



# Utleiers ABC - Del 38 - Addendum



Line Ravlo-Losvik  
Partner, Dr. juris



Thorstein Vale Opdal  
Lead 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 addendum til leieavtalen.*

Endringer partene blir enige om etter avtaleinngåelse bør formaliseres i en tilleggsavtale til leieavtalen – et addendum. Utleiere bør i denne sammenheng være klar over at uklare addendum kan innebære prisreduksjon ved fremtidig salg. Ofte er det behov for å innhente samtykke fra garantisten i forbindelse med addendum. Mangel på samtykke kan i ytterste konsekvens medføre bortfall av garantien som er stilt.

## Generelt

Etter at en leieavtale er inngått kan det oppstå behov for endringer av avtalen. Addendum inngås typisk ved forlengelse av leieperioden eller endring av parter. Et annet praktisk eksempel er utvidelse av leieobjektet, herunder for lagerarealer eller parkering. Det foreligger ingen standard for addendum til meglerstandard, og utformingen er opp til partene.

Utleiere har normalt ikke plikt til å akseptere endringer av leieavtalen, og forsøk på reforhandling fra leietakers side kan avvises. Ved omfattende endringer bør partene vurdere om det i stedet bør inngås en ny leieavtale. Ved salg av leieobjektet eller utleierselskapet kan omfattende og uoversiktlige addendum lede til en prisreduksjon eller lange garantier eller skadesløs holdelser.

## Utforming av addendum

Addendum bør inneholde nøyaktige henvisninger til partene, med navn og organisasjonsnummer, leieobjektet, leieavtalen og øvrige addendum. Det bør kontrolleres om at det har skjedd endringer etter opprinnelig avtaleinngåelse, eksempelvis navneendringer på partene. De rådene som er inntatt i Utleiers ABC del 2, 3 og 4 om henholdsvis partene, eiendommen og leieobjektet, gjelder tilsvarende.

Videre bør det fremgå tydelig av addendumet hvilke deler av den opprinnelige avtalen som endres, og hva endringen består av. Det bør vises til hvilke punkter som endres, med tydelig angivelse av om punktet erstattes i sin helhet eller bare justeres eller suppleres. Ved omfattende eller kompliserte endringer, kan det være nyttig å kort beskrive bakgrunnen.

Ved signering av addendum er det viktig å forsikre seg om at riktig person signerer addendumet, herunder at firmaattest kontrolleres i samme utstrekning som ved inngåelse av selve leieavtalen. Ytterligere råd om dette finnes i Utleiers ABC del 31 og 33 om henholdsvis signatur og firmaattester.

### **Behov for andre presiseringer eller endringer samtidig?**

Ved inngåelse av addendum bør leieavtalen gjennomgås i sin helhet. Det bør vurderes om endringen påvirker andre punkter, og om det er behov for andre endringer eller presiseringer. DLA Piper har eksempelvis sett at enkelte avtaler mangler eller har mangelfull merverdiavgiftsklausul, og dette bør da oppdateres eller inntas. Videre forekommer det motstrid mellom ulike klausuler, og parter har i ettertid endret navn eller blitt fusjonert eller fisjonert. Slike forhold bør korrigeres i et addendum. Utleier bør være varsom med å endre for mange klausuler, ettersom det ofte kan lede til en full reforhandling.

### **Garanti**

En garantistillelse gjøres normalt for en konkret forpliktelse, og ved endringer i et addendum kan det oppstå behov for ny garantistillelse eller samtykke fra garantisten. For å unngå usikkerhet og risiko om garantiens gyldighet, bør samtykke alltid innhentes.

Et addendum kan gjøres betinget av at det innen en bestemt tidsfrist innhentes samtykke fra garantisten, slik at addendumet bortfaller dersom slik garanti ikke er stilt. Et alternativ er at det inntas at manglende samtykke fra garantisten eller ny garantistillelse utgjør et vesentlig mislighold fra leietakers side. I sistnevnte tilfelle risikerer dog utleier at den opprinnelige stilte garantien da er bortfalt. Det bør uansett løsning inntas klare frister for å få forholdet til garantistillelsen avklart.

Ved innhenting av samtykke fra garantist, bør også garantien oppdateres til å omfatte eventuell ny økt leie, inkludert endringer i samsvar med foretatte KPI-justeringer.

### **Særlig om leieendringer**

Dersom leien skal endres i forbindelse med et addendum, er det viktig å angi klart hvilke beløp som blir endret. Eksempelvis kan utvidelse av leieobjektet innebære økning både av leie, felleskostnader og kantinebidrag.

Partene bør avtale hvordan videre leieregulering skal foretas, herunder når første regulering etter addendumet skal skje og hvilken indeks det da skal tas utgangspunkt i. Eksempelvis kan det oppstå uenigheter når det er avtalt en ny leie som gjelder fra en fremtidig fornyelse, og da særlig om denne leien skal reguleres i forkant av ikrafttredelsen og på basis av hvilken indeks. Tilsvarende uenighet kan oppstå når det avtales ny leie for et utvidet leieobjektet midt i året, som kommer i tillegg til allerede avtalt leie. Normalt skal da hele leien justeres i henhold til avtalt reguleringsmekanisme i den opprinnelige leieavtalen, men det kan med fordel presiseres.

### **Særlig om forlengelser**

Ved forlengelse av leieforholdet bør det spesifiseres hvordan avtaleforholdet mellom partene skal løpe videre etter forlengelsen. Det bør ved forlengelsen presiseres at den fortsatt fra leien, skjer på samme vilkår som i avtalen, eventuelt hvilke andre vilkår som endres.

Ved forlengelser er det ofte ønskelig å få en så enkel overgang som mulig mellom opprinnelig og ny leieperiode. Som regel foretas det derfor ingen overtakelsesbefaring. Det bør dog presiseres at eventuelt vedlikeholdsetterslep tas igjen i løpet av leieperioden, slik at leieobjektet ved fraflytting er i godt vedlikeholdt stand, hensyntatt den totale leietiden.

Dersom forlengelsen baseres på en opsjon, kan det med fordel presiseres i addendumet at opsjonen er benyttet, og at leietaker ikke har rett til ytterligere forlengelser, forutsatt at det er tilfelle, eventuelt hvor mange opsjoner som gjenstår. DLA Piper har erfart at generelle henvisninger fra addendum til leieavtale uten tydeliggjøring av dette, har resultert i etterfølgende tvist om hvorvidt det fortsatt gjelder flere opsjoner.

### **Særlig om endring av parter og tvangsfravikelse**

Meglerstandarden inneholder en utkastelsesklausul som gir utleier adgang til å kaste ut leietaker om leien ikke betales eller leietiden er utløpt. Som beskrevet i Utleiers ABC del 22 er slike klausuler svært viktige.

Det følger av høyesterettspraksis at eventuelle nye leietakere uttrykkelig må vedta en utkastelsesklausul for at den skal kunne gjøres gjeldende, og at en generell formulering om at ny leietaker trer inn i tidligere leietakers kontrakt ikke er tilstrekkelig. I et addendum med endring av leietaker, bør derfor slik klausul inntas.

Alle artiklene i artikkelserien "Utleiers ABC" kan leses ved å trykke [HER](#).



---

Services      Fast eiendom

---

Sectors      Real Estate

---