esigner

LEIEKONTRAKT FOR NÆRINGSLOKALE

Avtale om leie av lokale etter husleieloven. Loven er fraveket slik det fremgår av avtalen, jf. husleieloven § 1-2 annet ledd.

1. PARTENE

Utleier

Firmanavn

Organisasjonsnummer

Adresse

Kontaktperson

Telefon / e-post

Leietaker

Firmanavn

Organisasjonsnummer

Adresse

Kontaktperson

Telefon / e-post

2. LEIEOBJEKTET

Eiendommens adresse

Gnr/bnr/snr og kommune

Lokalets beliggenhet i bygget (etasje/del)

Areal (m² BTA)

Antall parkeringsplasser som inngår

Fellesarealer og fasiliteter leietaker har rett til å bruke

Lokalet overtas i den stand det er ved overtakelse («som det er»), basert på leietakers befaring. Partene bør føre overtakelsesprotokoll som dokumenterer lokalets stand, jf. husleieloven §§ 2-5 og 2-6.

3. BRUK AV LOKALET

Avtalt bruk (f.eks. kontorvirksomhet, butikk, lager)

Lokalet skal bare brukes til avtalt virksomhet. Endret bruk krever utleiers skriftlige forhåndssamtykke, blant annet fordi endringen kan påvirke utleiers frivillige mva-registrering. Utleier er ansvarlig for at lokalet ved overtakelse lovlig kan brukes til den avtalte bruken; leietaker besørger og bekoster offentlige tillatelser knyttet til sin egen virksomhet.

4. LEIETID

[ ] Tidsbestemt (opphører uten oppsigelse ved utløpsdatoen, jf. husleieloven § 9-2)
[ ] Tidsubestemt (løper til en av partene sier opp)

Overtakelsesdato

Ved tidsbestemt: utløpsdato

Opsjon på forlengelse (antall år / vilkår)

Ved tidsubestemt: oppsigelsesfrist (måneder)

En tidsbestemt avtale kan ikke sies opp i leietiden med mindre det er avtalt. Minstetidsreglene i husleieloven § 9-3 gjelder bare bolig og kommer ikke til anvendelse. Sier utleier opp en tidsubestemt avtale, gjelder formkravene i husleieloven § 9-7, og leietaker kan protestere etter § 9-8 — disse bestemmelsene kan ikke fravikes.

5. LEIE OG BETALING

Årsleie eksklusive mva (kr)

Betalingstermin (månedlig/kvartalsvis, forskuddsvis)

Forfallsdato

Kontonummer for innbetaling

Leien betales forskuddsvis uten påkrav. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer.

6. MERVERDIAVGIFT

[ ] Utleier er frivillig registrert i Merverdiavgiftsregisteret for utleien — leie og felleskostnader tillegges til enhver tid gjeldende merverdiavgift (p.t. 25 %)
[ ] Utleien er ikke mva-registrert — leien faktureres uten mva

Leietaker bekrefter at lokalet skal brukes i mva-registrert virksomhet, og skal uten ugrunnet opphold varsle utleier skriftlig om forhold som endrer leietakers mva-status eller bruken av lokalet. Leietaker skal erstatte tap utleier påføres ved redusert fradragsrett eller justeringsforpliktelser som skyldes leietakers forhold.

7. FELLESKOSTNADER

A konto felleskostnader per måned eksklusive mva (kr)

Felleskostnadene omfatter (f.eks. energi og drift av fellesarealer, vaktmester, snørydding, renovasjon, offentlige avgifter)

Felleskostnader betales a konto sammen med leien og avregnes årlig mot faktiske kostnader med egen oppstilling. Kostnader som gjelder leietakers eksklusive bruk (egen strøm, egne abonnementer) betales av leietaker direkte.

8. INDEKSREGULERING

Leien reguleres hvert år per 1. januar, første gang året etter overtakelse, i samsvar med endringen i konsumprisindeksen (SSB) fra indeksen som gjaldt ved siste fastsetting. Reguleringen skjer med 100 % av indeksendringen og uten særskilt varsel — dette er et avtalt fravik fra husleieloven § 4-2 bokstav c. Leien skal ikke settes lavere enn leien ved avtaleinngåelsen.

Partene fraviker husleieloven § 4-3 om tilpasning til gjengs leie; leien reguleres bare etter dette punktet, med mindre partene skriftlig avtaler noe annet. Vernet mot urimelig leie i husleieloven § 4-1 gjelder ufravikelig.

9. SIKKERHET

[ ] Depositum på sperret konto i leietakers navn
[ ] Påkravsgaranti fra bank eller morselskap

Beløp (antall måneders leie med tillegg av mva og felleskostnader)

Bank / garantist

Sikkerheten dekker skyldig leie, felleskostnader, skade på lokalet, utgifter ved fravikelse og andre krav etter avtalen, og skal opprettholdes med regulert beløp gjennom hele leietiden. Beløpsgrensen på seks måneders leie i husleieloven §§ 3-5 og 3-6 er fraveket, slik loven åpner for ved leie av lokale.

10. VEDLIKEHOLD, ENDRINGER OG FORSIKRING

Utleier vedlikeholder bygningskroppen, fasader, tak og felles tekniske anlegg frem til lokalet. Leietaker vedlikeholder lokalets innside, herunder overflater, innredning, dører og vinduer innvendig, og tekniske installasjoner leietaker selv har montert. Dette er en avtalt fordeling som fraviker husleieloven § 5-3.

Leietaker kan ikke gjøre bygningsmessige endringer eller montere utvendig skilt uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke til vanlig virksomhetsskilting kan ikke nektes uten saklig grunn.

Utleier holder eiendommen fullverdiforsikret. Leietaker forsikrer egen innredning, inventar, varer og driftstap, og svarer for skade som leietaker eller noen leietaker svarer for volder ved uaktsomhet.

11. FREMLEIE OG OVERDRAGELSE

Fremleie eller overdragelse av leieretten krever utleiers skriftlige forhåndssamtykke, jf.

husleieloven §§ 7-2 og 8-4. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Overdragelse av mer enn 50 % av aksjene eller de bestemmende eierinteressene i leietaker regnes som overdragelse av leieretten etter dette punktet.

12. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves uten søksmål dersom leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav a. Ved tidsbestemt leieavtale vedtar leietaker at fravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 tredje ledd bokstav b.

Vesentlig mislighold gir den annen part rett til å heve avtalen, for utleiers del etter husleieloven § 9-9. Ved heving som skyldes leietakers mislighold, svarer leietaker for leietap i inntil den avtalte leietiden, med fradrag for det utleier oppnår ved ny utleie.

13. TILBAKELEVERING

Ved fraflytting skal lokalet tilbakeleveres ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelse, med unntak av normal slitasje og elde. Innredning og installasjoner leietaker har montert, skal fjernes og skadene utbedres, med mindre partene skriftlig avtaler at de skal bli i lokalet uten vederlag. Partene fører protokoll ved tilbakelevering.

14. SIGNATUR

Avtalen signeres elektronisk. Begge parter får tilgang til det signerte dokumentet og bekrefter innholdet ved signering. For hver part signerer en person med signaturrett eller fullmakt.

Sted og dato	For utleier (signatur)
Sted og dato	For leietaker (signatur)

Disse malene er et generelt utgangspunkt og er ikke juridisk rådgivning. Kontroller at innholdet passer din situasjon, og søk juridisk bistand ved tvil.

Last opp utfylt dokument på esigner.no og signer med BankID.

Malversjon 1 · sist oppdatert 25.9.2026