



Fred Olsens gt. 5
0152 OSLO
Tlf.: 22 47 75 00
Fax: 22 41 19 90
www.huseierne.no

STANDARD LEIEKONTRAKT FOR NÆRINGSLOKALER

6. utgave 11/01

1 Utleier

Navn

Fødsels- eller organisasjonsnummer

2 Leier

Navn

Fødsels- eller organisasjonsnummer

3 Eiendom

Adresse

Gnr.

bnr.

snr.

kommune, kommunenr.

4 Leieobjekt

kvm BTA i bygning

etasje.

kvm BTA i bygning

etasje.

kvm BTA i bygning

etasje.

kvm BTA i bygning

etasje.

Alle arealer oppgitt etter NS 3940, dog slik at i tilleggssdel (NS 3940 pkt. 3.2) inngår ikke garasje eller portrom, arkader og andre åpne deler. Arealer til leiers eksklusive bruk er vist på vedlagt(e) tegning(er).

5 Bruk av leieobjektet

Leieobjektet må kun benyttes til

Skifte av bransje eller forandring av virksomheten i lokalene, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten utleiers forutgående, skriftlige samtykke. Etter denne bestemmelse regnes det som forandring av virksomhet dersom leiers bruk fører til en annen avgiftsmessig belastning (se pkt. 20) for utleier enn den som forelå på avtaletidspunktet.

6 Overtagelse

(stryk de alternativ som ikke passer)

A. Leieobjektet overtas i den stand det var ved besiktigelsen den

B. Leieobjektet overtas i henhold til vedlegg som undertegnes av begge parter.

C. Før leieobjektet overtas skal det foretas overtagelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. Aksepterte mangler skal utleier utbedre uten ugrunnet opphold.

7 Leietid

Fra til , hvorefter leieforholdet opphører uten oppsigelse.

Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter leieforholdets opphør settes til seks måneder.

8 Leiesum

Årsløien utgjør kr

(stryk det alternativ som ikke passer)

Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver(t) kvartal/måned med kr

Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt av bank i Norge.

I tillegg til leien betaler leier forholdsmessig andel av eiendommens fellesutgifter i henhold til alternativ A eller B nedenfor. For denne avtale gjelder alternativ:

(stryk det alternativ som ikke passer)

A. Fremlagt regnskap.

For ovennevnte andel av fellesutgifter betales kvartalsvis a konto beløp sammen med husleien, med avregning og eventuelt restoppgjør innen første kvartal det påfølgende år. Fellesutgiftene fordeles etter byggets fordelingsnøkkel. Andel for mulige ledige lokaler i gården dekkes av utleier, i den utstrekning ledigheten ikke gir seg uttrykk i reduserte utgifter. Hva fellesutgiftene omfatter fremgår av vedlagte oversikt.

Neste års a konto innbetaling baseres på budsjett.

Ved kontraktsinngåelsen er kvartalsvis

a konto beløp for fellesutgifter stipulert til kr

B. Leier plikter å inngå egen avtale om driften med det selskap som har ansvaret for eiendommens drift.

Direkte og for egen regning betaler leier: • Energi til egne lokaler, etter egen måler, dersom dette ikke inngår i fellesutgiftene. • Rengjøring av egne lokaler. Innvendig vask av vinduer. • Vaktmestertjenester for eget bruk.

Der hvor det kreves vann til annet enn toalettbruk, vanlig renhold, kantine o.l., må leier holde egen vannmåler og utrede utgiftene til dette samt betale vannforbruket.

Ved forsinket betaling av leie og/eller andel fellesutgifter, svares forsinkelsesrente iht. lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved puring.

9 Mangler

Leier må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler m.v. innen rimelig tid etter at han burde ha oppdaget dem. Feil og mangler som leier kjente eller burde kjenne til ved avtaleinngåelsen, kan ikke gjøres gjeldende.

108086

Huseiernes Landsforbunds leiekontrakt for næringslokaler. Ettertrykk forbudt. Dette er side 1 av 4

10 FREMLEIE/ OVERDRAGELSE/ SELSKAPS- MESSIGE ENDRINGER

Fremleie og overdragelse av kontrakten, helt eller delvis, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, uten at leier kan si opp avtalen.

Overdragelse av minst 50% av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos leier anses som overdragelse av kontrakten. Det samme gjelder leiers skifte av selskapsform. Som overdragelse regnes også avhendelse av det mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Utleier skal på forespørsel gi opplysninger bekreftet av leiers revisor, om slik overdragelse har funnet sted.

Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, som kan forringe leiers økonomiske stilling overfor utleier, krever utleiers skriftlige samtykke.

Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i pkt. 10 anses som avslag.

11 UTEIERS OG LEIERS PLIKTER

Det påhviler utleier å sørge for at bygningen med tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved kontraktsinngåelsen, eller bedre. Utleiers plikt til renhold begrenses til det som ikke etter politivedtektene er pålagt leier. (Om betaling for fellesutgifter, se pkt. 8.) Utgifter i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard (eksempelvis ventilasjon) som måtte pålegges utleier i leieperioden, kan utleier kreve dekket hos leier i den utstrekning tiltaket kommer leier til gode. Dette gjelder selv om kravet kunne vært pålagt forut for leieforholdets begynnelse.

Leier plikter å behandle såvel de leide lokaler som eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet.

Lokalene må ikke brukes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte skader andre leiere eller naboer. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er leiers ansvar.

Leier plikter å følge de(n) ordensregler, brann/rømningsinstruks samt instruks for heiser og øvrige tekniske anlegg, som til enhver tid gjelder i eiendommen. Videre plikter leier å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter, vedtekter, instruksjoner o.l. som er eller måtte bli innført og som omfatter leieforholdet. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må straks erstattes med nye. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås.

Medfører virksomheten forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, plikter leier selv å betale forhøyelsen. Leier plikter å melde til utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for eiendommens forsikringspremie.

Leier plikter å innhente alle nødvendige tillatelser for sin bruk av lokalene. Krav eller pålegg fra arbeidstilsyn, helsevern, brannvern, sivilforsvar, industrivern eller annen offentlig myndighet, foranlediget av den virksomhet som drives i lokalene, er leiers ansvar.

Avfall må legges i eiendommens søppelkasser. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må leier selv besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall kan utleier la avfallet fjerne for leiers regning.

Leier plikter å gi utleier adgang til lokalene i kontor-/forretningstid alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering etc. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, har utleier rett til å skaffe seg adgang til lokalene. Utleier disponerer egen nøkkel, som om nødvendig kan brukes i slike tilfelle.

Uvesentlige avbrudd i forsyninger av vann, strøm, luft etc. plikter leier å tåle uten erstatning eller leiereduksjon.

Leier kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningens størrelse begrenses uansett til ett kvartals leie, med mindre utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt. Dersom leier ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarslings om at avtalen kan bli hevet om misligholdet ikke opphører.

12 ENDRING AV LEIEOBJEKTET

Innredning, ominnredning eller noen som helst forandring i eller av de leide lokaler må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Slik forhåndsgodkjenning kan gis på betingelse av at forandringene tilfaller utleier uten godtgjørelse ved leieforholdets slutt, eller at leier bringer lokalene tilbake til opprinnelig stand.

Forhåndsgodkjenning kreves også om leier ønsker å bruke mer strøm, vann, luft, avløp mv. enn hva lokalene ved kontraktstidspunktet var utstyrt med.

Virksomhetsskilt har leier, med utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning, rett til å sette opp som sedvanlig etter virksomhetens og eiendommens art og karakter. Solavskjerming, radio- og TV-anlegg m.v. må ikke settes opp uten at utleier på forhånd skriftlig har godkjent utseende og plassering av disse. Uthengsskap, automater o.l. må heller ikke settes opp uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Leier må selv bekoste sitt firmanavn påsatt det felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med utleier. Endringsarbeider beskrevet i dette ledd tilfaller utleier etter endt leieperiode, med mindre utleier forlanger lokalene satt tilbake i sin opprinnelige stand.

Dersom godkjenning av søknad etter pkt. 12 gis, er leier ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser.

13 VEDLIKEHOLD

Det påhviler utleier å bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Likeledes påhviler det utleier å skifte ut tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg etc. når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningsvarende måte.

Det påhviler leier å bekoste vedlikehold av de leide lokaler, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører og porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming, slik at disse er i håndverksmessig god stand. Vedlikeholdsplikten omfatter også innretninger anbragt i lokalene av leier. Vedlikeholdsplikten for leier omfatter også fornyelse av tapet og gulvbelegg og annen oppussing og istandsetting innvendig, herunder overflatebehandling av gulv, vegger og tak. Videre omfatter vedlikeholdsplikten ledninger og innretninger som hører til forsyning med og avløp for vann, gass, varme og elektrisk strøm fra egen sikringstavle til lampepunkter og stikkontakter, samt ventilasjons- og kjøleanlegg. Alt arbeid leier plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en håndverksmessig god måte.

