



Utleiers ABC - Del 12 - Sikkerhetsstillelse



Magnus Løvlien Lutnæs
Partner, Head of Real Estate
(Norway)



Ellen Hestenes Merli
Lawyer



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. I denne artikkelen redegjøres det for punkt 11 i meglerstandardene om sikkerhet.

DLA Piper finner mangler ved sikkerhetsstillelse i leieforhold i de fleste selskaps gjennomganger. Ofte er sikkerhetsstillelse mangelfull eller fraværende. Utleiere som ikke har et bevisst forhold til sikkerhetsstillelse ved avtaleinngåelsen og ved oppfølging av leieforholdet, påtar seg unødvendig risiko for fremtidige tap.

Generelt

Meglerstandarden opererer med fire alternativer for sikkerhetsstillelse: selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon, depositum, annen sikkerhet og ingen sikkerhet.

Grunnleggende om garantier

Det opereres normalt med tre former for garantier:

- Sempel garanti
- Selvskyldnergaranti
- Påkravsgaranti

Sempel garanti kan kun gjøres gjeldende når tvangsinnrivelse mot leietaker ikke har ført frem, eller det er klart at leietaker ikke kan dekke kravet. Meglerstandardens utgangspunkt er selvskyldnergaranti. Garantisten kan da

kreves så snart leietaker har misligholdt sine betalingsforpliktelser, men kan gjøre gjeldende de samme innsigelser som leietaker. Enkelte utleiere krever påkravsgaranti. Da kan ikke garantisten påberope seg leietakers innsigelser, men leietaker/garantisten må forfølge eventuelle krav rettslig og kreve tilbakebetaling.

En garanti gjelder normalt konkret angitte forpliktelser. Dersom utleieforholdet endrer seg etter at garantien er avgitt, eksempelvis ved utvidelse av leieobjektet eller forlenget leietid, bør samtykke fra garantisten innhentes. Manglende samtykke kan føre til at garantien kun dekker den opprinnelige forpliktelsen, eller i ytterste konsekvens faller helt bort.

Selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon

Meglerstandardens alternativ A er selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge etter konsesjon gitt av norske myndigheter. Med finansinstitusjon siktes det til de finansforetakene som driver finansieringsvirksomhet i form av å utstede garantier (typisk banker, kredittforetak, finansieringsforetak og forsikringsselskaper). Konsesjonsstatus kan søkes opp på www.finanstilsynet.no/konsesjonsregisteret. Ikke alle som tilbyr garantier i Norge har norsk konsesjon.

Ikke alle finansinstitusjoner er like solide, eller aktuelle som garantiutstedere. Utleier bør innta krav om garanti fra navngitte, solide banker eller enkelte finansforetak med minimumsrating fra de store ratingbyråene.

Depositum

Meglerstandardens alternativ B er depositum. Depositum etableres i samme bank som leien betales til. Utbetaling fra depositumskonto kan forsinkes dersom leietaker motsetter seg krav fra utleier, men ikke i større utstrekning enn ved selvskyldnergaranti.

Etter meglerstandarden punkt 11.5 må leietaker ta ut søksmål for å hindre utbetaling dersom utleier krever dekning grunnet mislighold. Denne mekanismen er gunstig for utleier. Etter leieforholdets opphør kan leietaker kreve depositumet utbetalt jf. punkt 11.7, og utleier må reise søksmål for å hindre dette. Forholdet mellom punkt 11.5 og 11.7 er uklart, så utleier bør for sikkerhets skyld reise krav mot banken før utløpet av leieperioden.

Vær oppmerksom på at bankenes standard depositumsformular avviker noe fra meglerstandardene.

Annen sikkerhetsstillelse

Meglerstandardens alternativ C er annen sikkerhet. Kravene til slik sikkerhet må presiseres av partene i bilag.

Et eksempel er morselskapsgaranti, hvor det er viktig å sikre at konsernspissen er garantist. Det bør avtales at det skal stilles alternativ sikkerhet dersom konsernet omorganiseres slik at garantisten ikke lengre er konsernspiss eller dersom soliditeten svekkes vesentlig. Enkelte slike situasjoner vil også fanges opp av lojalitet i kontraktsforhold.

