

Utkast til Leieavtale

Modulbygg OUS, Ullevål plassert på gnr **xxx**, bnr **xxx** i
Oslo kommune

mellom
Oslo universitetssykehus HF
som byggherre/eier av tomten

Foretaksnr.

Adresse:

og

.....

som totalentreprenør

Foretaksnr.

Adresse:

Prosjektnummer:			
Prosjektnavn:		Modulbygg OUS - Ullevål	
Revisjon:	Revisjonen gjelder:	Godkjent:	Dato:
Arkivnr.:	Saksbehandler:	Godkjent av:	Dato: 2020.01.14



Innhold

1 UTLEIER	3
2 LEIETAKER/PARTER I AVTALEFORHOLDET	3
3 BYGNING.....	3
4 TOMT.....	3
5 LEIEOBJEKT	3
6 LEIETAKERS VIRKSOMHET	3
7 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER.....	4
8 LEIETID.....	4
9 LEIESUM.....	4
10 MERVERDIAVGIFT/SÆRLIGE FORHOLD	5
11 LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET	6
12 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET	6
13 UTLEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT	6
14 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT	7
15 UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN.....	7
16 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN	8
17 FORSIKRING	8
18 BRANN/DESTRUKSJON	9
19 UTLEIERS AVTALEBRUDD	9
20 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE.....	9
21 FRAFLYTTING.....	9
22 TINGLYSING/PANTSETTELSE	10
23 LEIEREGULERING.....	10
24 GARANTI OG/ELLER DEPOSITUM.....	10
25 FREMLEIE	11
26 OVERDRAGELSE/SELKAPSMESSIGE ENDRINGER.....	11
27 SÆRLIGE BESTEMMELSER.....	11
28 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN	11
29 LOVVALG OG TVISTELØSNING.....	12
30 VEDLEGG TIL KONTRAKTEN.....	12
31 STED/DATO.....	12
32 SIGNATUR.....	12



STANDARD LEIEAVTALE FOR NYTT BYGG

(Basert på Huseiernes Landsforbund, Foreningen Næringseiendom og Forum for Næringsmeklere standard avtale).

1 UTLEIER

(1)Navn ****

(2)Organisasjonsnummer *****

2 LEIETAKER/PARTER I AVTALEFORHOLDET

(1)Navn *****

(2)Fødsels- eller organisasjonsnummer *****

Kontraktsansvarlig leieavtale

Navn – Eiendomsforvalter – Forvaltning OUS

3 BYGNING

(1)Adresse *****

(2)Gnr. ***** bnr. ***** snr.*****

i ***** kommune, kommunenr. *****

4 TOMT

Utleier disponerer tomten som bygningen står på, dette begrenser seg til fotavtrykket til bygget, vederlagsfritt i leietiden angitt i punkt 7.

5 LEIEOBJEKT

(1)Leieobjektet utgjør hele bygningen som angitt i punkt 3.

(2)Leieobjektets bygninger utgjør totalt ca. ***** kvm. BTA. Bygningen er nærmere beskrevet i vedlagt(e) tegning(er), vedlegg X og bygningsbeskrivelser, vedlegg X.

(3)Alle arealer oppgitt etter NS 3940. Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtales øvrige bestemmelser.

(4) Grensesnitt mot det som går på investering må defineres (fundamentering, infrastruktur)

6 LEIETAKERS VIRKSOMHET

(1)Leieobjektet må kun benyttes til (xxxxxx)

(2) Skifte av bransje eller forandring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

7 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

(1) Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i henhold til kravspesifikasjon som undertegnes av begge parter.

(2) I forbindelse med overtakelse av leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter.

(3) Leietaker må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at han burde ha oppdaget dem. Forhold som leietaker kjente til ved overtakelsen, kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

(4) Med mindre annet er særskilt avtalt, skal utleier besørge at leieobjektet per overtakelse tilfredsstiller offentligrettslige bygningstekniske krav, herunder slike krav som gjelder særlig for den virksomheten som er oppgitt i punkt 5 (1). Utleiers forpliktelser etter dette punkt 6 (4) omfatter ikke innrednings- eller bygningsmessige arbeider som utføres av leietaker, og heller ikke offentligrettslige krav utover de bygningstekniske og som gjelder for den virksomheten som er oppgitt i punkt 5 (1).

