



Utleiers ABC - Del 5 - Leietakers virksomhet



Tone Gjertsen
Partner



Line Ravlo-Losvik
Partner, Dr. juris

I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva utleiere og meglere bør være særlig bevisste på ved inngåelse av leieavtaler. Her redegjør vi for punkt 5 i meglerstandardene, som omhandler leietakers virksomhet.

Manglende bevissthet rundt beskrivelse av leietakers virksomhet i leieavtalen kan få store konsekvenser for utleier. Ulovlig bruk kan innebære overtredelsesgebyr, tvangsmulkt og pålegg om opphør av bruk. Privatrettslig risikeres ansvar for ombyggingskostnader og erstatningsansvar overfor leietaker.

Generelt

I meglerstandardene punkt 5.1 skal det angis hvilken virksomhet leietaker kan drive i leieobjektet, mens adgangen til endring reguleres av punkt 5.2. Angivelsen av leietakers virksomhet i leieavtalen har både privatrettslige og offentligrettslige konsekvenser. Med mindre annet avtales, har utleier ansvar for de bygningstekniske kravene til leieobjektet, og ved oppstart av leieforholdet gjelder dette også krav som utløses av leietakers virksomhet i leieobjektet.

Angivelse av leietakers virksomhet

Før utleier skal leie ut lokaler, bør ønsket bruk vurderes ut fra et kommersielt perspektiv. Dette kan bero på leietakersammensetning, konkurransehensyn, hva lokalene eller eiendommen fysisk er egnet til, ønsket fremtidig utvikling, samt hensyn til andre brukere av eiendommen.

Videre er det ikke minst viktig å undersøke hvilke offentligrettslige krav den aktuelle bruken utløser. Med «bruken» siktes ikke bare til virksomheten som sådan, men også nærmere detaljer knyttet til denne. Eksempelvis vil offentligrettslige krav knyttet til lager være avhengig av hva som skal lagres der, og krav til ventilasjon vil påvirkes av antall ansatte.

Utleier er normalt tjent med at tillatt virksomhet angis snevert i avtalen. Herunder kan angivelse av bestemte varemerker, som navn på virksomheten eller produkter/tjenester som formidles, inntas i virksomhetsbeskrivelsen. Rettspraksis viser imidlertid at en så snever angivelse ikke alltid kan tas bokstavelig.

De fleste meglerstandardene er identiske hva gjelder punkt 5. I ny standard for handelslokaler er det imidlertid lagt inn en henvisning til en egen konseptbeskrivelse som skal vedlegges leieavtalen. Dette innebærer en mer utdypende spesifisering av hvilken virksomhet som tillates.

Hva bør utleier kontrollere

Utleier har ved oppstart av leieforholdet ansvaret for at leieobjektet er godkjent for den planlagte virksomheten, herunder krav som følger av plan- og bygningsloven. Utleier bør derfor kontrollere både hva leieobjektet er tillatt brukt til, og hvilke særlige krav til leieobjektet som dermed utløses.

Ved kontroll av godkjent bruk, er det den konkrete tillatelsen med tilhørende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest som er avgjørende, forutsatt at leietakers planlagte virksomhet ikke innebærer endringer fra dette. Dersom bruken av leieobjektet skal endres, må det søkes bruksendring.

Det kan være vanskelig å avklare nøyaktig hva godkjent bruk av leieobjektet er etter plan- og bygningsloven. Dette kan enten følge av den opprinnelige byggetillatelsen, tillatelse til senere ombygging, eller eventuelt av en bruksendringstillatelse. I DLA Piper har vi erfart at både leietakere og utleiere til tider mangler oversikt over hvilken bruk leieobjektet er godkjent for, og heller ikke forstår hvor små endringer som kan utløse krav om søknad om bruksendring.

