleskostnad, med mindre annet er avtalt mellom partene.

Utleier dekker felleskostnader for eventuelle ledige lokaler.

5.3 Å konto betaling av felleskostnader

Velg ett av følgende to alternativ:

Til dekning av felleskostnader skal Leietaker betale et å konto beløp samtidig med og for samme periode som leien.

Til dekning av felleskostnader skal Leietaker betale et å konto beløp i henhold til budsjett fremlagt av Utleier senest den (dato).

Fra leieforholdets begynnelse betales som felleskostnad å konto NOK pr. kvartal. Å konto-beløpet justeres fra begynnelsen av hvert kalenderår tilsvarende forventet/budsjettert endring av felleskostnadene. Endelig avregning, basert på faktiske kostnader, skal skje innen måneder etter kalenderårets utløp (uten renteberegning).

5.4 Betaling av leie og felleskostnader

Betalingen av leie og felleskostnader skal skje til Utleiers bankkonto, jf. avtalen punkt 5.1. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er valutert på Utleiers konto.

Velg ett av følgende to alternativ:

Den avtalte leie skal gjelde selv om arealet skulle vise seg å avvike fra det i punkt 2 angitte areal.

Den avtalte leie skal gjelde selv om arealet skulle vise seg å avvike fra det i punkt 2 angitte areal, så fremt avviket ikke utgjør mer enn % av angitt areal.

Eventuelt arealavvik gir heller ikke grunnlag for annen endring av Leiekontrakten, eller heving eller oppsigelse av denne.

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.

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

5.5. Regulering av husleie:

Velg ett av følgende to alternativ:

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. Første regulering skal finne sted i måned/år.

Regulering iverksettes uten forhåndsvarsel fra Utleier. Hvis Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks opphører, benyttes tilsvarende indeks.

Med virkning fra 1. januar (år) og deretter hvert år, kan hver av partene kreve leien justert til markedsleie. Med markedsleie menes den leie som kan oppnås ved inngåelse av kontrakt med uavhengig Leietaker og i den stand Leieobjektet har uten særskilt tilpasning. Inntil den nye leien er fastsatt, betales den tidligere leie som å konto oppgjør.

Medfører lov, forskrift eller beslutning av offentlig myndighet forbud mot at leien reguleres som bestemt ovenfor i dette punkt 5, 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.

6. SIKKERHETSSTILLELSE

Velg ett av følgende to alternativ:

Som sikkerhet for rettidig betaling av leie, felleskostnader og ethvert annet krav Utleier måtte få mot Leietaker i tilknytning til leieforholdet, skal Leietaker 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 punkt 4.1 og måneder deretter. Garantibeløpet kan av Utleier kreves forhøyet i 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.

Som sikkerhet for betaling av leie og felleskostnader, og ethvert annet krav Utleier måtte få mot Leietaker i tilknytning til leieforholdet, skal Leietaker 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.

Krever Utleieren utbetaling fra depositumskontoen på grunn av Leietakers mislighold, skal banken varsle Leietaker om kravet og varsle om at beløpet vil bli utbetalt til Utleier hvis Leietaker ikke innen fem uker etter at varselet er sendt, dokumenterer å ha reist søksmål. Varselet skal sendes Leietakers oppgitte adresse og 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.

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.

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 bli utbetalt til Leietaker hvis Utleier ikke innen fem uker etter at varselet er sendt, dokumenterer å ha reist søksmål mot Leietaker med krav i henhold til leieavtalen. Varselet skal sendes til Utleiers sist kjente adresse og eventuell oppgitt elektronisk postkasse. Mottar ikke banken slik dokumentasjon innen fristen og Leietaker ikke har trukket sitt krav tilbake, skal banken med frigjørende virkning utbetale beløpet til Leietaker.

Leietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier ta Leieobjektet i bruk før garantidokumentet er mottatt av Utleier eller depositumet er betalt, etter hva som er avtalt.

