

Utleiers ABC



Line Ravlo-Losvik, Andreas Mello-Kildal, Gro Hauge,
Lasse Innleggen og Ellen Hestenes Merli (red.)



Utleiers ABC

© Advokatfirma DLA Piper Norway DA 2019

Redaktører: Line Ravlo-Losvik, Andreas Mello-Kildal,

Gro Hauge, Lasse Innleggen og Ellen Hestenes Merli

Design: Ingrid Jacobsen

Omslagsfoto: DLA Piper London

Trykk: Merkur Grafisk AS

ISBN:

Det må ikke kopieres fra denne boken i strid med åndsverkloven eller avtaler om kopiering inngått med KOPINOR, Interesseorgan for rettighets-
havere til åndsverk. Kopiering i strid med lover og avtaler kan medføre
erstatningskrav og inndragning, og straff.



Lokal kunnskap,
global rekkevidde



Forord

Utleiers ABC – en praktisk tilnærming til meglerstandardene

Daglig inngår utleiere og meglere leieavtaler for næringsarealer. Leieavtalene er av stor viktighet for utleierne, både for å sikre og øke de underliggende eiendomsverdiene, men også for å sikre at kontraktsforholdet mellom utleier og leietaker blir klart og forutsigbart.

Ofte tas det utgangspunkt i de såkalte meglerstandardene, hvor en av de mest brukte er standarden for brukte «som de er» lokaler. Med tillatelse fra Norsk Eiendom, er denne inntatt som vedlegg på side 190 i Utleiers ABC. I mange tilfeller kan standardene benyttes uten særlige tilpasninger. Ved inngåelse av leieavtaler må det alltid foretas en konkret utfylling, eksempelvis om partene og leietakers virksomhet. I noen tilfeller er det behov for mer omfattende regulering for at leieavtalen skal ivareta utleiers posisjon og behov på en best mulig måte.

I denne boken har vi samlet artikler som omhandler alle punktene i meglerstandardene, samt noen artikler som går i dybden på enkelte særskilte temaer. Artikkelen er skrevet av advokater i avdelingen for fast eiendom, med bistand fra advokater i andre avdelinger i Advokatfirma DLA Piper Norway DA. Artikkelsen er også publisert på estatenyheter.no og er tilgjengelig på dlapiper.no.

Vi håper boken kan være til nytte for de som i det daglige jobber med leieavtaler, og at våre råd og anbefalinger, basert på avdelingens erfaringer, kan bidra til å redusere uklarheter og tvister i tilknytning til næringsleieforhold.

På vegne av eiendomsavdelingen,
Line Ravlo-Losvik og Andreas Mello-Kildal

Innhold

DEL 1: Meglerstandardene	11
DEL 2: Partene	17
DEL 3: Eiendommen	21
DEL 4: Leieobjektet	25
DEL 5: Leietakers virksomhet	29
DEL 6: Overtakelse	34
DEL 7: Leieperioden	39
DEL 8: Leien	43
DEL 9: Felleskostnadene	48
DEL 10: Leieregulering	53
DEL 11: Merverdiavgift	58
DEL 12: Sikkerhetsstillelse	63
DEL 13: Leietakers bruk av leieobjektet	69
DEL 14: Utleiers adgang til eksklusivt areal	73
DEL 15: Utleiers vedlikeholds- og utskiftningsplikt	78

DEL 16: Leietakers vedlikeholdsplikt	82
DEL 17: Utleiers arbeider i leieobjektet/eiendommen	87
DEL 18: Leietakers endring av leieobjektet	91
DEL 19: Forsikring	96
DEL 20: Brann og destruksjon	101
DEL 21: Utleiers avtalebrudd	106
DEL 22: Leietakers avtalebrudd	110
DEL 23: Fraflytting	115
DEL 24: Tinglysing og pantsettelse	119
DEL 25: Fremleie	124
DEL 26: Overdragelse	128
DEL 27: Særlige bestemmelser	133
DEL 28: Forholdet til husleieloven	137
DEL 29: Lovvalg og tvisteløsning	142
DEL 30: Bilag	146
DEL 31: Sted, dato og signatur	151
DEL 32: Forbehold	155

DEL 33: Firmaattester som bilag	160
DEL 34: Kravspesifikasjoner	164
DEL 35: Endringsadgang	169
DEL 36: Skatte- og avgiftsmessige forhold	173
DEL 37: Fornyelses- og forlengelsesklausuler	178
DEL 38: Addendum	182
Vedlegg:	
Vedlegg 1: Oversikt over alle meglerstandardene	188
Vedlegg 2: Standard leieavtale for næringslokaler	190
Vedlegg 3: Forfattere og bidragsytere	224

DEL 1

Meglerstandardene

Redegjørelse for de ulike meglerstandardene som er utarbeidet

Valg av feil standard kan ha utilsiktede økonomiske konsekvenser. DLA Piper har eksempelvis erfart at selger har gitt prisavslag ved salg av eiendomsselskap som følge av at selger hadde presentert en eiendom som «bare-house» eiendom, men som ikke var det. Partene hadde tatt utgangspunkt i en ordinær leieavtale med tilpasninger i stedet for en ren «bare-house»-standard. Videre ble det i 2019 introdusert en forskjell mellom standardene som påvirker utleiers ansvar.

Generelt

Standardavtaler er i dag brukt i stort omfang. Flere av de største utleierne, og noen leietakere, har egne standarder. Det er også utarbeidet en egen standard for statlige leietakere.

Meglerstandardene tjener en klar og fornuftig funksjon i dagens marked, ved at forhandlingene mellom utleier og leietaker kan fokuseres mot kommersielt viktige punkter, og dermed går raskere og smidigere. Særlige utfordringer oppstår likevel gjerne hvis en av partene er utenlandsk, og ukjent med standardavtalene. De fleste av standardene finnes for øvrig også i engelsk versjon.

I 2019 ble det publisert flere nye meglerstandarder. Utvalget er etter dette blitt relativt omfattende. Vi vil derfor benytte denne første artikkelen av Utleiers ABC, til kort å redegjøre for de ulike alternativene. Standardene for fremleie og for co-working vil ikke kommenteres nærmere her.

Bruk av standarder

Standardavtaler bør alltid brukes bevisst, både når det gjelder valg mellom de ulike standardene, men også ved den konkrete utfylling og tilpasning i det enkelte tilfelle.

Utleie av hele bygg

For utleie av hele bygg, foreligger det tre standarder, i tillegg av «bare-house» standardene:

- Utvidet standard leieavtale for næringsbygg (nytt, rehabilitert), 4. utgave 2019
- Standard leieavtale for næringsbygg (nytt, rehabilitert), 6. utgave 2019
- Standard leieavtale for næringsbygg (brukt, som det er), 6. utgave 2019

Forskjellen på de to standardene for nye bygg, er at den utvidede meglerstandarden inneholder et endringsregime for endringer i kravspesifikasjoner, samt forslag til mekanismer omkring dagmulkt. Den andre standarden angir kun at utleier skal levere leieobjektet i henhold til kravspesifikasjonen. Vår erfaring er at de fleste leieavtaler for nybygg under oppføring tar utgangspunkt i den utvidede malen med endringsregime – og at det foretas konkrete tilpasninger i denne basert på forhandlinger og faktum.

Ved utleie av brukte bygg, som ikke skal gjennomgå omfattende rehabilitering, bør standarden for brukt bygg «som de er» benyttes. Men også på brukte bygg foretas det ikke sjeldent leietakertilpasninger, og utleier må være bevisst på hvordan disse defineres og avgrenses.

En viktig ulikhet mellom standardene for nye og brukte bygg er mangelsvurderingen. I standardene for nye bygg vil enhver mangel som ikke rettes kunne lede til krav på erstatning eller redusert leie. For brukte bygg er det kun «vesentlige mangler» som kan ha slike konsekvenser. Denne ulikheten kom inn i 2019-revisjonen, og mange utleiery er ikke klar over forskjellen.

Ettersom avtalens regulering av mangler skal gjelde i hele leieperioden, bør utleiery vurdere nøye om de vil akseptere et slikt ansvar.

«Bare-house»-standarder

I likhet med standardene for bygg, foreligger tre egne «bare-house»-standarder:

- Standard barehouse leieavtale for næringsbygg (brukt, som det er), 6. utgave 2019
- Standard barehouse leieavtale for næringsbygg (nytt, rehabilitert), 1. utgave 2019
- Utvidet standard barehouse leieavtale for næringsbygg (nytt, rehabilitert), 1. utgave 2019

«Bare-house»-standardene finnes bare for bygg, og leietaker dekker alle kostnader bortsett fra utleiers administrasjonskostnader.

Noen situasjoner hvor det er vanlig å bruke «bare-house»-avtaler er:

- «Sale-and-leaseback» transaksjoner hvor kjøper skal sikres kostnadskontroll
- leieforhold hvor leietaker har et ønske om å ha kontroll på leieobjektet
- leieforhold hvor bygget skal rives eller totalrehabiliteres etter kort tid, og utleier vil sikre seg mot kostnader før riving

Det er få forskjeller mellom de ulike «bare-house»-avtalene. Forskjellene er primært hvorvidt utleier skal levere bygget i samsvar med en kravspesifikasjon eller ikke.

Utleie av lokaler

For utleie av lokaler, foreligger det fem alternative standarder:

- Standard leieavtale for næringslokaler (brukte, som de er), 6. utgave 2019
- Standard leieavtale for næringslokaler (nye, rehabiliterte), 6. utgave 2019
- Standard leieavtale for handelslokaler utenfor kjøpesenter (nye, rehabiliterte), 1. utgave 2019
- Avtale om korttidsleie av handelslokaler, 1. utgave 2019
- Leieavtale “all inclusive” – lokaler, 1. utgave 2019

Den mest brukte standarden er leieavtale for næringslokaler «som de er», som ofte leies ut uten eller kun begrensede leietakertilpasninger.


Ved utleie av lokaler som er under oppføring, eller større rehabilitering, benyttes ofte standarden for nye/rehabiliterede lokaler som utgangspunkt. Det er imidlertid viktig for utleier å sikre seg fleksibilitet med hensyn til overtakelsesdato, og oppfyllelse og endring av kravspesifikasjon, eksempelvis dersom bygningstekniske eller offentligrettslige krav nødvendigvis gjør dette. Utleiers rom for avvik bør gjenspeile det entreprenøren har rett til vis-à-vis utleier (eksempelvis toleranseavvik). Standardene for lokaler ivaretar dette i begrenset grad.

Ulikhetene i standardene for brukte og nye lokaler er primært mangelsansvaret for utleier tilsvarende som for standardene for helt bygg.

Nytt av året for 2019 er to standarder for utleie av handelslokaler utenfor kjøpesenter, hvorav én for korttidsutleie. Standarden for korttidsutleie er en svært forenklet leieavtale, som forutsetter at utleier har gjennomarbeidede standardvilkår som ligger til grunn for avtaleforholdet. Den andre standarden bygger på «som de er»-standard, men inneholder også regulering av forhold typisk for handelslokaler, som eksempelvis konseptbeskrivelse, åpningstidsbestemmelser, omsetnings- og minimumsleie og medlemskap i

næringsforening. Mange utleiere vil dog ønske flere spesialtilpasninger enn de som er inntatt.

I 2019 kom det også en egen «all inclusive»-standard. Formålet var å gi leietaker større forutsigbarhet for leiekostnadene. Dette oppnås ved at leien inkluderer både felleskostnader og eiendomsskatt, mens utleier har vedlikeholdsansvaret. Standarden finnes kun for nye/rehabiliterte lokaler, hvor kostnadsbildet normalt er nokså forutsigbart. Utleier må likevel antas å prise inn et risikopåslag for leietakers forutsigbarhet.



Man må alltid kontrollere
at partenes navn og
organisasjonsnummer
stemmer overens med
firmaattestene

DEL 2

Partene

Punkt 1 og 2 i meglerstandarden

Feil eller unøyaktig partsangivelse kan ha skatte- og avgiftsmessige konsekvenser, og kan vanskeliggjøre inndrivelse av krav.

Å fylle ut partenes navn og organisasjonsnummer fremstår som nokså elementært ved første øyekast, men DLA Piper har i forbindelse med due diligence og tvister erfart at det ikke alltid er overensstemmelse mellom de angitte og de faktiske parter. Dette kan reise flere spørsmål enn man skulle anta, og hvilket selskap som er angitt som part i leieavtalen kan ha stor betydning, både underveis i leieforholdet og ved leieforholdets avslutning.

Generelt

Man må alltid kontrollere at partenes navn og organisasjonsnummer stemmer overens med firmaattestene. Firmaattester er lett tilgjengelig via brreg.no. I tillegg bør partenes konsernstruktur og eierforhold avklares, for å avklare hvilket selskap som bør være part.

Dersom en av partene er et utenlandsk selskap, bør det innhentes en «legal opinion» eller «capacity opinion» som bekrefter partens eksistens og kompetanse til å inngå leieavtalen. I tillegg bør det innhentes en selskaps-oversikt som viser eierforhold og konsernstruktur. Dette kan DLA Piper bistå med i de mer enn 40 landene hvor vi har kontorer. Dersom en av partene er et såkalt NUF, er det viktig å være oppmerksom på at det juridisk sett er det utenlandske hovedselskapet som blir formell part i avtalen og ikke det «norske» NUF'et.

Utelatelse av organisasjonsnummer eller feil angivelse av navn og/eller organisasjonsnummer kan gjøre det vanskelig å verifisere eller identifisere partene.

Dersom en av partene er et selskap under stiftelse, bør organisasjonsnummer påføres i ettertid, så snart det aktuelle selskapet er stiftet. I slike tilfeller bør det også vurderes inntatt bestemmelser om hvem som skal ansees som ansvarlig for kontraktsforpliktelsene frem til den aktuelle parten er registrert stiftet. I tilfeller hvor leieavtalen signeres mens en av partene er under stiftelse, bør det angis i stiftelsesdokumentet at selskapet skal bli part i leieavtalen.

Hvem er utleier

Partene og deres rådgivere, bør ha kontroll på hvilken juridisk person som er eier og hvem som er utleier. Vi har sett mange eksempler på at oppgitt utleier i leieavtalen ikke er reell eier, eller at reell eier ikke er hjemmelshaver, uten at forholdene er nærmere avklart.

Som første skritt bør meglere og andre rådgivere alltid innhente grunnboks-utskrift fra seeiendom.no, for å verifisere hjemmelshaver til eiendommen. Dersom hjemmelshaver og informasjon om utleier ikke stemmer overens, bør de faktiske forhold avklares.

Det kan være flere grunner til at hjemmelshaver og reell eier av en eiendommen ikke er samme juridiske enhet. Fortrinnsvis skyldes hjemselskaps-strukturer at utleier ikke har ryddet opp i historiske forhold. I slike tilfeller kan det være hensiktsmessig at både eier og hjemmelsselskapet signerer leieavtalen.

En annen situasjon som vi har sett flere eksempler på, er at utleiere leier inn areal fra andre for å kunne leie ut et større sammenhengende areal til én leietaker. Forholdet mellom disse bør da formaliseres for å sikre at skatte-, avgiftsmessige og kontraktsrettslige forhold ivaretas på korrekt måte. Reelt sett foreligger det i slike tilfeller et delvis fremleieforhold.

Hvem er leietaker

Utleiere bør ved førstegangsetablering av leieforhold gjøre grundige undersøkelser tilknyttet blant annet leietakers virksomhet og soliditet, herunder konsernstrukturen der leietaker er et datterselskap i et større konsern.

Leietakere kommer i mange ulike selskapsformer, organisasjonsformer og eierstrukturer, og hver leietaker bør vurderes individuelt. Et stort antall leietakere er organisert som aksjeselskaper. Eierne har da begrenset ansvar, og utleier må som utgangspunkt forholde seg til leietaker og verdiene dette selskapet har. Noen leietakere er organisert som ansvarlige selskaper under selskapsloven, enten som et selskap med delt ansvar (DA) eller et selskap med deltakere som er solidarisk ansvarlige (ANS). For slike selskapsformer er soliditeten til deltakerne av betydning for utleiers vurdering av leietakers soliditet.

Betydning for andre klausuler

Hvem som er leietaker kan ha betydning ved vurderingen av flere ulike punkter i leieavtalen, herunder garantistillelse, fremleie og overdragelse. Eksempelvis kan enkelte statlige leietakere, banker og forsikringsselskaper i mange tilfeller slippe å stille garanti, fordi de er så solide, eller teknisk ikke kan gå konkurs. I motsatt ende av skalaen finner vi nystiftede selskaper og SPV-selskaper i konsernstrukturer, hvor garantistillelse kan måtte omfatte hele leieforholdet i hele leietiden.

Videre har konsernspisser gjerne stor fleksibilitet til fremleie, mens fremleieadgangen for andre kan være mer begrenset. Dersom leietaker eller garantist er utenlandske selskaper, bør det for øvrig avtales norsk lovvalg og eksklusivt verneting i Norge.

Ovennevnte illustrerer at det tidlig i leiekontraktforhandlingene bør avklares hvem som skal være leietaker, nettopp fordi det påvirker øvrige klausuler og vilkår.

KYC

KYC (know your client/customer) og hvitvaskingsrutiner er stadig mer aktuelt. Hvem som er leietaker har stor betydning for hvor grundige undersøkelser som bør foretas. Ved statlige eller kommunale foretak, eller ved finansinstitusjoner hjemmehørende i Norge, er det normalt behov for begrensede undersøkelser. I motsatt ende av skalaen finner vi utenlandske selskaper i kompliserte selskapsstrukturer.

Det foreligger en egen standard for hvitvaskingsrutiner for eiendoms-meglingsforetak. Andre ulike regelsett stiller krav til at kontraktsparter vet hvem de inngår avtaler med og mottar penger fra. Noen utleiere har derfor strenge rutiner om kontroll av KYC-dokumentasjon – uten at dette er et tegn til motvilje eller mistro mot leietaker.

I 2019 ble ny lov om register over reelle rettighetshavere vedtatt. Loven har til formål å legge til rette for at man kan få opplysninger om hvem som er reelle rettighetshavere i et selskap. Loven har enn så lenge ikke trådt i kraft.

DEL 3

Eiendommen

Punkt 3 i meglerstandarden

Hvis eiendommen inneholder utearealer eller er seksjonert, kan ubevisst forhold til definisjonen i punkt 3 i meglerstandarden i ytterste konsekvens medføre kostnader eller verditap for utleier.

Generelt

Utfylling av punkt 3 om eiendommen, er relativt elementært. Korrekt adresse, gårds-, bruks-, feste- og seksjonsnummer må inntas, samt kommunenavn og -nummer. Informasjon om dette finnes lett tilgjengelig på seeiendom.no.

Utleiere og meglere bør imidlertid være bevisste på at angivelsen av eiendommen i meglerstandarden påvirker en rekke andre bestemmelser i leieavtalen.

Angivelsen av «eiendommen» er koblet opp mot begrepet fellesarealer i meglerstandardene for lokaler, og mot angivelse av selve leieobjektet i standardene for helt bygg. Dersom leietaker, via punkt 3 i leieavtalen, informeres om at det med eiendommen menes hele gårds- og bruksnummeret, vil dette kunne skape forventninger hos leietaker om hvilke arealer leietaker kan bruke.

Definisjonen av «eiendommen» har videre en side til utleiers utskiftings- og vedlikeholdsansvar, som avgrenses av det som inngår i eiendommen. Dette er av stor kostnadmessig betydning for utleier. Vi har eksempelvis sett tvister tilknyttet partenes vedlikeholdsplikt hva gjelder utomhusarealer og parkeringsplasser som kunne vært unngått ved mer bevisst bruk av definisjoner.

Det er også øvrige bestemmelser i meglerstandarden hvor partenes rettigheter og plikter er knyttet opp mot «eiendommen», eksempelvis hva gjelder leietakers erstatningsansvar.

DLA Piper har sett at partene ved utfylling av leieavtalen noen ganger har et ubevisst forhold til når de bruker «eiendommen» og når de bruker «leieobjektet». Ettersom disse begrepene har ulikt innhold ved leie av lokaler, kan feil bruk av definisjonene i ytterste konsekvens medføre kostnader og tapt fleksibilitet.

Eiendommen er seksjonert

Ved utleie av arealer i eierseksjonssameier, og hvor utleier ikke er eneste seksjonseier, er det normalt behov for flere tilpasninger i meglerstandard. Dette henger blant annet sammen med at utleiers ansvar for og kontroll over det som utgjør fellesarealer, er begrenset. Forholdene internt i sameiet reguleres både av eierseksjonsloven, og av sameiets vedtekter og husordensregler. Sistnevnte dokumenter kan inntas som vedlegg til leieavtalen. Leietaker vil normalt være forpliktet til å overholde vedtekter og husordensregler, inklusive fremtidige endringer i disse.

Videre ser vi ofte at vedtekter for eierseksjonssameier har bestemmelser om eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealene eller fellesfunksjonene, enten for enkeltseksjoner, eller kun for bolig- eller næringsseksjonene. Utleier bør da være tydelig overfor leietaker om dette.

Dersom eiendommen er seksjonert er det viktig at partene også har et bevisst forhold til leieavtalens bestemmelser om forsikring. I eierseksjonssameier vil det være sameiet som tegner forsikring for bygget, ikke utleier. Utleiers ansvar er normalt begrenset til å sørge for og avklare at sameiet faktisk har en slik forsikring, og avtalens bestemmelser om forsikring bør hensynta dette.

Ytterligere et punkt hva gjelder seksjonerte bygg, er utleiers vedlikeholdsplikt på bygget og fellesarealer. Forholdet mellom utleier og eierseksjonssameiet

bør presiseres slik at utleier ikke får ansvar i en situasjon hvor utleier ikke har virkemidler for å oppfylle de pålagte plikter.

Eiendommen har flere separate bygninger

Hvis eiendommen har flere separate bygninger, som funksjonelt ikke har annen tilknytning til hverandre enn å tilhøre samme gårds- og bruksnummer, bør det vurderes konkrete tilpasninger i leieavtalen, også i punkt 3.

Et typisk eksempel kan være at det er forutsatt at leietakere i bygg A ikke skal ha tilgang til fellesarealer i bygg B, og tilsvarende for kostnadsfordeling mellom byggene. I slike tilfeller bør det avklares hvilken andel fellesarealer som skal tillegges det enkelte bygg, og den enkelte leietaker.

Planlagte fradelinger, sammenføyninger eller annen videreutvikling av eiendommen

Dersom utleier har planer om å fradele areal fra eiendommen, sammenføre eiendommen med naboeiendom, bygge ut eksisterende bygningsmasse, eller på annen måte videreutvikle eiendommen slik at arealet som er tilgjengelig for leietaker endres, bør det reguleres særskilt i leieavtalen.

Manglende eksplisitt regulering kan i enkelte tilfeller løses ved en konkret tolking av avtalen. Den praktiske hovedregelen er imidlertid at manglende regulering skaper problemer for utleiers planer. Etter meglerstandarden for lokaler har utleier kun rett til å foreta «mindre vesentlige» endringer av fellesarealet. Ved leie av helt bygg, hvor leieforholdet som utgangspunkt omfatter hele eiendommen, vil en fradeling utgjøre en reduksjon av selve leieobjektet i strid med avtalen.

Særlig vurdering for øvrig

Ulike eiendommer kommer i ulike rettslige varianter, og i tillegg til det som er nevnt over finnes eksempelvis tingsrettslige sameier og bolig- og kombinasjonsaksjeselskaper. I tilfeller som avviker fra normalen må det alltid foretas en konkret vurdering av hvilken betydning dette har for definisjonen av «eiendommen» i leieavtalen.

A modern office interior with a curved white reception desk in the foreground. Two people are seated at the desk, and a man in a suit stands nearby. The background features a large world map on the wall and circular recessed ceiling lights. A glass-walled office area is visible on the left, with the DLA PIPER logo on the glass. The floor is made of dark wood planks.

Det er viktig at angivelsen
i leieavtalen og i bilag
samsvarer

DEL 4

Leieobjektet

Punkt 4 i meglerstandarden

Ved definering av «leieobjektet» er det viktig at angivelsen i leieavtalen og i bilag samsvarer. Videre er det viktig å være klar over at arealangivelser gjerne oppgis forskjellig i ulike land, og at benevnelsen BTA er nokså særnorsk.

Generelt

I punkt 4 i meglerstandarden defineres «leieobjektet», «eksklusivt areal» og «fellesareal». Definisjonen av leieobjektet har betydning for de fleste klausuler, blant annet om overtakelse og offentligrettslige krav. Innholdet i punkt 4 og sammenhengen med øvrige klausuler i leieavtalene er derfor viktig.

Avgrensning av leieobjektet

Ved leie av hele bygg er leieobjektet definert som eiendommen i sin helhet og det er kun avvik fra dette utgangspunktet som må presiseres i leieavtalen. For lokaler er situasjonen mer sammensatt, ettersom leieobjektet består av en eksklusiv del av «eiendommen» og en andel av «eiendommens» fellesarealer. Feil eller upresis angivelse av «eiendommen» i standardenes punkt 3 vil kunne få konsekvenser også for angivelsen av leieobjektet i standardenes punkt 4.

Både ved avgrensning av leieobjektet for hele bygg og lokaler, vises det normalt til tegninger. Det er viktig å kontrollere at tegningene er oppdaterte og gir en korrekt beskrivelse av hva som er eller skal være leie-

objektet. DLA Piper har sett flere eksempler på at leieavtalen med bilag ikke stemmer overens med hva som faktisk leies ut. Andre eksempler er at tegninger stemmer med det som leies ut, men at dette ikke stemmer med avtaleteksten. Det er derfor viktig å kontrollere tegninger, faktiske forhold og leieavtalen for å unngå motstrid og etterfølgende tvister.

Når det gjelder angivelse av fellesareal, bør utleier vurdere behov for fremtidige endringer av disse, og om nødvendig foreta presiseringer i leieavtalen. I noen tilfeller kan det være behov for å bygge om og/eller endre leietakersammensetningen i bygget, med de konsekvenser dette får for fellesarealene. Eksempelvis kan fellesareal endres dersom to leieobjekt skal slås sammen. Standarden gir en viss fleksibilitet begrenset til mindre vesentlige endringer.

I noen tilfeller skal leietaker disponere arealer som er «fellesarealer», mer eller mindre eksklusivt. Eksempler på dette kan være utomhusarealer, tekniske rom som skal benyttes til særskilt teknisk utstyr, samt plass til flaggstenger og antenner på fasade og tak. I andre tilfeller skal leietaker disponere arealer utenfor selve «eiendommen», eksempelvis til uteservering. Alle slike forhold bør reguleres særskilt.

Særlig om parkeringsplasser

Dersom leieforholdet skal inkludere parkeringsplasser, er det viktig å ta standpunkt til om disse skal følge leieavtalen eller reguleres i en separat avtale. Ofte vil det ved utleie av parkeringsplasser være ønskelig med en del særreguleringer, eksempelvis hva gjelder bruk, faste plasser eller fri flyt, og utleiers ansvar. Valg av avtalestruktur vil ofte påvirkes av merverdiavgiftshåndteringen, og om det er ønskelig å strukturere parkeringsplasser som såkalt parkeringsvirksomhet i stedet for utleie av eiendom.

Arealangivelse

I punkt 4.2 i meglerstandarden er det inntatt henvisning til leieobjektets størrelse. Ved leieobjekter som består av flere typer arealer (eksempelvis kontor og lager), kan det være hensiktsmessig å innta en arealtabell.

Arealangivelsene må være riktige og bør kunne dokumenteres ved arealoppmålingsrapporter.

Som regel er arealene oppmålt i henhold til NS 3940. NS 3940:2012 og NS 3940:2007 er de vi ser oftest brukt. Selv om forskjellene mellom disse er små, er det viktig å henwise til riktig standard.

Ved utleie til internasjonale aktører er det viktig å påse at begge parter har den samme rettslige forståelsen av arealangivelsene. Vi skal ikke lenger enn til Sverige før begrepet BTA er lite brukt i leieavtaler. I Danmark benyttes begrepet BTA mer sammenfallende som i Norge, men også her har man egne lokale tilpasninger i form av DS 13000:2007, som også definerer areal og volumbegrepene og fastsetter beregningsregler for bygninger.

Internasjonalt benyttes ofte European Valuation Standards (EVS) og International Valuation Standards (IVS) for oppmåling av arealer, men også her gjelder lokale tilpasninger for enkelte land.

I den engelske oversettelsen av meglerstandarden benyttes «GFA». Som det følger av ovennevnte er dette i beste fall upresist, og kan føre til misforståelser og tvister.

Arealavvik

Arealavvik forekommer i ulike situasjoner. Eksempelvis at bygget har et annet areal enn forutsatt (typisk for gamle bygg hvor arealoppmålingen varierer fra gang til gang) og/eller at bygget eller arealet som skal oppføres viser seg å bli annerledes enn tiltenkt.

Meglerstandardens utgangspunkt er at arealavvik ikke har noen konsekvenser for leien eller vilkårene for øvrig. I mange tilfeller er dette rimelig, typisk dersom lokalene er besiktiget og partene er enige om hvilket lokale som skal leies. Ved nybygg kan det være riktig å innta klausuler om leiejustering ved arealavvik. Hvis slike alternative løsninger avtales, er det viktig å unngå at utleier får ansvar vis-à-vis leietaker som ikke kan

videreføres til entreprenør, eksempelvis ved toleranseavvik.

I utvidet standard for nytt rehabilitert bygg er det inntatt en alternativ tekst for arealavvik, men utleier bør være oppmerksom på at denne ikke hensyntar toleranseavvik.

Leietakertilpasninger

Meglerstandarden har noe varierende regulering av leieobjektets stand per overtakelse.

I de fleste standardene vises det til et bilag som angir de eventuelle arbeider/ endringer som utleier skal utføre før overtakelse, med litt ulik ordlyd i de ulike standardene. I utvidet standard for nytt rehabilitert bygg er det en vesentlig forskjell ved at standarden viser til et bilag for endring i kravspesifikasjon.

For utleiere er det viktig å sørge for at kravspesifikasjonen gir nødvendig fleksibilitet til endringer og tilpasninger som skyldes bygningsmessige forhold eller offentligrettslig krav. Dette følger ikke av de vanlige standardene. DLA Piper har sett flere tilfeller der både utleiers og leietakers kravspesifikasjon inntas ukritisk i leieavtalen, uten at det er avklart hvilken som har forrang. Partene bør omforenes om én kravspesifikasjon.

Noen parter ønsker en funksjonsbasert leveringsbeskrivelse. I slike tilfeller er det viktig å klargjøre faktisk bruk. Eksempelvis vil krav til ventilasjon påvirkes av teknisk brukerstyr og antall brukere.

Leiertilpasninger som skal utføres av leietaker selv reiser egne problemstillinger som ikke behandles her.

DEL 5

Leietakers virksomhet

Punkt 5 i meglerstandarden

Manglende bevissthet rundt beskrivelse av leietakers virksomhet i leieavtalen kan få store konsekvenser for utleier. Ulovlig bruk kan innebære overtredelsesgebyr, tvangsmulkt og pålegg om opphør av bruk. Privatrettslig risikeres ansvar for ombyggingskostnader og erstatningsansvar overfor leietaker.

Generelt

I meglerstandardens punkt 5.1 skal det angis hvilken virksomhet leietaker kan drive i leieobjektet, mens adgangen til endring reguleres av punkt 5.2. Angivelsen av leietakers virksomhet i leieavtalen har både privatrettslige og offentligrettslige konsekvenser. Med mindre annet avtales, har utleier ansvar for de bygningstekniske kravene til leieobjektet, og ved oppstart av leieforholdet gjelder dette også krav som utløses av leietakers virksomhet i leieobjektet.

Angivelse av leietakers virksomhet

Før utleier skal leie ut lokaler, bør ønsket bruk vurderes ut fra et kommersielt perspektiv. Dette kan bero på leietakersammensetning, konkurransehensyn, hva lokalene eller eiendommen fysisk er egnet til, ønsket fremtidig utvikling, samt hensyn til andre brukere av eiendommen. Videre er det ikke minst viktig å undersøke hvilke offentligrettslige krav den aktuelle bruken utløser. Med «bruken» siktes ikke bare til virksomheten som sådan, men også nærmere detaljer knyttet til denne. Eksempelvis vil offentligrettslige krav knyttet til lager være avhengig av hva som skal lagres der, og krav til ventilasjon vil påvirkes av antall ansatte.

Utleiere er normalt tjent med at tillatt virksomhet angis snevert i avtalen. Herunder kan angivelse av bestemte varemerker, som navn på virksomheten eller produkter/tjenester som formidles, inntas i virksomhetsbeskrivelsen. Rettspraksis viser imidlertid at en så snever angivelse ikke alltid kan tas bokstavelig.

De fleste meglerstandardene er identiske hva gjelder punkt 5. I ny standard for handelslokaler er det imidlertid lagt inn en henvisning til en egen konseptbeskrivelse som skal vedlegges leieavtalen. Dette innebærer en mer utdypende spesifisering av hvilken virksomhet som tillates.

Hva bør utleier kontrollere

Utleiere har ved oppstart av leieforholdet ansvaret for at leieobjektet er godkjent for den planlagte virksomheten, herunder krav som følger av plan- og bygningsloven. Utleiere bør derfor kontrollere både hva leieobjektet er tillatt brukt til, og hvilke særlige krav til leieobjektet som dermed utløses.

Ved kontroll av godkjent bruk, er det den konkrete tillatelsen med tilhørende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest som er avgjørende, forutsatt at leietakers planlagte virksomhet ikke innebærer endringer fra dette. Dersom bruken av leieobjektet skal endres, må det søkes bruksendring.

