



Utleiers ABC – Del 20 – Brann/destruksjon



Line Ravlo-Losvik
Partner, Dr. juris



Ola Nordvang Rundfloen
Partner

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 meglerstandens punkt 19 – brann/destruksjon.

Meglerstandardens punkt 19 om brann/destruksjon, er en regulering av enkelte force majeure tilfeller. Hvis uhellet først skjer, kan reguleringen her være av stor betydning. Utleiere bør vurdere om det er behov for regulering av også mindre omfattende tilfeller enn «destruksjon».

Generelt

Utgangspunktet i meglerstandens er at utleier gis en rett til å si seg fri fra avtalen dersom leieobjektet blir ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet.

Når leieobjektet blir ødelagt vil utleier som utgangspunkt være i mislighold overfor leietaker, og leietaker kan ha krav på retting, prisavslag, erstatning, heving og tilbakehold av leie. Rett til erstatning etter loven og meglerstandens er knyttet opp mot et kontrollansvar for utleier, og vil ikke kunne påberopes ved hindringer utenfor utleiers kontroll.

Utleier har etter husleieloven ingen hevingsrett ved brann/destruksjon, men husleieloven suppleres av ulovfestede regler om force majeure.

Utleiers adgang til å si seg fri

Utleiers rett til å si seg fri fra leieavtalen etter meglerstandens forutsetter at leieobjektet er «ødelagt», og at det skyldes brann eller annen hendelig begivenhet. Når leieobjektet må sies å være ødelagt er ikke nærmere definert, og her kan det tenkes mange uklare grensetilfeller. Vurderingen må trolig blant annet baseres på hvor sentral del av leieobjektet som er rammet.

Dersom utleier velger å ikke påberope seg meglerstandardens punkt 19, kan leietaker velge å erklære heving hvis vilkårene er oppfylt. Dersom det foreligger en total destruksjon av leieobjektet, vil leietaker normalt ha hevingsrett.

Ulovfestet force majeure

Den alminnelige ulovfestede regelen om force majeure supplerer standardens punkt 19. Denne innebærer at en part kan unnlate å oppfylle sine avtaleforpliktelser dersom oppfyllelsen blir umulig eller uforholdsmessig byrdefull på grunn av en ytre, plutselig og ekstraordinær hendelse av et visst omfang, og som parten hverken har kontroll over eller kunne ha forutsatt.

Typiske eksempler på force majeure er krig og naturkatastrofer.

«Brann eller annen hendelig begivenhet» i standarden, omfatter også tilfeller utleier kunne forutsatt eller forhindret gjennom forebyggende tiltak, og går dermed lengre enn force majeure. Videre går standarden lenger enn force majeure fordi force majeure bare suspenderer partenes avtaleforpliktelser midlertidig, så lenge hindringen varer.

Partene må gjenoppta sine forpliktelser når force majeure-hendelsen bortfaller, med mindre forutsetningene for avtalen da er urimelig endret.

Eksempelvis vil en leietaker som rammes av streik i bankenes betalingsentral (Nets) kunne vente med å betale leie inntil tjenesten fungerer igjen, men kan ikke unnlate å betale leie for den perioden hindringen varte.

For utleier vil det sjelden være behov for å påberope force majeure, ettersom punkt 19 gir videre rettigheter. Unntaket er forbigående hendelser, hvor utleier ikke ønsker at avtalen bortfaller, eller situasjoner hvor vilkåret «ødelagt» ikke er oppfylt.

Avtalt gjeninnflyttingsplikt for leietaker

I noen tilfeller avtales gjeninnflyttingsplikt. Meglerstandarden for bare-house har dette som standardtekst, og øvrige meglerstandarder har dette som en alternativ bestemmelse.

Formålet med bestemmelsen er å avskjære leietakers hevingsrett. Begrunnelsen ligger i utleiers og långivers ønske om å sikre kontantsstrømmen for eiendommen også etter gjenoppbygging, og dermed også sikre finansiering av gjenoppbygningen. Særlig ved enebrokerbygg eller spesialbygg, kan dette få stor betydning.

Dersom det avtales gjeninnflyttingsplikt for leietaker, inneholder meglerstandarden tre vilkår. For det første skal det inntas en frist for gjennomføring av reparasjon/gjenoppbygging, som må overholdes. Det er viktig at denne fristen fastsettes slik at den er realistisk. Det må både tas hensyn til politiets og forsikringssselskapets behov for undersøkelser før arbeider kan igangsettes, saksbehandlingstid hos bygningsmyndigheter, inkludert behandling av eventuelle dispensasjoner, og eventuelle byggetekniske avklaringer og forhold.

Fristen som avtales bør også kunne forlenges når gjenoppbygging forsinkes av forhold som ligger utenfor utleiers kontroll.

Dernest må utleier kunne tilby erstatningslokale for å kunne kreve gjeninnflytting. Vilkåret er normalt ikke mulig å oppfylle for utleiere, og bør ikke aksepteres dersom bestemmelsen om gjeninnflyttingsplikt skal ha praktisk

betydning.

Det siste vilkåret for at utleier etter den alternative teksten skal kunne kreve opprettholdelse av gjeninnflyttingsplikten, er at utleier også dekker alle kostnader forbundet med flytting både til og fra erstatningslokalet. Fordi dette er kostnader det normalt vil være enklere for leietaker selv å forsikre, bør utleier også unngå dette vilkåret.

En avtalt gjeninnflyttingsplikt byr på flere utfordringer.

Det er eksempelvis sjelden praktisk at et bygg som er ødelagt i brann eller lignende bygges opp helt likt som det var før det ble ødelagt. Herunder vil et nytt bygg måtte tilpasses nye bygningstekniske krav. Flexibilitet for pålagte og praktiske tilpasninger bør derfor eventuelt avtales.

Gjenoppbyggingsplikt

I de tilfellene utleier ikke oppfyller vilkårene for å si seg fri fra avtalen, eller velger å ikke påberope seg sin rett, vil leietaker normalt kunne fastholde leieavtalen og blant annet kreve retting. I noen tilfeller ønsker leietaker å avtale en gjenoppbyggingsplikt som fratar utleier valgretten. Dette vil kunne være aktuelt ved såkalt «sale and leaseback», og ved enebrokerbygg som er spesialtilpasset for leietaker, eksempelvis et museum eller laboratorium.

Dersom utleiere skal akseptere slike klausuler bør det stilles krav om at det gjenstår tilstrekkelig leietid etter at gjenoppbyggingen er fullført, eller eventuelt at det samtidig avtales en forlengelse som sikrer en hensiktsmessig gjenværende leietid. Videre bør det fra utleiers side tas forbehold om oppnåelse av nødvendige offentlige tillatelser, håndtering av byggetekniske utfordringer, finansiering med videre.

Dersom leietaker gis en valgrett i slike situasjoner, bør det også avtales klare frister for når leietaker må ta stilling til om gjenoppbygging kreves.

Leietakers beskyttelse

Meglerstandardens regulering av ødeleggelse av leieobjektet, og de fleste force majeure-bestemmelser som DLA Piper har sett, gir bare utleier rett til å gå fra avtalen, ikke leietaker eller «partene». Slik meglerstandard og de vanligste force majeure-bestemmelsene er utformet, er dette naturlig, fordi klausulen regulerer hindringer av utleiers ytelse.

Leietaker er beskyttet av andre bestemmelser i meglerstandard og bakgrunnsretten. Leietaker vil i enkelte tilfeller ha hevingsrett, og vil uansett ikke være pliktig til å betale leie i perioder hvor leieobjektet er «ødelagt», med mindre leietaker selv har ødelagt leieobjektet.

Les også: [Utleiers ABC – Del 21 – Utleiers avtalebrudd](#)



Services Fast eiendom

Sectors Real Estate
