



Utleiers ABC - Del 35 - Endringsadgang



Ola Nordvang Rundfloen
Partner



Tommy Bruun
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 ser vi noe nærmere på partenes adgang til å gjøre endringer i kravspesifikasjonen i perioden mellom signering av leieavtalen og overtakelse.

Ofte oppstår det behov for å endre kravspesifikasjonen etter signering av leieavtalen. Utleier bør sikre seg tilstrekkelig fleksibilitet, «back-to-back» med entreprenøren og eventuell endringsadgang bør reguleres særskilt.

Generelt

I del 34 av Utleiers ABC er det redegjort for kravspesifikasjonen og hvordan denne setter rammene for de arbeidene som skal utføres i leieobjektet i perioden mellom signering og overtakelse. I denne artikkelen ser vi nærmere på endringer av kravspesifikasjonen og hvordan partenes endringsadgang bør reguleres.

Mange mindre prosjekter gjennomføres uten at partene gis adgang etter leieavtalen til å kreve endringer av kravspesifikasjonen underveis. Dette kan være fornuftig, særlig dersom arbeidsomfanget er begrenset og byggeprosjektet kan gjennomføres over en kort tidsperiode.

I forbindelse med større prosjekter er det imidlertid ofte praktisk at partenes endringsadgang reguleres særskilt. Dette er særlig viktig for utleier, som har påtatt seg ansvaret for å levere leieobjektet til avtalt tid og i henhold til kravspesifikasjonen.

I DLA Piper ser vi regelmessig saker der manglende regulering av partenes endringsadgang underveis i byggeprosjekter skaper store utfordringer. Uten tilfredsstillende reguleringer i leieavtalen kan utleier lett havne i en skvis mellom leietaker og entreprenør. Dette er særlig aktuelt der leieavtalen og entreprisedavtalen har avvikende reguleringer for retten til å kreve endringer. I verste fall kan slike utfordringer føre til at det blir umulig for utleier å overlevere leieobjektet til avtalt tid med avtalt kvalitet.

Meglerstandardene

I de vanlige meglerstandardene for lokaler og bygg er det ikke inntatt et særskilt endringsregime som del av leieavtalen. Det innebærer at kravspesifikasjonen som vedlegges leieavtalen som utgangspunkt må legges til grunn som endelig. Eventuelle endringer i kravspesifikasjonen underveis i prosjektet må avtales separat mellom utleier og leietaker.

Det er viktig at utleiere har et bevisst forhold til dette ved inngåelse av leieavtalen, herunder om det vil være fornuftig å avtale særlige bestemmelser vedrørende partenes endringsadgang allerede ved avtaleinngåelsen. Dette gjelder spesielt ved bruk av standardene for nye/rehabiliterede lokaler og bygg, hvor kravspesifikasjonen gjerne beskriver større byggearbeider.

I de tilfellene der utleiers arbeid er av en viss størrelse er det anbefalt å benytte de utvidede standardene for nye/rehabiliterede lokaler og bygg. I disse meglerstandardene er det inntatt et eget bilag som spesifikt regulerer partenes endringsadgang. Hovedformålet bak bilaget er å oppnå en uttømmende og samlet regulering av partenes rett til å kreve endringer. Bilaget regulerer i tillegg hvordan partenes endringsønsker rent praktisk skal håndteres.

Utleiers endringsadgang

Det bør skilles mellom endringer og tilpasninger som utleier kan foreta uten at leietaker har krav på leiereduksjon, mangelskrav eller andre sanksjoner overfor utleier, og endringer som krever leietakers samtykke. Utleiere bør i størst mulig grad sikre seg fleksibilitet til å foreta endringer, tilpasninger og justeringer, uten at dette gir leietaker rett til å kreve kompensasjon eller annet av utleier.

