



Utleiers ABC - Del 17 - Utleiers arbeider i leieobjektet/eiendommen



Anders Bergene
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. I denne artikkelen redegjøres det for utleiers arbeider i leieobjektet/eiendommen etter meglerstandardenes punkt 16.

For utleier er det ofte av stor betydning å kunne utvikle eiendommen mens den er utleid, i tillegg til at eiendommen selvsagt må driftes og vedlikeholdes løpende. For å kunne gjennomføre dette, har utleier behov for tilgang til både Eiendommen som sådan, til fellesareal, og i noen situasjoner også tilgang til leietakers eksklusive areal. Dersom utleier har konkrete planer om større arbeider (eventuelt arbeider som berører fellesareal eller eksklusivt areal) bør det vurderes omtalt særskilt i leieavtalen.

Generelt

Etter meglerstandardens punkt 13 har utleier «adgang» til eksklusivt areal. Punkt 16 regulerer nærmere hvilke arbeider utleier kan foreta i eksklusivt areal, samt utleiers arbeider på eiendommen for øvrig, herunder i fellesarealer.

Etter bakgrunnsretten har både utleier og leietaker en generell vedlikeholdsplikt av eiendommen/leieobjektet. Lovgiver har ikke ansett det nødvendig å presisere at dette forutsetter tilgang til de aktuelle arealer, men i meglerstandardens punkt 13 og 16 er dette presisert.

Husleieloven har i tillegg en egen hjemmel for adkomst hva gjelder «fornyelse», mens meglerstandardens inneholder flere presiseringer og utvidelse av utleiers rett til å foreta arbeider i leieobjektet/eiendommen.

«Bare-house»-standarden inneholder en avvikende regulering fra standarden for brukte lokaler, hvor utleier kun gis en begrenset rett til å foreta arbeider relatert til skadestopp/fornyelse.

Vedlikehold og fornyelse

Utgangspunktet etter meglerstandarden punkt 16 er at utleier kan foreta alle arbeider som gjelder vedlikehold og fornyelse av leieobjektet, så vel som av eiendommen for øvrig. Det er presisert i bestemmelsen at denne retten også omfatter miljørelaterte tiltak, eksempelvis et mer effektivt klimaanlegg eller nye vinduer. For slike arbeider har altså utleier adgang til både eiendommen og leieobjektet.

Adkomsten gjelder både for utførelse av pliktig vedlikehold og generelt vedlikehold. I husleieloven § 5-4, som etter sin ordlyd gjelder forandringer, er det antatt at bestemmelsen sikter til arbeider som går utover det vedlikehold som utleier er pliktig til å gjøre. Dette må også gjelde etter meglerstandarden punkt 16, og betyr at utleiers «vedlikeholdsrett» rekker lenger enn utleiers vedlikeholds- og utskiftningsplikt.

Endringsarbeider

Utleier har rett til å foreta ethvert «endringsarbeid; herunder tilbygg, påbygg», men i motsetning til vedlikehold og fornyelse gjelder dette bare utenfor leietakers eksklusive arealer, og med begrensninger hva gjelder fellesarealene. Utleiers rett til å foreta endringsarbeider i eiendommens fellesarealer er begrenset. Endringer med virkning for fellesarealets «areal og utforming» er bare tillatt så lenge endringene er «mindre vesentlige». Andre typer endringsarbeider i fellesarealene er imidlertid ikke underlagt en slik begrensning, og kan gjennomføres uten samtykke fra leietaker.

Endring av «areal» skjer eksempelvis dersom fellesarealer gjøres om til eksklusivt leieareal eller motsatt. Typiske eksempler er eksklusivt lager som omgjøres til fellesareal i form av sykkelparkering, eller deler av trappeoppganger (fellesareal), typisk i de øverste etasjene av et bygg, som bygges inn i de aktuelle leieobjektene (eksklusivt). Slik endring kan medføre at fordelingsnøkkelen for felleskostnadene endres, eller at de totale felleskostnadene påvirkes.

