

AVTALE OM LEIE AV LOKALER

Denne avtale leieavtalen er inngått den 07.06.16 mellom:

Utleier:

Meland kommune

Postboks 79, 5906 FREKHAUG

Org: 951 549 770

og

Leier:

TSS Bergen AS

Eidsvågsbakken 1, 5105 EIDSVÅG

Org: 912 396 053

Utleier og leier omtales i denne Avtalen heretter i fellesskap som "**partene**" og individuelt som en "**part**".

1. Leieobjektet

Leiekontrakten gjelder lokaler i Meland rådhus sokkel etasje i Havnevegen 39, 5918 FREKHAUG. Bruttoareal (BTA) beregnet etter NS 3940 er 181 kvm. De arealer leier skal ha eksklusiv bruksrett til fremgår av vedlagte tegning, vedlegg 1.

2. Leietid

Leietiden løper fra 01.09.16 til 01.09.21

Leieforholdet kan ikke sies opp i leietiden og opphører uten varsel ved leietidens utløp.

Leier har rett til å fornye avtalen for en periode à 5 år. Krav om fornyelse må fremsettes skriftlig innen 6 måneder før leietidens utløp.

Denne Avtalen gjelder også ved fornyelse, men utleier kan kreve at leien ved en fornyelsesperiodes begynnelse justeres til markedsleie, dvs. den leie som kunne ha vært oppnådd ved utleie til uavhengig leier og i den stand leieobjektet har, uten særskilt tilpasning.

Blir ikke partene enige om markedsleien, fastsettes den med endelig og bindende virkning av tre sakkyndige som partene oppnevner i fellesskap. Ved uenighet om oppnevningen, overlates oppnevningen til Norges Eiendomsmeglerforbund. Blir ikke de sakkyndige enige om markedsleien, benyttes gjennomsnittet av de sakkyndiges fastsettelse av markedsleie. Honoraret til de sakkyndige, og eventuelt honorar til Norges Eiendomsmeglerforbund, betales av utleier og leier med en halvpart hver. Inntil den nye leien er fastsatt, betales den leie som gjaldt ved leietidens utløp som á konto oppgjør.

Leiekontrakten går ikke over til å bli tidsubestemt med mindre det avtales skriftlig, heller ikke i tilfeller som nevnt i husleieloven § 9-2 tredje ledd.

3. Leie og leiebetaling mv.

Leien er NOK 90.500,- per år. Dette utgjør NOK 500,- per kvm/år. Dette gir en leie per mnd. på NOK 7541,66. Leien skal betales ukrevd forskuddsvis pr måned.

Første leiebetaling skal foretas innen 1 dag før leieforholdets begynnelse, og skal omfatte perioden fra leieforholdets begynnelse til 01.10.16. Skjer ikke første leiebetaling innen denne fristen, anses det som vesentlig mislighold av leiekontrakten fra leiers side. Leier kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra utleier ta leieobjektet i bruk før første leiebetaling er foretatt, men leie påløper fra det i pkt. 2 avtalte tidspunkt for leieforholdets begynnelse.

Til dekning av felleskostnader (jf. Avtalens pkt. 5 nedenfor) skal leier betale et à konto beløp samtidig med og for samme periode som leien. Fra leieforholdets begynnelse betales som felleskostnad à konto NOK 350 per kvm/år. Dette utgjør NOK 5279 per mnd. Å konto-beløpet justeres fra begynnelsen av hvert kalenderår tilsvarende forventet/budsjettert endring av felleskostnadene. Endelig avregning, basert på faktiske kostnader, skal skje innen 3 måneder etter kalenderårets utløp (uten renteberegning).

Betalingen av leie og felleskostnader skal skje til utleiers bankkonto nr.: **1503.18.72968** inntil det eventuelt gis skriftlig meddelelse fra utleier om betaling til annen konto. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er valutert på utleiers konto.

