AVTALE OM LEIE

AV

LOKALER

er inngått mellom følgende:

navn: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Velg et element.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(heretter «**Utleier**»)

og

navn: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Velg et element.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(heretter «**Leietaker**»).

Partenes representanter:

**Hos Utleier:** **Hos Leietaker:**

**Navn:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Navn:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Adresse:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Adresse:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Postnr./sted:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Postnr./sted:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**E-post:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **E-post:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Tlf.:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Tlf.:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Annet:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ **Annet:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*\*\*

1. PARTER

Leieavtalen (heretter «**Avtalen**») er inngått mellom Utleier og Leietaker slik det fremkommer av Avtalens forside. Utleier og Leietaker omtales som «**Part**»hver for seg og sammen som «**Partene**».

1. EIENDOMMEN

Avtalen gjelder «**Eiendommen**» med følgende matrikkelnummer:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Gårdsnummer:** | **Bruksnummer:** | **Festenummer:** | **Seksjonsnummer:** | **Kommune:** |
|  |  |  |  |  |

Eiendommen har adresse: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. LEIEOBJEKTET

Leieavtalen gjelder:

[ ]  leie av lokaler,

[ ]  bruksrett til fellesarealer,

[ ]  bruksrett til teknisk rom,

[ ]  annet: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Som samlet sett omtales som «**Leieobjektet**».

Bruttoareal for Leieobjektet inkludert bruksrett til fellesarealer og teknisk rom er totalt \_\_\_\_\_\_\_\_ m² beregnet etter NS 3940:2012,hvorav selve lokalene utgjør \_\_\_\_\_\_\_\_ m², fellesarealene utgjør \_\_\_\_\_\_\_\_ m² og eventuelt teknisk rom utgjør \_\_\_\_\_\_\_\_ m².

Alt løsøre i Leieobjektet faller inn under Avtalen, med mindre annet er avtalt.

Ut over det som er nevnt, omfatter Avtalen også:

[ ]  bruksrett til oppmerkede parkeringsplasser.

[ ]  annet: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Tegninger med angivelse av arealer som faller inn under Leietakers eksklusive bruksrett etter Avtalen, samt angivelse av fellesarealer:

[ ]  Er vedlagt avtalen

[ ]  Er ikke vedlagt avtalen

 Dersom tegninger ikke er vedlagt skal leieobjektet beskrives på annen måte.

1. FORSIKRING

Hver av Partene sørger for forsikring av sine interesser, herunder eiendeler/løsøre, inventar, eiendom og lignende.

Utleier forsikrer Eiendommen med bygninger (bygningsforsikring begrenset til det som dekkes av Leietakers forsikring). Leietaker forsikrer egne eiendeler, løsøre og innretninger, data, varer og driftstap (bedriftsforsikring). Leietaker er på Utleiers forespørsel forpliktet til å fremlegge forsikring for Utleier til enhver tid og gi Utleier alle nødvendige opplysninger knyttet til forsikring.

1. LEIEPERIODEN

[ ]  Avtalen er tidsbestemt.

Avtalen gjelder fra og med den Klikk eller trykk for å skrive inn en dato. og løper frem til den Klikk eller trykk for å skrive inn en dato. (heretter «**Leieperioden**»). Avtalen opphører uten oppsigelse ved utløp av Leieperioden. Avtalen kan ikke sies opp i Leieperioden. Avtalen fornyes ikke uten særskilt avtale mellom Partene.

[ ]  Avtalen er tidsubestemt, og hver av Partene kan si opp Avtalen med \_\_\_\_\_ måneders

skriftlig varsel.

[ ]  Leietaker har opsjon på å forlenge Leieperioden for en ytterligere \_\_\_\_\_\_ år.

Opsjonen må utøves skriftlig senest seks måneder før utløpet av den opprinnelige

Leieperioden.

Dersom Avtalen fornyes, gjelder vilkårene som følger av Avtalen. Utleier kan kreve Leien økt til markedsleie dersom denne er høyere enn Leien.

1. LEIEN

Årlig leie utgjør NOK \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ekskl. mva. («**Leien**»).

[ ]  Leietaker betaler Leien forskuddsvis månedlig med NOK \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ uoppfordret senest siste dag i måneden før den aktuelle måneden Leien gjelder, til Utleiers kontonummer: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ bank.

[ ] Leietaker betaler Leien forskuddsvis hvert kvartal med NOK \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ uoppfordret senest siste dag i måneden før det aktuelle kvartal Leien gjelder, til Utleiers kontonummer: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ bank.

