



Utleiers ABC – Del 28 – Forholdet til husleieloven



Ellen Hestenes Merli
Fast advokat



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 er temaet meglerstandardens punkt 27 – forholdet til husleieloven.

Meglerstandardens punkt 27 inneholder flere viktige fravikelser fra husleielovens bestemmelser, som det normalt ikke bør gjøres endringer i. Derimot er det nyttig for utleiere å være klar over nettopp hvilke bestemmelser i loven som er fraveket i avtalen.

Generelt

Husleielovens utgangspunkt for lokaler er at loven er fravikelig. Flere bestemmelser er imidlertid ufravikelige også ved utleie av lokaler, uavhengig av om avtalen er inngått mellom profesjonelle parter eller ikke. En av de viktigste bestemmelsene som ikke kan fravikes, gjelder formkrav til utleiers oppsigelse i § 9-7, som blant annet krever at en oppsigelse skal være skriftlig og begrunnet – selv om det kan avtales at oppsigelse kan skje uten særlig grunn for leie av lokaler. Det samme gjelder bestemmelser knyttet til leietakers rett å protestere på og få prøvd en oppsigelse rettslig, etter § 9-8 med flere. Disse bestemmelsene er dog bare relevante ved oppsigelige leieavtaler.

Der partene ikke har avtalt noe annet, vil husleielovens bestemmelser komme til anvendelse, og supplere avtalen, også med bestemmelser som kunne vært fraveket om ønskelig.

Meglerstandarden fraviker husleielovens bestemmelser på flere punkter, og avtaleteknisk er dette løst på ulike måter. Punkt 27 angir bestemmelser som er uttrykkelig unntatt. Noen av disse gjelder temaer som ikke er omtalt andre steder i standarden, og fravikelsen reguleres kun i punkt 27. Flere av bestemmelsene som fravikes gjelder temaer som også er omhandlet i egne bestemmelser i meglerstandarden, som angir hva som gjelder istedenfor det som er fraveket. Selv om dette kan fremstå som en dobbel regulering, fraråder DLA Piper å stryke

noe i punkt 27. Sletting vil innebære risiko for at detaljer i avtalereguleringen går tapt, og kan gi rom for å stille spørsmål ved hvorfor man eventuelt har tatt ut bestemmelsen hvis man fortsatt mener å fravike fra den.

Med unntak for avtaler om co-working, er det ingen forskjeller mellom de ulike standardene hva gjelder punkt 27.

Tilbakehold og deponering - § 2-15 og § 3-8

Husleieloven § 2-15 og § 3-8 gjelder henholdsvis rett til tilbakehold og deponering av leie. At disse bestemmelsene er unntatt etter meglerstandarden er viktig for utleier, da det sikrer retten til løpende betaling av leie i samsvar med leieavtalen, og dermed utleiers kontantstrøm. Utleiers løpende inntekter skal dekke utleiers finansiering og eierkostnader. Leietakers tilbakehold av leie er også uttrykkelig avskåret gjennom meglerstandardens punkt 20.3. Unntaksvis ser DLA Piper at leietakere forsøker å beholde retten til tilbakehold, men det er sjelden aktuelt for utleier å akseptere.

Regulering til gjengs leie - § 4-3

Meglerstandarden punkt 27 gjør uttrykkelig unntak fra husleieloven § 4-3 som gir partene rett til å kreve leien justert til gjengs leie når det har gått tre år uten annen endring enn KPI-justering. Kravet kan fremsettes etter 2 år og 6 måneder. Gjengs leie er et slags gjennomsnitt av den leie som på vurderingstidspunktet betales for tilsvarende lokaler utleid i markedet. I et stigende marked, ligger gjengs leie derfor alltid litt under markedsleie. Bestemmelsen er viktig for utleiere i enkelte langvarige leieforhold, men i de fleste tilfellene er det ønskelig for begge parter å sikre seg at avtalt leie gjelder i hele avtaleperioden, uten annen justering enn for økninger i KPI.

Det uttrykkelige unntaket fra lovens bestemmelse som er inntatt i meglerstandardens punkt 27, avskjærer enhver tvil om at leieregulering er uttømmende behandlet i meglerstandardens punkt 9. I mange gamle leieavtaler er dette derimot uklart, og det må vurderes konkret om bestemmelsen er implisitt fraveket som følge av alternativ regulering, eller om den fortsatt gjelder supplerende.

Utleiers salg av eiendommen - § 8-6 andre ledd

§ 8-6 gjelder eierskifte, det vil si endring av utleierposisjonen, og gir leietaker rett til fortsatt å holde avhenderen ansvarlig for plikter etter leieavtalen i visse situasjoner. Slikt krav om solidaransvar for tidligere utleier, må fremsettes av leietaker senest seks måneder etter at leietakeren fikk kjennskap til eierskiftet. Bestemmelsen må alltid fravikes for å sikre utleier fri adgang til salg av leieobjektet.

Øvrige unntak fra husleieloven

Bestemmelsene som for øvrig er eksplisitt fraveket i meglerstandarden punkt 27 er:

- § 3-5 og § 3-6 om depositum og garanti. Sikkerhetsstillelse er avvikende regulert i meglerstandarden punkt 11.
- § 5-4 om leietakers forandringer av leieobjektet. Temaet er regulert i meglerstandarden punkt 16.1, på annen måte enn i loven.
- § 5-8 om leietakers erstatningsansvar. Dette er regulert i meglerstandarden punkt 21.1, som bygger på et uaktsomhetsansvar og ikke lovens kontrollansvar. Meglerstandarden har heller ikke avgrensning mot

indirekte tap.

- § 7-5 og § 8-4 om fremleie og overdragelse av leierett, og § 8-5 om gjennomføring av leierskifte. Temaene er avvikende regulert i meglerstandarden, henholdsvis i punkt 24 og 25.
- § 10-5 om vederlag for forbedringer, er avvikende regulert i meglerstandarden punkt 17.1.

Implisitte fravikelser

Punkt 27 slår også fast at det er leieavtalen som gjelder i de tilfeller der leieavtalen har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler. Dette gjelder selv om den aktuelle lovbestemmelsen ikke er uttrykkelig fraveket i punkt 27. Eksempelvis er partenes vedlikeholdsplikter avvikende regulert. Andre forhold som er annerledes regulert i meglerstandarden enn i husleieloven, er leietakers rettigheter til prisavslag og erstatning og leietakers rett til vederlag for forbedringer i leieobjektet ved fraflytting. Videre kan utleier etter loven kun nekte leietaker å overdra avtalen ved saklig grunn, mens meglerstandarden gir utleier rett til å nekte overdragelse på fritt grunnlag.

Flere fravikelser?

DLA Piper ser ikke noe generelt behov for å henvise til bestemmelsene som er fraveket i andre klausuler. Det kan likevel vurderes om det er bestemmelser som bør tilføyes i punkt 27. Husleieloven § 10-6 gir leietaker rett til vederlag for kundekrets i enkelte tilfeller dersom en oppsigelig leiekontrakt sies opp. Bestemmelsen har normalt ingen betydning i tidsbestemte leieforhold, men dersom leieavtalen inneholder særskilt oppsigelsesrett, eller dersom den går over til å være tidsbestemt og oppsigelig, kan bestemmelsen med fordel fravikes.

Les også: [Utleiers ABC - Del 29 - Lovvalg og tvisteløsning](#).



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
