



Utleiers ABC - Del 10 - Leieregulering



Line Ravlo-Losvik
Partner, Dr. juris



Bjørn Slaatta
Partner



Ellen Hestenes Merli
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 tiende artikkelen redegjøres for de deler av punkt 9 i meglerstandardene som omhandler leieregulering.

Meglerstandardenes bestemmelser om regulering av leien er viktige for å sikre verdien av kontantsstrømmen som leien representerer, og således også verdien av eiendommen. Det avtales ofte mer utleiervennlige varianter for å sikre utleiers forutsetninger ved avtaleinngåelsen. Det er hensiktsmessig å etablere gode rutiner for gjennomføring av leieregulering.

Generelt

Bestemmelser om regulering av leien inndeles normalt i;

1. KPI-justering av leien,
2. justering til «gjengs leie», og
3. justering til «markedsleie».

KPI-justering er meglerstandardens utgangspunkt og behandles nærmere nedenfor.

Tilpasning til «gjengs leie» innebærer at partene, ut fra en form for gjennomsnittsbetraktning av eksisterende, inngåtte leiekontrakter (gamle og nye), justerer leien til den leie som liknende lokaler allerede leies ut til på

tilsvarende avtalevilkår. Bestemmelsen om tilpasning til «gjengs leie» er fraveket i meglerstandarden og bør fravikes i kommersielle leiekontrakter.

Regulering til «markedsleie» er vanlig ved forlengelser av eksisterende leieforhold. «Markedsleie» tilsvarer leien som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet med ny utleie av liknende lokaler på liknende avtalevilkår.

Meglerstandardens utgangspunkt og mulige justeringer

Med mindre annet er avtalt gir husleieloven § 4-2 rett til å regulere leien. Bestemmelsen er fraveket i meglerstandarden og erstattet av en mer gjennomarbeidet og detaljert bestemmelse.

Meglerstandarden er basert på at leien justeres årlig basert på «endringene» i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, likevel slik at leien ikke skal reguleres under den leien som ble avtalt på kontraktsdagspunktet. De fleste utleiere endrer dette til «økninger» blant annet for å sikre kontantstrømmen. Dersom KPI blir negativ kan en slik klausul utgjøre forskjellen på mislighold og overholdelse av låneavtalen grunnet krav til omsetning eller LTV (belåningsgrad mot eiendomsverdi, hvor eiendomsverdi gjerne reflekterer leiens størrelse).

Historisk sett har konsumprisindeksen i nyere tid normalt steget med ca. 2,0 til 2,5 % på årlig basis.

Spesielle mekanismer for leieregulering bør vurderes for omsetningsbaserte leieforhold, for eksempel for butikklokaler, hoteller og kjøpesentre, og da særlig hva gjelder minimumsleie. Minimumsleien kan eksempelvis oppjusteres for å reflektere siste tre års omsetningsbasert leie, etter henholdsvis fem og ti års leietid.

DLA Piper registrerer at enkelte utleiere krever en minimumsjustering, uavhengig av endring i KPI. Dette i tilfeller der utleier vil sikre en avkastning på leieinntekten, ut over en ren sikring av pengeverdien, eksempelvis i enkelte sale and leaseback avtaler.

Valg av indeks for justering av leien

Selv om meglerstandarden benytter KPI, utelukker ikke dette at andre indekser kan være hensiktsmessig i enkelte tilfeller. Som eksempel vil byggekostnadsindeksen kunne være relevant i leiekontrakter der leien utgjør en funksjon av leieobjektets oppføringskostnader, og da fortrinnsvis frem til ferdigstillelse av bygget. Dette fordi entreprisekostnadene ikke justeres i forhold til konsumprisindeksen, men byggekostnadsindeksen.

DLA Piper er kjent med at regulering av leien i henhold til konsumprisindeksen eller annen angitt indeks er vanlig i de øvrige europeiske landene, dog slik at enkelte land ikke aksepterer løpende indeksregulering eller regulering før det er gått et gitt antall år av leieperioden.

Minimumsleie og andre beløpsfastsatte betalingsforpliktelser

For leiekontrakter der leien utgjør en prosentvis andel av leietakers omsetning – typisk for handelslokaler - er det viktig å presisere at leiereguleringen kun knytter seg til «minimumsleien» og at prosentsatsen som ligger til grunn for leieberegningen ikke reguleres.

Det er viktig å innta KPI-regulering også for andre beløpsfastsatte betalingsforpliktelser. Som eksempel er det viktig å avklare hvordan bestemmelsene om leieregulering skal gjelde for beløpsfastsatte minimumsleier, ved

avtalt opptrapping av leien, avtalte overtredelsesgebyrer, beløpsfastsatt markedsbidrag, med videre.

Basisindeks og første leieregulering

Ettersom leiereguleringen skjer på basis av endringene i konsumprisindeksen, er det viktig å angi hvilken dato som skal danne basis for beregningen. Statistisk sentralbyrå utgir sine indekser den 15. i hver måned som publiseres den 10. påfølgende måned. Det er derfor vanlig å knytte indeksen til den 15. i måneden forut for utleiers beregning av leien. Dato for basisindeks bør alltid inntas i utleiers tilbudsbrev overfor potensielle leietakere.

I tillegg bør tidspunktet for første leieregulering inntas i både utleiers tilbudsbrev og i selve leiekontrakten. I de tilfellene der det går noe tid fra signering til overtakelse, avtales ofte at første leieregulering skjer ved overtakelse.

Dersom ikke annet er avtalt følger det av meglerstandarden at leieregulering finner sted årlig den 1. januar, basert på sist kjente indeks på reguleringstidspunktet. I praksis velger noen utleiere å benytte indeksen per oktober for å kunne medta leiereguleringen når faktura for første kvartal utsendes i begynnelsen av desember. Andre utleiere velger å fakturere første kvartal uten KPI-regulering og med tilhørende etterjustering ved fakturering av andre kvartal.

Gjennomføring av leieregulering

Den viktigste bærer av verdien på en eiendom vil være kontantstrømmen, så det er viktig at årlige reguleringer faktisk gjennomføres.

Husleieloven § 4-2 litra c) inneholder krav om at leieregulering varsles med minimum én måneds frist. Dersom meglerstandardens regulering legges til grunn, vil varsel om årlig leieregulering være inntatt i leiekontrakten.

I tillegg til leiekontraktens varsel er det imidlertid hensiktsmessig at utleier sender et brev til leietaker med opplysninger om ny leie etter gjennomført husleieregulering. Brevet bør også inneholde en henvisning til leiekontraktens bestemmelser om sikkerhetsstillelse, herunder en oppfordring til leietaker om å justere sikkerhetsstillelsen i samsvar med oppregulert leie.

Dersom utleier har varslet årlig leieregulering i leiekontrakten, men har glemt å gjennomføre dette, vil utleier normalt kunne gjennomføre leieregulering med basis i indeks for sist gjennomførte regulering. Videre vil utleier normalt kunne kreve etterbetalt leiedifferansen for den aktuelle perioden så lenge kravet ikke er foreldet etter foreldelseslovens regler.

Husleiekalkulator

Ved regulering av leien er det viktig å være klar over at konsumprisindeksen kan være «nullet», det vil si justert til basis på 100. Sist gang konsumprisindeksen ble «nullet» var i 2015. For å være sikker på at leieberegningen blir korrekt, anbefales å benytte [Statistisk Sentralbyrås Husleiekalkulator](#).

Les også: [Utleiers ABC – Del 11 – Merverdiavgift](#)



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
