



Utleiers ABC - Del 9 - Felleskostnadene



Ellen Hestenes Merli
Fast advokat



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 niende artikkelen redegjøres for de deler av punkt 8 i meglerstandardene som omhandler felleskostnadene.

Det finnes ingen rettslig entydig definisjon av «felleskostnader». Ordlyden i den konkrete leieavtalen med tilhørende vedlegg er avgjørende for begrepets innhold og for utleiers rettslige posisjon vis-à-vis leietaker. Felleskostnader kan utgjøre store beløp og manglende presisjon i leieavtalen kan bli kostbart for utleier.

Generelt

Kostnader relatert til leieforhold deles vanligvis inn i tre hovedposter;

1. eierkostnader – kostnader som utleier selv dekker,
2. leierkostnader – kostnader leietaker selv dekker, og
3. felleskostnader – kostnader som utleier betaler, men krever dekket fra leietakerne gjennom felleskostnadene.

I meglerstandarden er felleskostnadene knyttet opp til «eiendommen» og ikke «leieobjektet». Måten «eiendommen» er definert på har således betydning for hvilke kostnader som kan kreves dekket. Dersom utleier har kostnader utenfor «eiendommen», eksempelvis markedsforening med andre naboer, som skal belastes leietakerne, er det viktig at dette tydeliggjøres.

Vi nevner for øvrig at Norsk Eiendom har utarbeidet en egen felleskostnadsveiler. Denne er tilgjengelig på nettsidene til Norsk Eiendom.

Grensen mellom å "sørge for" og å "bekoste"

Normalt er eierkostnader etter meglerstandarden noe utleier skal «sørge for og bekoste», og tilsvarende formulering er benyttet for leierkostnader. Men det er ikke alltid sammenheng mellom hvem som sørger for noe og hvem som bekoster det. Et generelt tips er derfor å innta «å sørge for og bekoste» hva gjelder plikter og kostnader, for å unngå misforståelser. Dette gjelder særlig der hvor det innarbeides konkrete klausuler i leieavtalen hvor kostnader og ansvar fordeles. Sammenhengen mellom hvem som skal sørge for, og hvem som skal bekoste de aktuelle kostnadene, bør være tydelig og gjennomtenkt.

I diskusjoner med leietaker er det også viktig å få frem hva som inngår i felleskostnadene. Enkelte leietakere, særlig internasjonale leietakere, ønsker å ha egne tekniske installasjoner tilknyttet eget leieobjekt, typisk ventilasjon og kjøling, og felleskostnadene som sådan blir tilsvarende lavere (mot høyere leierkostnader).

Hvilke kostnader inngår i felleskostnadene

Hvilke kostnader som inngår i felleskostnadene beror alltid på en konkret tolking av leieavtalen. Husleielovens regler, som også er stadfestet i rettspraksis, krever tilstrekkelig hjemmel i leieavtalen, noe meglerstandarden har for de kostnadene som er inkludert i felleskostnadene.

Meglerstandardene for lokaler inneholder forslag til et felleskostnadsbilag. Bilaget angir en eksemplifisering – ikke en uttømmende liste – over kostnader som inngår i felleskostnadene. Dersom noen kostnader som påløper ikke er eksplisitt nevnt, men av natur er like eller lignende som kostnadene som er listet opp, kan slike kostnader normalt inkluderes i felleskostnadene.

Eksempler på kostnader som bør presiseres er sameiekostnader når leieobjektet er del av et eierseksjons sameie, markedsbidrag for butikklokaler, samt eventuelle kostnader som relaterer seg til forhold utenfor «eiendommen».

Felleskostnadene tillegges normalt et fast påslag, såkalt administrasjonspåslag. Dette påslaget skal dekke kostnadene utleier har ved å administrere utførelse og fakturering av felleskostnadene. Påslagsprosenten ligger normalt mellom 5 - 7,5 %.

