



Utleiers ABC - Del 27 - Særlige bestemmelser



Line Ravlo-Losvik
Partner, Dr. juris



Thorstein Vale Opdal
Senioradvokat



Ellen Hestenes Merli
Fast advokat

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 26 i meglerstandarden som omhandler særlige bestemmelser.

Normalt bør det vurderes å samle alle særskilte klausuler i punkt 26. Det gir god oversikt, forenkler forvaltningen og forenkler en fremtidig due diligence.

Generelt

Meglerstandarden er ment å være anvendelig uten større endringer for vanlige og ukompliserte leieforhold. Enhver leieavtale må imidlertid vurderes og utarbeides med det konkrete leieforholdet for øyet, og derfor er det blant annet i meglerstandardens punkt 26 lagt inn et eget punkt hvor «særskilte bestemmelser» kan inntas.

Noen utleiere ønsker å ha alle spesielle klausuler eller avvik fra meglerstandarden i punkt 26, for å lette håndteringen av utleiers kontraktsportefølje. Gjennomføres dette for alle leieavtalene, vil eier og forvalter enkelt finne avvikene fra standarden som er avtalt i det enkelte leieforhold. Normalt anbefaler DLA Piper å samle større avvik og spesialklausuler i punkt 26. Partene og rådgiverne må imidlertid alltid vurdere om klausulene som inntas i punkt 26 nødvendigvis gjør endringer andre steder i leieavtalen for å unngå motstrid eller tolkningstvil, alternativt at den aktuelle klausulen i punkt 26 innarbeides slik at motstrid eller tolkningstvil ikke oppstår.

Utenlandske aktører har ofte egne standarder med egne klausuler og vedlegg som de ønsker å benytte. Dersom utleier aksepterer slike forslag, vil det være oversiktlig å innta slike klausuler samlet under «særlige bestemmelser» med videre henvisning til vedlegg.

Ulike kategorier av særlige bestemmelser

DLA Piper opplever at særlige klausuler ofte er foranlediget av forhold som kan inndeles i fire hovedkategorier;

1. Leieobjektets særegenheter, eksempelvis at bygget skal totalrehabiliteres eller rives eller at det gjelder særlige vedtekter eller bruksbegrensninger for bygget hvor leieobjektet er lokalisert.
2. Særlige fellesfunksjoner, i form av eksempelvis kantine, renseri, treningsarealer, medlemskap i senterforening eller markedsforening, eller andre fellestjenester.
3. Leietakers særskilte bruk eller behov, typisk at det inntas særklausuler for butikklokaler eller restaurantlokaler, konkurranseklausuler for å verne leietaker eller utleier, eller opsjoner for utvidelse av leieobjektet.
4. Særlige forhold ved leietaker, eksempelvis krav til kapitalisering for selskap under stiftelse, møbeltilskudd, eller tilskudd fra utleier til leietaker ved oppstart dersom det er aktuelt.

Listen er selvsagt ikke uttømmende, og temaer som forbehold og endringsregime, som omhandles i egne artikler i Utleiers ABC, er andre vanlige eksempler på særlige bestemmelser.

Utdyping av noen eksempler på «særlige bestemmelser»

Opsjoner og fortrinnsretter for leietaker

I noen tilfeller får leietaker opsjon på utvidelse av leieobjektet eller fortrinnsrett til å leie arealer dersom disse blir ledige. I denne sammenheng er det viktig for utleiere å innarbeide klausuler som tilrettelegger for rask avklaring på et formålstjenlig tidspunkt. DLA Piper har sett flere eksempler på opsjoner som kan utnyttes når som helst i leieperioden, med relativt kort varslingsfrist, med den konsekvens at opsjonsarealene i realiteten har vært vanskelige for utleier å leie ut i påvente av leietakers bruk av opsjonen. Tilsvarende er det for utleiere viktig med en avklaringsrett før utleier kontakter alternative leietakere. Fortrinnsretter bør ikke forutsette at utleier må ha oppnådd omforente vilkår med en annen leietaker før fortrinnsretten kan kreves avklart.

Driveplikt og åpningstider

Ved utleie som er basert på omsetningsleie og ved utleie av lokaler rettet mot publikum vil utleiere kunne ha en interesse i å regulere driveplikt, kvalitetsnivå, åpningstider og bruk av lokalene for å sikre tilgjengelighet for brukere og sikre like åpningstider for nærliggende lokaler. Stengte lokaler kan påvirke den langsiktige verdien av lokalene.

Husleieloven § 5-1 fjerde ledd, som gjelder for butikker og serveringssteder, medfører en plikt for leietaker til å holde virksomheten åpen og i vanlig drift, unntatt når det er nødvendig med midlertidig stenging. Strengere regulering kan være ønskelig dersom leietaker skal forholde seg til åpningstidene i et kjøpesenter eller en handlegate, eller dersom driveplikten skal gjelde for andre virksomheter enn de som er omfattet av loven, eksempelvis hoteller. Utleiere kan også ha et særlig behov for å kunne kreve at leietaker holder åpent utover

ordinær åpningstid ved spesielle anledninger. Leieavtaler med omsetningsbasert leie har ofte strengere drivepliktsklausuler, og da i form av dobbel minimumsleie eller andre sanksjoner i tilfelle brudd på drivepliktsklausulene.

Konkurransesklausul

Det er særlig to typer konkurransesklausuler vi ser under særlige bestemmelser – de som er inntatt for å verne leietaker og de som er inntatt for å verne utleier. Et eksempel på en klausul som skal verne leietaker er at det på et lite, lokalt kjøpesenter ikke skal etableres mer enn en matvarebutikk. Slike klausuler skal man være varsom med, ettersom grensen mot forbudt konkurransevridning er glidende. Et eksempel på en klausul som skal verne utleier, er at en restaurantleietaker med omsetningsbasert leie ikke har rett til å etablere konkurrerende restauranter i nærheten av leieobjektet.

Hensynet til andre

Utleiere kan ha behov for å regulere forhold knyttet til leietakers bruk som kan ha (negativ) betydning for andre leietakere eller brukere, herunder støy, musikk, røyking, dyrehold og tidspunkt for vareleveranser.

Partnereide strukturer som leietaker

En del virksomheters soliditet og inntjeningssevne er sterkt knyttet til eierne – typisk partnereide virksomheter. For slike virksomheter kan det i noen tilfeller være grunn til å innta særskilte bestemmelser for å sikre utleier mot større utskiftninger eller endringer i eierstruktur. Slike klausuler må alltid spesialtilpasses den konkrete leietakeren for å være treffsikre nok.

Klausul om arealleie fra kommunen eller andre

I enkelte leieforhold får leietaker en rett til å disponere arealer som utleier leier av kommunen. Dette bør reguleres særskilt, og en slik klausul bør både regulere utleiers adgang til å redusere leiearealet tilsvarende overfor leietaker dersom leieforholdet med kommunen eller andre opphører.

Konfidensialitet

Både utleiere og leietakere kan i noen tilfeller ønske en egen klausul om at partene skal behandle vilkårene i leieavtalen konfidensielt. Utleiere bør i slike tilfeller avtale et unntak for at informasjon om leieforholdet kan fremlegges i forbindelse med eksempelvis salg. For slike klausuler kan man vurdere å regulere konsekvensene av overtredelser nærmere, herunder om det gir partene rett til erstatning ved brudd på konfidensialitetsplikten.

Les også: [Utleiers ABC – Del 28 – Forholdet til husleieloven](#)



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
