



Utleiers ABC - Del 30 - Bilag



Ola Nordvang Rundfloen
Partner



Thorstein Vale Opdal
Lead Lawyer



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 ser vi nærmere på punkt 29 i meglerstandardene, som omhandler bilag til leieavtalen.

Det er viktig at bilagene og leieavtalen kompletterer hverandre, og ikke inneholder bestemmelser som står i motstrid. Ukritisk utforming eller bruk av bilag leder raskt til uklarheter, og kan i verste fall bringe partene inn i en tvist.

Generelt

I denne artikkelen skilles det mellom betegnelsene «leieavtalen» og «bilag». Begrepet «leieavtalen» brukes om selve avtaledokumentet, mens «bilag» brukes om vedleggene til avtaledokumentet.

Riktig bruk av bilag gjør leieavtalen mer forståelig, klar og leservennlig for alle involverte parter. Hovedfunksjonen til bilag er å supplere og utdype leieavtalen, samt bidra til at leieavtalen får en hensiktsmessig struktur. Bruk av bilag tillater mer utførlige reguleringer av spesifikke forhold. Dersom alt innhold inkluderes i selve leieavtalen, vil den kunne bli uoversiktlig og vanskelig tilgjengelig. I tillegg vil bilag ofte være dokumentasjon som ellers ikke ville vært praktisk å inkludere i selve leieavtalen, eksempelvis firmaattester.

Reguleringen av partenes sentrale juridiske rettigheter og plikter hører naturlig hjemme i leieavtalen. Slike reguleringer bør normalt ikke «gjemmes bort» i bilagene.

Tilleggsavtaler og sideavtaler

DLA Piper erfarer at noen utleiere foretrekker å skille ut enkelte særlig elementer knyttet til leieforholdet i separate avtaler, som tas inn som bilag til leieavtalen.

Typiske eksempler er avtaler om leie av parkeringsplasser eller separate lagerenheter. I slike tilfeller er det viktig å være tydelig på hva som reguleres hvor, og om for eksempel bestemmelser om leietid eller oppsigelsesrettigheter knyttet til slike enkeltelementer skal avvike fra det som gjelder for selve hovedleieforholdet i henhold til leieavtalen.

Andre eksempler kan være avtaler om mekanismer som kun gjelder i oppførings- eller rehabiliteringsfasen. Når den aktuelle fasen er tilbakelagt vil partene normalt kunne forholde seg til leieavtalens innhold alene. Slike løsninger bidrar til at leieavtalen ved fremtidig praktisering, og ved et senere salg av eiendommen, blir mer oversiktlig.

I noen tilfeller blir partene enige om at leieavtalen skal presiseres eller endres etter inngåelsen. Slike endringer bør nedfelles skriftlig, og vedlegges leieavtalen som «sideletters» eller tilleggsavtaler – slik at alt er samlet ett sted.

Opplysninger knyttet til faktiske forhold og henvisninger i leieavtalen

Opplysninger som hovedsakelig knytter seg til faktiske forhold, som for eksempel tegninger, illustrasjoner, skisser, tekniske spesifikasjoner og lignende, hører naturlig hjemme som bilag.

DLA Piper erfarer at noen større leietakere gjerne har egne etiske retningslinjer, innkjøpsbestemmelser eller lignende som ønskes inntatt som forpliktende bilag for utleier. Dette er ofte uproblematisk, men utleier bør alltid gjennomgå slike bilag nøye for å kontrollere at det ikke er forhold i disse dokumentene som står i motstrid til leieavtalen eller pålegger utleier forpliktelser som utleier ikke kan overholde.

Som utgangspunkt bør det ikke inkluderes bilag som det ikke er henvist til i leieavtalen. Det bør alltid foreligge en fornuftig kobling mellom leieavtalens bestemmelser og de bilagene som følger vedlagt. Leieavtalen bør angi både navnet på bilaget og hva det regulerer.

Forrangsklausuler

Ved fremforhandling av mer kompliserte leieavtaler, vil det ofte være en rekke bilag med viktige presiseringer og mekanismer. Når leieavtalen har mange bilag, og da gjerne flere bilag med mye tekst eller materielt viktige klausuler, øker risikoen for at bilag inneholder tekst som er helt eller delvis i strid med leieavtalen. Slik motstrid bør unngås – og bilag må alltid gjennomgås nøye for å sikre at motstrid ikke foreligger. Bilag bør derfor, så langt som mulig, utarbeides og fremforhandles parallelt med leieavtalen.

I noen tilfeller kan det være hensiktsmessig å innta forrangsklausuler i punkt 29. Formålet med slike klausuler er tydelig å angi hva som har forrang av klausuler eller bilag dersom de står i konflikt med hverandre. Slike klausuler kan utformes på mange måter, men et fellestrekk er at de etterlater lite rom for konkret tolking. Ofte vil motstrid også kunne løses av alminnelige tolkningsprinsipper, slik at leieavtalen med bilag fortsatt «fungerer» som forutsatt. Utleier bør derfor vurdere nøye om det er behov for å innta forrangsklausuler i leieavtalen, eller ikke.

Alminnelige tolkningsprinsipper

Dersom det ikke foreligger en forrangsklausul, vil motstrid mellom bilag og leieavtalen måtte løses gjennom alminnelige tolkningsprinsipper. Dette innebærer igjen at løsningen vil være basert på en konkret sammensatt vurdering.

Noen veiledende prinsipper kan imidlertid skisseres. For eksempel er særskilt utformede og fremforhandlede bilag naturlig å gi forrang foran en standardtekst i leieavtalen, basert på prinsippet om at spesielle reguleringer går foran generelle reguleringer (*lex specialis*). Omvendt, vil man fort gi en konkret tekst inntatt i leieavtalen forrang foran et standardbilag som ikke er særskilt fremforhandlet. Et annet utgangspunkt er at et nyere dokument normalt går foran et eldre dokument, eksempelvis at tegninger med nyere dato går foran tegninger med eldre dato (*lex posterior*).

Ofte vil disse prinsippene lede frem til den løsning som var forutsatt av partene ved avtaleinngåelsen, men ikke alltid. Partene bør derfor alltid sørge for at motstrid ikke oppstår, selv om det ofte vil ta noe tid å kvalitetssikre sammenhengen mellom dokumentene.

Standardbilag til meglerstandardene

Det er utarbeidet en rekke standardbilag til meglerstandardene. Eksempler på standardbilag er felleskostnadsbilaget, forslag til garantitekst, og overtakelsesprotokoll.

Et annet standardbilag er «miljøbilaget», som inneholder en del mekanismer knyttet til eventuelle energi- og miljøtiltak ved eiendommen i leieperioden. Bilaget inneholder også forslag til hvordan kostnader og besparelser kan håndteres i relasjonen mellom utleier og leietaker. Bilaget er etter DLA Pipers erfaring lite benyttet, men det er utvilsomt et økende miljøfokus fra både utleiere og leietakere, og miljøbilag vil kunne bli benyttet oftere i fremtiden.

Det er også laget forslag til en standard databehandleravtale for behandling av personopplysninger mellom utleier og leietaker. Bilaget er utarbeidet for å overholde det ansvar utleiere har etter personopplysningsloven. Vi erfarer at en rekke store aktører har utarbeidet egne maler for slike avtaler, herunder pålagte rutiner og oversikter.

Et annet eksempel er de utvidede variantene av meglerstandardene, hvor det er utarbeidet et eget vedlegg for håndtering av utleiers og leietakers endringer i kravspesifikasjonen mellom signering og overtakelse.

Les også: [Utleiers ABC - Del 31 - Sted, dato og signatur](#)



Services Fast eiendom

Sectors Real Estate