Den avtalte leie skal gjelde selv om arealet skulle vise seg å avvike fra det i pkt. 1 angitte areal]. Slikt avvik gir heller ikke grunnlag for annen endring av Avtalen, eller heving eller oppsigelse av denne.

Husleielovens §§ 2-11 første ledd og 2-15 fravikes slik at leier er pliktig å betale husleien rettidig uavhengig av leiers eventuelle fremsatte reklamasjoner, med mindre kravet er skriftlig erkjent av utleier eller er rettskraftig avgjort. Omtvistet leie kan således heller ikke deponeres, jf. husleielovens § 3-8, eller motregnes med andre fremsatte krav. Leier beholder uavhengig av det ovennevnte sine innsigelser og rettigheter etter husleielovens § 2-11 annet ledd.]

Ved forsinket betaling av husleie eller andre beløp leier plikter å betale, svares det lovbestemt forsinkelsesrente. Utleier har rett til å kreve gebyr etter gjeldende satser ved purring.

4. Regulering av leien

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

Leieregulering finner sted årlig for termin med forfall i mars måned. Endringen skal tilsvare endringen mellom basisindeksen og sist kjente indeks på tidspunktet for leieregulering. Regulering iverksettes uten forhåndsvarsel fra utleier. Hvis Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks opphører, benyttes tilsvarende indeks.

Dersom utleie av eiendom blir belagt med særlige skatter og/eller avgifter, kan utleier kreve en forholdsmessig tilleggsleie. Tilleggsleien skal beregnes fra samme tidspunkt som førsteindeksregulering (jf dette pkt. 4.) etter at utleiers krav om tilleggsleie ble fremsatt.

Medfører lov, forskrift eller beslutning av offentlig myndighet forbud mot at leien reguleres som bestemt ovenfor i dette pkt. 4, skal leien forhøyes med virkning fra det tidspunkt forbudet oppheves

eller lempes. Leien skal fra dette tidspunkt settes lik den leie som ville ha vært gjeldende hvis forbudet ikke hadde eksistert, dog ikke høyere enn høyeste lovlige leie etter nye regler.

Husleielovens bestemmelser om leieregulering skal ikke gjelde i dette leieforholdet.

5. Felleskostnader

I tillegg til leien skal leier betale en forholdsmessig andel av eiendommens felleskostnader. Med felleskostnader menes de utgifter som er spesifisert i vedlegg 2 til Avtalen.

Som felleskostnad regnes ikke kostnader definert som leietakerkostnader. Eksempelvis omfattes ikke rengjøring av, egne lokaler, samt vannforbruk ut over toalettbruk, vanlig renhold, vedlikehold varmpumper, kantine o.l. av felleskostnadene. Slike og andre tjenester utelukkende ment for leiers bruk skal betales av leier.

6. Sikkerhetsstillelse

Det er avtalt at leietaker ikke stiller garanti for betaling av leie og felleskostnader. Ved fornyelse av leieavtalen kan utleier kreve at leietaker stiller garanti for inntil 3 måneders leie og stipulerte felleskostnader.

7. Leiers bruk av leieobjektet

Leieobjektet kan bare benyttes til detaljhandel, eventuelt i kombinasjon med verksted og lager. Det forutsettes drift innenfor den bransje leietaker opererer i ved inngåelsen av denne avtalen.

Skifte av bransje eller forandring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra utleier.

Det forutsettes at leier, eventuelt, framleier ikke skal bruke lokalet til tilbereding, salg og/eller servering av mat og drikkevarer.

Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En endring i bruk som innebærer endret merverdiavgiftsmessig status skal anses som saklig grunn. Salg, eksponering etc. i fellesarealer er betinget av skriftlig forhåndssamtykke fra utleier.

Bruken av leieobjektet må ikke stride mot lov eller vedtak av offentlig myndighet og må ikke foregå slik at den nedsetter eiendommens omdømme eller ved rystelse, støy, lukt o.l. sjenerer andre leiere eller naboer. Rom med vann og/eller avløpsrør må holdes tilstrekkelig oppvarmet, slik at frysing unngås.