Det kan være vanskelig å avklare nøyaktig hva godkjent bruk av leieobjektet er etter plan- og bygningsloven. Dette kan enten følge av den opprinnelige byggetillatelsen, tillatelse til senere ombygging, eller eventuelt av en bruksendringstillatelse. I DLA Piper har vi erfart at både leietakere og utleiere til tider mangler oversikt over hvilken bruk leieobjektet er godkjent for, og heller ikke forstår hvor små endringer som kan utløse krav om søknad om bruksendring.

Dersom leietakers planlagte virksomhet ikke samsvarer med tidligere gitt tillatelse, må gjeldende reguleringsformål og eventuelle særlige bestemmelser i gjeldende reguleringsplaner avklares nærmere. Ved avvik må

det søkes dispensasjon. Det er viktig å være klar over at betydningen av ulike reguleringsformål ikke alltid samsvarer med alminnelig språklig forståelse. Eksempelvis omfatter reguleringsformålet «næringsbebyggelse» ikke forretning.

Kontrollen av om leieobjektet er godkjent for den planlagte virksomheten, reiser også spørsmål om hvilke særskilte bygningsmessige krav virksomheten utløser, eksempelvis brannkrav, krav til universell utforming og til ventilasjon. Krav kan også følge av arbeidsmiljøloven, serveringsloven, kommunehelsetjenesteloven og annen særlig lovgivning. Å skaffe full oversikt over denne typen krav kan være vanskelig, og ofte kan det være hensiktsmessig å overlate dette til leietaker, som gjerne kjenner særkrav knyttet til egen virksomhet best. Dette må imidlertid veies opp mot at utleier i mange tilfeller risikerer ansvar vis-à-vis offentlige myndigheter.

Offentligrettslige konsekvenser generelt

Dersom det startes opp virksomhet i leieobjektet som ikke samsvarer med den offentligrettslige godkjente bruken, kan plan- og bygningsmyndigheten i kommunen gi pålegg om opphør av bruk og ilegge tvangsmulkt for å sikre etterlevelse av pålegget. Det kan også ilegges overtredelsesgebyr. Dette kan være aktuelt både ved oppstart av et nytt leieforhold og ved senere endringer.

Både pålegg om opphør av bruk og tvangsmulkt rettes til «den ansvarlige». Hvem myndighetene anser som ansvarlig avhenger ikke av avtalen mellom utleier og leietaker. I mangel av annen informasjon eller for enkelhets skyld kan myndighetene alltid rette ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven til grunneier/hjemmelshaver. Utleier risikerer dermed å holdes ansvarlig av det offentlige selv om det motsatte skulle være avtalt mellom partene.

Endret bruk i leieperioden - avtalerettslig

Endring av virksomheten i leieobjektet krever etter punkt 5.2 utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Slikt samtykke kreves også ved drift av annen,

beslektet virksomhet, i motsetning til hva som følger av husleieloven.

Hva som kontraktsrettslig innebærer en endring må vurderes ut fra en konkret tolkning av leieavtalen og de faktiske forholdene. Virksomhetsangivelsen i punkt 5.1 er et naturlig utgangspunkt, men en vid virksomhetsangivelse er ikke nødvendigvis styrende for vurderingen etter punkt 5.2. Hva som anses som et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven er et moment i vurderingen, men er ikke nødvendigvis avgjørende. Utleier bør derfor klargjøre at leietaker er ansvarlig for eventuelle offentligrettslige krav som utløses av endringen, uavhengig av om endringen er avtalt.

Offentligrettslige konsekvenser ved endringer

Både endring og vesentlig utvidelse av opprinnelig godkjent bruk, er søknadspliktig. Tidvis kan også relativt små endringer utløse søknadsplikt, eksempelvis dersom et godkjent bakeri senere også skal inneholde en kaffebær.

Det er viktig å være oppmerksom på at også gradvise endringer kan utløse søknadsplikt. Søknadsplikt kan inntreffe fordi selve bruken endres, eksempelvis fra handel med såkalte «plasskrevende varer» til mer ordinær detaljhandel.

Dersom bruken utvides vesentlig, eksempelvis ved at man grunnet ny teknologi kan lagre vesentlig mange flere varer i et lager eller får plass til vesentlig flere kontorplasser i et lokale, kan også det utløse søknadsplikt.

Ved nye tiltak eller endringer i leieobjektet, må man være oppmerksom på at nytt regelverk, herunder ny kommune- eller reguleringsplan eller endringer i teknisk regelverk, kan få betydning



Hvem myndighetene anser
som ansvarlig avhenger ikke
av avtalen mellom utleier og
leietaker

DEL 6

Overtakelse

Punkt 6 i meglerstandarden

Ved tilbakelevering av lokaler oppstår ofte diskusjon om hva som var leieobjektets stand ved overtakelse. Grundig dokumentasjon ved gjennomføring av overtakelsesforretningen kan styrke utleiers rettigheter, samt virke tvistereduserende. Punkt 6 regulerer også ansvar for bygningstekniske krav, og må ses i sammenheng med øvrige punkter i meglerstandarden.

Generelt

Punkt 6 i standarden regulerer kravene leietaker kan stille til leieobjektet, og må samsvare med reguleringen i punkt 4 hva gjelder tilpasninger, og punkt 5 hva gjelder avtalt bruk. Dersom leieobjektet ikke samsvarer med det avtalte, foreligger det en mangel.

Overtakelsen har flere konsekvenser, som leietakers tilgang til leieobjektet og medfører normalt plikt til å betale leie.

Ulike meglerstandarder har forskjellige reguleringer i punkt 6. Særlig gjelder det krav til leieobjektets stand i punkt 6.1 og hvem av partene som har ansvar for at leieobjektet er godkjent i punkt 6.2.

Overtakelsesstand

Etter punkt 6.1 skal leieobjektet overtas ryddet og rengjort. I noen tilfelles gjøres det unntak, eksempelvis slik at lokalet overtas «som de er» uten rengjøring, eller kun byggerengjort. Slike avvik er det viktig å presisere.

Leieobjektet skal etter meglerstandarden for brukte lokaler være i den stand leieobjektet var i ved leietakers besiktigelse. Ordlyden er trolig ment som en «som de er»-regulering, men kunne vært skrevet uten henvisning til besiktigelsen. Husleieloven § 2-5 ville da fått anvendelse, og det ville bare vært en mangel dersom utleiers opplysningsplikt var misligholdt, eller leieobjektet ved overtakelsen var i vesentlig dårligere stand enn leietakeren hadde grunn til å regne med. Ofte er lokalene i bruk ved besiktigelsen. Det er hensiktsmessig å spesifisere hva som vil fjernes fra leieobjektet før overtakelse.

Avtalte endringer som skal utføres av utleier skal normalt være ferdig til overtakelsen, og omfattes ikke av «som de er»-reguleringen. Skal noe utføres etter overtakelse er det viktig å innta en klar avtaleregulering.

Punkt 6.1 viser til «leieobjektet». Etter punkt 4 omfatter dette både eksklusive arealer og fellesarealer. Ordlyden kan tas til inntekt for at også fellesarealer skal være ryddet og rengjort. Det vil ikke alltid være tilfelle, og det kan være grunn til å skille mellom arealene.

Bilaget med arbeider/endringer som det vises til i punkt 6.1 skal være det samme bilaget som det vises til i punkt 4. Dersom hele eller deler av beskrivelsen er inntatt direkte i punkt 4 og ikke i bilaget, bør det henvises direkte til punkt 4.

Utleiers ansvar for offentligrettslige krav

Utleiere er etter punkt 6.2 ansvarlig for at leieobjektet er godkjent for leietakers virksomhet ved overtakelsen. Begrepet «godkjent» er ikke entydig, og det kan være hensiktsmessig å presisere innholdet i den konkrete leieavtalen. Utleiere er ikke ansvarlig for arbeider som leietaker selv skal utføre, og for godkjenninger som ikke er av bygningsteknisk eller reguleringsmessig karakter. For å unngå tvil om grensesnittet bør partene avklare hvem som gjør hva, herunder medvirkningsplikt.

For utleiere kan ansvaret for godkjenning skape flere praktiske utfor-

dringer. Eksempelvis vil ferdigattest i en byggesak om etablering av kontorlokaler være avhengig av tillatelse fra arbeidstilsynet for leietakers virksomhet. En tillatelse fra arbeidstilsynet fordrer detaljerte opplysninger om leietakers drift.

Avtales det leietakertilpasninger som er søknadspliktige, bør nødvendige forbehold inntas, både hva gjelder om og når tillatelser gis.

Særlig om leietakers ønsker

Noen internasjonale leietakere ønsker egne leverandører eller produkter. Bruk av utenlandske produkter, leverandører eller entreprenører kan reise særlige utfordringer, og det er viktig å undersøke om de ulike produktene godkjennes i Norge, og om aktørene har nødvendige ansvarsretter. Ofte vil det være behov for trepartsavtaler som regulerer forholdet mellom de ulike involverte, hvor krav til HMS/SHA, ansvarsretter, overholdelse av norsk arbeidsmiljølovgivning med mer presiseres. DLA Piper har erfart at manglende bevissthet og avtaleregulering i ytterste fall kan medføre at byggeprosjekter blir stanset på dagen.

Overtakelsesbefaringen

Etter punkt 6.3 skal det foretas en overtakelsesbefaring med protokollføring. Protokollen følger som bilag til standarden. Protokollen dokumenterer overtakelsestidspunktet der partene ikke har avtalt en konkret dato, og leieobjektets tilstand. For å unngå senere uenighet er det viktig å dokumentere leieobjektets stand generelt sett og beskrive eventuelle mangler, gjerne med tillegg av foto og videodokumentasjon.

Der det utføres tilpasningsarbeider for leietaker er det viktig å være bevisst på forholdet mellom overlevering under entreprisekontrakten og overtakelse under leieavtalen. Det kan da være hensiktsmessig for utleier av å avholde felles overtakelse med entreprenør og leietaker. I slike tilfeller bør det utarbeides en felles protokoll som ivaretar kravene under leieavtalen og entreprisekontrakten.

Leietakers reklamasjonsplikt

Etter punkt 6.4 må leietaker reklamere over mangler og andre avvik innen rimelig tid etter leietaker burde ha oppdaget dem. Her må to vurderinger gjøres, når burde leietaker ha oppdaget mangelen, og hva utgjør «rimelig tid». Begge forhold beror på en konkret vurdering. Leietaker har en normal aktsomhetsplikt, som påvirker når leietaker «burde» oppdaget avvik.


Punkt 6.4 regulerer også de forhold som leietaker kjente til ved overtakelsen. Disse forholdene kan leietaker ikke senere gjøre gjeldende som en mangel. Det er derfor viktig for utleier at tilstanden til leieobjektet dokumenteres slik at forhold leietaker åpenbart var kjent med bortfaller som mangelsgrunn.

Utleiers reklamasjonsadgang overfor en entreprenør kan være snevrere enn leietakers rett etter leieavtalen. Utleier bør derfor søke å harmonisere reklamasjonsbestemmelsene i entreprise- og leieavtalen, slik at reklamasjoner fra leietaker kan rettes videre mot entreprenør.

Tekniske innretninger

Ved overtakelsen plikter utleier etter punkt 6.5 å gi leietaker innføring i teknisk utstyr/innretninger i leieobjektet og fremlegge driftsmanualer-/instrukser. Det kan være praktisk at utleiers entreprenør/leverandør bistår med dette, hvilket da bør speiles i avtalen mellom entreprenør/leverandør og utleier.

Ofte har utleiers entreprenør utført første innregulering av tekniske innretninger før overtakelse, men det kan være behov for ytterligere justeringer etter at leieobjektet er overtatt. Utleier bør presisere dette i leieavtalen, samt avtale med entreprenøren at innreguleringer kan måtte skje etter at leietaker har gjort egne tilpasninger.

A photograph of a modern building facade with a dark blue overlay. The building features a grid-like pattern of windows and a dark, textured facade. The text is written in a red, serif font. A thin red horizontal line is positioned below the text.

Leieperioden avgrensar
som utgangspunkt når
partenes rettigheter og
plikter under leieavtalen
gjelder

DLA PIPER

DLA Piper Aarhus

DEL 7

Leieperioden

Punkt 7 i meglerstandarden

Leieavtalens varighet, eventuell oppsigelses- og forlengelsesrett, kan ha stor påvirkning på eiendommens verdi ved et salg. DLA Piper har sett mange eksempler på uklare forlengelsesklausuler som har vanskeliggjort salgsforhandlinger.

Generelt

I meglerstandardens punkt 7 skal tidspunktet for «overtakelse» og «leieperioden» angis.

«Overtakelse» er utgangspunktet for vurderingen av mangler ved leieobjektet, både når leietaker overtar og ved leietakers tilbakelevering, samt for vurderingen av om det foreligger forsinkelse.

«Leieperioden» avgrensner som utgangspunkt når partenes rettigheter og plikter under leieavtalen gjelder. Enkelte rettigheter og plikter gjelder imidlertid også utenfor denne perioden, typisk utførelse av leietaker-tilpasninger før overtakelse. I tillegg kommer partenes lojalitetsplikt som gjelder generelt.

Gjeldende regelverk og praksis for varighet og oppsigelsesrett av leieavtaler varierer betydelig mellom ulike land. I flere land er det vanlig med lange leieavtaler, eller begrensninger i adgang til å tidsavgrense eller si opp slike. Det er derfor viktig å søke kvalifisert rådgivning ved inngåelser av leieavtaler i utlandet.

Tidspunkt for overtakelse

Tidspunkt for overtakelse angis i meglerstandarden i utgangspunktet til en konkret dato. Etter de utvidede standardene kan eventuelle «utsettelsesperioder» forskyve tidspunktet for overtakelse når det skjer endring av kravspesifikasjonen fra leietakers side.

Utleiere kan også i andre tilfeller ha behov for fleksibilitet rundt tidspunktet for overtakelse. Et alternativ er at dato for overtakelse skal varsles av utleier med en nærmere angitt frist. Et annet alternativ er at overtakelsen settes til en konkret dato, men med nærmere angitte forbehold som gir rett til utsettelse av overtakelse - typisk knyttet til nødvendige offentlige godkjenninger eller oppnåelse av offentligrettslige tillatelser.

Ved tilpasningsarbeider bør utleiere tilstrebe at leieavtalens regulering av overtakelse er back-to-back med avtalen med entreprenør.

Utleiere bør dessuten være bevisst på at enkelte leietakere har behov for at overtakelse skjer på gitte tidspunkter, eksempelvis ved skolestart eller innen såkalte «commercial windows».

Leieperioden

I meglerstandarden er leieperioden definert som tidsrommet fra overtakelse og frem til en angitt dato. Det er viktig at leieperioden angis for en bestemt tid, ellers vil leieavtalen anses «tidsubestemt», noe som innebærer at utleier må gå veien om oppsigelse for å avslutte leieforholdet.

Det er tilstrekkelig at leieperioden angis med en bestemt varighet, for eksempel fem eller ti år fra overtakelsen. Dette er særlig vanlig når overtakelsestidspunktet er fleksibelt angitt. I disse tilfellene bør utleiere passe på at overtakelsesdatoen dokumenteres, typisk i overtakelsesprotokollen, slik at det ikke senere er uklart når leieforholdet opphører.

Dersom eiendommen eller eiendomsselskapet planlegges solgt, er det viktig å være klar over at både varighet av leieforhold, avtalte forlengelsesoppsjoner

og partenes oppsigelsesadgang, vil ha stor betydning for verdsettelsen.

Oppsigelsesrettigheter

Meglerstandarden legger opp til at leieforholdet ikke kan sies opp i leieperioden.

I noen få tilfeller avtales det oppsigelsesadgang for én eller begge parter. Det er ikke uvanlig at slik oppsigelsesrett først inntreter etter en viss «minimumsperiode». Det er heller ikke uvanlig at det oppstilles nærmere vilkår for oppsigelsesrett («break options»), eksempelvis at utleier skal rehabilitere hele bygget. Det kan også oppstilles vilkår om betaling fra leietaker for å benytte oppsigelsesadgangen.

Noen leietakere ønsker oppsigelsesrett for en mindre del av leieobjektet. Dette gis sjeldent, men knyttes i noen tilfeller opp mot fornyelsesrett. I slike tilfeller bør utleier vurdere om det frigjorte arealet vil kunne nyttiggjøres på annen måte. Det bør klart angis hvilket areal dette relaterer seg til, og om delvis frigjøring av areal utløser behov for særregulering tilknyttet fellesfunksjoner.

Forlengelsesklausuler

Det er ikke uvanlig at leietaker har rett til å fornye eller forlenge leieavtalen med en eller flere perioder. Husk i denne sammenheng at uten andre holdepunkter, vil begrepene «forlengelse» og «fornyelse» rettslig sett bety det samme.

Dersom leietaker skal ha rett til å forlenge eller fornye leieavtalen, har meglerstandarden alternative forslag til klausuler som kan benyttes. Det er viktig å avklare hvilke vilkår som skal gjelde fra forlengelsen, om den kan skje til samme vilkår (både leien og øvrige vilkår), nye avtalte vilkår, eller nye vilkår basert på forhandlinger.

Forlengelse på samme vilkår, men med en justering av leien til markedsleie er vanlig. Dette for å unngå forhandling av hele leieavtalen.

En slik regulering forutsetter imidlertid at partene kommer til enighet om markedsleien på forlengelsestidspunktet. Det er derfor viktig å avtale hva som skal skje dersom slik enighet ikke oppnås, herunder eventuelle mekanismer for fastsettelse av leienivå. Standardens forslag til tekst angir bruk av en takstkommisjon. Takstkommisjon er ikke alltid ønskelig for utleiere. Utleiere risikerer å bli tvunget til å leie ut på et leienivå som er lavere enn det utleier kunne oppnådd etter en konkret utleieprosess.

Alternativt til forlengelsesrett, kan det avtales fortrinnsrett for leietaker, typisk i form av en forhandlingsrett. I slike tilfeller bør utleier vurdere mekanismer for å tvinge frem en avklaring innen angitte frister, slik at utleier alternativt får forhandlet med andre leietakere dersom man ikke kommer til enighet. Forhandlingsrett gjøres ofte betinget av at utleier fortsatt skal leie ut leieobjektet.

Både ved forlengelsesrett og fortrinnsrett er det viktig at det avtales frister for varsling, og eventuelt frist for enighet om vilkår. Normalt vil fristen til å påberope forlengelse være 12 til 18 måneder. Alt for ofte ser DLA Piper at lokaler blir stående tomme fordi det er avtalt for korte frister.

Tidvis ser vi at leietakere ønsker rett til å forlenge for kortere perioder, for å sikre seg fleksibilitet ved overgang til nye lokaler («holdover»-klausuler). Det er rimelig at utleiere tar betalt for slik fleksibilitet, typisk gjennom en økt leie i forlengelsesperioden.

Flytteoppfordring

Dersom leieforholdet løper ut, uten at leietaker flytter, angir meglerstandardene i punkt 7.2 en frist for utleier på seks måneder til å sende flytteoppfordring til leietaker, som er en utvidelse av lovens frist.

Det er viktig for utleiere å huske å overholde denne fristen, også dersom partene er i løpende forhandlinger og forventer å inngå ny avtale. Overskridelse av fristen innebærer nemlig at leieforholdet går over til å bli tidsubestemt.

DEL 8

Leien

Punkt 8 i meglerstandarden

Betaling av leie mot bruksrett til leieobjektet utgjør selve essensen i en leieavtale. Fastsettelse av leien er et av de viktigste kommersielle punktene i en leieavtale.

Generelt

Leien skal gi utleiery fortjeneste og avkastning på utleierens investeringer i tilknytning til leieobjektet. Det er viktig for utleiery at det gjøres en grundig jobb i forkant av inngåelse av leieavtalen, slik at utleiery oppnår en riktig leie hensyntatt partenes rettigheter og plikter under leieavtalen, samt de investeringer som er gjort eller skal gjøres i leieobjektet. I ytterste konsekvens vil kombinasjonen av leien, investeringene og leietiden gjøre avtalen ulønnsom for utleiery.

Momenter av betydning for fastsettelsen av leien

Hvilken leie som er riktig i det enkelte tilfellet avhenger av flere faktorer, eksempelvis:

- Hva er «markedsleien» for tilsvarende lokaler med tilsvarende beliggenhet?
- Hvor store leietakertilpasninger må utleiery foreta?
- Hvilken fordeling er det av vedlikeholdet i leieavtalen? «Bare-house»-avtaler hvor leietaker har fullt vedlikeholdsansvar vil eksempelvis kunne ha noe lavere leie, mens en «all inclusive»-avtale normalt har høyere leie.

- Leieperiodens lengde påvirker ofte også leien. I noen tilfeller gis det lavere leie for lange avtaler fordi utleier slipper å foreta reinvesteringer i lokalene i denne perioden.
- Særklausuler, typisk break-klausuler, vil ofte gi en høyere leie.
- Leietaker som ikke driver mva-pliktig virksomhet må erfaringsmessig betale høyere leie enn andre for å kompensere for disse ulempene.
- Hvilken omsetning forventer leietaker å kunne oppnå i de aktuelle lokalene (mest aktuelt ved utleie til handels-, serverings- og hotellvirksomhet) og hvilken fortjenestemargin har leietaker?

Det er viktig å se disse og øvrige faktorer i sammenheng ved fastsettelse av den konkrete leien og ved vurdering av hvilken leie som er akseptabel for utleier.

Fast leie

Meglerstandardens utgangspunkt ved leie av lokaler er at det avtales en fast årlig leie for leieobjektet, med tillegg av felleskostnader, og eventuelt markedsføringsbidrag. Dette er også den vanligste formen for leie, særlig innenfor bransjene kontor, industri og logistikk.

Når det avtales en fast årlig leie beregnes denne ofte ut i fra en pris per kvadratmeter eksklusiv merverdiavgift. Samlet årlig leie fastsettes ved at kvadratmeterprisen multipliseres med det avtalte antall kvadratmeter BTA (eksklusivt areal og andel fellesareal). Alternativt kan det avtales en fast totalleie for leieobjektet som sådan.

I mange leieforhold vil leieobjektet bestå av forskjellige typer arealer. Leieobjektet kan eksempelvis utgjøre en kombinasjon av kontorarealer, lagerareal, garderobe- og treningsfasiliteter og tekniske rom. Butikklokaler kan videre være fordelt over flere etasjer. Noen ganger kan det være hensiktsmessig at det inntas en tabell i avtalen som differensierer mellom de ulike arealtypene. Alternativt kan det fastsettes en samlet leie for hele leieobjektet. Utleiere bør vurdere både samlet totalleie og leie

splittet på type areal, og velge den løsningen som gir det beste samlede resultat for det enkelte leieforhold på lang sikt.

Omsetningsleie

Som alternativ til en fast årlig leie kan partene avtale at leietaker skal betale en omsetningsbasert leie. Dette innebærer at leiens størrelse varierer med omsetningen i eller fra leieobjektet, og er særlig benyttet ved utleie til handels-, serverings- og hotellvirksomhet.

Ved omsetningsleie bør det alltid avtales en fast årlig minimumsleie. Hvis omsetningsleien er lavere enn minimumsleien, betaler leietaker minimumsleien. Minimumsleien bør KPI-justeres årlig. Det kan også avtales at minimumsleien skal justeres opp dersom gjennomsnittet av omsetningsleien, eksempelvis i de siste tre eller fem år, har vært høyere enn den opprinnelig avtalte minimumsleien.

Omsetningsleie er ikke beskrevet i husleieloven, og det er full avtalefrihet på hvordan omsetningsleien skal beregnes. Utleiere ønsker å inkludere all omsetning som er tilknyttet leieobjektet i beregningsgrunnlaget. Dette omfatter eksempelvis omsetning som ligger delvis utenfor leieobjektet (typisk uteservering) og omsetning som skjer i eller fra leieobjektet uten å være tradisjonell omsetning (typisk internettsalg, pick-up points, takeaway, hjemmelevering og andre tilleggstjenester).

Dersom det avtales ulike prosentsatser for ulike former for omsetning (typisk for losji og matservering i hotelleieavtaler), kan det være hensiktsmessig å avtale særregler for tilordning av omsetning ved eksempelvis salg av konferansepakker som inkluderer overnatting og mat.

Det er ellers viktig at utleiere sikrer seg forutberegnelighet og kontroll med beregningsgrunnlaget for leietakers faktiske omsetning. Dette løses ved at leietaker pålegges å levere jevnlig omsetningsoppgaver til utleier og nødvendig underlag som utleier måtte etterspørre for å kontrollere omsetningsoppgavene, herunder rett til samtale med utleiers revisor.

DLA Piper har de senere årene opplevd at utenlandske aktører har kommet inn i det norske leiemarkedet med nye modeller for omsetningsleie. Eksempler på dette er at omsetningsbegrepet defineres på en annen måte enn det som er vanlig i det norske markedet, eller at det foreslås modeller med en større deling av både risiko og oppside når det kommer til leietakers drift og omsetning. Ved bruk av slike alternative modeller må partene være særlig bevisste på hvordan den foreslåtte leiemodellen vil slå ut i praksis.

Betaling av leien

Dersom det er avtalt fast leie er meglerstandardens utgangspunkt at 1/4 eller 1/12 av leien forfaller til betaling forskuddsvis hvert kvartal eller hver måned. De fleste utleiere foretrekker at leien betales forskuddsvis hvert kvartal.

Ved bruk av omsetningsleie vil leietaker normalt betale leie forskuddsvis gjennom året. Deretter foretas det en endelig avregning av leien etter årsslutt basert på revisorbekreftede tall. Den forskuddsvis leien kan typisk baseres på budsjettert omsetning, omsetning foregående år eller den avtalte minimumsleien. Når oppstart av leieforholdet ikke skjer den 1. januar, kan det være hensiktsmessig å avtale om avregning av minimumsleie skal skje per kalenderår eller per 12 måneder for å unngå uklarhet omkring dette.

Merverdiavgiftskompensasjon

Ved utleie til leietakere som ikke driver merverdiavgiftspliktig virksomhet, beregnes det normalt en merverdiavgiftskompensasjon som enten inkluderes i leien eller som betales som et særskilt tillegg. Ved beregning av slik kompensasjon bør blant annet manglende mulighet for fradragrett for inngående merverdiavgift, justeringsforpliktelser som utløses, tap av justeringsrett, og ikke-fradragberettiget merverdiavgift på eierkostnader hensyntas. Manglende fradragrett for merverdiavgift på felleskostnadene inkluderes normalt i felleskostnadsavregningen og trengs derfor ikke hensyntas i merverdiavgiftskompensasjonen.



DLA Piper har de senere årene opplevd at utenlandske aktører har kommet inn i det norske leiemarkedet med nye modeller for omsetningsleie

DEL 9

Felleskostnadene

Punkt 8 i meglerstandarden

Det finnes ingen rettslig entydig definisjon av «felleskostnader». Ordlyden i den konkrete leieavtalen med tilhørende vedlegg er avgjørende for begrepets innhold og for utleieres rettslige posisjon vis-à-vis leietaker. Felleskostnader kan utgjøre store beløp og manglende presisjon i leieavtalen kan bli kostbart for utleier.

Generelt

Kostnader relatert til leieforhold deles vanligvis inn i tre hovedposter;

1. eierkostnader – kostnader som utleiere selv dekker,
2. leierkostnader – kostnader leietaker selv dekker, og
3. felleskostnader – kostnader som utleiere betaler, men krever dekket fra leietakerne gjennom felleskostnadene.

I meglerstandarden er felleskostnadene knyttet opp til «eiendommen» og ikke «leieobjektet». Måten «eiendommen» er definert på har således betydning for hvilke kostnader som kan kreves dekket. Dersom utleier har kostnader utenfor «eiendommen», eksempelvis markedsforening med andre naboer, som skal belastes leietakerne, er det viktig at dette tydeliggjøres.

Vi nevner for øvrig at Norsk Eiendom har utarbeidet en egen felleskostnadsveiler. Denne er tilgjengelig på nettsidene til Norsk Eiendom.

Grensen mellom å «sørge for» og å «bekoste»

Normalt er eierkostnader etter meglerstandarden noe utleiere skal «sørge for og bekoste», og tilsvarende formulering er benyttet for leierkostnader. Men det er ikke alltid sammenheng mellom hvem som sørger for noe og hvem som bekoster det. Et generelt tips er derfor å innta «å sørge for og bekoste» hva gjelder plikter og kostnader, for å unngå misforståelser. Dette gjelder særlig der hvor det innarbeides konkrete klausuler i leieavtalen hvor kostnader og ansvar fordeles. Sammenhengen mellom hvem som skal sørge for, og hvem som skal bekoste de aktuelle kostnadene, bør være tydelig og gjennomtenkt.

I diskusjoner med leietaker er det også viktig å få frem hva som inngår i felleskostnadene. Enkelte leietakere, særlig internasjonale leietakere, ønsker å ha egne tekniske installasjoner tilknyttet eget leieobjekt, typisk ventilasjon og kjøling, og felleskostnadene som sådan blir tilsvarende lavere (mot høyere leierkostnader).

Hvilke kostnader inngår i felleskostnadene

Hvilke kostnader som inngår i felleskostnadene beror alltid på en konkret tolking av leieavtalen. Husleielovens regler, som også er stadfestet i rettspraksis, krever tilstrekkelig hjemmel i leieavtalen, noe meglerstandarden har for de kostnadene som er inkludert i felleskostnadene.

Meglerstandardene for lokaler inneholder forslag til et felleskostnadsbilag. Bilaget angir en eksemplifisering – ikke en uttømmende liste – over kostnader som inngår i felleskostnadene. Dersom noen kostnader som påløper ikke er eksplisitt nevnt, men av natur er like eller lignende som kostnadene som er listet opp, kan slike kostnader normalt inkluderes i felleskostnadene. Eksempler på kostnader som bør presiseres er sameiekostnader når leieobjektet er del av et eierseksjonssameie, markedsbidrag for butikklokaler, samt eventuelle kostnader som relaterer seg til forhold utenfor «eiendommen».

Felleskostnadene tillegges normalt et fast påslag, såkalt administrasjons-påslag. Dette påslaget skal dekke kostnadene utleier har ved å adminis-

trere utførelse og fakturering av felleskostnadene. Påslagsprosenten ligger normalt mellom 5 - 7,5 %.

Fordelingsnøkkel

For flerbrukerbygg må det fastsettes en fordelingsnøkkel for fordeling av felleskostnadene på de ulike leietakerne. Fordelingsnøkkelen er forutsatt inntatt i et eget vedlegg til meglerstandarden, men DLA Piper erfarer at dette sjeldent inntas i praksis.

Meglerstandarden sier ingenting om hvordan nøkkelen skal fastsettes. Normalt baseres fordelingsnøkkelen på det totalareal som er angitt i leieavtalens punkt 4 (BTA). Det er også vanlig å hensynta hvem som faktisk bruker de enkelte arealer og anlegg. Et ventilasjonsanlegg som kun brukes av en bruker, belastes normalt denne med 100 %.

Utleier kan foreta justeringer i nøkkelen ved endringer i grunnlaget for denne.

Felleskostnader og merverdiavgift

Dersom hele eiendommen inngår i utleiers frivillige registrering, får utleier normalt fradragsrett for all merverdiavgift som utleier betaler i tilknytning til kostnader som inngår i felleskostnadene. Når utleier deretter skal viderefakturere felleskostnadene, faktureres dette med tillegg av merverdiavgift, og dette er årsaken til at blant annet eiendomsskatt som faktureres over felleskostnadene blir tillagt merverdiavgift.

For leietakere som ikke er omfattet av utleiers frivillige registrering, følger det av meglerstandarden at ikke-fradragsberettiget merverdiavgift på felleskostnadene skal inkluderes i felleskostnadene til den aktuelle leietakeren.

I eierseksjonssameier hvor sameiet viderefakturerer felleskostnader til seksjonseierne, vil det kunne oppstå innlåsnings effekter for merverdiavgift. I slike tilfeller bør man undersøke om det er mulig å strukturere

fakturering av felleskostnader fra sameiet på en slik måte at innlåsnings-effekter ikke inntreer.

Budsjett og avregning

Utleiere skal utarbeide budsjett for felleskostnadene for hvert kostnadsår. Budsjettet er kun et budsjett, og eventuelle positive eller negative avvik håndteres ved årlig avregning mot leietakerne.

Etter meglerstandarden foretas avregning normalt innen 30. april året etter kostnadsåret basert på en oversikt fra utleier som viser faktiske påløpte kostnader. Felleskostnadsavregning kan foretas bakover i tid med inntil 3 år (den alminnelige foreldelsesfrist). Dette kan være praktisk dersom kostnader som utleier er belastet i ettertid blir endret fra utleiers leverandør.

For utleiere er det videre verdt å merke seg at de nye meglerstandardene av 2019 inneholder en varslingsplikt for utleiere overfor leietaker. Varslingsplikten trer i kraft fra tidspunktet utleier har grunn til å tro at vesentlige avvik fra felleskostnadsbudsjettet vil forekomme. Selv om det har vært uttalt at bestemmelsen er en ren ordensregel, bør utleiere vurdere om denne skal tas ut av standarden for å unngå uklarhet.

DLA Piper har erfart at noen få leieavtaler inneholder en «cap» på hvor store felleskostnader utleier kan fakturere, eller at ulike kostnadselementer skal holdes utenfor felleskostnadene. Utleiere bør imidlertid være forsiktig med slike løsninger, da disse fort kan lede til kompliserte felleskostnadsavregninger. Cap'er bør uansett ikke avtales for kostnader som ligger helt utenfor utleiers kontroll (eksempelvis strømkostnader).

