

# AVTALE OM LEIE AV LOKALER

Denne avtale ("**avtalen**") er i dag inngått den mellom:

**Verdal kommune** (org.nr.: 938 587 418)  
Johannes Bruns gate 2  
7650 VERDAL

(heretter omtalt som "**utleier**")

og

**Nord-Trøndelag Teater AS** (org nr.: 994 933 787)  
Leksdalsvegen 1  
7656 VERDAL

(heretter omtalt som "**leietaker**")

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

## 1. Leieobjektet

Leiekontrakten gjelder «Teaterbygget», beliggende på gårdsnummer 19, bruksnummer 48 i Verdal kommune. I tillegg kommer parkeringsplass og sone for varelevering, som påtegnet i gjeldende prospekt.

## 2. Leietid

Leietiden er tidsbestemt og løper i 30 år fra det tidspunkt som er angitt som avtalt ferdigstillelse i byggekontrakten mellom entreprenør og byggherre, og fra det tidspunktet det er gitt ferdigattest. Bygget vurderes som ferdig når både byggetekniske og scenetekniske konstruksjoner er på plass, og fungerer.

Leietaker har rett til å fornye avtalen for 4 perioder à 5 år.

Kontrakten fornyes automatisk for ny femårsperiode med mindre leietaker skriftlig innen 1 år før leietidens utløp gir varsel om at de ikke vil fornye.

Leieavtalen er uoppsigelig når en ny leieperiode er påbegynt, og kan ikke for noen av partene avsluttes med mindre leietid eller leie enn hva som er bestemt for perioden.

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.**

Ved denne avtalens inngåelse er det fastsatt at leien skal beregnes som en forrentning av utleier sine kostnader til oppføring av bygg med utstyr.

Leien er beregnet med bakgrunn i faste kapitalkostnader, og forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdskostnader (heretter omtalt som «FDV-kostnader»). Se vedlegg som viser finansieringsplan.

Utleier og leietaker har ellers ansvar for hver sine FDV-områder og fordeler FDV-kostnadene mellom seg etter punkt 10, 11 og vedlegg.

Leien skal betales forskuddsvis pr. kvartal, med terminer i januar, april, juli og oktober.

Betaling anses ikke skjedd før beløpet er valutert på utleiers konto.

Husleielovens §§ 2-11 første ledd og 2-15 fravikes slik at leietaker er pliktig å betale husleien rettidig uavhengig av leietakers 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. Leietaker beholder uavhengig av det ovennevnte sine innsigelser og rettigheter etter husleielovens § 2-11 annet ledd.

Ved forsinket betaling av husleie eller andre beløp leietaker plikter å betale, svares det lovbestemt forsinkelsesrente fra første dag.

### **4. Regulering av leien**

Den delen av leien som skal dekke FDV-kostnader skal reguleres årlig, første gang i januar 2019, tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Basisindeksen er måneden for overtakelse av bygget (jf. pkt. 2).

Den delen av leien som skal dekke FDV-kostnader reforhandles hvert 3. år.

Den delen av leien som skal dekke kapitalkostnader skal ikke reguleres.

Regulering iverksettes uten forhåndsvarsel fra utleier. Hvis Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks opphører, benyttes tilsvarende indeks.

Husleielovens bestemmelser om leieregulering skal ikke gjelde i dette leieforholdet.

### **5. Sikkerhetsstillelse**

Nord-Trøndelag fylkeskommune (Møtedato 4.12.14 og saksnr. 66/14) garanterer for husleie for nybygg for Nord-Trøndelag teater AS. Garantien gjelder for leie inntil 5 500 000 kr pr. år. i inntil 30 år, og gis som simpel kausjon.

## **6. Leietakers bruk av leieobjektet**

Leieobjektet benyttes primært til produksjon og visning av scenekunst, herunder administrasjon og andre tilknyttede aktiviteter. Leietaker kan drive framleie til relevante aktører som en del av teatrets driftsmodell for huset.