8 LEIETID

(1) Leieforholdet løper fra ***** til *****. Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden.

(2) Leietaker har rett til å forlenge leieforholdet med ytterligere 2 + 2 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 leieforholdets opphør settes til seks måneder.

9 LEIESUM

(1) Årsleien utgjør NOK ***** (eksklusiv merverdiavgift)

(2) Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver(t) kvartal/måned (stryk det som ikke passer) med NOK ***** (eksklusiv merverdiavgift).

(3) Leien innbetales til utleiers konto nr. *****

(4) Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto.

(5) Leietaker dekker alle kostnader tilknyttet leieobjektet som fremgår av vedlagte oversikt, vedlegg X. Utleier dekker kostnader tilknyttet hans spesifikke oppgaver som angitt i denne leieavtalen.

(6) I den grad utleie av eiendom blir belagt med særlige skatter og/eller avgifter, skal leietaker betale denne.

(7) Ved forsinket betaling av leie og/eller andel fellesutgifter, 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.

10 MERVERDIAVGIFT/SÆRLIGE FORHOLD

Per leiestart omfattes:

☐ A hele

☐ B xxx kvm av

☐ C ikke

(1) leieobjektet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

(kryss av for A, B eller C. Hvis B- fyll inn antall kvadratmeter og vedlegg målsatte tegninger med spesifisering av det arealet som per leiestart omfattes av utleiers registrering.)

(2) Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på leie, felleskostnader og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som per leiestart er og/eller i løpet av leieperioden blir omfattet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

(3) Leietaker er klar over at den faktiske disponering av leieobjektet er avgjørende for utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Leietaker plikter umiddelbart å gi utleier opplysninger om forhold som kan medføre endringer i den avgiftsmessige status til hele eller deler av leieobjektet. Endret bruk av leieobjektet, i form enten av endret faktisk bruk eller fremleie, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Endret avgiftsmessig belastning for utleier som følge av leietakers endrede bruk, skal anses som slik saklig grunn.

(4) På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter leietaker å gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av leieobjektet, samt, ved eventuell fremleie, også bekreftelse på at han er frivillig registrert for fremleien, samt en skriftlig redegjørelse fra fremleietaker over dennes bruk av leieobjektet.

(5) Dersom utleier plikter å tilbakeføre merverdiavgift etter merverdiavgiftslovens regler som følge av leietakers bruksendring som nevnt over, skal leietaker erstatte fullt ut tilbakeføringsbeløpet samt eventuelt rentekrav og øvrige kostnader forbundet med tilbakeføringen. Det samme gjelder dersom tilbakeføringskravet skyldes manglende oversikt over leietakers/fremleietakers bruk eller manglende bekreftelse på at leietaker i fremleietilfellet er frivillig registrert.

(6) Dersom leietaker ønsker å fremleie leieobjektet og utleier har samtykket til dette, plikter leietaker også umiddelbart å søke om frivillig registrering for leieperioden. Eventuelle tap for utleier i form av redusert fradragsrett som følge av fremleien eller fremleietakers disposisjoner, pliktes erstattet av leietaker i henhold til avsnitt (4) over. Eventuelle utgifter forbundet med leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av leietaker. Leietaker er dessuten ansvarlig for at den endelige fremleie skjer til virksomhet som gir rett til frivillig registrering.

(7) Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 9, forfaller til betaling ved påkrav. Leieavtalens betalingsbestemmelser samt misligholdsbestemmelsen i punkt 19 gjelder tilsvarende.

(8) Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal leietaker og eventuelt fremleietaker beholde egne justeringsforpliktelser på bygningsmessige tiltak foretatt på leieobjektet.