Ledige arealer

Utleiere må selv dekke felleskostnadene for ledige arealer etter meglerstandarden. Dersom ledige arealer medfører lavere kostnader (typisk strømforbruk), skal besparelsene som følge av ledighet tilordnes de ledige arealene.

«All inclusive»-meglerstandarden

I «all inclusive»-meglerstandard for leie av lokaler, som kom i 2019, er et av de sentrale kjennetegnene at det ikke betales felleskostnader i tillegg til leien – kostnadene forutsettes inkludert i leien. Ettersom standarden er helt ny, er det uklart hvorvidt denne vil bli benyttet mye i utleiemarkedet.

DEL 10

Leieregulering

Punkt 9 i meglerstandarden

Meglerstandardens bestemmelser om regulering av leien er viktige for å sikre verdien av kontantstrømmen som leien representerer, og således også verdien av eiendommen. Det avtales ofte mer utleiervennlige varianter for å sikre utleiers forutsetninger ved avtaleinngåelsen. Det er hensiktsmessig å etablere gode rutiner for gjennomføring av leieregulering.

Generelt

Bestemmelser om regulering av leien inndeles normalt i;

1. KPI-justering av leien,
2. justering til «gjengs leie», og
3. justering til «markedsleie».

KPI-justering er meglerstandardens utgangspunkt og behandles nærmere nedenfor.

Tilpasning til «gjengs leie» innebærer at partene, ut fra en form for gjennomsnittsbetraktning av eksisterende, inngåtte leieavtaler (gamle og nye), justerer leien til den leie som liknende lokaler allerede leies ut til på tilsvarende avtalevilkår. Bestemmelsen om tilpasning til «gjengs leie» er fraveket i meglerstandarden og bør fravikes i kommersielle leieavtaler.

Regulering til «markedsleie» er vanlig ved forlengelser av eksisterende leieforhold. «Markedsleie» tilsvarer leien som vanligvis oppnås på avtale-

tidspunktet med ny utleie av liknende lokaler på liknende avtalevilkår.

Meglerstandardens utgangspunkt og mulige justeringer

Med mindre annet er avtalt gir husleieloven § 4-2 rett til å regulere leien. Bestemmelsen er fraveket i meglerstandarden og erstattet av en mer gjennomarbeidet og detaljert bestemmelse.

Meglerstandarden er basert på at leien justeres årlig basert på «endringene» i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, likevel slik at leien ikke skal reguleres under den leien som ble avtalt på kontraktstidspunktet. De fleste utleiere endrer dette til «økninger» blant annet for å sikre kontantstrømmen. Dersom KPI blir negativ kan en slik klausul utgjøre forskjellen på mislighold og overholdelse av låneavtalen grunnet krav til omsetning eller LTV (belåningsgrad mot eiendomsverdi, hvor eiendomsverdi gjerne reflekterer leiens størrelse).

Historisk sett har konsumprisindeksen i nyere tid normalt steget med cirka 2,0 til 2,5 % på årlig basis.

Spesielle mekanismer for leieregulering bør vurderes for omsetningsbaserte leieforhold, for eksempel for butikklokaler, hoteller og kjøpesentre, og da særlig hva gjelder minimumsleie. Minimumsleien kan eksempelvis oppjusteres for å reflektere siste tre års omsetningsbasert leie, etter henholdsvis fem og ti års leietid.

DLA Piper registrerer at enkelte utleiere krever en minimumsjustering, uavhengig av endring i KPI. Dette i tilfeller der utleier vil sikre en avkastning på leieinntekten, ut over en ren sikring av pengeverdien, eksempelvis i enkelte «sale-and-leaseback»-avtaler.

Valg av indeks for justering av leien

Selv om meglerstandarden benytter KPI, utelukker ikke dette at andre indekser kan være hensiktsmessig i enkelte tilfeller. Som eksempel vil byggekostnadsindeksen kunne være relevant i leieavtaler der leien utgjør

en funksjon av leieobjektets oppføringskostnader, og da fortrinnsvis frem til ferdigstilling av bygget. Dette fordi entreprisekostnadene ikke justeres ut fra konsumprisindeksen, men byggekostnadsindeksen.

DLA Piper er kjent med at regulering av leien i henhold til konsumprisindeksen eller annen angitt indeks er vanlig i de øvrige europeiske landene, dog slik at enkelte land ikke aksepterer løpende indeksregulering eller regulering før det er gått et gitt antall år av leieperioden.

Minimumsleie og andre beløpsfaste betalingsforpliktelser

For leieavtaler der leien utgjør en prosentvis andel av leietakers omsetning – typisk for handelslokaler - er det viktig å presisere at leiereguleringen kun knytter seg til «minimumsleien» og at prosentsatsen som ligger til grunn for leieberegningen ikke reguleres.

Det er viktig å innta KPI-regulering også for andre beløpsfaste betalingsforpliktelser. Som eksempel er det viktig å avklare hvordan bestemmelsene om leieregulering skal gjelde for beløpsfaste minimumsleier, ved avtalt opptrapping av leien, avtalte overtredelsesgebyrer, beløpsfaste markedsbidrag, med videre.

Basisindeks og første leieregulering

Ettersom leiereguleringen skjer på basis av endringene i konsumprisindeksen, er det viktig å angi hvilken dato som skal danne basis for beregningen. Statistisk sentralbyrå utgir sine indekser den 15. i hver måned som publiseres den 10. påfølgende måned. Det er derfor vanlig å knytte indeksen til den 15. i måneden forut for utleiers beregning av leien. Dato for basisindeks bør alltid inntas i utleiers tilbudsbrev overfor potensielle leietakere.

I tillegg bør tidspunktet for første leieregulering inntas i både utleiers tilbudsbrev og i selve leieavtalen. I de tilfellene der det går noe tid fra signering til overtakelse, avtales ofte at første leieregulering skjer ved overtakelse.

Dersom ikke annet er avtalt følger det av meglerstandarden at leieregulering finner sted årlig den 1. januar, basert på sist kjente indeks på regulerings-tidspunktet. I praksis velger noen utleiery å benytte indeksen per oktober for å kunne medta leiereguleringen når faktura for første kvartal utsendes i begynnelsen av desember. Andre utleiery velger å fakturere første kvartal uten KPI-regulering og med tilhørende etterjustering ved fakturering av andre kvartal.

Gjennomføring av leieregulering

Den viktigste bærer av verdien på en eiendom vil være kontantstrømmen, så det er viktig at årlige reguleringer faktisk gjennomføres.


Husleieloven § 4-2 litra c) inneholder krav om at leieregulering varsles med minimum én måneds frist. Dersom meglerstandardens regulering legges til grunn, vil varsel om årlig leieregulering være inntatt i leieavtalen.

I tillegg til leieavtalens varsel er det imidlertid hensiktsmessig at utleiery sender et brev til leietaker med opplysninger om ny leie etter gjennomført husleieregulering. Brevet bør også inneholde en henvisning til leieavtalens bestemmelser om sikkerhetsstillelse, herunder en oppfordring til leietaker om å justere sikkerhetsstillelsen i samsvar med oppregulert leie.

Dersom utleiery har varslet årlig leieregulering i leieavtalen, men har glemt å gjennomføre dette, vil utleiery normalt kunne gjennomføre leieregulering med basis i indeks for sist gjennomførte regulering. Videre vil utleiery normalt kunne kreve etterbetalt leiedifferansen for den aktuelle perioden så lenge kravet ikke er foreldet etter foreldelseslovens regler.

Husleiekalkulator

Ved regulering av leien er det viktig å være klar over at konsumprisindeksen kan være «nullet», det vil si justert til basis på 100. Sist gang konsumprisindeksen ble «nullet» var i 2015. For å være sikker på at leieberegningen blir korrekt, anbefales å benytte Statistisk Sentralbyrås Husleiekalkulator: www.ssb.no/husleiekalkulator



Selv om meglerstanden
benytter KPI, utelukker
ikke dette at andre indekser
kan være hensiktsmessig i
enkelte tilfeller

DEL 11

Merverdiavgift

Punkt 10 i meglerstandarden

Merverdiavgift er et relativt komplisert fagfelt, og temaet er viet mye plass i meglerstandardens punkt 10. Merverdiavgiftssatsen er normalt 25 %, og dersom utleier eller leietaker trår feil i relasjon til merverdiavgiftsregelverket kan merkostnadene bli betydelige, uten oppside for noen av partene.

Generelt

Utgangspunktet er at utleie av fast eiendom er unntatt merverdiavgiftsplikt. Leien tillegges ikke merverdiavgift, og utleiere har ikke fradragsrett for inngående merverdiavgift. Den praktiske hovedregel er imidlertid at utleiere frivillig registrerer seg i Merverdiavgiftsregisteret. Utleiere kan da i mange tilfeller fakturere leien med merverdiavgift og oppnå fradragsrett for merverdiavgift på sine kostnader – herunder byggekostnader for oppføring av leieobjektet.

Utleiers fradragsrett og avgiftsbehandling er sterkt knyttet opp mot den enkelte leietakers faktiske bruk av leieobjektet. Merverdiavgiftsklausulen er derfor sentral i forholdet mellom utleier og leietaker. Klausulen er i all hovedsak lik i alle meglerstandardene, og man bør som utleier ikke foreta endringer i denne med mindre de er begrunnet i konkrete omstendigheter.

Det er verdt å merke seg at utleie av parkeringsplasser kan være avgiftspliktig uten frivillig registrering - såkalt «parkeringsvirksomhet». Ved utleie av lokaler og parkeringsplasser fra samme utleier til samme leietaker,

vil avgiftsbehandlingen av parkeringsplassene normalt følge avgiftsbehandlingen av lokalene.

Frivillig registrering

For å kunne bli frivillig registrert, må utleier blant annet drive «næringsvirksomhet» i form av utleie av bygg eller anlegg til en eller flere leietakere som driver virksomhet som kan omfattes av utleiers frivillige registrering. I tillegg må utleier omsette for mer enn NOK 50 000 eksklusiv merverdiavgift på årsbasis.

Frivillig registrering for alminnelige eiendomsselskaper skjer ved utfylling av Samordnet registermelding del II med nødvendige vedlegg.

En frivillig registrering vil omfatte alle arealer som kvalifiserer under slik registrering, med mindre utleier eksplisitt melder fra til skattemyndighetene at enkelte arealer skal holdes utenfor registreringen. Dette bør utleiere være klar over – og sørge for utmelding av enkeltarealer om det er ønskelig.

Utleiere som allerede er registrert i Merverdiavgiftsregisteret, kan bli frivillig registrert ved såkalt «tilkjennegivelse», det vil si uten at en spesifikk søknad er sendt. Tilkjennegivelse skjer ved at leievederlag faktureres med merverdiavgift, og omsetning bokføres og innberettes i mva-meldingen som avgiftspliktig omsetning. Tilkjennegivelse omfatter kun de aktuelle arealene som leies ut, og ikke andre arealer – ulikt ordningen med frivillig registrering ved søknad.

Leietakers virksomhet

Frivillig registrering forutsetter utleie til leietakere som driver virksomhet som kan omfattes av den frivillige registreringen. Leieavtalen med leietakeren må være reell og innebære at det er «avklart» at leietakeren skal benytte leieobjektet.

Meglerstandarden forutsetter på denne bakgrunn at leietakers avgiftsstatus angis i leieavtalen, og leietaker innestår for forutsetningen som legges til

grunn ved inngåelsen.

Alle leietakere som driver merverdiavgiftspliktig virksomhet i de leide lokalene omfattes av utleiers registrering. Leietaker skal i slike tilfeller være registrert i Merverdiavgiftsregisteret.

Kommunale og fylkeskommunale virksomheter, hvor øverste myndighet er kommunestyre eller fylkesting, er også omfattet av utleiers registrering. Dette er typisk virksomheter som er kompensasjonsberettiget etter merverdiavgiftskompensasjonsloven, for eksempel en kommune eller et interkommunalt selskap som leier kontorer. Merk at private (i motsetning til kommunale) kompensasjonsberettigede virksomheter, typisk private barnehager, ikke kan omfattes av utleiers registrering.

Arealer utleid til staten og ikke-avgiftspliktige virksomheter kan heller ikke omfattes av en frivillig registrering. Når det gjelder NAV-kontorer, hvor både en statlig og kommunal del av NAV benytter lokalene, bør utleiere alltid vurdere utforming av leieavtalen nøye. Skattemyndighetene har gitt flere uttalelser om denne problemstillingen.

Myldreareal og andre spesielle arealer

For leietakere som benytter deler av leieobjektet eksklusivt til ikke-merverdiavgiftspliktig virksomhet, og andre deler til fullt ut merverdiavgiftspliktig virksomhet, vil kun sistnevnte arealer være omfattet av utleiers registrering.

Arealer som leietaker mer eller mindre samtidig benytter både i avgiftspliktig og ikke-avgiftspliktig virksomhet, vil kunne være omfattet av utleiers frivillige registrering fullt ut som såkalte «myldrearealer». For utleiere vil slike myldrearealer være å foretrekke fremfor eksklusiv bruk som nevnt ovenfor, da disse på utleiers hånd behandles som arealer som er fullt ut omfattet av utleiers frivillige registrering.

Co-working konsepter reiser mange merverdiavgiftsrettslige spørsmål, og leietakers konkrete planer for virksomheten må alltid vurderes opp mot

merverdiavgiftsregelverket. Det ble i juni 2019 avgitt en uttalelse fra Skatte- direktoratet som klargjør deler av rettstilstanden for co-working arealer, og utleiere bør være oppmerksom på denne uttalelsen og dens innhold. Merk at ved utleie av trimrom til leietakers ansatte som del av leieobjektet, vil trimrommet normalt ikke anses omfattet av utleiers frivillige registrering.

Dokumentasjon for leietakers bruk

Når en utleier er frivillig registrert, følger det av merverdiavgifts- forskriften at utleier må kunne dokumentere bruken av leieobjektet med målsatte tegninger eller lignende, og tilhørende leieavtaler. Videre må utleier kunne dokumentere bruken av det enkelte leieobjekt på årsbasis, og derfor legger meglerstandarden til grunn at leietaker må levere årlige «mva-erklæringer». Det er viktig at disse følges opp og faktisk innhentes av utleier, slik at utleier kan kontrollere og dokumentere at merverdi- avgift er korrekt håndtert.

Slike erklæringer bør også innhentes fra fremleietakere. DLA Piper erfarer at slike ofte mangler i forbindelse med due diligence, særlig når det skjer fremleie innenfor konsern.

Fremleie

Fremleie kan være problematisk for utleiere. Dersom en avgiftspliktig leietaker fremleier til en ikke avgiftspliktig leietaker, vil arealene som fremleietaker benytter ikke omfattes av utleiers frivillige registrering.

Det er også viktig at utleiere kontrollerer at leietakeren som fremleier arealer, faktisk er frivillig registrert for utleie. Det skal foreligge en «ubrutt» rekke av frivillig registrerte foretak frem til faktisk sluttbruker av leieobjektet.

Leietakers bruksendringer med videre

Fordi utleieres fradragsrett og avgiftshåndtering styres av leietakers faktiske bruk, avgir leietaker i meglerstandarden en skadesløsholdelse for tap påført utleier som følge av eventuelle endringer av bruken av

leieobjektet. Dette er rimelig da leietaker har kontroll på hvilken bruk leietaker har av leieobjektet.

Justeringsreglene

Meglerstandarden inneholder en bestemmelse om at justeringsforpliktelser beholdes av leietaker selv ved endt leietid. Denne bestemmelsen er viktig, da utleier ellers risikerer å måtte overta justeringsforpliktelser og tilbakebetale leietakers tidligere fradragsførte merverdiavgift til staten.

DEL 12

Sikkerhetsstillelse

Punkt 11 i meglerstandarden

DLA Piper finner mangler ved sikkerhetsstillelse i leieforhold i de fleste selskapsgjennomganger. Ofte er sikkerhetsstillelse mangelfull eller fraværende. Utleiere som ikke har et bevisst forhold til sikkerhetsstillelse ved avtaleinngåelsen og ved oppfølging av leieforholdet, påtar seg unødvendig risiko for fremtidige tap.

Generelt

Meglerstandarden opererer med fire alternativer for sikkerhetsstillelse: selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon, depositum, annen sikkerhet og ingen sikkerhet.

Grunnleggende om garantier

Det opereres normalt med tre former for garantier:

1. Sempel garanti
2. Selvskyldnergaranti
3. Påkravgaranti

Sempel garanti kan kun gjøres gjeldende når tvangsinn drivelse mot leietaker ikke har ført frem, eller det er klart at leietaker ikke kan dekke kravet. Meglerstandardens utgangspunkt er selvskyldnergaranti. Garantisten kan da kreves så snart leietaker har misligholdt sine betalingsforpliktelser, men kan gjøre gjeldende de samme innsigelser som leietaker. Enkelte utleiere krever påkravgaranti. Da kan ikke garantisten påberope seg leietakers

innsigelser, men leietaker/garantisten må forfølge eventuelle krav rettslig og kreve tilbakebetaling.

En garanti gjelder normalt konkret angitte forpliktelser. Dersom leieforholdet endrer seg etter at garantien er avgitt, eksempelvis ved utvidelse av leieobjektet eller forlenget leietid, bør samtykke fra garantisten innhentes. Manglende samtykke kan føre til at garantien kun dekker den opprinnelige forpliktelsen, eller i ytterste konsekvens faller helt bort.

Selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon

Meglerstandardens alternativ A er selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge etter konsesjon gitt av norske myndigheter. Med finansinstitusjon siktes det til de finansforetakene som driver finansieringsvirksomhet i form av å utstede garantier (typisk banker, kreditforetak, finansieringsforetak og forsikringselskaper). Konsesjonsstatus kan søkes opp på www.finanstilsynet.no/konsesjonsregisteret. Ikke alle som tilbyr garantier i Norge har norsk konsesjon.

Ikke alle finansinstitusjoner er like solide, eller aktuelle som garantiutstedere. Utleiere bør innnta krav om garanti fra navngitte, solide banker eller enkelte finansforetak med «minimumsrating» fra de store ratingbyråene.

Depositum

Meglerstandardens alternativ B er depositum. Depositum etableres i samme bank som leien betales til. Utbetaling fra depositumskonto kan forsinkes dersom leietaker motsetter seg krav fra utleier, men ikke i større utstrekning enn ved selvskyldnergaranti.

Etter meglerstandardens punkt 11.5 må leietaker ta ut søksmål for å hindre utbetaling dersom utleier krever dekning grunnet mislighold. Denne mekanismen er gunstig for utleiere. Etter leieforholdets opphør kan leietaker kreve depositumet utbetalt jf. punkt 11.7, og utleier må reise søksmål for å hindre dette. Forholdet mellom punkt 11.5 og 11.7

er uklart, så utleier bør for sikkerhets skyld reise krav mot banken før utløpet av leieperioden.

Vær oppmerksom på at bankenes standard depositumsformular avviker noe fra meglerstandardene.

Annen sikkerhetsstillelse

Meglerstandardens alternativ C er annen sikkerhet. Kravene til slik sikkerhet må presiseres av partene i bilag.

Et eksempel er morselskapsgaranti, hvor det er viktig å sikre at konsernspissen er garantist. Det bør avtales at det skal stilles alternativt sikkerhet dersom konsernet omorganiseres slik at garantisten ikke lengre er konsernspiss eller dersom soliditeten svekkes vesentlig. Enkelte slike situasjoner vil også fanges opp av lojalitet i kontraktsforhold.

Et annet eksempel er pant i eiendom. DLA Piper har også sett eksempler på krav til oppkapitalisering av leietaker, egenkapitalkrav og begrensninger på utdelinger.

Ingen sikkerhet

Meglerstandardens alternativ D er at det ikke stilles sikkerhet. Dette alternativet er først og fremst aktuelt der det offentlige eller en bank er leietaker.

Sikkerhetens omfang

Ved vurdering av sikkerhet fra ny leietaker bør blant annet leietakers soliditet og likviditet, utleiers investeringer og leieforholdets varighet hensynstas. Partenes forhistorie og hvor enkelt det er å leie ut lokalene på nytt, kan også tillegges vekt. For nystiftede selskaper kreves det normalt selvskyldnergaranti fra eier(ne) for alle forpliktelser under hele leieperioden, i tillegg til bankgaranti. Dersom leietaker er et selskap under stiftelse, er det viktig å kreve en garanti som både dekker oppfyllelse av leiekontrakten og leietakers stiftelse, registrering og kapitalisering.

Dersom sikkerhetsstillelsen er beløpsmessig begrenset, følger det av meglerstandarden at utleiery kan kreve beløpet økt ved leiejustering. I praksis glemmes dette ofte, og det kan være dyrt å utvide en bankgaranti. Det kan være enklere og minst like bra for utleiery at beløpsgrensen økes ved etablering for å ta høyde for fremtidige leiejusteringer. Ved depositum bør utleiery kreve at renter tillegges saldo.

Krav til sikkerheten

Sikkerheten bør tilfredsstille flere krav:

- Rettidig oppfyllelse av alle leietakers forpliktelser, ikke bare leiebetalingen
- Gyldighet, herunder signering av signaturberettiget person
- Uoppsigelighet i leieperioden og i tre måneder deretter
- Norsk rett og norsk verneing

Ovennevnte punkter er hensyntatt i meglerstandarden for selvskyldnergaranti og depositum. Dersom partene velger annen sikkerhet, er det viktig å dekke punktene over.

Sikkerhetsstillelsen skal ikke inneholde frister i strid med leieavtalen. DLA Piper har sett flere eksempler på varslingsfrister som er så korte at sikkerhetsstillelsen i realiteten vil være tapt før den kan bli gjort gjeldende.

Tidspunkt for sikkerhetsstillelse

Utleiery skal etter meglerstandarden angi tidspunkt for når sikkerhetsstillelsen skal være etablert. Ideelt bør sikkerheten etableres samtidig med inngåelsen av leieavtalen. For bankgarantier er dette ofte ikke mulig. Sikkerhetsstillelsen bør alltid etableres før utleiery igangsetter arbeider.

Misligholdt sikkerhetsstillelse

Etter meglerstandarden er mangler ved sikkerhetsstillelse et vesentlig mislighold som gir utleiery hevingsrett. Det bør inntas at manglende sikkerhetsstillelse gir utleiery rett til å nekte innflytting selv om leien løper.

Avvikling/tilbakelevering av sikkerhetsstillelse

Dersom leietaker betaler for sent og senere går konkurs, kan betalingen bli omstøtt og utleier må tilbakebetale det mottatte til konkursboet. Det er da uheldig om utleier i mellomtiden har bekreftet at sikkerhetsstillelsen bortfaller med den følge at utleier ikke får dekket sitt krav under sikkerhetsstillelsen.

Kontroll og oppfølging av sikkerhetsstillelse

Vilkårene for sikkerhetsstillelse er normalt tilfredsstillende regulert i leieavtalen, men det er ofte mangler ved sikkerheten som faktisk er stilt eller oppfølgingen. Det er viktig å etablere gode rutiner som sikrer at:

- Sikkerheten gyldig avgis innen avtalt frist
- Sikkerheten oppfyller avtalte krav
- Samtykke innhentes fra garantisten ved endringer i leiekontrakten
- Garantisten eksisterer og har tilstrekkelig soliditet
- Krav mot depositumkonto varsles banken før utløp av leieperioden
- Nødvendige forbehold ved frafallelse av krav under sikkerhetsstillelse



For utleiere er det viktig å være klar over at det offentlige, ved brudd på bygningstekniske krav, alltid vil kunne forholde seg til eier av eiendommen

DEL 13

Leietakers bruk av leieobjektet

Punkt 12 i meglerstandarden

Reguleringen av leietakers bruk er viktig for å sikre utleier kontroll med og dokumentasjon på at leieobjektet benyttes i samsvar med privat- og offentligrettslige krav.

Generelt

Overordnet angir meglerstandardens punkt 12 at leietaker må behandle leieobjektet og eiendommen med tilbørlig aktsomhet og følge de offentlig- og privatrettslige regler som kommer til anvendelse. Bestemmelsen er viktig for å øke bevisstheten hos leietakere, og den er viktig for utleiery fordi den utvider leietakers ansvar for oppfyllelse av nye offentligrettslige krav, ut over det som følger av bakgrunnsretten.

«Bare-house»- og «all inclusive»-standardene har avvikende reguleringer.

Ansvar for at bruken er i samsvar med offentligrettslige krav

Leietaker er ansvarlig for at leietakers «bruk» av leieobjektet ligger innenfor de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.

Etter bakgrunnsretten og meglerstandarden er det utleier som har det overordnede ansvaret for at «leieobjektet» er i samsvar med offentligrettslige bygningstekniske krav, med unntak av «bare-house»-avtaler hvor leietaker har ansvaret. Unntak fremgår også av meglerstandardens punkt 12 som pålegger leietaker å oppfylle og bekoste alle nye offentligrettslige krav (bygningstekniske og andre) som oppstår i leieperioden som følge av leietakers «særlige bruk».

Hva som menes med «særlige bruk» er verken definert i meglerstandarden eller husleieloven. Eksempler på «særlig bruk» er tannlegers røntgenapparater, apotekers lagring av medikamenter og restaurantens spesialutstyr. Mer uklart kan det være om advokatkontorets kantine er en «særlig bruk» i et kontorbygg, eller ikke. De vanskeligste grensedragningene vil kanskje oppstå ved krav i medhold til plan- og bygningsloven, mens krav som følger av særlovgivning knyttet til leietakers virksomhet normalt vil måtte anses som krav knyttet til «særlig bruk».

Ettersom avgrensningen av leietakers «særlige bruk» vil kunne ha direkte betydning for partenes ansvar for oppfyllelsen av offentligrettslige bygningstekniske krav, bør utleierye ha et bevisst forhold til bestemmelsen. I de tilfellene der det kan oppstå uklare grensetilfeller, eksempelvis ved utleie til virksomheter underlagt særskilte krav (industri, servering, helsetjenester, med videre), bør det vurderes inntatt presisereriger i leieavtalen.

Dersom leietaker har ansvaret for offentligrettslige krav, nevner standarden uttrykkelig krav til universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet.

Normalt vil det ikke oppstå nye tekniske eller bygningsmessige krav uten at det skjer en endring av bruken eller foretas søknadspliktige tiltak på eiendommen, men det finnes unntak. Eksempelvis kan nevnes forbudet mot å benytte mediet R-22 (Freon) i kjøleanlegg og at det fra 2020 vil være forbudt å benytte mineralolje til oppvarming av næringsbygg. Med mindre annet er angitt, vil utleierye som utgangspunkt ha ansvar for denne type generelle krav.

For utleierye er det viktig å være klar over at det offentlige, ved brudd på bygningstekniske krav, alltid vil kunne forholde seg til eier av eiendommen. Meglerstandarden gir således kun en privatrettslig adgang for utleierye til å holde leietaker ansvarlig for eventuelle krav.

Oppfyllelse av privatrettslige krav

Leietaker er også ansvarlig for å sette seg inn i og følge de til enhver tid gjeldende «privatrettslige regler» som får anvendelse på leieforholdet. Hva meglerstandarder mener med «privatrettslige regler» er ikke definert i standarden, men det er naturlig å forstå bestemmelsen slik at leietaker må sørge for at bruken er i samsvar med aktuelle sameievedtekter, husordensregler og servitutter som berører bruken av leieobjektet, samt eksempelvis fellesarealer, støy, åpningstider og avfallshåndtering.

Som for offentligrettslige krav, er det viktig å huske at utleiery vil kunne holdes ansvarlig for eventuelle brudd på privatrettslige regler i kraft av å være eier av leieobjektet. For å unngå unødvendige fremtidige tvister med leietaker og andre, er det hensiktsmessig at utleiery setter seg inn i gjeldende privatrettslige begrensninger. Viktige begrensninger, eksempelvis hva gjelder bruk av fellesarealer inntatt i sameievedtekter, kan med fordel tydeliggjøres overfor leietaker ved avtaleinngåelsen, og om nødvendig tydeliggjøres i leieavtalen. Sentrale dokumenter bør også vedlegges leieavtalen for å sikre notoritet.

Eiendommens omdømme og utseende

Både etter bakgrunnsretten og meglerstandarder plikter leietaker å bruke eiendommen på en måte som ikke forringer eiendommens omdømme eller utseende. Forpliktelsens innhold varierer med hva slags eiendom leieforholdet gjelder. Eksempelvis stilles det andre krav til kombinerte bolig- og næringssameier, enn hva situasjonen er for industrieiendommer. Ved utleie til virksomhet som kan være til sjenanse for naboer og andre leietakere, kan det inntas konkrete toleransekrav i avtalen vedrørende for eksempel åpningstider, støy, støv og lukt, men det er da viktig å ta nødvendige forbehold om at reguleringen ikke innskrenker leietakers plikt til å overholde sameievedtekter og de til enhver tid gjeldende offentligrettslige regler og nabolov.

Avfall

Etter meglerstandarden er håndtering av avfall utleiers ansvar, dog slik at kostnadene normalt fordeles mellom leietakerne over felleskostnadene. Unntak gjelder for avfall som er av «ekstraordinær(t) omfang eller karakter». I enkelte leieforhold, typisk ved utleie til handel- og serveringsvirksomhet, bør leietakers avfallsbehov avklares med hensyn til både art, omfang og ansvarsfordeling. Eksempelvis er det viktig å finne praktisk gode løsninger hva gjelder plasskrevende avfall, både med hensyn til oppbevaring og transport, og behov for kjølerom til matavfall. Avfall som oppstår ved inn- og fraflytting, ominnredning og rehabiliteringer vil normalt alltid være ekstraordinært, og således leietakers ansvar.

Utvendig renhold og bruk av fellesareal

For virksomhet rettet mot publikum pålegger meglerstandarden leietaker å sørge for og bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snørydding. I eiendommer med flere butikker og restauranter kan det i noen tilfeller være hensiktsmessig at disse oppgavene besørages av utleier, men at kostnadene dekkes av leietaker.

Bestemmelsen er viktig av hensyn til gårdeiers generelle gårdeieransvar etter eksempelvis gjeldende politivedtekter. Utleiere må imidlertid huske at utleieres ansvar vis-à-vis det offentlige og personer som eventuelt blir skadet, kan aktualisere seg på tross av slike bestemmelser. DLA Piper anbefaler derfor utleiere å presisere at leietaker plikter å etablere og dokumentere rutiner som tilfredsstillende politivedtektenes krav, og å kontrollere at slike rutiner faktisk er etablert, der hvor leietaker etter leieavtalen har ansvaret for dette.

DEL 14

Utleiers adgang til eksklusivt areal

Punkt 13 i meglerstandarden

Utleiers adgang til leietakers eksklusive areal er viktig for å kunne utføre tilsyn, vedlikehold og endringsarbeider som måtte være nødvendig. Slik hjemmel er dels sikret i husleieloven og dels i meglerstandardens punkt 13, og det er viktig å ikke foreta innskrenkninger uten at konsekvensene er vurdert nøye.

Generelt

Leietaker har som hovedregel enerett til bruk av eksklusivt areal og dermed også rett til å nekte andre adgang. Bestemmelsen gir således utleiere en praktisk viktig hjemmel for å få tilgang.

Etter DLA Pipers erfaring kommer bestemmelsen sjelden på spissen fordi utleiers adgang normalt skjer i forbindelse med tiltak som er i leietakers interesse. At begge parter er kjent med grensene for adgangen vil imidlertid bidra til at uenighet og tvister kan unngås.

I hvilke tilfeller har utleiere rett til adgang?

Etter meglerstandardens punkt 13 har utleiere adgang til leietakers eksklusive arealer for «ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, endringsarbeid etc.» Oppregningen er ikke uttømmende og utleiere har som utgangspunkt rett til adgang også i andre tilfeller når det er rimelig grunn til det.

Husleieloven § 5-6 er annerledes utformet og gir rett til adkomst for «tilsyn, (...) pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider som må utføres for å hindre skade på husrommet eller eiendommen for øvrig».

Meglerstandarden viser til «ettersyn (...) inspeksjon», mens loven viser til «tilsyn». Dette utgjør trolig ingen realitetsforskjell. Dette omfatter også rutinemessig tilsyn og utleierye trenger ikke å ha noen særlig grunn for tilsynet.

Retten til adgang til eksklusivt areal gjelder også når det er nødvendig for å utføre reparasjoner, vedlikehold med videre på eiendommen for øvrig (ikke bare de eksklusive arealene), for eksempel av et ventilasjonsanlegg på taket. I meglerstandarden er ikke dette sagt uttrykkelig slik det er i husleieloven, men bestemmelsene må trolig tolkes likt.

Dersom utleierye i andre tilfeller har et særlig behov for adgang til eksklusivt areal for å komme til andre deler av eiendommen, bør dette inntas i leieavtalen.

Særlig om adgang av kommersielle grunner

Det kan være aktuelt for utleierye å få adgang til eksklusive areal av rent kommersielle grunner, typisk ved salg av eiendommen eller for fremtidig utleie.

Husleieloven § 5-6 tolkes slik at utleierye har rett til å vise frem eksklusivt areal til potensielle kjøpere av eiendommen/eiendomsselskapet. Vel så praktisk er muligheten for å kunne gjennomføre en teknisk due diligence eller verdivurdering. Hvor omfattende befaringsen er, påvirker nok hvorvidt dette går inn under bestemmelsene. Meglerstandarden kan her tolkes videre enn husleieloven. Retten til visning og teknisk befaringsen kunne vært presisert for å skape klarhet.

