



Utleiers ABC - Del 13 - Leietakers bruk av leieobjektet



Tone Gjertsen
Partner



Thomas Rindahl Håkonsen
Partner



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. Her redegjør vi for punkt 12 i meglerstandarden, som omhandler leietakers bruk av leieobjektet.

Reguleringen av leietakers bruk er viktig for å sikre utleier kontroll med og dokumentasjon på at leieobjektet benyttes i samsvar med privat- og offentligrettslige krav.

Generelt

Overordnet angir meglerstandardens punkt 12 at leietaker må behandle leieobjektet og eiendommen med tilbørlig aktsomhet og følge de offentlig- og privatrettslige regler som kommer til anvendelse. Bestemmelsen er viktig for å øke bevisstheten hos leietakere, og den er viktig for utleier fordi den utvider leietakers ansvar for oppfyllelse av nye offentligrettslige krav, ut over det som følger av bakgrunnsretten.

«Bare-house»- og «all inclusive»-standardene har avvikende reguleringer.

Ansvar for at bruken er i samsvar med offentligrettslige krav

Leietaker er ansvarlig for at leietakers «bruk» av leieobjektet ligger innenfor de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.

Etter bakgrunnsretten og meglerstandarden er det utleier som har det overordnede ansvaret for at «leieobjektet» er i samsvar med offentligrettslige bygningstekniske krav, med unntak av «bare-house» avtaler hvor ansvaret tilligger leietaker. Unntak fremgår også av meglerstandardens punkt 12 som pålegger leietaker å oppfylle og bekoste alle nye offentligrettslige krav (bygningstekniske og andre) som oppstår i leieperioden som følge av leietakers «særlige bruk».

Hva som menes med «særlige bruk» er verken definert i meglerstandarden eller husleieloven. Typiske eksempler på «særlig bruk» er tannlegers røntgenapparater, apotekers lagring av medikamenter og restaurantens spesialutstyr. Mer uklart kan det være om advokatkontorets kantine er en «særlig bruk» i et kontorbygg, eller ikke. De vanskeligste grensedragningene vil kanskje oppstå ved krav i medhold til plan- og bygningsloven, mens krav som følger av særlovgivning knyttet til leietakers virksomhet normalt vil måtte anses som krav knyttet til «særlig bruk».

Ettersom avgrensningen av leietakers «særlige bruk» vil kunne ha direkte betydning for partenes ansvar for oppfyllelsen av offentligrettslige bygningstekniske krav, bør utleier ha et bevisst forhold til bestemmelsen. I de tilfellene der det kan oppstå uklare grensetilfeller, eksempelvis ved utleie til virksomheter underlagt særskilte krav (industri, servering, helsetjenester, mv.), bør det vurderes inntatt presiseringer i leieavtalen.

Dersom leietaker har ansvaret for offentligrettslige krav, nevner standarden uttrykkelig krav til universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet.

Normalt vil det ikke oppstå nye tekniske eller bygningmessige krav uten at det skjer en endring av bruken eller foretas søknadspliktige tiltak på eiendommen, men det finnes unntak. Eksempelvis kan nevnes forbudet mot å benytte mediet R-22 (Freon) i kjøleanlegg og at det fra 2020 være forbudt å benytte mineralolje til oppvarming av næringsbygg. Med mindre annet er angitt, vil utleier som utgangspunkt ha ansvar for denne type generelle krav.

For utleier er det viktig å være klar over at det offentlige, ved brudd på bygningstekniske krav, alltid vil kunne forholde seg til eier av eiendommen. Meglerstandarden gir således kun en privatrettslig adgang for utleier til å holde leietaker ansvarlig for eventuelle krav.

Oppfyllelse av privatrettslige krav

Leietaker er også ansvarlig for å sette seg inn i og følge de til enhver tid gjeldende «privatrettslige regler» som får anvendelse på leieforholdet. Hva meglerstandarden mener med «privatrettslige regler» er ikke definert i standarden, men det er naturlig å forstå bestemmelsen slik at leietaker må sørge for at bruken er i samsvar med aktuelle sameievedtekter, husordensregler og servitutter som berører bruken av leieobjektet, samt eksempelvis fellesarealer, støy, åpningstider og avfallshåndtering.

Som for offentligrettslige krav, er det viktig å huske at utleier vil kunne holdes ansvarlig for eventuelle brudd på privatrettslige regler i kraft av å være eier av leieobjektet. For å unngå unødvendige fremtidige tvister med så vel leietaker som andre, er det hensiktsmessig at utleier setter seg inn i gjeldende privatrettslige begrensninger. Viktige begrensninger, eksempelvis hva gjelder bruk av fellesarealer inntatt i sameievedtekter, kan med fordel tydeliggjøres overfor leietaker ved avtaleinngåelsen, og om nødvendig tydeliggjøres i selve leieavtalen. Sentrale dokumenter bør også vedlegges leieavtalen for å sikre notoritet.

Eiendommens omdømme og utseende

Både etter bakgrunnsretten og meglerstandarden plikter leietaker å bruke eiendommen på en måte som ikke forringer eiendommens omdømme eller utseende. Forpliktelsens innhold varierer med hva slags eiendom leieforholdet gjelder. Eksempelvis stilles det andre krav til kombinerte bolig- og næringssameier, enn hva situasjonen er for industrieiendommer. Ved utleie til virksomhet som kan være til sjenanse for naboer og andre leietakere, kan det inntas konkrete toleransekrav i avtalen vedrørende for eksempel åpningstider, støy, støv og lukt, men det er da viktig å ta nødvendige forbehold om at reguleringen ikke innskrenker leietakers plikt til å overholde sameievedtekter og de til enhver tid gjeldende offentligrettslige regler og nabolov.

Avfall

Etter meglerstandarden er håndtering av avfall utleiers ansvar, dog slik at kostnadene normalt fordeles mellom leietakerne over felleskostnadene. Unntak gjelder for avfall som er av «ekstraordinær(t) omfang eller karakter». I enkelte leieforhold, typisk ved utleie til handel- og serveringsvirksomhet, bør leietakers avfallsbehov avklares med hensyn til både art, omfang og ansvarsfordeling. Eksempelvis er det viktig å finne praktisk gode løsninger hva gjelder plasskrevende avfall, både med hensyn til oppbevaring og transport, og behov for kjølerom til matavfall. Avfall som oppstår ved inn- og fraflytting, ominnredning og rehabiliteringer vil normalt alltid være ekstraordinært, og således leietakers ansvar.

Utvendig renhold og bruk av fellesareal

For virksomhet rettet mot publikum pålegger meglerstandarden leietaker å sørge for og bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snørydding. I eiendommer med flere butikker og restauranter kan det i noen tilfeller være hensiktsmessig at disse oppgavene besørges av utleier, men at kostnadene dekkes av leietaker.

Bestemmelsen er viktig av hensyn til gårdeiers generelle gårdeieransvar etter eksempelvis gjeldende politivedtekter. Utleier må imidlertid huske at utleiers ansvar vis a vis det offentlige og personer som eventuelt blir skadet, kan aktualisere seg på tross av slike bestemmelser. DLA Piper anbefaler derfor utleiere å presisere at leietaker plikter å etablere og dokumentere rutiner som tilfredsstillende politivedtektenes krav, og å kontrollere at slike rutiner faktisk er etablert, der hvor leietaker etter leieavtalen har ansvaret for dette.

Les også: [Utleiers ABC - Del 14 – Utleiers adgang til eksklusivt areal](#)



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