Merverdiavgift kommer i tillegg til Leien hvor det er grunnlag for det, jf. punkt 9 nedenfor.

Følgende kostnader er *ikke* omfattet av Leien og dekkes av Leietaker:

[ ]  Strøm

[ ]  Rengjøring

[ ]  Internett

[ ]  TV

[ ]  Annet: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ved forsinket betaling av Leien har Utleier krav på forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven 17. desember 1976, regnet fra forfall til betaling skjer.

1. FELLESKOSTNADER

[ ] Leietaker skal ikke betale for felleskostnader i tillegg til Leien.

[ ]  Leietaker betaler også for felleskostnader med et akontobeløp på samme tidspunkt og betalingsvilkår som for Leien, jf. punkt 6. Leietaker skal betale en forholdsmessig andel av felleskostnadene. Leietakers andel av felleskostnadene skal utgjøre \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ % av de totale kostnadene.

Ved signering av Avtalen skal felleskostnader betales med NOK \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pr år, fordelt over de avtale leieterminer, jfr. pkt. 6. Avregning av felleskostnader skal skje innen 31. januar påfølgende år.

Leietaker kan kreve fremlagt budsjett for felleskostnader.

Hva som utgjør felleskostnader er nærmere angitt vedlegg 1 til Avtalen.

Ved forsinket betaling av felleskostnader har Utleier krav på forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven 17. desember 1976, regnet fra forfall til betaling skjer.

1. REGULERING AV LEIEN

Leien reguleres årlig, tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, med basis i indeksen for den måned Avtalen er signert (basisindeksen).

1. MERVERDIAVGIFT

[ ] Utleier er kjent med at leietaker ikke er registrert i Merverdiavgiftsregisteret i henhold til lov om merverdiavgift § 3-2, 1. ledd.

[ ] Leietaker er registrert i Merverdiavgiftsregisteret, og driver meravgiftspliktig virksomhet. Utleier har i slike tilfeller rett til å tillegge merverdiavgift, med den til enhver tid gjeldende sats, på leien, felleskostnader og eventuelle tilleggstjenester for de arealer som til enhver tid omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

Endringer som Leietaker er kjent med, og som kan få avgiftsmessig betydning, skal Leietaker varsle Utleier om snarest mulig.

1. SIKKERHETSSTILLELSE

[ ]  Som sikkerhet for skyldig Leie, skade på Leieobjektet, utgifter ved fravikelse og andre krav som fremsettes etter Avtalen, skal Leietaker deponere et beløp som lyder på kr \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Depositumsbeløpet skal innbetales to uker før overtakelsestidspunktet med mindre annet er avtalt. Depositumsbeløpet innbetales til kontonummer: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ bank, eventuelt vil Utleier gi betalingsinstruks til Leietaker når depositumskonto er opprettet.

Ved tvist om Avtalen mellom Partene vil en eventuell fristillelse av det deponerte beløpet bare finne sted ved enighet mellom Partene eller rettskraftig dom.

1. OVERLEVERING AV LOKALENE

Utleier skal stille Leieobjektet og eiendommen for øvrig til Leietakers disposisjon til avtalt tid.

Leieobjektet skal overleveres den Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.

Leieobjektet med tilbehør skal overleveres til Leietaker rengjort, ryddet og ellers i samsvar med slik det var på befaring den Klikk eller trykk for å skrive inn en dato., og for øvrig i samsvar med Avtalen. Med mindre annet er avtalt omfatter rengjøringen også vinduer, vegger og tak.

Partene skal ved overlevering av leieobjektet gjennomføre en overtakelsesbefaring og føre protokoll som Partene signerer. Eventuelle mangler som oppdages under befaring skal føres inn i protokollen. Dette er likevel ikke til hinder for at Leietaker kan gjøre gjeldende mangler som oppdages etter overlevering.

Leieobjektet skal kun drives med følgende virksomhet:

[ ]  Behandlingsrom for osteopater og eventuelt annet helsepersonell og kontorpersonell, samt areal som naturlig er tilknyttet dette, som for eksempel venterom og kontor.

[ ]  Annet: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

­­­­­­­­

Utleier er ansvarlig for at Leieobjektet på tidspunktet for overtakelse er i samsvar med offentligrettslige krav og oppfyller kravene til Leietakers virksomhet.

Utleier skal vise Leietaker hvordan tekniske innretninger med mer i bygget fungerer, og legge frem eventuelle driftsmanualer og liknende som er nødvendige for drift av Leieobjektet.