Leier blir erstatningsansvarlig for all skade som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, samt fremleiere, kunder, leverandører og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utø.

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter også skader etter innbrudd i de leide lokaler.

Leier plikter å sørge for reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som utleier har gitt tillatelse til å sette opp, jf. pkt. 12.

Oppfyller ikke leier sin vedlikeholdsplikt er utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for leiers regning.

Utleier er berettiget til å foreta alle arbeider som måtte være nødvendige til eiendommens forsvarlige vedlikehold eller fornyelse, og til i samme utstrekning å foreta ethvert forandringsarbeid såvel i som utenfor de leide lokaler. Leier plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen, kan føres gjennom det leide lokale uten hinder av leiers innredning etc.

Leier plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre ulempene for ham er vesentlige. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leier, og i størst mulig grad varsle leier på forhånd.

14 LEIERS AVTALE- BRUDD/ UTKASTELSE

Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. § 13-2 3. ledd (a) i tvangsfullbyrdelsesloven. Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 3. ledd (b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Gjør leier seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leier plikter da å fraflytte lokalene.

En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker lokalene som følge av konkurs, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten suspenderes for den periode utleier får leid ut lokalet på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av lokalene fører med seg, samt utgifter til ny utleie. I tilfelle av fraflytting pga. mislighold, får pkt. 15 tilsvarende anvendelse.

15 FRAFLYTTING

Leier skal ved fraflytting tilbakelevere de leide lokaler ryddiggjort, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, og med samtlige nøkler. Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. 13 er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting. Hvor annet ikke er avtalt i forbindelse med leiers innredningsarbeider skal fast inventar, delevegger, ledninger o.l. ikke fjernes ved fraflytting, men tilfalle utleier uten godtgjørelse. Utleier kan kreve at leier innen fraflytting fjerner helt eller delvis den innredning og de innretninger, ledninger o.a. han har montert i lokalene, og at skader og merker som følge av dette utbedres. Oppfylles ikke disse plikter, kan utleier utføre arbeidet for leiers regning.

Mangler som leier ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leiers regning.

I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom leier og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe lokalene i den stand de skal være ved tilbakelevering.

I de siste 5 måneder før fraflytting har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden, med informasjon om at lokalene blir ledige. I samme periode plikter leier, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til lokalene 2 dager pr. uke i kontor/forretningstid. Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til lokalene.

Senest siste dag av leieforholdet skal leier på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter 14 dager. Sjøppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leiers regning.

16 FORSIKRING

Hver av partene holder sine interesser forsikret.

Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., ut over det som omfattes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.

Leier forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, varer, driftstap og ansvar på kombinert bedriftsforsikring. I tillegg til egne interesser, skal leier dekke glassforsikring. Leiers forsikring skal være slik utformet at utleier holdes skadesløs i forbindelse med skader som oppstår i de leide lokaler eller på annen måte som følge av leieforholdet. Skade påført leiers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i pkt. 16, er leiers ansvar. Ved skade på lokalet skal leiers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før utleiers forsikring benyttes.

Utleier kan kreve at leier legger frem forsikringsbevis med vilkår og kvittering for betalt forsikring. Partenes rettslige posisjon skal ikke påvirkes av om forsikringsbevis/kvittering er fremlagt eller ikke.

17 FORCE MAJEURE

Streik, lock-out, blokade eller andre forhold som partene ikke rår over, som f.eks. brann, eksplosjon, maskinskade, ukontrollert utstrømming av vann, avbrytelse av tilførsel av vann, strøm, telefon mv., opptøyer, krig eller inngrep av offentlig myndighet, fritar utleier fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt i den grad de ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. Likedan bortfaller under slike forhold plikt til å betale taps- eller skadeserstatning. Blir leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet i leietiden, faller leieavtalen bort.

18 PANTSETTELSE/ TINGLYSING

Leiekontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykker utleier, skal leier dekke omkostninger forbundet med tinglysing. Videre skal kontrakten, dersom samtykke til tinglysing gis, ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på eiendommen. Leier forplikter seg til å avlyse kontrakten senest 1-en måned etter leieforholdets opphør. Leiekontrakten kan ikke pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke.



19 LEIE-REGULERING Hver av partene kan årlig, første gang med virkning fra 1/1 år , kreve leien regulert i forhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal leien ikke kunne reguleres under den leie som ble avtalt på kontraktstidspunktet. Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for måned år . Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til indeksen for måned hvert år. Leieregulering skal varsles med minst en måneds frist.

