

Denne leiekontraktsmalen er utarbeidet av Statsbygg, i samarbeid med andre offentlige virksomheter.

Formålet med kontraktsmalen er å etablere en anbefalt leiekontrakt, med hensiktsmessige og balanserte bestemmelser, som offentlige virksomheter kan benytte når de skal leie lokaler i det private markedet.

Kontraktsmalen er utformet på grunnlag av «Standard leieavtale for næringslokaler (nye_rehabiliterede lokaler), 6. utgave 01/19» («Meglerstandarden»), utgitt av Norsk Eiendom, Norges Eiendomsmeglerforbund og Forum for Næringsmeglere. De tilpasninger som er gjort i Meglerstandardens bestemmelser er gjort dels for å ivareta statlige leietakers særlige behov, og dels for å skape bedre balansen mellom utleiers og leietakers rettigheter og plikter. Rettemarkert tekst viser på hvilke punkter kontraktsmalen har annen regulering enn Meglerstandarden.

Kontraktsmalen er utarbeidet med tanke på leie av ordinære kontorlokaler. I den grad lokalene skal brukes til andre formål, eller dersom leietaker har spesielle behov eller det knytter seg særlige krav til virksomheten, bør det ved innhenting av tilbud vurderes å tilpasse leieavtalens bestemmelser i samsvar med de behov som gjør seg gjeldende.

Eksempler på forhold som kan gi grunnlag for annen regulering enn den som følger av kontraktsmalen, kan være der det må stilles særlige krav til sikkerhet, eller der leietaker har særlige behov for fleksibilitet knyttet til planlagt omorganisering av virksomheten. Avslutningsvis i kontraktsmalen er det satt inn anbefalte tilleggstekster knyttet til slike behov.

Kontraktsmalen forvaltes av Statsbygg i samråd med andre offentlige virksomheter.

Oslo, mai 2019

Statsbygg

STANDARD LEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER (NYE/REHABILITERTE LOKALER)

Statsbyggs utgave av mai 2019 for leie av lokaler i det private markedet.

1 UTLEIER

- 1.1 Navn/Firma [...] (**Utleier**)
- 1.2 Fødsels- eller organisasjonsnummer [...]

2 LEIETAKER

- 2.1 Navn/Firma [...] (**Leietaker**)
- 2.2 Fødsels- eller organisasjonsnummer [...]

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 2** (arealoversikt og tegninger). Leieobjektet skal være i henhold til avtalt kravspesifikasjon, **Bilag 3**.
- 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 [...]**.

4.4 Alle arealer er oppgitt etter NS 3940:2012. Utleier skal sørge for at Leieobjektet måles opp umiddelbart før overtakelse. Dokumentasjon av målingene skal oversendes til Leietaker. I den grad oppmålinger avdekker negativt arealavvik i forhold til de tall som er angitt i punkt 4.2, og dette ikke skyldes endringer Leietaker har krevd etter avtaleinngåelsen, skal leien nedjusteres tilsvarende basert på kvadratmeterprisene i punkt 8.1.

4.5 Leietaker skal ha fortrinnsrett til å leie areal som blir ledig i Eiendommen, forutsatt at det ledige arealet er av samme kategori som det opprinnelige Leieobjektet. Dersom det ledige arealet ikke kan deles på en hensiktsmessig måte, f.eks. ved at restarealet ikke blir utleiebart, må fortrinnsretten gjøres gjeldende for hele arealet.

4.6 Leien for areal som er omfattet av fortrinnsrett etter punkt 4.5 skal baseres på samme kvadratmeterpriser som Leien i punkt 8.1. De øvrige leievilkårene skal være som i denne leieavtalen.

4.7 Utleier skal varsle Leietaker skriftlig om ledige arealer som nevnt i punkt 4.5. Tegninger av arealene skal vedlegges varselet. Dersom Leietaker vil benytte fortrinnsretten må melding om dette fremsettes for Utleier innen 1 – en – måned etter at Leietaker har mottatt Utleiers varsel. Fortrinnsretten bortfaller dersom den ikke gjøres gjeldende innen fristen.

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

5.1 Leieobjektet skal benyttes til [...].

5.2 Endring av virksomheten i Leieobjektet 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.

5.3 Manglende svar innen rimelig tid på søknad om samtykke etter bestemmelsene i punkt 5.2 anses som samtykke.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

6.1 Avtalt tidspunkt for overtakelse er [.....]

6.2 Ved overtakelsen skal Leieobjektet være i samsvar med de krav som følger av punktene

4.1 til 4.3 ovenfor, med de der nevnte bilag.

