

[Utkast Deloitte 13.09.18]

LEIEAVTALE

mellom

BUSSANLEGG AS
Org. nr. 881 480 182
(heretter «**Utleier**»)

og

RUTER AS
Org. nr. 991 609 407
(heretter «**Leietaker**»)

for **Furuveien 4**

1 BAKGRUNN OG FORMÅL

Leietaker har siden 1. januar 2009 vært leietaker av arealene definert som Leieobjektet i punkt 2 nedenfor, i henhold til leieavtale inngått mellom partene 9. desember 2008 (heretter «**Opprinnelig leiekontrakt**»).

Inngåelse av denne leiekontrakt (heretter «**Leiekontrakten**») innebærer en forlengelse av leieforholdet på de nye vilkår som følger av Leiekontrakten, med virkning fra Oppstart iht. punkt 3.1. Fra samme tidspunkt opphører Opprinnelig leiekontrakt og erstattes i sin helhet av Leiekontrakten. For perioden frem til Oppstart skal partene oppfylle sine forpliktelser iht. Opprinnelig leiekontrakt.

Leietaker har som sin virksomhet å administrere og legge til rette for kollektivtransporttilbud med buss i Oslo og Akershus. Utleier er innforstått med at Leietaker ikke selv har til hensikt å benytte Leieobjektet i sin virksomhet. Det er knapphet på egnede eiendommer til bussanlegg i Akershus og Leietaker har løpende behov for å sikre tilgjengelig bussanleggskapasitet for konkurranseutsetting og gjennomføring av transporttilbud, fremleie til Bussoperatør, omdisponering og flytting mellom ulike bussanlegg. Formålet med denne Leiekontrakten er å gi Leietaker disposisjonsrett til leieobjektet for fremleie til eksisterende og eventuelt fremtidige leverandører av busstransporttjenester (heretter «**Bussoperatør**»).

Partene skal i leieperioden samarbeide om praktiske løsninger for hvordan konkrete forpliktelser for Leietaker knyttet til dokumentasjon, rapportering, utbedring av skader, vedlikehold, offentligrettslige krav m.v. i henhold til Leiekontrakten kan oppfylles via Bussoperatør i fremleieforholdet.

For alle rettigheter og forpliktelser iht. denne Leiekontrakten hvor Leieobjektet fysiske tilstand ved oppstart av leieforholdet har betydning, skal Leieobjektet tilstand ved opprinnelig overtakelse den 1. januar 2009 legges til grunn mellom partene. Dette gjelder blant annet rettigheter og forpliktelser knyttet til feil og mangler, oppfyllelse av offentligrettslige krav, beskadigelse, vedlikeholdsansvar og tilbakeføring av eventuelle endringsarbeider. Etersom herværende avtale er en forlengelse av et allerede langvarig leieforhold skal partene ved Oppstart av leieperioden etter herværende avtale avholde en felles befaring der leieobjektets tilstand dokumenteres jfr. bestemmelsen i punkt 9.

Forut for Oppstart skal det gjennomføres tilpasninger av Leieobjektet som skal avtales mellom partene i særskilt bestillingsavtale. Leietaker skal kompensere Utleier for kostnaden over leien i Leiekontraktens løpetid i medhold av de vilkår som avtales særskilt. Vilåårene inntatt i denne Leiekontrakten er fastsatt uten hensyn til slike tilpasninger.

2 LEIEOBJEKT

Eiendommene som inngår i leieforholdet per Oppstart er Furuveien 4 gnr. 21, bnr. 370, 469 og 1258 i Bærum kommune (heretter «**Leieobjektet**»).

Leieobjektet består av eiendommene med påstående bygninger og anlegg, utomhusareal og parkeringsplasser / bussoppstillingsplasser til Leietakers eksklusive bruk som vist på tegninger inntatt som Vedlegg 1.

Leieobjektets bygninger utgjør totalt ca. [4 842] kvm. BTA og [omfatter kontor, verksted og lagerlokaler og vaskehall].

Totalt disponibelt tomtareal utgjør ca. [11 552] kvm.

Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve leien justert, og medfører heller ikke noen endring av Leiekontraktens øvrige bestemmelser.

Tekniske beskrivelser (herunder inventar/utstysliste) og plantegninger for Leieobjektets bygg og anlegg er inntatt som Vedlegg 2. Dersom Leietaker eller Bussoperatøren ber om det, skal Utleier fremlegge øvrig teknisk dokumentasjon som foreligger for byggene/anleggene.

3 LEIETID

3.1 Leieforholdet løper fra 1. januar 2024 («**Oppstart**») Leieforholdets varighet tilsvarer varigheten av kjørekontrakten til Bussoperatør.

Leieforholdet opphører uten oppsigelse ved leieperiodens utløp. Fristen for å sende flytteoppfordring etter husleieloven § 9-2 tredje ledd, settes til 6 måneder regnet fra leieforholdets opphør.

3.2 Leietaker har rett til å forlenge leieforholdet for en periode som tilsvarer lengden av en ny kjørekontrakt. Forlengelsen skal skje på samme vilkår som i denne Leiekontrakt, dog slik at leien skal justeres iht. prinsippene i vedlegg. Dersom Leietaker ønsker å benytte sin rett til forlengelse, skal dette meddeles skriftlig til Utleier minst 12 måneder før utløpet av gjeldende leieperiode.

3.3 Etter utløpet av leieperioden har Leietaker fortrinnsrett til videre leie på ellers like vilkår.

4 LEIESUM

4.1 Årsleien utgjør ved Oppstart NOK [...] eksklusive merverdiavgift, med tillegg av indeksregulering i henhold til punkt 7. Leien løper fra Oppstart.

