



Utleiers ABC - Del 4 - Leieobjektet



Thomas Rindahl Håkonsen
Partner



Line Ravlo-Losvik
Partner, Dr. juris



Lasse Lillelund Innleggen
Lawyer

I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva utleiere og meglere bør være særlig bevisste på ved inngåelse av leieavtaler. I denne artikkelen redegjøres det for punkt 4 i meglerstandarene som omhandler angivelse av leieobjektet.

Ved definering av «leieobjektet» er det viktig at angivelsen i leieavtalen og i bilag samsvarer. Videre er det viktig å være klar over at arealangivelser gjerne oppgis forskjellig i ulike land, og at benevnelsen BTA er nokså særnorsk.

Generelt

I punkt 4 i meglerstandaren defineres «leieobjektet», «eksklusivt areal» og «fellesareal». Definisjonen av leieobjektet har betydning for de fleste klausuler, blant annet om overtakelse og offentligrettslige krav. Innholdet i punkt 4 og sammenhengen med øvrige klausuler i leieavtalene er derfor viktig.

Avgrensning av leieobjektet

Ved leie av hele bygg er leieobjektet definert som eiendommen i sin helhet og det er kun avvik fra dette utgangspunktet som må presiseres i leieavtalen. For lokaler er situasjonen mer sammensatt, ettersom leieobjektet består av en eksklusiv del av «eiendommen» og en andel av «eiendommens» fellesarealer. Feil eller upresis angivelse av «eiendommen» i standardenes punkt 3 vil kunne få konsekvenser også for angivelsen av leieobjektet i standardenes punkt 4.

Både ved avgrensning av leieobjektet for hele bygg og lokaler, vises det normalt til tegninger. Det er viktig å kontrollere at tegningene er oppdaterte og gir en korrekt beskrivelse av hva som er eller skal være leieobjektet.

DLA Piper har sett flere eksempler på at leieavtalen med bilag ikke stemmer overens med hva som faktisk leies ut.

Andre eksempler er at tegninger stemmer med det som leies ut, men at dette ikke stemmer med avtaleteksten. Det er derfor viktig å kontrollere tegninger, faktiske forhold og leieavtalen for å unngå motstrid og etterfølgende tvister.

Når det gjelder angivelse av fellesareal, bør utleier vurdere behov for fremtidige endringer av disse, og om nødvendig foreta presiseringer i leieavtalen. I noen tilfeller kan det være behov for å bygge om og/eller endre leietakersammensetningen i bygget, med de konsekvenser dette får for fellesarealene. Eksempelvis kan fellesareal endres dersom to leieobjekt skal slås sammen. Standarden gir en viss fleksibilitet begrenset til mindre vesentlige endringer.

I noen tilfeller skal leietaker disponere arealer som er «fellesarealer», mer eller mindre eksklusivt. Eksempler på dette kan være utomhusarealer, tekniske rom som skal benyttes til særskilt teknisk utstyr, samt plass til flaggstenger og antenner på fasade og tak. I andre tilfeller skal leietaker disponere arealer utenfor selve «eiendommen», eksempelvis til uteservering. Alle slike forhold bør reguleres særskilt.

Særlig om parkeringsplasser

Dersom leieforholdet skal inkludere parkeringsplasser, er det viktig å ta standpunkt til om disse skal følge leieavtalen eller reguleres i en separat avtale. Ofte vil det ved utleie av parkeringsplasser være ønskelig med en del særreguleringer, eksempelvis hva gjelder bruk, faste plasser eller fri flyt, og utleiers ansvar.

Valg av avtalestruktur vil ofte påvirkes av merverdiavgiftshåndteringen, og om det er ønskelig å strukturere parkeringsplasser som såkalt parkeringsvirksomhet i stedet for utleie av eiendom.

Arealangivelse

I punkt 4.2 i meglerstandardene er det inntatt henvisning til leieobjektets størrelse. Ved leieobjekter som består av flere typer arealer (eksempelvis kontor og lager), kan det være hensiktsmessig å innta en arealtabell. Arealangivelsene må være riktige og bør kunne dokumenteres ved arealoppmålingsrapporter.

Som regel er arealene oppmålt i henhold til NS 3940. NS 3940:2012 og NS 3940:2007 er de vi ser oftest brukt. Selv om forskjellene mellom disse er små, er det viktig å henvise til riktig standard.

Ved utleie til internasjonale aktører er det viktig å påse at begge parter har den samme rettslige forståelsen av arealangivelsene. Vi skal ikke lenger enn til Sverige før begrepet BTA er lite brukt i leieavtaler. I Danmark benyttes begrepet BTA mer sammenfallende som i Norge, men også her har man egne lokale tilpasninger i form av DS 13000:2007, som også definerer areal og volumbegrepene og fastsetter beregningsregler for bygninger.

Internasjonalt benyttes ofte European Valuation Standards (EVS) og International Valuation Standards (IVS) for oppmåling av arealer, men også her gjelder lokale tilpasninger for enkelte land.

I den engelske oversettelsen av meglerstandarden benyttes «GFA». Som det følger av ovennevnte er dette i beste fall upresist, og kan føre til misforståelser og tvister.

Arealavvik

Arealavvik forekommer i ulike situasjoner. Eksempelvis at bygget har et annet areal enn forutsatt (typisk for gamle bygg hvor arealoppmålingen varierer fra gang til gang) og/eller at bygget eller arealet som skal oppføres viser seg å bli annerledes enn tiltenkt.

Meglerstandardenes utgangspunkt er at arealavvik ikke har noen konsekvenser for leien eller vilkårene for øvrig. I mange tilfeller er dette rimelig, typisk dersom lokalene er besiktiget og partene er enige om hvilket lokale som skal leies. Ved nybygg kan det være riktig å innta klausuler om leiejustering ved arealavvik. Hvis slike alternative løsninger avtales, er det viktig å unngå at utleier får ansvar vis-à-vis leietaker som ikke kan videreføres til entreprenør, eksempelvis ved toleranseavvik.

I utvidet standard for nytt rehabilitert bygg er det inntatt en alternativ tekst for arealavvik, men utleier bør være oppmerksom på at denne ikke hensyntar toleranseavvik.

Leietakertilpasninger

Meglerstandardene har noe varierende regulering av leieobjektets stand per overtakelse.

I de fleste standardene vises det til et bilag som angir de eventuelle arbeider/endringer som utleier skal utføre før overtakelse, med litt ulik ordlyd i de ulike standardene. I utvidet standard for nytt rehabilitert bygg er det en vesentlig forskjell ved at standarden viser til et bilag for endring i kravspesifikasjon.

For utleiere er det viktig å sørge for at kravspesifikasjonen gir nødvendig fleksibilitet til endringer og tilpasninger som skyldes bygningsmessige forhold eller offentligrettslig krav. Dette følger ikke av de vanlige standardene.

DLA Piper har sett flere tilfeller der både utleiers og leietakers kravspesifikasjon inntas ukritisk i leieavtalen, uten at det er avklart hvilken som har forrang. Partene bør omforenes om én kravspesifikasjon.

Noen parter ønsker en funksjonsbasert leveringsbeskrivelse. I slike tilfeller er det viktig å klargjøre faktisk bruk. Eksempelvis vil krav til ventilasjon påvirkes av teknisk brukerutstyr og antall brukere.

Leiertilpasninger som skal utføres av leietaker selv reiser egne problemstillinger som ikke behandles her.

Les også: [Utleiers ABC - Del 5 - Leietakers virksomhet](#)



Services Fast eiendom

Sectors Real Estate