Mislighold av denne bestemmelsen anses som vesentlig mislighold som gir Utleier hevingsrett. Hevingsretten forutsetter at Leietaker er skriftlig varslet av Utleier om forholdet og at Leietaker da ikke bringer dette i orden innen 14 dager.

7. OVERTAKELSE AV LEIEOBJEKTET

Ved overtakelsen skal det avholdes felles overtagelsesbefaring. Befaringen skal protokollføres, og protokollen undertegnes av begge parter, jf. bilag 5.

Leietaker kan ikke nekte å overta, dersom Utleier tilbyr overtakelse og Leieobjektet ikke er vesentlig dårligere stand enn det Leietaker kan kreve etter avtalen, jf. pkt. 9 nedenfor.

Leietaker 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.

Kryss av dersom aktuelt:

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

Partene skal i fellesskap oppnevne en bygningskyndig som innen skal foreta befarings av Leieobjektet og lage en tilstandsrapport med fotografier. Kostnadene deles likt mellom Leietaker og Utleier.

Leieobjektet med tilbehør skal ved overtagelsen tilfredsstillende alle offentligrettslige bygningstekniske krav, herunder slike krav som gjelder for den virksomhet som Leietaker skal drive iht. avtalens punkt 8.

Leietaker har besiktiget Leieobjektet og er kjent med dets tilstand. Leietaker er særskilt oppfordret til å undersøke Leieobjektet før avtaleinngåelse og overtakelse, herunder med fagkyndig bistand. Leieobjektet overtas av Leietaker i den stand det er på overtakelsestidspunktet.

Leietaker har før overtakelse ansvar for å forsikre seg om at Leieobjektet med alle installasjoner er tilpasset og tilfredsstillende Leietakers virksomhet, driftsform og bemanning, samt offentligrettslige krav til virksomheten.

Leietaker plikter straks etter overtakelsen å gjennomgå Leieobjektet og uten ugrunnet opphold skriftlig varsle Utleier om faktiske eller rettslige mangler som påberopes ved Leieobjektet. Dersom Utleier er forpliktet til å rette manglene, skal retting skje så snart det er praktisk mulig. Feil eller mangler som Leietaker burde ha oppdaget etter overtakelsen, men som ikke er skriftlig meddelt Utleier innen rimelig tid, skal anses som godtatt av Leietaker.

8. LEIETAKERS 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.

Kryss av dersom aktuelt:

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. Leietaker plikter å anvende Leieobjektet på en normal og hensynsfull måte. Leieobjektet eller eiendommen må ikke benyttes på en måte som nedsetter eiendommens omdømme eller på en måte som gjør at øvrige leiere/naboer sjeneres av støy, støv, lekkasjer, lukt eller uorden.

Leietaker kan ikke benytte Fellesareal utenfor Leieobjektet uten særskilt tillatelse fra Utleier.

Leietaker plikter å behandle Leieobjektet og eiendommen med tilbørlig aktsomhet og blir erstatningsansvarlig for all skade/tap som skyldes ham selv eller noen i hans tjeneste, faste eller tilfældige, flyttefolk, håndverkere, Fremleiere eller andre som er gitt adgang til eiendommen.

Leietaker må selv innhente alle tillatelser som måtte være nødvendige for Leietakers særlige bruk av Leieobjektet, og er ansvarlig for at Leietakers bruk av Leieobjektet til enhver tid tilfredsstiller gjeldende offentligrettslige krav. Leietaker plikter for egen regning å oppfylle ethvert krav fra offentlige myndighet som, alene eller i det vesentlige, er en følge av Leietakers særlige bruk av Leieobjektet, herunder krav til universell utforming med unntak av det som påhviler Utleier etter avtalens punkt 14. Leietaker skal på Utleiers forespørsel dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem for Leietakers virksomhet som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

Kryss av under for det som er aktuelt:

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 Leietaker si opp leieforholdet med måneders skriftlig varsel, med virkning fra utløpet av den måneden oppsigelsen ble gitt. Leietaker kan som følge av slik oppsigelse og avviklingen av Leieforholdet ikke rette noe krav mot Utleier.

