



Utleiers ABC - Del 29 – Lovvalg og tvisteløsning



Thomas Rindahl Håkonsen
Partner



Tommy Bruun
Senioradvokat



Lasse Lillelund Innleggen
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 redegjøres det for punkt 28 i meglerstandarden som omhandler lovvalg og tvisteløsning.

Meglerstandardens lovvalgs- og tvisteløsningsbestemmelse sikrer at leieavtalen i sin helhet reguleres av norsk rett og fastsetter hvordan tvister skal behandles. Bestemmelsen bør imidlertid i enkelte tilfeller endres for ytterligere å ivareta utleiers interesser.

Generelt

Meglerstandarden legger til grunn at leieavtalen reguleres av norsk rett. Dersom husleieloven gjelder, er enkelte bestemmelser ufravelige, og det er da praktisk at leieavtalen i sin helhet reguleres av norsk rett.

DLA Piper har erfart at meglerstandarden benyttes i leieforhold utenfor Norge. Det er da viktig å være oppmerksom på at selv om partene avtaler norsk rett, kan ufravelige lovvalgsregler i det land hvor eiendommen ligger medføre at rettsreglene i dette landet får anvendelse.

Valg av tvisteløsning reiser spørsmål om partene skal benytte ordinære domstoler eller voldgift, og hvor søksmål skal reises. Det er stor grad av avtalefrihet tilknyttet disse spørsmålene, men det er viktig å være klar over at valget kan få betydning eksempelvis ved muligheten for tvangsfullbyrdelse.

Lovvalg

Ved utleie av eiendom beliggende i Norge, bør utleier ikke godta at leieavtalen skal reguleres av utenlandsk rett. Bakgrunnen er at norske leieavtaler er skrevet i lys av norske rettsregler og med visshet om at avtalens bestemmelser utfylles av norsk bakgrunnsrett.

Dersom partene skulle avtale et annet lands rett, må partene være bevisste på at deler av husleieloven er ufravikelig. Eksempelvis vil formkrav til oppsigelse i husleieloven § 9-7 ikke kunne fravikes, dersom loven får anvendelse. Dessuten må utleier undersøke hvilke ufravikelige regler som gjelder for det aktuelle landet, ettersom bakgrunnsretten kan være til dels ulik fra den norske.

Det er sjeldent at profesjonelle utenlandske leietakere ønsker at leieavtalen skal reguleres av utenlandsk rett. Utenlandske leietakere ønsker imidlertid ofte at leieavtalen utarbeides både på norsk og engelsk, eller kun på engelsk. I slike situasjoner bør utleier passe på at leieavtalen klart angir hvilken versjon som skal ha forrang og at leieavtalen reguleres av norsk rett.

Eiendommens verneting og behov for befaring

Etter tvisteloven er utgangspunktet at søksmål som gjelder fast eiendom enten skal behandles av de ordinære domstolene der saksøkte har sitt forretningssted eller der eiendommen ligger. Partene kan imidlertid avtale at et bestemt verneting skal gjelde. En slik avtale kan enten supplere eller erstatte lovens normalordning.

Utgangspunktet etter meglerstandarden er at partene vedtar eiendommens verneting. Dette innebærer at søksmål skal anlegges i den rettskrets som eiendommen ligger og at adgangen til å reise søksmålet ved saksøktes alminnelige verneting etter tvisteloven § 4-4 første ledd er tilsidesatt.

Twister som har sitt utspring i leieavtalen reiser noen ganger behov for befaring av eiendommen under en eventuell retts sak. Som oftest er det derfor hensiktsmessig at eiendommens verneting vedtas av partene. Hvis partene har avtalt et annet verneting i et slikt tilfelle, kan dette medføre både tids- og kostnads krevende prosesser.

Bruk av eiendommens verneting kan imidlertid være utfordrende dersom eiendommen geografisk ligger langt fra der utleier har sitt virke, eller i situasjoner der eiendommens rettskrets er spesielt avsides lokalisert. Utleier bør derfor vurdere hvilket verneting som er mest hensiktsmessig i den enkelte leieavtalen, og som best mulig ivaretar utleiers interesser.