Et annet eksempel er pant i eiendom. DLA Piper har også sett eksempler på krav til oppkapitalisering av leietaker, egenkapitalkrav og begrensninger på utdelinger.

Ingen sikkerhet

Meglerstandardens alternativ D er at det ikke stilles sikkerhet. Dette alternativet er først og fremst aktuelt der det offentlige eller en bank er leietaker.

Sikkerhetens omfang

Ved vurdering av sikkerhet fra ny leietaker bør blant annet leietakers soliditet og likviditet, utleiers investeringer og leieforholdets varighet hensynstas. Partenes forhistorie og hvor enkelt det er å leie ut lokalene på nytt, kan også tillegges vekt. For nystiftede selskaper kreves det normalt selvskyldnergaranti fra eier(ne) for alle forpliktelser under hele leieperioden, i tillegg til bankgaranti. Dersom leietaker er et selskap under stiftelse, er det viktig å kreve en garanti som både dekker oppfyllelse av leiekontrakten og leietakers stiftelse, registrering og kapitalisering.

Dersom sikkerhetsstillelsen er beløpsmessig begrenset, følger det av meglerstandarden at utleier kan kreve beløpet økt ved leiejustering. I praksis glemmes dette ofte, og det kan være dyrt å utvide en bankgaranti. Det kan være enklere og minst like bra for utleier at beløpsgrensen økes ved etablering for å ta høyde for fremtidige leiejusteringer.

Ved depositum bør utleier kreve at renter tillegges saldo.

Krav til sikkerheten

Sikkerheten bør tilfredsstille flere krav:

- Rettidig oppfyllelse av alle leietakers forpliktelser, ikke bare leiebetalingen
- Gyldighet, herunder signering av signaturberettiget person
- Uoppsigelighet i leieperioden og i tre måneder deretter
- Norsk rett og norsk verneing

Ovennevnte punkter er hensyntatt i meglerstandarden for selvskyldnergaranti og depositum. Dersom partene velger annen sikkerhet, er det viktig å dekke punktene over.

Sikkerhetsstillelsen skal ikke inneholde frister i strid med leieavtalen. DLA Piper har sett flere eksempler på varslingsfrister som er så korte at sikkerhetsstillelsen i realiteten vil være tapt før den kan bli gjort gjeldende.

Tidspunkt for sikkerhetsstillelse

Utleier skal etter meglerstandarden angi tidspunkt for når sikkerhetsstillelsen skal være etablert. Ideelt bør sikkerheten etableres samtidig med inngåelsen av leieavtalen. For bankgarantier er dette ofte ikke mulig. Sikkerhetsstillelsen bør alltid etableres før utleier igangsetter arbeider.

Misligholdt sikkerhetsstillelse

Etter meglerstandarden er mangler ved sikkerhetsstillelse et vesentlig mislighold som gir utleier hevingsrett. Det bør inntas at manglende sikkerhetsstillelse gir utleier rett til å nekte innflytting selv om leien løper.

Avvikling/tilbakelevering av sikkerhetsstillelse

Dersom leietaker betaler for sent og senere går konkurs, kan betalingen bli omstøtt og utleier må tilbakebetale det mottatte til konkursboet. Det er da uheldig om utleier i mellomtiden har bekreftet at sikkerhetsstillelsen bortfaller med den følge at utleier ikke får dekket sitt krav under sikkerhetsstillelsen.

Kontroll og oppfølging av sikkerhetsstillelse

Vilkårene for sikkerhetsstillelse er normalt tilfredsstillende regulert i leieavtalen, men det er ofte mangler ved sikkerheten som faktisk er stilt eller oppfølgingen. Det er viktig å etablere gode rutiner som sikrer at:

- Sikkerheten gyldig avgis innen avtalt frist
- Sikkerheten oppfyller avtalte krav
- Samtykke innhentes fra garantisten ved endringer i leiekontrakten
- Garantisten eksisterer og har tilstrekkelig soliditet
- Krav mot depositumkonto varsles banken før utløp av leieperioden
- Nødvendige forbehold ved frafallelse av krav under sikkerhetsstillelse

Les også: [Utleiers ABC - Del 13 - Leietakers bruk av leieobjektet](#)



Services

Fast eiendom

Sectors

Real Estate