Leietaker har ikke adgang til å benytte noen del av tomten eller gårdsplassen som lager, opplagsplass e.l.

Medfører Leietakers særskilte virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier, plikter Leietaker å betale merutgiftene. Leietaker plikter å orientere Utleier om ethvert forhold og/eller endring i forhold ved Leietakers virksomhet som kan innvirke på eiendommens forsikringspremier.

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

9. ORDENSREGLER

Leietaker plikter å følge de ordensregler samt instruksjoner for tekniske anlegg som Utleier til enhver tid fastsetter for eiendommen. De gjeldende ordensregler følger som bilag 6.

Kryss av dersom aktuelt:

Leietaker plikter også å følge de ordensregler mv. som til enhver tid gjelder for leieobjektet/eierseksjonssameiet.

Utleier plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen.

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.

Leietaker kan ikke benytte Fellesareal til eget formål, for eksempel salg, oppslag, lagring mm.

10. SKILT, PROFILERING MM.

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

11. LEIETAKERS PLIKTER

Leietaker plikter uoppfordret å innhente alle nødvendige tillatelser for sin bruk av Leieobjektet. Det samme gjelder dersom bruksendring og/eller konsesjon kreves for Leietakers virksomhet.

Krav eller pålegg fra arbeidstilsyn, helseråd, brannvern, sivilforsvar, industrivern, forsikringsselskap eller annen offentlig myndighet, foranlediget av den virksomhet som drives i Leieobjektet, er Leietakers eneansvar. Leietaker har ansvaret for at Leieobjektets installasjoner til enhver tid er tilpasset og tilfredsstillende virksomhet, driftsform og bemanning. Leietaker plikter særskilt å sørge for at Leieobjektet til enhver tid oppfyller offentligrettslige krav eller pålegg fra Utleier knyttet til sikkerhetsmessige forhold.

Leietaker plikter å opplyse Utleier om alle forhold av betydning som har, eller kan få, konsekvenser for leieforholdet, herunder også forhold internt i Leietakers virksomhet.

11.1 Leietakers vedlikeholdsplikt

Leietaker skal bekoste og sørge for det innvendige vedlikehold og utbedring av Leieobjektet (og eventuelt annet øvrig areal som Leietaker disponerer eksklusivt) med alle innredninger og installasjoner, slik at dette er i alminnelig god stand.

Vedlikeholdsplikten omfatter også indre og ytre vedlikehold av inngangsdører/dørkarmer, dørlåser, porter, vinduskarmer, vindusrammer, vindusruter og eventuell solavskjerming. Videre plikter Leietaker 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 Leietaker har anbrakt i Leieobjektet, samt skade ved innbrudd i og/eller hærverk på Leieobjektet.

Alle arbeider som Leietaker plikter å utføre skal utføres uten ugrunnet opphold, med normale intervaller og på håndverksmessig god måte.

Leietakers 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 Leietaker eller noen Leietaker har gitt adgang til Leieobjektet. Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter heller ikke skader som følge av brann eller vannlekkasje eller skadedyr, med mindre skaden er en følge av uaktsomhet fra Leietaker eller noen Leietaker har gitt adgang til Leieobjektet.

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

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

Leietaker 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 Leietaker ikke ansvarlig for skaden, kan Leietaker kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved tiltaket.

Kryss av dersom aktuelt:

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

Ved mislighold av Leietakers vedlikeholdsplikt har Utleier rett til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre arbeidet for Leietakers regning.

Leietakers vedlikeholds- og erstatningsplikt omfatter skader som følger av innbrudd og hæverk på Leieobjektet. Ved slike skadetilfeller plikter Leietaker å utbedre skaden snarest mulig.

11.2 Leietakers rett til endring av Leieobjektet

Nyinnredning, ominnredning eller andre bygningsmessige forandringer kan Leietaker bare foreta etter forutgående skriftlig samtykke fra Utleier. Det samme gjelder skifte av farger eller materialer. Alle arbeider må utføres på håndverksmessig forsvarlig måte. 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 endringsarbeider tilbakestilles ved fraflytting.

