



# Utleiers ABC - Del 1 - Meglerstandardene



Line Ravlo-Losvik  
Partner, Dr. juris



Lasse Lillelund Innleggen  
Fast advokat

*I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva utleiere og meglere bør være særlig bevisste på ved inngåelse av leieavtaler. I denne første artikkelen redegjøres det, for oversiktens del, kort for de ulike standardene som er utarbeidet.*

Valg av feil standard kan ha utilsiktede økonomiske konsekvenser. DLA Piper har eksempelvis erfart at selger har gitt prisavslag ved salg av eiendomsselskap som følge av at selger hadde presentert en eiendom som bare-house eiendom, men som ikke var det. Partene hadde tatt utgangspunkt i en ordinær leieavtale med tilpasninger i stedet for en ren bare-house standard. Videre ble det i 2019 introdusert en forskjell mellom standardene som påvirker utleiers ansvar.

## Generelt

Standardavtaler er i dag brukt i stort omfang. Flere av de største utleierne, og noen leietakere, har egne standarder. Det er også utarbeidet en egen standard for statlige leietakere.

Meglerstandardene tjener en klar og fornuftig funksjon i dagens marked, ved at forhandlingene mellom utleier og leietaker kan fokuseres mot kommersielt viktige punkter, og dermed går raskere og smidigere. Særlige utfordringer oppstår likevel gjerne hvis en av partene er utenlandsk, og ukjent med standardavtalene. De fleste av standardene finnes for øvrig også i engelsk versjon.

I 2019 ble det publisert flere nye meglerstandarder. Utvalget er etter dette blitt relativt omfattende. Vi vil derfor benytte denne første artikkelen av Utleiers ABC, til kort å redegjøre for de ulike alternativene. Standardene for fremleie og for co-working vil ikke kommenteres nærmere her.

## Bruk av standarder

Standardavtaler bør alltid brukes bevisst, både når det gjelder valg mellom de ulike standardene, men også ved den konkrete utfylling og tilpasning i det enkelte tilfelle.

## **Utleie av hele bygg**

For utleie av hele bygg, foreligger det tre standarder, i tillegg av bare-house standardene:

- *Utvidet standard leieavtale for næringsbygg (nytt, rehabilitert), 4. utgave 2019*
- *Standard leieavtale for næringsbygg (nytt, rehabilitert), 6. utgave 2019*
- *Standard leieavtale for næringsbygg (brukt, som det er), 6. utgave 2019*

Forskjellen på de to standardene for nye bygg, er at den utvidede meglerstandard inneholder et endringsregime for endringer i kravspesifikasjoner, samt forslag til mekanismer omkring dagmulkt. Den andre standarden angir kun at utleier skal levere leieobjektet i henhold til kravspesifikasjonen. Vår erfaring er at de fleste leieavtaler for nybygg under oppføring tar utgangspunkt i den utvidede malen med endringsregime – og at det foretas konkrete tilpasninger i denne basert på forhandlinger og faktum.

Ved utleie av brukte bygg, som ikke skal gjennomgå omfattende rehabilitering, bør standarden for brukt bygg «som de er» benyttes. Men også på brukte bygg foretas det ikke sjeldent leietakertilpasninger, og utleier må være bevisst på hvordan disse defineres og avgrenses.

En viktig ulikhet mellom standardene for nye og brukte bygg er mangelsvurderingen. I standardene for nye bygg vil enhver mangel som ikke rettes kunne lede til krav på erstatning eller redusert leie. For brukte bygg er det kun «vesentlige mangler» som kan ha slike konsekvenser. Denne ulikheten kom inn i 2019-revisjonen, og mange utleiere er ikke klar over forskjellen. Ettersom avtalens regulering av mangler skal gjelde i hele leieperioden, bør utleiere vurdere nøye om de vil akseptere et slikt ansvar.

