**VEILEDNING TIL BRUK AV DRIFTSAVTALE FOR PRO-SHOP M.M**

Vedlagte forslag til driftsavtale for Proshop m.m. på golfanlegg er en standard som er tenkt som et utgangspunkt for videre tilpasninger. Standarden inneholder de nødvendige bestemmelser om vedlikeholdsplikt, leietid, leiebetaling m.v. men må tilpasses det enkelte leieforholds behov.

Hvilke tilpasninger som må gjøres vil variere fra leieforhold til leieforhold, men noen forhold vil alltid være viktig å tilpasse, som for eksempel:

* Åpningstider, herunder sesongvariasjoner
* Servicenivå, herunder bestemmelser om vareutvalg
* Fastsettelse av leiesum, fast pris, omsetningsbasert eller kombinasjon

I tillegg nevner vi spesielt viktigheten av å utarbeide og signere bilagene samtidig med signering av kontrakt dersom det henvises til bilag i avtaleteksten. **Her, som for øvrig i denne standarden, er tanken at det er lettere for brukerne å ta ut bestemmelser som ikke er aktuelle enn å utarbeide disse selv i ettertid.**

Med standarden følger det også forslag til bilag for blant annet fellesutgifter og forslag til alternativ tekst, eventuelt tilleggsbestemmelser, som for eksempel opsjon til forlengelse av leieavtalen. Dette er forslag som kan være til hjelp ved tilpasninger som må gjøres for hvert enkelt leieforhold. Disse tekstforslagene følger nederst i standarddokumentet (etter signaturfeltet) og må tas ut av avtaledokumentet før dette tas i bruk.

Det nevnes også spesielt at det vil være naturlig å se på omfanget av leietagers vedlikeholdsplikt (punkt 14) ved kortere leieforhold.

Med vennlig hilsen

Advokatfirma DLA Piper Norway DA

Johan Ratvik

Partner

(2.7.2013)

LEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER (BRUKTE/”SOM DE ER”

LOKALER) / DRIFTSAVTALE

1 UTLEIER

(1)Navn/Firma \*\*\*\*\*

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

2 LEIETAGER

(1)Navn/Firma \*\*\*\*\*

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

3 EIENDOM

(1)Adresse \*\*\*\*\*

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

i \*\*\*\*\* kommune, kommunenummer \*\*\*\*\*

4 BAKGRUNN

(1)Utleier eier og drifter golfbanen […] med tilhørende klubbhus og utomhusarealer. Formålet med denne avtalen er å sikre drift av proshop i klubbhuset, administrering av driving range og tidsbooking for alt spill på golfbanen samt pro-undervisning for klubbens medlemmer. I tillegg skal avtalen sikre utleier et inntektsgrunnlag i form av leieinntekter for de lokaler som avstås til proshop.

5 LEIEOBJEKT

(1)Leieobjektet består av arealer til leietagers eksklusive bruk og en forholdsmessig andel av eiendommens fellesarealer, tekniske rom og utomhusarealer. Fellesarealet kan endres av utleier med hensyn til utforming og mindre vesentlige arealendringer. Arealene til leietagers eksklusive bruk, herunder eventuelt eksklusivt utomhusareal og arealfordeling, er vist i **bilag 1** (arealoversikt og tegninger).

(2)Hva angår parkeringsplasser gjelder følgende ((Slett den som ikke passer, A eller B):

A Leieobjektet inkluderer ikke parkeringsplasser. Eventuell utleie av parkeringsplasser inngår i egen avtale.

B Leieobjektet inkluderer parkeringsplasser som angitt i og på de betingelser som fremgår av **bilag 2**.

6 LEIETAGERS VIRKSOMHET

(1)Leieobjektet skal benyttes til drift av Proshop. Det er ikke tillatt med annen virksomhet i leieobjektet uten skriftlig samtykke fra utleier. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

For leietagers drift i leieobjektet skal følgende gjelde:

Drift av Proshop

Leietager skal drive Proshop (golfbutikk) i leieobjektet. Leietagers drift og markedsføring skal være profesjonell og kvalitetsmessig god. Butikken skal drives under navnet [sett inn navn]. Butikken skal til enhver tid ha et oppdatert og bredt utvalg basert på kjente merker innen golfutstyr og golfklær til kvinner og menn. Det skal i butikken ikke selges varer som ikke relaterer seg til golf. Prisene skal være konkurransedyktige sammenlignet med tilsvarende butikker.

Leietager skal i tillegg ta i mot bestilling av starttider og betaling for Greenfee-spillere, salg av polletter e.l. til driving range, samt utleie av golfbiler og golftraller. Betaling for disse tjenestene holdes i egen kasse/på egen konto og overføres utleier én gang i uken. (Dersom det skal betales noe for disse tjenestene, evt at driver skal ha provisjon, bør slike bestemmelser tas inn her).