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 11.2. Alle søknader skal godkjennes av Utleier. Ved ferdigstilling skal dokumentasjon for arbeidene overleveres Utleier sammen med eventuelle offentlig godkjenninger.

12. Utleiers rettigheter og plikt til vedlikehold

Utleier har ansvaret for det utvendige vedlikehold av bygningen/eiendommen.

Utleier har rett til å foreta alle utvendige og innvendige arbeider som Utleier finner nødvendig for å ivareta eiendommens forsvarlige vedlikehold eller fornyelse, herunder reparasjons- og endringsarbeider i og utenfor Leieobjektet.

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.

Utleier skal ha adgang til Leieobjektet, for å kunne forsikre seg om at dette benyttes som forutsatt, og at Leietaker overholder sin vedlikeholdsplikt. Utleier må varsle Leietaker på forhånd om inspeksjon av Leieobjektet, og må ta tilbørlig hensyn til Leietakers virksomhet ved slik inspeksjon.

Leietaker har rett til redusert leie eller annen erstatning som følge av at Utleier utfører vedlikeholds- og reparasjonsarbeider på eiendommen, eller i Leieobjektet. Det gjelder likevel ikke ved ulemper som følge av oppfyllelse av pålegg fra offentlige myndigheter. Utleier skal underrette Leietaker i god tid om tidspunktet for arbeidets begynnelse, og ta rimelig hensyn til Leietakers ønsker vedrørende fremdrift, rekkefølge m.v.

Leietaker må tåle tilfeldig avbrudd i forsyning av strøm, vann, ventilasjon m.v. uten å kunne kreve kompensasjon fra Utleier. Utleier plikter å besørge reparasjon snarest mulig dersom forholdet omfattes av Utleiers vedlikeholdsplikt.

Utleier plikter å besørge og bekoste vedlikehold av eiendommen utvendig, med unntak av det som omfattes av Leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 11. Videre plikter Utleier å besørge vedlikehold av felles trapper, felles ganger og øvrige fellesrom, samt felles tekniske anlegg og installasjoner, heiser, brannteknisk anlegg mm. i og på eiendommen. Kostnader til vedlikehold av Fellesarealer inngår i felleskostnadene og andel av slike kostnader dekkes av Leietaker i medhold av punkt 5.2 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, elektrisk 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. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør til andre deler av eiendommen kan føres gjennom Leieobjektet uten hinder av Leietakers innredning etc. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Leietaker. Leietaker 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.

Kryss av dersom aktuelt:

Utleier fraskriver seg ethvert ansvar for ulemper Leietaker måtte bli påført som støy, rystelser, støv, røyk eller tilsvarende som følge av at Utleier foretar arbeider på eiendommen. Leietaker kan følgelig ikke påberope seg arbeidene som grunnlag for heving av Leiekontrakten, skadeserstatning eller reduksjon av leie.

Krav til universell utforming som ikke alene eller i det vesentlige er en følge av Leietakers særlige bruk av Leieobjektet, skal besørges og bekostes av Utleier. Dersom Leieobjektet er leiet ut til publikumsrettet virksomhet, påligger det i alle tilfeller Utleier å møte generelle krav til universell utforming for bygg med publikumsrettet virksomhet.

Kryss av dersom aktuelt:

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 Leietaker i den utstrekning tiltaket kommer Leietaker til gode. Ved refusjonskrav mot Leietaker skal leieforholdets varighet og tiltakets levetid hensyntas.

13. UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

Leietaker 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 Leietaker. 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 punkt 14, fjerde avsnitt.

14. TILBAKELEVERING VED LEIEFORHOLDETS OPPHØR

Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere Leieobjektet med tilhørende utstyr i alminnelig god stand, jf. besiktigelsesrapport. Normal forringelse som følge av elde og alminnelig, aktsom slitasje, aksepters av Utleier.