Meglerstandardens punkt 22.5 har en egen bestemmelse om rett til adkomst for visning til nye leietakere som vi vil komme tilbake til i forbindelse med

behandlingen av punkt 22.

På hvilke tidspunkter har utleiery rett til adgang?

Etter meglerstandarden har utleiery adgang alle dager i kontor- og forretningstiden. Utleiery bør vurdere om det er behov for adgang utenfor dette tidsrommet. I noen tilfeller vil det være praktisk at arbeider utføres etter normal arbeidstid.

I tillegg har utleiery adgang til eksklusivt areal også utenom kontor- og forretningstiden der det «anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen». Dette er en nødrettsbestemmelse som gjelder uavhengig av tidspunkt på døgnet og om det måtte være til ulempe for leietaker.

Varsel

Normalt må utleiery varsle leietaker med «rimelig frist». Det kreves ikke at varselet er skriftlig. Varslingsfristens lengde vil avhenge av tiltaket; eksempelvis hvor inngripende tiltaket er, og om det haster å få gjennomført tiltaket.

I nødstilfellene gjelder ikke utleiers varslingsplikt og utleier kan ta seg inn umiddelbart. Etter husleielovens regel er det et tilleggsvilkår at det ikke er mulig å varsle leietaker, og basert på alminnelig lojalitet i kontraktsforhold bør leietaker varsles dersom det er praktisk.

Tidligere sto det i meglerstandarden at utleiery disponerer egen nøkkel til leietakers eksklusive arealer som kan benyttes i slike tilfeller. Ofte vil dette være situasjonen også i dag (utleier selv eller vaktmester), men hvorvidt utleiery kan kreve dette kan med fordel presiseres.

Hvem har adgang til eksklusivt areal?

Retten til adgang til eksklusivt areal omfatter også utleiers kontraktsmedhjelpere som håndverkere, leverandører, servicepersonell, vaktmester og takstmenn.


Utleiere er imidlertid ansvarlig for tap (for eksempel tyveri) og skader forårsaket av medhjelpere. Utleiere må nok også finne seg i at leietaker stiller krav om at både utleier selv og medhjelpere forholder seg til sikkerhetskrav som er naturlig ut fra leietakers virksomhet, for eksempel identitetskontroll og inngåelse av taushetsavtale.

Hva hvis leietaker nekter å gi utleier adgang?

Selv om utleier har rett til adgang, har utleier - utenom nødtilfellene - ikke rett til å ta seg inn i eksklusivt areal på egen hånd. I meglerstandarden punkt 13 heter det at leietaker «skal gi» utleier adgang, som betyr at leietaker plikter å slippe utleier inn. Manglende adgang vil være et mislighold fra leietakers side som kan utløse krav om erstatning og i ytterste konsekvens heving av leieavtalen. Om leietaker nekter utleier fysisk adgang må utleier skaffe seg et tvangsgrunnlag, mest praktisk i form av en midlertidig forføyning. Videre er det namsmyndighetene som forfølger kravet mot leietaker.

Leietakers ønskede innskrenkning

For noen leietakere vil det aldri være aktuelt å akseptere punkt 13 i meglerstandarden slik den står. To typiske eksempler er verditransportselskaper og advokatfirmaer. I slike tilfeller er det vanlig å innta bestemmelser som innebærer at gårdeier ikke risikerer gårdeieransvar eller annet erstatningsansvar som følge av manglende tilgang.



Retten til adgang til
eksklusivt areal
omfatter også utleiers
kontraktsmedhjelpere

Utleiers vedlikeholds- og utskiftningsplikt

Punkt 14 i meglerstandarden

Utleieres ansvar for vedlikehold og utskifting av byggtekniske installasjoner kan utgjøre en stor kostnad for utleiere. I tilfeller hvor utleier gjør store tilpasninger for leietaker, er det ofte hensiktsmessig at partenes ansvar for vedlikehold og utskifting av dette reguleres særskilt.

Husleielovens utgangspunkt

Husleielovens utgangspunkt er at utleiere plikter å holde leieobjektet og eiendommen for øvrig i den stand leietaker har krav på etter reglene i husleieloven kapittel 2. Dersom gjenstander som tilhører utleier må skiftes ut, påhviler det utleier å gjøre dette.

Husleielovens utgangspunkt gjelder bare med mindre annet er avtalt mellom utleier og leietaker. Meglerstandarden legger generelt større ansvar på leietaker enn husleielovens utgangspunkt.

Ulikheter i standardene

Valg av standard er avgjørende for rekkevidden av utleieres forpliktelser. For eksempel er utleieres vedlikeholds- og utskiftningsplikt fraveket i «bare-house»-standarden, slik at leietaker har det fulle ansvaret. I «all inclusive»-standarden er utleieres ansvar utvidet. I de øvrige standardene er det

avvikende reguleringer som i ulik grad legger en større andel av ansvaret for vedlikehold- og utskiftninger på leietaker. Det er viktig at utleierye har et bevisst forhold til at ulike standardar der legger opp til ulike løsninger, og at riktig utgangspunkt velges for det enkelte leieforhold.

Utleiers vedlikeholdsplikt

Meglerstandarden fastslår at utleierye skal sørge for og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Dette vil som utgangspunkt omfatte fasade, tak og andre utvendige bygningsmessige elementer.

Videre skal utleierye sørge for at fellesareal og eiendommens tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved overtakelse, likevel slik at alminnelig slitasje må aksepteres av leietaker. Utleierye skal herunder sørge for vedlikehold, drift og renhold av fellesarealer og utearealer. Det er viktig å merke seg at utleierye kun skal «sørge for» at disse forholdene ivaretas. Kostnadene som utleierye pådrar seg i tilknytning til slike forhold dekkes av leietakerne i bygget som felleskostnader. I eierseksjonssameier er det langt på vei sameiet som utfører slike arbeider, og fakturerer kostnadene over sameiets felleskostnader.

Partene i et leieforhold bør vurdere om grensesnittet mellom det vedlikeholdet utleierye skal sørge for og bekoste og det vedlikeholdet leietaker skal sørge for og bekoste bør utdypes og presiseres nærmere, eksempelvis i form av grensedragningslister.

Utleierens utskiftningsplikt

Foruten vedlikehold skal utleierye sørge for og bekoste utskifting av tekniske innretninger i bygget når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på en regningssvarende måte. Typiske eksempler på slike tekniske innretninger er heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg og solskjermingsanlegg.

Fra utleierens ståsted kan det være ønskelig å beholde kontrollen over en eventuell utskifting av slike innretninger, blant annet for å sikre at de

tekniske løsningene er hensiktsmessige for bygget. Dette kan stille seg annerledes dersom det finnes tekniske innretninger i bygget som kun benyttes av én leietaker.

Grensedragningen mellom vedlikehold og utskiftning kan være uklar. Kategoriseringen har betydning for om kostnaden ved tiltaket må dekkes av utleier, eller av leietakerne over felleskostnadene.

Hvorvidt en teknisk innretning fortsatt lar seg vedlikeholde på en regningsvarende måte må vurderes konkret. Som veiledning for vurderingen kan det benyttes alminnelige levetidsbetraktninger, hvor levetidstabeller og lignende produktinformasjon kan gi støtte til vurderingen. Det er likevel den faktiske tilstanden til den tekniske innretningen som er avgjørende, ikke hva som fremgår av levetidstabeller og lignende.

Dersom det vesentligste av den tekniske innretningen erstattes i én operasjon, slik at innretningen fremstår som ny og med nye eller andre funksjoner, vil det som regel være tale om en utskiftning. Et eksempel på en slik situasjon er at de mest vesentlige delene av en heis skiftes ut som del av en nødvendig oppgradering. Annerledes kan det stille seg dersom eldre komponenter gradvis erstattes med nye gjennom leieperioden, når ingen av disse utskifningene i seg selv utgjør en vesentlig del av heisen.

Utleiere bør alltid ha et bevisst forhold til hva som er årsaken til at den tekniske innretningen må vedlikeholdes eller skiftes ut. Hvis det for eksempel er leietakers egne endringer av leieobjektet som er hovedårsaken til at den tekniske innretningen ikke lenger kan vedlikeholdes på en regningsvarende måte, kan det argumenteres for at kostnaden for utskiftningen må dekkes av leietaker. Merk i denne forbindelse husleieloven § 5-7, som slår fast at leietaker ikke kan gjøre gjeldende mangler som skyldes forhold på leietakers side.

Øvrige forhold

Med mindre annet følger av bestemmelsene om leietakers bruk og leietakers vedlikeholdsplikt, påhviler det utleiere å sørge for at leieobjektet i leieperioden er i samsvar med de offentligrettslige byggetekniske krav som følger for eiendommen og leieobjektet. Utleieres ansvar må ses i sammenheng med det som følger av disse bestemmelsene, for eksempel at leietaker har ansvaret for å oppfylle og bekoste alle nye offentligrettslige (bygningstekniske og andre) krav til leieobjektet som oppstår i leieperioden som følge av leietakers særlige bruk.

Utleiers arbeider skal videre gjennomføres på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte. I motsetning til leietakers arbeider er det ikke stilt krav om at utleiers arbeider må foretas med vanlige vedlikeholdsintervaller. Utleiere bør likevel sørge for å holde seg løpende oppdatert på eiendommens tilstand. På den måten kan vedlikehold og utskiftninger gjennomføres med hensiktsmessige intervaller. Dette vil være kostnadsbesparende for utleier i det lange løp. Samtidig reduseres sannsynligheten for at det oppstår unødvendige diskusjoner med leietaker.

Merk i denne forbindelse at leietaker ikke har krav på erstatning eller avslag i leien hvis det oppstår avbrudd i eksempelvis forsyningen av vann, energi og luft så lenge avbruddene ikke er vesentlige. Hvis årsaken til avbruddene er forsettlig eller annen klanderverdig opptreden fra utleiers side vil imidlertid leietaker kunne fremme krav mot utleier. Hva som utgjør et vesentlig avbrudd må vurderes konkret i det enkelte tilfelle. For noen leietakere vil ethvert avbrudd av eksempelvis vann eller elektrisitet til leieobjektet være kritisk for leietakers drift og virksomhet. For andre leietakere vil selv et lengre avbrudd ikke medføre nevneverdige konsekvenser.

For innretninger anbrakt i leieobjektet av leietaker har leietaker det fulle ansvar.

DEL 16

Leietakers vedlikeholdsplikt

Punkt 15 i meglerstandarden

Meglerstandardens regulering av leietakers vedlikeholdsplikt kan ha en betydelig kostnadskonsekvens for begge parter. Utleiere bør ha et bevisst forhold til om det er behov for tilpasninger, både hva gjelder hvilke arbeider som omfattes, hvem som skal utføre disse, samt når vedlikehold skal skje, typisk i form av en vedlikeholdsplan.

Generelt

Utgangspunktet i meglerstandardens punkt 15 er at leietaker har ansvar for innvendig vedlikehold i leietakers eksklusive areal, og sammenlignet med husleielovens bestemmelser overføres mye ansvar til leietaker gjennom bestemmelsen.

Leietakers ansvar omfatter både utførelsen og kostnadene forbundet med dette. I noen tilfeller kan det være praktisk at utleier utfører arbeidene, men at dette dekkes av leietaker.

Bestemmelsen henger tett sammen med regulering av utleieres vedlikeholds- og utskiftningsplikt i punkt 14, og ved eventuelle tilpasninger må disse punktene alltid ses i sammenheng.

Standardene for bygg og standardene for lokaler har i hovedsak lik regulering av leietakers vedlikeholdsplikt. I standardene for «bare-house»- og «all inclusive»-lokaler er det imidlertid betydelige forskjeller. Utleiere bør derfor ha et bevisst forhold til hvilken meglerstandard som brukes, ettersom dette kan få store kostnadsmessige konsekvenser i leieperioden.

Plikten til å vedlikeholde eksklusivt areal

Etter meglerstandarden for lokaler er leietaker ansvarlig for innvendig vedlikehold i sitt eksklusive areal, inkludert vinduer og omramming, samt inn- og utvendig vedlikehold av dører/porter til eksklusivt areal. Videre omfattes både reparasjon (akutt vedlikehold) og periodisk vedlikehold. Det kan oppstå vanskelige grensedragninger mot blant annet større utskiftinger som er utleiers ansvar.

Standarden konkretiserer flere forhold som er omfattet, slik som overflater, utskifting av deler og enkle reparasjoner av innretninger.

Leietakers ansvar omfatter også utbedring av skader etter innbrudd eller hærverk i eksklusivt areal, herunder en plikt til straks å skifte ut knuste ruter med nye. Slike tilfeller vil imidlertid ofte være dekket av leietakers forsikring.

Dersom leietaker er gitt tillatelse til å oppføre skilt eller lignende, vil leietakers vedlikeholdsansvar også omfatte vedlikehold og reparasjon av slike. Videre omfatter leietakers ansvar også drift og vedlikehold av eventuell fett-/oljeutskiller eller lignende innretninger. Et eksempel på slik lignende innretning kan være kjemikalieutskiller på bilvaskeri. Vedlikehold av andre tekniske innretninger er etter meglerstandarden utleiers ansvar, men hvis det eksempelvis er installert et eget ventilasjonsanlegg for leieobjektet, kan utleiery vurdere om leietaker bør ha ansvar for drift og vedlikehold av dette, eller som minimum kostnadene forbundet med dette.

Hvem utfører vedlikeholdet?

Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter som utgangspunkt både kostnadsansvar og utførelsesansvar. I noen tilfeller tilbyr utleiery tilleggstjenester knyttet til leietakers eksklusive areal, via vaktmestertjenester. Slike tjenester bør alltid faktureres leietaker særskilt, og bør ikke faktureres via felleskostnadene. Felleskostnadene bør gi et riktig bilde av disse kostnadene, og ikke særskostnadene, og det å holde felleskostnadene lave og reelle vil i beste fall kunne gi grunnlag for en noe høyere leie. Tydelig ansvar for vedlikehold

og viderefakturering av kostnader er dessuten viktige elementer ved vurdering av kontantstrømmen og eierkostnadene for eiendommen, og er dermed også sentralt for prisen ved eventuelt salg.

Det kan også tenkes at utførelse av leietakers vedlikeholdsarbeider ikke bare er et tilbud fra utleier, men også et krav. I praksis ser DLA Piper at bestemmelsen sjelden blir justert for dette i alminnelige kontorleieforhold selv om partene praktiserer en slik ordning. Utleiere bør imidlertid vurdere hva det er ønskelig at leietaker utfører, og hva utleier selv ønsker å håndtere for leietakers kostnad, og foreta nødvendige presiseringer i avtalen.

Vedlikeholdsintervaller og -standard

Etter meglerstandarden skal leietakers arbeider foretas med «vanlige vedlikeholdsintervaller» som i utgangspunktet fremstår relativt vagt og skjønnsmessig. Det innebærer imidlertid visse krav til regelmessighet, som kan ses opp mot anvisninger fra leverandører og produsenter eller påvises av sakkyndige. Videre har Byggforskserien en egen anvisning med forslag til intervaller for vedlikehold som kan gi gode holdepunkter. Utleiere kan også vurdere å avtale en vedlikeholdsplan for gjennomføring av leietakers arbeider.

Meglerstandarden oppstiller krav til kvalitet og standard på arbeidene som utføres, ved at de skal skje på en «forskriftsmessig og håndverksmessig god måte». Hva som er «håndverksmessig god måte» kan påvirkes av hvilken type bygg og lokaler som leies. Hva som er håndverksmessig god utførelse hva gjelder «finish» vil være ulikt for et lagerbygg og et 5-stjernes hotell.

Ettersom begrepene knyttet til intervaller og standard er svært skjønnsmessige, kan de gi grunnlag for usikkerhet og uenighet. I praksis gjøres det i mange tilfeller lite vedlikeholdsarbeid fra leietakers side før leietiden løper ut, og ansvaret kan da ende med et rent økonomisk oppgjør for vedlikeholdsetterslep, nærmere regulert av standardens punkt 22.3.

Hvis det er viktig for utleier at leieobjektet holder en høy standard til enhver tid, eksempelvis dersom arealene er eiendommens ansikt utad eller dersom det er avtalt omsetningsleie, kan det være grunn til å spesifisere både intervaller og standard nærmere. Utleiere kan også benytte sin rett til adkomst og tilsyn i standarden punkt 13, for å følge opp dette i leieperioden.

Utleieres rett til selv å utføre arbeider

Dersom leietaker ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan utleiere la arbeidene utføres for leietakers regning, etter skriftlig varsel med tre ukers oppfyllelsesfrist. Meglerstandardens ordlyd på dette punkt refererer kun til vedlikeholdsarbeider og ikke utskiftnings- og reparasjonsarbeider, men det er naturlig å forstå bestemmelsen som alle leietakers plikter i punktet om leietakers vedlikeholdsansvar. Leietaker kan imidlertid ha ansvar for å utføre arbeid også etter andre punkter i avtalen, og det kan med fordel avtales at utleiers rett også gjelder slike arbeider.

Ved slik utførelse fra utleiers side, bør utleier først sikre dokumentasjon for mangelfull utførelse av leietaker, ved takst eller lignende, og sørge for å dokumentere at leietaker selv har fått mulighet for å gjennomføre utbedringen. Utleiere bør også informere leietaker om utbedringsmetode og forventede kostnader for å unngå diskusjon i ettertid om hvilke kostnader som var nødvendige for å utføre arbeidene.



Leietaker må finne seg i utleiers arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre ulempene for leietaker er «vesentlige»

DEL 17

Utleiers arbeider i leieobjektet/ eiendommen

Punkt 16 i meglerstandarden

For utleiere er det ofte av stor betydning å kunne utvikle eiendommen mens den er utleid, i tillegg til at eiendommen må driftes og vedlikeholdes løpende. For å kunne gjennomføre dette, har utleiere behov for tilgang til både eiendommen som sådan, til fellesareal, og i noen situasjoner også til leietakers eksklusive areal. Dersom utleier har konkrete planer om større arbeider (eventuelt arbeider som berører fellesareal eller eksklusivt areal) bør det vurderes omtalt særskilt i leieavtalen.

Generelt

Etter meglerstandardens punkt 13 har utleiere «adgang» til eksklusivt areal. Punkt 16 regulerer nærmere hvilke arbeider utleiere kan foreta i eksklusivt areal, samt utleiers arbeider på eiendommen for øvrig, herunder i fellesarealer.

Etter bakgrunnsretten har både utleiere og leietakere en generell vedlikeholdsplikt av eiendommen/leieobjektet. Lovgiver har ikke ansett det nødvendig å presisere at dette forutsetter tilgang til de aktuelle arealer, men i meglerstandarden punkt 13 og 16 er dette presisert.

Husleieloven har i tillegg en egen hjemmel for adkomst hva gjelder «fornytelse», mens meglerstandarden inneholder flere presiseringer og

utvidelse av utleieres rett til å foreta arbeider i leieobjektet/eiendommen.

«Bare-house»-standarden inneholder en avvikende regulering fra standarden for brukte lokaler, hvor utleiere kun gis en begrenset rett til å foreta arbeider relatert til skadeutbedring/fornyelse.

Vedlikehold og fornyelse

Utgangspunktet etter meglerstandarden punkt 16 er at utleiere kan foreta alle arbeider som gjelder vedlikehold og fornyelse av leieobjektet, så vel som av eiendommen for øvrig. Det er presisert i bestemmelsen at denne retten også omfatter miljørelaterte tiltak, eksempelvis et mer effektivt klimaanlegg eller nye vinduer. For slike arbeider har altså utleiere adgang til både eiendommen og leieobjektet.

Adkomsten gjelder både for utførelse av pliktig vedlikehold og generelt vedlikehold. I husleieloven § 5-4, som etter sin ordlyd gjelder forandringer, er det antatt at bestemmelsen sikter til arbeider som går utover det vedlikehold som utleiere er pliktig til å gjøre. Dette må også gjelde etter meglerstandarden punkt 16, og betyr at utleiers «vedlikeholdsrett» rekker lenger enn utleiers vedlikeholds- og utskiftningsplikt.

Endringsarbeider

Utleiere har rett til å foreta ethvert «endringsarbeid; herunder tilbygg, påbygg», men i motsetning til vedlikehold og fornyelse gjelder dette bare utenfor leietakers eksklusive arealer, og med begrensninger hva gjelder fellesarealene. Utleieres rett til å foreta endringsarbeider i eiendommens fellesarealer er begrenset. Endringer med virkning for fellesarealets «areal og utforming» er bare tillatt så lenge endringene er «mindre vesentlige». Andre typer endringsarbeider i fellesarealene er imidlertid ikke underlagt en slik begrensning, og kan gjennomføres uten samtykke fra leietaker.

Endring av «areal» skjer eksempelvis dersom fellesarealer gjøres om til eksklusivt leieareal eller motsatt. Typiske eksempler er eksklusivt lager som omgjøres til fellesareal i form av sykkelparkering, eller deler av

trappeoppganger (fellesareal), typisk i de øverste etasjene av et bygg, som bygges inn i de aktuelle leieobjektene (eksklusivt). Slik endring kan medføre at fordelingsnøkkelen for felleskostnadene endres, eller at de totale felleskostnadene påvirkes.

Ettersom leieobjektet i flerbrukerbygg også omfatter en ikke-eksklusiv rett til bruk av fellesarealene, vil leietaker uavhengig av felleskostnadsendringer kunne ha en interesse i om slike endringer skal utføres eller ikke. Typiske eksempler er endringer som berører kantine, takterrasse eller resepsjon.

Endring av «utforming» er eksempelvis at vegger eller inngangsparti flyttes.

Vurderingen av hva som er «mindre vesentlige» endringer kan være vanskelig. Det vil bero på en konkret vurdering i det enkelte tilfelle hvor momenter som hva slags type endringer det er tale om, og det konkrete fellesarealets betydning for leietakerne vil være relevante.

Ønsker utleiery å foreta endringer i eksklusivt areal eller vesentlige endringer i fellesarealer, og dette ikke er å anse som «vedlikehold» eller «fornyelse», krever dette således leietakers samtykke hvis ikke annet er særskilt avtalt. Ettersom grensen mellom «vedlikehold/fornyelse» og «endringer» kan være uklar bør en utleier som ved kontraktsinngåelse har konkrete planer om arbeider som påvirker eksklusivt areal eller vesentlige arbeidet i fellesarealene, innta dette uttrykkelig i leieavtalen.

Særlig om ledninger, kanaler og rør

Etter meglerstandarden plikter leietaker å medvirke til at ledninger, kanaler og rør kan føres gjennom eksklusivt areal uavhengig av om dette skjer som ledd i vedlikehold, fornyelse eller endringer. Oppregningen er ikke uttømmende og gjelder følgelig andre tilsvarende installasjoner.

Erstatning eller avslag i leien

Leietaker må finne seg i utleiers arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre ulempene for leietaker er «vesentlige».

Meglerstandarden sier ikke uttrykkelig om vesentlighetsvurderingen bare knytter seg til selve utførelsen av arbeidene eller om den også gjelder sluttresultatet. I husleieloven § 5-4 er betingelsene for utleiers endringsadgang både at «arbeidet kan utføres uten nevneverdig ulempe» for leietakeren og at forandringen «ikke reduserer husrommets verdi» for leietaker. I følge forarbeidene tar det første vilkåret sikte på selve utførelsen, mens den sistnevnte gjelder resultatet. Når meglerstandardens utgangspunkt er at leietaker må finne seg i «slike arbeider» og bestemmelsen også knytter seg til arbeidenes innhold, må det likevel antas at både utførelsen og sluttresultatet er relevant i vesentlighetsvurderingen. For at leietaker skal ha krav på leieavslag eller erstatning for mangel ved slike arbeider må for øvrig også vilkårene for leieavslag eller erstatning i meglerstandardens punkt 20 være oppfylt.

Varslingsplikt

Etter meglerstandarden plikter utleiery å varsle leietaker om «alle arbeider etter dette punkt 16». Bestemmelsen må forstås slik at varslingsplikten forutsetter ulempe av en viss grad, enten under utførelsen eller i resultat, i hvert fall så lenge det gjelder utenfor eksklusivt areal, ettersom det ikke er praktisk at en vaktmester skal gi beskjed hver gang det minste vedlikehold utføres.

Varslet skal gis med «rimelig frist», på samme måte som etter punkt 13. Varslingsfristens lengde vil variere blant annet ut fra arbeidene som skal gjøres i leieobjektet/eiendommen og leietakers virksomhet.

DLA Piper erfarer at noen leietakere ønsker strengere varslingskrav enn det som følger av meglerstandarden, ofte på grunn av leietakers særlige virksomhet. Utleiere bør være oppmerksom på at et mer rigid varslingsregime i leieavtalen kan begrense utleiers fleksibilitet til å foreta endringsarbeider.

DEL 18

Leietakers endring av leieobjektet

Punkt 17 i meglerstandarden

Leietakers endringsarbeider kan i ytterste konsekvens utgjøre en skattepliktig fordel for utleier, og arbeidene utløser ofte behov for oppdatering av eiendommens dokumentasjon.

Husleielovens og meglerstandardens utgangspunkt

Husleielovens utgangspunkt er at leietaker ikke kan foreta endringer i leieobjektet eller eiendommen uten utleiers samtykke. Samtykke fra utleiere kan fritt nektes med unntak for samtykke til skilt, markiser og lignende som kun kan nektes med saklig grunn.

Meglerstandardens punkt 17 angir at leietaker ikke kan foreta endringer i eller av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan i henhold til meglerstandarden ikke nektes uten saklig grunn. Meglerstandarden har således en mer leietakervennlig regulering her enn det som følger av husleieloven. Det er krav til skriftlig samtykke også for skilt, solavskjerming, markiser med videre under meglerstandarden.

Ettersom utleiers samtykke er påkrevet, er det ut fra en mer til det mindre betraktning rettslig grunnlag for at utleiere kan stille saklige og rimelige vilkår i sitt samtykke. Utleiere bør være nøye med hvordan samtykket utformes, da dette danner den rettslige rammen for hva leietaker faktisk har adgang til å gjennomføre - og eventuelt være tydelig på hvilke vilkår som stilles.

Tilbakestillingsplikt til opprinnelig stand

Ved samtykkeforespørsel, kan leietaker etter meglerstandarden kreve at utleier tar stilling til om arbeidene må tilbakestilles helt eller delvis ved endt leietid.

Med mindre annet skriftlig avtales skal alle leietakers endringsarbeider tilbakestilles ved fraflytting. Slik meglerstandarden er utformet, er det leietaker som må sørge for å få avklart og inngått skriftlig avtale om at tilbakestillingsplikten eventuelt frafalles fra utleiers side.

Dersom partene avtaler at leietaker helt eller delvis ikke har en tilbakestillingsplikt, vil dette kunne utløse skattemessige implikasjoner for utleier. I slike tilfeller bør det også presiseres i samtykkedokumentet hvem av partene som har vedlikeholds- og utskiftingsansvar for de aktuelle elementene frem til utløp av leieperioden. DLA Piper har flere ganger sett at det oppstår uklarheter her, som følge av at partene har ulik oppfatning av svaret på disse spørsmålene.

Ansvar for offentlige godkjenninger

Dersom leietaker selv ønsker å foreta endringer og investeringer i leieobjektet, er det rimelig at det også er leietaker som må sørge for at alle nødvendige tillatelser innhentes og at arbeidene oppfyller alle offentligrettslige krav. Meglerstandarden angir også dette som et kontraktsrettslig ansvar for leietaker. Utleiere bør være oppmerksom på at ansvaret overfor det offentlige består uavhengig av leieavtalen.

Alle søknader som sendes skal også godkjennes av utleier før innsendelse til det offentlige. Bakgrunnen for dette er at utleier skal ha kontroll over hva som blir omsøkt for eiendommen som eies av utleier.

Når leietaker har ferdigstilt arbeidene, følger det av meglerstandarden at dokumentasjon for arbeidene sammen med eventuelle offentlige godkjenninger skal overleveres til utleier. DLA Piper erfarer at dette ofte glemmes. Ved en senere salgsprosess er det ofte en del arbeid knyttet til

å fremskaffe slik dokumentasjon og godkjenninger. Utleiere bør sørge for å følge opp at slik dokumentasjon mottas umiddelbart etter at arbeidene er ferdigstilt. Dette gjelder også for arbeider som er unntatt søknadsplikt.

Vi ser ofte at leietakers endringsarbeider krever oppdatering av blant annet eiendommens FDV-dokumentasjon, branndokumentasjon og plan-tegninger. Utleiere bør normalt stille som vilkår, dersom samtykke gis, at all eiendomsdokumentasjon som må oppdateres som følge av endringene blir oppdatert for leietakers regning. Ved større byggearbeider, bør vilkårene som utleiere stiller også inkludere overholdelse av alle sikkerhetsforskrifter og forsikringsvilkår som gjelder for utleiers forsikring av leieobjektet.

Leietakers endringsarbeider før overtakelse

Ved utleie av «som de er»-lokaler, nybygg, eller «white box»-lokaler, ønsker leietaker ofte tilgang til lokalene for utføring av egne innrednings- og tilpasningsarbeider før avtalt overtakelse.

Dersom leietaker gis tilgang før overtakelse, er det viktig i leieavtalen å klart regulere ansvar og risiko knyttet til slik tilgang. Meglerstandarden inneholder ingen slike klausuler. Leietaker bør eksempelvis være forpliktet til å tilpasse seg fremdriftsplaner og instruksjoner fra utleiers entreprenører, forpliktet til å sørge for at de som gis tilgang har «grønt kort» fra Arbeids-tilsynet, og at alle HMS-krav ivaretas.

Leietakers tilgang før overtakelse vil også kunne medføre en del kostnader for utleier, eksempelvis byggestrøm og administrasjon, og kan også i ytterste konsekvens medføre forsinkelser for de entreprenører utleier benytter for klargjøring eller ferdigstillelse av leieobjektet. Leietaker vil normalt være ansvarlig for kostnader og krav som utløses av leietakers handlinger, herunder for utbedring av eventuelle skader forårsaket av leietaker eller de som leietaker har gitt tilgang til.

I den utstrekning utleiere av praktiske årsaker påtar seg å utføre særskilte leietakertilpasninger for leietaker, bør det presiseres i leieavtalen om

leietaker skal ha vedlikeholdsansvar for disse, og om leietaker eventuelt for egen regning må tilbakestille arbeidene ved endt leietid.

Skatte- og avgiftsmessige implikasjoner

Leietakers investeringer i utleiers eiendom, kan potensielt utgjøre en skattepliktig inntekt for utleier. Dersom leietaker eksempelvis fremfor å betale leie for bruksretten, istandsetter leieobjektet slik at markedsverdien av utleiers leieobjekt øker, så anses arbeidene som et leiesubstitutt som skal beskattes.

Dersom partene avtaler at leietaker skal tilbakestille endringene ved endt leietid, eller avtaler at utleier skal betale markedsverdien for arbeidene ved endt leietid, så oppstår ingen særskilte skattemessige implikasjoner - utleier har ikke mottatt noen vederlagsfri fordel.

Dersom partene avtaler at utleier vederlagsfritt skal motta tiltakene, og disse er skattemessig å anse som påkostninger, skal verdien av disse beskattes på utleiers hånd. Verdien anses tilfalt utleier når leietaker har ferdigstilt arbeidene, og skal som utgangspunkt beskattes på dette tidspunkt. Merk at det i praksis ofte aksepteres inntektsføring av fordelen fordelt over resterende del av leieperioden. Det er også verdt å merke seg at verdien utleier beskattes for, ikke trenger å være tilsvarende kostnaden for leietaker - det er verdiøkningen av tiltakene for utleier som skal beskattes.

Leietakers endringsarbeider kan også være å anse som et byggetiltak som er underlagt justeringsreglene i merverdiavgiftsloven, men så lenge punkt 10 i meglerstandarden ikke er endret vil dette normalt ikke være problematisk for utleiere.



Dersom leietaker gis tilgang før overtakelse, er det viktig i leieavtalen å klart regulere ansvar og risiko knyttet til slik tilgang



Forsikring

Punkt 18 i meglerstandarden

Å ha bygget tilstrekkelig forsikret er viktig for å unngå risiko for betydelige tap. DLA Piper erfarer at mange utleiere undervurderer kompleksiteten i forsikringer. Mange leietakere har heller ikke tilfredsstillende forsikringsdekning.

Generelt

Meglerstandardens punkt 18.1 angir at leietaker og utleier skal forsikre sine egne eiendeler/interesser. Forsikringsplikten og forsikringspolisen må tilpasses ansvarsfordelingen som partene har påtatt seg i leieavtalen. Hva som er den enkeltes «interesse» kan være uklart. Leietaker kan eksempelvis ha foretatt egne tilpasninger som skal tilfalle utleier etter endt leietid. I slike tilfeller kan det være nyttig med særlige reguleringer eller at utleier er medforsikret.

Forsikringsbestemmelsene er ulike i de ulike meglerstandarder. Eksempelvis skal leietaker dekke kostnadene til byggforsikringen etter «bare-house»-standardene, og leietaker har ikke ansvaret for glassforsikring etter «all inclusive»-standarden.

Utleier forsikrer eiendommen

Utleiers plikt til å forsikre eiendommen er en presisering av utgangspunktet om at partene skal forsikre sine interesser/eiendeler. De fleste utleiere har forsikring, men denne kan være mangelfull.

De fleste bygningsforsikringspoliser dekker store deler av tapet, særlig i tilfeller hvor forsikringsmeglere er benyttet. Noen utleiere ser primært på forsikringspremien ved vurdering av forsikringstilbud. Det kan være et dyrt feilgrep. Hvis bygget blir totalskadet, kan unntak og begrensninger få store kostnadsmessige konsekvenser. Ofte vil tilleggsdekning eller utvidelse av forsikringssummen koste lite.

