

## STANDARD LEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER (nye/rehabiliterede lokaler)

### 6. utgave 01/19

#### 1 UTLEIER

- 1.1 Navn/Firma [...] (**Utleier**)
- 1.2 Organisasjonsnummer [...]

#### 2 LEIETAKER

- 2.1 Navn/Firma **Helse Førde HF** (**Leietaker**)
- 2.2 Organisasjonsnummer **983974732**

#### 3 EIENDOMMEN

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

#### 4 LEIEOBJEKTET

- 4.1 Kontrakten omfatter leie av ambulansestasjon. Leieobjektet skal være i henhold til avtalt kravspesifikasjon «**006 Bilag 1.1 - Kravspesifikasjon Årdal**» og tilbudt løsning.
- 4.2 Leieobjektets Areal utgjør totalt ca. [...] kvm. BTA (**Leieobjektet**).
- 4.3 Alle arealer er oppgitt etter NS 3940:2012. Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve Leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtalens øvrige bestemmelser.

#### 5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

- 5.1 Leieobjektet skal benyttes som ambulansestasjon. Den skal brukes av **Helse Førde HF** (leietaker).

5.2 Endring av virksomheten i Leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Økt avgiftsmessig belastning for Utleier som følge av Leietakers endrede virksomhet skal anses som saklig grunn, med mindre Leietaker forplikter seg til å holde Utleier skadesløs for Utleiers tap og kostnader i samsvar med punkt 10 og stiller en – etter Utleiers oppfatning – tilfredsstillende sikkerhet for sine forpliktelser. Videre skal opprettholdelse av Eiendommens virksomhetsprofil/virksomhetssammensetning anses som saklig grunn.

## 6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

6.1 Leieobjektet overtas i henhold til punkt 4.1 ovenfor.

6.2 Utleier er ansvarlig for at Leieobjektet ved Overtakelse er godkjent for den bruk/virksomhet som angitt i punkt 5.1, herunder krav som følger av plan- og bygningsloven. Leietaker er selv ansvarlig for egne innrednings-, installasjons- og bygningsarbeider som etter avtale skal utføres av Leietaker. Leietaker er videre selv ansvarlig for eventuelle krav til, eller godkjennelser av, Leieobjektet/virksomheten som ikke er av bygningsteknisk eller reguleringsmessig karakter.

6.3 I forbindelse med Overtakelse av Leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. Skjema for overtakelsesprotokoll er vedlagt som Bilag 9.

6.4 Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem. Forhold som Leietaker kjente til ved Overtakelse kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

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

6.6 Det er utleiers ansvar at Overtakelse ambulansestasjonen kan gjennomføres i henhold til tilbudt fremdriftsplan, i en slik tilstand, slik at tilhørende oppstart av Leieperioden kan skje i henhold til fremdriftsplanen.

6.7 Se også «006 Bilag 1.1 Kravspesifikasjon», artikkel 1.3.2.

## 7 LEIEPERIODEN

- 7.1 Leieforholdet løper fra overtakelsesdato (**Overtakelse**) til 15 år etter overtakelsesdato (**Leieperioden**). hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse.

Utleier skal varsle Leietaker 6 mnd. før utløpet av leieperioden om at leieforholdet vil opphøre 6 måneder frem i tid om ikke opsjon utløses iht. neste avsnitt.

### Opsjon

Leietaker har ensidig rett til å prolongere avtalen for en periode på inntil 5 x 1 år. Utløsing av opsjon skal skje senest 3 måneder før avtalens utløp.

- 7.2 Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter Leieperiodens utløp er seks måneder.
- 7.3 Endringer i avtalens areal/størrelse kan reforhandles i leieperioden og eventuelle avtalte endringer medtas i revisjon av avtalen ved årsskifte.

## 8 LEIEN, MV.

- 8.1 Leien for Leieobjektet per år (**Leien**) utgjør NOK [...] (eksklusive merverdiavgift). Leietakers virksomhet er ikke merverdiavgiftspliktig, og betalingene skal ikke tillegges merverdiavgift.
- 8.2 Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver måned med NOK [...] (eksklusive merverdiavgift).
- 8.3 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. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Utleiers konto.

Fakturering skal, om ikke annet fremgår av Avtalens bilag, gjøres elektronisk i tråd med statens fastsatte standardformat (EHF).

Adresse for elektronisk faktura er **Helse Førde HF: 0192:983974732**

Alle fakturaer skal være påført Kundens innkjøps- eller bestillingsreferanse (avtalenummer), eventuelt andre avtalte referanser, og skal klart angi hva beløpet gjelder. Faktura skal inneholde samme enhetspriser og -benevnelser som i Avtalen. Kunden har rett til å returnere fakturaer som ikke tilfredsstiller disse kravene.