Ettersom leieobjektet i flerbrukerbygg også omfatter en ikke-eksklusiv rett til bruk av fellesarealene, vil leietaker uavhengig av felleskostnadsendringer kunne ha en interesse i om slike endringer skal utføres eller ikke. Typiske eksempler er endringer som berører kantine, takterrasse eller resepsjon.

Endring av «utforming» er eksempelvis at vegger eller inngangsparti flyttes.

Vurderingen av hva som er «mindre vesentlige» endringer kan være vanskelig. Det vil bero på en konkret vurdering i det enkelte tilfelle hvor momenter som hva slags type endringer det er tale om, og det konkrete fellesarealets betydning for leietakerne vil være relevante.

Ønsker utleier å foreta endringer i eksklusivt areal eller vesentlige endringer i fellesarealer, og dette ikke er å anse som «vedlikehold» eller «fornyelse», krever dette således leietakers samtykke hvis ikke annet er særskilt avtalt. Ettersom grensen mellom «vedlikehold/fornyelse» og «endringer» kan være uklar bør en utleier som ved kontraktsinngåelse har konkrete planer om arbeider som påvirker eksklusivt areal eller vesentlige arbeidet i fellesarealene, innta dette uttrykkelig i leieavtalen.

Særlig om ledninger, kanaler og rør

Etter meglerstandarden plikter leietaker å medvirke til at ledninger, kanaler og rør kan føres gjennom eksklusivt areal uavhengig av om dette skjer som ledd i vedlikehold, fornyelse eller endringer. Oppregningen er ikke uttømmende og gjelder følgelig andre tilsvarende installasjoner.

Erstatning eller avslag i leien

Leietaker må finne seg i utleiers arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre ulempene for leietaker er «vesentlige».

Meglerstandarden sier ikke uttrykkelig om vesentlighetsvurderingen bare knytter seg til selve utførelsen av arbeidene eller om den også gjelder sluttresultatet. I husleieloven § 5-4 er betingelsene for utleiers endringsadgang både at «arbeidet kan utføres uten nevneverdig ulempe» for leietakeren og at forandringen «ikke reduserer husrommets verdi» for leietaker. I følge forarbeidene tar det første vilkåret sikte på selve utførelsen, mens den sistnevnte gjelder resultatet. Når meglerstandardens utgangspunkt er at leietaker må finne seg i «slike arbeider» og bestemmelsen også knytter seg til arbeidenes innhold, må det likevel antas at både utførelsen og sluttresultatet er relevant i vesentlighetsvurderingen. For at leietaker skal ha krav på leieavslag eller erstatning for mangel ved slike arbeider må for øvrig også vilkårene for leieavslag eller erstatning i meglerstandardens punkt 20 være oppfylt.

Varslingsplikt

Etter meglerstandarden plikter utleier å varsle leietaker om «alle arbeider etter dette punkt 16». Bestemmelsen må forstås slik at varslingsplikten forutsetter ulempe av en viss grad, enten under utførelsen eller i resultat, i hvert fall så lenge det gjelder utenfor eksklusivt areal, ettersom det ikke er praktisk at en vaktmester skal gi beskjed hver gang det minste vedlikehold utføres.

Varslet skal gis med «rimelig frist», på samme måte som etter punkt 13. Varslingsfristens lengde vil variere blant annet ut fra arbeidene som skal gjøres i leieobjektet/eiendommen og leietakers virksomhet.

DLA Piper erfarer at noen leietakere ønsker strengere varslingskrav enn det som følger av meglerstandarden, ofte på grunn av leietakers særlige virksomhet. Utleier bør være oppmerksom på at et mer rigid varslingsregime i leieavtalen kan begrense utleiers fleksibilitet til å foreta endringsarbeider.

Les også: [Utleiers ABC – Del 18 – Leietakers endring av leieobjektet](#)



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