En typisk begrensning i forsikringsdekningen er situasjonsbestemte unntak. Eksempelvis at forsikringen ikke gjelder skade forårsaket av krig eller terror. Slike unntak kunne fått stor betydning dersom forsikrings-selskapene hadde påberopt seg disse etter de terrorangrep vi har sett i Norge. DLA Piper er kjent med at noen eiendomsaktører har fremforhandlet poliser som dekker terrorhandlinger.

Beløpsmessige begrensninger i forsikringspolisen kan også utgjøre en fallgrube, ettersom ansvar for kostnader knyttet til rydd og riv, håndtering av giftig avfall, oppfyllelse av offentlige påbud, kostnader forbundet med investeringer i forsikringsperioden og en rekke andre konkrete tap er beløpsmessig begrenset.

Brudd på sikkerhetsforskrifter kan også medføre avkorting i forsikringsoppjøret. Typiske eksempler på dette er krav til merking og kontroll av brannslukningsapparater.

Det er viktig for utleiere å være klar over at næringseiendomsforsikringer er tredelt, i bygg, maskiner og løsøre og innbo og løsøre. Dette er også vanlig i andre nordiske land, eksempelvis i Sverige. Bakgrunnen for dette er at det typisk gjøres store investeringer i drifts- og produksjonsmaterieell tilpasset virksomheten i eiendommen, og den klassiske todelingen mellom bygg- og innboforsikring er ikke tilpasset dette. Grensedragningen mellom hva som omfattes av «maskiner og løsøre», og hva som omfattes av henholdsvis «bygg» og «innbo og løsøre», kan likevel tidvis være vanskelig. For eksempel vil heis for rene produksjonsformål typisk måtte forsikres som «maskiner og løsøre», mens en alminnelig heis anses som en del av selve bygget.

Utleiere bør klarlegge forsikringsbehovet for å sikre at forsikringsdekningen totalt sett er tilstrekkelig.

Leietakers forsikring

Leietaker skal etter meglerstandarden forsikre egen innredning, fast og løst inventar med videre. Bestemmelsen henger sammen med at dette normalt eies av leietaker.

Leietaker skal også forsikre dører og vinduer til eksklusivt areal ved leie av lokaler, og samtlige dører og vinduer ved leie av hele bygg. Leietaker er ofte nærmest til å minimere risikoen for slike skader og egenandelen i leietakers forsikring er som regel mye lavere enn egenandelen i utleiers forsikring. DLA Piper erfarer at glasskader skjer nokså ofte. For utleier er derfor meglerstandardens regulering praktisk viktig.

I «all inclusive»-standarden, er ikke leietaker ansvarlig for å forsikre dører og vinduer ettersom standarden er basert på at alt er inkludert. Det er da viktig at utleier også hensyntar kostnader forbundet med slike skader ved fastsettelsen av leien.

Etter meglerstandardens punkt 15.2 er leietaker også ansvarlig for utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i eksklusivt areal. Dette må da være dekket av leietakers forsikring. Skader som følge av innbrudd i gullsmedforretninger kan eksempelvis medføre store bygningsmessige skader som det er viktig at leietaker da har tilstrekkelig forsikringsdekning for.

Vær oppmerksom på at enkelte leietakere er selvassurandør. Da må teksten i standarden tilpasses.

Fullverdiforsikring og andre alternativer

«Fullverdiforsikring» er det mest brukte alternativet hva gjelder bygningsforsikringer. Forsikringen dekker da et beløp tilsvarende gjenoppføringsprisen, men det kan være noen begrensninger tilknyttet enkeltposter og

årsaker.

Et annet alternativ er «førsterisiko». Skaden erstattes da opp til det avtalte beløp.

Det tredje alternativet er «fast sum». Er forsikringssummen lik eller høyere enn gjenoppføringsprisen, erstattes hele skaden. Er den lavere erstattes bare en forholdsmessig del av gjenoppføringsprisen (underforsikring).

Det er viktig å avklare om en forsikring er en fullverdi-, førsterisiko eller fast sum forsikring ettersom dette kan ha stor betydning for utbetalingene.

Leietakers meldeplikt

Ved endring av leietakers virksomhet som kan få konsekvenser for forsikringspremien eller sikkerhetsforskrifter, plikter leietaker etter punkt 18.4 å varsle utleier, og dekke kostnadene. Overholdelse av meldeplikten er viktig for å sikre at utleiery har tilstrekkelig forsikring, og leietaker må være bevisst på når meldeplikten inntreffer.

Annet

Partene kan etter standardens punkt 18.5 kreve å få fremlagt den annen parts forsikringsavtale. DLA Piper erfarer at bestemmelsen er lite brukt. Som denne artikkelen har illustrert, bør utleiery i større grad benytte hjemmelen for potensielt å unngå ubehagelige overraskelser hvis uhellet skulle oppstå.

I tilfeller hvor leietaker skal forsikre eiendeler som utleier har en interesse i, bør utleier vurdere å være medforsikret, på samme måte som at banker ofte krever å være medforsikret. Dersom det er gjort investeringer som eies av, og forsikres av, leietaker, men som er viktige for å få gjenoppbygd bygget, er det uheldig å stå i en situasjon hvor utleier risikerer at leietaker velger utbetaling i stedet for gjenoppføring, hvilket vil etterlate utleier uten et komplett bygg.

Avbruddsdekning bør tegnes for minimum 36 måneder, men kan utvides til 48 eller 52 måneder, særlig ved spesielle bygg. Avbruddsdekningen må være tilstrekkelig høy til å dekke det reelle tapet, også for ledige lokaler, og bør dekke en periode etter gjenoppfølging da det kan ta tid å leie ut arealene.

Brann/destruksjon

Punkt 19 i meglerstandarden

Meglerstandardens punkt 19 om brann/destruksjon, er en regulering av enkelte force majeure tilfeller. Hvis uhellet først skjer, kan reguleringen her være av stor betydning. Utleiere bør vurdere om det er behov for regulering av også mindre omfattende tilfeller enn «destruksjon».

Generelt

Utgangspunktet i meglerstandarden er at utleiere gis en rett til å si seg fri fra avtalen dersom leieobjektet blir ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet.

Når leieobjektet blir ødelagt vil utleier som utgangspunkt være i mislighold overfor leietaker, og leietaker kan ha krav på retting, prisavslag, erstatning, heving og tilbakehold av leie. Rett til erstatning etter loven og meglerstandarden er knyttet opp mot et kontrollansvar for utleier, og vil ikke kunne påberopes ved hindringer utenfor utleiers kontroll.

Utleiere har etter husleieloven ingen hevingsrett ved brann/destruksjon, men husleieloven suppleres av ulovfestede regler om force majeure.

Utleiers adgang til å si seg fri

Utleiers rett til å si seg fri fra leieavtalen etter meglerstandarden forutsetter at leieobjektet er «ødelagt», og at det skyldes brann eller annen hendelig begivenhet. Når leieobjektet må sies å være ødelagt er ikke nærmere definert, og her kan det tenkes mange uklare grensetilfeller. Vurderingen må trolig blant

annet baseres på hvor sentral del av leieobjektet som er rammet.

Dersom utleier velger å ikke påberope seg meglerstandardens punkt 19, kan leietaker velge å erklære heving hvis vilkårene er oppfylt. Dersom det foreligger en total destruksjon av leieobjektet, vil leietaker normalt ha hevingsrett.

Ulovfestet force majeure

Den alminnelige ulovfestede regelen om force majeure supplerer standardens punkt 19. Denne innebærer at en part kan unnlate å oppfylle sine avtaleforpliktelser dersom oppfyllelsen blir umulig eller uforholdsmessig byrdefull på grunn av en ytre, plutselig og ekstraordinær hendelse av et visst omfang, og som parten hverken har kontroll over eller kunne ha forutsett. Typiske eksempler på force majeure er krig og naturkatastrofer.

«Brann eller annen hendelig begivenhet» i standarden, omfatter også tilfeller utleier kunne forutsett eller forhindret gjennom forebyggende tiltak, og går dermed lengre enn force majeure. Videre går standarden lenger enn force majeure fordi force majeure bare suspenderer partenes avtaleforpliktelser midlertidig, så lenge hindringen varer. Partene må gjenoppta sine forpliktelser når force majeure-hendelsen bortfaller, med mindre forutsetningene for avtalen da er urimelig endret. Eksempelvis vil en leietaker som rammes av streik i bankenes betalingssentral (Nets) kunne vente med å betale leie inntil tjenesten fungerer igjen, men kan ikke unnlate å betale leie for den perioden hindringen varte.

For utleiere vil det sjelden være behov for å påberope force majeure, ettersom punkt 19 gir videre rettigheter. Unntaket er forbigående hendelser, hvor utleiere ikke ønsker at avtalen bortfaller, eller situasjoner hvor vilkåret «ødelagt» ikke er oppfylt.

Avtalt gjeninnflyttingsplikt for leietaker

I noen tilfeller avtales gjeninnflyttingsplikt. Meglerstandarden for «barehouse» har dette som standardtekst, og øvrige meglerstandarder har dette

som en alternativ bestemmelse.

Formålet med bestemmelsen er å avskjære leietakers hevingsrett. Begrunnelsen ligger i utleiers og långivers ønske om å sikre kontantstrømmen for eiendommen også etter gjenoppbygging, og dermed også sikre finansiering av gjenoppbygningen. Særlig ved enebrokerbygg eller spesialbygg, kan dette få stor betydning.

Dersom det avtales gjeninnflyttingsplikt for leietaker, inneholder meglerstandarden tre vilkår. For det første skal det inntas en frist for gjennomføring av reparasjon/gjenoppbygging, som må overholdes. Det er viktig at denne fristen fastsettes slik at den er realistisk. Det må både tas hensyn til politiets og forsikringsselskapets behov for undersøkelser før arbeidet kan igangsettes, saksbehandlingstid hos bygningsmyndigheter, inkludert behandling av eventuelle dispensasjoner, og eventuelle byggetekniske avklaringer og forhold. Fristen som avtales bør også kunne forlenges når gjenoppbygging forsinkes av forhold som ligger utenfor utleiers kontroll.

Dernest må utleier kunne tilby erstatningslokale for å kunne kreve gjeninnflytting. Vilkåret er normalt ikke mulig å oppfylle for utleiere, og bør ikke aksepteres dersom bestemmelsen om gjeninnflyttingsplikt skal ha praktisk betydning.

Det siste vilkåret for at utleier etter den alternative teksten skal kunne kreve opprettholdelse av gjeninnflyttingsplikten, er at utleier også dekker alle kostnader forbundet med flytting både til og fra erstatningslokalet. Fordi dette er kostnader det normalt vil være enklere for leietaker selv å forsikre, bør utleiere også unngå dette vilkåret.

En avtalt gjeninnflyttingsplikt byr på flere utfordringer. Det er eksempelvis sjelden praktisk at et bygg som er ødelagt i brann eller lignende bygges opp helt likt som det var før det ble ødelagt. Herunder vil et nytt bygg måtte tilpasses nye bygningstekniske krav. Fleksibilitet for pålagte og praktiske tilpasninger bør derfor eventuelt avtales.


Gjenoppbyggingsplikt

I de tilfellene utleiery ikke oppfyller vilkårene for å si seg fri fra avtalen, eller velger å ikke påberope seg sin rett, vil leietaker normalt kunne fastholde leieavtalen og blant annet kreve retting. I noen tilfeller ønsker leietaker å avtale en gjenoppbyggingsplikt som fratary utleier valgretten. Dette vil kunne være aktuelt ved såkalt «sale-and-leaseback», og ved enebrukerbygg som er spesialtilpasset for leietaker, eksempelvis et museum eller laboratorium.

Dersom utleiery skal akseptere slike klausuler bør det stilles krav om at det gjenstår tilstrekkelig leietid etter at gjenoppbyggingen er fullført, eller eventuelt at det samtidig avtales en forlengelse som sikrer en hensiktsmessig gjenværende leietid. Videre bør det fra utleiers side tas forbehold om oppnåelse av nødvendige offentlige tillatelser, håndtering av byggetekniske utfordringer, finansiering med videre. Dersom leietaker gis en valgrett i slike situasjoner, bør det også avtales klare frister for når leietaker må ta stilling til om gjenoppbygging kreves.

Leietakers beskyttelse

Meglerstandardens regulering av ødeleggelse av leieobjektet, og de fleste force majeure-bestemmelser som DLA Piper har sett, gir bare utleiery rett til å gå fra avtalen, ikke leietaker eller «partene». Slik meglerstandarden og de vanligste force majeure-bestemmelsene er utformet, er dette naturlig, fordi klausulen regulerer hindringer av utleiers ytelse. Leietaker er beskyttet av andre bestemmelser i meglerstandarden og bakgrunnsretten. Leietaker vil i enkelte tilfeller ha hevingsrett, og vil uansett ikke være pliktig til å betale leie i perioder hvor leieobjektet er «ødelagt», med mindre leietaker selv har ødelagt leieobjektet.



For utleiere vil det sjelden
være behov for å påberope
force majeure, ettersom
punkt 19 gir videre
rettigheter

DEL 21

Utleiers avtalebrudd

Punkt 20 i meglerstandarden

Bestemmelsen om utleiers avtalebrudd er viktig for å regulere konsekvensene av eventuelle forsinkelser eller mangler, herunder begrense leietakers krav på avslag i leie, dagmulkt, erstatning eller heving av leieavtalen. Dette gjelder særlig for forhold som er vanskelig for utleiere å fullt ut kontrollere.

Generelt

Meglerstandarden punkt 20 regulerer konsekvensene av forsinkelser eller mangler som utleiere er ansvarlig for. Bestemmelsen gir utleiere en sterkere posisjon enn det som følger av husleieloven. Eksempelvis må mangler være vesentlige for å gi leietaker et krav mot utleier. I tillegg er utleiers erstatningsansvar og leietakers rett til å holde tilbake leie begrenset.

Det er viktig å merke seg at vesentlighetskravet for mangler kun er inntatt i standardavtalene for bygg og lokaler «som de er». Etter tilsvarende standarder for nytt/rehabiliterert bygg og lokale kan leietaker fortsatt påberope seg mangler som ikke er vesentlige både per overtakelse og i leieperioden. I de utvidede meglerstandardene er det i tillegg inntatt formuleringer om dagmulkt og avtalte utsettelsesperioder. Partene bør være oppmerksomme på disse ulikhetene i standardene.

Avtalebrudd - forsinkelse og mangel

Forsinkelse knytter seg typisk til tilfeller der overtakelse ikke kan skje til avtalt tidspunkt. Leietaker vil i utgangspunktet ha krav på avslag i leie

eller erstatning ved enhver forsinkelse. Unntak gjelder for forsinkelser som skyldes leietaker eller andre forhold som utleier ikke svarer for.

For at det skal foreligge en mangel, må leieobjektets tilstand (faktisk eller rettslig) avvike fra det som er avtalt. Til forskjell fra husleieloven, må mangler etter «som de er»-standardene være vesentlige for at leietaker skal ha et krav mot utleier. Dette beror på en konkret helhetsvurdering.

Reklamasjon

For å gjøre krav gjeldende må leietaker reklamere innen rimelig tid etter at forholdet burde vært oppdaget. Både tidspunktet for når forholdet burde vært oppdaget og hva som utgjør «rimelig tid» må vurderes konkret, og leietaker har en generell aktsomhetsplikt etter husleieloven § 2-8 første punktum. I tillegg vil forhold som leietaker kjente til ved overtakelse av leieobjektet ikke senere kunne gjøres gjeldende som mangel.

Manglende reklamasjon medfører at leietakers krav i utgangspunktet er tapt. Utleiere må imidlertid være oppmerksom på at retten til å påberope seg at det ikke er reklamert i tide, kan bortfalle dersom utleier går inn i diskusjoner rundt de reklamerte forholdenes grunnlag og omfang (såkalte realitetsdrøftelser). Videre kan utleiere, etter bakgrunnsretten, ikke påberope seg for sen reklamasjon dersom utleier har opptrådt uredelig ved avtaleinngåelsen, se husleieloven § 2-8 annet punktum.

Krav om avslag i leie

Dersom vilkårene er oppfylt, kan leietaker kreve avslag i leie etter meglerstandardens punkt 20.1. Reduksjonen skal tilsvare differansen mellom leieprisen for leieobjektet i kontraktsmessig stand og leieprisen for leieobjektet i mangelfull tilstand.

Erstatning

Leietaker kan, dersom vilkårene er oppfylt, også kreve erstatning etter punkt 20.2. Utleieres ansvar er imidlertid begrenset til leietakers direkte tap. Indirekte tap, slik som følgeskader i form av driftstap ved bortfalt

produksjon og omsetning, tappt fortjeneste og tap som følge av tingsskade er imidlertid ikke omfattet. Sistnevnte begrensning er viktig for utleiere, ettersom et eventuelt indirekte tap raskt vil kunne utgjøre store beløp. Grensen mellom direkte og indirekte tap følger husleielovens regulering.

Utleieres ansvar er ytterligere begrenset ved at samlet erstatning i leieperioden er begrenset til 12 måneders leie. Begrensningen gjelder ikke dersom utleier har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt. Ansvarsbegrensningen innebærer at endringer i leien og/eller leieperiodens lengde, vil innvirke på utleiers samlede ansvar. Det oppstår også en ny samlet ansvarsbegrensning for hver gang leieperioden forlenges. DLA Piper erfarer at flere utleiere inntar et snevrere ansvar enn meglerstandardens utgangspunkt, i form av at ansvaret begrenses til et kvartals eller et halvt års leie.

Det er viktig å merke seg at utleiere vil kunne avskjære eventuelle krav fra leietaker, ved å gjennomføre retting etter husleieloven § 2-10. Leietakeren plikter å akseptere slik retting dersom dette kan skje uten vesentlig ulempe for leietakeren og må i den perioden retting utføres finne seg i visse ulemper som støy, støv og begrenset tilgang til hele eller deler av lokalet.

Tilbakeholdsrett

Meglerstandardens punkt 20.3 avviker fra husleieloven § 5-7 og § 2-15 og innebærer at leietaker ikke har rett til å holde tilbake leie som sikkerhet for eventuelle forsinkelser eller mangler. Bestemmelsen er viktig fordi den sikrer utleiers løpende leieinntekter, også i tilfeller der leietaker pretenderer å ha et krav mot utleier som følge av mangler eller forsinkelse.

Bestemmelsen må leses i lys av meglerstandardens punkt 27 som fraviker husleielovens § 3-8 om deponering av omtvistet leie og motregning. Av pedagogiske grunner kunne man presisert at bestemmelsen også innebærer et forbud mot tilbakehold av felleskostnader og andre betalingsforpliktelser, samt forbud mot å motregne eventuelle krav som leietaker til enhver tid måtte ha mot utleier.

Leietakers hevingsrett

Dersom utleiers mislighold er vesentlig kan leietaker i utgangspunktet heve leieforholdet. Vesentlighetskravet vurderes konkret etter mangelen eller forsinkelsens art og omfang. Andre sentrale momenter er mangelen eller forsinkelsens betydning for leietakeren, sett i sammenheng med lokalets avtalte bruk.

Meglerstandardens punkt 20.4 viser til husleieloven § 2-12, noe som innebærer at leietaker også vil kunne heve ved såkalt antesipert mislighold. Antesipert mislighold foreligger dersom det er «klart» at vesentlig mislighold vil inntre, selv om misligholdet ennå ikke har inntrådt. Leietaker har både risikoen og bevisbyrden for at slikt vesentlig mislighold vil inntre. Utleiers kan imidlertid avverge heving på dette grunnlag ved å stille sikkerhet for at avtalen vil oppfylles. Heving på dette grunnlaget avskjæres når leieobjektet er overtatt eller mangelen er rettet.

Meglerstandardens punkt 20.4 fastsetter videre at leietaker, ved heving på grunnlag av gjentatt eller vedvarende mislighold fra utleiers side, må sende utleier et skriftlig varsel om at avtalen vil bli hevet dersom forholdet ikke utbedres. Meglerstandarden innehar ingen krav til lengden på perioden mellom varselet og hevingen, men det må innfortolkes et krav om at utleier skal varsles med en rimelig frist, hensyntatt mangelens art og omfang.

Leietakers avtalebrudd og utkastelse

Punkt 21 i meglerstandarden

Det hender med jevne mellomrom at leietakere opptrer i strid med leieavtalen. Det er derfor viktig at leieavtalen inneholder bestemmelser som gir utleier best mulig beskyttelse i slike tilfeller.

Leietakers erstatningsansvar

Leietakers erstatningsansvar omfatter alle skader på leieobjektet eller eiendommen som skyldes forsett eller uaktsomhet fra leietaker selv eller folk i leietakers tjeneste. Leietaker hefter også for eventuelle fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere eller andre personer som leietaker har gitt adgang til leieobjektet eller eiendommen som sådan.

Utleiere må være særlig klar over at leietakers erstatningsansvar ikke er objektivt. Det kreves at leietaker eller noen leietaker hefter for som et minimum har utvist uaktsomhet i relasjon til skaden. Meglerstandardens skille mellom objektivt ansvar og skyldansvar følger av ordlyden i standarden, som ble endret etter Høyesteretts avgjørelse i Norsk Gjenvinning-saken fra 2016. Det er viktig å merke seg at ordlyden i standarden etter endringen i 2019 og Høyesteretts avgjørelse er forskjellig, ettersom Høyesterett oppstilte krav om mislighold, mens standarden oppstiller skyldkrav.

Skader på leieobjektet som ikke skyldes uaktsomhet fra leietaker eller noen leietaker hefter for vil utleiere ikke kunne kreve erstattet fra leietaker, men

leietaker har som hovedregel ansvar for utbedring av også tilfeldige skader i leieobjektet.

For noen utleiery vil det være en bedre løsning å innta et misligholdskrav i tråd med Høyesteretts avgjørelse. Forsikringsdekningen kan tilpasses begge parter basert på et slikt utgangspunkt. Utleiere bør vurdere konkret i hvert enkelt tilfelle hvilken løsning som er best.

Særlig tvangsgrunnlag for fravikelse

Bestemmelsen i punkt 21.2 gir utleiery et særlig tvangsgrunnlag ved betalingsmislighold og utløpt leieperiode, og innebærer at utleiery ikke må ha dom før tvangsfravikelse kan iverksettes. Å få en rettskraftig avgjørelse kan ta flere år, og bestemmelsen er derfor veldig viktig.

Ved fremleie av lokalene kan det være praktisk at denne bestemmelsen inntas i fremleieavtalen.

DLA Piper erfarer at de fleste leietakere ved endt leietid fraflytter lokalene frivillig. Noe annet ville vært et forsettlig avtalebrudd, med fullt erstatningsansvar overfor utleier. Det er ved betalingsmislighold at bestemmelsen har størst praktisk betydning ettersom leietaker da ønsker å beholde lokalet. Det bemerkes imidlertid at leietaker kan unngå utkastelse ved å betale leien og andre påløpte kostnader før fullbyrdelsen er gjennomført.

Utleiere bør være oppmerksomme på at tvangsfravikelse i forbindelse med heving krever at det er «åpenbart» at utleier hadde adgang til heving. Hvis vilkåret ikke er oppfylt må utleier kreve dom for hevingen først. Ettersom vesentlig mislighold ofte skyldes betalingsmislighold, er det normalt enklere å begjære fravikelse etter de særskilte bestemmelsene i 21.2 enn å påberope seg heving.

Utleiers hevingsadgang

Utleiere har adgang til å heve leieavtalen, dersom leietaker vesentlig misligholder denne. Hva som utgjør et vesentlig mislighold må vurderes

konkret for den enkelte leieavtale, men eksempler etter husleieloven er betydelig betalingsmislighold og vesentlig forsømmelse av vedlikeholdsplikt.

Vedvarende eller gjentatt mislighold fra leietakers side kan også medføre vesentlig mislighold. Utleier må i så fall skriftlig forhåndsvarsle leietaker. Forhåndsvarselet skal inneholde varsel om at utleier hever leieavtalen dersom leietakers mislighold ikke opphører.

Dersom utleier hever leieavtalen, skal leietaker «straks fraflytte leieobjektet». Lignende formulering fremgår av husleieloven. Forarbeidene til husleieloven legger til grunn at ordet «straks» ikke skal tolkes slik at leietaker skal flytte ut umiddelbart dersom det medfører større vanskeligheter for leietakeren. DLA Piper erfarer at i praksis gis leietaker en viss frist til å flytte ut fra leieobjektet. Utleiere er noen ganger fleksibel i slike situasjoner, siden det ofte tar tid å finne ny leietaker.

Utleier har risikoen for at hevingen er berettiget. Utleiere bør dermed være sikker på grunnlaget for å heve leieavtalen. Ved rettmessig heving av leieavtalen fra utleiers side, er leietakeren ansvarlig for blant annet tapt leie og omkostninger. Dersom hevingen er urettmessig kan utleier holdes erstatningsansvarlig - noe som kan påføre utleier store tap.

Heving kan også skje indirekte ved at det er gjennomført en tvangsfravikelse ved betalingsmislighold som ikke er reparert senest ved tvangsfravikelsen.

Krav mot leietaker ved utkastelse og konkurs

Meglerstandardens punkt 21.4 regulerer hva utleiere kan kreve betalt av leietaker dersom leietaker fraflytter lokalene etter krav fra utleier som følge av mislighold, eller fraviker som følge av konkurs.

Mislighold som leder til at leietaker må fraflytte lokalene, fritar ikke leietaker fra betalingsplikten etter leieavtalen. Utleiere kan som utgangspunkt kreve dekket både leie og felleskostnader for den tiden som er igjen

av leieperioden, samt eksempelvis kostnader til utkastelse, rengjøring, og eventuell tilbakestilling av leietakers arbeider i leieobjektet.

Tapsbegrensningsplikt

Utleiere har en tapsbegrensningsplikt, og må normalt forsøke å få inn en ny leietaker. Utleiers aktivitetsplikt må ses i lys av gjenværende leietid og sannsynligheten for å få inn ny leietaker. Tiltak som iverksettes må fremstå som rimelige og fornuftige. Leietakers erstatningsplikt vil normalt omfatte alle kostnader som utleier pådras i forbindelse med re-utleie, herunder meglerkostnader og annonsering.


Konkurs

Meglerstandardens punkt 21.4 om leietakers erstatningsansvar gjelder også etter sin ordlyd ved fravikelse som følge av konkurs.

Ved leietakers konkurs er imidlertid utgangspunktet at konkursboet automatisk trer inn i leietakers næringsleieforhold uten særskilt vedtakelse. Konkursboet kan imidlertid tre ut av leieavtalen dersom det avgis erklæring om ikke-inntreden, og lokalene stilles til utleiers disposisjon innen 4 uker etter konkursåpning. Dersom konkursboet velger å ikke tre ut av leieavtalen, kan utleier kreve leie fra og med konkursåpning dekket som massekrav i boet.

Dersom konkursboet trer ut av leieavtalen får utleier en ekstraordinær hevingsrett etter dekningsloven.

Utleiere må ved konkurs melde sitt totale krav som en fordring i boet. Om utleier faktisk får utbetalt kravet, avhenger av leietakers økonomiske status per konkursåpning, om boet har trådt ut av leieavtalen og hvilke andre krav som blir meldt i boet. Depositum og garanti kan imidlertid også ved konkurs benyttes til å dekke utleiers krav.

A black and white photograph of a modern interior space. In the foreground, there are several contemporary armchairs with curved frames and textured upholstery. A small, round, three-legged side table is positioned between them. In the background, there is a large window or glass partition, and a large, abstract, high-contrast artwork is mounted on the wall. The ceiling features recessed lighting fixtures.

Leietaker plikter å fjerne
sine eiendeler senest siste
dag av leieforholdet

DEL 23

Fraflytting

Punkt 22 i meglerstandarden

Ved fraflyttingen skal leietaker levere leieobjektet tilbake til utleier. Tilbakeleveringen medfører ofte diskusjoner mellom partene, særlig hva gjelder leieobjektets stand og hva utleier kan kreve når leieobjektet er mangelfullt. Fraflytting bør planlegges i god tid i forveien og det er ofte hensiktsmessig å benytte teknisk sakkyndige.

Generelt

Husleieloven kapittel 10 regulerer fraflytting. De fleste av disse lovbestemmelsene er ikke direkte fraveket og kommer til supplerende anvendelse der meglerstandarden ikke inneholder en avvikende regulering.

Meglerstandardens punkt 22 gjelder uavhengig av årsaken til fraflyttingen.

Ettersom kravene til leieobjektets stand ved fraflyttingen blant annet er knyttet opp mot det vedlikehold som leietaker har plikt til å utføre, er punkt 22 utformet noe forskjellig i de ulike meglerstandardene. Etter «bare-house»-standarden kreves det at leietaker også har foretatt utvendig vedlikehold og utskiftning av bygningstekniske installasjoner og tekniske innretninger. «All inclusive»-standarden stiller ingen krav til vedlikehold fra leietakers side, ettersom dette er utleiers ansvar.

I hovedtrekk er reguleringen i meglerstandardens punkt 22 relativt lik tilsvarende standarder i de andre nordiske landene.

Visningsrett

Etter meglerstandardens punkt 22.5 har utleiere i de siste 12 måneder før fraflytting visningsrett for nye leietakere. Dette er en presisering av husleielovens § 10-1, og representerer en utvidelse av utleieres alminnelige rett til atkomst etter meglerstandarden punkt 13.

Leietaker kan bli erstatningsansvarlig for utleiers tap dersom han uberettiget motsetter seg visning, eksempelvis dersom en leieinteressent trekker seg. På den annen side kan ikke utleier skaffe seg adgang til leieobjektet uten leietakers aksept eller et tvangsgrunnlag.

Tilbakeleveringsbefaring

Meglerstandardens punkt 22.4 fastsetter at det skal avholdes tilbakeleveringsbefaring «i god tid» før utløpet av leieperioden. Bestemmelsen må naturlig forstås som en plikt for begge parter til å stille på befaring. Utleiere har normalt en egeninteresse i å innkalle til befaring. DLA Piper erfarer at befaring ofte gjennomføres med bistand fra teknisk sakkyndige.

Vedlikeholdsetterslep, skader og endringer

Utgangspunktet etter meglerstandardens punkt 22.2 er at leieobjektet ved fraflytting skal være i «kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand». Sett i sammenheng med bestemmelsen for øvrig betyr dette at leieobjektet skal være i den stand det ville vært i dersom leietaker hadde oppfylt sin vedlikeholdsplikt gjennom hele leieperioden.

Utleiere plikter å akseptere «normalt slit og elde». Det kan dermed ikke uten videre kreves at leieobjektet skal være i samme stand som ved overtakelsen. Dette er eksempelvis tilfelle hvis leieforholdet utløper før gulvbelegget etter alminnelige vedlikeholdsintervaller bør skiftes ut. Hva som er å anse som normal slit og elde vil ellers måtte vurderes på bakgrunn av hva som er påregnelig sett hen til eksempelvis avtalt bruk og leietiden.

Skader på leieobjektet er ikke å anse som slitasje, og skal være utbedret av leietaker dersom det faller innenfor leietakers ansvar i leieavtalen.

Leietakers plikt til å tilbake stille endringer foretatt i leietiden er regulert i meglerstandardens punkt 17.

Leietakers utbedrings- og tilbakestillingsplikt

Når vedlikeholdsetterslep, manglende utbedring av skader og tilbakestillingsplikt er klarlagt er leietaker som utgangspunkt pliktig til å utbedre dette før utløpet av leieperioden.

Punkt 22.4 kan etter sin ordlyd ikke forstås slik at det er et vilkår at partene må være enige om hvilke arbeider leietaker skal utføre, for at plikten inntreffer. Ved uenighet vil hver av partene bære risikoen for sitt standpunkt, og en tolking av leieavtalen vil være avgjørende for hvilken av partene som har rett.

Eiendeler, rydding og rengjøring

Leietaker plikter å fjerne sine eiendeler senest siste dag av leieforholdet.

I motsetning til husleieloven oppstiller meglerstandarden ingen varslings- eller omsorgsplikt for utleiery. Leietakers eiendeler blir umiddelbart utleiers eiendom og kan selges. Eiendelene kan også kastes for leietakers regning.

Leietaker har en plikt til rydding og rengjøring etter meglerstandardens punkt 22.2. Omfanget av denne må ses i forhold til hva slags leieobjekt det er tale om og hva som med rimelighet kan forventes.

Tilbakelevering

Fraflytting blir normalt gjennomført siste dag av leieforholdet i form av tilbakelevering, avlesing av strøm med videre.

Dersom leietaker ikke stiller leieobjektet til utleiers disposisjon har utleier etter husleielovens § 10-3 krav på leie inntil tilbakelevering er gjennomført. Bestemmelsen gir ikke leietaker noe rett til å besitte leieobjektet utover leietiden, og manglende tilbakelevering vil således medføre erstatningsansvar.

Om leieobjektet er mangelfullt ved tilbakeleveringen anses tilbakelevering likevel gjennomført og utleier er over i regler om utleiers utbedringsrett og erstatningskrav.

Utleiers utbedring og erstatningskrav for utbedringskostnader

Dersom leietaker ikke benytter seg av sin rett til selv å foreta utbedring før fraflytting, gir meglerstandardens punkt 22.3 utleierye rett til å kreve at leietaker dekker rettmessige kostnader til utbedring av mangler. «Mangler» må her forstås som avvik fra leieavtalen. Det er ikke et vilkår at leietaker kan klandres for manglene. Dersom leietaker uberettiget har bestridt utbedringsplikt, og således ikke foretatt utbedring før tilbakelevering, bortfaller leietakers adgang til selv å utbedre manglene.