## **Bare-house standarder**

I likhet med standardene for bygg, foreligger tre egne bare-house standarder:

- *Standard BareHouse leieavtale for næringsbygg (brukt, som det er), 6. utgave 2019*
- *Standard BareHouse leieavtale for næringsbygg (nytt, rehabilitert), 1. utgave 2019*
- *Utvidet standard BareHouse leieavtale for næringsbygg (nytt, rehabilitert), 1. utgave 2019*

Bare-house-standardene finnes bare for bygg, og leietaker dekker alle kostnader bortsett fra utleiers administrasjonskostnader.

Noen situasjoner hvor det er vanlig å bruke bare-house avtaler er:

- sale-and-lease back transaksjoner hvor kjøper skal sikres kostnadskontroll
- leieforhold hvor leietaker har et ønske om å ha kontroll på leieobjektet
- leieforhold hvor bygget skal rives eller totalrehabiliteres etter kort tid, og utleier vil sikre seg mot kostnader før riving

Det er få forskjeller mellom de ulike bare-house avtalene. Forskjellene er primært hvorvidt utleier skal levere bygget i samsvar med en kravspesifikasjon eller ikke.

## **Utleie av lokaler**

For utleie av lokaler, foreligger det fem alternative standarder:

- *Standard leieavtale for næringslokaler (brukte, som de er), 6. utgave 2019*
- *Standard leieavtale for næringslokaler (nye, rehabiliterte), 6. utgave 2019*
- *Standard leieavtale for handelslokaler utenfor kjøpesenter (nye, rehabiliterte), 1. utgave 2019*
- *Avtale om korttidsleie av handelslokaler, 1. utgave 2019*
- *Leieavtale "all inclusive" – lokaler, 1. utgave 2019*

Den mest brukte standarden er leieavtale for næringslokaler «som de er», som ofte leies ut uten eller kun begrensede leietakertilpasninger.

Ved utleie av lokaler som er under oppføring, eller større rehabilitering, benyttes ofte standarden for nye/rehabiliterte lokaler som utgangspunkt. Det er imidlertid viktig for utleier å sikre seg fleksibilitet med hensyn til overtakelsesdato, og oppfyllelse og endring av kravspesifikasjon, eksempelvis dersom bygningstekniske eller offentligrettslige krav nødvendiggjør dette. Utleiers rom for avvik bør gjenspeile det entreprenøren har rett til vis-à-vis utleier (eksempelvis toleranseavvik). Standardene for lokaler ivaretar dette i begrenset grad.

Ulikhetene i standardene for brukte og nye lokaler er primært mangelsansvaret for utleier tilsvarende som for standardene for helt bygg.

Nytt av året for 2019 er to standarder for utleie av handelslokaler utenfor kjøpesenter, hvorav én for korttidsutleie. Standarden for korttidsutleie er en svært forenklet leieavtale, som forutsetter at utleier har gjennomarbeidede standardvilkår som ligger til grunn for avtaleforholdet. Den andre standarden bygger på «som de er» standarden, men inneholder også regulering av forhold typisk for handelslokaler, som eksempelvis konseptbeskrivelse, åpningstidsbestemmelser, omsetnings- og minimumsleie og medlemskap i næringsforening. Mange utleiere vil dog ønske flere spesialtilpasninger enn de som er inntatt.

I 2019 kom det også en egen «all inclusive» standard. Formålet var å gi leietaker større forutsigbarhet for leiekostnadene. Dette oppnås ved at leien inkluderer både felleskostnader og eiendomsskatt, mens utleier har vedlikeholdsansvaret. Standarden finnes kun for nye/rehabiliterte lokaler, hvor kostnadsbildet normalt er nokså forutsigbart. Utleier må likevel antas å prise inn et risikopåslag for leietakers forutsigbarhet.

Les også: [Utleiers ABC - Del 2 - Partene](#)



---

Fagområder      Fast eiendom

---

Bransjer          Real Estate

---