Leieobjektet skal være ryddet, og alle deler av Leieobjektet med tilbehør, herunder vinduer, vegger og tak, skal være rengjort. Leieobjektet skal tilbakeleveres med eventuelle nøkler og adgangskort utstedt av Utleier.

Fast inventar, lettvegger, utstyr og faste anordninger i Leieobjektet, ledninger mv. som Leietaker har fjernet/installert, må ikke installeres på nytt/fjernes med mindre Utleier forlanger det. Leietaker kan av Utleier pålegges å bringe de angjeldende deler av Leieobjektet tilbake i samme stand som ved Leietakers 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 Leietakers virksomhet og etter avtale med Leietaker. 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 Leietaker fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke er fjernet skal anses etterlatt, og tilfaller Utleier etter leieforholdets opphør. Etterlater Leietaker søppel og andre gjenstander Utleier ikke ønsker å overta, kan Utleier kaste eller fjerne disse for Leietakers regning.

Kryss av dersom aktuelt:

Leietaker kan ikke kreve vederlag for forbedringer eller andre arbeider Leietaker har foretatt i Leieobjektet, heller ikke når slike forbedringer er vesentlige og/eller dersom det er gjort med Utleiers samtykke. Leietaker kan heller ikke kreve vederlag for fordel Utleier eller ny Leietaker oppnår som følge av kundekrets Leietaker har opparbeidet.

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 Leietaker/brukers overtakelse av Leieobjektet på den dag leieforholdet opphører.

15. FREMLEIE

Fremleie, helt eller delvis, er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier.

Velg ett av følgende alternativer:

Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Nektelse av Fremleie gir ikke Leietaker rett til å si opp eller heve leiekontrakten.

Delvis Fremleie eller videre Fremleie kan alltid nektes.

Husleieloven §§ 7-5 og 7-6 er fraveket.

Søknad om Fremleie skal inneholde opplysninger om Fremleietakerens 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 Leiekontrakten. Vedtatt tvangsfravikelsesklausul for Fremleietaker skal utformes slik at den også kan gjøres gjeldende av Utleier.

Kryss av dersom aktuelt:

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 Fremleietaker på de vilkår som eventuelt er tilbudt av tredjemann.

Dersom Fremleie godkjennes, blir Fremleier og Fremleietaker solidarisk ansvarlige for oppfyllelse av leiekontrakten. Utleiers godkjenning vil i tilfelle være betinget av at Fremleietaker 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 Leiekontrakten, ref. punkt 19.

16. OVERDRAGELSE OG/ELLER PANTSETTELSE AV LEIERETT

Leieretten kan ikke overdras eller pantsettes uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

Velg ett av følgende alternativer:

Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn skal alltid regnes at ny Leietaker driver virksomhet som medfører endret merverdiavgiftsbelastning på Utleiers hånd, ref. punkt 22.

Dersom Leietaker 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 eierne per inngåelsen av Leiekontrakten. Det samme gjelder Leietakers skifte av selskapsform. Som overdragelse skal også regnes overdragelse av et antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse i selskapet. Bestemmende innflytelse har samme betydning som aksjelovens §§ 1-3 (2) 2. setning jf. 1-3 (4).

Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner og fusjoner, som kan forringe Leietakers 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 punkt fravikes.

Dersom overdragelse skjer til tross for Utleiers manglende godkjenning eller uttrykkelige nektelse, regnes overdragelsen som vesentlig mislighold av Leiekontrakten, ref. punkt 19.

Ved pantsettelse av Leiekontrakten gir Leietaker Utleier ugjenkallelig fullmakt å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

17. UTLIERS OVERDRAGELSE AV EIENDOMMEN

Går eiendommen over til ny eier, plikter Utleier å besørge at ny eier overtar Utleiers rettigheter og plikter i leieforholdet. Utleiers forpliktelser bortfaller da, 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 Leiekontrakten. Utleier kan ikke holdes ansvarlig for krav som oppstår etter eierskiftet, heller ikke for den nye eiers oppfyllelse av leiekontrakten.