Punkt 22.3 fastsetter at det ikke er en betingelse at utleier faktisk foretar utbedringen. Utleiere kan således kreve erstatning for utbedringskostnadene uavhengig av om utleier foretar utbedring, river bygget eller leier det ut som det er. Meglerstandarden er på dette punktet mer utleiervennlig enn bakgrunnsretten. Høyesterett har nylig slått fast at husleieloven forutsetter at utleier har lidt et økonomisk tap og at det ikke var tilfelle i den konkrete saken fordi det aktuelle leieobjektet uansett skulle bygges om. Denne dommen har ikke betydning dersom gjeldende meglerstandard benyttes, men kan være relevant der leieavtalen inneholder andre klausuler.

Det er viktig å beholde meglerstandardens formulering i punkt 22.3, etter som grensen mellom utbedring og ombygging ofte er uklar og fordi det kan ta tid etter tilbakeleveringen før utleier har bestemt seg for hvilke tiltak som skal igangsettes.

Etter husleieloven må utleierye fremsette krav om dekning av utbedringskostnadene innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen.

Erstatning for annet tap

Husleieloven gir normalt utleierye rett til å kreve erstatning for tap utover utbedringskostnadene dersom leieobjektet er i mangelfull tilstand ved tilbakeleveringen.

DEL 24

Tinglysing og pantsettelse

Punkt 23 i meglerstandarden

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 tinglysningsloven 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 tinglysing 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. Tinglysing vil dog gi et vern mot slik ekstingsjon.

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 tinglysing begrenset tilleggsværn for leietaker.

Samtykke til tinglysing

Tinglysing 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 tinglysing «på fritt grunnlag». Dersom utleier samtykker til tinglysing bør det uansett stilles vilkår.

Et viktig vilkår i standarden er at leietaker gir utleierye 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 utleierye bør vurdere konkret om det er behov for en videre prioritetsvikelse.

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

Dersom standardbestemmelsen endres, må utleierye være bevisst på at de samme vilkår som er inntatt i meglerstandarden 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 meglerstandarden kreves det også skriftlig forhåndssamtykke fra utleier ved pantsettelse, som ikke kan nektes uten saklig grunn. Utleiere gis også rett til å stille vilkår for pantsettelsen. Standarden fastsetter også her vilkår om at utleier 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 utleier har samtykket til pantsettelse, vil utleier 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.



Tinglysing av en leieavtale
krever alltid hjemmelshavers
samtykke

Fremleie

Punkt 24 i meglerstandarden

Fremleie kan i ytterste konsekvens medføre merverdiavgiftstap for utleiery. Punktet er viktig for å sikre utleiery kontroll over hvem som faktisk benytter leieobjektet, og vi vil i denne artikkelen gi praktiske tips med hensyn til hvilke undersøkelser som bør foretas og hvilke vilkår som bør stilles.

Husleieloven og meglerstandarden

Fremleie innebærer at leietaker helt eller delvis overfører bruksretten som er etablert ved leieavtalen med utleier, til et nytt rettssubjekt (fremleietaker). Leieavtalen mellom utleier og leietaker består uendret.

Utgangspunktet for tidsbestemte leieavtaler etter husleieloven, er at leietakers fremleie krever utleiers forutgående godkjennelse. Dersom godkjennelse nektes, uten at dette er saklig begrunnet i fremleiers forhold, eller at lokalene klart blir overbefolket, vil leietaker få en oppsigelsesrett etter § 9-6. Bestemmelsene er imidlertid fravikelige når det gjelder utleie av næringslokaler, og er fraveket i meglerstandarden.

Meglerstandarden angir at fremleie ikke kan skje uten forutgående skriftlig samtykke fra utleier, og at samtykke ikke kan nektes uten saklig grunn. Etter meglerstandarden kan imidlertid den saklige grunnen være knyttet både til leietaker, utleier eller fremleietaker.

Utleieres manglende respons på leietakers forespørsel om samtykke til

fremleie vil etter meglerstandarden ikke regnes som et passivt samtykke. Motsetningsvis angir husleieloven § 7-6 at dersom utleier ikke besvarer en slik forespørsel innen én måned etter mottak, regnes passiviteten som godkjenning. Selv om meglerstandarden ikke regulerer konsekvensen av manglende respons fra utleier, tilsier den alminnelige lojalitetsplikten i kontraktsforhold at utleiery bør besvare slike henvendelser innen rimelig tid.

Når det gjelder formkrav til samtykket, er det ulikheter mellom meglerstandarden og husleieloven. Meglerstandarden stiller krav om at samtykket er avgitt skriftlig, mens det etter husleieloven ikke foreligger et slikt skriftlighetskrav.

Hva kan være saklig grunn til å nekte?

Det vil ofte være vanskelig å vurdere om det foreligger saklig grunn for å nekte fremleie, men noen typetilfeller kan skisseres.

Fremleie kan medføre økte merverdiavgiftskostnader. Dersom dette er tilfellet presiserer meglerstandarden at slike økte kostnader for utleier er saklig grunn til å nekte. Leietaker kan frata utleier retten til å nekte i slike tilfeller, mot å forplikte seg til å holde utleier skadesløs og stille en for utleier tilfredsstillende sikkerhet.

Dersom leietaker ønsker å fremleie til virksomhet som ikke faller innenfor den virksomhet som leieobjektet er forutsatt benyttet til, må slik fremleie kunne nektes av utleier. Hvilken virksomhet som er avtalt er normalt beskrevet i meglerstandardens punkt 5. Tilsvarende må utleiery kunne nekte fremleie dersom «bruksintensiteten» økes vesentlig. Dette gjelder selv om bruken fortsatt er innenfor den beskrevne virksomheten, særlig dersom nye offentligrettslige krav oppstår.

Utleiery kan også etter meglerstandarden nekte fremleie, dersom fremleietakers virksomhet medfører en endring av eiendommens virksomhetsprofil eller -sammensetning. Dette kan for eksempel tenkes å være relevant hvor

eiendommen er utleid til kontor, men er tenkt å være en «klynge» for finansaktører, og fremleietaker driver annen kontorvirksomhet som faller utenfor dette.

Generelt kan det hevdes at dersom fremleien medfører vesentlig endring av bruken av lokalene, intensiteten av bruken eller utsetter utleier for økt risiko knyttet til omdømme eller økonomi, vil man fort kunne argumentere for at det foreligger saklig grunn til å kunne nekte fremleie.

I praksis er det ofte manglende informasjon fra leietaker som gjør det vanskelig for utleiere å vurdere om det foreligger saklig grunn til å nekte. Normalt vil det kunne være saklig grunn til å nekte fremleie at utleier ikke har mottatt tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere fremleietaker.

Fremleie og frivillig registrering

For frivillig registrerte utleiere, er det leietakers faktiske bruk av leieobjektet som avgjør om utleier har fradragsrett for inngående merverdiavgift eller ikke. Dersom en merverdiavgiftspliktig leietaker fremleier til en leietaker som hverken er merverdiavgiftspliktig eller kompensasjonsberettiget, vil fremleien medføre at de aktuelle arealene fra og med oppstart av fremleieforholdet ikke lenger er omfattet av utleiers frivillige registrering. Utleiere vil i slike tilfeller ikke ha fradragsrett for inngående merverdiavgift tilknyttet de aktuelle arealene, og kan potensielt også måtte foreta såkalt negativ justering.

Et annet poeng i denne sammenheng, er at utleiere også plikter å ha oversikt over fremleieforhold, og fremleietakers bruk av lokalene. I så måte legger meglerstandarder til grunn at årlige rapporteringsplikter for leietaker hva gjelder merverdiavgift, også gjelder slik at leietaker må innhente slik informasjon fra eventuelle fremleietakere.

Utforming av samtykke til fremleie

Dersom et samtykke til fremleie gis av utleier, bør ordlyden i samtykket

vrderes nøye. Dette ettersom samtykkets ordlyd setter den rettslige rammen for fremleieadgangen som aksepteres, og eventuelt de vilkår som stilles av utleier i denne sammenheng. De kommersielle, administrative og økonomiske sidene bør ivaretas av utleier gjennom vilkårene.

DLA Piper anbefaler at det normalt, dersom samtykke skal gis, eksempelvis bør presiseres at;

- fremleieavtalen ikke gir fremleietaker mer omfattende rettigheter enn det leietaker har vis-à-vis utleier, og at fremleietaker ikke har noen rettigheter direkte overfor utleier;
- at fremleietaker ikke skal ha rett til viderefremleie eller overdragelse av posisjonen som fremleietaker;
- at fremleietaker beholder egne justeringsforpliktelser ved endt leietid;
- at leietaker skal følge opp og sørge for årlig rapportering til utleier med hensyn til fremleietakers bruk av leieobjektet, og eventuelle fysiske byggearbeider foretatt i leieobjektet av fremleietaker;
- at leietaker, om de aktuelle arealene er forutsatt omfattet av utleiers frivillige registrering, leverer dokumentasjon på at leietaker er, eller skal anses ved tilkjenning, å være frivillig registrert for utleie, og at fremleietaker skal drive 100 % avgiftspliktig eller kompensasjonsberettiget virksomhet i de fremleide arealer;
- at utleier mottar bekreftelse fra garantisten(e) om at garantien(e) gjelder uendret; og
- at utleier skal motta en kopi av fremleieavtalen som inngås mellom leietaker og fremleietaker, inklusive alle bilag.

Utleier bør også sørge for å følge opp at dokumentasjonen som er satt som vilkår faktisk mottas. DLA Piper ser ofte i forbindelse med due diligence at slik dokumentasjon mangler når utleierselskapet skal selges.

Overdragelse

Punkt 25 i meglerstandarden

Krav om samtykke ved overdragelse skal sikre utleiery kontroll med hvem som er formell leietaker til enhver tid, noe som er viktig ettersom både leietakers økonomi og omdømme er viktig for utleiery. I denne artikkelen ser vi også på hvilke indirekte overdragelser som rammes, samt hvilke vilkår som bør stilles dersom samtykke skal gis.

Generelt

Utgangspunktet i meglerstandardens punkt 25.1 er at leietaker er forpliktet til å innhente skriftlig forhåndssamtykke fra utleier i forkant av en eventuell overdragelse av leieavtalen. Punkt 25 rammes også flere indirekte overdragelser i form av selskapsrettslige endringer og eierskifter.

Utleiere kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Noen leietakere ber om endring til «saklig grunn» for å nekte samtykke. Dette avslås normalt under henvisning til at leietaker har tilstrekkelig beskyttelse ved at fremleie ikke kan nektes uten saklig grunn.

Etter husleieloven § 8-4 har leier av lokaler rett til å overføre leieretten i forbindelse med overføring av virksomheten, med mindre utleier har saklig grunn til å nekte. Denne bestemmelsen er fraveket i meglerstandarden.

Meglerstandardens punkt 25 om overdragelse er lik i alle de ulike meglerstandardene.

Endring av «bestemmende innflytelse» i leietaker

Meglerstandardens punkt 25.2 regulerer samtykkekrav ved indirekte overdragelse, og oppstiller et krav om forhåndssamtykke ved overdragelse av «bestemmende innflytelse» i leietaker. Slik overdragelse kan skje ved omsetning av aksjer i leietaker, eller fusjon/fisjon av leietaker, men også ved vedtektsendring eller inngåelse eller endring av aksjonæravtale.

«Bestemmende innflytelse» i meglerstandarden forstås på samme måte som i aksjeloven § 1-3. Bestemmende innflytelse vil således foreligge dersom man har kontroll på mer enn 50 % av stemmene i leietaker. I tillegg vil det alltid foreligge bestemmende innflytelse dersom noen har rett til å velge eller avsette et flertall av medlemmene i leietakers styre. At vilkåret knytter seg til stemmene og ikke utelukkende til aksjene, innebærer at også overdragelse av et færre antall aksjer kan utløse samtykkekrav. Typisk kan det være tilfelle ved A og B aksjer med ulik stemmerett, eller gjennom vetoretter i en aksjonæravtale.

Ved siste revisjon av meglerstandardene (januar 2019) ble ordlyden endret slik at utleiers samtykkekrav kun kommer til anvendelse når det skjer et direkte kontrollskifte i leietaker. Tidligere ordlyd skapte usikkerhet om hvorvidt samtykkekravet også gjaldt i enkelte situasjoner der dette ikke var tilfelle, eksempelvis ved overdragelse av mer enn 50 % av aksjene i selskapet som eier leietaker. For leieavtaler utarbeidet etter gjeldende standard er denne usikkerheten nå avklart, men for leieavtaler basert på tidligere standarder, må man vurdere konkret om samtykkekrav utløses ved endringer høyere opp i konsernstrukturen hos leietaker.

Ordlyden i dagens meglerstandard innebærer at leietaker ikke er forpliktet til å innhente samtykke fra utleier ved overdragelser som reelt sett vil kunne ha betydning for leietakers soliditet og betalingsevne, typisk ved salg av selskaper høyere opp i en konsernstruktur. Utleiere bør vurdere hvorvidt det foreligger behov for også å ramme slike indirekte overdragelser.

Særlig om fisjon/fusjon og krav til leietakers søknad om samtykke

Meglerstandardens punkt 25.3 inneholder et konkret forbud mot å delta i fisjon/fusjon som vesentlig forringer leietakers evne til å oppfylle sine forpliktelser etter leieavtalen, uten skriftlig forhåndssamtykke fra utleier. I slike tilfeller kan utleier nekte samtykke på fritt grunnlag. Hvorvidt leietakers evne til å oppfylle forpliktelser «vesentlig forringes» kan by på betydelige utfordringer å vurdere, og vil bero på en totalvurdering hvor leietaker må ha både risikoen og bevisbyrden for at slike disposisjoner ikke utløser samtykkekrav.

Ved en fisjon gir det utleier en viss beskyttelse at de fisjonerte selskapene etter aksjeloven har solidarisk ansvar for forpliktelser som er oppstått før gjennomføringstidspunktet for fisjonen. Slikt ansvar vil omfatte eventuell forfalt og uoppgjort leie, men kan også bli aktuelt ved vedlikeholdsetterslep. Forpliktelser som oppstår etter fisjonstidspunktet vil «ny leietaker» derimot alene ha ansvar for. Solidaransvaret er dessuten begrenset til et beløp tilsvarende nettoverdiene som ble overført til vedkommende selskap ved fisjonen.

Selskapsrettslig omdanning nevnes ikke eksplisitt i punkt 25, men rammes i utgangspunktet av hovedregelen i punkt 25.1, ettersom det skjer en overdragelse ved omdanning.

Unntak fra samtykkekravet

Kravet til utleiers skriftlige forhåndssamtykke ved indirekte overdragelse og fusjon/fisjon gjelder ikke hvis leietaker er notert på regulert marked. Tidligere gjaldt unntaket kun selskaper notert på Oslo børs, men er nå utvidet til også å omfatte selskaper notert på andre regulerte markeder. Kravet til samtykke gjelder heller ikke ved konserninterne omorganiseringer med uendret eierskap. Dette gir leietaker en viss fleksibilitet til å kunne foreta nødvendige strukturelle selskapsendringer, uavhengig av utleiers samtykke.


Håndtering av forespørsel om samtykke

Ved overdragelser som krever utleiers samtykke etter meglerstandarden, kan utleiery nekte samtykke på fritt grunnlag. Dette innebærer at utleiery også kan oppstille vilkår for å gi samtykke. Som et minimum må utleiery vurdere om størrelsen på de etablerte garantier gir tilfredsstillende sikkerhet, eller om ytterligere sikkerhet skal kreves. Ofte må også garantistens samtykke innhentes. Andre vilkår som kan være aktuelle er krav i tilknytning til merverdiavgiftsdokumentasjon og justeringsforpliktelser, regulering av vedlikeholdsetterslep, betaling av utestående leie, avregning av felleskostnader og transportgebyr, slik at det er klart at utleier kan gjøre ethvert krav gjeldende mot leietaker uavhengig av når kravet har oppstått. I tillegg bør ny leietaker uttrykkelig vedta tvangsfravikelsesklausulen. Før utleiery tar stilling til om samtykke skal gis, og på hvilke vilkår, bør det kreves fyllestgjørende dokumentasjon om ny leietaker, eventuelt om leietakers nye situasjon etter overdragelsen.

Etter meglerstandarden vil utleiers manglende svar på søknad om samtykke ikke anses som samtykke. Basert på generell lojalitetsplikt i kontrakt, vil imidlertid utleiery ha en rimelig plikt til å bidra til en avklaring for leietaker.

Manglende innhenting av samtykke

Overdragelse av leieavtalen (direkte eller indirekte) i strid med samtykkeplikten, vil representere et vesentlig mislighold overfor utleier, som kan gi utleier krav på både erstatning og heving. For utleiery kan det være vanskelig å følge med på om slik overdragelse har skjedd, særlig ved salg av aksjer i leietaker.

A man in a dark suit is standing in a modern office, talking on a mobile phone. He is positioned in front of a large window that offers a view of a city and a prominent steel truss bridge. The office interior features a tiled floor and a minimalist chair. The scene is brightly lit, with strong shadows cast across the floor.

Normalt anbefaler DLA
Piper å samle større avvik
og spesialklausuler i
punkt 26

Særlige bestemmelser

Punkt 26 i meglerstandarden

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 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 konkurranseklausuler 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 utskiftinger 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.

DEL 28

Forholdet til husleieloven

Punkt 27 i meglerstandarden

Meglerstandardens punkt 27 inneholder flere viktige fravikelser fra husleielovens bestemmelser, som det normalt ikke bør gjøres endringer i. Derimot er det nyttig for utleiery 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

Paragraf 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.



Der partene ikke har avtalt noe annet, vil husleielovens bestemmelser komme til anvendelse, og supplere avtalen

Lovvalg og tvisteløsning

Punkt 28 i meglerstandarden

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 ufravikelige, 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 ufravikelige 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 ufravelige 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 befarng

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.

Tvister som har sitt utspring i leieavtalen reiser noen ganger behov for befarng av eiendommen under en eventuell rettssak. 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 kostnadskrevende 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 meglerstandardens forslag til avtaletekst inntatt bak i meglerstandardens.

Voldgiftsprosess 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 Yorkkonvensjonen 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 Yorkkonvensjonen, 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 rettsak. I leieavtaler med tilvirkningsselementer – eksempelvis der utleier plikter å gjøre omfattende leietakertilpasninger – kan slike mekanismer vurderes.

Bilag

Punkt 29 i meglerstandarden

Det er viktig at bilagene og leieavtalen kompletterer hverandre, og ikke inneholder bestemmelser som står i motstrid. Ukritisk utforming eller bruk av bilag leder raskt til uklarheter, og kan i verste fall bringe partene inn i en tvist.

Generelt

I denne artikkelen skilles det mellom betegnelsene «leieavtalen» og «bilag». Begrepet «leieavtalen» brukes om selve avtaledokumentet, mens «bilag» brukes om vedleggene til avtaledokumentet.

Riktig bruk av bilag gjør leieavtalen mer forståelig, klar og leservennlig for alle involverte parter. Hovedfunksjonen til bilag er å supplere og utdype leieavtalen, samt bidra til at leieavtalen får en hensiktsmessig struktur. Bruk av bilag tillater mer utførlige reguleringer av spesifikke forhold. Dersom alt innhold inkluderes i selve leieavtalen, vil den kunne bli uoversiktlig og vanskelig tilgjengelig. I tillegg vil bilag ofte være dokumentasjon som ellers ikke ville vært praktisk å inkludere i selve leieavtalen, eksempelvis firmaattester.

Reguleringen av partenes sentrale juridiske rettigheter og plikter hører naturlig hjemme i leieavtalen. Slike reguleringer bør normalt ikke «gjemmes bort» i bilagene.

Tilleggsavtaler og sideavtaler

DLA Piper erfarer at noen utleiere foretrekker å skille ut enkelte særlig

elementer knyttet til leieforholdet i separate avtaler, som tas inn som bilag til leieavtalen.

Typiske eksempler er avtaler om leie av parkeringsplasser eller separate lagerenheter. I slike tilfeller er det viktig å være tydelig på hva som reguleres hvor, og om for eksempel bestemmelser om leietid eller oppsigelsesrettigheter knyttet til slike enkeltelementer skal avvike fra det som gjelder for selve hovedleieforholdet i henhold til leieavtalen.

Andre eksempler kan være avtaler om mekanismer som kun gjelder i oppførings- eller rehabiliteringsfasen. Når den aktuelle fasen er tilbakelagt vil partene normalt kunne forholde seg til leieavtalens innhold alene. Slike løsninger bidrar til at leieavtalen ved fremtidig praktisering, og ved et senere salg av eiendommen, blir mer oversiktlig.

I noen tilfeller blir partene enige om at leieavtalen skal presiseres eller endres etter inngåelsen. Slike endringer bør nedfelles skriftlig, og vedlegges leieavtalen som «sideletters» eller tilleggssavtaler – slik at alt er samlet ett sted.

Opplysninger knyttet til faktiske forhold og henvisninger i leieavtalen

Opplysninger som hovedsakelig knytter seg til faktiske forhold, som for eksempel tegninger, illustrasjoner, skisser, tekniske spesifikasjoner og lignende, hører naturlig hjemme som bilag.

DLA Piper erfarer at noen større leietakere gjerne har egne etiske retningslinjer, innkjøpsbestemmelser eller lignende som ønskes inntatt som forpliktende bilag for utleier. Dette er ofte uproblematisk, men utleiere bør alltid gjennomgå slike bilag nøye for å kontrollere at det ikke er forhold i disse dokumentene som står i motstrid til leieavtalen eller pålegger utleier forpliktelser som utleier ikke kan overholde.

Som utgangspunkt bør det ikke inkluderes bilag som det ikke er henvist til i leieavtalen. Det bør alltid foreligge en fornuftig kobling mellom leieavtalens

bestemmelser og de bilagene som følger vedlagt. Leieavtalen bør angi både navnet på bilaget og hva det regulerer.

Forrangsklausuler

Ved fremforhandling av mer kompliserte leieavtaler, vil det ofte være en rekke bilag med viktige presiseringer og mekanismer. Når leieavtalen har mange bilag, og da gjerne flere bilag med mye tekst eller materielt viktige klausuler, øker risikoen for at bilag inneholder tekst som er helt eller delvis i strid med leieavtalen. Slik motstrid bør unngås – og bilag må alltid gjenomgås nøye for å sikre at motstrid ikke foreligger. Bilag bør derfor, så langt som mulig, utarbeides og fremforhandles parallelt med leieavtalen.

I noen tilfeller kan det være hensiktsmessig å innta forrangsklausuler i punkt 29. Formålet med slike klausuler er tydelig å angi hva som har forrang av klausuler eller bilag dersom de står i konflikt med hverandre. Slike klausuler kan utformes på mange måter, men et fellestrekk er at de etterlater lite rom for konkret tolking. Ofte vil motstrid også kunne løses av alminnelige tolkningsprinsipper, slik at leieavtalen med bilag fortsatt «fungerer» som forutsatt. Utleier bør derfor vurdere nøye om det er behov for å innta forrangsklausuler i leieavtalen, eller ikke.

Alminnelige tolkningsprinsipper

Dersom det ikke foreligger en forrangsklausul, vil motstrid mellom bilag og leieavtalen måtte løses gjennom alminnelige tolkningsprinsipper. Dette innebærer igjen at løsningen vil være basert på en konkret sammensatt vurdering.

Noen veiledende prinsipper kan imidlertid skisseres. For eksempel er særskilt utformede og fremforhandlede bilag naturlig å gi forrang foran en standardtekst i leieavtalen, basert på prinsippet om at spesielle reguleringer går foran generelle reguleringer (*lex specialis*). Omvendt, vil man fort gi en konkret tekst inntatt i leieavtalen forrang foran et standardbilag som ikke er særskilt fremforhandlet. Et annet utgangspunkt er at et nyere dokument normalt går foran et eldre dokument, eksempelvis at tegninger

med nyere dato går foran tegninger med eldre dato (lex posterior).

Ofte vil disse prinsippene lede frem til den løsning som var forutsatt av partene ved avtaleinngåelsen, men ikke alltid. Partene bør derfor alltid sørge for at motstrid ikke oppstår, selv om det ofte vil ta noe tid å kvalitetssikre sammenhengen mellom dokumentene.


Standardbilag til meglerstandardene

Det er utarbeidet en rekke standardbilag til meglerstandardene. Eksempler på standardbilag er felleskostnadsbilaget, forslag til garantitekst, og overtakelsesprotokoll.

Et annet standardbilag er «miljøbilaget», som inneholder en del mekanismer knyttet til eventuelle energi- og miljøtiltak ved eiendommen i leieperioden. Bilaget inneholder også forslag til hvordan kostnader og besparelser kan håndteres i relasjonen mellom utleier og leietaker. Bilaget er etter DLA Pipers erfaring lite benyttet, men det er utvilsomt et økende miljøfokus fra både utleiere og leietakere, og miljøbilag vil kunne bli benyttet oftere i fremtiden.

Det er også laget forslag til en standard databehandleravtale for behandling av personopplysninger mellom utleier og leietaker. Bilaget er utarbeidet for å overholde det ansvar utleiere har etter personopplysningsloven. Vi erfarer at en rekke store aktører har utarbeidet egne maler for slike avtaler, herunder pålagte rutiner og oversikter.

Et annet eksempel er de utvidede variantene av meglerstandardene, hvor det er utarbeidet et eget vedlegg for håndtering av utleiers og leietakers endringer i kravspesifikasjonen mellom signering og overtakelse.



En leieavtale kan bli
bindende før signering, eller
via forhandlinger, dersom
de vesentligste forhold i
avtalen er avklart

DEL 31

Sted, dato og signatur

Punkt 30 og 31 i meglerstandarden

En avtale kan være bindende selv om den ikke er skriftlig og signert. Signatur er imidlertid ofte den naturlige måten å bekrefte endelige omforente vilkår på. Det er viktig å sikre seg at avtalen og vedlegg reflekterer enigheten. DLA Piper tilbyr elektronisk signatur som kan være et alternativ til fysisk signering i mange situasjoner.

Generelt

En leieavtale kan bli bindende før signering, eller via forhandlinger, dersom de vesentligste forhold i avtalen er avklart. Dette skjer gjerne i sammenheng med at avtaleteksten er utformet, at partene har gått langt i å signalisere at avtalen er omforent og at en av partene innretter seg som om avtalen er inngått og dette er synbart for den andre parten. Dette ble utfallet for et stort revisjonsfirma som leietaker i en Høyesterettsavgjørelse fra 2011, hvor leieavtalen ble ansett inngått selv om den ikke var signert.

Formfriheten skiller norsk rett fra flere andre lands rettssystemer. I Spania må eksempelvis leieavtaler i visse tilfeller være skrevet på spansk for å være gyldige.

Signatur innhentes ofte for å sikre notoritet om avtalen og innholdet. Det er derfor viktig å sikre seg at «signeringsversjonen» med alle vedlegg er i tråd med det som er omforent og at det ikke er motstrid mellom avtalen og vedleggene.

Det er ingen rettsregler om signering, men nøkkelen til en vellykket signering er at partene forbereder seg og planlegger signeringen. Som regel er det nyttig å lage en sjekkliste over det som bør gjøres i forkant.

Det er ingen rettslige krav om hvor signering skal skje eller at partene skal signere leieavtalene på samme dato. Dersom partene har tatt forbehold om signering for bindende avtale, vil leieavtalen være bindende for begge parter den datoen alle partene har signert leieavtalen. Den parten som signerer først vil imidlertid i begrenset grad kunne trekke tilbake sin signatur.

«KYC» informasjon – «Know your client/customer»

Mange norske og utenlandske selskaper har strenge regler for å forebygge og avdekke hvitvasking. I så fall er det viktig for dem å kjenne identiteten til motparter, herunder vite hvem som står bak et selskap. I utgangspunktet er det vanlig å innhente informasjon om foretaksnavn, organisasjonsform, organisasjonsnummer, adresse, navnet på daglig leder og styremedlemmer fra motparten, men eventuelle tilleggskrav kan variere fra selskap til selskap. Noen utleiere krever at det innhentes full «KYC» informasjon, eksempelvis om bakenforliggende eiere, for å tilfredsstille interne «compliance» regler. I så fall bør dette normalt innhentes i god tid før signering.

Forberedelser til signatur

For å unngå fremtidige uklarheter bør partene i forkant av signering gjennomgå avtalen og bilagene for å avklare at det ikke foreligger intern motstrid, for eksempel hva gjelder angivelse av antall kvadratmeter i leieavtalen og i tegningen av lokalene. DLA Piper har erfart motstrid i kontrakt med vedlegg som har medført etterfølgende diskusjoner.

I forkant av signering kan også endelige signeringsversjoner av leieavtalen med alle bilagene bekreftes omforent mellom partene per e-post. Alternativt kan signeringsversjon med bilag lastes opp i et «datarom» slik at begge parter kan jobbe sammen og kvalitetssikre at riktige vedlegg ligger ved signeringsversjonen. Både bekreftelser per e-post og

datarom vil kunne gi notoritet knyttet til hva som var avtalt. DLA Piper har erfart at parter har fått signerte originaler med ulikt innhold.

Originaler og antall eksemplarer

Meglerstandarden legger i utgangspunktet opp til at leieavtalen signeres i to originaleksemplarer, hvorav utleier og leietaker beholder hvert sitt. Hvis eiendomsmegler har bistått, må megler oppbevare leieavtalen i papirform eller på annen betryggende måte i minst 10 år.

Det er imidlertid ikke et rettslig krav at leieavtalen signeres i original for at den skal være bindende. Det har derfor blitt mer vanlig at signering gjennomføres ved utveksling av signaturer per PDF.

Det er viktig å huske bokføringslovens dokumentasjonskrav, hvoretter avtaler som gjelder virksomheten, med unntak av avtaler av mindre betydning, skal oppbevares i tre år og seks måneder etter regnskapsårets slutt. Ettersom leieavtalen innebærer løpende forpliktelser beregnes oppbevaringskravet fra utløpet av leietiden. Elektroniske kopier av avtalen tilfredsstiller dokumentasjonskravet.

Noen garantister ønsker kopi av leieavtalen. Det er ikke normalt at disse får egne originaler.

Av praktiske grunner bør også wordversjon av signeringsversjonen merkes tydelig og lagres for enkelt å kunne søke i denne i ettertid dersom avtalen er omfattende.

Signering og parafering

Leieavtalen bør som minimum signeres i signaturfeltet. Det er også naturlig å paraferer hver side, for å sikre notoritet om signeringsversjonen. Viktige vedlegg bør også paraferes. Dersom det brukes «signeringssider» hvor signaturen er påført på forhånd eller utveksles på mail, er det ekstra viktig å sikre notoritet omkring avtalen som helhet. Dersom partene ikke kan være tilgjengelig for signering av fysisk original i sin helhet, er det ofte

bedre å bruke elektronisk signatur.

Elektronisk signatur

Et alternativ til utveksling er PDF-kopier eller signering av originaler er å benytte egne programmer for elektronisk signatur. DLA Piper tilbyr elektronisk signatur hvor partene benytter Bank ID for å dokumentere hvem som har signert avtalen. Ved elektronisk signatur vil partene få tilsendt den endelige signeringsversjonen med vedlegg som signeres ved å påføre et elektronisk stempel.

DLA piper erfarer at selv om elektronisk signatur er utbredt hva gjelder eksempelvis registermeldinger til Brønnøysund, er det fortsatt få aktører som velger elektronisk signatur av leieavtaler, men det er rettslig sett ingen grunn til dette.

Elektroniske vedlegg

I noen tilfeller ønsker partene å legge vedleggene på en minnepinne som anses som en del av avtalen. Hvis dette skal tilfredsstillende krav til notoritet, bør begge partene gjennomgå minnepinnen på forhånd. Viktige vedlegg bør paraferes og legges ved selve leieavtalen og ikke bare på minnepinnen. Det kan også være lurt å inkludere en indeks på minnepinnen med en oversikt av alle vedleggene som har blitt godkjent av partene.

DEL 32

Forbehold

Oversikt over ulike forbehold

Det er viktig for utleiery å ta nødvendige forbehold dersom oppfyllelsen av leieavtalen er avhengig av forhold utenfor utleiers kontroll – eksempelvis offentlige tillatelser. Uklare forbehold kan føre til unødige tvister mellom partene. Her gir vi noen råd om noen av de hensyn som bør tas ved utforming av forbehold.

Generelt

Et forbehold er en betingelse stilt av én eller begge parter, for at avtalen skal gjelde i sin fremforhandlede form. Dette i motsetning til kontraktsforpliktelser som i utgangspunktet må oppfylles selv om oppfyllelse vanskelig-gjøres. Et forbehold som aktualiseres kan dermed enten ha som konsekvens at avtalen i sin helhet faller bort, alternativt at avtalen blir revidert. Ved manglende forbehold risikerer en part i stedet å bli erstatningsansvarlig overfor den annen part dersom vedkommende ikke kan oppfylle avtalen slik den er inngått.

Forbehold kan gjelde forhold som helt eller delvis er utenfor eller innenfor partenes kontroll. Det er viktig at avtalen er klar – både om hvilke vilkår som gjelder for at forbeholdet kan påberopes og konsekvenser ved manglende oppfyllelse.

Adgangen til å ta forbehold ved avtaleinngåelsen og betydningen av forbehold, er hverken lovregulert eller behandlet i meglerstandarden. Det rettslige utgangspunktet er full avtalefrihet. For at et forbehold skal være

gyldig og bindende, må det være tatt før eller i forbindelse med at avtale er inngått og utgjøre en del av avtalen. Dersom en part etter avtaleinngåelsen ønsker å ta forbehold kan disse avvises.