- 6.3 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 ansvarlig for egne innrednings-, installasjons- og bygningsarbeider som etter avtale skal utføres av Leietaker. Leietaker er også ansvarlig for eventuelle krav til, eller godkjennelser av, Leieobjektet/virksomheten som ikke er av bygningsteknisk eller reguleringsmessig karakter.
- 6.4 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 [...]**.
- 6.5 Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem.
- 6.6 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.
- 6.7 Leietaker kan nekte å overta Leieobjektet så lenge kravene i punkt 6.2 ikke er oppfylt. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av Leieobjektet.
- 6.8 Leietaker kan i tillegg nekte å overta hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjonen som det er avtalt skal foreligge ved overtakelsen. Leietakeren kan likevel ikke nekte å overta hvis mangelen har liten betydning for forvaltning, drift eller vedlikehold og dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at Leietaker skal kunne vurdere om kravene til Leieobjektet er oppfylt.
- 6.9 Hvis Leietaker urettmessig nekter å overta Leieobjektet, skal overtakelse anses å ha funnet sted.

7 LEIEPERIODEN

- 7.1 Leieforholdet løper fra den datoen Leieobjektet overtas av Leietaker etter reglene i punkt 6 og frem til [...] (**Leieperioden**), hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden.
- 7.2 Leietaker har rett til å forlenge Leieperioden i [...] periode[r] på inntil [...] år på samme vilkår som i denne leieavtalen. Dersom Leietaker ønsker å benytte sin rett, skal dette

meddeles skriftlig til Utleier minst [...] måneder før utløpet av inneværende 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), basert på følgende arealer og priser per kvm. BTA:.

[.....] NOK [...] eksklusive merverdiavgift per kvm. BTA kontor

[.....] NOK [...] eksklusive merverdiavgift per kvm. BTA lager

8.2 Leien i punkt 8.1 skal eventuelt justeres etter foretatt oppmåling av lokalene etter regelen i punkt 4.4.

8.3 Utleier er innforstått med at Leieobjektet vil bli benyttet i virksomhet som ikke gir rett til frivillig registrering i Merverdiavgiftsregisteret, og at Utleier derfor ikke har rett til fullt fradrag for inngående merverdiavgift på sine kostnader tilknyttet leieforholdet. Partene er enige om at Leietaker skal kompensere Utleier for denne ulempen med et beløp som betales som tillegg til leien (**Merverdiavgiftskompensasjonen**).

8.4 Merverdiavgiftskompensasjonen skal betales i hele Leieperioden etter punkt 7.1, men ikke i eventuelle forlengelsesperioder etter punkt 7.2.

8.5 Merverdiavgiftskompensasjonen for Leieobjektet utgjør NOK [...] per kvm BTA per år, totalt NOK [...]. Leien og Merverdiavgiftskompensasjonen utgjør dermed samlet NOK [...] per år.

8.6 Dersom regelverksendringer eller endringer i Leietakers virksomhet/avgiftsstatus medfører at Utleier oppnår hel eller delvis fradragsrett for/oppjustering av inngående merverdiavgift på kostnader som inngår i grunnlaget for beregningen av Merverdiavgiftskompensasjonen, skal Merverdiavgiftskompensasjonen bortfalle eller reduseres forholdsmessig tilsvarende den fordel Utleier oppnår.

8.7 1/4 / 1/12 [*stryk det som ikke passer*] av Leien og Merverdikompensasjonen forfaller til betaling forskuddsvis/etterskuddsvis [*stryk det som ikke passer*] den 1. i hver(t) kvartal/måned [*stryk det som ikke passer*] med NOK [...] (eksklusive merverdiavgift). Første leietermin forfaller likevel tidligst 30 dager etter at overtakelse har skjedd i samsvar med punkt 6.

8.8 I tillegg til Leien betaler Leietaker en andel av Eiendommens felleskostnader (**Felleskostnadene**). Eksempler på kostnader som inngår i Felleskostnadene er inntatt i

Bilag [...]. 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.

