



UtviklingsABC – Del 36 – Leieavtaler i utviklingsprosjekter



Ola Nordvang Rundfloen
Partner



Bjørn Slaatta
Partner

I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva eiendomsutviklere bør være særlig bevisste på ved ulike faser av et utviklingsprosjekt. Denne artikkelen omhandler inngåelse av leieavtaler i utviklingsprosjekter.

Tidlig inngåelse av leieavtaler i utviklingsprosjekter kan være svært verdifullt for å sikre finansiering, leienivået, samt den bruk og utforming leietakerne etterspør. Utviklingsfasen medfører imidlertid ofte behov for endring og tilpasning av et prosjekt. Hovedulempen med å inngå en leieavtale på et tidlig tidspunkt er at utvikler mister fleksibilitet. Det er derfor viktig med gjennomtenkte løsninger, endringsadgang og forbehold for å sikre at utvikler unngår store ekstrakostnader, eller havner i mislighold overfor leietaker, med fare for eksempelvis erstatningsansvar.

Generelt

Bindende leieavtaler er ofte avgjørende for å oppnå tilfredsstillende fremmedkapitalfinansiering i et utviklingsprosjekt, og kan være avgjørende for om prosjektet kan realiseres via et salg. Det kan derfor være både nødvendig og hensiktsmessig å inngå leieavtalen på et tidlig stadium – noen ganger også før reguleringsplan er vedtatt. Dette krever særlig regulering på en rekke punkter, herunder overtakelsestidspunkt, forsinkelser, kravspesifikasjon og plantegninger, endringsregime, leiejustering og forbehold.

For generiske lokaler med sentral beliggenhet, som antas å være enkle å leie ut, kan det derimot være ønskelig å inngå leieavtale først når regulering og detaljprosjektering er gjennomført, og totalentreprisekontrakt er inngått. Leieavtalen kan da gjøres enklere, og dersom utvikler har kommet langt nok i prosjektet kan meglerstandarder i noen tilfeller legges til grunn uten store tilpasninger.

Tidspunktet for inngåelse har stor betydning, og denne artikkelen omhandler de forhold som først og fremst har betydning når leieavtalen inngås tidlig i utviklingsprosjektet.

Forholdet til entreprenøren

En leieavtale bør forankres såkalt «back-to-back» med entreprisavtaler. Entreprenørens sentrale rettigheter og plikter bør gjenspeiles i leieavtalen, og tilsvarende bør leietakers rettigheter overfor utvikler forankres i entreprisavtalen. Dette gjelder særlig hva som kan kreves levert (kravspesifikasjonen), overtakelsestidspunkt og forsinkelser, samt rett til og konsekvenser av endringer. Se for øvrig UtviklingsABC [del 28](#) om når entreprisavtalen bør inngås.

Overtakelsestidspunkt

Overtakelsestidspunkt kan være vanskelig å fastsette når leieavtaler inngås tidlig. Blant annet bør det tas hensyn til behovet for regulering, detaljprosjektering, byggesøknad og byggetid. Dersom det er risiko for forurensning, vanskelige grunnforhold eller eiendommen inneholder vernede konstruksjoner, øker risikoen for uforutsette forhold og forsinkelser.

Det finnes ulike mekanismer for å fastsette overtakelsestidspunktet. Slike klausuler vil ofte innebære at overtakelse estimeres til et tidsintervall eller til et gitt antall måneder fra prosjektet har oppnådd nødvendige offentligrettslige tillatelser. I tillegg avtales ofte konkrete varslingsfrister. Alternativt inntas det en tentativ overtakelsesdato, med forbehold som muligjører utsettelse.

Noen leietakere vil ønske absolutte frister for overtakelse. Dette kan være nødvendig for leietakere som er avhengige av en siste frist for innflytting eller innflytting på bestemte tider av året, eksempelvis til semesterstart for skoler eller innen såkalte «commercial windows» for butikker. Ved oppstart av ny virksomhet, utvidelse av virksomheten, eller hvis leietaker eier egne lokaler, kan leietaker ofte være mer fleksibel.

Konsekvenser av forsinkelse

I leieavtalen kan konsekvensene av forsinkelse reguleres på ulike måter. Et alternativ er at forsinkelsen ikke får andre konsekvenser enn utsatt overtakelse. Bestemmelser om dagmulkt eller andre misligholdsanksjoner kan være et annet alternativ. Det kan også avtales at utleier har rett, og eventuelt plikt, til å stille et erstatningslokale til disposisjon.

Kravspesifikasjonen og plantegning

Kravspesifikasjonen for leieobjektet er viktig når det skal inngås leieavtale for et leieobjektet som ikke er ferdig oppført. Leietaker ønsker klarhet i hva som skal leies, både hva gjelder størrelse, plassering, layout, kvalitet, utforming og kanskje også materialvalg. Utvikler på sin side ønsker fleksibilitet i detaljprosjekteringen og byggingen. Dette er enklere å håndtere ved bygging av enbrugerbygg enn i prosjekter med flere sluttbrukere, da utvikler i sistnevnte tilfeller må koordinere og ivareta flere grensesnitt og hensyn.