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

20 MERVERDIavgIFT

- ☐ A. Utleier er ikke frivillig registrert for merverdiavgift for de arealer leieforholdet omfatter.
- ☐ Sett kryss i rutene
- Dersom pliktig merverdiavgift måtte bli innført på leiesum eller annet avtalt vederlag som følger av denne kontrakt, plikter leier å betale denne avgift i tillegg.
- ☐ B. Utleier er frivillig registrert for merverdiavgift for de arealer leieforholdet omfatter.
- Husleien og fellesutgiftene tillegges derfor merverdiavgift etter de til enhver tid gjeldende merverdiavgiftsregler.
- Dersom utleier plikter å tilbakeføre merverdiavgift etter merverdiavgiftsreglene, som følge av leiers forandring av virksomhet, skal leier fullt ut dekke tilbakeføringsbeløpet. Leier skal videre dekke merkostnader som utleier påføres som følge av utleiers reduserte fradragsrett for inngående merverdiavgift på driftskostnader, oppstått som følge av leiers handlemåte. Dette gjelder bare hvis leier ikke har fått utleiers skriftlige samtykke til forandring av virksomhet.
- Ved fremleie (se pkt. 10) plikter leier, etter skriftlig pålegg fra utleier, å søke frivillig registrering etter merverdiavgiftslovens regler. På denne bakgrunn tillegges husleien og fellesutgiftene merverdiavgift etter de til enhver tid gjeldende regler. Leier plikter å forbli frivillig registrert så lenge fremleieforholdet løper. Eventuelle utgifter forbundet med en frivillig registrering bæres av leier.
- Medfører fremleiers bruk av arealene en annen avgiftsmessig belastning for utleier enn leiers bruk, og utleier av den grunn påføres tilbakesøkningskrav eller merkostnader, er leier ansvarlig for å dekke dette.
- Tilbakeføringsbeløp forfaller til betaling ved påkrav. For betaling av eventuelle merkostnader gjelder tilsvarende regler som ved betaling av husleie og fellesutgifter.
- ☐ C. Utleier er frivillig registrert for merverdiavgift for deler av de arealer leieforholdet omfatter. Omfanget er angitt på tillegg til denne kontrakt. Reglene under pkt. B får tilsvarende anvendelse for de arealer registreringen gjelder.

21 GARANTI OG/ELLER DEPOSITUM

A. Leier stiller selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon som driver virksomhet her i riket etter konsesjon gitt av norske myndigheter, eller annen av utleier godkjent garanti for riktig og rettidig oppfyllelse av leiers forpliktelser av enhver art i samsvar med norsk lov og etter denne leiekontrakt, herunder rettidig betaling av leie (+ andel fellesomkostninger hvis alt. A i pkt. 8 er valgt).

Garantien skal til enhver tid tilsvare måneders leie (+ andel fellesomkostninger hvis alt. A i pkt. 8 er valgt), og den skal være gyldig for leietiden + to måneder.

B. Leier innbetaler depositum som settes på sperret konto. Renter godskrives leier. Når leieforholdet opphører, kan skyldig husleie samt utgifter leier skylder for rengjøring og rydding dekkes av kontoen uten leiers medunderskrift. Det gjenstående beløp kan to måneder etter leieforholdets opphør utbetales leier med befriende virkning for banken, med mindre utleier har reist søksmål med erstatningskrav mot leier.

Depositum skal til enhver tid tilsvare måneders leie (+ andel fellesomkostninger hvis alt. A i pkt. 8 er valgt). Blir leien endret, kan partene kreve at beløpet endres tilsvarende.

Denne avtale er ikke bindende for utleier før garanti/depositum foreligger. Garanti/depositum må foreligge senest innen en måned etter kontraktsunderskrift, og under enhver omstendighet før innflytting eller før bestilling/igangsetting av eventuelle innredningsarbeider som utleier skal utføre for leier.

22 SÆRLIGE BESTEMMELSER

23 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

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

24 STED/DATO

25 SIGNATUR

Senest ved underskrift av kontrakten skal leier fremlegge gyldig firmaattest som bekrefter leiers signatur, evt. stiftelsespapirer eller annen gyldig dokumentasjon som bekrefter at selskapet er under etablering.

Denne kontrakt er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leier hver har fått sitt.

Utleier

Leier



NAVNE NE GJENTATT MED BLOKKBOKSTAVER