- 8.9 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.
- 8.10 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. Leietaker har rett til innsyn i Utleiers hovedbok og øvrig dokumentasjon slik at han kan kontrollere Utleiers avregning. 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.
- 8.11 Ved kontraktsinngåelsen er akontobeløpet for Felleskostnadene stipulert til NOK [...] (eksklusive merverdiavgift) per kvartal/måned *[stryk det som ikke passer]*.
- 8.12 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.
- 8.13 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.
- 8.14 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 8.8-8.11 ovenfor, med mindre annet er avtalt mellom partene.
- 8.15 Dersom utleie av eiendom i Leieperioden blir belagt med nye særlige avgifter, skal Leietaker betale sin forholdsmessige del som en del av Felleskostnadene.

Eiendomsskatt skal betales av Utleier og ikke inngå i Leietakers andel av Felleskostnadene.

- 8.16 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 [...] % av endringene 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.
- 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. I den grad eventuelle regelverksendringer eller endringer i Leietakers virksomhet/avgiftsstatus medfører at utleieforholdet kan være omfattet av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, kan Leietaker kreve at leieforholdet skal behandles som merverdiavgiftspliktig. Leieforholdet kan kun inkluderes i utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret ved samtykke fra Leietaker.

- 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 skal fremleie av arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 10.1, og de fremleide arealene 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, samt utfakturere leievederlaget for fremleieforholdet med tillegg av merverdiavgift.
- 10.5 I den utstrekning Leieobjektet er omfattet av Utleiers registrering i henhold til punkt 10.1, plikter Leietaker umiddelbart å 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 og rettigheter for bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet.
- 10.7 Leietaker skal holde Utleier skadesløs for merverdiavgiftstap Utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggs�skatt 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 fradragsført

inngående merverdiavgift forfaller imidlertid til betaling tidligst 14 dager før forfall for Utleiers betalingsplikt til staten.

11 SIKKERHETSSTILLELSE

11.1 Leietaker skal ikke stille sikkerhet.

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 tilfredsstiller de 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, likevel slik at det er Utleiers ansvar å oppfylle/bekoste bygningstekniske krav knyttet til ordinær kontordrift som ville blitt pålagt uavhengig av Leietakers bruk av Leieobjektet.

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 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.
- 13.2 Som vilkår for at Utleier skal få adgang til Eksklusivt Areal i henhold til punkt 13.1 kan Leietaker kreve at Utleier følger nærmere fastlagte rutiner, og at Utleier og Utleiers representanter signerer en taushetserklæring som ivaretar Leietakers behov for å skjerming av informasjon.

14 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

- 14.1 Utleier skal sørge for og bekoste alt utvendig bygningsmessig renhold, vedlikehold og utskifting. Utleier skal også sørge for og bekoste renhold og vedlikehold av tekniske innretninger; slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg, solavskjermingsanlegg etc., og utskifting når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte. Det samme gjelder komponenter og deler til slike tekniske innretninger.
- 14.2 Utleier skal sørge for vedlikehold, drift og renhold av Fellesareal og uteareal. Kostnader etter dette punkt 14.2 skal dekkes som Felleskostnader i henhold til punkt 8.8, se også **Bilag [...]**.
- 14.3 Utleiers arbeider etter punktene 14.1 og 14.2 skal foretas på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte. Arbeidene skal utføres slik at de angjeldende bygningsdeler, areal og tekniske anlegg holdes i tilsvarende stand som ved overtakelse, med forbehold for alminnelig slitasje. Renhold og vedlikehold skal utføres med normale intervaller. Reparasjoner og nødvendige utskiftinger skal utføres uten ugrunnet opphold.
- 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., så fremt avbruddet er kortvarig og av liten betydning for

Leietakers bruk av Leieobjektet. Utleier skal ta tilbørlig hensyn til Leietakers behov og ønsker slik at avbrudd i minst mulig grad forstyrrer Leietakers bruk av leieobjektet.

- 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.
- 14.7 Dersom det leies ut lokaler til andre leietakere på Eiendommen skal Utleier påse at øvrige leietakere ikke benytter Eiendommen på en måte som forringer dens omdømme eller utseende.

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, utbedring av 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.
- 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 30 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for Leietakers regning.

16 UTLEIERS 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 Fellesarealets 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. Når samtykke gis skal Utleier samtidig 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 tilfalle Utleier 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 godkjenninger.

18 FORSIKRING

- 18.1 Utleier forsikrer Eiendommen inklusive Leieobjektet.
- 18.2 Leietaker er selvassurandør, og bærer selv risikoen for skade og ødeleggelse av egen

innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/-avbrudd og eget ansvar..

- 18.3 Dersom endring av 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.
- 18.4 Leietaker kan kreve å få fremlagt Utleiers forsikringsavtale.