Fordelingsnøkkel

For flerbrukerbygg må det fastsettes en fordelingsnøkkel for fordeling av felleskostnadene på de ulike leietakerne. Fordelingsnøkkelen er forutsatt inntatt i et eget vedlegg til meglerstandardene, men DLA Piper erfarer at dette sjeldent inntas i praksis.

Meglerstandarden sier ingenting om hvordan nøkkelen skal fastsettes. Normalt baseres fordelingsnøkkelen på det totalareal som er angitt i leieavtalens punkt 4 (BTA). Det er også vanlig å hensynta hvem som faktisk bruker de enkelte arealer og anlegg. Et ventilasjonsanlegg som kun brukes av en bruker, belastes normalt denne med 100 %.

Utleier kan foreta justeringer i nøkkelen ved endringer i grunnlaget for denne.

Felleskostnader og mva

Dersom hele eiendommen inngår i utleiers frivillige registrering, får utleier normalt fradragrett for all merverdiavgift som utleier betaler i tilknytning til kostnader som inngår i felleskostnadene. Når utleier deretter skal viderefakturere felleskostnadene, faktureres dette med tillegg av merverdiavgift, og dette er årsaken til at blant annet eiendomsskatt som faktureres over felleskostnadene blir tillagt merverdiavgift.

For leietakere som ikke er omfattet av utleiers frivillige registrering, følger det av meglerstandardene at ikke-fradragberettiget merverdiavgift på felleskostnadene skal inkluderes i felleskostnadene til den aktuelle leietakeren.

I eierseksjonssameier hvor sameiet viderefakturerer felleskostnader til seksjonseierne, vil det kunne oppstå innlåsningseffekter for merverdiavgift. I slike tilfeller bør man undersøke om det er mulig å strukturere fakturering av felleskostnader fra sameiet på en slik måte at innlåsningseffekter ikke inntreffer.

Budsjett og avregning

Utleier skal utarbeide budsjett for felleskostnadene for hvert kostnadsår. Budsjettet er kun et budsjett, og eventuelle positive eller negative avvik håndteres ved årlig avregning mot leietakerne.

Etter meglerstandardene foretas avregning normalt innen 30. april året etter kostnadsåret basert på en oversikt fra utleier som viser faktiske påløpte kostnader. Felleskostnadsavregning kan foretas bakover i tid med inntil 3 år (den alminnelige foreldelsesfrist). Dette kan være praktisk dersom kostnader som utleier er belastet i ettertid blir endret fra utleiers leverandør.

For utleiere er det videre verdt å merke seg at de nye meglerstandardene av 2019 inneholder en varslingsplikt for utleier overfor leietaker. Varslingsplikten trer i kraft fra tidspunktet utleier har grunn til å tro at vesentlige avvik fra felleskostnadsbudsjettet vil forekomme. Selv om det har vært uttalt at bestemmelsen er en ren ordensregel, bør utleiere vurdere om denne skal tas ut av standarden for å unngå uklarhet.

DLA Piper har erfart at noen få leieavtaler inneholder en «cap» på hvor store felleskostnader utleier kan fakturere, eller at ulike kostnadselementer skal holdes utenfor felleskostnadene. Utleier bør imidlertid være forsiktig med slike løsninger, da disse fort kan lede til kompliserte felleskostnadsavregninger. Cap'er bør uansett ikke avtales for kostnader som ligger helt utenfor utleiers kontroll (eksempelvis strømkostnader).

Ledige arealer

Utleier må selv dekke felleskostnadene for ledige arealer etter meglerstandardene. Dersom ledige arealer medfører lavere kostnader (typisk strømforbruk), skal besparelsene som følge av ledighet tilordnes de ledige arealene.

All-inclusive meglerstandard

I «all-inclusive» meglerstandard for leie av lokaler, som kom i 2019, er et av de sentrale kjennetegnene at det ikke betales felleskostnader i tillegg til leien – kostnadene forutsettes inkludert i leien. Ettersom standarden er helt ny, er det uklart hvorvidt denne vil bli benyttet mye i utleiemarkedet.

Les også: [Utleiers ABC - Del 10 - Leieregulering](#).



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
