



Utleiers ABC - Del 6 - Overtakelse



Magnus Løvlien Lutnæs
Partner, Head of Real Estate
(Norway)



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 6 i meglerstandardene, som omhandler overtakelse og melding om mangler.

Ved tilbakelevering av lokaler oppstår ofte diskusjon om hva som var leieobjektets stand ved overtakelse. Grundig dokumentasjon ved gjennomføring av overtakelsesforretningen kan styrke utleiers rettigheter, samt virke tvistereduserende. Punkt 6 regulerer også ansvar for bygningstekniske krav, og må ses i sammenheng med øvrige punkter i meglerstandarden.

Generelt

Punkt 6 i standarden regulerer kravene leietaker kan stille til leieobjektet, og må samsvare med reguleringen i punkt 4 hva gjelder tilpasninger, og punkt 5 hva gjelder avtalt bruk. Dersom leieobjektet ikke samsvarer med det avtalte, foreligger det en mangel.

Overtakelsen har flere konsekvenser, som leietakers tilgang til leieobjektet og medfører normalt plikt til å betale leie.

Ulike meglerstandarder har forskjellige reguleringer i punkt 6. Særlig gjelder det krav til leieobjektets stand i punkt 6.1 og hvem av partene som har ansvar for at leieobjektet er godkjent i punkt 6.2.

Overtakelsesstand

Etter punkt 6.1 skal leieobjektet overtas ryddet og rengjort. I noen tilfelles gjøres det unntak, eksempelvis slik at lokalet overtas «as is» uten rengjøring, eller kun byggerengjort. Slike avvik er det viktig å presisere.

Leieobjektet skal etter meglerstandarden for brukte lokaler være i den stand leieobjektet var i ved leietakers besiktigelse. Ordlyden er trolig ment som en «as is» regulering, men kunne vært skrevet uten henvisning til besiktigelsen. Husleieloven § 2-5 ville da fått anvendelse, og det ville bare vært en mangel dersom utleiers opplysningsplikt var misligholdt, eller leieobjektet ved overtakelsen var i vesentlig dårligere stand enn leietakeren hadde grunn til å regne med. Ofte er lokalene i bruk ved besiktigelsen. Det er hensiktsmessig å spesifisere hva som vil fjernes fra leieobjektet før overtakelse.

Avtalte endringer som skal utføres av utleier skal normalt være ferdig til overtakelsen, og omfattes ikke av «as is». Skal noe utføres etter overtakelse er det viktig å innta en klar avtaleregulering.

Punkt 6.1 viser til «leieobjektet». Etter punkt 4 omfatter dette både eksklusive arealer og fellesarealer. Ordlyden kan tas til inntekt for at også fellesarealer skal være ryddet og rengjort. Det vil ikke alltid være tilfelle, og det kan være grunn til å skille mellom arealene.

Bilaget med arbeider/endringer som det vises til i punkt 6.1 skal være det samme bilaget som det vises til i punkt 4. Dersom hele eller deler av beskrivelsen er inntatt direkte i punkt 4 og ikke i bilaget, bør det henvises direkte til punkt 4.

Utleiers ansvar for offentligrettslige krav

Utleier er etter punkt 6.2 ansvarlig for at leieobjektet er godkjent for leietakers virksomhet ved overtakelsen. Begrepet «godkjent» er ikke entydig, og det kan være hensiktsmessig å presisere innholdet i den konkrete leieavtalen. Utleier er ikke ansvarlig for arbeider som leietaker selv skal utføre, og for godkjenninger som ikke er av bygningsteknisk eller reguleringsmessig karakter. For å unngå tvil om grensesnittet bør partene avklare hvem som gjør hva, herunder medvirkningsplikt.

For utleier kan ansvaret for godkjenning skape flere praktiske utfordringer. Eksempelvis vil ferdigattest i en byggesak om etablering av kontorlokaler være avhengig av tillatelse fra arbeidstilsynet for leietakers virksomhet. En tillatelse fra arbeidstilsynet fordrer detaljerte opplysninger om leietakers drift.

Avtales det leietakertilpasninger som er søknadspliktige, bør nødvendige forbehold inntas, både hva gjelder om og når tillatelse gis.

Særlig om leietakers ønsker

Noen internasjonale leietakere ønsker egne leverandører eller produkter. Bruk av utenlandske produkter, leverandører eller entreprenører kan reise særlige utfordringer, og det er viktig å undersøke om de ulike produktene godkjennes i Norge, og om aktørene har nødvendige ansvarsretter. Ofte vil det være behov for trepartsavtaler som regulerer forholdet mellom de ulike involverte, hvor krav til HMS/SHA, ansvarsretter, overholdelse av norsk arbeidsmiljølovgivning med mer presiseres. DLA Piper har erfart at manglende bevissthet og avtaleregulering i ytterste fall kan medføre at byggeprosjekter blir stanset på dagen.

Overtakelsesbefaringen

Etter punkt 6.3 skal det foretas en overtakelsesbefaring med protokollføring. Protokollen følger som bilag til standarden. Protokollen dokumenterer overtakelsestidspunktet der partene ikke har avtalt en konkret dato, og

leieobjektets tilstand. For å unngå senere uenighet er det viktig å dokumentere leieobjektets stand generelt sett og beskrive eventuelle mangler, gjerne med tillegg av foto og videodokumentasjon.

Der det utføres tilpasningsarbeider for leietaker er det viktig å være bevisst på forholdet mellom overlevering under entreprisekontrakten og overtakelse under leieavtalen. Det kan da være hensiktsmessig for utleier av å avholde felles overtakelse med entreprenør og leietaker. I slike tilfeller bør det utarbeides en felles protokoll som ivaretar kravene under leieavtalen og entreprisekontrakten.

Leietakers reklamasjonsplikt

Etter punkt 6.4 må leietaker reklamere over mangler og andre avvik innen rimelig tid etter leietaker burde ha oppdaget dem. Her må to vurderinger gjøres, når burde leietaker ha oppdaget mangelen, og hva utgjør «rimelig tid». Begge forhold beror på en konkret vurdering. Leietaker har en normal aktsomhetsplikt, som påvirker når leietaker «burde» oppdaget avvik.

Punkt 6.4 regulerer også de forhold som leietaker kjente til ved overtakelsen. Disse forholdene kan leietaker ikke senere gjøre gjeldende som en mangel. Det er derfor viktig for utleier at tilstanden til leieobjektet dokumenteres slik at forhold leietaker åpenbart var kjent med bortfaller som mangelsgrunn.

Utleiers reklamasjonsadgang overfor en entreprenør kan være snevrere enn leietakers rett etter leieavtalen. Utleier bør derfor søke å harmonisere reklamasjonsbestemmelsene i entreprise- og leieavtalen, slik at reklamasjoner fra leietaker kan rettes videre mot entreprenør.

Tekniske innretninger

Ved overtakelsen plikter utleier etter punkt 6.5 å gi leietaker innføring i teknisk utstyr/innretninger i leieobjektet og fremlegge driftsmanualer-/instruksjer. Det kan være praktisk at utleiers entreprenør/leverandør bistår med dette, hvilket da bør speiles i avtalen mellom entreprenør/leverandør og utleier.

Ofte har utleiers entreprenør utført første innregulering av tekniske innretninger før overtakelse, men det kan være behov for ytterligere justeringer etter at leieobjektet er overtatt. Utleier bør presisere dette i leieavtalen, samt avtale med entreprenøren at innreguleringer kan måtte skje etter at leietaker har gjort egne tilpasninger.

Les også: [Utleiers ABC - Del 7 - Leieperioden](#)



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