19 BRANN/DESTRUKSJON

- 19.1 Blir Leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet har hver av partene rett til å erklære seg fri fra alle fremtidige rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

20 UTLEIERS AVTALEBRUDD

- 20.1 Leietaker kan kreve dagmulkt dersom Leieobjektet ikke overtas til avtalt tid, jf. punkt 6.1 Dagmulkten utgjør 1/365 av summen av Leien i punkt 8.1 per kalenderdag forsinkelsen varer.
- 20.2 Dersom overtakelse forsinkes utover [...] måneder foreligger vesentlig forsinkelse som gir Leietaker rett til å heve Leieavtalen.
- 20.3 Leietaker kan kreve avslag i Leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes 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.
- 20.4 Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13. Dagmulkt etter punkt 20.1 kommer til fratrukk i erstatningen for forsinket overtakelse av Leieobjektet. Hva gjelder mangel, forutsettes 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 15 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.

- 20.5 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 Ved vesentlig mislighold av leieavtalen kan Utleier heve denne, etter først å ha gitt Leietaker skriftlig varsel med rimelig frist til å oppfylle. Dersom Leietaker ikke retter misligholdet innen fristen plikter Leietaker straks å fraflytte Leieobjektet.
- 21.3 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.

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 kontraktmessig godt vedlikeholdt stand, bortsett fra slik forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og med samtlige nøkler/adgangskort. Leieobjektet kan ikke kreves tilbakelevert i bedre stand enn det var i på tidspunktet for inngåelse av denne leiekontrakten. Utleier kan ikke kreve at Leietaker skal utbedre hele flater dersom utbedring av mindre sår og skaller kan skje enkeltvis. For endringer foretatt av Leietaker i Leieperioden, gjelder reguleringen i punkt 17.
- 22.3 Dersom kostnadene med å innfri Leietakers forpliktelser etter punkt 22.2 vil være uforholdsmessige eller unødvendige, f.eks. som følge av at lokalene skal bygges om, kan Leietaker velge, helt eller delvis, ikke å oppfylle forpliktelsene etter punkt 22.2, og i stedet kompensere Utleier for de faktiske merkostnadene Utleier pådras som følge av dette.

- 22.4 Dersom leieobjektet, helt eller delvis, skal tas i bruk av annen offentlig Leietaker etter at leieforholdet opphører, kan Leietaker overføre sine forpliktelser etter punkt 22.2 til den nye offentlige Leietakeren. Med offentlig Leietaker menes norsk stat, fylkeskommune, kommune og statlig eller kommunalt foretak. Ved leietakerskiftet skal det gjennomføres befaring av Leieobjektet og føres protokoll som underskrives av Leietaker og Utleier. I tillegg skal det inngås en skriftlig avtale med ny leietaker hvor det klart fremgår av Leietakers forpliktelser etter punkt 22.2 er overført til ny leietaker.
- 22.5 Senest 14 måneder før utløpet av Leieperioden skal det avholdes en felles befaring 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.
- 22.6 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.
- 22.7 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 Leietaker har rett til å tinglyse denne leieavtalen som heftelse på Eiendommen. Utleier forplikter seg til å medvirke til at tinglysning kan finne sted. 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 (1) Leietaker har rett til etter skriftlig varsel å fremleie hele eller deler av Leieobjektet til annen norsk statlig, fylkeskommunal eller kommunal virksomhet uten samtykke fra Utleier, herunder å bytte fremleietaker i Leieperioden, i den utstrekning endringen ligger innenfor det tillatte etter punkt 5. Leietaker forplikter seg til å holde Utleier

skadesløs for eventuelle tap og kostnader som følge av fremleie i henhold til punkt 10.

24.2 Utover det som er angitt i punkt 24.1, må fremleie av Leieobjektet, helt eller delvis, 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.

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

25 OVERDRAGELSE

25.1 Leietaker har rett til å overdra leieavtalen til annen norsk statlig, fylkeskommunal eller kommunal virksomhet, forutsatt at overdragelsen ikke medfører endret bruk av Leieobjektet utover det Leietaker er berettiget til etter punkt 5.

25.2

25.3 Utover det som er angitt i punkt 25.1, har Leietaker bare rett til å overdra hele eller deler av leieavtalen etter skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

26 SÆRLIGE BESTEMMELSER

26.1 Utleier plikter å hindre at andre får adgang eller kjennskap til det han gjennom leieforholdet får vite om Leietaker, Leietakers ansatte, samarbeidspartnere, klienter eller kontraktspartner.

