



Utleiers ABC – Del 16 – Leietakers vedlikeholdsplikt



Bjørn Slaatta
Partner



Thorstein Vale Opdal
Senioradvokat

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 er temaet meglerstandens punkt 15 – leietakers vedlikeholdsplikt.

Meglerstandardens regulering av leietakers vedlikeholdsplikt kan ha en betydelig kostnadskonsekvens for begge parter. Utleiere bør ha et bevisst forhold til om det er behov for tilpasninger, både hva gjelder hvilke arbeider som omfattes, hvem som skal utføre disse, samt når vedlikehold skal skje, typisk i form av en vedlikeholdsplan.

Generelt

Utgangspunktet i meglerstandens punkt 15 er at leietaker har ansvar for innvendig vedlikehold i leietakers eksklusive areal, og sammenlignet med husleielovens bestemmelser overføres mye ansvar til leietaker gjennom bestemmelsen.

Leietakers ansvar omfatter både utførelsen og kostnadene forbundet med dette. I noen tilfeller kan det være praktisk at utleiere utfører arbeidene, men at dette dekkes av leietaker.

Bestemmelsen henger tett sammen med regulering av utleiers vedlikeholds- og utskiftningsplikt i punkt 14, og ved eventuelle tilpasninger må disse punktene alltid ses i sammenheng.

Standardene for bygg og standardene for lokaler har i hovedsak lik regulering av leietakers vedlikeholdsplikt. I standardene for «bare-house», og for «all inclusive»-lokaler er det imidlertid betydelige forskjeller. Utleier bør derfor ha et bevisst forhold til hvilken meglerstand som brukes, ettersom dette kan få store kostnadsmessige konsekvenser i leieperioden.

Plikten til å vedlikeholde eksklusivt areal

Etter meglerstandarden for lokaler er leietaker ansvarlig for innvendig vedlikehold i sitt eksklusive areal, inkludert vinduer og omramming, samt inn- og utvendig vedlikehold av dører/porter til eksklusivt areal. Videre omfattes både reparasjon (akutt vedlikehold) og periodisk vedlikehold. Det kan oppstå vanskelige grensdragninger mot blant annet større utskiftinger som er utleiers ansvar.

Standarden konkretiserer flere forhold som er omfattet, slik som overflater, utskifting av deler og enkle reparasjoner av innretninger.

Leietakers ansvar omfatter også utbedring av skader etter innbrudd eller hærverk i eksklusivt areal, herunder en plikt til straks å skifte ut knuste ruter med nye. Slike tilfeller vil imidlertid ofte være dekket av leietakers forsikring.

Dersom leietaker er gitt tillatelse til å oppføre skilt eller lignende, vil leietakers vedlikeholdsansvar også omfatte vedlikehold og reparasjon av slike. Videre omfatter leietakers ansvar også drift og vedlikehold av eventuell fett-/oljeutskiller eller lignende innretninger. Et eksempel på slik lignende innretning kan være kjemikalieutskiller på bilvaskeri. Vedlikehold av andre tekniske innretninger er etter meglerstandarden utleiers ansvar, men hvis det eksempelvis er installert et eget ventilasjonsanlegg for leieobjektet, kan utleier vurdere om leietaker bør ha ansvar for drift og vedlikehold av dette, eller som minimum kostnadene forbundet med dette.

Hvem utfører vedlikeholdet?

Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter som utgangspunkt både kostnadsansvar og utførelsesansvar. I noen tilfeller tilbyr utleier tilleggstjenester knyttet til leietakers eksklusive areal, via vaktmestertjenester. Slike tjenester bør alltid faktureres leietaker særskilt, og bør ikke faktureres via felleskostnadene. Felleskostnadene bør gi et riktig bilde av disse kostnadene, og ikke særskilte kostnadene, og det å holde felleskostnadene lave og reelle vil i beste fall kunne gi grunnlag for en noe høyere leie. Tydelig ansvar for vedlikehold og viderefakturering av kostnader er dessuten viktige elementer ved vurdering av kontantstrømmen og eierkostnadene for eiendommen, og er dermed også sentralt for prisen ved eventuelt salg.

Det kan også tenkes at utførelse av leietakers vedlikeholdsarbeider ikke bare er et tilbud fra utleier, men også et krav. I praksis ser DLA Piper at bestemmelsen sjelden blir justert for dette i alminnelige kontorleieforhold selv om partene praktiserer en slik ordning. Utleier bør imidlertid vurdere hva det er ønskelig at leietaker utfører, og hva utleier selv ønsker å håndtere for leietakers kostnad, og foreta nødvendige presiseringer i avtalen.

Vedlikeholdsintervaller og -standard

Etter meglerstandarden skal leietakers arbeider foretas med «vanlige vedlikeholdsintervaller» som i utgangspunktet fremstår relativt vagt og skjønnsmessig. Det innebærer imidlertid visse krav til regelmessighet, som kan ses opp mot anvisninger fra leverandører og produsenter eller påvises av sakkyndige. Videre har Byggforskserien en egen anvisning med forslag til intervaller for vedlikehold som kan gi gode holdepunkter. Utleier kan også vurdere å avtale en vedlikeholdsplan for gjennomføring av leietakers arbeider.

Meglerstandarden oppstiller krav til kvalitet og standard på arbeidene som utføres, ved at de skal skje på en «forskriftsmessig og håndverksmessig god måte». Hva som er «håndverksmessig god måte» kan påvirkes av hvilken type bygg og lokaler som leies. Hva som er håndverksmessig god utførelse hva gjelder finish vil være ulikt for et lagerbygg og et 5-stjernes hotell.

Ettersom begrepene knyttet til intervaller og standard er svært skjønnsmessige, kan de gi grunnlag for usikkerhet og uenighet. I praksis gjøres det i mange tilfeller lite vedlikeholdsarbeid fra leietakers side før leietiden løper ut, og ansvaret kan da ende med et rent økonomisk oppgjør for vedlikeholdsetterslep, nærmere regulert av standardens punkt 22.3.

Hvis det er viktig for utleier at leieobjektet holder en høy standard til enhver tid, eksempelvis dersom arealene er eiendommens ansikt utad eller dersom det er avtalt omsetningsleie, kan det være grunn til å spesifisere både intervaller og standard nærmere. Utleier kan også benytte sin rett til adkomst og tilsyn i standarden punkt 13, for å følge opp dette i leieperioden.

Utleiers rett til selv å utføre arbeider

Dersom leietaker ikke oppfylder sin vedlikeholdsplikt, kan utleier la arbeidene utføres for leietakers regning, etter skriftlig varsel med tre ukers oppfyllelsesfrist. Meglerstandardens ordlyd på dette punkt refererer kun til vedlikeholdsarbeider og ikke utskiftnings- og reparasjonsarbeider, men det er naturlig å forstå bestemmelsen som alle leietakers plikter i punktet om leietakers vedlikeholdsansvar. Leietaker kan imidlertid ha ansvar for å utføre arbeid også etter andre punkter i avtalen, og det kan med fordel avtales at utleiers rett også gjelder slike arbeider.

Ved slik utførelse fra utleiers side, bør utleier først sikre dokumentasjon for mangelfull utførelse av leietaker, ved takst eller lignende, og sørge for å dokumentere at leietaker selv har fått mulighet for å gjennomføre utbedringen. Utleier bør også informere leietaker om utbedringsmetode og forventede kostnader for å unngå diskusjon i ettertid om hvilke kostnader som var nødvendige for å utføre arbeidene.

Les også: [Utleiers ABC - Del 17 - Utleiers arbeider i leieobjektet/eiendommen](#)



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