Leiesummen forfaller forskuddsvis den 1. i hvert kvartal fra leieforholdets oppstart med ¼ av avtalt årsleie. 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.

- 4.2 Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente i henhold til forsinkelseslovens bestemmelser, eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve normalt gebyr ved purring på uteblitt betaling.

5 MERVERDIAVGIFT

- 5.1 Leietaker bekrefter ved undertegning av Leiekontrakten at Leietaker er og vil være registrert i Merverdiavgiftsregisteret og at 100 % av Leieobjektet vil være til bruk i Leietakers merverdiavgiftspliktige virksomhet i hele leieperioden. Leietaker skal i hele eller deler av leieperioden fremleie Leieobjektet til leietaker(e) som skal drive 100 % merverdiavgiftspliktig virksomhet i Leieobjektet i hele leieperioden. Slik leieavtale ble i [årstall] inngått med [bussoperatør] som fremleietaker for første fremleieperiode. Hele Leieobjektet skal omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret. Leie og eventuelle andre utgifter knyttet til leieforholdet som per leiestart og / eller i løpet av leieperioden blir omfattet av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, skal tillegges merverdiavgift i henhold til merverdiavgiftslovgivningen med den til enhver tid gjeldende sats.
- 5.2 Leietaker er klar over at den faktiske disponering av Leieobjektet er avgjørende for Utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Leietaker skal sørge for at fremleietaker driver 100% avgiftspliktig virksomhet i leieobjektet. Se for øvrig punkt 5.5 om leietakers plikt til frivillig registrering i Merverdiavgiftsregisteret. Endret bruk av Leieobjektet må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Endret avgiftsmessig belastning for Utleier som følge av Leietakers endrede bruk, skal anses som slik saklig grunn.
- 5.3 Leietaker skal på bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav uoppfordret gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av Leieobjektet, samt en bekreftelse på at fremleietaker er frivillig registrert for fremleien, samt en skriftlig redegjørelse fra fremleietaker over dennes bruk av Leieobjektet.
- 5.4 Dersom Utleier plikter å tilbakeføre/justere merverdiavgift etter merverdiavgiftslovens regler som følge av Leietakers og/eller fremleietakers bruk, manglende bruk eller bruksendring som nevnt over, skal Leietaker fullt ut erstatte tilbakeførings-/justeringsbeløpet samt eventuelle rentekrav, tilleggsavgift og øvrige utgifter forbundet med tilbakeføringen/justeringen. Det samme gjelder dersom tilbakeføringskravet/justeringen skjer på grunn av formelle mangler eller andre forsømmelser fra Leietakers eller fremleietakers side.
- 5.5 Leietaker, plikter å søke om frivillig registrering for leieperioden for fremleie. Eventuelle tap for Utleier i form av redusert fradragsrett/justering av inngående avgift som følge av fremleien eller fremleietakers disposisjoner, pliktes erstattet av Leietaker i henhold til 5.4 over. Eventuelle utgifter forbundet med Leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av Leietaker. Leietaker er dessuten ansvarlig for at den endelige fremleie skjer til virksomhet som gir rett til frivillig registrering.
- 5.6 Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Leietaker og fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser og justeringsrettigheter på bygningsmessige tiltak de har foretatt på Leieobjektet. Dersom Utleier har utført bygningsmessige endringer/tilpasninger i henhold til punkt 12, skal Leietaker kompensere Utleier for eventuelle justeringsforpliktelser i perioden.

- 5.7 Partene er enige om at Utleier ikke skal komme dårligere ut på grunn av avgiftsmessige forhold enn dersom Utleier har full fradragsrett for merverdiavgift i hele leieperioden og for hele leieobjektet. Leietaker skal kompensere Utleier for negative avgiftsmessige virkninger av at Leietaker ikke overholder sine forpliktelser etter dette punkt 5 i avtalen ved full skadesløsholdelse, herunder for eventuelle negative avgiftsmessige virkninger av at fremleiekontrakt inngås senere enn nevnt i punkt 5.1 eller at det ikke drives 100 % avgiftsmessig virksomhet i Leieobjektet, samt for eventuelle justeringsforpliktelser som Utleier blir påført.
- 5.8 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 å forsvare avgiftsbehandlingen, som følge av regelendringer for Leietakers bruk/virksomhet eller Leietakers bruksendring, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser o.l.

6 DRIFTSKOSTNADER M.V.

- 6.1 Utleier skal besørge profesjonell drift og vedlikehold av Leieobjektet, med unntak av den drift og vedlikehold Leietaker selv skal besørge i henhold til punkt 13. Partenes ansvar for aktuelle driftskostnadselementer fremgår av ansvarsmatrisen inntatt i Vedlegg 3. Leiesummen er angitt eksklusiv Leieobjektets driftskostnader, som skal betales av Leietaker i tillegg til leien per inngåelsen av denne avtale er driftskostnadene stipulert av Utleier til NOK [...] per år, basert på de tall og forutsetninger som følger av Vedlegg 4. Leietaker har rett til fullt innsyn i driftsutgiftene («åpen bok»-prinsipp). Leietaker skal betale 5 % administrasjonspåslag på Utleiers driftskostnader.

Driftskostnadene skal betales som kvartalsvise a-konto beløp basert på årlig budsjett utarbeidet av Utleier, med forfall samtidig som husleien. Avregning mellom Leietakers a-konto innbetalinger og de faktisk påløpte driftskostnader i budsjettåret, med pro & contra oppgjør mellom partene, skal foretas innen 31. mars hvert år.