Leier må selv innhente alle tillatelser som måtte være nødvendige for leiers særlige bruk av leieobjektet, og er ansvarlig for at leiers bruk av leieobjektet til enhver tid tilfredsstillende gjeldende offentligrettslige krav. Leier plikter for egen regning å oppfylle ethvert krav fra offentlige myndighet som, alene eller i det vesentlige, er en følge av leiers særlige bruk av leieobjektet, herunder krav til universell utforming med unntak av det som påhviler utleier etter Avtalens pkt. 13.

Utleier har intet ansvar for reguleringsmessige forhold eller offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger, herunder endringer i disse, som hindrer den bruk som er forutsatt. Dersom slike forhold hindrer forutsatt fremtidig bruk av leieobjektet, og hindringen må forventes å vedvare, kan leier si opp leieforholdet med 3 måneders skriftlig varsel, med virkning fra utløpet av den måneden oppsigelsen ble gitt. Leier kan som følge av slik oppsigelse og avviklingen av leieforholdet ikke rette noe krav mot utleier.

Leier har ikke adgang til å benytte noen del av tomten eller gårdsplassen som lager, opplagsplass e.l.]

Medfører leiers særskilte virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller avgifter/skatter, plikter leier å betale merutgiftene. Leier plikter å orientere utleier om ethvert forhold og/eller endring i forhold ved leiers virksomhet som kan innvirke på eiendommens forsikringspremier.]

Leier skal ikke drive serveringsvirksomhet i lokalet.

8. Ordensregler

Leier plikter å følge de ordensregler samt instruksjoner for tekniske anlegg som utleier til enhver tid fastsetter for eiendommen.

Avfall som kasser, esker o.l. fra virksomheten må ikke legges i eiendommens søppelkasser eller annet sted på eiendommen, men bringes bort av leier. Ved overtredelse av forbudet kan avfallet bringes bort av utleier for leiers regning.

9. Skilt mv.

Skilt, markiser og annet utvendig utstyr kan ikke oppsettes uten utleiers forutgående skriftlige samtykke. Leier skal ha rett til vanlige navneskilter på porter og dører.

10. Utleiers adgang til leieobjektet

Leier skal gi utleier eller representant for utleier adgang til å forevise leieobjektet i forretningstiden/kontortiden for ettersyn, reparasjon, vedlikehold og taksering i forbindelse med ny utleie mv. Tidspunktet for gjennomgang skal på forhånd avtales med leier. Utleier disponerer egen nøkkel, som om nødvendig kan benyttes.

Utleier har adgang til å ta seg inn i de utleide lokaler i alle tilfeller hvor dette antas nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen.

For tilgang i forbindelse med visning, se pkt. 15.

11. Bransjeklausul

Utleier forbeholder seg rett til å leie ut de øvrige lokaler i eiendommen til bruk i en hvilken som helst bransje.

12. Leieobjektets Leieobjektet stand ved overleveringen

Leieobjektet med tilbehør skal overtas i den stand de var ved leiers besiktigelse. Partene skal ved overlevering av leieobjektet gjennomføre en overtakelsesbefaring og føre protokoll

Leier er spesielt gjort kjent med følgende forhold ved leieobjektet:

Leies ut «som det er». Leietaker gjør nødvendige tilpasninger av lokalet. Leietaker overtar alt teknisk utstyr som befinner seg i lokalet ved overlevering, herunder varmekilder.

Arealmangler skal uavhengig av overnevnte reguleres i henhold til bestemmelsen i Avtalens pkt. 3.

13. Utleiers vedlikeholdsplikt samt utbedringsrett m.m.

Utleier plikter å besørge og bekoste vedlikehold av eiendommen utvendig, med unntak av det som omfattes av leiers vedlikeholdsplikt etter pkt. 14. Videre plikter utleier å besørge vedlikehold av felles trapper, felles ganger og øvrige fellesrom, samt felles tekniske anlegg og installasjoner i og på eiendommen. Kostnader til vedlikehold av fellesarealer inngår i felleskostnader og andel av slike kostnader dekkes av leier i medhold av pkt. 5 ovenfor.