11 LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker plikter å behandle leieobjektet med tilbørlig aktsomhet.

(2) Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter, vedtekter, instruksjoner, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. Alle offentligrettslige krav, herunder krav fra arbeidstilsyn, helseråd, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, foranlediget av den virksomhet som drives i leieobjektet.

(3) Leieobjektet må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre leietakere eller naboer. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er leietakers ansvar.

12 UMLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker plikter å gi utleier adgang til leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, forandringsarbeid 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 leieobjektet uten slikt varsel.

13 UMLEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) Det påhviler utleier å besørge og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Likeledes påhviler det utleier å vedlikeholde og skifte ut tekniske innretninger anbragt av utleier, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.

(2) Utleier skal sørge for at leieobjektet er i samsvar med de for eiendommen/leieobjektet gjeldende offentligrettslige krav, med mindre annet er avtalt etter denne leieavtales punkt 10, dette punkt 12 eller punkt 13.

(3) Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av leietaker.

(4) Utleier har også ansvar for ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører, innvendige dører og porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming, slik at alt er i forskrifts- og håndverksmessig god stand.

14 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) Leietaker skal besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leieobjektet. Vedlikeholdsplikten for leietaker omfatter overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg og annen istandsetting innvendig. Videre skal leietaker besørge og bekoste vedlikehold av tekniske innretninger som leietaker har anbrakt selv i leieobjektet, samt utskifting av innretninger anbrakt av leietaker. Alt arbeid leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en forskrifts- og håndverksmessig god måte.

(2) Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også skader etter innbrudd og/eller hærverk i leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmen, egen inngangsdør og porter. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må straks erstattes med nye.

(3) Leietaker plikter å sørge for reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som utleier har gitt tillatelse til å sette opp, se punkt 15.

15 UMLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1) 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 (herunder tilbygg, påbygg mv.) såvel i som utenfor leieobjektet. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen, kan føres gjennom leieobjektet uten hinder av leietakers innredning etc.

(2) Leietaker 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 leietaker. Leietaker skal varsles med rimelig frist.

(3) Utgifter i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard som måtte pålegges utleier i leieperioden, kan utleier kreve dekket hos leietaker i den utstrekning tiltaket kommer leietaker til gode, herunder hensyntatt tiltakets levetid og gjenværende leietid.

16 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1) Leietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom leietaker ønsker å bruke mer strøm, vann, luft, avløp mv. enn hva leieobjektet ved kontraktstidspunktet var utstyrt med. 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 omgjøre endringsarbeidene. Hvor annet ikke er avtalt, tilfaller endringsarbeider beskrevet i dette punkt 15 utleier etter endt leieperiode. Leietaker vil ikke ha en plikt til å sette leieobjektet tilbake i sin opprinnelige stand, dersom det ikke er skriftlig avtalt.

(2) Virksomhetsskilt har leietaker, med utleiers skriftlige forhåndssamtykke, rett til å sette opp som sedvanlig etter virksomhetens og eiendommens art og karakter. Leietaker må selv bekoste sitt firmanavn påsatt felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med utleier. Solavskjerming må ikke settes opp uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke av utseende og plassering. Samtykke etter dette avsnitt (2), kan ikke nektes uten saklig grunn.

(3) Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser for eventuelle arbeider som utføres i henhold til dette punkt 15.

17 FORSIKRING

(1) Hver av partene holder sine interesser forsikret.

(2) Utleier forsikrer bygningen.

(3) Leietaker forsikrer egen bygningsmessig innredning, løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og ansvar. Skade påført leietakers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt 17, er leietakers ansvar. Ved skade på leieobjektet skal leietakers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før utleiers forsikring benyttes.

(4) Medfører leietakers virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra utleiers forsikringsselskap om investeringer, plikter leietaker å dekke kostnaden. Leietaker plikter å melde til utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for eiendommens forsikringspremie. 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 eier av bygget. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.

(5) Partene kan kreve at den annen part legger frem forsikringsbevis med vilkår og kvittering for betalt forsikring. Partenes rettslige posisjon skal ikke påvirkes av om forsikringsbevis/kvittering er fremlagt eller ikke.