I den grad utleie av eiendom i leietiden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal Leietaker betale slike. Eventuell eiendomsskatt betales av Leietaker som en del av driftskostnadene.

Leietaker skal selv besørge og bekoste renhold, vakthold, søppelhåndtering og leveranse av strøm til Leieobjektet i henhold til egen måler.

- 6.2 Utleier skal per Oppstart besørge og bekoste at Leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige byggetekniske krav som gjelder for Leieobjektet, gitt den virksomhet som drives av Leietaker i henhold til punkt 10. Utleier er per Oppstart også ansvarlig for at Leietakers virksomhet i Leieobjektet, som angitt i punkt 10, er tillatt i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Alle offentligrettslige krav, herunder krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industri-vern, brannvern eller annen offentlig myndighet, som er foranlediget av Leietakers særlige bruksformål eller virksomhet i Leieobjektet, er Leietakers ansvar å oppfylle per Oppstart og for øvrig i Leieperioden. Offentligrettslige krav knyttet til universell utforming eller andre bygningsmessige forhold skal besørges og bekostes av Leietaker, når kravet er foranlediget av Leietakers særlige bruksformål eller virksomhet i Leieobjektet. Offentligrettslige krav for øvrig, herunder slike krav knyttet til bygningsmessige forhold som ville ha blitt pålagt uavhengig av Leietakers bruksformål i henhold til punkt 10.1, skal besørges

og bekostes av Utleier. Denne ansvarsfordelingen gjelder uavhengig av om det er Leietaker eller Utleier som er adressat for det offentligrettslige kravet.

Kostnader til nødvendig oppfyllelse av offentligrettslige pålegg om forhøyet teknisk standard i Leieobjektet (eksempelvis brannkrav eller ventilasjon) som måtte pålegges Utleier i leieperioden, kan Utleier kreve dekket hos Leietaker i den utstrekning tiltaket kommer Leietaker til gode (eksempelvis reduserte driftskostnader, redusert vannforbruk, redusert tomkjøring/standstid, bedret brannsikkerhet, bedret ventilasjon eller lignende), herunder tatt i betraktning tiltakets levetid og hvilken tid som gjenstår av leieperioden. Dersom partene ikke blir enige om annet skal kostnadsdekningen skje i form av justering av leien.

- 6.3 Leietaker plikter på Utleiers forespørsel å dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav til virksomheten. Utleier kan kreve at Leietaker/fremleietaker for egen kostnad benytter seg av Utleiers FDV-system for oppfølging av internkontroll og vedlikehold.
- 6.4 Leietaker plikter å påse at fremleietaker overholder Utleiers til enhver tid gjeldende rutiner for internkontroll og brannvern for leietakere, inntatt som Vedlegg 5 til Leiekontrakten. Det samme gjelder eventuelle nye rutiner for internkontroll og brannvern som innføres som følge av nye offentligrettslige krav.

7 REGULERING AV LEIESUMMEN

- 7.1 Utleier kan med virkning fra 1. januar hvert år kreve leien eksklusive merverdiavgift i henhold til Leiekontraktens punkt 4 regulert tilsvarende eventuell årlig økning i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks («KPI») eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til indeksen per 15. oktober det forutgående kalenderår. Opprinnelig kontraktsindeks er den sist kjente KPI-indeks per dato for fastsettelse av leie, med mindre partene avtaler noe annet som del av vedlegg 7. Regulering av leien kan første gang skje med virkning fra 1. januar 2025. Leieregulering kan ikke skje oftere enn én gang per kalenderår.
- 7.2 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.
Husleielovens § 4-3 om tilpasning til gjengs leie gjelder ikke.

8 TINGLYSING OG PANTSETTING

- 8.1 Leietaker kan ikke pantsette Leiekontrakten uten skriftlig samtykke fra Utleier. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
Tinglysing av Leiekontrakten skal ha prioritet etter alle nåværende og fremtidige pengeheftelser og være uten opptrinnsrett. Leietaker dekker omkostningene ved tinglysningen.

- 8.2 Leietaker forplikter seg til å besørge tinglysingen slettet når leieforholdet er avviklet på grunn av leietidens utløp eller Leiekontrakten har opphørt på grunn av avtale, utkastelse, Leietakers konkurs etc. Sletting skal senest skje en måned etter leieforholdets opphør.

Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leiekontrakten slettet etter leieforholdets opphør, dersom Leietaker ikke besørger dette i samsvar med første avsnitt over. Utleiers kostnader til sletting av tinglyst leiekontrakt skal dekkes av Leietaker.

9 OPPSTART OG MANGLER

- 9.1 Leieobjektet skal overtas av Leietaker som det er og for øvrig i samsvar med punkt 1 og 2.
- 9.2 Partene skal gjennomføre en felles befaring av Leieobjektet før Oppstart iht. punkt 3.1, som protokollføres på stedet. Begge parter kan kreve at befaringsen skal gjennomføres sammen med eksisterende fremleietaker. Protokollen skal beskrive status med hensyn til eventuelle synlige vedlikeholds- og utskiftningsbehov for Leieobjektet og hvilken part som har ansvar for retting av forholdet, samt angi eventuelle fastmonterte tekniske anlegg i Leieobjektet som er anbrakt av Leietaker / fremleietaker samt tilbakeføringsplikt for slike tiltak ved leieforholdets opphør. Tilsvarende befaring skal gjennomføres med fremleietaker når vedkommende flytter og i forbindelse med at ny fremleietaker overtar.
- 9.3 Dersom en av partene mener at det per Oppstart eller senere foreligger mangler ved Leieobjektet som den annen part er ansvarlig for, skal det varsles skriftlig om dette uten ugrunnet opphold etter at forholdet ble eller burde ha blitt oppdaget.
- 9.4 Feil og mangler som en part er ansvarlig for skal utbedres uten ugrunnet opphold.
- Dette punkt 9 gir ikke partene en utvidet reklamasjonsrett etter Opprinnelig leiekontrakt. For øvrig gjelder bestemmelsene i punkt 1 annet og femte avsnitt.

