



Utleiers ABC - Del 15 - Utleiers vedlikeholds- og utskiftningsplikt



Ellen Hestenes Merli
Fast advokat



Ola Nordvang Rundfloen
Partner



Thomas Rindahl Håkonsen
Partner



Harald Strømstad
Partner

I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva utleiere og meglere bør være særlig bevisste på ved inngåelse av leieavtaler. I denne artikkelen redegjøres det for punkt 14 i meglerstandardene, som omhandler utleiers vedlikeholds- og utskiftningsplikt.

Utleiers ansvar for vedlikehold og utskifting av byggtekniske installasjoner kan utgjøre en stor kostnad for utleier. I tilfeller hvor utleier gjør store tilpasninger for leietaker, er det ofte hensiktsmessig at partenes ansvar for vedlikehold og utskifting av dette reguleres særskilt.

Husleielovens utgangspunkt

Husleielovens utgangspunkt er at utleier plikter å holde leieobjektet og eiendommen for øvrig i den stand leietaker har krav på etter reglene i husleieloven kapittel 2. Dersom gjenstander som tilhører utleier må skiftes ut, påhviler det utleier å gjøre dette.

Husleielovens utgangspunkt gjelder bare med mindre annet er avtalt mellom utleier og leietaker. Meglerstandarden legger generelt større ansvar på leietaker enn husleielovens utgangspunkt.

Ulikheter i standardene

Valg av standard er avgjørende for rekkevidden av utleiers forpliktelser. For eksempel er utleiers vedlikeholds- og utskiftingsplikt fraveket i «bare-house»-standarden, slik at leietaker har det fulle ansvaret. I «all-inclusive»-standarden er utleiers ansvar utvidet. I de øvrige standardene er det avvikende reguleringer som i ulik grad legger en større andel av ansvaret for vedlikehold- og utskiftninger på leietaker. Det er viktig at utleiere har et bevisst forhold til at ulike standarder legger opp til ulike løsninger, og at riktig utgangspunkt velges for det enkelte leieforhold.

Utleiers vedlikeholdsplikt

Meglerstandarden fastslår at utleier skal sørge for og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Dette vil som utgangspunkt omfatte fasade, tak og andre utvendige bygningsmessige elementer.

Videre skal utleier sørge for at fellesareal og eiendommens tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved overtakelse, likevel slik at alminnelig slitasje må aksepteres av leietaker. Utleier skal herunder sørge for vedlikehold, drift og renhold av fellesarealer og utearealer. Det er viktig å merke seg at utleier kun skal «sørge for» at disse forholdene ivaretas. Kostnadene som utleier pådrar seg i tilknytning til slike forhold dekkes av leietakerne i bygget som felleskostnader. I eierseksjonssameier er det langt på vei sameiet som utfører slike arbeider, og fakturerer kostnadene over sameiets felleskostnader.

Partene i et leieforhold bør vurdere om grensesnittet mellom det vedlikeholdet utleier skal sørge for og bekoste og det vedlikeholdet leietaker skal sørge for og bekoste bør utdypes og presiseres nærmere, eksempelvis i form av grensedragningslister.

Utleiers utskiftningsplikt

Foruten vedlikehold skal Utleier sørge for og bekoste utskiftning av tekniske innretninger i bygget når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på en regningssvarende måte. Typiske eksempler på slike tekniske innretninger er heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg og solskjermingsanlegg.

Fra utleiers ståsted kan det være ønskelig å beholde kontrollen over en eventuell utskiftning av slike innretninger, blant annet for å sikre at de tekniske løsningene er hensiktsmessige for bygget. Dette kan stille seg annerledes dersom det finnes tekniske innretninger i bygget som kun benyttes av én leietaker.

Grensedragningen mellom vedlikehold og utskiftning kan være uklar. Kategoriseringen har betydning for om kostnaden ved tiltaket må dekkes av utleier, eller av leietakerne over felleskostnadene.

Hvorvidt en teknisk innretning fortsatt lar seg vedlikeholde på en regningssvarende måte må vurderes konkret. Som veiledning for vurderingen kan det benyttes alminnelige levetidsbetraktninger, hvor levetidstabeller og lignende produktinformasjon kan gi støtte til vurderingen. Det er likevel den faktiske tilstanden til den tekniske innretningen som er avgjørende, ikke hva som fremgår av levetidstabeller og lignende.

Dersom det vesentligste av den tekniske innretningen erstattes i én operasjon, slik at innretningen fremstår som ny og med nye eller andre funksjoner, vil det som regel være tale om en utskiftning. Et eksempel på en slik situasjon er at de mest vesentlige delene av en heis skiftes ut som del av en nødvendig oppgradering. Annerledes kan det stille seg dersom eldre komponenter gradvis erstattes med nye gjennom leieperioden, når ingen av disse utskiftningene i seg selv utgjør en vesentlig del av heisen.

Utleier bør alltid ha et bevisst forhold til hva som er årsaken til at den tekniske innretningen må vedlikeholdes eller skiftes ut. Hvis det for eksempel er leietakers egne endringer av leieobjektet som er hovedårsaken til at den tekniske innretningen ikke lenger kan vedlikeholdes på en regningsvarende måte, kan det argumenteres for at kostnaden for utskiftningen må dekkes av leietaker. Merk i denne forbindelse husleieloven § 5-7, som slår fast at leietaker ikke kan gjøre gjeldende mangler som skyldes forhold på leietakers side.

Øvrige forhold

Med mindre annet følger av bestemmelsene om leietakers bruk og leietakers vedlikeholdsplikt, påhviler det utleier å sørge for at leieobjektet i leieperioden er i samsvar med de offentligrettslige byggtekniske krav som følger for eiendommen og leieobjektet. Utleiers ansvar må ses i sammenheng med det som følger av disse bestemmelsene, for eksempel at leietaker har ansvaret for å oppfylle og bekoste alle nye offentligrettslige (bygningstekniske og andre) krav til leieobjektet som oppstår i leieperioden som følge av leietakers særlige bruk.

Utleiers arbeider skal videre gjennomføres på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte. I motsetning til leietakers arbeider er det ikke stilt krav om at utleiers arbeider må foretas med vanlige vedlikeholdsintervaller. Utleier bør likevel sørge for å holde seg løpende oppdatert på eiendommens tilstand. På den måten kan vedlikehold og utskiftninger gjennomføres med hensiktsmessige intervaller. Dette vil være kostnadsbesparende for utleier i det lange løp. Samtidig reduseres sannsynligheten for at det oppstår unødvendige diskusjoner med leietaker.

Merk i denne forbindelse at leietaker ikke har krav på erstatning eller avslag i leien hvis det oppstår avbrudd i eksempelvis forsyningen av vann, energi og luft så lenge avbruddene ikke er vesentlige. Hvis årsaken til avbruddene er forsettlig eller annen klanderverdig opptreden fra utleiers side vil imidlertid leietaker kunne fremme krav mot utleier. Hva som utgjør et vesentlig avbrudd må vurderes konkret i det enkelte tilfelle. For noen leietakere vil ethvert avbrudd av eksempelvis vann eller elektrisitet til leieobjektet være kritisk for leietakers drift og virksomhet. For andre leietakere vil selv et lengre avbrudd ikke medføre nevneverdige konsekvenser.

For innretninger anbrakt i leieobjektet av leietaker har leietaker det fulle ansvar.

Les også: [Utleiers ABC – Del 16 – Leietakers vedlikeholdsplikt](#)



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