Inventar og utstyr

I leieobjektet inngår følgende innredning og utstyr: [….](legg om ønskelig med egen liste)

Nødvendig vedlikehold og reparasjon av nevnte innredning og utstyr er leietagers ansvar. Når vedlikehold og reparasjon av nevnte innredning og utstyr ikke lenger er regningssvarende skal utleier bekoste utskiftning dersom leietager ønsker dette. Leietager har ansvaret for å besørge og bekoste nødvendig supplering av innredning og utstyr.

Ved leieforholdets opphør skal innredning og utstyr bragt inn i leieobjektet av leietager fjernes av leietager i tråd med øvrige bestemmelser i denne avtalen, med mindre utleier ønsker å overta dette til en pris som i tilfelle uenighet fastsettes ved takst fastsatt av en takstnemnd. Takstnemnden skal bestå av to takstpersoner som velges av hver av partene som igjen i fellesskap utpeker en tredje takstperson.

Åpningstider

Leietager skal ha åpen butikk alle dager i perioden [….] til [….] eller annen periode skriftlig godkjent av utleier.

Åpningstidene skal som et minimum være fra kl. [….] til kl. [….] på hverdager, kl. [….] til kl. [….] på lørdager og kl. [….] til kl. [….] på søndager. Åpningstider på øvrige helligdager bestemmes etter særskilt skriftlig avtale mellom partene. Leietager må ha skriftlig samtykke fra utleier for å innskrenke eller utvide åpningstidene, men en utvidelse av åpningstidene kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved klubbarrangementer og andre arrangementer avtales åpningstidene i hvert enkelt tilfelle. Leietager aksepterer med dette at åpningstidene i slike tilfeller kan bli innskrenket eller utvidet.

Bemanning

Leietager har ansvaret for sine ansatte og for at butikkdriften til enhver tid er tilstrekkelig bemannet.

(2)Leietager skal være ansvarlig for å administrere driften av utleiers driving range. For driften skal følgende gjelde:

Drift av driving range

Leietager skal ta i mot betaling fra spillere, jfr ovenfor under pkt (1). Prisen for bruk av driving rangen skal være [Sett inn beløp] Denne prisen kan justeres av utleier ved sesongstart hvert år. Leietager skal til enhver tid på forespørsel fra utleier kunne dokumentere inntektene driving rangen gir.

Leietager skal utstyre driving rangen med forskjellige delmål og avstandsangivelser og følge opp bruken av driving rangen slik at sikkerheten ivaretas. Utleier skal holde driving rangen med baller, mens plukking av baller er leietagers ansvar slik at det til enhver tid er nok baller til de spillende.

Vedlikehold av driving rangen og nødvendig utskiftning av utstyr er utleiers ansvar.

Åpningstider

Leietager skal besørge den daglige åpningen og stengingen av driving rangen. Leietager skal holde driving rangen åpen alle dager i perioden [….] til [….] eller annen periode godkjent av utleier.

Åpningstidene skal som et minimum være fra kl. [….] til kl. [….] på hverdager og kl. [….] til kl. [….] på lørdager og søndager. Åpningstider på øvrige helligdager bestemmes etter særskilt skriftlig avtale mellom partene. Leietager må ha skriftlig samtykke fra utleier for å innskrenke eller utvide åpningstidene.

(3)Leietager skal være ansvarlig for administreringen av tidsbooking for alt spill på utleiers golfbane samt salg av greenfee til gjestespillere. For administreringen skal følgende gjelde:

Organisering

Leietager skal følge utleiers til enhver tid gjeldende retningslinjer vedrørende tidsbooking og salg av greenfee.

Leietager skal ta i mot betaling fra spillere, jfr ovenfor under pkt (1). Størrelsen på greenfee fastsettes av utleier, og kan fritt endres i løpet av en sesong. Leietager skal varsles om endringer i rimelig tid.. Leietager skal til enhver tid på forespørsel fra utleier kunne dokumentere inntektene fra greenfee-spill.

Åpningstider

Leietager skal holde åpent for tidsbooking og greenfee-spill alle dager i perioden [….] til [….] eller annen periode godkjent av utleier.

Åpningstidene skal som et minimum være fra kl. [….] til kl. [….] på hverdager og kl. [….] til kl. [….] på lørdager og søndager. Åpningstider på øvrige helligdager bestemmes etter særskilt skriftlig avtale mellom partene. Leietager må ha skriftlig samtykke fra utleier for å innskrenke eller utvide åpningstidene.

(4)Leietager skal være ansvarlig for all undervisningsvirksomhet for egen regning og risiko. For undervisningsvirksomheten skal følgende gjelde:

Undervisning

I perioden golfbanen er åpen hvert år (sesong) gjelder nedenstående for undervisning.

Leietager plikter hver uke å avholde følgende treninger: […]

Utleier betaler et fast beløp i måneden stort […] for ovennevnte treninger. For hver time trening som ikke blir gjennomført av leietager reduseres beløpet med […].

