



Utleiers ABC - Del 22 - Leietakers avtalebrudd / utkastelse



Lasse Lillelund Innleggen
Fast advokat



Ola Nordvang Rundfloen
Partner

I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva utleiere og meglere bør være særlig bevisste på ved inngåelse av leieavtaler. Her redegjør vi for punkt 21 i meglerstandardene, som omhandler leietakers avtalebrudd og utkastelse.

Det hender med jevne mellomrom at leietakere opptrer i strid med leieavtalen. Det er derfor viktig at leieavtalen inneholder bestemmelser som gir utleier best mulig beskyttelse i slike tilfeller.

Leietakers erstatningsansvar

Leietakers erstatningsansvar omfatter alle skader på leieobjektet eller eiendommen som skyldes forsatt eller uaktsomhet fra leietaker selv eller folk i leietakers tjeneste. Leietaker hefter også for eventuelle fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere eller andre personer som leietaker har gitt adgang til leieobjektet eller eiendommen som sådan.

Utleier må være særlig klar over at leietakers erstatningsansvar ikke er objektivt. Det kreves at leietaker eller noen leietaker hefter for som et minimum har utvist uaktsomhet i relasjon til skaden. Meglerstandardens skille mellom objektivt ansvar og skyldansvar følger av ordlyden i standarden, som ble endret etter Høyesteretts avgjørelse i Norsk Gjenvinning-saken fra 2016. Det er viktig å merke seg at ordlyden i standarden etter endringen i 2019 og Høyesteretts avgjørelse er forskjellige, ettersom Høyesterett oppstilte krav om mislighold, mens standarden oppstiller skyldkrav.

Skader på leieobjektet som ikke skyldes uaktsomhet fra leietaker eller noen leietaker hefter for vil utleier ikke kunne kreve erstattet fra leietaker, men leietaker har som hovedregel ansvar for utbedring av også tilfeldige

skader i leieobjektet.

For noen utleiere vil det være en bedre løsning å innta et misligholdskrav i tråd med Høyesteretts avgjørelse. Forsikringsdekningen kan tilpasses begge parter basert på et slikt utgangspunkt. Utleiere bør vurdere konkret i hvert enkelt tilfelle hvilken løsning som er best.

Særlig tvangsgrunnlag for fravikelse

Bestemmelsen i punkt 21.2 gir utleier et særlig tvangsgrunnlag ved betalingsmislighold og utløpt leieperiode, og innebærer at utleier ikke må ha dom før tvangsfravikelse kan iverksettes. Å få en rettskraftig avgjørelse kan ta flere år, og bestemmelsen er derfor veldig viktig.

Ved fremleie av lokalene kan det være praktisk at denne bestemmelsen inntas i fremleieavtalen.

DLA Piper erfarer at de fleste leietakere ved endt leietid fraflytter lokalene frivillig. Noe annet ville vært et forsettlig avtalebrudd, med fullt erstatningsansvar overfor utleier. Det er ved betalingsmislighold at bestemmelsen har størst praktisk betydning ettersom leietaker da ønsker å beholde lokalet. Det bemerkes imidlertid at leietaker kan unngå utkastelse ved å betale leien og andre påløpte kostnader før fullbyrdelsen er gjennomført.

Utleiere bør være oppmerksomme på at tvangsfravikelse i forbindelse med heving krever at det er «åpenbart» at utleier hadde adgang til heving. Hvis vilkåret ikke er oppfylt må utleier kreve dom for hevingen først. Ettersom vesentlig mislighold ofte skyldes betalingsmislighold, er det normalt enklere å begjære fravikelse etter de særskilte bestemmelsene i 21.2 enn å påberope seg heving.

Utleiers hevingsadgang

Utleier har adgang til å heve leieavtalen, dersom leietaker vesentlig misligholder denne. Hva som utgjør et vesentlig mislighold må vurderes konkret for den enkelte leieavtale, men eksempler etter husleieloven er betydelig betalingsmislighold og vesentlig forsømmelse av vedlikeholdsplikt.