Kravspesifikasjonen og plantegningene for et bygg som ikke er detaljprosjektert bør ikke være for detaljerte. Forutsigbarhet kan i stedet oppnås via henvisninger til «normalt god standard» eller spesifikke referanseprodukter med tilføyelsen «eller tilsvarende».

I noen leieavtaler benyttes referanseprosjekter. Forholdet til innovasjon, herunder nye tekniske løsninger og tilgjengelige materialvalg bør da vurderes. Utvikler bør dessuten være varsom med å henvise til referanseprosjekter som ikke er oppført av utvikleren selv, hvor detaljprosjekteringen ikke er tilgjengelig.

Utviklers endringsrett

Utvikler bør sikre seg rett til endringer i kravspesifikasjonen og plantegningene. Det bør tas høyde for endringer som skyldes forhold utenfor utviklers kontroll, eksempelvis uforutsette offentligrettslige krav. Videre bør utvikler kunne foreta endringer som følge av detaljprosjekteringen eller byggtekniske utfordringer, herunder omfang og plassering av bærende konstruksjoner og tekniske føringer.

Dersom prosjektets omfang er uavklart som følge av regulering eller andre forhold, bør utvikler sikre seg ytterligere fleksibilitet til utforming, plassering eller størrelse. Leietakers interesser kan sikres via minimums- eller maksimumskrav, eksempelvis at lokalet skal være et butikklokale i første etasje på mellom 100 og 150 kvadratmeter BTA.

Leietakers endringsrett

Dersom leietaker skal ha rett til å gjøre endringer i kravspesifikasjonen og plantegningene, er det viktig å avtale et klart og tydelig endringsregime, herunder frister for valg og endringer, prosedyrer for håndtering av endringsordre, og begrensninger i bruk av slike. Leietaker må normalt dekke netto merkostnader for endringer, herunder finansieringskostnader og påslag. Leietaker bør også være forpliktet til å betale for beregningskostnader, uavhengig av om endringsordren bestilles eller ikke.

Leietakers rett til endringer vil normalt være underlagt enkelte begrensninger, herunder begrensninger i entrepriseavtaler, offentligrettslige tillatelser, byggtekniske begrensninger, og endringer som kan ha fremdriftsmessige konsekvenser. Utviklere ønsker ofte også å begrense endringer som for øvrig kan påvirke prosjektet negativt, herunder uvanlige materialvalg som kan påvirke restverdien av et bygg.

Leietakers tilpasninger

Noen leietakere skal ha adgang til å foreta egne tilpasninger, typisk butikkleietakere som overtar et lokale som en whitebox, eller en hotelleietaker som overtar hotellet for egen innredning. I disse tilfellene må det avklares om arbeidene skal gjøres før eller etter formell overtakelse. Flexibilitet innebærer ofte at leieobjektet kan åpnes for publikum raskere, noe som normalt er i både utviklers og leietakers interesse. Slike løsninger reiser særlige spørsmål om ansvar for skader, forsinkelser og offentlige tillatelser, herunder forholdet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø. Praktiske løsninger forutsetter normalt involvering av både ansvarlig søker og entreprenøren.

Leiejustering

Ettersom leieobjektets størrelse og kvaliteter kan endres underveis i prosjektet, avtales det ofte egne mekanismer for leiejustering. Eksempelvis kan leien baseres på endelig antall kvadratmeter BTA etter oppføring og ny oppmåling, typisk ved kontorbygg. Et annet eksempel er justering av minimumsleie avhengig av antall rom i et hotell.

Endringer som foretas av leietaker kan også medføre konsekvenser for leien. Det er da viktig å regulere om dette skal belastes leietaker som et engangsbeløp eller som en økning i den løpende leien, såkalt investeringsleie. Ved investeringsleie bør partene avklare forholdet til KPI-justering og leiefastssettelse ved eventuell forlengelse.

Utviklers forbehold

Når en leieavtale inngås tidlig i et utviklingsprosjekt, erfarer DLA Piper at utviklere normalt tar forbehold om regulering og byggetillatelse, og at prosjektet byggeteknisk lar seg gjennomføre. Andre forbehold kan være utleiegrad, typisk for et kjøpesenter, eller at utvikler får inngått en entrepriseavtale på forretningsmessige og for utvikler akseptable vilkår. Mer klassiske forbehold, som styreforbehold, kan også være aktuelle, se nærmere Utleiers ABC [del 32](#).

Hensyn til merverdiavgift

Merverdiavgift utgjør en betydelig kostnad i utviklingsprosjekter, og å oppnå fradragstidlig er gunstig for utvikler. For kostnader som relaterer seg til lokaler utleid til merverdiavgiftspliktig virksomhet, kan utvikler oppnå fradrag for merverdiavgift når leieavtalen er signert. Dette forutsetter imidlertid at leieavtalen er bindende, og fremtidig bruk av lokalet er tilstrekkelig avklart.

Se også: [Samleside for "UtviklingsABC"](#)



Services Fast eiendom

Sectors Real Estate