Særlig om voldgift

Voldgift er en privat tvisteløsning hvor partene avtaler hvem som skal være rettens dommere etter at tvisten har oppstått. Dersom partene ønsker å avtale at tvister skal avgjøres ved voldgift, har meglerstandarden forslag til avtaletekst inntatt bak i meglerstandarden.

Voldgifts prosess kan være hensiktsmessig blant annet som følge av mulighet for konfidensialitet, en mer effektiv rettsprosess og spesialiserte dommere.

På den annen side kan voldgift medføre en mer kostbar prosess enn ved ordinær domstolsbehandling i en instans. Dommerne skal som oftest ha ordinær timelønn for både forberedelse, gjennomføring og domsskrivning. Ved ordinær domstolsbehandling utgjør gebyret til sammenlikning en begrenset kostnad.

Andre momenter som skiller voldgift fra ordinære domstoler, er at avgjørelsen er endelig og derfor ikke kan påklages. Videre er terskelen for å ta ut søksmål ofte høyere, slik at rettsprosesser om «bagatellmessige forhold» unngås.

Meglerstandardens voldgiftsklausul fastsetter at voldgiftsretten skal bestå av tre dommere, hvorav partene oppnevner hver sin dommer. Ofte kan det være praktisk at partene blir enige om alle dommerne, for også å ha kontroll på oppnevningen av den tredje dommeren. Utover dette er det voldgiftsloven som regulerer prosessen ved en voldgiftssak. Voldgiftsloven innebærer at partene i større grad kan bli enige om «reglene» for rettsprosessen og dermed ha større styring over saken.

Forholdet til andre parter og tvister

I noen tilfeller, eksempelvis utviklingsprosjekter, bør utleier vurdere inntatt samme lovvalgs- og tvisteløsningsbestemmelser i ulike avtaler som utleieren er part i. Dette for å unngå en situasjon der det eksempelvis er avtalt voldgift mot entreprenøren, mens det er avtalt ordinær domstolsbehandling mot leietaker for de samme forhold.

Tvangsfullbyrdelse

Rettskraftige norske dommer kan som utgangspunkt tvangsfullbyrdes i Norge.

Muligheten for å tvangsfullbyrde norske dommer i utlandet varierer med det enkelte lands rettssystem og internasjonale konvensjoner. Luganokonvensjonen er et eksempel på en avtale som blant annet inneholder regler om fullbyrding av dommer fra ordinære domstoler, og som kan benyttes for fullbyrding i de fleste europeiske land. Luganokonvensjonen gjelder imidlertid ikke for voldgift. For voldgiftsdommer er det New York-konvensjonen som er den sentrale avtalen. Den gir blant annet rett til fullbyrding av voldgiftsdommer i en rekke land, herunder USA og Canada.

Dersom leieavtalen inngås med en leietaker hjemmehørende i et land som er omfattet av New York-konvensjonen, men ikke av Luganokonvensjonen, bør utleier således vurdere voldgift.

Alternative tvisteløsningsformer

Meglerstandarden inneholder ingen bestemmelser om alternative tvisteløsningsformer, ut over voldgift eller domstolsbehandling. DLA Piper erfarer at andre enklere og alternative tvisteløsningsmekanismer kan bidra til å redusere konfliktnivået og unngå rettsprosesser.

Flere av standardkontraktene innenfor bygge- og anleggsbransjen inneholder eksempelvis reguleringer som introduserer mekling og oppmanns-/ekspertavgjørelser. Hensikten er å legge til rette for at partene kan oppnå minnelige løsninger uten retts sak. I leieavtaler med tilvirkningselementer – eksempelvis der utleier plikter å gjøre omfattende leietakertilpasninger – kan slike mekanismer vurderes.

Les også: [Utleiers ABC - Del 30 - Bilag](#).



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
