STANDARD LEIEAVTALE FOR KORTIDSLEIE AV HANDELSLOKALER (NYE/REHABILITERTE LOKALER UTENFOR KJØPESENTER) (**Leieavtalen**)

1. utgave 01/19

[Denne leieavtalen er utarbeidet med tanke på kortere leieforhold, eksempelvis leieforhold som skal vare fra noen måneder og opptil et år. En del av bestemmelsene vil av denne grunn avvike fra det som er vanlig i leieforhold med lengre varighet. Herunder har leietaker ikke vedlikeholdsplikt. Utleier har alt vedlikehold, men ikke plikt til innvendig vedlikehold i leietiden. leien er fast, og felleskostnader er inkludert i leien. Det er ikke lagt opp til sikkerhetsstillelse og heller ingen rett til fremleie/overdragelse.]

# Informasjon om utleier

Navn / Firma: Klikk her for å skrive inn tekst. (**Utleier)**

Org. nr.: Klikk her for å skrive inn tekst.

Kontaktinformasjon: Klikk her for å skrive inn tekst.

# Informasjon om leietaker

Navn / Firma: Klikk her for å skrive inn tekst. (**Leietaker**)

Org. nr.: Klikk her for å skrive inn tekst.

Kontaktinformasjon: Klikk her for å skrive inn tekst.

# Leieobjekt

Leieobjektet består av Klikk her for å skrive inn tekst. i *[adresse]*, gnr. *[…]* bnr. i *[…]* kommune som angitt på tegning inntatt i **Bilag 2** (**Leieobjektet**). Leieobjektet skal leveres i tråd med beskrivelsen i **Bilag 3**. Utleier eier alt av innredning som beskrevet i **Bilag 4**, og leier det ut til Leietaker som en del av Leieobjektet.

# Leien

Leien er NOK Klikk her for å skrive inn tekst. pr. måned eksklusive merverdiavgift (**Leien**). I tillegg kommer merverdiavgift i den utstrekning vilkårene for å legge merverdiavgift på Leien er oppfylt. Leien inkluderer felleskostnader.

# Varighet

Kontrakten løper fra Klikk her for å skrive inn en dato. (**Overtakelse**) til Klikk her for å skrive inn en dato. (**Leieperioden**), hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden.

# Leietakers virksomhet

Leieobjektet må kun benyttes til salg av Klikk her for å skrive inn tekst. innenfor Klikk her for å skrive inn tekst. sitt gjeldende konsept, som beskrevet i Leietakers konseptbeskrivelse inntatt i **Bilag 5**.

# Tvangsfravikelse

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis Leien 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).

# Merverdiavgift

Leietakers Merverdiavgiftsstatus: Velg et element.

Bruk av Leieobjektet:Velg et element.

# Aksept av vilkår

Leieavtalen utfylles av standardvilkårene (**Standardvilkårene**) inntatt i **Bilag 6** som inngår som en integrert del av Leieavtalen. Ved motstrid mellom Leieavtalen og Standardvilkårene, skal Leieavtalen gå foran.

# Bilag til Leieavtalen

Bilag 1: Firmaattest/legitimasjon for Utleier og Leietaker og eventuelle fullmakter

Bilag 2: Tegning

Bilag 3: Spesifisering av leietakertilpasninger

Bilag 4: Beskrivelse av innredning

Bilag 5: Leietakers konseptbeskrivelse

Bilag 6: Standardvilkår

# Signatur

Denne Leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer; hvorav Utleier og Leietaker har fått hvert sitt. Dersom Leieavtalen er formidlet via eiendomsmegler er den undertegnet i tre eksemplarer; hvorav Utleier, Leietaker og eiendomsmegler har fått hvert sitt.

\* \* \*

[Sted], Klikk her for å skrive inn en dato.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Skriv **firmanavn** |  | Skriv **firmanavn** |
| Ved:  |  | Ved:  |
| Navn: |  | Navn: |

*[Dersom avtalen skal signeres elektronisk kan signeringsfeltet utgå.]*

Bilag 6

STANDARDVILKÅR FOR KORTTIDSLEIE AV HANDELSLOKALER **(Standardvilkårene)**

# Generelt

Disse Standardvilkårene er en integrert del av Leieavtalen. Definisjoner i Leieavtalen gjelder også for disse Standardvilkårene.

# Overtakelse / melding om mangler

Leieobjektet overtas i den stand som Leieobjektet var i ved Leietakers besiktigelse, og med eventuelle arbeider/endringer som beskrevet i Leieavtalen.

Utleier er ansvarlig for at Leieobjektet ved Overtakelse er godkjent for den bruk/virksomhet som skal drives av Leietaker i henhold til Leieavtalen, herunder krav som følger av plan- og bygningsloven. Leietaker er videre selv ansvarlig for eventuelle krav til, eller godkjennelser av, Leieobjektet/virksomheten som ikke er av bygningsteknisk eller reguleringsmessig karakter.