Dersom leietakers planlagte virksomhet ikke samsvarer med tidligere gitt tillatelse, må gjeldende reguleringsformål og eventuelle særlige bestemmelser i gjeldende reguleringsplaner avklares nærmere. Ved avvik må det søkes dispensasjon. Det er viktig å være klar over at betydningen av ulike reguleringsformål ikke alltid samsvarer med alminnelig språklig forståelse. Eksempelvis omfatter reguleringsformålet «næringsbebyggelse» ikke forretning.

Kontrollen av om leieobjektet er godkjent for den planlagte virksomheten, reiser også spørsmål om hvilke særskilte bygningsmessige krav virksomheten utløser, eksempelvis brannkrav, krav til universell utforming og til ventilasjon.

Krav kan også følge av arbeidsmiljøloven, serveringsloven, kommunehelsetjenesteloven og annen særlig lovgivning. Å skaffe full oversikt over denne typen krav kan være vanskelig, og ofte kan det være hensiktsmessig å overlate dette til leietaker, som gjerne kjenner særkrav knyttet til egen virksomhet best. Dette må imidlertid veies opp mot at utleier i mange tilfeller risikerer ansvar vis-à-vis offentlige myndigheter.

Offentligrettslige konsekvenser generelt

Dersom det startes opp virksomhet i leieobjektet som ikke samsvarer med den offentligrettslige godkjente bruken, kan plan- og bygningsmyndigheten i kommunen gi pålegg om opphør av bruk og ilegge tvangsmulkt for å sikre etterlevelse av pålegget. Det kan også ilegges overtredelsesgebyr. Dette kan være aktuelt både ved oppstart av et nytt leieforhold og ved senere endringer.

Både pålegg om opphør av bruk og tvangsmulkt rettes til «den ansvarlige».

Hvem myndighetene anser som ansvarlig avhenger ikke av avtalen mellom utleier og leietaker. I mangel av annen informasjon eller for enkelhets skyld kan myndighetene alltid rette ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven til grunneier/hjemmehaver. Utleier risikerer dermed å holdes ansvarlig av det offentlige selv om det motsatte skulle være avtalt mellom partene.

Endret bruk i leieperioden – avtalerettslig

Endring av virksomheten i leieobjektet krever etter punkt 5.2 utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Slikt samtykke kreves også ved drift av annen, beslektet virksomhet, i motsetning til hva som følger av husleieloven.

Hva som kontraktsrettslig innebærer en endring må vurderes ut fra en konkret tolkning av leieavtalen og de faktiske forholdene. Virksomhetsangivelsen i punkt 5.1 er et naturlig utgangspunkt, men en vid virksomhetsangivelse er ikke nødvendigvis styrende for vurderingen etter punkt 5.2.

Hva som anses som et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven er et moment i vurderingen, men er ikke nødvendigvis avgjørende. Utleier bør derfor klargjøre at leietaker er ansvarlig for eventuelle offentligrettslige krav som utløses av endringen, uavhengig av om endringen er avtalt.

Offentligrettslige konsekvenser ved endringer

Både endring og vesentlig utvidelse av opprinnelig godkjent bruk, er søknadspliktig. Tidvis kan også relativt små endringer utløse søknadsplikt, eksempelvis dersom et godkjent bakeri senere også skal inneholde en kaffebar.

Det er viktig å være oppmerksom på at også gradvise endringer kan utløse søknadsplikt. Søknadsplikt kan inntreffe fordi selve bruken endres, eksempelvis fra handel med såkalte «plasskrevende varer» til mer ordinær detaljhandel.

Dersom bruken utvides vesentlig, eksempelvis ved at man grunnet ny teknologi kan lagre vesentlig mange flere varer i et lager eller får plass til vesentlig flere kontorplasser i et lokale, kan også det utløse søknadsplikt.

Ved nye tiltak eller endringer i leieobjektet, må man være oppmerksom på at nytt regelverk, herunder ny kommune- eller reguleringsplan eller endringer i teknisk regelverk, kan få betydning.

Les også: [Utleiers ABC - Del 6 - Overtakelse](#)



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