Dersom utleier ønsker det skal leietager også være tilgjengelig for gjennomføring av vintertrening (trening utenfor sesong). Betaling for vintertrening og antall timer avtales skriftlig og særskilt mellom partene i forkant av hver vinter.

Leietager skal i tillegg til ovennevnte treninger tilby privattimer etter etterspørsel, men slik at leietager minimum skal kunne tilby […] timer hver uke. Leietager har en eksklusiv rett til å selge privattimer, men slik at undervisning likevel skal kunne skje i regi av Norges Golfforbund uavhengig av denne retten..

For treningene skal leietager utarbeide treningsopplegg passende for de ulike treningsgruppene.

7 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

(1)Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i den stand som leieobjektet var i ved leietagers besiktigelse den \*\*\*\*\*, og med eventuelle arbeider/endringer som beskrevet i **bilag 3**.

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

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

8 LEIETID

(1)Leieforholdet løper fra \*\*\*\*\* til \*\*\*\*\*, hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden.

(2)[Oppsigelsesadgang?]

(2)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 nummer \*\*\*\*\*.

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

(5)I tillegg til leien betaler leietager en forholdsmessig andel av eiendommens felleskostnader. Eksempler på kostnader som inngår i felleskostnadene, er gitt i vedlagt oversikt, **bilag 4**. Kostnadene dekkes i det enkelte kostnadsår gjennom at leietager betaler et a konto beløp sammen med leien til dekning av de felleskostnader utleier forventer vil påløpe. Leietager kan kreve fremlagt budsjett for felleskostnadene. Avregning foretas normalt med forfall innen 30. april året etter kostnadsåret, basert på en oversikt satt opp av utleier og som viser de faktiske påløpte felleskostnader i kostnadsåret. Felleskostnadene fordeles etter eiendommens fordelingsnøkkel. Utleier dekker kostnadene for ledige lokaler. I den grad ledighet medfører reduserte kostnader, skal reduksjonen krediteres de ledige lokaler. Deretter fordeles kostnadene som om reduksjon ikke var skjedd.

(6)Ved kontraktsinngåelsen er a konto beløp for felleskostnader stipulert til NOK \*\*\*\*\*

(eksklusiv merverdiavgift) per kvartal/måned (stryk det som ikke passer).

(7)Direkte og for egen regning betaler leietager energi til egne eksklusive arealer, etter egen måler, rengjøring av egne eksklusive arealer (herunder innvendig vask av vinduer) og vaktmestertjenester for egen bruk.

(8)I den grad utleie av eiendom i leietiden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal leietager betale sin forholdsmessige del (belastes leietagerne i eiendommen som en del av de ordinære felleskostnader, jf. dette punkt 8 femte avsnitt). Reguleringen i dette avsnitt gjelder ikke eiendomsskatt. Eventuell eiendomsskatt betales av utleier.

(9)Ved forsinket betaling av leie 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.

10 MERVERDIAVGIFT

(1)Per leiestart omfattes

A hele B ……kvm av C ikke

leieobjektet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret (kryss av for A, B eller C. Hvis B, fyll inn antall kvadratmeter og vedlegg målsatte tegninger med spesifikasjon 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)Leietager er klar over at den faktiske disponering av leieobjektet er avgjørende for utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Leietager plikter umiddelbart å gi utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av leieobjektet. Endret bruk av leieobjektet, i form av enten 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 leietagers endrede bruk, skal anses som slik saklig grunn.

(4)Leietager skal holde utleier skadesløs for ethvert merverdiavgiftstap utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsavgift og øvrige utgifter forbundet med slikt merverdiavgiftstap, som følge av regelverksendringer, leietagers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser og lignende.

(5)Dersom utleier har samtykket til fremleie av leieobjektet, og de fremleide arealene kan omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, plikter leietager senest innen utgangen av den avgiftstermin fremleieforholdet trer i kraft å søke om frivillig registrering for fremleien. Eventuelle utgifter forbundet med leietagers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av leietager.

(6)Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 10, forfaller til betaling ved påkrav. Leieavtalens betalingsbestemmelser samt misligholdsbestemmelsene i punkt 20 gjelder tilsvarende.

(7)På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter leietager å gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av leieobjektet gjennom året, og ved eventuell fremleie også en bekreftelse på at leietager er frivillig registrert for fremleien.

Redegjørelsen skal også inneholde en oppstilling over totale aktiveringspliktige påkostninger som leietager har foretatt på leieobjektet i løpet av regnskapsåret, herunder totalt påløpt merverdiavgift. Leietager skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra (alle) eventuelle fremleietagere. Dokumentasjonen skal tilfredsstille de krav som til enhver tid måtte følge av gjeldende regler.

(8)Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal leietager og eventuelle fremleietagere beholde egne justeringsforpliktelser på bygningsmessige tiltak foretatt på leieobjektet.

11 LEIETAGERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET

(1)Leietager plikter å behandle så vel leieobjektet som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.