Skifte av bransje eller forandring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra utleier. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En endring i bruk som innebærer endret merverdiavgiftsmessig status skal anses som saklig grunn.

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 leietakere eller naboer. Rom med vann og/eller avløpsrør må holdes tilstrekkelig oppvarmet, slik at frysing unngås.

Leietaker må selv innhente alle tillatelser som måtte være nødvendige for leietakers særlige bruk av leieobjektet, og er ansvarlig for at leietakers bruk av leieobjektet til enhver tid tilfredsstillende gjeldende offentligrettslige krav. Leietaker plikter for egen regning å oppfylle ethvert krav fra offentlige myndighet som, alene eller i det vesentlige, er en følge av leietakers særlige bruk av leieobjektet, herunder krav til universell utforming med unntak av det som påhviler utleier etter avtalens pkt. «*Utleiers vedlikeholdsplikt samt utbedringsrett m.m.*».

## **7. Skilt mv.**

Utvendig skilting, markedsføring, solskjerming o.l. må skje etter dialog med utleier.

Utleier er ansvarlig for innvendig skilting/merking som følger av krav til merking av, og i, offentlige bygg. Dette innebærer blant annet merking av rømningsveier, brannslukningsutstyr o.l. I tillegg er utleier ansvarlig for skilting til toaletter, heis o.l.

Innvendig skilting utover det ovennevnte er leietakers ansvar.

## **8. Utleiers adgang til leieobjektet**

Leietaker skal gi utleier eller representant for utleier adgang til å forevise leieobjektet i forretningsstiden/kontortiden for ettersyn, reparasjon, vedlikehold og taksering i forbindelse med eventuell ny utleie mv. Tidspunktet for gjennomgang skal på forhånd avtales med leietaker. 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.

## **9. Leieobjektets stand ved overleveringen**

Leieobjektet med tilleggsareal, skal ved overtagelsen være «klart til bruk». Dette betyr at det skal være ryddet og rengjort, at flater skal være impregnert i henhold til produktbeskrivelse o.l. Rengjøringen skal omfatte vinduer, vegger og tak.

Leieobjektet med tilbehør skal ved overtagelsen tilfredsstillende alle offentligrettslige bygningstekniske krav.

Scenetekniske installasjoner skal være sertifisert og godkjent i henhold til krav.

Eventuell klage over leieobjektets stand ved overtagelsen må fremsettes innen 14 dager etter overtagelse. Det som kreves rettet må oppgis i klagen. Dersom klage ikke er fremsatt i henhold til denne fristen, anses leieobjektet godtatt.

## **10. Utleiers vedlikeholdsplikt samt utbedringsrett m.m.**

Utleier plikter å besørge og bekoste vedlikehold av eiendommen utvendig. Videre plikter utleier å besørge vedlikehold av tekniske anlegg og installasjoner i og på eiendommen.

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, elektrisks anlegg og eiendommens anlegg for sikkerhet og adgangskontroll.

Se vedlegg «Drifts- og vedlikeholdsutgifter» som viser ansvarsfordeling mellom utleier og leietaker

Utleier er berettiget til å foreta de arbeider utleier måtte finne nødvendig til forsvarlig vedlikehold både i og utenfor leieobjektet. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør til andre deler av eiendommen kan føres gjennom leieobjektet uten hinder av leietakers innredning etc. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leietaker. Leietaker 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 leietakers særlige bruk av leieobjektet jf. pkt. «Leiers bruk av leieobjektet» i avtalen, skal besørges og bekostes av utleier. Dersom leieobjektet i medhold av nevnte pkt. 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.

## **11. Leietakers vedlikeholdsplikt m.m.**

Leietaker plikter for egen regning å besørge at leieobjektet er i alminnelig god stand, dog slik at utleier må akseptere normal slit og elde. Det samme gjelder tilbehør, installasjoner, utstyr og gjenstander som leieobjektet (faste installasjoner) er utstyrt med. Eget brukerutstyr (løsøre) bekostes og fornyes av leietaker. Leietaker plikter å bekoste drift og vedlikehold av eiendommen innvendig.