10 LEIEOBJEKTETS ANVENDELSE

- 10.1 Leieobjektet må kun benyttes til virksomhet for kollektivtransport og annen liknende eller dertil tilknyttet virksomhet som til enhver tid faller naturlig inn under Leietakers virksomhet. Virksomheten omfatter funksjoner som bussverksted og vaskehall med tilhørende funksjoner samt parkeringsplass og oppstillingsplasser for busser. Kontorer, lager, drivstofftanker og fyllestasjon for drivstoff anses i denne sammenheng som tilhørende funksjoner.

Skifte av bruksformål/virksomhet er ikke tillatt uten Utleiers forutgående skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Eventuelle avgiftsmessige ulemper for Utleier ved at Leieobjektet benyttes til virksomhet som ikke er 100 % avgiftspliktig skal kompenseres av Leietaker i tråd med punkt 5.

- 10.2 Leieobjektet må ikke benyttes på en slik måte at eiendommens omdømme skades eller slik at det medfører andre ulemper for naboer m.v. enn det som naturlig følger av avtalt bruk i henhold til punkt 10.1.

Leietakeren plikter å behandle Leieobjektet, med tilbørlig aktsomhet og blir erstatningspliktig for all skade som skyldes ham selv, hans ansatte eller andre som han har gitt adgang til Leieobjektet eller til eiendommene for øvrig.

Leietaker plikter å holde de rom der det er vannledninger og avløpsrør oppvarmet slik at fryseskader unngås.

- 10.3 Leietaker plikter å følge de normale ordensregler, sikkerhetsbestemmelser, brann/rømningsinstruksjoner og instruksjoner for tekniske anlegg og hensiktsmessig drift som til enhver tid gjelder for Leieobjektet.
- 10.4 Leietaker er ansvarlig for at hans virksomhet i Leieobjektet drives i overensstemmelse med gjeldende lover og regler. Leietaker må innhente alle offentligrettslige tillatelser og etterkomme alle offentligrettslige påbud som er nødvendig for Leietakers virksomhet i Leieobjektet.
- 10.5 Medfører Leietakers virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, plikter Leietaker selv å betale forhøyelsen.
- 10.6 Oppstår det mangler i leietiden som Utleier er ansvarlig for, skal Utleier utbedre disse uten ugrunnet opphold.

11 VIRKSOMHETSSKILT M.M.

- 11.1 Virksomhetskilt har Leietaker for egen regning rett til å sette opp som sedvanlig etter virksomhetens og eiendommenes karakter, etter Utleiers nærmere anvisning. Leietaker er selv ansvarlig for å innhente de nødvendige offentligrettslige tillatelser.
- 11.2 Leietaker har ikke rett til å selge reklameplass på leieobjektet.
- 11.3 Solavskjerming, radio- og TV-anlegg m.v. må ikke settes opp uten at Utleier på forhånd skriftlig har godkjent utseende og plassering av disse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

12 ENDRINGER

- 12.1 Leietakers ombygging, ominnredning eller annen endring av Leieobjektet må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Slik forhåndsgodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier er innforstått med at Leietaker kan ha behov for fleksibilitet med hensyn til å kunne foreta slike endringsarbeider i løpet av leieperioden, og at dette leieforhold er inngått med den forutsetning at det ved behov for slike endringer skal tilrettelegges for dette.

Leietaker bekoster endringsarbeidene etter bestemmelsene i dette punkt 12.

Forhåndsgodkjenning kan gis på betingelse av at endringene tilfaller Utleier uten godtgjørelse ved leieforholdets slutt, eller at Leietaker bringer Leieobjektet tilbake til opprinnelig stand. Mal for tilleggsavtale, jfr. Vedlegg 6 skal benyttes.

Ved ferdigstillelsen av endringen, plikter Leietaker å gi Utleier nødvendig dokumentasjon for arbeidenes anskaffelseskost og øvrig informasjon av betydning for Utleiers bruk av innretningene, samt eventuelle offentlige godkjenninger.

- 12.2 Partene er enige om å ha fokus på miljøfremmende tiltak i leieforholdet. Slike tiltak kan eksempelvis omfatte investering i energibesparende innretninger som også medfører reduserte driftskostnader for Leietaker. Partenes intensjon er at dersom Leietaker oppnår en direkte besparelse av driftskostnader som følge av slike tiltak, skal Leietaker bidra til å dekke investeringskostnadene med et beløp som tilsvarer besparelsen. Eventuelle bidrag fra Leietaker som nevnt i dette punkt forutsetter enighet og skriftlig avtale mellom partene.

- 12.3 Leietaker har rett til å kreve at Utleier utstyres Leieobjektet med innretninger som er nødvendig for drift av busser som benytter alternative/fossilfrie drivstoff/energikilder, herunder hydrogen og biogass, forutsatt at alle nødvendige offentligrettslige tillatelser til dette innvilges. Slike tilpasningsarbeider kan f.eks. omfatte installering av tank- og fylleanlegg samt ombygging av verkstedarealer.