Utleier plikter å besørge og bekoste utskiftning av tekniske installasjoner på eiendommen anbragt av utleier når disse ikke lenger kan vedlikeholdes på regningssvarende måte. Som tekniske installasjoner regnes blant annet ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg, heiser, brannteknisk anlegg, elektriske anlegg og eiendommens anlegg for sikkerhet og adgangskontroll.

Utleier er berettiget til å foreta de arbeider utleier måtte finne nødvendig til forsvarlig vedlikehold både i og utenfor leieobjektet. Leier plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør til andre deler av eiendommen kan føres gjennom leieobjektet uten hinder av leiers innredning etc. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leier. Leier plikter å finne seg i dette uten erstatning eller leiereduksjon. Det samme gjelder arbeid og ulemper som forårsakes av gateopparbeidelse eller pålegg fra offentlige instanser. Husleielovens § 5-4 første ledd skal ikke gjelde mellom partene.

Tilfeldige avbrudd i forsyning av vann, strøm, luft mv., gir ikke grunnlag for å kreve erstatning eller leiereduksjon.

Krav til universell utforming som ikke alene eller i det vesentlige er en følge av leiers særlige bruk av leieobjektet jf. pkt. 7 i Avtalen, skal besørges og bekostes av utleier. Dersom leieobjektet i medhold av pkt. 7 i Avtalen er leiet ut til publikumsrettet virksomhet, påligger det i alle tilfeller utleier å møte generelle krav til universell utforming for bygg med publikumsrettet virksomhet.

14. Leiers vedlikeholdsplikt m.m.

Leier plikter for egen regning å besørge at leieobjektet er alminnelig god stand, dog slik at utleier må akseptere normal slit og elde. Det samme gjelder tilbehør, installasjoner, utstyr og gjenstander som leieobjektet er utstyrt med.

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold og eventuell fornyelse av gulvbelegg, tapeter og maling samt annen nødvendig istandsetting og fornyelse av innvendige overflater. Vedlikeholdsplikten omfatter også indre og ytre vedlikehold av inngangsdører/dørkarmen, dørlåser, porter, vinduskarmen, vindusrammer, vindusruter og eventuell solavskjerming. Videre plikter leier å vedlikeholde og foreta enkle utskiftninger av ledninger og innretninger for avløp, vannforsyning, gass, varme, kjøling og elektrisitet frem til det punkt hvor ledningene går inn på det felles ledningsnett. Vedlikeholdsplikten omfatter også faste innretninger som leier har anbrakt i leieobjektet, samt skade ved innbrudd i leieobjektet.

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter likevel ikke vedlikehold av skjulte tekniske anlegg anbrakt av utleier dersom slikt vedlikehold fordrer bygningsmessige inngrep eller ikke kan avhjelpest med enkle tiltak.

Alt arbeid som leier plikter å utføre, skal leier foreta uten ugrunnet opphold og på håndverksmessig forsvarlig måte. Oppfyller ikke leier denne forpliktelse, er utleier berettiget til å la vedlikeholdsarbeidet utføres for leiers regning.

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke skade på selve bygningskroppen, f.eks. sprekker eller skjevheter i gulv, vegger eller tak som følge av setninger eller rystelser som ikke skyldes leier eller noen leier har gitt adgang til leieobjektet. Leiers vedlikeholdsplikt omfatter heller ikke skader som følge av brann eller vannlekkasje, med mindre skaden er en følge av uaktsomhet fra leier eller noen leier har gitt adgang til leieobjektet.

Har leier bekostet reparasjon av skade som dekkes av utleiers forsikring, er leier berettiget til det erstatningsbeløp som utbetales fra utleiers forsikringsselskap.

Nyinnredning, ominnredning eller andre bygningsmessige forandringer kan leier bare foreta etter forutgående skriftlig samtykke fra utleier. Det samme gjelder skifte av farger eller materialer. Alle arbeider må utføres på håndverksmessig forsvarlig måte.