18. FORSIKRING

Hver av partens skal holde egne eiendeler og interesser forsikret.

Utleier skal besørge fullverdifsikring av bygningen/Eiendommen. Forsikringen kan være en fellesforsikring for samtlige av Utleiers eiendommer, samt fellesforsikring i evt. konsern som Utleier er en del av. Utleiers forsikring omfatter ikke innbo, løsøre, eller Leietakers utstyr, innvendig glass/ruter, øvrige eiendeler eller virksomhet.

Utleier har utover en eventuell forsikringsdekning ikke ansvar for skade og tap som måtte oppstå for Leietakers virksomhet, eiendeler eller på Leieobjektet som følge av brann, vannlekkasje, naturskade, innbruddstyveri eller lignende. Dersom Leietakers virksomhet eller bruk av Leieobjektet medfører forhøyelse av Utleiers forsikringspremie, kan Utleier kreve at Leietaker betaler forhøyelsen. Pålegg fra Utleiers forsikringsselskap som følge av Leietakers bruk eller endring av Leieobjektet, skal være Utleier uvedkommende og må etterkommes av Leietaker for egen regning.

Leietaker skal ved kombinert bedriftsforsikring holde egen innredning, fast inventar, løsøre, varer, maskiner, avbrudd, driftstap og ansvar forsikret. Forsikringen skal holde Utleier skadesløs for kostnadene ved skader som oppstår i/på eiendommen, eller på annen måte som følge av Leietakers forhold. Utleier har ikke ansvar for Leietakers eller dennes avtaleparters tap som følge av driftsavbrudd eller forsinkelser i Leietakers virksomhet.

Ingen av partene er ansvarlig for manglende oppfyllelse som skyldes force majeure, herunder streik, blokade, brann, krig, inngrep fra offentlige myndigheter og andre lignende forhold som partene ikke rår over og ikke kan avhjelpe uten uforholdsmessig høye kostnader, se også punkt 23.

Hver av partene kan kreve å få fremlagt den annen parts forsikringsavtale.

19. SANKSJONER VED MISLIGHOLD / KONTRAKTSBRUDD

Kontraktsbrudd foreligger dersom en av partene ikke oppfyller enhver av sine forpliktelser i henhold til kontrakten, og dette ikke skyldes forhold som anses som force majeure. Utleier svarer ikke for forhold som kan tilbakeføres til andre aktører.

19.1 Leietakers mislighold av forfalt leie 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. tvangsfullbyrdsesloven § 4-18 og § 13-2, tredje ledd punkt a.

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

19.2 Mislighold

Ved Leietakers mislighold av en eller flere bestemmelser i denne avtale m/bilag, i senere endringsavtaler eller etter gjeldende lover/forskrifter, har Utleier rett til å si opp Leiekontrakten med en måneds skriftlig varsel.

Det skal dog først gis rimelig tid til å bringe misligholdet til opphør, slik at oppsigelse kan unngås. Som rimelig tid anses 21 dager, med mindre særlige forhold gjør det nødvendig med lengre tid. Leietaker har plikt til straks å varsle Utleier om forhold som kan medføre eller har medført mislighold av Leiekontrakten.

Ved Utleiers mislighold av en eller flere bestemmelser i denne avtale m/bilag, i senere endringsavtaler eller etter gjeldende lover/forskrifter, kan Leietaker kreve avslag i Leien i henhold til husleieloven § 2-11. For å kunne kreve avslag i leie som følge av mangler, forutsettes det 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.

19.3 Vesentlig mislighold

Ved vesentlig mislighold fra en av partene har den annen part rett til å heve Leiekontrakten med øyeblikkelig virkning. Ved heving fra Utleiers side, plikter Leietaker å fraflytte lokalene omgående i den stand som følger av punkt 14.