I forbindelse med Overtakelse av Leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter.

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.

# Leietakers bruk av Leieobjektet

Leieobjektet må kun benyttes til formålet angitt i Leieavtalen. Endring av Leietakers virksomhet eller konsept i Leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet eller konsept, er ikke tillatt.

Leietaker skal behandle så vel Leieobjektet som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet. Leietaker er selv ansvarlig for lås og alarm i butikken.

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.

Leietaker er forpliktet til å holde løpende forretningsdrift i Leieobjektet og holde åpent innenfor åpningstidene fastsatt av Utleier.

Leietaker skal forsikre sine egne interesser, herunder egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer driftstap/-avbrudd og eget ansvar. Utleier kan kreve å få fremlagt Leietakers forsikringsavtale.

Utleier skal ha adgang til Leieobjektet for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, forandringsarbeid etc.

# Leiebetaling

Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver måned. 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.

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 purring.

# Vedlikehold og arbeider

Utleier skal sørge for og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger. Utleier skal sørge for at eiendommens tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved Overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av Leietaker. Utleier skal sørge for vedlikehold, drift og renhold av fellesarealer og utearealer.

Utleier kan utbedre skader som Leietaker selv eller personer som Leietaker har gitt tilgang til Leieobjektet har forårsaket for Leietakers regning. Utleier kan foreta alle arbeider til eiendommens/Leieobjektets vedlikehold eller fornyelse, herunder miljørelaterte tiltak. Leietaker skal medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen kan føres gjennom Leieobjektet uten hinder av Leietakers innredning eller lignende. Leietaker må finne seg i slike endringsarbeider uten erstatning eller avslag i Leien, med mindre ulempene for Leietaker er vesentlige.

Leietaker kan ikke foreta endringer i eller av Leieobjektet uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

#  Utleiers ansvar

Utleier er ansvarlig for Leietakers direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes det at mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningen er begrenset oppad til 6 måneders leie, med mindre Utleier har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt.

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.

Dersom Leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra Utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsel om at Leieavtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

Leietaker har ikke krav på erstatning eller avslag i Leien ved avbrudd i forsyninger av vann, energi, luft etc., som ikke er vesentlige.

# Leietakers ansvar

Leietaker er ansvarlig for all skade eller mangler som skyldes Leietaker selv eller personer som Leietaker har gitt tilgang til Leieobjektet.

Ved vesentlig mislighold av Leieavtalen, herunder disse Standardvilkårene, kan Utleier heve denne, og Leietaker skal da straks fraflytte Leieobjektet. Dersom Leietaker blir kastet ut eller flytter etter krav fra Utleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, skal Leietaker betale Leien 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.

# Brann/destruksjon

Blir Leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan Utleier erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under Leieavtalen.

# Merverdiavgift

Leietakers merverdiavgiftsstatus per signering av Leieavtalen og forutsatt bruk av Leieobjektet fremgår av Leieavtalen.

I den utstrekning Leieobjektet skal omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret, innestår Leietaker for at vilkårene for registrering er oppfylt fra tidspunkt for signering av Leieavtalen og i hele leieperioden.

Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på Leien og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som skal omfattes av Utleiers frivillige registrering i henhold til Leieavtalen samt andre merverdiavgiftspliktige ytelser. Det samme gjelder for arealer som måtte bli omfattet av Utleiers registrering som følge av at registrering for utleie blir pålagt ved lov.

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.

Leietaker skal holde Utleier skadesløs for ethvert tap Utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsavgift og øvrige kostnader forbundet med slikt tap, som følge av regelendringer for Leietakers bruk/virksomhet eller Leietakers bruksendring, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser o.l. Ved beregningen av Utleiers tap skal det tas hensyn til skattemessige konsekvenser for Utleier.

Eventuelle krav som følge av bestemmelsene i dette punkt 9 forfaller til betaling ved påkrav.

# Fraflytting

Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter Leieperiodens utløp er seks måneder.

Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til Leieobjektet. Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere Leieobjektet ryddet, rengjort og med samtlige nøkler/adgangskort.

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.

Leietaker har ikke anledning til å markere/annonsere opphørssalg.

# Fremleie, overdragelse og tinglysing

Fremleie av Leieobjektet og overdragelse av Leieavtalen er ikke tillatt. Leieavtalen kan ikke tinglyses.

# Lovvalg og tvisteløsning

Alle forhold tilknyttet denne Leieavtalen, herunder disse Standardvilkårene, reguleres av norsk rett. Leieobjektets verneting vedtas som verneting i alle tvister som gjelder denne avtalen.

Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 5-8 første til fjerde ledd, 7-5, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5. For øvrig er det Leieavtalen, disse Standardvilkårene og Husordensreglene som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.