1. LEIETAKERS BRUK AV LEIEOBJEKTET – RETTIGHETER OG PLIKTER

Leietaker plikter å behandle Leieobjektet med tilbørlig aktsomhet. Leietaker er videre ansvarlig for at virksomheten som drives i Leieobjektet, er i samsvar med det som følger av offentligrettslige krav, og i henhold til Avtalen.

Den faktiske bruken av Leieobjektet må ikke endres uten skriftlig samtykke fra Utleier. Samtykke kan imidlertid ikke nektes uten saklig grunn.

Leietaker er forpliktet til å påse at Leieobjektets karakter og/eller omdømme ikke svekkes som følge av forhold som knytter seg til Leietaker eller dennes virksomhet, og at Leieobjektet ikke er sjenerende med hensyn til støy, lukt, støv eller lignende ut over hva som er vanlig og påregnelig for slik virksomhet.

Leietaker plikter å gi Utleier eller en representant for Utleier adgang til Leieobjektet i kontortiden (kl. 08:00–16:00) for blant annet vedlikehold/utbedringsarbeid, oppussing og lignende forhold som krever tilgang til Leieobjektet. Utleier skal varsle Leietaker i rimelig tid før oppmøte. Utleier har alltid krav på tilgang til Leieobjektet for å forebygge, begrense eller utbedre skader.

1. GENERELT OM UTLEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

Utleier skal stille Leieobjektet og eiendommen for øvrig til Leietakers disposisjon gjennom hele Leieperioden.

1. LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Leietaker er ansvarlig for alminnelig vedlikehold av Leieobjektet innvendig og skal dekke kostnader i forbindelse med dette. Det innebærer på generelt grunnlag at Leieobjektet inkludert eventuelle installasjoner, tilbehør med mer skal tilbakeleveres slik Leietaker fikk overlevert det, med unntak av hva som må anses som normal og påregnelig slitasje.

1. UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTBEDRINGSPLIKT

Utleier plikter å utføre og bekoste vedlikehold av Leieobjektet utvendig samt bytte av tekniske installasjoner/innretninger i samsvar med vilkårene i dette punkt 15. Utleier er også ansvarlig for vedlikehold av fellesarealer.

Dersom tekniske installasjoner, inkludert, men ikke begrenset til, ventilasjonsanlegg, varmeanlegg, heiser eller lignende, har behov for så omfattende vedlikehold at kostnadene til dette må anses som uforholdsmessig høye sett i forhold til utskifting av installasjonene, plikter Utleier å skifte ut innretningene.

Utleier har krav på å få utført retting for å forhindre, begrense eller rette skade eller utføre nødvendig vedlikehold i Leieobjektet. Leietaker har, med mindre det foreligger særlige grunner, ikke krav på reduksjon i Leien eller annen kompensasjon når Utleier utfører slikt arbeid. Særlige grunner foreligger for eksempel om Leietaker ikke får benyttet særlig viktig del av Leieobjektet som er nødvendig i virksomheten. Partene har avtalt at husleieloven § 5-4 (1) ikke gjelder Avtalen.

1. LEIETAKERS MISLIGHOLDSBEFØYELSER VED AVTALEBRUDD

Leietaker kan heve Avtalen dersom forsinkelsen eller mangelen medfører vesentlig mislighold, jf. husleieloven § 2-12 (1). Partene har avtalt at husleieloven § 2-12 (2, 2. pkt) og (3) ikke gjelder Avtalen.

Leietaker kan kreve erstatning i henhold til husleieloven § 2-13 for direkte tap som oppstår som følge av mangel eller forsinkelse. Leietaker kan også kreve erstatning for indirekte tap, jfr. husleieloven § 2-14.

Leietaker kan kreve avslag i Leien med hjemmel i husleieloven § 2-11 som følge av mangel eller forsinkelse.

Leietaker må innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, skriftlig melde fra til Utleier (e-post og annen elektronisk melding som har vært benyttet mellom partene anses for å oppfylle skriftlighetskravet).

Leietaker har rett til å holde tilbake Leien til sikkerhet for krav Leietaker mener å ha mot Utleier.

1. UTLEIERS MISLIGHOLDSBEFØYELSER VED AVTALEBRUDD

Leietaker godtar tvangsfravikelse uten dom dersom krav om Leien eller avtalte tilleggsytelser ikke betales innen fristen og utleiers krav er uomtvistet, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 (3) bokstav a, jf. § 4-18.

Leietaker godtar også tvangsfravikelse ved manglende fraflytting etter utløp av leietiden, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 (3) bokstav b, jf. § 4-18.