Forsinket leiebetaling med mer enn 14 dager etter avtalt forfall skal alltid anses som vesentlig mislighold. Det anses også som vesentlig mislighold dersom Leietaker blir insolvent, unnlater å stille garanti til rett tid, innleder gjeldsforhandling eller antas å komme i en slik økonomisk situasjon innen kort tid. Ovennevnte eksempler innebærer ingen begrensning i hva som ellers skal anses som vesentlig mislighold. Vilåret for heving skal bedømmes i forhold til de omstendigheter som foreligger på hevingstidspunktet, med tillegg av eventuelle ytterligere mislighold som finner sted etter dette tidspunkt.

Innfrielse av forpliktelser etter hevingstidspunktet skal ikke ha betydning for retten til heving.

Ved mislighold fra Leietakers side plikter Leietaker å erstatte alle Utleiers omkostninger/tap, herunder kostnader ved utkastelse, juridisk bistand, offentlige avgifter, tapt leieinntekt, utgifter til istandsettelse, rydding og rengjøring. Erstatningsplikten omfatter også eventuell avkortning i forsikringsoppgjør grunnet brudd på sikkerhetsforskrifter.

Ved Leietakers konkurs kan Utleier bringe leieforholdet til opphør umiddelbart, med mindre konkursboet trer inn i kontrakten etter dekningslovens § 7-10.

Dersom Leietaker blir tvangsutkastet eller flytter etter krav fra Utleier på grunn av mislighold eller konkurs, plikter Leietaker å betale leie og øvrige tilleggsytelser etter denne kontrakt for den tid som er igjen av leieperioden, med fradrag av de inntekter Utleier måtte oppnå ved ny utleie av Leieobjektet. Utleier forplikter seg til å oppfylle sin skadebegrensningsplikt ved å anskaffe ny Leietaker uten ugrunnet opphold for å minske tapet for Leietaker.

20. PARTENES ERSTATNINGSPLIKT

Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel forårsaket ved forsømmelse fra Utleiers side. Hva gjelder mangel forutsettes at mangelen er vesentlig og at mangelen ikke retts av Utleier i henhold til bestemmelsen i husleieloven § 2-10. Indirekte tap som nevnt i husleieloven § 2-14 erstattes ikke.

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.

Hvis leieforholdet opphører på grunn av Leietakers mislighold, plikter Leietaker å erstatte det leietap Utleier blir påført. Likeledes må Leietaker erstatte alle omkostninger som misligholdet måtte påføre Utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til rydding og rengjøring. Bestemmelsene i Leiekontraktens punkt 14 gjelder også ved fraflytting/utkastelse som skyldes mislighold.

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

Dersom Leietaker fravikes Leieobjektet 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 tilbakestillelse av Leietakers arbeider og kostnader til ny utleie.

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

Leietaker 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.

21. TINGLYSNING

Velg ett av følgende alternativer:

Leietaker har ikke rett til å tinglyse leiekontrakten.

Leietaker 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. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som Utleier måtte la tinglyse på Leieobjektet. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres.

Leietaker gir med dette Utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste avtalen slettet på det tidspunktet leieforholdet opphører.

22. MERVERDIAVGIFT

Partene har per kontraktsignering forutsatt at Leieobjektet er omfattet av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret. I den utstrekning Leieobjektet skal omfattes av Utleiers registrering, innestår Leietaker for at vilkårene for registrering er oppfylt fra tidspunkt for kontraktsignering og i hele Leieperioden.

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.

Leietaker innestår for at minst % av Leieobjektets areal benyttes i virksomhet som oppfyller vilkårene for å inngå i Utleiers registrering. De arealer hvor Leietaker skal drive slik virksomhet fremgår av tegning, inntatt som bilag

Leietaker 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 Leietaker plikt til å søke om registrering for fremutleien 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 Leietaker foretar påkostninger på Leieobjektet, og påkostningene omfattes av merverdiavgiftslovens justeringsregler, skal Leietaker 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 Leietaker eller eventuelle Fremleietakere.

