



Utleiers ABC - Del 14 – Utleiers adgang til eksklusivt areal



Anders Bergene
Partner



Line Ravlo-Losvik
Partner, Dr. juris



Ellen Hestenes Merli
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 er temaet utleiers adgang til eksklusivt areal, punkt 13 i meglerstandardene.

Utleiers adgang til leietakers eksklusive areal er viktig for å kunne utføre tilsyn, vedlikehold og endringsarbeider som måtte være nødvendig. Slik hjemmel er dels sikret i husleieloven og dels i meglerstandardens punkt 13, og det er viktig å ikke foreta innskrenkninger uten at konsekvensene er vurdert nøye.

Generelt

Leietaker har som hovedregel enerett til bruk av eksklusivt areal og dermed også rett til å nekte andre adgang. Bestemmelsen gir således utleier en praktisk viktig hjemmel for å få tilgang.

Etter DLA Pipers erfaring kommer bestemmelsen sjelden på spissen fordi utleiers adgang normalt skjer i forbindelse med tiltak som er i leietakers interesse. At begge parter er kjent med grensene for adgangen vil imidlertid bidra til at uenighet og tvister kan unngås.

I hvilke tilfeller har utleier rett til adgang

Etter meglerstandarden punkt 13 har utleier adgang til leietakers eksklusive arealer for «*ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, endringsarbeid etc.*» Oppregningen er ikke uttømmende og utleier har som utgangspunkt rett til adgang også i andre tilfeller når det er rimelig grunn til det.

Husleieloven § 5-6 er annerledes utformet og gir rett til adkomst for «*tilsyn, ... pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider som må utføres for å hindre skade på husrommet eller eiendommen for øvrig*».

Meglerstandarden viser til «*ettersyn [...] inspeksjon*», mens loven viser til «*tilsyn*». Dette utgjør trolig ingen realitetsforskjell. Dette omfatter også rutinemessig tilsyn og utleier trenger ikke å ha noen særlig grunn for tilsynet.

Retten til adgang til eksklusivt areal gjelder også når det er nødvendig for å utføre reparasjoner, vedlikehold med videre på eiendommen for øvrig (ikke bare de eksklusive arealene), for eksempel av et ventilasjonsanlegg på taket. I meglerstandarden er ikke dette sagt uttrykkelig slik det er i husleieloven, men bestemmelsene må trolig tolkes likt.

Dersom utleier i andre tilfeller har et særlig behov for adgang til eksklusivt areal for å komme til andre deler av eiendommen, bør dette inntas i leieavtalen.

Særlig om adgang av kommersielle grunner

Det kan være aktuelt for utleier å få adgang til eksklusivt areal av rent kommersielle grunner, typisk ved salg av eiendommen eller for fremtidig utleie.

Husleieloven § 5-6 tolkes slik at utleier har rett til å vise frem eksklusivt areal til potensielle kjøpere av eiendommen/eiendoms selskapet. Vel så praktisk er muligheten for å kunne gjennomføre en teknisk due diligence eller verdivurdering. Hvor omfattende befaringen er, påvirker nok hvorvidt dette går inn under bestemmelsene. Meglerstandarden kan tolkes videre enn husleieloven her. Retten til visning og teknisk befaring kunne vært presisert for å skape klarhet.

Meglerstandardens punkt 22.5 har en egen bestemmelse om rett til adkomst for visning til nye leietakere som vil komme tilbake til i forbindelse med behandlingen av punkt 22.

På hvilke tidspunkter har utleier rett til adgang

Etter meglerstandarden har utleier adgang alle dager i kontor- og forretningstiden. Utleier bør vurdere om det er behov for adgang utenfor dette tidsrommet. I noen tilfeller vil det være praktisk at arbeider utføres etter normal arbeidstid.

I tillegg har utleier adgang til eksklusivt areal også utenom kontor- og forretningstiden der det «*anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen*». Dette er en nødrettsbestemmelse som gjelder uavhengig av tidspunkt på døgnet og om det måtte være til ulempe for leietaker.

Varsel

Normalt må utleier varsle leietaker med «rimelig frist». Det kreves ikke at varselet er skriftlig. Varslingsfristens lengde vil avhenge av tiltaket; eksempelvis hvor inngripende tiltaket er, og om det haster å få gjennomført tiltaket.

I nødstilfellene gjelder ikke utleiers varslingsplikt og utleier kan ta seg inn umiddelbart. Etter husleielovens regel er det et tilleggsvilkår at det ikke er mulig å varsle leietaker, og basert på alminnelig lojalitet i kontraktsforhold bør leietaker varsles dersom det er praktisk.

Tidligere sto det i meglerstandarden at utleier disponerer egen nøkkel til leietakers eksklusive arealer som kan benyttes i slike tilfeller. Ofte vil dette være situasjonen også i dag (utleier selv eller vaktmester), men hvorvidt utleier kan kreve dette kan med fordel presiseres.

Hvem har adgang til eksklusivt areal

Retten til adgang til eksklusivt areal omfatter også utleiers kontraktsmedhjelpere som håndverkere, leverandører, servicepersonell, vaktmester og takstmenn.

Utleier er imidlertid ansvarlig for tap (for eksempel tyveri) og skader forårsaket av medhjelpere. Utleier må nok også finne seg i at leietaker stiller krav om at både utleier selv og medhjelpere forholder seg til sikkerhetskrav som er naturlig ut fra leietakers virksomhet, for eksempel identitetskontroll og inngåelse av taushetsavtale.

Hva hvis leietakeren nekter å gi utleier adgang?

Selv om utleier har rett til adgang, har han - utenom nødstilfellene - ikke rett til å ta seg inn i eksklusivt areal på egen hånd. I meglerstandarden punkt 13 heter det at leietaker «skal gi» utleier adgang, som betyr at leietaker plikter å slippe utleier inn. Manglende adgang vil være et mislighold fra leietakers side som kan utløse krav om erstatning og i ytterste konsekvens heving av leieavtalen. Om leietaker nekter utleier fysisk adgang må utleier skaffe seg et tvangsgrunnlag, mest praktisk i form av en midlertidig forføyning. Videre er det namsmyndighetene som forfølger kravet mot leietaker.

Leietakers ønskede innskrenkning

For noen leietakere vil det aldri være aktuelt å akseptere punkt 13 i meglerstandarden slik den står. To typiske eksempler er verditransportselskaper og advokatfirmaer. I slike tilfeller er det vanlig å innta bestemmelser som innebærer at gårdeier ikke risikerer gårdeieransvar eller annet erstatningsansvar som følge av manglende tilgang.

Les også: [Utleiers ABC - Del 15 - Utleiers vedlikeholds- og utskiftningsplikt](#)

Services Fast eiendom

Sectors Real Estate