Leier plikter straks å varsle utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring. Andre skader må leier melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leier å gi slikt varsel, taper leier sin mulige rett til å fremme krav om erstatning eller avslag i leien som følge av slik skade.

Leier plikter å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt i forrige avsnitt. Er leier ikke ansvarlig for skaden, kan leier kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved tiltaket.

Ved leie av lokale i første etasje som benyttes til forretning, servering eller annen virksomhet rettet mot publikum, skal leier besørge og bekoste alt utvendig renhold foran lokalet (herunder også fjerning av snø og is) i henhold til de til enhver tid gjeldende politivedtekter.

15. Tilbakelevering ved leieforholdets opphør

Ved fraflytting skal leier tilbakelevere leieobjektet med tilhørende utstyr i alminnelig god stand], jf. besiktigelsesrapport ,dog slik at utleier må akseptere normalt slit og elde. Leieobjektet skal være ryddet, og alle deler av leieobjektet med tilbehør, herunder vinduer, vegger og tak, skal være rengjort.

Fast inventar, lettvegger, utstyr og faste anordninger leieobjektet, ledninger mv. som leier har latt fjerne/installere, må ikke installeres på nytt/fjernes med mindre utleier forlanger det. Leier kan av utleier pålegges å bringe de angjeldende deler av leieobjektet tilbake i samme stand som ved leiers overtagelse og bekoste utleiers utbedring av alle skjemmende spor etter demonterte installasjoner og utstyr.

De siste 3 måneder før leieperiodens opphør, skal leieobjektet være tilgjengelig for utleier for avholdelse av visning. Visninger skal avholdes til minst mulig sjenanse for leiers virksomhet og etter avtale med leier. I samme periode har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at leieobjektet blir ledig.

Senest fire uker før leieforholdets opphør skal partene avholde en felles befaring av leieobjektet for å fastlegge arbeider som måtte være nødvendig for å sette leieobjektet i den stand de skal være ved tilbakelevering.

Senest siste dag av leieforholdet skal leier fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke er fjernet skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter leieforholdets opphør. Etterlater leier søppel og andre gjenstander utleier ikke ønsker å overta, kan utleier kaste eller fjerne disse for leiers regning.

Leier kan ikke kreve vederlag for forbedringer eller andre arbeider leier har foretatt i leieobjektet, heller ikke når slike forbedringer er vesentlige og/eller dersom det er gjort med utleiers samtykke. Leier kan heller ikke kreve vederlag for fordel utleier eller ny leier oppnår som følge av kundekrets leier har opparbeidet.

Leie påløper inntil leieobjektet er tilbakelevert i kontraktsmessig stand, unntatt når manglene er av slik karakter at de ikke vil kunne hindre eller vanskeliggjøre ny leier/brukers overtakelse av leieobjektet på den dag leieforholdet opphører.

16. Fremleie

Fremleie, helt eller delvis, er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra utleier. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Delvis fremleie eller videre fremleie kan alltid nektes. Husleielovens § 7-6 fravikes mellom partene.

Søknad om fremleie skal inneholde opplysninger om fremleietagerens virksomhet, økonomiske stilling og kopi av utkast til fremleiekontrakt, og må være utleier i hende senest tre måneder før ønsket fremleiestart. Søknad om fremleie skal også inneholde bekreftelse signert av fremleietaker der fremleietaker vedtar bestemmelsene i denne Avtalens pkt. 20 og 23. Vedtatt tvangsfravikelsesklause for fremleietaker skal utformes slik at den også kan gjøres gjeldende av utleier.

Dersom fremleie godkjennes, blir fremleietager og fremleier solidarisk ansvarlige for oppfyllelse av leiekontrakten. Utleiers godkjenning vil i tilfelle være betinget av at fremleietager skriftlig aksepterer dette ansvar ved underskrift på hovedleiekontrakten.