(2)Leietager plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter (herunder politivedtekter), vedtekter, instrukser, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvend­else på leieforholdet. Leietager 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, helsemyndigheter, sivilforsvar, industri­vern, brannvern eller annen offentlig myndighet, foranlediget av leietagers særlige bruksformål eller den bransje leietager driver i leieobjektet, er det leietagers ansvar å oppfylle per overtakelse og for øvrig i leieperioden. Offentligrettslige krav knyttet til universell utforming skal besørges og bekostes av leietager, når kravet i hovedsak kan tilbakeføres til leietagers særlige bruksformål eller den bransje leietager driver i leieobjektet. Offentligrettslige krav knyttet til universell utforming, som ville ha blitt pålagt uavhengig av de alternative bruksformål som leieobjekt i henhold til punkt 6 ovenfor lovlig kan benyttes til, skal besørges og bekostes av utleier som beskrevet i punkt 13 (3). Denne ansvarsfordelingen gjelder uavhengig av om leietager eller utleier er adressat for det offentligrettslige kravet. Leietager plikter på utleiers forespørsel å dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

(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 leietagere eller naboer. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås. Utgiftene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er leietagers ansvar.

(4)Avfall må legges i eiendommens søppelkasser. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må leietager selv besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall kan utleier la avfallet fjerne for leietagers regning.

(5)For utleie til servering av mat gjelder at leietager besørger og bekoster vedlikehold av fett- eller oljeutskiller.

(6)For utleie av leieobjekter til benyttelse for virksomhet rettet mot publikum (for eksempel forretning eller servering) skal leietager besørge og bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snørydding, med mindre annet er særskilt avtalt.

(7)Leietager kan ikke benytte eiendommens fellesarealer til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring og lignende).

12 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

(1)Leietager plikter å gi utleier adgang til leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, forandringsarbeid etc. Leietager 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 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

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

(2)Det påhviler utleier å besørge at eiendommens innvendige fellesarealer og eiendommens tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av leietager. Utleier plikter å sørge for alminnelig godt vedlikehold, drift og renhold av inn- og utvendige fellesarealer. Utgifter etter dette avsnitt skal dekkes som felleskostnader i henhold til punkt 8 femte avsnitt, se også **bilag 4**.

(3)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 11 eller punkt 14.

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

(5)Avbrudd som ikke er vesentlige, i forsyninger av vann, strøm, luft etc., plikter leietager å tåle uten erstatning eller avslag i leien.

14 LEIETAGERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1)Leietager skal besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører og porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten for leietager omfatter overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg og annen istandsetting innvendig. Videre omfatter vedlikeholdsplikten enkel utskifting av slitasjedeler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av leieobjektets innretninger, så som de i lokalet synlige rør, ledninger og installasjoner tilknyttet forsyning med og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling og elektrisitet/IKT. Alt arbeid leietager plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en forskrifts- og håndverksmessig god måte.

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

(3)Leietager plikter å sørge for reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som utleier har gitt tillatelse til å sette opp, se punkt 16.

(4)Oppfyller ikke leietager sin vedlikeholdsplikt er utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for leietagers regning.

15 UTLEIERS 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.) så vel i som utenfor leieobjektet. Leietager plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen, kan føres gjennom leieobjektet uten hinder av leietagers innredning etc.

(2)Leietager 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 leietager. Leietager skal varsles med rimelig frist.

(3)Kostnader i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard knyttet til leieobjektet i leieperioden, kan utleier kreve dekket hos leietager i den utstrekning tiltaket kommer leietager til gode, herunder hensyntatt tiltakets levetid og gjenværende leietid.

16 LEIETAGERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1)Leietager kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom leietager ønsker å bruke mer strøm, vann, luft, avløp m.v. enn hva leieobjektet ved kontraktstidspunktet var utstyrt med. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Dersom samtykke gis skal utleier samtidig, dersom leietager krever det, skriftlig ta stilling til om leietager ved fraflytting helt eller delvis må omgjøre endringsarbeidene. Hvor annet ikke avtales, tilfaller endringsarbeider beskrevet i dette punkt 16 utleier etter endt leieperiode, med mindre utleier forlanger at leieobjektet settes tilbake i sin opprinnelige stand.

(2)Virksomhetsskilt har leietager, med utleiers skriftlige forhåndssamtykke, rett til å sette opp som sedvanlig etter virksomhetens og eiendommens art og karakter. Leietager 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)Leietager 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 16.

17 FORSIKRING

(1)Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.

(2)Utleier forsikrer eiendommen og egen innredning og inventar i leieobjektet.

(3)Leietager forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar. I tillegg til egne interesser skal leietager dekke forsikring av dører og vinduer i leieobjektet. Skade påført leietagers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt 17, er leietagers ansvar. Ved skade på leieobjektet skal leietagers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før utleiers forsikring benyttes.

(4)Medfører leietagers virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra utleiers forsikringsselskap om investeringer, plikter leietager å dekke utgiften. Leietager 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 huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.