Retten til å kreve tilpasninger iht. avsnitt ovenfor forutsetter at det på tidspunktet for ferdigstilling av arbeidene gjenstår minst 3 år av leieperioden eller en eventuell forlengelsesperiode, eller at leietaker på annen måte bekoster investeringen. Nærmere bestemmelser om fremgangsmåte og kostnadsdekning for tilpasningsarbeider er inntatt i Vedlegg 6.

Alle kostnader knyttet til tilpasningsarbeider angitt i dette punkt skal dekkes av Leietaker, herunder eventuelle kostnader til nødvendig fjerning av tilpasningene ved leieforholdets opphør, slik nærmere fastsatt i vedlegg. Leietaker skal ha rett til innsyn i all kostnadsdokumentasjon («åpen bok»-prinsipp). Eventuell økt energibruk eller annen økning av eiendommens driftsutgifter i leieperioden som følge av tilpasningsarbeidene, skal dekkes av Leietaker iht. punkt 6.1.

Partene skal ha kvartalsvise møter der tilpasninger varsles av Leietaker og avklares nærmere.

Partene skal inngå egen avtale om arbeidene som skal gjennomføres, inkludert frist for ferdigstilling, kostnadsomfang og den konkrete økningen i leiesum som følger av endringskostnaden Utleier påføres. Økningen beregnes i tråd med særskilt prinsippavtale inngått mellom partene. For større endringer benyttes mal benevnt «bestillingsavtale», og i andre tilfeller skal benyttes mal-avtalen inntatt i vedlegg 6.

- 12.4 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 skal varsles om alle arbeider etter dette punkt med rimelig frist. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Leietaker.

13 VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTNINGER

- 13.1 Partenes ansvar for vedlikehold og utskiftning fremgår av ansvarsmatrise inntatt som Vedlegg 3. Dersom annet ikke er spesifikt fastsatt i nevnte vedlegg, gjelder den ansvarsfordeling som følger nedenfor.

Utleier skal besørge og bekoste det utvendige bygningsmessige vedlikehold av Leieobjektet, herunder tekniske innretninger i grunnen på eiendommen som for eksempel rørledninger, tanker, m.v.

Annet vedlikehold av utearealer, herunder vedlikeholdsmessig asfaltering (lapping), skal besørges av Utleier og bekostes av Leietaker som del av driftskostnadene i henhold til punkt 6.1. Eventuelt behov for re-asfaltering skal anses som utskiftning som reguleres av punkt 13.2 nedenfor.

Leietaker skal besørge og bekoste det innvendige vedlikehold av Leieobjektets bygninger/anlegg. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke skjulte bygningsmessige tekniske innretninger/anlegg.

Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også tekniske innretninger som er anbrakt eller eiet av Utleier og som hører til virksomheten som drives i Leieobjektet i henhold til punkt 10.1, herunder eventuelle vaskeanlegg, løftebukker, bremseruller, drivstoffanlegg, ladestasjoner m.v. Leietaker plikter å overholde eventuelle vedlikeholdsprogram som Utleier fastsetter for slike tekniske innretninger i samsvar med produsentens/leverandørens anbefalinger.

Leietaker skal årlig rapportere skriftlig til Utleier hvilke vedlikeholdsarbeider som er utført av Leietaker/fremleietaker. Utleier forbeholder seg retten til å etablere et FDV-system for oppfølging av avtalt vedlikehold iht. Leiekontrakten.

Leietaker plikter å skifte knuste ruter i Leieobjektet uten ugrunnet opphold samt utbedre eventuelle skader etter hærverk innen rimelig tid.

Alt arbeid som Leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.

- 13.2 Utleier skal besørge og bekoste utskiftning av Leieobjektets tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc, når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte. Det samme gjelder tekniske anbrakt eller eiet av Utleier.

Utleier har ikke vedlikeholds- eller utskiftningsansvar for tekniske innretninger Leietaker selv har anbrakt i Leieobjektet.

- 13.3 Leietaker plikter å legge forholdene til rette slik at det er god adkomst og tilgjengelighet til leieobjektet inkludert tekniske rom og installasjoner for nødvendig ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering eller utskiftning av installasjoner.

Leietaker må godta slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre ulempene for Leietaker er vesentlige. Arbeidene skal skje til minst mulig sjenanse for Leietaker og skal varsles med rimelig frist på forhånd.

I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen har Utleier rett til å skaffe seg adgang til lokalene.

14 FREMLEIE OG OVERDRAGELSE AV LEIERETTEN

- 14.1 Hel eller delvis fremleie av Leieobjektet til virksomhet som nevnt i punkt 10.1 er tillatt uten ytterligere samtykke fra Utleier. Annen hel eller delvis fremleie av Leieobjektet må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Økt avgiftsmessig belastning for Utleier som følge av fremleien skal anses som saklig grunn, med mindre Leietaker forplikter seg til å holde Utleier skadesløs for Utleiers tap og kostnader som følge av fremleien i samsvar med punkt 5 og stiller en tilfredsstillende sikkerhet for sine forpliktelser.

Fremleietaker kan aldri påberope seg større rettigheter overfor Utleier enn det denne leiekontrakten gir leietaker.