Manglende svar på søknad om godkjenning anses ikke som godkjenning. Dersom fremleie skjer til tross for utleiers manglende godkjenning eller uttrykkelige nektelse, regnes slik fremleie som vesentlig mislighold av Avtalen, ref. pkt. 19.

17. Overdragelse og pantsettelse av leierett

Leieretten kan ikke overdras eller pantsettes uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn skal alltid regnes at ny leier driver virksomhet som medfører endret merverdiavgiftsbelastning på utleiers hånd, ref. pkt. 23.

Dersom leier er et selskap, anses det som overdragelse av leieretten hvis det samtidig eller som ledd i en samlet plan skjer endringer i eierforholdene, slik at mer enn 50 % av aksjene, andelene eller eierinteressene blir eiet av andre enn de nåværende eiere. Det samme gjelder leiers skifte av selskapsform. Som overdragelse skal også regnes overdragelse av et antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse i selskapet.

Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner og fusjoner, som kan forringe leiers økonomiske stilling overfor utleier, krever utleiers skriftlige godkjenning. Bestemmelsen i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.

Manglende svar på søknad om godkjenning anses ikke som godkjenning. Husleieloven §§ 8-4 samt 8-5, første ledd, annet pkt. fravikes.

Dersom overdragelse skjer til tross for utleiers manglende godkjenning eller uttrykkelige nektelse, regnes overdragelsen som vesentlig mislighold av Avtalen, ref. pkt. 19.

Ved pantsettelse av Avtalen gir leier utleier ugjenkallelig fullmakt å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

18. Overdragelse av eiendommen

Går eiendommen over til ny eier, overtar den nye eier utleiers rettigheter og plikter i leieforholdet, og utleiers forpliktelser bortfaller med unntak av de forpliktelser som er oppstått før overdragelsen. Overdragelse gir ikke noen av partene rett til å heve, si opp eller kreve endringer av Avtalen. Utleier kan ikke holdes ansvarlig for krav som oppstår etter eierskiftet, heller ikke for den nye eiers oppfyllelse av leiekontrakten. Husleielovens § 8-6 annet ledd skal ikke gjelde mellom Partene.

19. Forsikring

Leier skal forsikre egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og ansvar (kombinert bedriftsforsikring). I tillegg til å dekke egne interesser, skal leier dekke forsikring av dører og vinduer i leieobjektet.

Utleier plikter til enhver tid å holde vanlig huseierforsikring, dog ikke forsikringer som påhviler leier etter det foregående avsnitt. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, røykutvikling, vannskade eller av andre årsaker, utover det som dekkes av de forsikringer utleier har som huseier.

20. Leiers mislighold og tvangsfravikelse

Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at utleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan utleier kreve tvangsfravikelse ("utkastelse") uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 og § 13-2, tredje ledd pkt. a.

Hvis leiekontrakten er utløpt og leier ikke flytter innen 14 dager etter at utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan utleier kreve tvangsfravikelse ("utkastelse") uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 og § 13-2, tredje ledd pkt. b.

Dersom leier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan utleier heve Avtalen. Heving kan likevel først skje 14 dager etter at varsel om heving er mottatt, og det påpekte mislighold ikke har opphørt innen slik frist. Ved heving plikter leier å fraflytte leieobjektet straks.

Hvis leieforholdet opphører på grunn av leiers mislighold, plikter leier å erstatte det leietap utleier blir påført. Likeledes må leier erstatte alle omkostninger som misligholdet måtte påføre utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til rydding og rengjøring. Bestemmelsene i Avtalens pkt. 15 gjelder også ved fraflytting/utkastelse som skyldes mislighold.

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 leiererens kontroll som leier ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden, eller å ha unngått eller overvunnet følgene av.

Det kan ikke kreves erstatning for indirekte tap.

Utleier kan i alle tilfeller kreve erstatning dersom tapet skyldes leiers uaktsomhet.