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)Leietager kan kreve avslag i leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig. Dette gjelder både mangler per overtakelse og mangler i leietiden. Leietager har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav leietager har eller måtte få mot utleier som følge av mangel eller forsinkelse.

(2)Leietager kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13, forutsatt at forsinkelsen/mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningens størrelse i leietiden begrenses uansett til seks måneders leie, med mindre utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse gjelder tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden. Denne bestemmelse gjelder både forsinkelse/mangler per overtakelse og mangler i leietiden.

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

20 LEIETAGERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

(1)Leietager blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, samt fremleietagere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utøy.

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

(3)Gjør leietager seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leietager plikter da straks å fraflytte leieobjektet. Leietagers manglende etterlevelse av bestemmelsene om drift av proshop, drift av driving range, administrering av tidsbooking og gjennomføring av undervisningsvirksomhet i punkt 6 ovenfor, herunder spesielt bestemmelsene om åpningstider, skal være å anse som vesentlig mislighold av denne leieavtalen dersom det ikke er rettet innen en rimelig frist som er skriftlig fastsatt av utleier.

(4)En leietager som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, plikter å betale leie og andel felleskostnader 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. Leietager 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)Leietager skal ved fraflytting 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 14 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting. For så vidt gjelder endringer foretatt av leietager i leietiden vises til reguleringen i punkt 6 og 16.

(3)Mangler som leietager ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leietagers regning.

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

(5)I de siste 5 måneder før fraflytting har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at leieobjektet blir ledig. I samme periode plikter leietager, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til leieobjektet 3 dager per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.

(6)Senest siste dag av leieforholdet skal leietager på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter 14 dager. Søppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leietagers regning.

22 TINGLYSING/PANTSETTELSE

(1)Leieavtalen kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke nektes på fritt grunnlag. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på eiendommen. Leietager skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. Leietager gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører. Utgifter forbundet med tinglysning og sletting av leieavtalen dekkes av leietager.

(2)Leieavtalen kan ikke pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietager gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

23 LEIEREGULERING

(1)Leien reguleres hver 1. januar, 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)Leietager 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 (kryss av for A, B eller C)

A (1)Leietager stiller selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge etter konsesjon gitt av norske myndigheter, eller annen av utleier godkjent garanti, for rettidig oppfyllelse av leietagers forpliktelser under dette leieforhold.

(2)Garantien skal tilsvare \*\*\*\*\* måneders leie inkludert andel fellesomkostninger (og merverdiavgift i den grad det følger av punkt 10). I forbindelse med leieregulering kan utleier kreve garantien regulert forholdsmessig. Garantien skal være gyldig, og uoppsigelig fra leietagers og garantists side, i leieperioden samt tre måneder etter fraflytting. Garantien skal være underlagt norsk rett. Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder garantien.

B (3)Leietager innbetaler depositum som settes på sperret konto i samme bank som leien betales til. Depositumet skal tjene som sikkerhet for rettidig oppfyllelse av leietagers forpliktelser under dette leieforhold. Depositumet skal tilsvare \*\*\*\*\* måneders leie inkludert andel fellesomkostninger (og merverdiavgift i den grad det følger av punkt 10). I forbindelse med leieregulering kan utleier kreve depositumet regulert forholdsmessig. Opptjente renter på kontoen godskrives leietager, men tillegges depositumsbeløpet til sikring av leietagers forpliktelser. Det gjenstående beløp kan to måneder etter leieforholdets opphør utbetales leietager med befriende virkning for banken, med mindre utleier har reist søksmål med krav mot leietager.

C (4)Leietager skal ikke stille garanti/depositum.

(5)Garanti/depositum må foreligge senest \*\*\*\*\*.

(6)Mislighold av bestemmelsen i dette punkt 24 anses som vesentlig mislighold som gir utleier hevingsrett, dersom leietager ikke etter skriftlig varsel fra utleier har sørget for å bringe forholdet i orden innen 7 dager.

25 FREMLEIE

(1)Fremleie av leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

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

26 OVERDRAGELSE/SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER

(1)Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

(2)Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos leietager anses som overdragelse av leieavtalen. Det samme gjelder leietagers 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 gis opplysninger bekreftet av leietagers revisor, dersom utleier ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted. Bestemmelsene i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.

(3)Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, som kan forringe leietagers 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 26 anses ikke som samtykke.

(5)Dersom utleier overfører sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen skal leietager medvirke til at nytt depositum / ny garanti stilles overfor ny eier.

27 SÆRLIGE BESTEMMELSER

(1)Partene er innforstått med at samarbeidet er underlagt norsk idretts lover og bestemmelser slik de lyder til enhver tid (heretter idrettens regelverk), som inntatt i eller fastsatt i medhold av NIFs lov, og at ingen avtaler som partene inngår (felles eller hver for seg) kan inneholde bestemmelser som bryter med norsk idretts regelverk eller etiske grunnverdier eller som er egnet til å skade idrettens anseelse.

