



Utleiers ABC - Del 34 - Kravspesifikasjoner



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. I denne artikkelen ser vi nærmere på bruk av kravspesifikasjoner som vedlegg til leieavtalen.

Kravspesifikasjoner beskriver deler av utleiers leveranse, og slike dokumenter inntas som regel som vedlegg til leieavtaler for nybygg og bygg under rehabilitering. Kravspesifikasjonene bør vies like mye oppmerksomhet som selve leieavtalen, da unøyaktigheter eller uklarheter fort kan lede til tvister eller vesentlig økte kostnader for utleier.

Generelt

For meglerstandardene for nye/rehabiliterede lokaler eller bygg, forutsettes det at leieobjektet skal overleveres til leietaker i «henhold til avtalt kravspesifikasjon». Hva kravspesifikasjon er, eller hva den forutsettes å inneholde er ikke nærmere beskrevet i de aktuelle standardene. DLA Piper ser at kravspesifikasjonen ofte omtales som leveringsbeskrivelse, funksjonsbeskrivelse eller ytelses-spesifikasjon – uten at navnet i seg selv medfører noen realitetsforskjeller.

Kort forklart angir dokumentet som blir omtalt som kravspesifikasjonen kvaliteter som utleier og leietaker er enige om at leieobjektet skal tilfredsstillende per overtakelse. Kravspesifikasjonen kan ha spesifiserte krav til miljø, energibruk, inn klima, materialvalg, sikkerhet, med videre. Strukturen i kravspesifikasjonen følger ofte NS 3451 (byggningsdeltabell).

Kravspesifikasjonen er et viktig dokument, som utleiere og utleieres tekniske rådgivere må sette seg godt inn i. Utleiere må være sikre på at det er mulig å levere og tilfredsstillende de krav som følger av kravspesifikasjonen. I den utstrekning kravspesifikasjonen angir løsninger eller tiltak hvor konsekvenser eller mulighet for gjennomføring er uavklart, bør utleiere innta nødvendige forbehold knyttet til slike.

Presisjon, tydelighet og fleksibilitet

Ettersom kravspesifikasjonen setter rammene for utleieres leveranse, er det svært viktig at denne er forståelig, målbar, tydelig og presis nok. Utydelige eller uklare beskrivelser vil fort lede til uenigheter, og i ytterste konsekvens betydelige merkostnader for utleiere.

Samtidig som kravspesifikasjonen skal være klar og tydelig, må den likevel inneholde et handlingsrom for utleier. Dette slik at utleiere kan foreta valg innenfor dette handlingsrommet uten at slike valg anses som endringer av kravspesifikasjonen. Handlingsrommet i kravspesifikasjonen kan sikres gjennom valg av fleksible kriterier og beskrivelser. Kravspesifikasjonen bør også angi at utleier kan foreta alle nødvendige tilpasninger for å sikre at TEK tilfredsstilles.

Fleksibiliteten bør også omfatte rene endringer i kravspesifikasjonen innenfor visse rammer. I de «utvidede» nybyggstandardene er det innarbeidet et standardbilag om slik endringsadgang, som sikrer noe av den nødvendige fleksibiliteten, men dette bilaget er ikke en del av øvrige standarder. Utleiere bør derfor ved bruk av de vanlige nybyggstandardene vurdere å innarbeide den samme fleksibiliteten som i de utvidede standardene. Se nærmere om dette i egen artikkel om endringsadgang.

«Back-to-back» med entrepriseavtaler

Kravspesifikasjonen som er vedlegg til leieavtalen bør så langt som mulig danne grunnlaget for entreprenørens ytelser i entrepriseavtalene mellom utleier og entreprenør.

Dersom kravspesifikasjonen og entreprisekontrakten ikke er «back-to-back» med hensyn til de krav som kan utledes av kravspesifikasjonen, vil utleier risikere at oppfyllelse av kravspesifikasjonen leder til tilleggsvederlag eller fristforlengelse overfor entreprenøren. Manglende «speiling» av kravspesifikasjonen kan også medføre at entreprenøren leverer kontraktsmessig, mens i relasjonen mellom leietaker og utleier foreligger det en mangel ved at kravspesifikasjonen ikke er oppfylt. Konsekvensen er at utleier risikerer krav fra leietaker samtidig som utleier ikke har et korresponderende krav mot entreprenøren.