På Utleiers forespørsel plikter Leietaker uten ugrunnet opphold å fylle ut og returnere Utleiers til enhver tid gjeldende Leietakererklæringer. Ved Fremleie plikter Leietaker å gjøre denne plikten gjeldende også overfor Fremleietakere.

Leietaker 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 Leietaker, så som fusjon, fisjon eller fellesregistrering, som medfører endret avgiftsmessig status for hele eller deler av Leieobjektet,
- c) Mislighold av Leietakers plikter etter dette punkt 11,
- d) Endringer i lover eller forskrifter om merverdiavgift,
- e) Forsinket registrering av Fremleie

Eventuelle krav som følge av bestemmelsen i dette punkt forfaller til betaling ved påkrav. Krav som følge av Utleiers plikt til tilbakeføring av fradragsført inngående merverdiavgift forfaller imidlertid til betaling tidligst 14 dager før forfall for Utleiers betalingsplikt til staten.

23. FORCE MAJURE/BRANN

Ingen av partene skal anses for å ha misligholdt en forpliktelse etter denne Leiekontrakten i den utstrekning det kan godtgjøres at overholdelse av Leiekontrakten er blitt forhindret på grunn av Force Majeure eller inngripen av offentlig myndighet.

Kryss av dersom aktuelt:

Dersom Leieobjektet blir vesentlig skadet som følge av hendelig begivenhet/brann, kan hver av partene erklære seg fri fra denne Leiekontrakten.

24. KRAV OM MINSTELØNN

Leietaker skal sørge for at ansatte i egen organisasjon og ansatte hos underleverandører ikke har dårligere lønns- og arbeidsvilkår enn det som følger av en til enhver tid gjeldende landsomfattende tariffavtale innenfor det aktuelle virksomhetsområdet. Skulle det innenfor det aktuelle virksomhetsområdet bli vedtatt forskrift om allmenngjort tariffavtale, skal Leietaker og dennes underleverandører sikre at disse virksomhetene sine ansatte minst har lønns- og arbeidsvilkår i samsvar med det som følger av forskriften. Slike vilkår skal gjelde senest med virkning fra det tidspunkt forskriften trer i kraft.

Leietaker plikter på oppfordring å legge frem dokumentasjon for lønns- og arbeidsvilkårene som gjelder for arbeidstakerne i virksomheten. Leietaker skal i sine kontrakter med underleverandører sikre en tilsvarende plikt for underleverandørene til å fremlegge dokumentasjon for lønns- og arbeidsvilkår på forespørsel fra Leietaker eller Utleier.

25. PERSONVERN

Begge parter skal overholde sine respektive forpliktelser i henhold til gjeldende personvernlovgivning, herunder personopplysningsloven og EUs personvernforordning (GDPR). I de tilfeller partene behandler personopplysninger på vegne av hverandre, skal det inngås en databehandleravtale, bilag 7. Partene er felles ansvarlige for at de nødvendige databehandleravtaler inngås.

Ved motstrid mellom reguleringer i denne Leiekontrakten og eventuell databehandleravtale, skal databehandleravtalen ha forrang.

26. HUSLEIELOVEN

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

27. VERNETING

Alle tvister omkring denne Leiekontrakten skal reguleres av norsk rett. Eiendommens vernetting vedtas som rett vernetting i alle saker tilknyttet leieforholdet.

28. BILAG TIL AVTALEN

Bilag 1 Tegninger av Eiendommen/Leieobjektet

Bilag 2 Spesifikasjon/tilbud av Leieobjektet

Bilag 3 Eksempler på felleskostnader

Bilag 4 Eiendommens fordelingsnøkkel

Bilag 5 Overtakelsesprotokoll

Bilag 6 Ordensregler

Bilag 7 Databehandleravtale

Avtalen er underskrevet i to originaleksemplarer, ett til Utleier og ett til Leietaker.

Utleier:

Sted og dato:

Underskrift:

Navn:

Leietaker:

Sted og dato:

Underskrift:

Navn: