



Utleiers ABC – del 32 – Forbehold



Anders Bergene
Partner



Tone Gjertsen
Partner

I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva utleiere og meglere bør være særlig bevisste på ved inngåelse av leieavtaler. Etter å ha vært gjennom alle punktene i meglerstandarden, vil vi i noen artikler fremover se på noen tilleggstemaer som kan være viktige ved avtaleinngåelsen. Temaet denne gang er forbehold.

Det er viktig for utleiere å ta nødvendige forbehold dersom oppfyllelsen av leieavtalen er avhengig av forhold utenfor utleiers kontroll – eksempelvis offentlige tillatelser. Uklare forbehold kan føre til unødige tvister mellom partene. Her gir vi noen råd om noen av de hensyn som bør tas ved utforming av forbehold.

Generelt

Et forbehold er en betingelse stilt av én eller begge parter, for at avtalen skal gjelde i sin fremforhandlede form. Dette i motsetning til kontraktsforpliktelsener som i utgangspunktet må oppfylles selv om oppfyllelse vanskeligjøres. Et forbehold som aktualiseres kan dermed enten ha som konsekvens at avtalen i sin helhet faller bort, alternativt at avtalen blir revidert. Ved manglende forbehold risikerer en part i stedet å bli erstatningsansvarlig overfor den annen part dersom vedkommende ikke kan oppfylle avtalen slik den er inngått.

Forbehold kan gjelde forhold som helt eller delvis er utenfor eller innenfor partenes kontroll. Det er viktig at avtalen er klar – både om hvilke vilkår som gjelder for at forbeholdet kan påberopes og konsekvenser ved manglende oppfyllelse.

Adgangen til å ta forbehold ved avtaleinngåelsen og betydningen av forbehold, er hverken lovregulert eller behandlet i meglerstandarden. Det rettslige utgangspunktet er full avtalefrihet. For at et forbehold skal være gyldig og bindende, må det være tatt før eller i forbindelse med at avtale er inngått og utgjøre en del av avtalen. Dersom en part etter avtaleinngåelsen ønsker å ta forbehold kan disse avvises.

Noen praktiske forbehold

Etter rettspraksis kan partene bli bundet før signering, og DLA Piper anbefaler derfor at det presiseres tidlig i forhandlingene at avtalen ikke er bindende før den er signert av begge parter. Dette forbeholdet inntas ofte i topp teksten i avtaleutkastene.

Et annet vanlig forbehold er styreforbehold. Dette løftes normalt etter at leieavtalen er fremforhandlet, men før signering. Det er da ikke nødvendig å regulere konsekvensen av manglende oppfyllelse nærmere.

Ved leieforhold hvor utleier skal bygge eller tilpasse leieobjektet før overtakelse, har utleier ofte behov for å ta ulike forbehold knyttet til slike arbeider. Dette relaterer seg gjerne til enten oppnåelse av nødvendige offentligrettslige tillatelser, eller til mulige tekniske løsninger. Ved slike forbehold kan det ofte avtales at avtalen revideres ved bare delvis oppfyllelse av forbeholdene.

Et annet eksempel er forbehold om samtidig inngåelse av kjøpsavtale i sale-and-leaseback- transaksjoner.

Alternative konsekvenser ved forbehold

I stedet for bortfall av avtalen som helhet, kan det avtales at leieavtalen skal endres dersom forbeholdet aktualiseres. Praktiske eksempler er utsatt oppstart av leieforholdet, eventuelt med en siste frist til å gå fra avtalen dersom utsettelsen blir for lang, eller reduksjon av leieobjektets størrelse og leie. Det siste kan typisk være tilfelle dersom utleier har tatt forbehold om at også naboloalet fristilles, uten at det viser seg å være mulig å oppfylle.

Konsekvensen av at forbeholdet aktualiseres kan være klart regulert på forhånd. Alternativt kan konsekvensen medføre en forhandlingsplikt for partene. Ofte er det aktuelt med en mellomløsning hvor konsekvensene er delvis avklart. Normalt bør det fastsettes tidsfrister for avklaringer.

Noen ganger er det også naturlig å fastsette prosedyrer for hvordan avklaringene skal skje. For eksempel kan utleier ha plikt til å tilby et alternativt lokale enten varig eller midlertidig, og man bør da på forhånd ha fastsatt en frist for leietaker til å akseptere eller avslå et slikt tilbud.

En løsning som kan være aktuell er en plikt for den ene parten til å yte kompensasjon dersom forbeholdet påberopes og avtalen bortfaller. Et alternativ for utleier dersom leietaker har behov for tid til å foreta avklaringer, kan være å kreve en «reservasjonsavgift» fra leietaker.

Nærmere om utforming av forbehold

Når forbehold skal tas ved bruk av meglerstandarden, anbefaler DLA Piper normalt at disse inntas i punkt 26 om særlige bestemmelser, eventuelt med henvisning til vedlegg.

I enkelte tilfeller tas det forbehold uten at dette fremgår av selve leieavtalen. Typisk kan forbehold inntas i leietilbud eller aksept av slikt tilbud, eller i overordnede avtaler mellom partene. Forbehold kan også bare ha kommet til uttrykk i kommunikasjonen mellom partene. Det er ikke en betingelse for forbeholdets gyldighet at det fremgår av leieavtalen. Det viktigste er at det kan dokumenteres at forbeholdet er gyldig tatt.

Som utgangspunkt er det den parten som tar forbehold som også har risikoen for at dette kommer klart til uttrykk. Det er imidlertid i begge parter interesse å unngå uklarhet, som i verste fall kan medføre tvist i etterkant. Dette gjelder både vilkårsiden – hva skal til for at parten kan påberope forbeholdet, og

konsekvenssiden – hva skjer hvis forbeholdet aktualiseres. Dersom andre konsekvenser ikke er avtalt, må et forbehold normalt forstås slik at avtalen i sin helhet bortfaller, uten noen rett til kompensasjon eller annet.

I tillegg bør det uttrykkelig avtales hvordan forbeholdet løftes, det vil si når og hvordan forbeholdet må avklares eller eventuelt faller bort.

Særlig om løfting av forbehold

Regulering av hvordan forbeholdet løftes, må vurderes og tilpasses konkret. Herunder om forbeholdet må påberopes, eller om det skal bortfalle automatisk dersom visse betingelser oppfylles. Med mindre begge parter har like godt innsyn i hvorvidt betingelsen er inntrådt, er det praktisk at parten som har tatt et forbehold, uttrykkelig må påberope dette.

Ofte bør det avtales uttrykkelige frister for når et forbehold må påberopes eller alternativt bortfaller. Avklaring bør søkes oppnådd så tidlig som mulig, i god tid før overtakelse, og normalt før leietakertilpasninger igangsettes. Det kan også oppstilles frister knyttet opp mot de forhold forbeholdet gjelder, eksempelvis en frist til å påberope et avslag på en rammetillatelse 30 dager etter at avslaget er gitt. Ofte er det praktisk med en kombinasjon av flere frister, for ulike avklaringer underveis. En generell målsetning bør være avklaring så tidlig som mulig.

Les også: [Utleiers ABC - Del 33 - Firmaattester som bilag](#).



Services Fast eiendom

Sectors Real Estate