Vedvarende eller gjentatt mislighold fra leietakers side kan også medføre vesentlig mislighold. Utleier må i så fall skriftlig forhåndsvarsele leietaker. Forhåndsvarselet skal inneholde varsel om at utleier hever leieavtalen dersom leietakers mislighold ikke opphører.

Dersom utleier hever leieavtalen, skal leietaker «straks fraflytte leieobjektet». Lignende formulering fremgår av husleieloven. Forarbeidene til husleieloven legger til grunn at ordet «straks» ikke skal tolkes slik at leietaker skal flytte ut umiddelbart dersom det medfører større vanskeligheter for leietakeren. DLA Piper erfarer at i praksis gis leietaker en viss frist til å flytte ut fra leieobjektet. Utleier er noen ganger fleksibel i slike situasjoner, siden det ofte tar tid å finne ny leietaker.

Utleier har risikoen for at hevingen er berettiget. Utleier bør dermed være sikker på grunnlaget for å heve leieavtalen. Ved rettmessig heving av leieavtalen fra utleiers side, er leietakeren ansvarlig for blant annet tapt leie og omkostninger. Dersom hevingen er urettmessig kan utleier holdes erstatningsansvarlig - noe som kan påføre utleier store tap.

Heving kan også skje indirekte ved at det er gjennomført en tvangsfravikelse ved betalingsmislighold som ikke er reparert senest ved tvangsfravikelsen.

Krav mot leietaker ved utkastelse og konkurs

Meglerstandardens punkt 21.4 regulerer hva utleier kan kreve betalt av leietaker dersom leietaker fraflytter lokalene etter krav fra utleier som følge av mislighold, eller fraviker som følge av konkurs.

Mislighold som leder til at leietaker må fraflytte lokalene, fritar ikke leietaker fra betalingsplikten etter leieavtalen. Utleier kan som utgangspunkt kreve dekket både leie og felleskostnader for den tiden som er igjen av leieperioden, samt eksempelvis kostnader til utkastelse, rengjøring, og eventuell tilbakestillelse av leietakers arbeider i leieobjektet.

Tapsbegrensningsplikt

Utleier har en tapsbegrensningsplikt, og må normalt forsøke å få inn en ny leietaker. Utleiers aktivitetsplikt må ses i lys av gjenværende leietid og sannsynligheten for å få inn ny leietaker. Tiltak som iverksettes må fremstå som rimelige og fornuftige. Leietakers erstatningsplikt vil normalt omfatte alle kostnader som utleier pådras i forbindelse med re-utleie, herunder meglerkostnader og annonsering.

Konkurs

Meglerstandardens punkt 21.4 om leietakers erstatningsansvar gjelder også etter sin ordlyd ved fravikelse som følge av konkurs.

Ved leietakers konkurs er imidlertid utgangspunktet at konkursboet automatisk trer inn i leietakers næringsleieforhold uten særskilt vedtakelse. Konkursboet kan imidlertid tre ut av leieavtalen dersom det avgis erklæring om ikke-inntreden, og lokalene stilles til utleiers disposisjon innen 4 uker etter konkursåpning. Dersom konkursboet velger å ikke tre ut av leieavtalen, kan utleier kreve leie fra og med konkursåpning dekket som massekrav i boet.

Dersom konkursboet trer ut av leieavtalen får utleier en ekstraordinær hevingsrett etter dekningsloven.

Utleier må ved konkurs melde sitt totale krav som en fordring i boet. Om utleier faktisk får utbetalt kravet, avhenger av leietakers økonomiske status per konkursåpning, om boet har trådt ut av leieavtalen og hvilke andre krav som blir meldt i boet. Depositum og garanti kan imidlertid også ved konkurs benyttes til å dekke utleiers krav.

Les også: [Utleiers ABC - Del 23 - Fraflytting](#).



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