Utleier skal sende spesifisert faktura til Leietaker.

Det skal ikke beregnes noen form for gebyr eller tillegg ved fakturering.

- 8.4 Utleier kan overlate driften av Leieobjektet og fakturering til et driftsselskap. Utleier er

uansett ansvarlig overfor Leietaker for oppfyllelsen av sine forpliktelser til drift av Leieobjektet i henhold til denne leieavtalen.

- 8.5 Direkte og for egen regning betaler Leietaker rengjøring av Leieobjektet (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 Leieobjektet.
- 8.6 Dersom utleie av leieobjektet i Leieperioden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal Leietaker betale sin forholdsmessige del som en del som en del av husleien.
- 8.7 Ved forsinket betaling av Leien, 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 puring.

## 9 LEIEREGULERING

- 9.1 Leien reguleres hver **1. januar**, i samsvar med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal Leien ikke kunne reguleres under den Leien som ble avtalt på kontraktstidspunktet.
- 9.2 ~~Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for [...] måned år [...]. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringsstidspunktet. Prisene er faste i 12 måneder etter tilbudsfristen. Deretter er de gjenstand for regulering ihht. pkt. 9.1.~~
- 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:

Leieobjektet skal anses som ikke merverdiavgiftspliktig vare etter Lov om merverdiavgift § 3-11, ref. § 3-2.

Leieobjektet er ikke omfattet av Utleiers frivillige registrering i

Merverdiavgiftsregisteret.

- 10.2 I den utstrekning Leieobjektet skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 10.1, innestår Leietaker for at vilkårene for registrering er oppfylt fra tidspunkt for kontraktssignering og i hele Leieperioden.
- 10.3 Dersom Leietaker i samsvar med punkt 24 har fått samtykke til fremleie av arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 10.1, og de fremleide arealene fortsatt kan omfattes av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, skal Leietaker som ikke er registrert i Merverdiavgiftsregisteret umiddelbart søke om frivillig registrering for fremleien. Hvis Leietaker allerede er registrert i Merverdiavgiftsregisteret for annen virksomhet, skal Leietaker innta en bestemmelse i fremleieavtalen om at fremleieforholdet skal behandles som merverdiavgiftspliktig, samt utfakturere leievederlaget for fremleieforholdet med tillegg av merverdiavgift.
- 10.4 Leietaker skal umiddelbart gi Utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av Leieobjektet. Leietaker skal også innen 14 dager skriftlig besvare Utleiers årlige leietakererklæringer om Leietakers bruk av Leieobjektet gjennom året og bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet av Leietaker. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra eventuelle fremleietakere.
- 10.5 Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser for bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet.
- 10.6 Leietaker skal holde Utleier skadesløs for ethvert tap Utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsskatt og øvrige kostnader forbundet med slikt tap, som følge av regelendringer for Leietakers bruk/virksomhet eller Leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser o.l. Ved beregningen av Utleiers tap skal det tas hensyn til skattemessige konsekvenser for Utleier.
- 10.7 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 Leieobjektet 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.
- 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 Leieobjektets omdømme eller utseende, utover det som normalt medfølger knyttet til en ambulansestasjons virksomhet. 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.

## **13 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET**

- 13.1 Leietaker skal gi Utleier adgang til Leieobjekt 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 Leieobjektet, har Utleier rett til å skaffe seg adgang til Leieobjekt uten slikt varsel.

## **14 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT**

- 14.1 Utleier skal sørge for å bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger; slik som ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg, solavskjermingsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.

Utleier skal sørge for at Leieobjektets tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved Overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av Leietaker.