DLA Piper anbefaler at utleier betinger seg en rett til å foreta endringer, tilpasninger og justeringer av kravspesifikasjonen dersom dette er nødvendig for å tilfredsstille offentligrettslige krav, herunder krav fra bygningsmyndigheter, antikvarmyndigheter og lignende. Utleier er forpliktet til å etterkomme slike krav og bør i slike tilfeller kunne endre kravspesifikasjonen i nødvendig utstrekning, så lenge dette ikke går på bekostning av funksjonalitet eller lignende.

Det samme gjelder mindre endringer, tilpasninger og justeringer i kravspesifikasjonen i forbindelse med prosjekterings- og byggeprosessen. Utleier må kunne foreta slike valg uten at dette gir leietaker krav mot utleier. Ofte avtales det en grense mot endringer som medfører en forringelse av leieobjektets kvalitet eller funksjonalitet. Utleier bør søke å sette denne grensen så fleksibelt som mulig. Eksempelvis kan det reguleres at grensen går ved endringer som medfører en ikke uvesentlig forringelse av leieobjektets kvalitet eller funksjonalitet.

Leieavtalen bør i tillegg sikre at leietaker må akseptere endringer av kravspesifikasjonen i samme utstrekning som entreprenørens endringsadgang i henhold til entreprisavtalen, samt normale toleranseavvik som utleier må akseptere fra entreprenørens side. Ved å benytte «back-to-back» med entreprisavtalen unngår utleier at legitime endringer og tilpasninger fra entreprenøren leder til krav fra leietaker.

Leietakers endringsadgang

Leietakers endringsadgang er en svært viktig del av utleiers samlede risiko- og kostnadsstyring i forbindelse med prosjektet. Dersom leietaker gis en vid endringsadgang kan dette potensielt føre til både forsinkelser og kostnadsoverskridelser i prosjektet.

Leietakers endringsadgang må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Utleiere bør imidlertid alltid ha adgang til å avvise endringsønsker fra leietaker dersom dette

- omfatter endringer som entreprenøren har rett til å nekte å utføre i henhold til entreprisavtalen,
- inngis til utleier senere enn en fastsatt siste frist som partene har blitt enige om,
- medfører tiltak som er i strid med offentligrettslige og/eller privatrettslige krav til leieobjektet, herunder forhold til naboer, reguleringsplan, med videre,
- medfører tiltak som krever godkjenning, nye tillatelser, eller tilsvarende fra offentlige myndigheter og naboer, og slik godkjenning/tillatelse ikke kan oppnås innen rimelig tid,
- medfører tiltak som endrer det samlede areal av leieobjektet med mer enn et bestemt antall kvadratmeter BTA sammenlignet med de tall som fremkommer av kravspesifikasjonen, eller
- medfører tiltak som etter utleiers vurdering vesentlig endrer leieobjektets arkitektoniske uttrykk og kvalitet.

Endringskostnaden

Leietakers endringer bør alltid gi utleier krav på tilhørende kostnadsdekning. Uavhengig av om endringen faktisk blir gjennomført eller ikke bør avtalen regulere at utleier skal ha dekket alle påløpte kostnader som følger av leietakers endringsønske.

Typiske kostnadselementer som bør omfattes av avtalen er kostnadene til utarbeidelsen av endringstilbudet, kostnader til entreprenøren og eksterne rådgivere, kostnader til rigg og drift som ikke omfattes av kostnader til entreprenøren, og finanskostnader. I tillegg kommer eventuell ikke fradragsberettiget merverdiavgift på disse kostnadene. Utleier bør samtidig sørge for at utleiers eget arbeid godtgjøres. Typisk avtales det her en fastsatt timepris for utleiers arbeid eller et generelt administrasjonspåslag på kostnadene.

Eventuelle endringer fra leietaker som reduserer kostnadene ved prosjektet bør ikke lede til at det oppstår en betalingsforpliktelse fra utleier til leietaker.

Les også: [Utleiers ABC - Del 36 - Skatte- og avgiftsmessige forhold tilknyttet leietakertilpasninger](#)



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