Ved vesentlig mislighold av Avtalen kan Utleier heve denne, og Leietaker må i slikt tilfelle straks flytte ut av Leieobjektet.

Utleier kan kreve erstatning fra Leietaker for sitt direkte økonomiske tap som følge av at Leietaker har opptrådt erstatningsbetingende. Husleieloven § 5-8 gjelder ikke for leieforholdet.

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

Dersom Leietaker flytter ut av Leieobjektet som følge av mislighold av Avtalen før Leieperiodens utløp, skal Leietaker betale Leien og øvrige forpliktelser etter Avtalen ut Leieperioden. Dette gjelder likevel ikke dersom det er inngått, eller kunne vært inngått, avtale med ny leietaker. Utleier plikter å iverksette tiltak for å etablere nytt leieforhold.

1. FREMLEIE

Leietaker har ikke rett til å fremleie eller på annen måte overlate bruken til andre uten samtykke fra Utleier med mindre noe annet følger av Avtalen eller lovbestemmelse, jf. husleieloven § 7-2. Leietaker har likevel rett til å innta samarbeidspartnere i sin egen virksomhet og inngå avtale om kostnadsfordeling som følge av dette.

1. OVERDRAGELSE AV AVTALEN, PANTSETTELSE OG TINGLYSING

Avtalen kan ikke uten skriftlig samtykke fra Utleier overdras til andre. Overdragelse kan likevel ikke nektes dersom Leietaker overdrar hele eller deler av sin virksomhet til annen behandler som trer inn i Leietakers rettigheter og plikter. Det samme gjelder dersom Leietaker endrer organisasjonsform for sin virksomhet. For øvrig gjelder husleieloven § 8-4, siste ledd.

Leieavtalen kan ikke pantsettes.

Leieavtalen kan tinglyses med prioritet etter de panteheftelser som til enhver tid hviler på eiendommen, herunder skal den vike prioritet for eventuelle nye panteheftelser. Leier gir med dette utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste Avtalen slettet på det tidspunktet leieforholdet opphører.

1. OVERDRAGELSE AV EIENDOMMEN

Dersom hjemmel til Eiendommen overdras til ny eier, overtar ny eier Avtalen og de rettigheter og plikter som følger av denne. Overdragelse av Eiendommen gir ikke rett til å heve, si opp eller kreve andre endringer av Avtalen. Gir erververens forhold saklig grunn til det, kan leieren kreve at avhenderen er ansvarlig sammen med erververen for riktig oppfyllelse av forpliktelsene etter avtalen

1. TILBAKELEVERING AV LEIEOBJEKTET

Partene har avtalt tilbakelevering den Klikk eller trykk for å skrive inn en dato..

I fire uker før fraflytting plikter Leietaker å gi leiesøkende adgang til å befare Leieobjektet.

Dersom Partene ikke har avtalt tidspunkt for tilbakelevering, anses tilbakelevering for å ha skjedd når Utleier har fått nøkler og ellers full adgang til Leieobjektet.

Senest fire uker før fraflytting skal Partene befare Leieobjektet og avklare forhold som må utbedres og eventuelt tilbakestilles, samt øvrige forhold av betydning for tilbakeleveringen i henhold til Avtalen.

Den dagen leieforholdet avsluttes, skal Leieobjektet med tilbehør stilles til Utleiers disposisjon. Leieobjektet skal være ryddig og rengjort og i samme stand som ved overtakelse sett bort fra normal og påregnelig slitasje.

Forlater Leietaker Leieobjektet på en slik måte at leieforholdet klart må anses som oppgitt, kan Utleier igjen straks disponere over Leieobjektet, jf. husleieloven § 10-2 (1).

Med mindre det foreligger skriftlig avtale om annet, skal ikke faste innretninger som Leietaker har installert, fjernes, og det som er fjernet av faste innretninger, skal heller ikke tilbakestilles. Som faste innretninger regnes blant annet lettvegger, tepper, ledninger og så videre.

1. PERSONVERN

Partene er ansvarlige for å holde seg oppdatert på gjeldende personvernregler som får betydning for Avtalen, og til enhver tid overholde disse.

1. HUSLEIELOVEN

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

1. TVISTER OG VERNETING

Tvister skal forsøkes løst i minnelighet og etter alminnelige vernetingsregler.

1. DIVERSE / SÆRLIGE BESTEMMELSER

1. UNDERSKRIFTER

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, den Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Utleier

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, den Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Leietaker

Avtalen er underskrevet i \_\_\_\_\_\_\_\_ eksemplarer med ett eksemplar til hver av Partene.

\*\*\*