



# Utleiers ABC - Del 24 - Tinglysing og pantsettelse



Bjørn Slaatta  
Partner



Magnus Løvlien Lutnæs  
Partner, Head of Real Estate  
(Norway)

*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 redegjør vi for punkt 23 i meglerstandarden som omhandler tinglysing og pantsettelse av næringsleieavtaler.*

Partene bør ved inngåelse av en leieavtale ha et bevisst forhold til fordeler og ulemper forbundet med tinglysing og pantsettelse av leieavtalen.

## Generelt

En leieavtale kan tinglyses på eiendommen hvor leieobjektet befinner seg. Tinglysing av leieavtalen er utelukkende i leietakers interesse ved at tinglysing gir rettsvern og mulighet for å pantsette leieavtalen.

Enkelte leietakere krever å få tinglyst leieavtalen, uten nødvendigvis å ha et reelt behov for dette. Tinglysing gir i praksis begrenset vern for leietaker og leieavtalen benyttes sjelden som panteobjekt. For utleiere kan tinglysing derimot medføre praktiske ulemper, merarbeid og ekstra kostnader.

Husleieloven regulerer ikke temaet. Dersom leieavtalen ikke sier noe eksplisitt, så kan begge parter etter tinglysingsloven kreve tinglysing. Meglerstandarden punkt 23 fastslår at utleier må samtykke til tinglysing og pantsettelse, og at samtykke bare kan nektes ved saklig grunn.

Det er DLA Pipers erfaring at tinglysing av leieavtaler i dag kun skjer i begrenset utstrekning, og da først og fremst i restaurantbransjen, kjedevirksomheter innen retail, eller der leietaker selv skal utføre store ombygging- eller innredningsarbeider.

DLA Piper opplever sjelden at tinglysning og pantsettelse blir et stort tema under kontraktsforhandlingene, og at meglerstandardens bestemmelse derved noe ureflektert blir gjeldende.

### **Leietakers vern**

Ved salg av en eiendom, både i form av overdragelse av eiendommen eller eier-/utleieselskapet, må kjøper respektere løpende leieavtaler på eiendommen, uavhengig av om disse er tinglyst eller ikke. Ved direkte overdragelser av eiendom foreligger det en teoretisk mulighet for at en kjøper i aktsom god tro kan hevde seg ubundet av en leieavtale (ekstingvere), og således se bort fra en eksisterende leieavtale. Det er vanskelig å se for seg at en kjøper kan være i god tro med hensyn til at leieforholdet ikke eksisterte, så lenge det er en leietaker i lokalene. Tinglysning vil dog gi et vern mot slik ekstinksjon.

Det er først og fremst ved utleiers konkurs at spørsmålet om rettsvern kan ha praktisk betydning for leietaker. Dersom leieavtalen ikke er tinglyst kan utleiers konkursbo velge å ikke tre inn i avtalen, og leietaker må da fraflytte lokalene. Velger konkursboet å tre inn i leieavtalen, blir boet som utgangspunkt forpliktet på avtalens vilkår, men har en særlig rett til å avslutte leieavtalen med tre måneders varsel - uavhengig av leieavtalens lengde.

Dersom leieavtalen er tinglyst, har leietaker, i hvert fall inntil videre, rett til å være i lokalene ved konkurs hos utleier. Det er imidlertid kun retten til å disponere lokalene som er sikret, ikke utleiers tilleggsforpliktelser som oppvarming og vedlikehold.

Normalt vil konkursboet selge eiendommen, enten selv eller via namsmyndigheten. Ved salg via namsmyndigheten kan en tinglyst leieavtale kreves fjernet, dersom det er nødvendig for å oppnå en pris som gir dekning av andre heftelser med bedre prioritet, ofte pant til fordel for utleiers bank. Da vil leietaker likevel måtte fraflytte lokalene.

Oppsummert gir således tinglysning begrenset tilleggsvern for leietaker.

### **Samtykke til tinglysning**

Tinglysning av en leieavtale krever alltid hjemmelshavers samtykke. I henhold til meglerstandarden kan samtykke kun nektes ved «saklig grunn». Hva som utgjør saklig grunn er ikke definert i meglerstandarden. Dersom det er bestemte forhold som er avgjørende for utleier kan disse angis konkret i avtalen, eller i et vedlegg. Alternativt kan det avtales at utleier kan nekte tinglysning «på fritt grunnlag». Dersom utleier samtykker til tinglysning bør det uansett stilles vilkår.

Et viktig vilkår i standarden er at leietaker gir utleiere ugjenkallelig fullmakt til å slette den tinglyste leieavtalen når leieforholdet opphører. I DLA Piper ser vi ofte eksempler på at leieavtalen ikke slettes ved endt leieforhold. Dette oppdages gjerne først ved et senere salg av eiendommen, og innebærer ofte merarbeid for selger. Dersom det er en slik fullmakt til sletting i leieavtalen og leieforholdet har utløpt, uten gjenværende forlengelsesmuligheter, samt at leieavtalen er signert av signaturberettiget i leietaker, kan leieavtalen normalt enkelt slettes basert på slik fullmakt. I flere tilfeller kan utløpte leieavtaler også slettes ex officio ved å ta kontakt med Kartverket.

Videre er det inntatt et viktig vilkår direkte i meglerstandarden om at tinglyste leieavtaler ikke har opptrinnsrett og må vike for utleiers tinglyste pengeheftelser. Dette betyr at leieavtalen ikke får bedre prioritet i fremtiden, selv om foranstående pengeheftelser skulle bli slettet eller nye bli tinglyst. Begrepet pengeheftelser benyttes ikke lenger i grunnboken, og utleiery bør vurdere konkret om det er behov for en videre prioritetsvikelse.

Tinglysing av leieavtalen gjør den offentlig tilgjengelig, og utleiery kan vurdere å sette som vilkår for samtykke til tinglysing at kun et utdrag av leieavtalen tinglyses.

Dersom standardbestemmelsen endres, må utleiery være bevisst på at de samme vilkår som er inntatt i meglerstandardens ivaretas på annen måte.

## **Pantsettelse**

En tinglyst leieavtale kan pantsettes til fordel for leietakers kreditorer. Typiske eksempler på at dette er ønskelig fra kreditors side er tilfeller der kreditor skal ha pant i varelager og driftstilbehør, og situasjoner hvor det er viktig for kreditor å kunne drive virksomheten videre ved en samlet realisasjon dersom kreditor må tiltre pantet.

I henhold til meglerstandardens kreves det også skriftlig forhåndssamtykke fra utleiery ved pantsettelse, som ikke kan nektes uten saklig grunn. Utleiery gis også rett til å stille vilkår for pantsettelsen. Standarden fastsetter også her vilkår om at utleiery gis en ugjenkallelig fullmakt fra leietaker til slette pantsettelsen ved leieforholdets opphør. Men et slikt samtykke må også gis av panthaver, som kan være vanskeligere å få.

Dersom leieretten ikke kan overdras uten utleiers samtykke, kan den heller ikke pantsettes uten utleiers samtykke. Dersom utleiery har samtykket til pantsettelse, vil utleiery normalt også anses å ha samtykket til at panthaver kan overdra leieavtalen i en misligholdssituasjon. Samtykke til pantsettelse kan således uthule bestemmelsen i meglerstandardens punkt 25 om overdragelse av leieavtalen.

Dersom kreditor tiltrer pantet må panthaver selv respektere de begrensninger som følger av leieavtalen, med mindre noe annet er avtalt.

Les også: [Utleiers ABC – Del 25 – Fremleie](#)



---

Fagområder      Fast eiendom

---

Bransjer          Real Estate

---