



Utleiers ABC – Del 21 – Utleiers avtalebrudd



Thomas Rindahl Håkonsen
Partner



Ellen Hestenes Merli
Fast advokat



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 utgaven redegjør vi for punkt 20 i meglerstandarden, som omhandler utleiers avtalebrudd.

Bestemmelsen om utleiers avtalebrudd er viktig for å regulere konsekvensene av eventuelle forsinkelser eller mangler, herunder begrense leietakers krav på avslag i leie, dagmulkt, erstatning eller heving av leieavtalen. Dette gjelder særlig for forhold som er vanskelig for utleier å fullt ut kontrollere.

Generelt

Meglerstandarden punkt 20 regulerer konsekvensene av forsinkelser eller mangler som utleier er ansvarlig for. Bestemmelsen gir utleier en sterkere posisjon enn det som følger av husleieloven. Eksempelvis må mangler være vesentlige for å gi leietaker et krav mot utleier. I tillegg er utleiers erstatningsansvar og leietakers rett til å holde tilbake leie begrenset.

Det er viktig å merke seg at vesentlighetskravet for mangler kun er inntatt i standardavtalene for bygg og lokaler brukte/«som de er». Etter tilsvarende standarder for nytt/rehabiliterert bygg og lokale kan leietaker fortsatt påberope seg mangler som ikke er vesentlige både per overtakelse og i leieperioden.

I de utvidede meglerstandardene er det i tillegg inntatt formuleringer om dagmulkt og avtalte utsettelsesperioder. Partene bør være oppmerksomme på disse ulikhetene i standardene.

Avtalebrudd – forsinkelse og mangel

Forsinkelse knytter seg typisk til tilfeller der overtakelse ikke kan skje til avtalt tidspunkt. Leietaker vil i

utgangspunktet ha krav på avslag i leie eller erstatning ved enhver forsinkelse. Unntak gjelder for forsinkelser som skyldes leietaker eller andre forhold som utleier ikke svarer for.

For at det skal foreligge en mangel, må leieobjektets tilstand (faktisk eller rettslig) avvike fra det som er avtalt. Til forskjell fra husleieloven, må mangler etter «som de er»-standardene være vesentlige for at leietaker skal ha et krav mot utleier. Dette beror på en konkret helhetsvurdering.

Reklamasjon

For å gjøre krav gjeldende må leietaker reklamere innen rimelig tid etter at forholdet burde vært oppdaget. Både tidspunktet for når forholdet burde vært oppdaget og hva som utgjør «rimelig tid» må vurderes konkret, og leietaker har her en generell aktsomhetsplikt etter husleieloven § 2-8 første punktum.

I tillegg vil forhold som leietaker kjente til ved overtakelse av leieobjektet ikke senere kunne gjøres gjeldende som mangel.

Manglende reklamasjon medfører at leietakers krav i utgangspunktet er tapt. Utleier må imidlertid være oppmerksom på at retten til å påberope seg at det ikke er reklamert i tide, kan bortfalle dersom utleier går inn i diskusjoner rundt de reklamerte forholdenes grunnlag og omfang (såkalte realitetsdrøftelser).

Videre kan utleier, etter bakgrunnsretten, ikke påberope seg for sen reklamasjon dersom utleier har opptrådt uredelig ved avtaleinngåelsen, se husleieloven § 2-8 annet punktum.

Krav om avslag i leie

Dersom vilkårene er oppfylt, kan leietaker kreve avslag i leie etter meglerstandardens punkt 20.1. Reduksjonen skal tilsvare differansen mellom leieprisen for leieobjektet i kontraktsmessig stand og leieprisen for leieobjektet i mangelfull tilstand.

Erstatning

Leietaker kan, dersom vilkårene er oppfylt, også kreve erstatning etter punkt 20.2. Utleiers ansvar er imidlertid begrenset til leietakers direkte tap. Indirekte tap, slik som følgeskader i form av driftstap ved bortfalt produksjon og omsetning, tapt fortjeneste og tap som følge av tingsskade er imidlertid ikke omfattet.

