



Utleiers ABC – Del 8 – Leien



Lasse Lillelund Innleggen
Lawyer



Thomas Rindahl Håkonsen
Partner



Ola Nordvang Rundfloen
Partner



Line Ravlo-Losvik
Partner, Dr. juris

I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva utleiere og meglere bør være særlig bevisste på ved inngåelse av leieavtaler. Her redegjør vi for punkt 8 i meglerstandardene, som omhandler leien.

Betaling av leie mot bruksrett til leieobjektet utgjør selve essensen i en leieavtale. Fastsettelse av leien er et av de viktigste kommersielle punktene i en leieavtale.

Generelt

Leien skal gi utleier fortjeneste og avkastning på utleiers investeringer i tilknytning til leieobjektet. Det er viktig for utleier at det gjøres en grundig jobb i forkant av inngåelse av leieavtalen, slik at utleier oppnår en riktig leie hensyntatt partenes rettigheter og plikter under leieavtalen, samt de investeringer som er gjort eller skal gjøres i leieobjektet. I ytterste konsekvens vil kombinasjonen av leien, investeringene og leietiden gjøre avtalen ulønnsom for utleier.

Momenter av betydning for fastsettelsen av leien

Hvilken leie som er riktig i det enkelte tilfellet avhenger av flere faktorer, eksempelvis:

- Hva er «markedsleien» for tilsvarende lokaler med tilsvarende beliggenhet?
- Hvor store leietakertilpasninger må utleier foreta?
- Hvilken fordeling er det av vedlikeholdet i leieavtalen? Bare-houseavtaler hvor leietaker har fullt vedlikeholdsansvar vil eksempelvis kunne ha noe lavere leie, mens en all-inclusiveavtale normalt har høyere leie.
- Leieperiodens lengde påvirker ofte også leien. I noen tilfeller gis det lavere leie for lange avtaler fordi utleier slipper å foreta reinvesteringer i lokalene i denne perioden.
- Særklausuler, typisk break-klausuler, vil ofte gi en høyere leie.

- Leietaker som ikke driver mva-pliktig virksomhet må erfaringsmessig betale høyere leie enn andre for å kompensere for disse ulempene.
- Hvilken omsetning forventer leietaker å kunne oppnå i de aktuelle lokalene (mest aktuelt ved utleie til handels-, serverings- og hotellvirksomhet) og hvilken fortjenestemargin har leietaker?

Det er viktig å se disse og øvrige faktorer i sammenheng ved fastsettelse av den konkrete leien og ved vurdering av hvilken leie som er akseptabel for utleier.

Fast leie

Meglerstandardens utgangspunkt ved leie av lokaler er at det avtales en fast årlig leie for leieobjektet, med tillegg av felleskostnader, og eventuelt markedsføringsbidrag. Dette er også den vanligste formen for leie, særlig innenfor bransjene kontor, industri og logistikk.

Når det avtales en fast årlig leie beregnes denne ofte ut i fra en pris per kvadratmeter eksklusiv merverdiavgift. Samlet årlig leie fastsettes ved at kvadratmeterprisen multipliseres med det avtalte antall kvadratmeter BTA (eksklusivt areal og andel fellesareal). Alternativt kan det avtales en fast totalleie for leieobjektet som sådan.

I mange leieforhold vil leieobjektet bestå av forskjellige typer arealer. Leieobjektet kan eksempelvis utgjøre en kombinasjon av kontorarealer, lagerareal, garderobe- og treningsfasiliteter og tekniske rom. Butikklokaler kan videre være fordelt over flere etasjer. Noen ganger kan det være hensiktsmessig at det inntas en tabell i avtalen som differensierer mellom de ulike arealtypene. Alternativt kan det fastsettes en samlet leie for hele leieobjektet. Utleier bør vurdere både samlet totalleie og leie splittet på type areal, og velge den løsningen som gir det beste samlede resultat for det enkelte leieforhold på lang sikt.