Se vedlegg «Drifts- og vedlikeholdsutgifter» som viser ansvarsfordeling mellom utleier og leietaker.

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

Leietakers 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 leietaker har gitt adgang til leieobjektet. Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter heller ikke skader som følge av brann eller vannlekkasje, med mindre skaden er en følge av uaktsomhet fra leier eller noen leietaker har gitt adgang til leieobjektet.

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

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

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

Leietaker 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 leietaker ikke ansvarlig for skaden, kan leietaker kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved tiltaket.

## **12. Tilbakelevering ved leieforholdets opphør**

Ved fraflytting skal leier tilbakelevere leieobjektet med tilhørende utstyr i alminnelig god stand, 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 leiens overtagelse og bekoste utleiers utbedring av alle skjemmende spor etter demonterte installasjoner og utstyr.

De siste 12 måneder før leieperiodens opphør, skal leieobjektet være tilgjengelig for utleier for avholdelse av visning. Visninger skal avholdes til minst mulig sjenanse for leiens 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 leietaker 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.

### **13. Fremleie**

Leietaker har rett til å fremleie til aktører med samme formål som angitt i pkt 6 *Leietakers bruk av leieobjektet*. Fremleie til andre formål krever samtykke fra utleier.

Søknad om fremleie utenom nevnte formål skal inneholde opplysninger om fremleietagerens virksomhet, og må være utleier i hende i rimelig tid før ønsket fremleiestart. Vilårene for framleie skal være minimum etter denne avtalens bestemmelser.

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.

### **14. Overdragelse og pantsettelse av leierett**

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

Så lenge leier er et selskap, anses det som overdragelse av leieretten dersom det 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 og andre selskapsmessige endringer som kan forringe leietakers økonomiske stilling overfor utleier. Som overdragelse skal også regnes overdragelse av et antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse i selskapet.

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. «Leiers mislighold og tvangsfravikelse».

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

## **15. 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.

## **16. Forsikring**

Leietaker skal forsikre egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og ansvar.

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. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.

## **17. Leietakers 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 leietaker 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 leietaker 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 leietaker å fraflytte leieobjektet straks.

Hvis leieforholdet opphører på grunn av leietakers mislighold, plikter leietaker å erstatte det leietap utleier blir påført. Likeledes må leietaker erstatte alle omkostninger som misligholdet måtte påføre utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til rydding og rengjøring. Bestemmelsene i avtalens pkt.

«Tilbakelevering ved leieforholdets opphør» gjelder også ved fraflytting/utkastelse som skyldes mislighold.

Utleier kan kreve erstatning for tap som følge av at leietaker ikke oppfyller sine plikter etter avtalen. Utleiers misligholdssanksjoner gjelder likevel ikke så langt leietaker godtgjør at forsinkelsen eller mangelen skyldes en hindring utenfor leietakerens kontroll som leietaker 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 leietakers uaktsomhet.

## **18. Utleiers mislighold**

Dersom utleier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan leietaker 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.

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

Partene er enige om at forsinket overtakelse som skyldes manglende ferdigattest ikke er å regne som mislighold fra utleiers side.

Leietakers 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.

Leietaker 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.

## **19. Tinglysing**

Leietaker har rett til å tinglyse leiekontrakten. Kontrakten skal ha prioritet bak den pantegjeld som til enhver tid hefter på eiendommen.

Leietaker gir med dette utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste avtalen slettet på det tidspunktet leieforholdet opphører.

## **20. Husleieloven**

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

## 21. Vernetting

Alle tvister omkring denne avtalen skal reguleres av norsk rett.

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

\*\*\*\*\*

Avtalen er underskrevet i to – 2- originaleksemplarer, ett til utleier og ett til leietaker.

sted/dato:

sted/dato

---

Verdal kommune  
v/ordfører Bjørn Iversen

---

Nord-Trøndelag Teater AS  
v/styreleder

---

v/styremedlem