



# Utleiers ABC - Del 23 - Fraflytting



Anders Bergene  
Partner



Ellen Hestenes Merli  
Fast advokat

*DLA Piper setter i en serie med artikler fokus på hva utleiere bør ha for øyet ved inngåelse av leiekontrakter. Temaet for denne artikkelen er leietakers fraflytting fra leieobjektet, som er regulert i meglerstandarden punkt 22.*

Ved fraflyttingen skal leietaker levere leieobjektet tilbake til utleier. Tilbakeleveringen medfører ofte diskusjoner mellom partene, særlig hva gjelder leieobjektets stand og hva utleier kan kreve når leieobjektet er mangelfullt. Fraflytting bør planlegges i god tid i forveien og det er ofte hensiktsmessig å benytte teknisk sakkyndige.

## Generelt

Husleieloven kapittel 10 regulerer fraflytting. De fleste av disse lovbestemmelsene er ikke direkte fraveket og kommer til supplerende anvendelse der meglerstandarden ikke inneholder en avvikende regulering.

Meglerstandarden punkt 22 gjelder uavhengig av årsaken til fraflyttingen.

Ettersom kravene til leieobjektets stand ved fraflyttingen blant annet er knyttet opp mot det vedlikehold som leietaker har plikt til å utføre, er punkt 22 utformet noe forskjellig i de ulike meglerstandardene. Etter «bare-house»-standarden kreves det at leietaker også har foretatt utvendig vedlikehold og utskiftning av bygningstekniske installasjoner og tekniske innretninger. «All inclusive»-standarden stiller ingen krav til vedlikehold fra leietakers side, ettersom dette er utleiers ansvar.

I hovedtrekk er reguleringen i meglerstandarden punkt 22 relativt lik tilsvarende standarder i de andre nordiske landene.

## Visningsrett

Etter meglerstandarden punkt 22.5 har utleier i de siste 12 måneder før fraflytting visningsrett for nye leietakere. Dette er en presisering av husleielovens § 10-1, og representerer en utvidelse av utleiers alminnelige rett til atkomst etter meglerstandarden punkt 13.

Leietaker kan bli erstatningsansvarlig for utleiers tap dersom han uberettiget motsetter seg visning, eksempelvis dersom en leieinteressent trekker seg. På den annen side kan ikke utleier skaffe seg adgang til leieobjektet uten leietakers aksept eller et tvangsgrunnlag.

### **Tilbakeleveringsbefaring**

Meglerstandarden punkt 22.4 fastsetter at det skal avholdes tilbakeleveringsbefaring «i god tid» før utløpet av leieperioden. Bestemmelsen må naturlig forstås som en plikt for begge parter til å stille på befaring. Utleier har normalt en egeninteresse i å innkalle til befaring. DLA Piper erfarer at befaring ofte gjennomføres med bistand fra teknisk sakkyndige.

### **Vedlikeholdsetterslep, skader og endringer**

Utgangspunktet etter meglerstandarden punkt 22.2 er at leieobjektet ved fraflytting skal være i «kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand». Sett i sammenheng med bestemmelsen for øvrig betyr dette at leieobjektet skal være i den stand det ville vært i dersom leietaker hadde oppfylt sin vedlikeholdsplikt gjennom hele leieperioden.

Utleier plikter å akseptere «normalt slit og elde». Det kan dermed ikke uten videre kreves at leieobjektet skal være i samme stand som ved overtakelsen. Dette er eksempelvis tilfelle hvis leieforholdet utløper før gulvbelegget etter alminnelige vedlikeholdsintervaller bør skiftes ut. Hva som er å anse som normal slit og elde vil ellers måtte vurderes på bakgrunn av hva som er påregnelig sett hen til eksempelvis avtalt bruk og leietiden.

Skader på leieobjektet er ikke å anse som slitasje, og skal være utbedret av leietaker dersom det faller innenfor leietakers ansvar i leieavtalen.