Tilsvarende bør også kravspesifikasjonen i leieavtalen tilpasses beskrivelsen i entrepriseavtalene om mulig, slik at kravene til materialer, utførelse, kvalitet og toleranseavvik som fremgår av entrepriseavtalen gjelder tilsvarende overfor leietaker.

Unngå klausuler i kravspesifikasjonen av juridisk karakter

Vi ser ofte at kravspesifikasjoner som er utarbeidet av eksterne tekniske rådgivere inneholder «juridiske» klausuler. Generelt bør kravspesifikasjonene kun inneholde tekniske krav til leieobjektet, og ikke regulere de juridiske sidene ved eventuelle mangler, forsinkelser, med videre. Dette er forhold som hører hjemme i leieavtalen.

Tilsvarende bør kravspesifikasjonen ikke inneholde regimer for endringsordre, så lenge leieavtalen for øvrig inneholder et eget bilag som regulerer dette slik de «utvidede» meglerstandardene legger opp til. Dersom begge bilagene inneholder mekanismer, må disse vurderes nøye og tilpasses hverandre slik at de ikke inneholder motstridende bestemmelser.

Det sentrale poenget i denne sammenheng er at kravspesifikasjonen bør være nettopp dette – en angivelse av tekniske krav og funksjonskrav – og ikke reguleringer av juridiske spørsmål.

Noen fallgruver

I noen tilfeller ser DLA Piper at leietaker krever inntatt svært konkrete leveranser, for eksempel rulletrapp fra en spesiell leverandør, eller lysløsninger som er svært spesifikke. For utleiere utgjør ikke dette alltid et problem, så lenge investeringen lar seg forsvare i form av avtalt leienivå. Utleiere bør imidlertid være oppmerksom på at det kan være krav om norsk godkjenning for enkelte produkter. Leietakere har ikke nødvendigvis avklart om slik godkjenning foreligger før kravet inntas i kravspesifikasjonen, og det bør tas nødvendig forbehold.

Videre kan det for utleier være problematisk at leveranser skal knyttes til spesifikke underleverandører eller merker i kravspesifikasjonen. Leverandører kan eksempelvis gå konkurs eller produkter kan bli endret. Det er derfor viktig for utleiere at konkrete angivelser av merker og produkter, etterfølges av «eller tilsvarende».

Krav til luft, lys og temperatur kan være krevende for utleiere, ettersom dette påvirkes av eksempelvis antall personer som skal bruke de aktuelle arealene, hvilket utstyr som plasseres i disse, og hva tiltenkt bruk av arealene er. Dersom slike konkrete krav skal inntas, bør det også presiseres hvilke premisser som ligger til grunn for kravene – og da særlig bruksintensitet og antall personer. Selv uten eksplisitte krav, kan det være hensiktsmessig å presisere den tiltenkte bruken for å unngå misforståelser og uklarheter.

En annen variant som er problematisk for utleiere, er formuleringer om at «det som ikke er nevnt er med», altså at utleier må levere løsninger og produkter som gjør at overordnede funksjonsbeskrivelser oppfylles. DLA Piper fraråder utleiere å akseptere slike vide formuleringer med uklare rettslige konsekvenser.

I noen tilfeller henvises det til referansebygg, slik at eksisterende bygg blir styrende for utformingen av de nye lokalene. Slike henvisninger må brukes med varsomhet, da det eksempelvis kan foreligge nye tekniske krav i dag sammenliknet med tidligere krav. I tillegg er det ofte slik at det er ønskelig for begge parter å velge nyeste og mest oppdaterte løsninger, som kanskje ikke er kjent per avtaleinngåelsen.

Les også: [Utleiers ABC - Del 35 - Endringsadgang](#).



Services

Fast eiendom

Sectors

Real Estate