18 BRANN/DESTRUKSJON

(1) Blir leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan utleier erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

19 UTLEIERS AVTALEBRUDD

(1) Leietaker kan kreve avslag i leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Dette gjelder både mangler ved overtakelse og mangler i leietiden. Leietaker har rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav leietaker har eller måtte få mot utleier som følge av mangel eller forsinkelse.

(2) Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13. Denne bestemmelsen gjelder både forsinkelse/mangler pr. overtakelse og mangler i leietiden.

(3) Dersom leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra utleiers side som grunnlag for heving, se for øvrig kravene i husleieloven § 2-12, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at avtalen kan bli hevet om misligholdet ikke opphører.

20 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

(1) Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, samt fremleietakere, kunder, leverandører og/eller andre personer som han har gitt adgang til bygget.

(2) Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leietaker plikter da å fraflytte leieobjektet.

(3) En leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, plikter å betale leie (og eventuelle øvrige betalingsforpliktelse under leieavtalen) for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten suspenderes for den periode utleier får leid ut leieobjektet på ny, til samme eller høyere pris. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

21 FRAFLYTTING

(1) Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til leieobjektet.

(2) Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere leieobjektet ryddiggjort, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, og med samtlige nøkler.

Dersom vedlikeholdsplikten oppfylles med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting.

(3) I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.

22 TINGLYSING/PANTSETTELSE

(1) Leieavtalen kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Samtykker utleier, skal leietaker dekke omkostninger forbundet med tinglysingen. Videre skal leieavtalen, dersom samtykke til tinglysing gis, ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på eiendommen. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører. Kostnader forbundet med slettingen dekkes av leietaker

(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 besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

23 LEIEREGULERING

(Dette punktet kan endres i forhandlingsfasen)

(1) Leien reguleres årlig, 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.

(2) Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for ** måned år ****. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.

(3) Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.

(4) 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.

24 GARANTI OG/ELLER DEPOSITUM

Det stilles ikke garanti eller depositum for leieforholdet.

(Pkt 1,2,3,4,5 er utelatt)

25 FREMLEIE

(1) Fremleie av leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes også at fremleietaker driver virksomhet som medfører endret avgiftsmessig belastning for utleier.

(2) Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 25 anses ikke som samtykke.

26 OVERDRAGELSE/SELKAPSMESSIGE ENDRINGER

(1) Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes også at fremleietaker driver virksomhet som medfører endret avgiftsmessig belastning for utleier.

(2) Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos leietaker anses som overdragelse av leieavtalen. Det samme gjelder leietakers 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 leietakers revisor, dersom han ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted. Bestemmelsen i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.

(3) Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, som kan forringe leietakers økonomiske stilling overfor utleier, krever utleiers skriftlige samtykke. Bestemmelsen i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.

(4) Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 25 anses ikke som samtykke.

27 SÆRLIGE BESTEMMELSER

(1) Serviceavtaler etableres og blir en supplerende avtale til leieavtalen. Service leveranse avtale (SLA) og service leveranse beskrivelse (SLB) utarbeides av totalentreprenør. (innholdet i disse evalueres i konkurransen og forhandles videre i forhandling og samspillsfasen innen kontrakt inngås)

28 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

(1) Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første 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.

29 LOVVALG OG TVISTELØSNING

(1) Alle forhold tilknyttet denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

(2) Byggets verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

30 VEDLEGG TIL KONTRAKTEN

31 STED/DATO

32 SIGNATUR

(1) Senest ved underskrift av leieavtalen skal leietaker og utleier fremlegge gyldig firmaattest som bekrefter leietakers signatur, evt. stiftelsespapirer eller annen gyldig dokumentasjon som bekrefter at selskapet er under etablering.

(2) Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker hver har fått sitt. Dersom leieavtalen er formidlet via eiendomsmegler er den undertegnet i tre eksemplarer, hvorav utleier, leietaker og eiendomsmekler hver har fått sitt.

Utleier Leietaker

NAVNE GJENTATT MED BLOKKBOKSTAV