Det vises særlig til NIFs lov kapittel 13 og 14 samt NGFs regelverk for samarbeidsavtaler med næringslivet og NGFs rettighetsbestemmelser. Det vises også til valgbarhetsbestemmelsene i NIFs lov §§ 2-5 til 2-7 og inhabilitetsbestemmelsene i NIFs lov § 2-8.

Partene er godt kjent med idrettens regelverk, som finnes tilgjengelig blant annet på [www.idrett.no](http://www.idrett.no) og [www.golfforbundet.no](http://www.golfforbundet.no), og forplikter seg til å holde seg orientert om endringer i regelverket som berører innholdet i denne avtale. Partene aksepterer at i tilfelle motstrid skal denne avtale fortolkes og praktiseres i samsvar med idrettens regelverk.

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)Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

30 BILAG TIL LEIEAVTALEN

Bilag 1: Arealoversikt og tegninger.

Bilag 2: [Særregulering tilknyttet parkeringsplasser.]

Bilag 3: [Spesifisering av leietagertilpasninger.]

Bilag 4: Eksempler tilknyttet kostnader som inngår i felleskostnadene.

31 STED/DATO

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

32 SIGNATUR

(1)Senest ved underskrift av leieavtalen skal leietager fremlegge gyldig legitimasjon [og firmaattest].

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

Utleier Leietager

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Nedenfor følger eksempler på bilag og alternative tilleggstekster til standardteksten ovenfor (disse forslagene er vedlegg til standardenes word-utgaver) . Foreningene understreker at tekstene er ment som eksempler – og slik sett må brukes med omhu, herunder de alltid nøye bør tilpasses realiteten i det enkelte aktuelle leieforhold. Forklaring til merverdiavgiftsbestemmelsen i punkt 9 er også inntatt nedenfor.

PUNKT 8: MULIG TEKST TIL FORLENGELSESKLAUSULER

Variant A:

“(3)Leietager har rett til å forlenge leieforholdet i en periode på … år på samme vilkår som i denne leieavtalen. Dersom leietager ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til utleier minst … måneder før utløpet av inneværende leieperiode”.

Variant B:

“(3)Leietager har rett til å forlenge leieforholdet i en periode på … år på samme vilkår som i denne leieavtale, dog slik at leien skal justeres til markedsleie. Dersom leietager ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til utleier minst 12 måneder før utløpet av inneværende leieperiode.

(4)Dersom partene innen 4 uker etter at retten til å forlenge leieforholdet er utøvet ved meddelelse til utleier, ikke er kommer til enighet om hva som skal anses som markedsleie, skal den aktuelle markedsleie med bindende og endelig virkning for partene fastsettes av en takstkommisjon. Partene oppnevner hver en kommisjonsdeltaker. De oppnevnte kommisjonsdeltakere skal være takstmenn/næringsmeglere med inngående kjennskap til markedet for næringseiendom i ….

(5)Representantene skal være oppnevnt senest 6 uker etter at retten er utøvet. De partsoppnevnte kommisjonsdeltakerne velger kommisjonens formann. Dersom kommisjonsdeltakerne ikke kommer til enighet om valg av formann, skal denne oppnevnes av formannen i Forum for Næringsmeglere (eller annen tilsvarende organisasjon/enhet).

(6)Kommisjonen skal senest 8 uker etter at retten er utøvet, avvikle befaring av leieobjektet, samt motta partenes synspunkter i en enkel høring. I høringen skal partene hver gis tilstrekkelig tid til rådighet med sikte på å formidle sitt syn på hva som utgjør den aktuelle markedsleie, samt fremlegge den dokumentasjon partene måtte ønske å henvise til.

(7) Ved fastsettelsen skal kommisjonen definere hva som ville vært riktig markedsleie dersom tilsvarende leieavtale hadde vært inngått på ordinært vis, på det tidspunkt forlengelsesretten ble utøvet. Kommisjonen skal i denne sammenheng legge vekt på alle forhold av betydning, herunder leieobjektets beliggenhet og beskaffenhet, tidspunktet for start av forlengelsesperioden, forlengelsesperiodens lengde m.v. Kommisjonens avgjørelse skal foreligge senest 2 uker etter at ovennevnte høring ble avsluttet, og skal sendes partene i form av et skriftlig oppsett som angir den aktuelle markedsleie.

(8) Dersom fastsettelsen også reiser rettslige spørsmål som partene er uenige om, skal takstkommisjonen bare ta stilling til disse så langt partene i fellesskap ber om det. I så fall skal i tillegg lov av 14. mai 2004 nr. 25 om voldgift følges, i den utstrekning det ikke er avtalt noe annet i dette punkt om forhold hvor voldgiftsloven kan fravikes.

(9)Kommisjonens angivelse av markedsleie utgjør deretter den konkrete leie i leieforholdet per tidspunkt for oppstart av forlengelsesperioden.

