



Utleiers ABC - Del 3 - Eiendommen



Ola Nordvang Rundfloen
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 tredje artikkelen redegjøres det for punkt 3 i meglerstandene som omhandler angivelse av eiendommen.

Hvis eiendommen inneholder utearealer eller er seksjonert, kan ubevisst forhold til definisjonen i punkt 3 i meglerstandene i ytterste konsekvens medføre kostnader eller verditap for utleier.

Generelt

Utfylling av punkt 3 om eiendommen, er relativt elementært. Korrekt adresse, gårds-, bruks-, feste- og seksjonsnummer må inntas, samt kommunenavn og -nummer. Informasjon om dette finnes lett tilgjengelig på seeiendom.no.

Utleiere og meglere bør imidlertid være bevisste på at angivelsen av eiendommen i meglerstandene påvirker en rekke andre bestemmelser i leieavtalen.

Angivelsen av «eiendommen» er koblet opp mot begrepet fellesarealer i meglerstandene for lokaler, og mot angivelse av selve leieobjektet i standardene for helt bygg. Dersom leietaker, via punkt 3 i leieavtalen, informeres om at det med eiendommen menes hele gårds- og bruksnummeret, vil dette kunne skape forventninger hos leietaker om hvilke arealer leietaker kan bruke.

Definisjonen av «eiendommen» har videre en side til utleiers utskiftings- og vedlikeholdsansvar, som avgrenses av det som inngår i eiendommen. Dette er av stor kostnadsmessig betydning for utleier. Vi har eksempelvis sett tvister tilknyttet partenes vedlikeholdsplikt hva gjelder utomhusarealer og parkeringsplasser som kunne vært unngått ved mer bevisst bruk av definisjoner.

Det er også øvrige bestemmelser i meglerstandardene hvor partenes rettigheter og plikter er knyttet opp mot «eiendommen», eksempelvis hva gjelder leietakers erstatningsansvar.

DLA Piper har sett at partene ved utfylling av leieavtalen noen ganger har et ubevisst forhold til når de bruker «eiendommen» og når de bruker «leieobjektet». Etersom disse begrepene har ulikt innhold ved leie av lokaler, kan feil bruk av definisjonene i ytterste konsekvens medføre kostnader og tapt fleksibilitet.

Eiendommen er seksjonert

Ved utleie av arealer i eierseksjonssameier, og hvor utleier ikke er eneste seksjonseier, er det normalt behov for flere tilpasninger i meglerstandardene. Dette henger blant annet sammen med at utleiers ansvar for og kontroll over det som utgjør fellesarealer, er begrenset. Forholdene internt i sameiet reguleres både av eierseksjonsloven, og av sameiets vedtekter og husordensregler. Sistnevnte dokumenter kan inntas som vedlegg til leieavtalen. Leietaker vil normalt være forpliktet til å overholde vedtekter og husordensregler, inklusive fremtidige endringer i disse.

Videre ser vi ofte at vedtekter for eierseksjonssameier har bestemmelser om eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealene eller fellesfunksjonene, enten for enkeltseksjoner, eller kun for bolig- eller næringsseksjonene. Utleier bør da være tydelig overfor leietaker om dette.

Dersom eiendommen er seksjonert er det viktig at partene også har et bevisst forhold til leieavtalens bestemmelser om forsikring. I eierseksjonssameier vil det være sameiet som tegner forsikring for bygget, ikke utleier. Utleiers ansvar er normalt begrenset til å sørge for og avklare at sameiet faktisk har en slik forsikring, og avtalens bestemmelser om forsikring bør hensynta dette.

Ytterligere et punkt hva gjelder seksjonerte bygg, er utleiers vedlikeholdsplikt på bygget og fellesarealer. Forholdet mellom utleier og eierseksjonssameiet bør presiseres slik at utleier ikke får ansvar i en situasjon hvor utleier ikke har virkemidler for å oppfylle de pålagte plikter.

Eiendommen har flere separate bygninger

Hvis eiendommen har flere separate bygninger, som funksjonelt ikke har annen tilknytning til hverandre enn å tilhøre samme gårds- og bruksnummer, bør det vurderes konkrete tilpasninger i leieavtalen, også i punkt 3.

Et typisk eksempel kan være at det er forutsatt at leietakere i bygg A ikke skal ha tilgang til fellesarealer i bygg B, og tilsvarende for kostnadsfordeling mellom byggene. I slike tilfeller bør det avklares hvilken andel fellesarealer som skal tillegges det enkelte bygg, og den enkelte leietaker.

Planlagte fradelinger, sammenføringer eller annen videreutvikling av eiendommen

Dersom utleier har planer om å fradele areal fra eiendommen, sammenføre eiendommen med naboeiendom, bygge ut eksisterende bygningsmasse, eller på annen måte videreutvikle eiendommen slik at arealet som er tilgjengelig for leietaker endres, bør det reguleres særskilt i leieavtalen.

Manglende eksplisitt regulering kan i enkelte tilfeller løses ved en konkret tolking av avtalen. Den praktiske hovedregelen er imidlertid at manglende regulering skaper problemer for utleiers planer. Etter

meglerstandarden for lokaler har utleier kun rett til å foreta «mindre vesentlige» endringer av fellesarealet. Ved leie av helt bygg, hvor leieforholdet som utgangspunkt omfatter hele eiendommen, vil en fradeling utgjøre en reduksjon av selve leieobjektet i strid med avtalen.

Særlig vurdering for øvrig

Ulike eiendommer kommer i ulike rettslige varianter, og i tillegg til det som er nevnt over finnes eksempelvis tingsrettslige sameier og bolig- og kombinasjonsaksjeselskaper. I tilfeller som avviker fra normalen må det alltid foretas en konkret vurdering av hvilken betydning dette har for definisjonen av «eiendommen» i leieavtalen.

Les også: [Utleiers ABC - Del 4 - Leieobjektet](#)



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