21. Utleiers mislighold

Dersom utleier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan leier heve Avtalen. Heving kan likevel først skje 14 dager etter at varsel om heving er mottatt, og det påpekte mislighold ikke har opphørt innen slik frist.

Leier kan kreve erstatning for tap som følge av vesentlig forsinkelse eller vesentlig mangel.

Leiers misligholdssanksjoner gjelder likevel ikke så langt utleier godtgjør at forsinkelsen eller mangelen skyldes en hindring utenfor utleierens kontroll som utleier ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å ha unngått eller overvunnet følgene av.

Det kan ikke kreves erstatning for indirekte tap.

Leier kan i alle tilfeller kreve erstatning dersom forsinkelsen, mangelen eller tapet skyldes utleiers uaktsomhet, eller leieobjektet allerede på avtaletiden avvek fra det som er tilsikret fra utleieren.

22. Tinglysing

Leier har ikke rett til å tinglyse leiekontrakten.

23. Merverdiavgift

Utleier har 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.

Leier plikter uten ugrunnet opphold å informere utleier om enhver omstendighet, uavhengig av årsak, som kan innebære en endring i avgiftsmessig status for hele eller deler av leieobjektet.

Dersom utleier har samtykket til fremleie, og arealer som inngår i fremleieforholdet kan omfattes av utleiers registrering, har leier plikt til å søke om registrering for fremutleien straks fremleieintensjonen oppstår. I den utstrekning arealer som inngår i fremleieforholdet omfattes av utleiers registrering, har utleier rett til å legge til merverdiavgift etter bestemmelsene i første avsnitt ovenfor.

Dersom utleier har samtykket til at leier foretar påkostninger på leieobjektet, og påkostningene omfattes av merverdiavgiftslovens justeringsregler, skal leier uten ugrunnet opphold utarbeide og oversende til utleier en oppstilling som tilfredsstiller merverdiavgiftslovens til enhver tid gjeldende krav til registrering og dokumentasjon ved anskaffelse og framstilling av kapitalvarer.

Utleier overtar ikke justeringsforpliktelser fra leier eller eventuelle fremleiere.

På utleiers forespørsel plikter leier uten ugrunnet opphold å fylle ut og returnere utleiers til enhver tid gjeldende leiererklæringer. Ved fremleie plikter leier å gjøre denne plikten gjeldende også overfor fremleiere.

Leier skal dekke alle eventuelle tap og kostnader utleier måtte bli påført, herunder statens krav på tilbakeføring av merverdiavgift på oppføring av/påkostninger på eiendommen, blant annet, som følge av:

- a) Endringer i bransje, virksomhet eller bruk av hele eller deler av leieobjektet etter avtaleinngåelse
- b) Organisatoriske endringer hos leier, så som fusjon, fisjon eller fellesregistrering, som medfører endret avgiftsmessig status for hele eller deler av leieobjektet.
- c) Mislighold av leiers plikter etter dette pkt. 23
- d) Endringer i lover eller forskrifter om merverdiavgift
- e) Forsinket registrering for fremutleie

24. Vesentlig skade på leieobjektet

Dersom leieobjektet blir vesentlig skadet som følge av hendelig begivenhet, kan hver av partene erklære seg fri fra denne Avtalen.

25. Husleieloven

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

26. Vernetting

Alle tvister omkring denne Avtalen skal reguleres av norsk rett.

Eiendommens vernetting vedtas som rett vernetting i alle saker tilknyttet leieforholdet.

27. Diverse

De aktuelle lokalene gjøres tilgjengelig for leietaker mht. tilpassinger og innredning fom. Juni 2016. Leietaker betaler som motytelse for dette, 1 månedes leie (se detaljer pkt. 3) senest en uke etter signering av denne avtalen.

Vedlegg som beskriver felleskostnader legges fram så snart dette er klart.

Avtalen er underskrevet i to originaleksemplarer, ett til utleier og ett til leier.

Frekhaug, den 07.06.2016

For leier:

Rolf E. Klauen

For utleier:

Kari Anne Iversen