PUNKT 9: FORSLAG TIL TEKST – BILAG 4

Oppregningen nedenfor er ment som eksempler på forhold som inngår i felleskostnadene dersom tilbudet eksisterer, og ikke som en angivelse av hva som skal inngå per leiestart. Innholdet vil kunne endre seg i leietiden, for eksempel som følge av innføring av nye servicetilbud eller offentligrettslige krav.

* Strøm til oppvarming og belysning av fellesarealer (herunder trapper), heiser, kjøleanlegg, ventilasjonsanlegg, varmtvannstanker, utelys, varmekabler i takrenner, branntekniske anlegg, portanlegg, sikkerhetsinnretninger og andre forhold installert i fellesarealer.
* Olje, gass etc. til oppvarming av fellesarealer og andre fellestjenester som ikke avregnes mot den enkelte leietager etter eget forbruk.
* Offentlige avgifter, herunder vann, kloakk, feiing, renovasjon og øvrige avgifter som eventuelt måtte tilkomme/foreligge.
* Rengjøring og renovasjon, herunder trappevask og rengjøring av fellesarealer, håndtering/rensing mv. av matter i fellesarealer (herunder trapper), utvendig vindusvask, rengjøring av utstyr for solavskjerming, fjerning av tagging/graffiti, leie, kjøring og tømming av søppelcontainer mv.
* Tilsyn, service og vedlikehold av heiser, sanitæranlegg, kjøleanlegg, ventilasjonsanlegg, alle branntekniske installasjoner (herunder alarm og sikkerhetsanlegg), vakthold, porter, fyringsanlegg, innendørs fellesarealer, utendørs fellesarealer, vinduer utvendig, utstyr for solavskjerming osv., herunder vaktmestertjeneste.
* Resepsjonstjeneste, vakthold.
* Øvrige serviceytelser, herunder gartner og annen rydding/vedlikehold på utendørsarealer, snømåking av utearealer, parkeringsplasser, fortau og tak, vekkjøring av snø, kosting og renhold av nevnte arealer, utvendig vaktmestertilsyn mv.
* Administrasjonspåslag på …% på alle kostnader som fremkommer av ovenstående.

PUNKT 10 – FORKLARING/ALTERNATIV TEKST

Til avsnitt (1):

Her angis hvor stor andel av leieobjektet, i kvadratmeter, som per leiestart inngår i utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret for utleie av fast eiendom, enten frivillig registrering eller ordinær registrering dersom registrering for utleie av fast eiendom skulle bli pålagt ved lov.

For at et areal skal kunne omfattes av utleiers registrering, må arealet brukes til ett av de følgende formål:

a) I virksomhet som er registrert etter merverdiavgiftsloven,

b) av offentlig virksomhet der øverste myndighet er kommunestyre, fylkesting eller annet styre eller råd etter kommuneloven eller kommunal særlovgivning, eller

c) av interkommunale og interfylkeskommunale sammenslutninger organisert etter kommuneloven eller kommunal særlovgivning.

Arealer som leies ut til private kompensasjonsberettigede virksomheter, eksempelvis private skoler og barnehager, kan **ikke** omfattes av utleiers registrering. Det samme gjelder arealer som leietager skal benytte til å dekke bolig- eller velferdsbehov, eksempelvis boliger til ansatte og trimrom.

Dersom et areal på samme tid brukes både til formål som oppfyller vilkårene for å omfattes av utleiers registrering, og til formål som ikke kan omfattes, såkalte ”myldreareler”, vil arealet som utgangspunkt omfattes av utleiers registrering. Det er imidlertid et krav om at leietager ville hatt fradragsrett eller kompensasjonsrett tilknyttet arealet, dersom leietager selv hadde eid lokalet. Dersom en leietagers avgiftspliktige omsetning tilknyttet et myldreareal normalt ikke overstiger 5 % av leietagers totale omsetning tilknyttet det aktuelle arealet i løpet av et regnskapsår, ville leietager ikke hatt fradragsrett, og arealet kan ikke omfattes av utleiers registrering. Denne begrensningen gjelder imidlertid ikke dersom leietager hovedsakelig (dvs. minst 80 %) omsetter finansielle tjenester som er unntatt fra merverdiavgift.

**NB! Dersom utleier og leietager blir enige om å holde et areal utenfor utleiers registrering, selv om arealet oppfyller vilkårene for å omfattes, må det gis særskilt beskjed til skattekontoret om dette.**

Til avsnitt (2):

Bestemmelsen innebærer at utleier har rett til å legge merverdiavgift på leie for alle arealer som kan omfattes av utleiers registrering, jf. forklaringen til avsnitt (1) ovenfor. Dette gjelder også såkalte ”myldrearealer” som omfates av utleiers registrering, jf. ovenfor, uavhengig av hvor stor fradragsrett leietager har. Bestemmelsen gir også utleier rett til å legge merverdiavgift på leien for arealer som per leiestart ikke omfattes av registreringen, men som i løpet av leieperioden går over til å bli myldrearealer eller fullt ut til bruk til formål som kan omfattes av utleiers registrering.