Omsetningsleie

Som alternativ til en fast årlig leie kan partene avtale at leietaker skal betale en omsetningsbasert leie. Dette innebærer at leiens størrelse varierer med omsetningen i eller fra leieobjektet, og er særlig benyttet ved utleie til handels-, serverings- og hotellvirksomhet.

Ved omsetningsleie bør det alltid avtales en fast årlig minimumsleie. Hvis omsetningsleien er lavere enn minimumsleien, betaler leietaker minimumsleien. Minimumsleien bør KPI-justeres årlig. Det kan også avtales at minimumsleien skal justeres opp dersom gjennomsnittet av omsetningsleien, eksempelvis i de siste tre eller fem år, har vært høyere enn den opprinnelig avtalte minimumsleien.

Omsetningsleie er ikke beskrevet i husleieloven, og det er full avtalefrihet på hvordan omsetningsleien skal beregnes. Utleier ønsker å inkludere all omsetning som er tilknyttet leieobjektet i beregningsgrunnlaget. Dette omfatter eksempelvis omsetning som ligger delvis utenfor leieobjektet (typisk uteservering) og omsetning som skjer i eller fra leieobjektet uten å være tradisjonell omsetning (typisk internettsalg, pick-up points, takeaway, hjemmelivering og andre tilleggstjenester).

Dersom det avtales ulike proSENTSATSER for ulike former for omsetning (typisk for losji og matservering i hotelleieavtaler), kan det være hensiktsmessig å avtale særregler for tilordning av omsetning ved eksempelvis salg av konferansepakker som inkluderer overnatting og mat.

Det er ellers viktig at utleier sikrer seg forutberegnelighet og kontroll med beregningsgrunnlaget for leietakers faktiske omsetning. Dette løses ved at leietaker pålegges å levere jevnlig omsetningsoppgaver til utleier og nødvendig underlag som utleier måtte etterspørre for å kontrollere omsetningsoppgavene, herunder rett til samtale med utleiers revisor.

DLA Piper har de senere årene opplevd at utenlandske aktører har kommet inn i det norske leiemarkedet med nye modeller for omsetningsleie. Eksempler på dette er at omsetningsbegrepet defineres på en annen måte enn det som er vanlig i det norske markedet, eller at det foreslås modeller med en større deling av både risiko og oppside når det kommer til leietakers drift og omsetning. Ved bruk av slike alternative modeller må partene være særlig bevisste på hvordan den foreslåtte leiemodellen vil slå ut i praksis.

Betaling av leien

Dersom det er avtalt fast leie er meglerstandardens utgangspunkt at 1/4 eller 1/12 av leien forfaller til betaling forskuddsvis hvert kvartal eller hver måned. De fleste utleiere foretrekker at leien betales forskuddsvis hvert kvartal.

Ved bruk av omsetningsleie vil leietaker normalt betale leie forskuddsvis gjennom året. Deretter foretas det en endelig avregning av leien etter årsslutt basert på revisorbekreftede tall. Den forskuddsvis leien kan typisk baseres på budsjettert omsetning, omsetning foregående år eller den avtalte minimumsleien. Når oppstart av leieforholdet ikke skjer den 1. januar, kan det være hensiktsmessig å avtale om avregning av minimumsleie skal skje per kalenderår eller per 12 måneder for å unngå uklarhet omkring dette.

Merverdiavgiftskompensasjon

Ved utleie til leietakere som ikke driver merverdiavgiftspliktig virksomhet, beregnes det normalt en merverdiavgiftskompensasjon som enten inkluderes i leien eller som betales som et særskilt tillegg. Ved beregning av slik kompensasjon bør blant annet manglende mulighet for fradragrett for inngående merverdiavgift, justeringsforpliktelser som utløses, tap av justeringsrett, og ikke-fradragberettiget merverdiavgift på eierkostnader hensyntas. Manglende fradragrett for merverdiavgift på felleskostnadene inkluderes normalt i felleskostnadsavregningen og trengs derfor ikke hensyntas i merverdiavgiftskompensasjonen.

Les også: [Utleiers ABC - Del 9 - Felleskostnadene](#)



Services Fast eiendom

Sectors Real Estate