Noen praktiske forbehold

Etter rettspraksis kan partene bli bundet før signering, og DLA Piper anbefaler derfor at det presiseres tidlig i forhandlingene at avtalen ikke er bindende før den er signert av begge parter. Dette forbeholdet inntas ofte i toppteksten i avtaleutkastene.

Et annet vanlig forbehold er styreforbehold. Dette løftes normalt etter at leieavtalen er fremforhandlet, men før signering. Det er da ikke nødvendig å regulere konsekvensen av manglende oppfyllelse nærmere.

Ved leieforhold hvor utleier skal bygge eller tilpasse leieobjektet før overtakelse, har utleier ofte behov for å ta ulike forbehold knyttet til slike arbeider. Dette relaterer seg gjerne til enten oppnåelse av nødvendige offentligrettslige tillatelser, eller til mulige tekniske løsninger. Ved slike forbehold kan det ofte avtales at avtalen revideres ved bare delvis oppfyllelse av forbeholdene.

Et annet eksempel er forbehold om samtidig inngåelse av kjøpsavtale i sale-and-leaseback-transaksjoner.

Alternative konsekvenser ved forbehold

I stedet for bortfall av avtalen som helhet, kan det avtales at leieavtalen skal endres dersom forbeholdet aktualiseres. Praktiske eksempler er utsatt oppstart av leieforholdet, eventuelt med en siste frist til å gå fra avtalen dersom utsettelsen blir for lang, eller reduksjon av leieobjektets størrelse og leie. Det siste kan typisk være tilfelle dersom utleier har tatt forbehold om at også nabolokalet fristilles, uten at det viser seg å være mulig å oppfylle.

Konsekvensen av at forbeholdet aktualiseres kan være klart regulert på forhånd. Alternativt kan konsekvensen medføre en forhandlingsplikt for

partene. Ofte er det aktuelt med en mellomløsning hvor konsekvensene er delvis avklart. Normalt bør det fastsettes tidsfrister for avklaringer. Noen ganger er det også naturlig å fastsette prosedyrer for hvordan avklaringene skal skje. For eksempel kan utleier ha plikt til å tilby et alternativt lokale enten varig eller midlertidig, og man bør da på forhånd ha fastsatt en frist for leietaker til å akseptere eller avslå et slikt tilbud.

En løsning som kan være aktuell er en plikt for den ene parten til å yte kompensasjon dersom forbeholdet påberopes og avtalen bortfaller. Et alternativ for utleier dersom leietaker har behov for tid til å foreta avklaringer, kan være å kreve en «reservasjonsavgift» fra leietaker.

Nærmere om utforming av forbehold

Når forbehold skal tas ved bruk av meglerstandarden, anbefaler DLA Piper normalt at disse inntas i punkt 26 om særlige bestemmelser, eventuelt med henvisning til vedlegg.

I enkelte tilfeller tas det forbehold uten at dette fremgår av selve leieavtalen. Typisk kan forbehold inntas i leietilbud eller aksept av slikt tilbud, eller i overordnede avtaler mellom partene. Forbehold kan også bare ha kommet til uttrykk i kommunikasjonen mellom partene. Det er ikke en betingelse for forbeholdets gyldighet at det fremgår av leieavtalen. Det viktigste er at det kan dokumenteres at forbeholdet er gyldig tatt.

Som utgangspunkt er det den parten som tar forbehold som også har risikoen for at dette kommer klart til uttrykk. Det er imidlertid i begge parter interesse å unngå uklarhet, som i verste fall kan medføre tvist i etterkant. Dette gjelder både vilkårsiden – hva skal til for at parten kan påberope forbeholdet, og konsekvensiden – hva skjer hvis forbeholdet aktualiseres. Dersom andre konsekvenser ikke er avtalt, må et forbehold normalt forstås slik at avtalen i sin helhet bortfaller, uten noen rett til kompensasjon eller annet.


I tillegg bør det uttrykkelig avtales hvordan forbeholdet løftes, det vil si når

og hvordan forbeholdet må avklares eller eventuelt faller bort.

Særlig om løfting av forbehold

Regulering av hvordan forbeholdet løftes, må vurderes og tilpasses konkret. Herunder om forbeholdet må påberopes, eller om det skal bortfalle automatisk dersom visse betingelser oppfylles. Med mindre begge parter har like godt innsyn i hvorvidt betingelsen er inntrådt, er det praktisk at parten som har tatt et forbehold, uttrykkelig må påberope dette.

Ofte bør det avtales uttrykkelige frister for når et forbehold må påberopes eller alternativt bortfaller. Avklaring bør søkes oppnådd så tidlig som mulig, i god tid før overtakelse, og normalt før leietakertilpasninger igangsettes. Det kan også oppstilles frister knyttet opp mot de forhold forbeholdet gjelder, eksempelvis en frist til å påberope et avslag på en rammetillatelse 30 dager etter at avslaget er gitt. Ofte er det praktisk med en kombinasjon av flere frister, for ulike avklaringer underveis. En generell målsetning bør være avklaring så tidlig som mulig.



Som utgangspunkt er det den parten som tar forbehold som også har risikoen for at dette kommer klart til uttrykk

Firmaattester som bilag

Skille «rett og legitimasjon»

Firmaattest vedlegges først og fremst som dokumentasjon på hvem partene er, og på at de som har signert leieavtalen var legitimert til dette. Manglende rett kan medføre at leieavtalen ikke blir bindende. Det er derfor viktig å ha et bevisst forhold til hvilken informasjon i firmaattesten som bør kontrolleres ved avtaleinngåelsen, og om det er behov for kopi av fullmakter, styrevedtak eller en legal opinion i tillegg til firmaattesten.

Generelt

Meglerstandardens punkt 29 forutsetter at firmaattest for partene skal vedlegges leieavtalen. Firmaattesten benyttes for å kontrollere og verifisere at riktige personer signerer leieavtalen, og for å dokumentere partenes kunnskap om signaturretter på avtaleinngåelsestidspunktet.

For norske selskaper er det normalt firmaattest som vedlegges, men noen ganger vedlegges også fullmakter og styrevedtak. For utenlandske selskaper kan det være vanskelig å identifisere hvilken dokumentasjon som er relevant.

Avtaleretten skiller mellom «rett» og «legitimasjon». At en person har rett til å representere et foretak betyr at vedkommende har nødvendig kompetanse til å inngå den aktuelle avtalen. At en person er «legitimert» til å representere et foretak betyr at vedkommende utad fremstår å være berettiget til å inngå avtalen, uten at retten/kompetansen dermed er avklart.

Dersom en person har rett til å inngå avtalen, og gjør det, så binder dette alltid foretaket. Dersom en person var legitimert til å inngå avtalen på vegne av et foretak uten å ha rett, binder avtalen normalt foretaket dersom avtaleparten var i aktsom god tro.

Norske firmaattester

Firmaattesten inneholder informasjon om blant annet selskapets organisasjonsnummer, styremedlemmer, daglig leder, signatur, prokura og selskapets virksomhet. Opplysninger som er registrert i Foretaksregisteret har legitimasjonsvirkning. Firmaattesten gir de som har signatur i henhold til firmaattesten legitimasjon utad.

Det følger av foretaksregisterloven at det som er registrert etter loven anses for å ha kommet til tredjemanns kunnskap. DLA Piper har erfart at opplysninger i Foretaksregisteret har blitt endret rett før signering. Firmaopplysninger er lett tilgjengelig på www.brreg.no, og bør kontrolleres på dagen for signering.

Rett/kompetanse

En persons rett/kompetanse er den faktiske retten vedkommende har til å representere et foretak i henhold til foreliggende instruksjoner fra foretaket. En persons rett til å inngå leieavtaler kan være begrenset eller utvidet sammenliknet med personens legitimasjon. Ettersom det ofte er vanskelig å avgjøre hvilken rett/kompetanse en person faktisk har, anbefaler DLA Piper at utleiere baserer seg på hvem som er signaturberettiget i firmaattesten, eventuelt i kombinasjon med en skriftlig fullmakt.

Ulike former for legitimasjon og fullmakter

Legitimasjon er den myndigheten det fremstår utad for tredjeparter at en person har. Legitimasjon til signering for norske selskaper følger normalt av firmaattesten. I tillegg til dette kan det foreligge stillingsfullmakt, frasagnsfullmakt og oppdragsfullmakt.

«Stillingsfullmakt» er den fullmakt en person har i kraft av den stillingen

vedkommende har i en bedrift. En person som jobber i en butikk, har rett til å selge varene i butikken, men ikke selve butikken.

For aksjeselskaper er det et skille mellom det som må vedtas av generalforsamlingen, det som kan besluttes av styret og det som omfattes av daglig leders kompetanse. Hvorvidt en daglig leder er legitimert til å signere en leieavtale uten styregodkjenning avhenger av om inngåelse av leieavtalen omfattes av daglig ledelse.

En «frasagnsfullmakt» er en fullmakt hvor oppdragsgiver har gitt direkte beskjed til medkontrahtenten om fullmakten, typisk en skriftlig fullmakt. En «oppdragsfullmakt» er i motsetning til en frasagnsfullmakt en erklæring som kun gis mellom oppdragsgiveren og fullmektigen, og hvor medkontrahtenten stoler på at fullmektigen har nødvendig kompetanse.

Fullmaktene gir uttrykk for hva fullmektigen er legitimert til å gjøre, men fullmektigens rett kan være begrenset, eksempelvis til et konkret leienivå eller forutsetninger tilknyttet leietid.

Aktsom god tro

Det følger av avtaleloven at en avtale ikke blir bindende dersom fullmektigen har gått utenfor sine instruksjoner, og avtaleparten «forsto eller burde forstått» dette. Dette gjelder imidlertid ikke fullmakter som betegnes som oppdragsfullmakt, hvor avtalen ikke blir bindende uavhengig av god tro.

Henvisningene til hva man «kjente eller burde kjent» til, omtales ofte som kravet til «aktsom god tro». Spørsmålet om «aktsomhet» er i utgangspunktet en vurdering av hvilke nærmere undersøkelser som burde ha vært gjort, og hvilke spørsmål som bør stilles. Eksempelvis kan det være lurt å spørre om den aktuelle leieavtalen er godkjent av styret.

Prokura

Prokura reguleres av prokuraloven, og er en vid fullmakt. En person med prokura er alltid legitimert til å signere en leieavtale på vegne av leietaker.

Prokuristen kan derimot ikke signere på vegne av utleier. Utleie av eiendom vil være å behefte foretakets faste eiendom. Dette krever i henhold til prokuraloven uttrykkelig fullmakt. Når en prokurist signerer i egenskap av prokura, skal det tilføyes «per prokura», «p.p.» eller annen forkortelse av disse ord bak signaturen, for å vise prokuraforholdet.

Selskap under stiftelse

Et selskap under stiftelse kan i utgangspunktet ikke pådra seg rettigheter eller forpliktelser forut for registrering i Foretaksregisteret. Det er unntak for avtaler som er omtalt i stiftelsesdokumentet.

Dersom leieavtalen ikke er bindende for selskapet hefter stifterne normalt solidarisk og personlig for forpliktelsene, «når ikke noe annet må anses avtalt med kreditor». Når utleier er kjent med at selskapet er «under stiftelse» kan utleier i noen tilfeller anses å ha akseptert den risiko som ligger i dette. DLA Piper anbefaler at det enten kreves at det aktuelle selskapet registreres i Brønnøysundregistrene før avtaleinngåelsen, eller at det inntas garanti for at selskapet vil bli registrert i tillegg til ordinær husleiegaranti/depositum.

Utenlandske selskaper

Dersom leietaker er et utenlandsk selskap kan det være utfordrende å finne ut hvem som kan signere en leieavtale ettersom dette reguleres av utenlandsk rett. Ikke alle land opererer med offentlig tilgjengelig dokumentasjon som inneholder tilsvarende informasjon som norske firmaattester, eksempelvis i England.

Dersom utleier skal inngå leieavtale med en utenlandsk leietaker, kan utleier vurdere å innhente en «legal opinion». Dette er en formell uttalelse avgitt av advokat, som blant annet bekrefter hvem som kan inngå leieavtalen.

Kravspesifikasjoner

Kravspesifikasjoner som vedlegg til leieavtalen

Kravspesifikasjoner beskriver deler av utleiers leveranse, og slike dokumenter inntas som regel som vedlegg til leieavtaler for nybygg og bygg under rehabilitering. Kravspesifikasjonene bør vies like mye oppmerksomhet som selve leieavtalen, da unøyaktigheter eller uklarheter fort kan lede til tvister eller vesentlig økte kostnader for utleier.

Generelt

For meglerstandardene for nye/rehabiliterede lokaler eller bygg, forutsettes det at leieobjektet skal overleveres til leietaker i «henhold til avtalt kravspesifikasjon». Hva kravspesifikasjon er, eller hva den forutsettes å inneholde er ikke nærmere beskrevet i de aktuelle standardene. DLA Piper ser at kravspesifikasjonen ofte omtales som leveringsbeskrivelse, funksjonsbeskrivelse eller ytelses-spesifikasjon – uten at navnet i seg selv medfører noen realitetsforskjeller.

Kort forklart angir dokumentet som blir omtalt som kravspesifikasjonen kvaliteter som utleier og leietaker er enige om at leieobjektet skal tilfredsstillende per overtakelse. Kravspesifikasjonen kan ha spesifiserte krav til miljø, energibruk, inneklima, materialvalg, sikkerhet, med videre. Strukturen i kravspesifikasjonen følger ofte NS 3451 (byggningsdeltabell).

Kravspesifikasjonen er et viktig dokument, som utleier og utleiers tekniske rådgiver må sette seg godt inn i. Utleier må være sikker på at det er mulig å levere og tilfredsstillende de krav som følger av kravspesifikasjonen. I den

utstrekning kravspesifikasjonen angir løsninger eller tiltak hvor konsekvenser eller mulighet for gjennomføring er uavklart, bør utleier innta nødvendige forbehold knyttet til slike.

Presisjon, tydelighet og fleksibilitet

Ettersom kravspesifikasjonen setter rammene for utleiers leveranse, er det svært viktig at denne er forståelig, målbar, tydelig og presis nok. Utydelige eller uklare beskrivelser vil fort lede til uenigheter, og i ytterste konsekvens betydelige merkostnader for utleier.

Samtidig som kravspesifikasjonen skal være klar og tydelig, må den likevel inneholde et handlingsrom for utleier. Dette slik at utleier kan foreta valg innenfor dette handlingsrommet uten at slike valg ansees som endringer av kravspesifikasjonen. Handlingsrommet i kravspesifikasjonen kan sikres gjennom valg av fleksible kriterier og beskrivelser. Kravspesifikasjonen bør også angi at utleier kan foreta alle nødvendige tilpasninger for å sikre at TEK tilfredsstilles.

Fleksibiliteten bør også omfatte rene endringer i kravspesifikasjonen innenfor visse rammer. I de «utvidede» nybyggstandardene er det innarbeidet et standardbilag om slik endringsadgang, som sikrer noe av den nødvendige fleksibiliteten, men dette bilaget er ikke en del av øvrige standarder. Utleier bør derfor ved bruk av de vanlige nybyggstandardene vurdere å innarbeide den samme fleksibiliteten som i de utvidede standardene. Se nærmere om dette i egen artikkel om endringsadgang.

«Back-to-back» med entrepriseavtaler

Kravspesifikasjonen som er vedlegg til leieavtalen bør så langt som mulig danne grunnlaget for entreprenørens ytelser i entrepriseavtalene mellom utleier og entreprenør.

Dersom kravspesifikasjonen og entrepriseavtalen ikke er «back-to-back» med hensyn til de krav som kan utledes av kravspesifikasjonen, vil utleier risikere at oppfyllelse av kravspesifikasjonen leder til tilleggsvederlag

eller fristforlengelse overfor entreprenøren. Manglende «speiling» av kravspesifikasjonen kan også medføre at entreprenøren leverer kontraktmessig, mens i relasjonen mellom leietaker og utleier foreligger det en mangel ved at kravspesifikasjonen ikke er oppfylt. Konsekvensen er at utleier risikerer krav fra leietaker samtidig som utleier ikke har et korresponderende krav mot entreprenøren.

Tilsvarende bør også kravspesifikasjonen i leieavtalen tilpasses beskrivelsen i entrepriseavtalene om mulig, slik at kravene til materialer, utførelse, kvalitet og toleranseavvik som fremgår av entrepriseavtalen gjelder tilsvarende overfor leietaker.

Unngå klausuler i kravspesifikasjonen av juridisk karakter

Vi ser ofte at kravspesifikasjoner som er utarbeidet av eksterne tekniske rådgivere inneholder «juridiske» klausuler. Generelt bør kravspesifikasjonene kun inneholde tekniske krav til leieobjektet, og ikke regulere de juridiske sidene ved eventuelle mangler, forsinkelser, med videre. Dette er forhold som hører hjemme i leieavtalen.

Tilsvarende bør kravspesifikasjonen ikke inneholde regimer for endringsordre, så lenge leieavtalen for øvrig inneholder et eget bilag som regulerer dette slik de «utvidede» meglerstandardene legger opp til. Dersom begge bilagene inneholder mekanismer, må disse vurderes nøye og tilpasses hverandre slik at de ikke inneholder motstridende bestemmelser.

Det sentrale poenget i denne sammenheng er at kravspesifikasjonen bør være nettopp dette – en angivelse av tekniske krav og funksjonskrav – og ikke reguleringer av juridiske spørsmål.

Noen fallgruver

I noen tilfeller ser DLA Piper at leietaker krever inntatt svært konkrete leveranser, for eksempel rulletrapp fra en spesiell leverandør, eller lysløsninger som er svært spesifikke. For utleier utgjør ikke dette alltid et problem, så lenge investeringen lar seg forsvare i form av avtalt leienivå.


Utleier bør imidlertid være oppmerksom på at det kan være krav om norsk godkjenning for enkelte produkter. Leietakere har ikke nødvendigvis avklart om slik godkjenning foreligger før kravet inntas i kravspesifikasjonen, og det bør tas nødvendig forbehold.

Videre kan det for utleier være problematisk at leveranser skal knyttes til spesifikke underleverandører eller merker i kravspesifikasjonen. Leverandører kan eksempelvis gå konkurs eller produkter kan bli endret. Det er derfor viktig for utleier at konkrete angivelser av merker og produkter, etterfølges av «eller tilsvarende».

Krav til luft, lys og temperatur kan være krevende for utleier, ettersom dette påvirkes av eksempelvis antall personer som skal bruke de aktuelle arealene, hvilket utstyr som plasseres i disse, og hva tiltenkt bruk av arealene er. Dersom slike konkrete krav skal inntas, bør det også presiseres hvilke premisser som ligger til grunn for kravene – og da særlig bruksintensitet og antall personer. Selv uten eksplisitte krav, kan det være hensiktsmessig å presisere den tiltenkte bruken for å unngå misforståelser og uklarheter.

En annen variant som er problematisk for utleiere, er formuleringer om at «det som ikke er nevnt er med», altså at utleier må levere løsninger og produkter som gjør at overordnede funksjonsbeskrivelser oppfylles. DLA Piper fraråder utleiere å akseptere slike vide formuleringer med uklare rettslige konsekvenser.

I noen tilfeller henvises det til referansebygg, slik at eksisterende bygg blir styrende for utformingen av de nye lokalene. Slike henvisninger må brukes med varsomhet, da det eksempelvis kan foreligge nye tekniske krav i dag sammenliknet med tidligere krav. I tillegg er det ofte slik at det er ønskelig for begge parter å velge nyeste og mest oppdaterte løsninger, som kanskje ikke er kjent per avtaleinngåelsen.



Leietakers endringer bør
alltid gi utleier krav på
tilhørende kostnadsdekning

Endringsadgang

Om hvordan endringsadgang kan reguleres

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 entrepriseavtalen 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 entrepriseavtalen, samt normale toleranseavvik som utleier må akseptere fra entreprenørens side. Ved å benytte «back-to-back» med entrepriseavtalen 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 entrepriseavtalen,
- 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 følge 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.

Skatte- og avgiftsmessige forhold tilknyttet leietakertilpasninger

Om valg av ulike modeller for leietakertilpasninger

For både utleier og leietaker er det av stor betydning å avklare hvem som skal eie tilpasningene, forestå vedlikehold av disse, og hva som skal skje med dem ved endt leietid. Valgene kan få betydelige skatte- og avgiftsmessige konsekvenser.

Store beløp

Tilpasninger av leieobjektet kan være kostbare. Valg av løsning for gjennomføring og eierskap til arbeidene er derfor av stor betydning både for den finansielle risikoen tilknyttet investeringen og den totale kostnaden, herunder når det tas hensyn til skatte- og avgiftseffekter.

DLA Piper har sett flere tilfeller hvor partene har valgt løsninger som medfører stor risiko for uønskede tilleggsregninger fra skattemyndighetene, hvor det klassiske tilfellet er at leietaker besørger og betaler for omfattende påkostninger som tilfaller utleier vederlagsfritt, og hvor dette medfører risiko for fordelsbeskatning.

Overordnet

Om leietaker eller utleier skal betale for en leietakertilpasning er normalt en kommersiell vurdering, men hvor det juridiske bakteppet kan være relativt komplisert og må hensyntas. Det som kan påvirke vurderingene som må foretas, er blant annet likviditetsmessige forhold, hvem som skal

ta risikoen for investeringen og hvordan skatte- og avgiftsmessige forhold påvirker avveiningene for partene.

Skatterettslig vil leietakertilpasninger på utleiers hånd enten være å anse som vedlikehold, som er direkte fradragsberettiget, eller som påkostninger som skal aktiveres. Om leietakertilpasningene skal klassifiseres som vedlikehold eller påkostning har stor betydning for hvor raskt kostnadene kan fradragsføres, og det er derfor viktig å være nøye i vurderingene.

Tiltak som skatterettslig anses som aktiveringspliktig, og som har en kostnad på NOK 500 000 inklusive merverdiavgift, vil som hovedregel utgjøre et såkalt justeringspliktig byggetiltak, med noen unntak. Det at et byggetiltak er justeringspliktig innebærer kort fortalt at det er en 10-års målingsperiode på fradragsretten for inngående merverdiavgift. Endringer av bruken av byggetiltaket innenfor/utenfor avgiftsområdet i 10-årsperioden vil kunne lede til plikt til å tilbakebetale eller rett til å fradragsføre merverdiavgift.

Ved utforming av klausuler for leietakertilpasninger bør man alltid vurdere (a) hvem skal eie de aktuelle byggetiltakene, (b) hvem skal forestå drift, vedlikehold og utskiftninger på slike tilpasninger, (c) hvem skal sørge for forsikring av investeringene, (d) hvem er det naturlig at basert på (a), (b) og (c) at foretar investeringen, og (e) hvilke skatte- og avgiftsmessige implikasjoner leder valget til, hensyntatt konkrete forhold hos leietaker og utleier.

Noen utgangspunkter

Utleier gjennomfører og betaler – og skal eie

Det enkleste typetilfellet er hvor utleier inngår entreprisekontrakter, betaler for og skal eie leietakertilpasningene. I slike tilfeller må utleier vurdere hva som kan fradragsføres direkte og hva som må aktiveres for avskrivninger, samt hvorvidt det foreligger fradragsrett for inngående merverdiavgift.

Den økte leien som utleier vil kreve inn fra leietaker for å finansiere tilpasningene, er skattepliktig leieinntekt for utleier.

I noen tilfeller avtales det at leietaker skal betale for leietakertilpasninger som et engangsbeløp, typisk for endringsordre under leiekontrakter for bygg under oppføring eller rehabilitering. Her er det verdt å være oppmerksom på at Skattedirektoratet har uttalt at en slik engangsbetaling skal anses som et finansielt forskudd, som med hensyn til merverdiavgiftsmessig behandling må avregnes over leieperioden med utstedelse av salgsdokumentasjon og innberetning av merverdiavgift løpende.

Leietaker gjennomfører og betaler – og skal eie og beholde - eller få betalt for disse

Dersom leietaker gjennomfører leietakertilpasninger og betaler for disse, og skal anses som eier, oppstår vanligvis ingen særskilte problemer for utleier. Dette forutsetter normalt at leietaker har en plikt til å tilbake stille og/eller medta de aktuelle investeringene ved endt leietid, og at det ikke er åpenbart at en slik bestemmelse kun er inntatt «som et slag i luften» som følge av at begge parter har en klar felles interesse i at disse blir værende ved endt leietid – typisk utskifting av vinduer eller totalrehabilitering av bad. Et annet alternativ kan være at utleier betaler bokført verdi av investeringene ved endt leietid, og i så fall skjer normalt ingen fordelsbeskatning av utleier.

Hva gjelder merverdiavgift, følger det av meglerstandarden at leietaker beholder egne justeringsforpliktelser på byggetiltak foretatt i leieobjektet – slik at disse ikke overtas av utleier.

Leietakers endringsarbeider skal tilfalle utleier – uten vederlag

Hvis leietaker betaler for leietakertilpasninger, og disse er å anse som påkostninger av leieobjektet, vil en avtalemekanisme som medfører at disse tilfaller utleier vederlagsfritt kunne lede til fordelsbeskatning av utleier. Det sentrale poenget her er at fordelsbeskatningen kan være lav sammenliknet med leietakers totale investeringsbeløp, og dessuten bli fordelt over en lang periode.

Fradragsretten for merverdiavgift

I noen tilfeller kan fradragsrett for merverdiavgift være styrende for valg av løsning. Eksempelvis vil noen private kompensasjonsberettigede virksomheter få kompensert inngående merverdiavgift (i effekt nært det samme som fradragsrett), mens utleier ikke vil kunne få fradragsrett for de samme investeringene.

Viderefakturering og kostnadsdeling – vanskelige vurderinger

DLA Piper har i en rekke tilfeller sett leieavtaler hvor partene har avtalt viderefakturering fra utleier til leietaker eller omvendt, eller ulike varianter av kostnadsdeling. Slike løsninger kan by på problemer merverdiavgifts- og skatterettslig. Bruk av slike løsninger må gjøres med varsomhet.


BFU

Dersom partene er usikre på hvorvidt valgt løsning utløser uønskede skatte- eller avgiftsmessige konsekvenser, bør det vurderes å innhente en såkalt bindende forhåndsuttalelse. Dette kan være en hensiktsmessig og sikker måte å få de nødvendige avklaringer med skattemyndighetene på.

Generelt om dokumentasjon

Uansett hvilke løsninger som velges er det viktig å dokumentere, eksempelvis i form av notater og styreprotokoller, hvilke vurderinger som er gjort som grunnlag for valgene som foretas. For eksempel vil levetidsbetraktninger og forholdet mellom levetidsbetraktninger og tiltenkt bruk, samt tiltakets reelle verdi for utleier ved utløp av leieperioden, kunne inngå i vurderingene. Dersom skattemyndighetene senere ber utleier om å redegjøre for valg av løsning, vil styreprotokoller og notater kunne være til stor nytte.

Utleiere bør også alltid sørge for å gi tilstrekkelig informasjon ved innlevering av skattemeldingen, dersom man er i tvil om skatte- eller avgiftsmessig behandling.

A photograph of a modern office hallway. The ceiling is made of dark wood slats with recessed circular lights. The walls are covered in vertical wood slats. A long, white marble countertop runs along the side of the hallway, supported by dark wood panels. The floor is a light-colored, speckled material. The overall aesthetic is clean and professional.

Om leietaker eller utleier skal
betale for en leietakertilpasning
er normalt en kommersiell
vurdering, men hvor det juridiske
bakteppet kan være relativt
komplisert og må hensyntas

Fornyelses- og forlengelsesklausuler

Opsjoner og fortrinnsretter

Mange leieforhold forlenges utover den opprinnelige avtaleperioden. Dersom rett til forlengelse skal inntas i leieavtalen er det viktig å innta klare frister for avklaring, samt avklare hvordan leien skal fastsettes. Det er også viktig å være bevisst den manglende fleksibiliteten forlengelsesklausuler innebærer for utleier.

Generelt

Begrepene forlengelse og fornyelse brukes om hverandre, og vil som oftest bety det samme med mindre det er klart at partene har ment noe annet. I denne artikkelen brukes «forlengelse» som begrep.

Forhandlinger om forlengelse oppstår i to situasjoner. For det første i relasjon til om leietaker skal få en rett til fremtidig forlengelse, som leietaker selv velger om han vil benytte. For det andre i relasjon til en faktisk avtale om forlengelse. Sistnevnte avtales ofte, uavhengig av om det er gitt noen rett til leietaker i forkant. Hva det da er viktig å vurdere og regulere gir vi råd om i egen artikkel om utarbeidelse av addendum (tilleggsavtaler) til leieavtalen, Utleiers ABC del 38.

For utleiere kan det ha stor verdi å forlenge leieforhold, da det innebærer stabile leietakere og lav ledighet. Avtalt forlengelsesrett innebærer imidlertid langvarige begrensninger i utleiers rådighet over eiendommen.

Forlengelsesrett kan hindre egnet inndeling av arealer i bygget, eller større ombygginger eller rehabiliteringer. For utleier vil det ofte være bedre å få en lengre leieperiode allerede fra avtaleinngåelsen, og flere utleiere gir ikke forlengelsesrett med unntak for enkelte enbrugerbygg.

Rett til forlengelse er ikke særskilt regulert av bakgrunnsretten. Partene kan som utgangspunkt fritt avtale hva de ønsker.

Fortrinnsrett eller «bordet fanger»

Det foreligger prinsipielt to typer forlengelsesklausuler. Den vanligste innebærer at forlengelsen er endelig i det den er utøvd, slik også meglerstandarden innebærer. Dette medfører at «bordet fanger». Om partene ikke blir enige om eksempelvis leien, blir konsekvensen at den må avgjøres rettslig eller via avtalt mekanisme. Selv om leietaker deretter synes at leien er for høy, er forlengelsen bindende.

Alternativt kan det avtales en fortrinnsrett, hvor utleier er pliktig til å gi leietaker et tilbud om forlengelse. I slike tilfeller må enighet være oppnådd innen en gitt frist, ellers står partene fritt. Fordelen med dette alternativet er at partene kan være enige om betingelsene og leien før forlengelsesretten benyttes. Partene reduserer da risikoen for etterfølgende tvistebehandling.

En eller flere forlengelser

Dersom det gis en forlengelsesrett, er det viktig at det er klart om forlengelsesretten gjelder én eller flere ganger. DLA Piper har sett formuleringer som «rett til å fornye», uten nærmere presisering. Det har da vært argumentert for at leietaker kan kreve forlengelse for hver periode som utløper. Det må imidlertid kreves klare holdepunkter før en opsjon kan anses å gi ubegrenset adgang til forlengelse.

Vilkår ved forlengelse

Meglerstandarden inneholder to alternative forslag til forlengelsesklausuler, som mulig tilleggstekst til punkt 7 om leieperioden - variant A og B. Hovedforskjellen mellom disse er at variant A gir leietaker rett til å for-

lenge leieforholdet på samme vilkår, herunder avtalt KPI-justering av leie. Variant B gir rett til forlengelse med justering av leien til markedsleie. For enkelte spesialtilpassede bygg med få alternative leietakere har DLA Piper sett at variant A avtales, men sjelden ellers.

I noen tilfeller avtales det endring av andre forhold enn leien, ved at forlengelse kan skje til «utleiers oppdaterte standard», «markedsmessige betingelser», «oppdaterte vilkår», eller tilsvarende. Noen utleiere setter også som vilkår for forlengelsesrett at utleier kan flytte på leietaker, og at forlengelsesrett bortfaller i tilfelle av riving eller totalrehabilitering.

Frister

Dersom det gis rett til forlengelse, er det viktig at det avtales en klar frist for når forlengelsesrett skriftlig må påberopes. Fristens lengde avhenger av om det er avtalt en fortrinnsrett eller om bordet fanger. I førstnevnte tilfeller bør det tas høyde for at partene skal ha tid til å bli enige om ny leie og eventuelle nye vilkår. I begge tilfeller må det vurderes konkret hvor lang tid det tar for utleier å finne ny leietaker. Dette vil variere med om det er et enbrugerbygg eller lokaler, samt størrelse, beliggenhet, attraktivitet, med videre.

Alternativ B i meglerstandarden fastsetter at leietakeren må gi beskjed mellom 18 og 12 måneder før utløpet av leieavtalen, dersom han vil gjøre forlengelsesopsjonen gjeldende. For noen leieobjekter kan det være nødvendig med lengre frist.

Leiefastsettelse ved forlengelse

For utleier er det viktig å sikre at ny leie tilsvarer det markedet er villig til å betale i leie. Ved leieforhold med lav leie kan leiefastsettelse koste mer enn årsleien. Noen ganger gir utleier et konkret tilbud, og andre ganger innhentes det vurderinger fra sakkyndige. Dersom partene ikke blir enige om markedsleien, er det viktig med en smidig mekanisme for å løse uenigheten.

Alternativ B i meglerstandarden regulerer leiefastsettelse gjennom takstkommisjon. Utleier og leietaker utpeker hvert sitt kommisjonsmedlem, som igjen velger en kommisjonsleder. Kommisjonen avgjør markedsprisen med bindende og endelig virkning. Meglerstandarden inneholder bestemmelser om deling av kostnadene med takstkommisjonen, samt tidsfrister for kommisjonens arbeid.