*(Alternativ tekst til avsnitt 2, med forklaring:*

”(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 omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, samt for arealer som i leieperioden måtte bli omfattet av utleiers registrering som følge av at registrering for utleie blir pålagt ved lov. Det samme gjelder for arealer som av andre årsaker blir omfattet av utleiers registrering, forutsatt at leietager har rett til fullt fradrag eller kompenasjon for merverdiavgiften.”

Bestemmelsen innebærer at utleier har rett til å legge merverdiavgift på leie mv. tilknyttet de arealer som partene har avtalt skal omfattes av utleiers registrering per leiestart, jf. forklaringen til avsnitt (1) ovenfor, samt for eventuelle arealer som blir omfattet av utleiers registrering i leieperioden som følge av at registrering for utleie av eiendom blir pålagt ved lov. Videre har utleier rett til å legge merverdiavgift på leie mv. tilknyttet arealer som av andre årsaker blir omfattet av utleiers registrering, forutsatt at leietager har rett til fullt fradrag eller kompenasjon for merverdiavgiften. I tilfeller der leietager ikke har full fradragsrett/kompensasjonsrett, kan ikke utleier ensidig beslutte å legge merverdiavgift på leien mv., dette må i så fall skje etter avtale mellom partene.

**NB! Hvis et areal i leieperioden tas i bruk til formål som kan omfattes av utleiers registrering, enten fullt ut eller som myldreareal, men arealet likevel skal holdes utenfor utleier registrering, må det gis særskilt beskjed til skattekontoret om dette. )**

Til avsnitt (5):

Merk at leietager må søke om en egen ***frivillig*** registrering i Merverdiavgiftsregisteret for fremleien. Det er ***ikke*** tilstrekkelig å være ordinært registrert i Merverdiavgiftsregisteret. Det samme gjelder for fremleietager ved eventuell videre fremleie. Det må foreligge en ***ubrutt kjede av frivillig registrerte*** mellom utleier og den endelige fremleietager.

PUNKT 18 – MULIG TILLEGGSTEKST AD BRANN OG DESTRUKSJON

(2)Dersom hele eller vesentlige deler av leieobjektet skulle bli ødelagt i leieperioden, grunnet for eksempel brann, skade eller annen teknisk svikt/hendelig begivenhet (herunder force majeure-situasjoner) og utleier ikke benytter sin rett etter dette punkt 17 første avsnitt, skal leietager ikke ha rett til å heve leieforholdet dersom

A) leieobjektet repareres/gjenoppføres av utleier senest 24 måneder etter at skaden oppsto,

B) utleier i denne gjenoppføringsperioden tilbyr leietager et for leietager egnet erstatnings­leieobjekt (erstatningsleieobjektet skal hva gjelder beliggenhet og størrelse/utforming fylle de alminnelige krav som må foreligge for at leietager skal kunne utøve tilnærmet normal virksomhet), og

C) utleier betaler alle utgifter forbundet med flytting til erstatningsleieobjektet og tilbakeflytting til leieobjektet etter gjenoppføringsperioden.

(3)Leietager skal i slike tilfeller fortsette leien av leieobjektet (eventuelt den del av det som i reparasjons-/gjenoppføringsperioden ikke har vært benyttet) og gjenoppta full leiebetaling i henhold til denne leieavtalen fra det tidspunkt reparasjon/gjenoppføring er ferdigstillet. Leietager betaler vanlig markedsleie for eventuelt erstatningsleieobjekt i den periode dette benyttes, dog skal denne leien ikke overstige den til enhver tid aktuelle leie etter denne leieavtalen.

PUNKT 24 - FORSLAG TIL GARANTITEKST

**GARANTI**

Undertegnede … (”Garantisten”), garanterer herved som selvskylder for … (”Leietager”) sin rettidige oppfyllelse av alle forpliktelser under leiekontrakt (”Leiekontrakten”) vedrørende leie av leieobjekt i eiendommen … gnr … bnr i … kommune datert … med ….. (”Utleier”).

Det samlede garantiansvaret er begrenset oppad til et beløp NOK …

Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder denne garanti. Garantien er gyldig i hele leietiden med tillegg for 3 måneder etter leietidens utløp, dette slik at eventuelle krav vedrørende garantien senest må være fremkommet til Garantisten den …

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Garantisten |

PUNKT 25 – FORSLAG TIL KONTRAKTS- OG GARANTITEKST DER DET BENYTTES MORSELSKAPSGARANTI I STEDET FOR GARANTIER SOM NEVNT I PUNKT 24

*Kontraktstekst:*

Leietager stiller morselskapsgaranti som inntatt etter signaturlinjen i denne kontrakt, for rettidig oppfyllelse av leietagers forpliktelser under dette leieforhold. Garantien skal være underlagt norsk rett. Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder garantien.

*Garantitekst:*

[...], org. nr. [...], garanterer som selvskyldner for leietagers rettidige oppfyllelse av alle forpliktelser under leieavtalen.