Sistnevnte begrensning er viktig for utleiere, ettersom et eventuelt indirekte tap raskt vil kunne utgjøre store beløp. Grensen mellom direkte og indirekte tap følger husleielovens regulering.

Utleiers ansvar er ytterligere begrenset ved at samlet erstatning i leieperioden er begrenset til 12 måneders leie. Begrensningen gjelder ikke dersom utleier har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt.

Ansvarsbegrensningen innebærer at endringer i leien og/eller leieperiodens lengde, vil innvirke på utleiers samlede ansvar. Det oppstår også en ny samlet ansvarsbegrensning for hver gang leieperioden forlenges. DLA Piper erfarer at flere utleiere inntar et snevrere ansvar enn meglerstandardens utgangspunkt, i form av at ansvaret begrenses til et kvartals eller et halvt års leie.

Det er viktig å merke seg at utleier vil kunne avskjære eventuelle krav fra leietaker, ved å gjennomføre retting etter husleieloven § 2-10.

Leietakeren plikter å akseptere slik retting dersom dette kan skje uten vesentlig ulempe for leietakeren og må i den perioden retting utføres finne seg i visse ulemper som støy, støv og begrenset tilgang til hele eller deler av lokalet.

Tilbakeholdsrett

Meglerstandarden punkt 20.3 avviker fra husleieloven § 5-7 og § 2-15 og innebærer at leietaker ikke har rett til å holde tilbake leie som sikkerhet for eventuelle forsinkelser eller mangler. Bestemmelsen er viktig fordi den sikrer utleiers løpende leieinntekter, også i tilfeller der leietaker pretenderer å ha et krav mot utleier som følge av mangler eller forsinkelse.

Bestemmelsen må leses i lys av meglerstandardens punkt 27 som fraviker husleielovens § 3-8 om deponering av omtvistet leie og motregning. Av pedagogiske grunner kunne man presisert at bestemmelsen også innebærer et forbud mot tilbakehold av felleskostnader og andre betalingsforpliktelser, samt forbud mot å motregne eventuelle krav som leietaker til enhver tid måtte ha mot utleier.

Leietakers hevingsrett

Dersom utleiers mislighold er vesentlig kan leietaker i utgangspunktet heve leieforholdet. Vesentlighetskravet vurderes konkret etter mangelen eller forsinkelsens art og omfang. Andre sentrale momenter er mangelen eller forsinkelsens betydning for leietakeren, sett i sammenheng med lokalets avtalte bruk.

Meglerstandarden punkt 20.4 viser til husleieloven § 2-12, noe som innebærer at leietaker også vil kunne heve ved såkalt antesipert mislighold. Antesipert mislighold foreligger dersom det er «klart» at vesentlig mislighold vil inntre, selv om misligholdet ennå ikke har inntre. Leietaker har både risikoen og bevisbyrden for at slikt vesentlig mislighold vil inntre.

Utleier kan imidlertid avverge heving på dette grunnlag ved å stille sikkerhet for at avtalen vil oppfylles. Heving på dette grunnlaget avskjæres når leieobjektet er overtatt eller mangelen er rettet.

Meglerstandarden punkt 20.4 fastsetter videre at leietaker, ved heving på grunnlag av gjentatt eller vedvarende mislighold fra utleiers side, må sende utleier et skriftlig varsel om at avtalen vil bli hevet dersom forholdet ikke utbedres.

Meglerstandarden innehar ingen krav til lengden på perioden mellom varselet og hevingen, men det må innfortolkes et krav om at utleier skal varsles med en rimelig frist, hensyntatt mangelens art og omfang.

Les også: [Utleiers ABC - Del 22 - Leietakers avtalebrudd / utkastelse](#)



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