- 14.2 Utleiers arbeider skal foretas på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.
- 14.3 Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i Leieobjektet av Leietaker.
- 14.4 Leietaker har ikke krav på erstatning eller avslag i Leien ved avbrudd i forsyninger av vann, energi, luft etc., som ikke er vesentlige.
- 14.5 Utleier skal sørge for at Leieobjektet i Leieperioden er i samsvar med de for Leieobjektet gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, med mindre annet følger av punkt 12 eller Leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 15.
- 14.6 Utleier skal sørge for å bekoste innvendig vedlikehold av Leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører/porter til Leieobjektet samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon (akutt vedlikehold) og periodisk vedlikehold, så som overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig utskifting av for eksempel tapet, gulvbelegg o.l., utskifting av deler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av innretninger i Leieobjektet, som synlige rør, ledninger og installasjoner for forsyning av og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling, elektrisitet/IKT og hvitevarer. kjøkken med alle installasjoner, wc/garderobe installasjoner, møbler og annet innredning.
- 14.7 Utleiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i Leieobjektet; herunder skader på vinduer, karmen og inngangsdører/porter til Leieobjektet. Knuste ruter må straks erstattes med nye.
- 14.8 Utleier skal sørge for å bekoste reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som Utleier har gitt tillatelse til å sette opp i henhold til punkt 17.
- 14.9 Utleier skal sørge for å bekoste drift og vedlikehold av fett-/oljeutskiller eller lignende innretninger dersom Leietakers virksomhet krever slike.
- 14.10 Utleiers arbeider skal foretas med vanlige vedlikeholdsintervaller og på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.
- 14.11 Oppfyller ikke Utleier sin vedlikeholdsplikt, er Leietaker berettiget til, etter skriftlig varsel med 3 ukers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for Utleiers regning.

## **15 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT**

- 15.1 Leietaker har ingen vedlikehold og utskiftningsplikt med unntak av det som er eksplisitt er listet i dette avtaledokument.

## **16 UTLEIERS ARBEIDER I LEIEOBJEKTET**

- 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. Dersom arbeidene er av en vesentlig karakter, skal dette avklares med leietaker på forhånd, herunder hvordan mitigerende tiltak for å kunne opprettholde ambulansestasjonens virksomhet kan implementeres. Tidspunkt for gjennomføring av slikt arbeid vil være en viktig faktor. Dersom arbeidene er vesentlig for Leietaker, hjemler dette tilhørende avslag i Leien.
- 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, og skal gjennomføres på en slik måte at det ikke er til hinder eller ulempe for ambulansestasjonens daglige virksomhet.

## **17 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET**

- 17.1 Leietaker kan ikke foreta endringer; herunder innredning eller ominnredning i eller av Leieobjektet, uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom Leietaker ønsker økt kapasitet/forsyning av energi, vann, luft, avløp mv. i forhold til hva som var forutsatt for Leietakers bruk på kontraktstidspunktet. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom samtykke gis skal Utleier samtidig, dersom Leietaker krever det, skriftlig ta stilling til om Leietaker ved fraflytting helt eller delvis må tilbake stille de utførte endringene. Med mindre annet skriftlig avtales, skal alle Leietakers endringsarbeider tilbake stilles ved fraflytting.
- 17.2 Leietaker kan ikke sette opp virksomhetsskilt og solavskjerming uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke, utover det som allerede er regulert i kravdokumentet for ambulansestasjonen. 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 ferdigstilling av arbeidene skal dokumentasjon for arbeidene overleveres Utleier sammen med eventuelle offentlige godkjenninger.

## **18 FORSIKRING**

- 18.1 Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.
- 18.2 Utleier forsikrer Leieobjektet.
- 18.3 Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/-avbrudd og eget ansvar. Dette ivaretas gjennom Helse Vest sin felles forsikringsavtale
- 18.4 Hver av partene kan kreve å få fremlagt den annen parts forsikringsavtale.

## **19 BRANN/DESTRUKSJON**

- 19.1 Blir leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet, er Utleier forpliktet til å sette leieobjektet i stand eller tilby Leietaker nytt leieobjekt innen rimelig tid. Utleier er økonomisk ansvarlig for utgifter Leietaker blir påført i denne forbindelse.

## **20 UTLEIERS AVTALEBRUDD**

- 20.1 Leietaker kan kreve avslag i Leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen ikke rettes av Utleier i henhold til bestemmelsene i husleieloven § 2-10. Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem.
- 20.2 Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen ikke rettes av Utleier i henhold til bestemmelsene i husleieloven § 2-10. Indirekte tap dekkes ikke.

Erstatningen er i Leieperioden oppad begrenset til 12 måneders leie, med mindre Utleier har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse av

Leieperioden gjelder en ny, tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden.