Ved bytte av fremleietaker skal det avholdes felles befaring mellom Utleier, Leietaker og fremleietakere der partene skal kartlegge behov for oppgraderinger iht leieavtale og fremleieavtale. Slik befaring skal avholdes senest seks uker før bytte av fremleietaker. Siste fredag før operatørbytte skal partene på ny gjennomgå lokalet samt protollere eventuelle utestående punkter.

14.2 Overdragelse av Leiekontrakten krever samtykke fra Utleier. Slikt samtykke kan nektes uten saklig grunn. Likt med overdragelse regnes skifte av kontroll i Leietaker gjennom salg av aksjer eller på annen måte (fusjon, fisjon m.v.), dersom dette innebærer forringelse av Leietakers økonomiske evne til å oppfylle Leiekontrakten, og Leietaker ikke stiller markedsmessig sikkerhetsstillelse i form av bankgaranti eller depositum. Dersom det skjer organisatoriske endringer i Ruter AS som medfører at Leiekontrakten må overdras kan Utleier likevel ikke nekte samtykke, forutsatt at det stilles tilfredsstillende sikkerhet for Leietakers oppfyllelse av Leiekontrakten.

14.3 Utleier har rett til å overdra Leiekontrakten til andre. Husleieloven § 8-6 andre ledd gjelder ikke.

Dersom Utleier ønsker å overdra Leieobjektet til tredjepart utenfor Utleiers konsern, skal Leietaker ha fortrinnsrett til å kjøpe Leieobjektet til markedspris. Som overdragelse anses i denne sammenheng også overdragelse til tredjepart utenfor utleiers konsern av mer enn 50 % av aksjene/eierandelene i selskap som eier eiendommen.

Utleier skal gi Leietaker skriftlig varsel dersom og når Leieobjektet ønskes solgt, med frist på minst 6 uker for Leietaker til å meddele Utleier skriftlig om kjøpsretten benyttes eller ikke. Retten til kjøp bortfaller dersom den ikke er benyttet innen fristen.

Dersom kjøpsretten benyttes skal partene uten ugrunnet opphold inngå kjøpekontrakt på normale, markedsmessige vilkår og med overtakelse etter nærmere avtale. Leietaker har rett til å gjennomføre vanlige due diligence undersøkelser av eiendommen/eierselskapet i forbindelse med avtaleinngåelsen.

- 14.4 Manglende skriftlig svar på søknad om samtykke etter denne bestemmelsen skal anses som avslag.

15 FRAFLYTTING

- 15.1 I de siste 6 månedene før fraflytting har Utleier rett til å sette opp skilt på fasaden, med informasjon om at Leieobjektet blir ledig. I samme periode plikter Leietaker, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til lokalene 2 dager per uke i kontor/forretningstid. Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gi adgang til Leieobjektet.
- 15.2 I god tid før leieforholdets opphør kan hver av partene kreve at det avholdes en felles befaring mellom Leietaker og Utleier for å fastlegge eventuelle nødvendige arbeider for å bringe Leieobjektet i den stand de skal være ved tilbakelevering. Begge parter kan kreve at dette gjennomføres samtidig med tilsvarende befaring mellom Leietaker og dennes fremleietaker(e), slik at både Utleier, Leietaker og fremleietaker deltar på én felles befaring.
- 15.3 Ved leieforholdets opphør skal Leietaker tilbakelevere Leieobjektet i kontraktsmessig vedlikeholdt stand, samt ryddig- og rengjort. Dersom vedlikeholdsplikten i henhold til Leiekontrakten er oppfylt i henhold til punkt 13 og vedlikeholdet er rapportert i henhold til punkt 13.1 sjette avsnitt, aksepterer Utleier normal slit og elde fram til opphør.

Fast inventar, skillevegger, elektriske installasjoner, VVS-utstyr, himling, gulvbelegg og andre faste innretninger som Leietaker har anbrakt eller latt anbringe i lokalene, skal ved leieforholdets opphør tilfalle Utleier uten godtgjørelse, med mindre annet er avtalt. Leietakeren plikter å fjerne slike innretninger for egen regning dersom Utleier krever det og fjerning ble satt som vilkår for Utleiers godkjenning i henhold til punkt 12.

Leietaker har ikke krav på erstatning for forandringer og forbedringer i Leieobjektet som han selv har latt utføre, med mindre dette er skriftlig avtalt mellom partene. Husleielovens § 10-2, 4. ledd, samt §§ 10-5 og 10-6 gjelder ikke.

- 15.4 Mangler som Leietaker ikke har utbedret, kan Utleier utbedre for Leietakers regning. Utleier kan kreve erstatning for tap som følge av mangel eller for sen tilbakelevering av Leieobjektet.
- Senest siste dag av leieforholdet skal Leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Sjøppel og eiendeler som Utleier ikke ønsker å overta, kan Utleier fjerne for Leietakers regning. Eiendeler som ikke fjernes, skal anses etterlatt og tilfalle Utleier etter 14 dager. Husleielovens § 10-4 gjelder ikke.

Ved fraflytting av Leieobjektet skal eventuelle ledninger (elektriske, gass, rør, olje) som har vært benyttet, plugges/sikres på forskriftsmessig måte, med mindre Utleier ønsker noe annet.

16 KONKURS

Ved Leietakers konkurs kan Utleier bringe leieforholdet til opphør umiddelbart, med mindre boet trer inn i Leietakers rettigheter og plikter etter kontrakten, jfr. dekningsloven § 7-10.