Leietakers plikt til å tilbakestille endringer foretatt i leietiden er regulert i meglerstandarden punkt 17.

### **Leietakers utbedrings- og tilbakestillingsplikt**

Når vedlikeholdsetterslep, manglende utbedring av skader og tilbakestillingsplikt er klarlagt er leietaker som utgangspunkt pliktig til å utbedre dette før utløpet av leieperioden.

Punkt 22.4 kan etter sin ordlyd ikke forstås slik at det er et vilkår at partene må være enige om hvilke arbeider leietaker skal utføre, for atplikten inntreffer. Ved uenighet vil hver av partene bære risikoen for sitt standpunkt, og en tolking av leieavtalen vil være avgjørende for hvilken av partene som har rett.

### **Eiendeler, rydding og rengjøring**

Leietaker plikter å fjerne sine eiendeler senest siste dag av leieforholdet.

I motsetning til husleieloven oppstiller meglerstandarden ingen varslings- eller omsorgsplikt for utleier. Leietakers eiendeler blir umiddelbart utleiers eiendom og kan selges. Eiendelene kan også kastes for leietakers regning.

Leietaker har en plikt til rydding og rengjøring etter meglerstandarden punkt 22.2. Omfanget av denne må ses i forhold til hva slags leieobjekt det er tale om og hva som med rimelighet kan forventes.

### **Tilbakelevering**

Fraflytting blir normalt gjennomført siste dag av leieforholdet i form av tilbakelevering, avlesing av strøm med videre.

Dersom leietaker ikke stiller leieobjektet til utleiers disposisjon har utleier etter husleielovens § 10-3 krav på leie inntil tilbakelevering er gjennomført. Bestemmelsen gir ikke leietaker noe rett til å besitte leieobjektet utover leietiden, og manglende tilbakelevering vil således medføre erstatningsansvar.

Om leieobjektet er mangelfullt ved tilbakeleveringen anses tilbakelevering likevel gjennomført og utleier er over i regler om utleiers utbedringsrett og erstatningskrav.

### **Utleiers utbedring og erstatningskrav for utbedringskostnader**

Dersom leietaker ikke benytter seg av sin rett til selv å foreta utbedring før fraflytting, gir meglerstandarden punkt 22.3 utleier rett til å kreve at leietaker dekker rettmessige kostnader til utbedring av mangler. «Mangler» må her forstås som avvik fra leieavtalen. Det er ikke et vilkår at leietaker kan klandres for manglene. Dersom leietaker uberettiget har bestridt utbedringsplikt, og således ikke foretatt utbedring før tilbakelevering, bortfaller leietakers adgang til selv å utbedre manglene.

Punkt 22.3 fastsetter at det ikke er en betingelse at utleier faktisk foretar utbedringen. Utleier kan således kreve erstatning for utbedringskostnadene uavhengig av om utleier foretar utbedring, river bygget eller leier det ut som det er. Meglerstandarden er på dette punktet mer utleiervennlig enn bakgrunnsretten. Høyesterett har nylig slått fast at husleieloven forutsetter at utleier har lidt et økonomisk tap og at det ikke var tilfelle i den konkrete saken fordi det aktuelle leieobjektet uansett skulle bygges om. Denne dommen har ikke betydning dersom gjeldende meglerstandard benyttes, men kan være relevant der leieavtalen inneholder andre klausuler.

Det er viktig å beholde meglerstandardens formulering i punkt 22.3, ettersom grensen mellom utbedring og ombygging ofte er uklar og fordi det kan ta tid etter tilbakeleveringen før utleier har bestemt seg for hvilke tiltak som skal igangsettes.

Etter husleieloven må utleier fremsette krav om dekning av utbedringskostnadene innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen.

### **Erstatning for annet tap**

Husleieloven gir normalt utleier rett til å kreve erstatning for tap utover utbedringskostnadene dersom leieobjektet er i mangelfull tilstand ved tilbakeleveringen.



---

Fagområder      Fast eiendom

---

Bransjer          Real Estate

---