



Utleiers ABC – Del 18 – Leietakers endring av leieobjektet



Tone Gjertsen
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 meglerstandardenes regulering av leietakers endringsarbeider.

Leietakers endringsarbeider kan i ytterste konsekvens utgjøre en skattepliktig fordel for utleier, og arbeidene utløser ofte behov for oppdatering av eiendommens dokumentasjon.

Husleielovens og meglerstandardenes utgangspunkter

Husleielovens utgangspunkt er at leietaker ikke kan foreta endringer i leieobjektet eller eiendommen uten utleiers samtykke. Samtykke fra utleier kan fritt nektes med unntak for samtykke til skilt, markiser og lignende som kun kan nektes med saklig grunn.

Meglerstandarden punkt 17 angir at leietaker ikke kan foreta endringer i eller av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan i henhold til meglerstandarden ikke nektes uten saklig grunn.

Meglerstandarden har således en mer leietakervennlig regulering her enn det som følger av husleieloven. Det er krav til skriftlig samtykke også for skilt, solavskjerming, markiser med videre under meglerstandarden.

Ettersom utleiers samtykke er påkrevet, er det ut fra en mer til det mindre betraktning rettslig grunnlag for at utleier kan stille saklige og rimelige vilkår i sitt samtykke. Utleier bør være nøye med hvordan samtykket utformes, da dette danner den rettslige rammen for hva leietaker faktisk har adgang til å gjennomføre – og eventuelt være tydelig på hvilke vilkår som stilles.

Tilbakestillingsplikt til opprinnelig stand

Ved samtykkeforespørsel, kan leietaker etter meglerstandarden samtidig kreve at utleier tar stilling til om arbeidene må tilbakestilles helt eller delvis ved endt leietid.

Med mindre annet skriftlig avtales skal alle leietakers endringsarbeider tilbakestilles ved fraflytting. Slik meglerstandarden er utformet, er det leietaker som må sørge for å få avklart og inngått skriftlig avtale om at tilbakestillingsplikten eventuelt frafalles fra utleiers side.

Dersom partene avtaler at leietaker helt eller delvis ikke har en tilbakestillingsplikt, vil dette kunne utløse skattemessige implikasjoner for utleier, se nærmere om dette nedenfor. I slike tilfeller bør det også presiseres i samtykkedokumentet hvem av partene som har vedlikeholds- og utskiftingsansvar for de aktuelle elementene frem til utløp av leieperioden. DLA Piper har flere ganger sett at det oppstår uklarheter her, som følge av at partene har ulik oppfatning av svaret på disse spørsmålene.

Ansvar for offentlige godkjenninger

Dersom leietaker selv ønsker å foreta endringer og investeringer i leieobjektet, er det rimelig at det også er leietaker som må sørge for at alle nødvendige tillatelser innhentes og at arbeidene oppfyller alle offentligrettslige krav. Meglerstandarden angir også dette som et kontraktsrettslig ansvar for leietaker. Utleiere bør være oppmerksom på at ansvaret overfor det offentlige består uavhengig av leieavtalen.

Alle søknader som sendes skal også godkjennes av utleier før innsendelse til det offentlige. Bakgrunnen for dette er at utleier skal ha kontroll over hva som blir omsøkt for eiendommen som eies av utleier.

Når leietaker har ferdigstilt arbeidene, følger det av meglerstandarden at dokumentasjon for arbeidene sammen med eventuelle offentlige godkjenninger skal overleveres til utleier. DLA Piper erfarer at dette ofte glemmes. Ved en senere salgsprosess er det ofte en del arbeid knyttet til å fremskaffe slik dokumentasjon og godkjenninger. Utleiere bør sørge for å følge opp at slik dokumentasjon mottas umiddelbart etter at arbeidene er ferdigstilt. Dette gjelder også for arbeider som er unntatt søknadsplikt.

Vi ser ofte at leietakers endringsarbeider krever oppdatering av blant annet eiendommens FDV-dokumentasjon, branndokumentasjon og plantegninger. Utleier bør normalt stille som vilkår, dersom samtykke gis, at all eiendomsdokumentasjon som må oppdateres som følge av endringene blir oppdatert for leietakers regning. Ved større byggearbeider, bør vilkårene som utleier stiller også inkludere overholdelse av alle sikkerhetsforskrifter og forsikringsvilkår som gjelder for utleiers forsikring av leieobjektet.

Leietakers endringsarbeider før overtakelse

Ved utleie av «as is»-lokaler, nybygg, eller «white box»-lokaler, ønsker leietaker ofte tilgang til lokalene for utføring av egne innrednings- og tilpasningsarbeider før avtalt overtakelse.

Dersom leietaker gis tilgang før overtakelse, er det viktig i leieavtalen å klart regulere ansvar og risiko knyttet til slik tilgang. Meglerstandarden inneholder ingen slike klausuler. Leietaker bør eksempelvis være forpliktet til å tilpasse seg fremdriftsplaner og instruksjoner fra utleiers entreprenører, forpliktet til å sørge for at de som gis tilgang har «grønt kort» fra Arbeidstilsynet, og at alle HMS-krav ivaretas.

Leietakers tilgang før overtakelse vil også kunne medføre en del kostnader for utleier, eksempelvis byggestrøm og administrasjon, og kan også i ytterste konsekvens medføre forsinkelser for de entreprenører utleier benytter for klargjøring eller ferdigstilling av leieobjektet. Leietaker vil normalt være ansvarlig for kostnader og krav som utløses av leietakers handlinger, herunder for utbedring av eventuelle skader forårsaket av leietaker eller de som leietaker har gitt tilgang til.

I den utstrekning utleier av praktiske årsaker påtar seg å utføre særskilte leietakertilpasninger for leietaker, bør det presiseres i leieavtalen om leietaker skal ha vedlikeholdsansvar for disse, og om leietaker eventuelt for egen regning må tilbake stille arbeidene ved endt leietid.

Skatte- og avgiftsmessige implikasjoner

Leietakers investeringer i utleiers eiendom, kan potensielt utgjøre en skattepliktig inntekt for utleier. Dersom leietaker eksempelvis fremfor å betale leie for bruksretten, istandsetter leieobjektet slik at markedsverdien av utleiers leieobjekt øker, så ansees arbeidene som et leiesubstitutt som skal beskattes.

Dersom partene avtaler at leietaker skal tilbake stille endringene ved endt leietid, eller avtaler at utleier skal betale markedsverdien for arbeidene ved endt leietid, så oppstår ingen særskilte skattemessige implikasjoner – utleier har ikke mottatt noen vederlagsfri fordel.

Dersom partene avtaler at utleier vederlagsfritt skal motta tiltakene, og disse er skattemessig å anse som påkostninger, skal verdien av disse beskattes på utleiers hånd. Verdien anses tilfalt utleier når leietaker har ferdigstilt arbeidene, og skal som utgangspunkt beskattes på dette tidspunkt. Merk at det i praksis ofte aksepteres inntektsføring av fordelen fordelt over resterende del av leieperioden.

Det er også verdt å merke seg at verdien utleier beskattes for, ikke trenger å være tilsvarende kostnaden for leietaker – det er verdiøkningen av tiltakene for utleier som skal beskattes.

Leietakers endringsarbeider kan også være å anse som et byggetiltak som er underlagt justeringsreglene i merverdiavgiftsloven, men så lenge punkt 10 i meglerstandarden ikke er endret vil dette normalt ikke være problematisk for utleier.

Les også: [Utleiers ABC – Del 19 – Forsikring](#).



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