17 IRREGULÆRT LEIEOPPHØR / FORCE MAJEURE

Skulle det inntreffe en ekstraordinær situasjon som etter norsk rett må regnes som force majeure, herunder krig, opprør, blokade og naturkatastrofe, skal motparten varsles om dette så raskt som mulig. I den grad partene som følge av hendelsen ikke kan oppfylle sine forpliktelser uten urimelig

høye kostnader, suspenderes partenes forpliktelser, herunder betalingsforpliktelser, så lenge den ekstraordinære situasjonen varer.

Under slike forhold bortfaller likeledes partenes plikt til å betale taps- eller skadeserstatning. Reglene ovenfor gjelder tilsvarende når en del av kontrakten rammes av en force majeure begivenhet som medfører at Leiekontrakten bare delvis kan oppfylles.

En part har rett til heving av Leiekontrakten dersom den annen parts oppfyllelse av hele Kontrakten eller en ikke uvesentlig del av Leiekontrakten hindres eller forsinkes i mer enn 90 dager som følge av en force majeure-begivenhet.

18 FORSIKRING

18.1 Hver av partene skal holde sine interesser forsikret.

Utleier skal holde eiendommen fullverdiforsikret. Medfører Leietakers virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller pålegg fra Utleiers forsikringsselskap om investeringer, plikter Leietaker å dekke utgiften. Leietaker 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 m.v. ut over det som dekkes av de forsikringer Utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader eller tap som skyldes Utleiers mislighold.

Leietaker skal påse at Leietakers fremleietaker(e) forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, varer, driftsavbrudd og eget ansvar. I tillegg til egne interesser, skal fremleietakeren dekke glassforsikring. Fremleietakers forsikring skal være slik utformet at Utleier holdes skadesløs i forbindelse med skader som oppstår i de leide lokaler eller på annen måte som følge av leieforholdet og som Leietaker er ansvarlig for.

18.2 Partene kan kreve at den annen part legger frem forsikringsbevis med vilkår. Partenes rettslige posisjon skal ikke påvirkes av om slikt bevis er fremlagt eller ikke.

19 MISLIGHOLD

- 19.1 Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien og/eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, jfr. § 13-2, 3. ledd (a) i tvangsfullbyrdelsesloven. Leietaker vedtar videre at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er ute, jfr. § 13-2, 3. ledd (b) i tvangsfullbyrdelsesloven.
- 19.2 Ved vesentlig mislighold kan den annen part heve Leiekontrakten med umiddelbar virkning.
- 19.3 Dersom Leietaker flytter etter utkastelse eller etter krav fra Utleier på grunn av mislighold, plikter Leietaker å betale for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som Utleier får inn ved ny utleie. Leietakeren må også betale de omkostninger som søksmål, utkastelse og ryddiggjøring av Leieobjektet i tilfelle fører med seg. Utleier har tapsbegrensningsplikt i henhold til alminnelige erstatningsregler.
- 19.4 Leietaker kan kreve utbedring, prisavslag, heving eller erstatning etter bestemmelsene i husleielovens §§ 2-10, 2-11, 2-12 og 2-13. Ved krav om prisavslag og/eller erstatning forutsettes at mangelen utgjør et vesentlig kontraktsbrudd.

20 TVISTER

Alle forhold knyttet til denne Leiekontrakten reguleres av norsk rett.

Tvister mellom partene skal avgjøres av de alminnelige domstoler med Oslo som verneting.

21 MELDINGER/VARSLER

Alle meldinger og varsler etter Leiekontrakten skal gis skriftlig til rette vedkommende hos den annen part.

22 SÆRLIGE BESTEMMELSER

- 22.1 Leietaker har ikke ansvar for eventuelt forurensning i Leieobjektet som stammer fra tiden før opprinnelig overtakelse med mindre slik forurensning påfører Utleier et økonomisk tap som følge av tilpasninger eller endringer i Leieobjektet i henhold til punkt 12.1 og 12.3. Utover dette skal eventuelle kostnader og tap Leietaker påføres som en følge av slik forurensning skal dekkes av Utleier.
- 22.2 I tillegg til endringer i Leieobjektet som omtalt i punkt 12.4, har rett til utbygning av eiendommen i henhold til gjeldende reguleringsplan, dog slik at dette ikke skal være en ulempe eller til skade for Leietaker eller fremleietakers virksomhet i Leieobjektet. Leietaker skal skriftlig godkjenne slik utbygning.

23 UTLEIERS SAMFUNNSANSVAR

Partene plikter å sørge for, herunder å samarbeide med offentlige myndigheter i arbeidet med, å hindre svart arbeid og sosial dumping.

24 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 4-3, 5-4 første ledd, 7-5, 7-6, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5, 10-6 og 12-2. For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravelige regler.

25 VEDLEGG

Følgende vedlegg inngår som del av denne leiekontrakt:

Vedlegg 1:	Tegninger/kartskisser som viser Leieobjektet
Vedlegg 2:	Tekniske beskrivelser (inkl. inventarliste) og plantegninger for Leieobjektet
Vedlegg 3:	Driftskostnader/ansvarsmatrise
Vedlegg 4:	Stipulering av driftskostnader
Vedlegg 5:	Rutiner for internkontroll brannvern
Vedlegg 6:	Tilleggsavtale om endring av Leieobjektet
Vedlegg 7:	Prinsipper for fastsettelse av leie ved Oppstart og ved endring av Leieobjektet

Ved motstrid mellom selve Leiekontrakten og vedlegg til denne, gjelder Leiekontraktens bestemmelser.

* * *

Leiekontrakt utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Sted/dato:

Utleier:
For Bussanlegg AS

Leietaker:
For Ruter AS

.....

.....