- 20.3 Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav Leietaker har eller måtte få mot Utleier som følge av forsinkelse eller mangel.
- 20.4 Dersom Leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra Utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at leieavtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

## **21 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE**

- 21.1 Leietaker er erstatningsansvarlig for all skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra Leietaker selv eller folk i Leietakers tjeneste samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som Leietaker har gitt adgang til Utleieobjektet. Erstatningsplikten omfatter også kostnader til utrydding/bekjempelse av skadedyr, utøy o.l.
- 21.2 Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis Leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når Leieperioden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (b).
- 21.3 Ved vesentlig mislighold av leieavtalen kan Utleier heve denne, og Leietaker skal da straks fraflytte Leieobjektet. Bestemmelsen i punkt 20.4 gjelder tilsvarende ved heving fra Utleier.
- 21.4 Dersom Leietaker blir kastet ut eller flytter etter krav fra Utleier pga. mislighold eller fraviker Leieobjektet som følge av konkurs, skal Leietaker betale Leien og andel Felleskostnader for den tid som måtte være igjen av Leieperioden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning Utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie av Leieobjektet. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av Leieobjektet fører med seg. Det samme gjelder eventuelle kostnader til tilbakestilling av Leietakers arbeider og kostnader til ny utleie.

## **22 FRAFLYTTING**

- 22.1 Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til Leieobjektet.
- 22.2 Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere Leieobjektet ryddet, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand og med samtlige nøkler/adgangskort. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 15 er oppfylt med alminnelige intervaller i Leieperioden, aksepterer Utleier normalt slit og

elde frem til fraflytting. For endringer foretatt av Leietaker i Leieperioden, gjelder reguleringen i punkt 17.

- 22.3 Utleier kan utbedre mangler som Leietaker ikke har utbedret, for Leietakers regning. Dersom Utleier ikke gjennomfører slik utbedring, skal Leietaker likevel kompensere Utleier for de kostnader som ville medgått dersom utbedring hadde vært foretatt, uavhengig av Leieobjektets bruk etter fraflytting.
- 22.4 I god tid før utløpet av Leieperioden skal det avholdes en felles 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.
- 22.5 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.

Utleier skal innen 4 uker fra opphør av leieavtalen besørge og bekoste demontering og borttransportering av Leieobjektet.

For det tilfellet at Utleier ikke demonterer og borttransporterer leieobjektet fra Leietakers eiendom kan Leietaker iverksette dette for Utleiers regning.

## **23 TINGLYSING/PANTSETTELSE**

- 23.1 Leieavtalen kan ikke tinglyses uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som Utleier måtte la tinglyse på Eiendommen. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette den tinglyste leieavtalen på det tidspunkt leieforholdet opphører. Kostnader forbundet med tinglysing og sletting av leieavtalen dekkes av Leietaker.
- 23.2 Leieavtalen kan ikke pantsettes uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette pantsettelsen på det tidspunkt leieforholdet opphører.

## **24 FREMLEIE**

- 24.1 Fremleie av Leieobjektet, helt eller delvis, skal avklares i forkant med Utleier. Samtykke til slik fremleie kan ikke nektes uten saklig grunn.

## **25 OVERDRAGELSE**

- 25.1 Ved evt. virksomhetsoverdragelse av hele eller deler av virksomheten, kan leieavtalen overdras av ny eier. Endring av leieforholdet er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn

## **26 SÆRLIGE BESTEMMELSER**

- 26.1 Leietaker kan kreve dagmulkt dersom leieobjektet ikke overtas til avtalt tid. Dagmulkt løper fram til Leieobjekt er mottatt av Kunden.
- 26.2 Dagmulkten skal per hverdag utgjøre:  
- 1<sup>0</sup>/<sub>00</sub> av totale kontraktssummen ved overskridelse av sluttfristen, men ikke mindre enn kr 3000.  
Med hverdager menes alle dager unntatt helligdager og høytidsdager.
- 26.3 Det samlede dagmulktsansvar er begrenset til 10 % av totale kontraktssum. Begrensningen gjelder ikke ved forsett eller grov uaktsomhet.

## **27 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN**

- 27.1 Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 5-8 første til og med fjerde ledd, 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 AVTALEDOKUMENTER**

Dersom ikke annet er avtalt, inngår følgende dokumenter i avtalen:

001 Avtalen: Standard leieavtale næringslokaler (dette dokumentet)

002 Eventuelle avklaringer, forhandlinger, referater, etc. utarbeidet etter at tilbudet ble inngitt og godkjente av begge parter, datert dd.mm.åååå.

003 Utleiers tilbud datert dd.mm.åååå.

004 Oppdragsgivers konkurransegrunnlag datert dd.mm.åååå.

*Ved motstrid gjelder dokumentene i ovennevnte rekkefølge. Hovedregelen er at nyere dokumenter går foran eldre.*

**30 STED/DATO**

[...]

**31 SIGNATUR**

for Utleier

for Leietaker

[Utleiers repr.]

[Leietakers repr.]

*[Avtalen skal signeres elektronisk]*