26.2 Forvaltningslovens §§ 13 a til 13 c gjelder tilsvarende vedrørende begrensninger i taushetsplikten og informasjon om taushetsplikt og oppbevaring av opplysninger undergitt taushetsplikt.

[...]

27 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

27.1 Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 3-5, 3-6, 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 Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

29 BILAG TIL LEIEAVTALEN

Bilag 1: Firmaattest/legitimasjon for Utleier og Leietaker og eventuelle fullmakter

Bilag 1: Arealoversikt og tegninger (jf. punkt ..).

Bilag 2: Kravspesifikasjon (jf. punkt ...)

Bilag 3: Parkeringsplasser (jf. punkt ...).

Bilag 4: Felleskostnader (jf. punkt).

Bilag 5: Fordelingsnøkkel for felleskostnader (jf. punkt 8 (9))

.

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

Nedenfor følger forslag til tilleggstekster, alternative tekster og bilag til standardteksten ovenfor. Det understrekes at tekstene er ment som eksempler. De må alltid nøye tilpasses det enkelte leieforhold.

PUNKT 7: TILLEGGSTEKST VEDRØRENDE OPPSIGELSE I LEIEPERIODEN

I noen tilfeller vil leietaker ha behov for å betinge seg oppsigelsesrett knyttet til politiske beslutninger som fører til at leietaker ikke lenger har behov for lokalene. En slik rett kan legges inn i punkt 7, som et nytt siste avsnitt, i tillegg til at det føyes til en ny leddsetning avslutningsvis i avsnitt (1). Slik:

7 LEIEPERIODEN

(1) Leieforholdet løper fra [...] til [...] (**Leieperioden**), hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden, utover det som er angitt i avsnitt (4).

(2) Leietaker har rett til å forlenge Leieperioden i [...] periode[r] på inntil [...] år på samme vilkår som i denne leieavtalen. Dersom Leietaker ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til Utleier minst [...] måneder før utløpet av inneværende Leieperiode.

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

(4) Leietaker har rett til å si opp leiekontrakten dersom behovet for Leieobjektet bortfaller, eller blir vesentlig redusert, som følge av at[Stortinget, regjeringen, departementet, fylkestinget eller kommunestyret el.] beslutter omorganisering av Leietakers virksomhet. Oppsigelsen skal i så fall skje med virkning fra det tidspunktet beslutningen om organisatoriske endringer får virkning for Leietakers bruk av Leieobjektet, men likevel tidligst fra 12 måneder etterat Utleier har mottatt skriftlig oppsigelse fra Leietaker.

11 ALTERNATIV TEKST VEDRØRENDE UTLEIERS ADGANG TIL EKSKLUSIVT AREAL NÅR DET STILLES SÆRLIGE SIKKERHETSKRAV TIL LEIETAKERS VIRKSOMHET.

Dersom leietakers virksomhet er et skjermingsverdig objekt etter sikkerhetsloven, eller virksomheten håndterer gradert informasjon bør det vurderes å regulere Utleiers adkomst til Eksklusivt Areal i egne bestemmelser som vedlegges leiekontrakten. Pkt. 11 kan da gis følgende alternative tekst:

(1) Leietakers virksomhet er underlagt særlige krav til beskyttelse i henhold til sikkerhetslovens bestemmelser. Utleiers adgang til leieobjektet skal derfor følge rutiner som ivaretar sikkerhetslovens krav, og samtidig gir Utleier nødvendig adkomst for å utføre inspeksjoner og vedlikehold.

26 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Dersom Leietakers virksomhet innebærer at han må ha kontroll med hvem som får leie tilstøtende lokaler, eller andre lokaler i Eiendommen, kan forholdet reguleres med følgende tilføyelse i punkt 26:

(3) Leietakers samfunnsfunksjon gjør at det må stilles krav til arten av virksomheter som får leie øvrige lokaler i Eiendommen. Utleier forplikter seg i den forbindelse til ikke å leie ut til virksomheter som kan utgjøre en trussel mot Leietakers virksomhet, eller som kan skade allmennhetens tillit til Leietaker. Leietaker skal varsles i god tid før Utleier inngår nye leiekontrakter for arealer i Eiendommen. Dersom Leietaker vil motsette seg at det inngås leiekontrakt som Utleier har varslet, skal Leietaker fremsette sin innsigelse mot leieforholdet innen to uker, etterat han har mottatt Utleiers varsel.