VEDLEGG 6 - TILLEGGSAVTALE OM ENDRING AV LEIEOBJEKTET

1. PARTER OG BAKGRUNN

Bussanlegg AS og Ruter AS har i medhold av avtale av [dato] inngått leiekontrakt for leie av eiendommen [betegnelse] for bruk til bussanlegg. Eiendommen er i dag i bruk av [operatør] som fremleietaker.

2. ENDRINGSTILTAKET

Partene er i medhold av denne tilleggsavtalen enige om at følgende endringer skal gjennomføres på eiendommen:

Nærmere beskrivelse følger av vedlegg til herværende tilleggsavtale.

3. HÅNTERING AV ENDRINGSTILTAKET

___ Endringen er permanent og skal ikke fjernes ved leieforholdets utløp. (Utleier er skattemessig eier og skal fradragsføre mva på tiltaket. Utleier skal være mottaker av entreprenørens faktura.)

___ Endringen er initiert av fremleietaker og er av midlertidig karakter. Tiltaket skal fjernes ved utløpet av gjeldende kjørekontrakt. (Fremleietaker er skattemessig eier og skal fradragsføre mva for tiltaket. Fremleietaker skal være mottaker av entreprenørens faktura.)

___ Utleier gis opsjon til å overta tiltaket i 3b ved utløpet av gjeldende kjørekontrakt. Utøves ikke opsjonen skal tiltaket fjernes.

Endringen er initiert av Ruter og er av midlertidig karakter. Tiltaket skal fjernes ved leieperiodens utløp (NB: Ruter vil være skattemessig eier og skal fradragsføre mva for tiltaket. Ruter skal være mottaker av entreprenørens faktura MÅ SÆRSKILT BEGRUNNES)

4. ANSVARLIG UTFØRENDE FOR TILTAKET

___ Skattemessig eier (3a, 3b eller 3d) forestår bestilling, prosjektering og gjennomføring av endringen

___ er ansvarlig for administrasjon av bestilling

5. BETALING

___ Tiltaket er et 3a) tiltak og bekostes av utleier og medfører en økning i husleie fordelt over gjenværende leieperiode
med NOK _____ pr termin
på følgende måte _____

_____ Tiltaket er et 3a) tiltak og bekostes av utleier og faktureres Ruter som leie gjennom et engangsvederlag med NOK _____ som fastsettes etter følgende metode _____

_____ Tiltaket er et 3b) tiltak og vil besørges og bekostes av fremleietaker.

_____ Tiltaket er et 3d) tiltak og vil besørges og bekostes av Ruter. (NB. Må vurderes særskilt)

6. MVA

_____ Ved overdragelse av tiltaket, skal det inngås en justeringsavtale i henhold til gjeldende merverdiavgiftsregelverk.

7. FORHOLDET TIL FREMLEIETAKER

I forholdet mellom Ruter og Fremleietaker er følgende avtalt vedr. leie og vedlikehold for endringstiltaket, herunder påvirkning på leievederlag:

_____ Tiltaket er et 3 a) tiltak og Fremleietaker bekrefter å overta Ruters forpliktelser slik det fremkommer ovenfor.

_____ Tiltaket er et 3 b) tiltak, initiert av Fremleietaker og skal bekostes og administreres av Fremleietaker.

_____ Tiltaket er initiert av Ruter og Fremleietaker skal ikke svare mer-leie som følge av endringen utover eventuelle besparelser som kommer Fremleietaker til gode. Fremleietakers betalingsforpliktelse er som følge av dette fastsatt til:

8. FORHOLDET TIL KJØREKONTRAKT FOR OPERATØR

Reguleringen i denne avtale påvirker ikke kjørekontrakten for Operatør. Vederlagsbestemmelsene som følger av kjørekontrakten gjelder i sin helhet.

Herværende skjema skal ikke anses som endringsordreskjema etter kjørekontraktens punkt 6.

Sted: _____ Dato: _____

For Utleier

For Leietaker

For Fremleietaker

Veiledning:

Skjema er utarbeidet for å sikre forutberegnelighet og riktig håndtering av regnskapsføring, skatt og avgift ved tilpasninger til leieobjektet. Formålet er å sikre at riktig subjekt anses skattemessig eier av tiltaket samt at riktig subjekt får fradragsrett for mva.

Alle endringer i eiendomsmassen som reelt er permanente skal reguleres slik at utleier blir skattemessig eier og får tiltaket nedbetalt gjennom leie (3a) enten i form av engangsvederlag eller periodisert leie.

Endringer som er midlertidige (3b) innen en gitt kjørekontrakts lengde skal reguleres slik at fremleietaker blir skattemessig eier av endringen. Dette uavhengig av tiltakets kostnad.

Dersom det er uklart om tiltaket vil være av midlertidig karakter skal dette bekostes av fremleietaker som et (3b) tiltak, men utleier kan gis en opsjon til å overta tiltaket. Dette for å sikre at installasjoner som viser seg hensiktsmessig også i fremtidig kjørekontraktperiode blir værende på anlegget om gjeldende operatør ikke skulle fortsette. Eksempelvis vil det kunne være uklart om teknologiske løsninger som implementeres har en reell verdi etter utløpet av kjørekontrakten. Dersom partene anser tiltaket å ha en verdi for fremtidige operatører skal utleier kunne velge å overta tiltaket og således hindre verdiforspillelse.

Andre løsninger enn skissert i dette skjema anbefales ikke gjennomført uten særskilte vurderinger av partenes skatte- og avgiftsmessige posisjoner. Det samme gjelder benyttelse av alternativ 3d.