Hvis partene ikke har avtalt noen mekanisme for prisfastsettelse, kan hver av partene i medhold av husleieloven bringe saken inn for tingretten, med krav om å oppnevne takstnemnd. Tingretten vil i så fall oppnevne tre medlemmer. Avgjørelse fra takstnemnd får virkning som rettskraftig dom, og kan overprøves ved å bringe saken inn for retten.

I valget mellom husleielovens takstnemnd og meglerstandardens takstkommisjon, er meglerstandardens løsning ofte å foretrekke. Mange utleiere ønsker imidlertid ingen av delene, særlig hva gjelder butikklokaler i populære handlegater hvor utleierne gjerne ønsker å forbeholde seg retten til å nekte forlengelse på dårligere vilkår enn det utleier ellers kunne oppnådd.

Det kan også avtales enklere mekanismer for leiefastsettelse som medfører mindre kostnader for partene. Eksempelvis kan leie for mindre kontorlokaler knyttes opp mot snittleie i konkrete prisrapporter fra Arealstatistikk.

Andre klausuler

Dersom utleier avtaler en rett til fremtidig forlengelse, bør utleier i samme avtale presisere at leietakers vedlikeholdsplikt må vurderes opp mot leieperioden og eventuelle forutgående sammenhengende leieperioder som helhet.

Addendum

Tilleggsavtale til leieavtalen

Endringer partene blir enige om etter avtaleinngåelse bør formaliseres i en tilleggsavtale til leieavtalen – et addendum. Utleiere bør i denne sammenheng være klar over at uklare addendum kan innebære prisreduksjon ved fremtidig salg. Ofte er det behov for å innhente samtykke fra garantisten i forbindelse med addendum. Mangel på samtykke kan i ytterste konsekvens medføre bortfall av garantien som er stilt.

Generelt

Etter at en leieavtale er inngått kan det oppstå behov for endringer av avtalen. Addendum inngås typisk ved forlengelse av leieperioden eller endring av parter. Et annet praktisk eksempel er utvidelse av leieobjektet, herunder for lagerarealer eller parkering. Det foreligger ingen standard for addendum til meglerstandarden, og utformingen er opp til partene.

Utleiere har normalt ikke plikt til å akseptere endringer av leieavtalen, og forsøk på reforhandling fra leietakers side kan avvises. Ved omfattende endringer bør partene vurdere om det i stedet bør inngås en ny leieavtale. Ved salg av leieobjektet eller utleierselskapet kan omfattende og uoversiktlige addendum lede til en prisreduksjon eller lange garantier eller skadesløsholdelser.

Utforming av addendum

Addendum bør inneholde nøyaktige henvisninger til partene, med navn og organisasjonsnummer, leieobjektet, leieavtalen og øvrige addendum.

Det bør kontrolleres om at det har skjedd endringer etter opprinnelig avtaleinngåelse, eksempelvis navneendringer på partene. De rådene som er inntatt i Utleiers ABC del 2, 3 og 4 om henholdsvis partene, eiendommen og leieobjektet, gjelder tilsvarende.

Videre bør det fremgå tydelig av addendumet hvilke deler av den opprinnelige avtalen som endres, og hva endringen består av. Det bør vises til hvilke punkter som endres, med tydelig angivelse av om punktet erstattes i sin helhet eller bare justeres eller suppleres. Ved omfattende eller kompliserte endringer, kan det være nyttig å kort beskrive bakgrunnen.

Ved signering av addendum er det viktig å forsikre seg om at riktig person signerer addendumet, herunder at firmaattest kontrolleres i samme utstrekning som ved inngåelse av selve leieavtalen. Ytterligere råd om dette finnes i Utleiers ABC del 31 og 33 om henholdsvis signatur og firmaattester.

Behov for andre presiseringer eller endringer samtidig?

Ved inngåelse av addendum bør leieavtalen gjennomgås i sin helhet. Det bør vurderes om endringen påvirker andre punkter, og om det er behov for andre endringer eller presiseringer. DLA Piper har eksempelvis sett at enkelte avtaler mangler eller har mangelfull merverdiavgiftsklausul, og dette bør da oppdateres eller inntas. Videre forekommer det motstrid mellom ulike klausuler, og parter har i ettertid endret navn eller blitt fusjonert eller fisjonert. Slike forhold bør korrigeres i et addendum. Utleier bør være varsom med å endre for mange klausuler, ettersom det ofte kan lede til en full reforhandling.

Garanti

En garantistillelse gjøres normalt for en konkret forpliktelse, og ved endringer i et addendum kan det oppstå behov for ny garantistillelse eller samtykke fra garantisten. For å unngå usikkerhet og risiko om garantiens gyldighet, bør samtykke alltid innhentes.

Et addendum kan gjøres betinget av at det innen en bestemt tidsfrist

innhentes samtykke fra garantisten, slik at addendumet bortfaller dersom slik garanti ikke er stilt. Et alternativ er at det inntas at manglende samtykke fra garantisten eller ny garantistillelse utgjør et vesentlig mislighold fra leietakers side. I sistnevnte tilfelle risikerer dog utleier at den opprinnelige stille garantien da er bortfalt. Det bør uansett løsning inntas klare frister for å få forholdet til garantistillelsen avklart.

Ved innhenting av samtykke fra garantist, bør også garantien oppdateres til å omfatte eventuell ny økt leie, inkludert endringer i samsvar med foretatte KPI-justeringer.

Særlig om leieendringer

Dersom leien skal endres i forbindelse med et addendum, er det viktig å angi klart hvilke beløp som blir endret. Eksempelvis kan utvidelse av leieobjektet innebære økning både av leie, felleskostnader og kantinebidrag.

Partene bør avtale hvordan videre leieregulering skal foretas, herunder når første regulering etter addendumet skal skje og hvilken indeks det da skal tas utgangspunkt i. Eksempelvis kan det oppstå uenigheter når det er avtalt en ny leie som gjelder fra en fremtidig fornyelse, og da særlig om denne leien skal reguleres i forkant av ikrafttreddelsen og på basis av hvilken indeks. Tilsvarende uenighet kan oppstå når det avtales ny leie for et utvidet leieobjektet midt i året, som kommer i tillegg til allerede avtalt leie. Normalt skal da hele leien justeres i henhold til avtalt reguleringsmekanisme i den opprinnelige leieavtalen, men det kan med fordel presiseres.

Særlig om forlengelser

Ved forlengelse av leieforholdet bør det spesifiseres hvordan avtaleforholdet mellom partene skal løpe videre etter forlengelsen. Det bør ved forlengelsen presiseres at den bortsatt fra leien, skjer på samme vilkår som i avtalen, eventuelt hvilke andre vilkår som endres.

Ved forlengelser er det ofte ønskelig å få en så enkel overgang som mulig mellom opprinnelig og ny leieperiode. Som regel foretas det derfor ingen

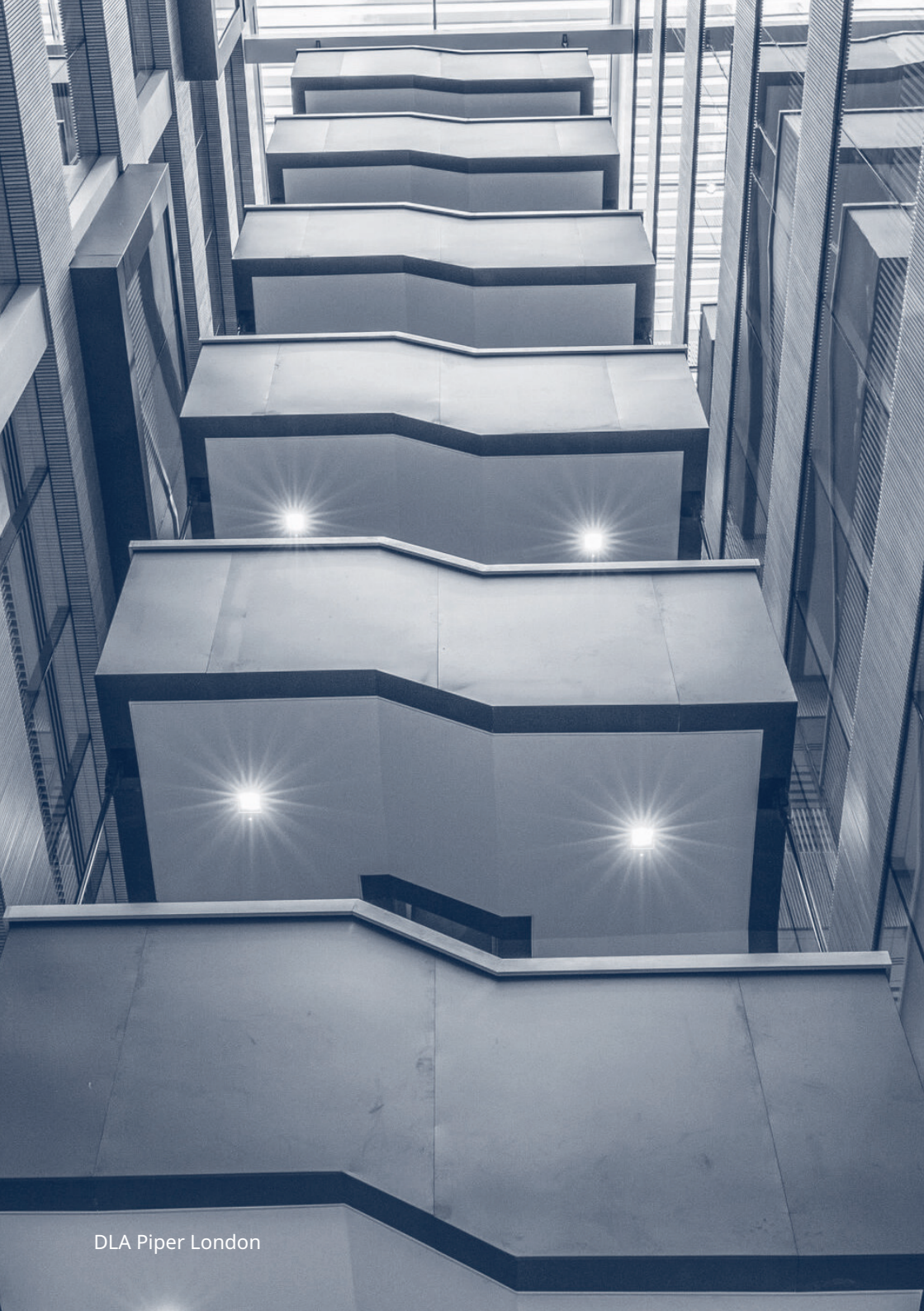
overtakelsesbefaring. Det bør dog presiseres at eventuelt vedlikeholds-
etterslep tas igjen i løpet av leieperioden, slik at leieobjektet ved fraflytting
er i godt vedlikeholdt stand, hensyntatt den totale leietiden.

Dersom forlengelsen baseres på en opsjon, kan det med fordel presiseres i
addendumet at opsjonen er benyttet, og at leietaker ikke har rett til ytterlig-
ere forlengelser, forutsatt at det er tilfelle, eventuelt hvor mange opsjoner
som gjenstår. DLA Piper har erfart at generelle henvisninger fra addendum
til leieavtale uten tydeliggjøring av dette, har resultert i etterfølgende tvist
om hvorvidt det fortsatt gjelder flere opsjoner.

Særlig om endring av parter og tvangsfravikelse

Meglerstandarden inneholder en utkastelsesklausul som gir utleier adgang
til å kaste ut leietaker om leien ikke betales eller leietiden er utløpt. Som
beskrevet i Utleiers ABC del 22 er slike klausuler svært viktige.

Det følger av høyesterettspraksis at eventuelle nye leietakere uttrykkelig
må vedta en utkastelsesklausul for at den skal kunne gjøres gjeldende, og
at en generell formulering om at ny leietaker trer inn i tidligere leietakers
kontrakt ikke er tilstrekkelig. I et addendum med endring av leietaker, bør
derfor slik klausul inntas.



Vedlegg

Vedlegg 1: Oversikt over alle meglerstandardene	188
Vedlegg 2: Standard leieavtale for næringslokaler	190
Vedlegg 3: Forfattere og bidragsytere	224

VEDLEGG 1

Oversikt over alle meglerstandardene

Meglerstandardene er utarbeidet av Huseiernes Landsforbund, Norsk Eiendom, Forum for Næringsmeglere og Norges Eiendomsmeglerforbund. Inn tatt nedenfor er en liste over tilgjengelige standarder på Forum for Næringsmeglernes nettsider som medlemmer har tilgang til.

- Standard leieavtale for næringsbygg (brukt – som det er), 6. utgave 2019
- Standard leieavtale for næringsbygg (nytt rehabilitert), 6. utgave 2019
- Standard leieavtale for næringslokaler (brukte - som de er), 6. utgave 2019
- Standard leieavtale for næringslokaler (nye rehabiliterte), 6. utgave 2019
- Samordningsavtale - bilag til standard leieavtale næringslokaler
- Standard barehouse leieavtale for næringsbygg (brukt - som det er), 6. utgave 2019
- Standard barehouse leieavtale for næringsbygg (nytt rehabilitert), 1. utgave 2019
- Utvidet standard leieavtale for næringsbygg (nytt rehabilitert), 4. utgave 2019
- Utvidet standard barehouse leieavtale for næringsbygg (nytt rehabilitert), 1. utgave 2019
- Standard fremleieavtale for næringslokaler, 2. utgave 2019
- Standard leieavtale for handelslokaler utenfor kjøpesenter (nye rehabiliterte), 1. utgave 2019
- Standard avtale om korttidsleie av handelslokaler, 1. utgave 2019
- Standard all-inclusive leieavtale for næringslokaler (nye rehabiliterte), 1. utgave 2019
- Standard avtale om co-working, 1. utgave 2019
- Husordensregler co-working, 1. utgave 2019
- Standardvilkår co-working, 1. utgave 2019

- Mal for overtakelsesprotokoll
- Standard miljøavtale, 2. utgave 2019
- Bilag til miljøavtale – eksempel på tiltaksplan
- Bilag til miljøavtale – eksempel på beregning av faktisk energibesparelse
- Databehandleravtale mellom utleier og leverandør, 1. utgave 2018
- Databehandleravtale mellom utleier og leietaker, 1. utgave 2018
- Standard kravspesifikasjon nye lokaler versjon 1
- Standard kravspesifikasjon tilpassede lokaler versjon 1
- Veileder kravspesifikasjon kontorlokaler versjon 1.1
- Standard lease for office and industrial buildings (used/ as is) 6. edition 2019
- Standard lease for office and industrial buildings (new/rehabilitated) 6. edition 2019
- Standard lease for office and industrial premises (used/as-is premises) 6. edition 2019
- Standard lease for office and industrial premises (new/rehabilitated premises) 6. edition 2019
- Standard barehouse lease for office and industrial buildings (used/as-is) 6. edition 2019
- Standard barehouse lease for office and industrial buildings (new/rehabilitated) 1. edition 2019
- Expanded standard barehouse lease for office and industrial buildings (new/rehabilitated) 1. edition 2019
- Expanded standard lease for office and industrial buildings (new/rehabilitated) 4. edition 2019
- Standard sublease for office and industrial premises 2. edition 2019
- Standard lease for retail premises outside shopping centre (new/rehabilitated) 1. edition 2019
- Standard short-term lease for retail premises 1. edition 2019
- Standard all-inclusive lease for office and industrial premises 1. edition 2019
- Standard coworking agreement 1. edition 2019
- Standard coworking terms 1. edition 2019
- Coworking house rules 1. edition 2019

VEDLEGG 2

Standard leieavtale for næringslokaler (brukte/”som de er” lokaler)

6. utgave 01/19

1 UTLEIER

- 1.1 Navn/Firma [...] (**Utleier**)
- 1.2 Fødsels- eller organisasjonsnummer [...]

2 LEIETAKER

- 2.1 Navn/Firma [...] (**Leietaker**)
- 2.2 Fødsels- eller organisasjonsnummer [...]

3 EIENDOMMEN

- 3.1 Adresse [...]
- 3.2 Gnr. [...] bnr. [...] fnr. [...] snr. [...] i [...] kommune, kommunenummer [...] (**Eiendommen**)

4 LEIEOBJEKTET

- 4.1 Leieobjektet består av arealer til Leietakers eksklusive bruk (Eksklusivt Areal), en forholdsmessig andel av Eiendommens fellesareal og tekniske rom (Fellesareal) og utearealer. Eksklusivt Areal, herunder eventuelt eksklusivt uteareal og arealfordeling, er vist i Bilag 2 (arealoversikt og tegninger).
- 4.2 Eksklusivt Areal samt andel av Fellesareal utgjør totalt ca. [...] kvm. BTA (Leieobjektet). Av dette utgjør Eksklusivt Areal ca. [...] kvm. BTA. Hva angår parkeringsplasser gjelder følgende:
[Stryk det alternativet som ikke passer.]
- 4.3 [Stryk det alternativet som ikke passer.]
- A Leieobjektet inkluderer ikke parkeringsplasser.

B Leieobjektet inkluderer parkeringsplasser som angitt i og på de betingelser som fremgår av **Bilag [...]**. Alle arealer er oppgitt etter NS 3940:2012. Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve Leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtalens øvrige bestemmelser.

4.4 Før Overtakelse skal Utleier utføre eventuelle arbeider/endringer i Leieobjektet som angitt i **Bilag [...]**.

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

5.1 Leieobjektet må kun benyttes til [...].

5.2 Endring av virksomheten i Leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Økt avgiftsmessig belastning for Utleier som følge av Leietakers endrede virksomhet skal anses som saklig grunn, med mindre Leietaker forplikter seg til å holde Utleier skadesløs for Utleiers tap og kostnader i samsvar med punkt 10 og stiller en – etter Utleiers oppfatning – tilfredsstillende sikkerhet for sine forpliktelser. Videre skal opprettholdelse av Eiendommens virksomhetsprofil/virksomhetssammensetning anses som saklig grunn.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

6.1 Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i den stand som Leieobjektet var i ved Leietakers besiktigelse den [...], og med eventuelle arbeider/endringer som beskrevet i **Bilag [...]**.

6.2 Utleier er ansvarlig for at Leieobjektet ved Overtakelse er godkjent for den bruk/virksomhet som angitt i punkt 5.1, herunder krav som følger av plan- og bygningsloven. Leietaker er selv ansvarlig for egne innrednings-, installasjons- og bygningsarbeider som etter avtale skal utføres av Leietaker. Leietaker er videre selv ansvarlig for eventuelle krav til, eller godkjennelser av, Leieobjektet/virksomheten som ikke

er av bygningsteknisk eller reguleringsmessig karakter.

- 6.3 I forbindelse med Overtakelse av Leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. Skjema for overtakelsesprotokoll er vedlagt som **Bilag [...]**.
- 6.4 Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem. Forhold som Leietaker kjente til ved Overtakelse kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.
- 6.5 Ved Overtakelse skal Utleier gi Leietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretninger i Leieobjektet som skal benyttes av Leietaker. Videre skal Utleier ved Overtakelse fremlegge driftsmanualer/-instrukser for teknisk utstyr og innretninger i Leieobjektet. Leietaker skal i hele Leieperioden følge Utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser.

7 LEIEPERIODEN

- 7.1 Leieforholdet løper fra [...] (**Overtakelse**) til [...] (**Leieperioden**), hvorefter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden.
- 7.2 Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter Leieperiodens utløp er seks måneder.

8 LEIEN, FELLESKOSTNADENE MV.

- 8.1 Leien for Leieobjektet per år (**Leien**) utgjør NOK [...] (eksklusive merverdiavgift). I tillegg kommer merverdiavgift i den utstrekning vilkårene for å legge merverdiavgift på Leien er oppfylt, jf. punkt 10.
- 8.2 1/4 / 1/12 [stryk det som ikke passer] av Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver(t) kvartal/måned [stryk det som ikke

passer] med NOK [...] (eksklusive merverdiavgift).

- 8.3 I tillegg til Leien betaler Leietaker en andel av Eiendommens felleskostnader (**Felleskostnadene**). Eksempler på kostnader som inngår i Felleskostnadene er inntatt i **Bilag [...]**. Eventuell merverdiavgift på Felleskostnadene som ikke er fradragsberettiget for Utleier som følge av at hele eller deler av Leieobjektet ikke omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret (jf. også punkt 10), dekkes av Leietaker som en del av Felleskostnadene.
- 8.4 Felleskostnadene fordeles etter Eiendommens fordelingsnøkkel på kontraktstidspunktet, som angitt i **Bilag [...]**. Eiendommens fordelingsnøkkel justeres forholdsmessig ved eventuelle endringer i grunnlaget for fordelingsnøkkelen. Leietaker skal i forbindelse med felleskostnadsavregningen orienteres om eventuelle endringer i fordelingsnøkkelen.
- 8.5 Felleskostnadene dekkes i det enkelte kostnadsår gjennom at Leietaker betaler et akontobeløp sammen med Leien til dekning av de Felleskostnadene Utleier forventer vil påløpe. Utleier skal fremlegge budsjett for Felleskostnadene for det aktuelle kostnadsår, og skal varsle Leietaker dersom Utleier får grunn til å tro at Felleskostnadene vil avvike vesentlig fra det fremlagte budsjettet. Avregning foretas normalt med forfall innen 30. april året etter kostnadsåret basert på en oversikt satt opp av Utleier, som viser de faktiske påløpte Felleskostnadene i kostnadsåret. Utleier dekker Felleskostnadene for ledige lokaler. I den grad ledighet medfører reduserte kostnader, skal reduksjonen krediteres de ledige lokaler. Deretter fordeles Felleskostnadene som om reduksjon ikke var skjedd.
- 8.6 Ved kontraktsinngåelsen er akontobeløpet for Felleskostnadene stipulert til NOK [...] (eksklusive merverdiavgift) per kvartal/måned [stryk det som ikke passer].

- 8.7 Utleier utsteder faktura til Leietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om Utleiers kontonummer for betaling av Leien og Felleskostnadene. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Utleiers konto.
- 8.8 Utleier kan overlate driften av Eiendommen og fakturering av Felleskostnadene til et driftsselskap. Utleier er uansett ansvarlig overfor Leietaker for oppfyllelsen av sine forpliktelser til drift av Eiendommen i henhold til denne leieavtalen.
- 8.9 Direkte og for egen regning betaler Leietaker rengjøring av Eksklusivt Areal (herunder innvendig vask av vinduer) og vaktmestertjenester for egen bruk. For det tilfelle at det er installert egen energimåler skal Leietaker direkte og for egen regning også betale energi til Eksklusivt Areal. Dersom egen måler ikke er installert, skal energi til Eksklusivt Areal bli fordelt og belastet som Felleskostnader, jf. punkt 8.3-8.6 ovenfor, med mindre annet er avtalt mellom partene.
- 8.10 Dersom utleie av eiendom i Leieperioden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal Leietaker betale sin forholdsmessige del som en del av Felleskostnadene. Eiendomsskatt inngår som en del av Felleskostnadene.
- 8.11 Ved forsinket betaling av Leien og/eller andel Felleskostnader, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

9 LEIEREGULERING

- 9.1 Leien reguleres hver 1. januar, i samsvar med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal Leien ikke kunne reguleres under den Leien som ble avtalt på kontraktstidspunktet.

- 9.2 Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for [...] måned år [...]. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.
- 9.3 Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.
- 9.4 Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie Utleier ellers kunne tatt etter denne leieavtalen, skal den regulerte Leien løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

10 MERVERDIAVGIFT

- 10.1 Partene har per kontraktssignering forutsatt at [Stryk det alternativet som ikke passer.]
- A hele Leieobjektet skal omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.
- B deler av Leieobjektet skal omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret. Målsatte tegninger og opplysninger om størrelsen på arealet som skal omfattes av Utleiers frivillige registrering er inntatt i **Bilag [...]**.
- C Leieobjektet ikke er omfattet av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.
- 10.2 I den utstrekning Leieobjektet skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 10.1, inntar Leietaker for at vilkårene for registrering er oppfylt fra tidspunkt for kontraktssignering og i hele Leieperioden.
- 10.3 Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på Leien, Felleskostnadene og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som skal omfattes av Utleiers registrering

i henhold til punkt 10.1. Det samme gjelder for arealer som måtte bli omfattet av Utleiers registrering som følge av at registrering for utleie blir pålagt ved lov.

- 10.4 Dersom Leietaker i samsvar med punkt 24 har fått samtykke til fremleie av arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 10.1, og de fremleide arealene fortsatt kan omfattes av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, skal Leietaker som ikke er registrert i Merverdiavgiftsregisteret umiddelbart søke om frivillig registrering for fremleien. Hvis Leietaker allerede er registrert i Merverdiavgiftsregisteret for annen virksomhet, skal Leietaker innta en bestemmelse i fremleieavtalen om at fremleieforholdet skal behandles som merverdiavgiftspliktig, samt utfakturere leievederlaget for fremleieforholdet med tillegg av merverdiavgift.
- 10.5 Leietaker skal umiddelbart gi Utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av Leieobjektet. Leietaker skal også innen 14 dager skriftlig besvare Utleiers årlige leietakererklæringer om Leietakers bruk av Leieobjektet gjennom året og bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet av Leietaker. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra eventuelle fremleietakere.
- 10.6 Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser for bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet.
- 10.7 Leietaker skal holde Utleier skadesløs for ethvert tap Utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsskatt og øvrige kostnader forbundet med slikt tap, som følge av regelendringer for Leietakers bruk/virksomhet eller Leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser o.l. Ved beregningen av Utleiers

tap skal det tas hensyn til skattemessige konsekvenser for Utleier.

- 10.8 Eventuelle krav som følge av bestemmelsene i dette punkt 10 forfaller til betaling ved påkrav. Krav som følge av Utleiers plikt til tilbakeføring/nedjustering av fradragført inngående merverdiavgift forfaller imidlertid til betaling tidligst 14 dager før forfall for Utleiers betalingsplikt til staten.

11 SIKKERHETSSTILLELSE

[Stryk de alternativene som ikke passer.]

A

- 11.1 Leietaker stiller selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge etter konsesjon gitt av norske myndigheter, eller annen av Utleier godkjent garanti, for rettidig oppfyllelse av Leietakers forpliktelser etter leieavtalen.

- 11.2 Garantien skal tilsvare [...] måneders leie inkludert andel Felleskostnader og merverdiavgift i den grad det følger av punkt 10. I forbindelse med leieregulering kan Utleier kreve garantien regulert forholdsmessig. Garantien skal være gyldig, og uoppsigelig fra Leietakers og garantists side, i Leieperioden samt tre måneder etter fraflytting. Garantien skal være underlagt norsk rett. Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder garantien.

B

- 11.3 Leietaker innbetaler depositum som settes på sperret konto i Leietakers navn i samme bank som Leien betales til. Depositumet skal være sikkerhet for rettidig oppfyllelse av Leietakers forpliktelser etter leieavtalen.

- 11.4 Depositumet skal tilsvare [...] måneders leie inkludert andel Felleskostnader og merverdiavgift i den grad det følger av punkt 10. I forbindelse med leieregulering kan Utleier kreve depositumet regulert forholdsmessig. Opptjente renter på kontoen kan Leietaker kreve utbetalt fra banken.

- 11.5 Dersom Utleier krever dekning fra depositumskontoen på grunn av Leietakers mislighold, skal banken varsle Leietaker om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til Utleier hvis Leietaker ikke innen fem uker etter at varselet er sendt, dokumenterer å ha reist søksmål om kravet. Varselet skal sendes Leietakers oppgitte adresse eller til en eventuell oppgitt elektronisk postkasse. Mottar ikke banken slik dokumentasjon innen fristen, og Utleier ikke har trukket kravet tilbake, skal banken med frigjørende virkning utbetale beløpet til Utleier.
- 11.6 Dersom Leietaker har reist søksmål, kan banken med frigjørende virkning bare utbetale beløpet til Utleier etter Leietakers skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.
- 11.7 Dersom Leietaker etter leieforholdets opphør krever utbetaling av depositum utover opptjente renter, skal banken varsle Utleier skriftlig om kravet og opplyse om at depositumet, inklusive opptjente renter, vil utbetales til Leietaker hvis Utleier ikke innen fem uker etter at varselet er sendt, dokumenterer å ha reist søksmål mot Leietaker med krav i henhold til leieavtalen. Banken kan bruke sist kjente adresse eller elektronisk postkasse til varselet. Mottar ikke banken slik dokumentasjon innen fristen og Leietaker ikke har trukket sitt krav tilbake, skal banken med frigjørende virkning utbetale beløpet til Leietaker.
- C
- 11.8 Leietaker stiller slik sikkerhet som fremgår av Bilag [...].
- D
- 11.9 Leietaker skal ikke stille sikkerhet.
- 11.10 Sikkerhetsstillelsen må foreligge senest [...].

11.11 Mislighold av bestemmelsen i dette punkt 11 anses som vesentlig mislighold som gir Utleier hevingsrett, dersom Leietaker ikke etter skriftlig varsel fra Utleier har sørget for å bringe forholdet i orden innen 14 dager.

12 LEIETAKERS BRUK AV LEIEOBJEKTET

12.1 Leietaker skal behandle så vel Leieobjektet som Eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.

12.2 Leietaker skal sette seg inn i og følge de offentligrettslige og privatrettslige regler som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i Leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at Leietakers bruk av Leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.

12.3 Leietaker skal oppfylle og bekoste alle nye offentligrettslige (bygningstekniske og andre) krav til Leieobjektet som oppstår i Leieperioden som følge av Leietakers særlige bruk av Leieobjektet, herunder krav til universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industri-vern, brannvern eller annen offentlig myndighet.

12.4 Leietaker skal på Utleiers forespørsel dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem for Leietakers virksomhet som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

12.5 Leieobjektet må ikke brukes på en måte som forringer Eiendommens omdømme eller utseende. Virksomheten i Leieobjektet må heller ikke sjenere andre leietakere eller naboer ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte. Røyking er ikke tillatt i Leieobjektet. Rom med vann-og/eller avløpsrør må holdes oppvarmet, slik at frysing unngås. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold er Leietakers ansvar.

- 12.6 Avfall må legges i Eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem, med mindre det er avtalt at Leietaker selv skal ta hånd om søppel/kildesortering. Leietaker må selv fjerne avfall av ekstraordinær(t) omfang eller karakter for egen regning. I motsatt fall kan Utleier fjerne avfallet for Leietakers regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.
- 12.7 Leietaker skal sørge for og bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snørydding dersom Leieobjektet brukes til virksomhet rettet mot publikum (for eksempel forretning eller servering), med mindre annet er særskilt avtalt.
- 12.8 Leietaker kan ikke benytte Fellesareal til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring o.l.).

13 UTLEIERS ADGANG TIL EKSKLUSIVT AREAL

- 13.1 Leietaker skal gi Utleier adgang til Eksklusivt Areal i kontor-/forretningstid alle dager for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, endringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på Eiendommen, har Utleier rett til å skaffe seg adgang til Eksklusivt Areal uten slikt varsel.

14 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

- 14.1 Utleier skal sørge for og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger; slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg, solavskjermingsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.
- 14.2 Utleier skal sørge for at Fellesareal og Eiendommens tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved Overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av Leietaker. Utleier skal sørge for vedlikehold, drift og renhold av Fellesareal og utearealer. Kostnader

etter dette punkt 14.2 skal dekkes som Felleskostnader i henhold til punkt 8.3, se også **Bilag [...]**.

- 14.3 Utleiers arbeider skal foretas på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.
- 14.4 Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i Leieobjektet av Leietaker.
- 14.5 Leietaker har ikke krav på erstatning eller avslag i Leien ved avbrudd i forsyninger av vann, energi, luft etc., som ikke er vesentlige.
- 14.6 Utleier skal sørge for at Leieobjektet i Leieperioden er i samsvar med de for Eiendommen/Leieobjektet gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, med mindre annet følger av punkt 12 eller Leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 15.

15 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

- 15.1 Leietaker skal sørge for og bekoste innvendig vedlikehold av Eksklusivt Areal, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører/porter til Eksklusivt Areal samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon (akutt vedlikehold) og periodisk vedlikehold, så som overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig utskifting av for eksempel tapet, gulvbelegg o.l., utskifting av deler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av innretninger i Eksklusivt Areal, som synlige rør, ledninger og installasjoner for forsyning av og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling, elektrisitet/IKT og hvitevarer.
- 15.2 Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i Eksklusivt Areal; herunder skader på vinduer, karmen og inngangsdører/porter til Eksklusivt Areal. Knuste ruter må straks erstattes med nye.

- 15.3 Leietaker skal sørge for og bekoste reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som Utleier har gitt tillatelse til å sette opp i henhold til punkt 17.
- 15.4 Leietaker skal sørge for og bekoste drift og vedlikehold av fett-/oljeutskiller eller lignende innretninger dersom Leietakers virksomhet krever slike.
- 15.5 Leietakers arbeider skal foretas med vanlige vedlikeholdsintervaller og på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.
- 15.6 Oppfyller ikke Leietaker sin vedlikeholdsplikt, er Utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 3 ukers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for Leietakers regning.

16 UTLEIERS ARBEIDER I LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

- 16.1 Utleier kan foreta alle arbeider til Eiendommens/Leieobjektets vedlikehold eller fornyelse; herunder miljørelaterte tiltak. Utleier kan videre foreta ethvert endringsarbeid; herunder tilbygg, påbygg mv., utenfor Eksklusivt Areal. Endring av Fellesarealets areal og utforming kan bare foretas dersom endringene er mindre vesentlige. Leietaker skal medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av Eiendommen kan føres gjennom Eksklusivt Areal uten hinder av Leietakers innredning eller lignende.
- 16.2 Leietaker må finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i Leien, med mindre ulempene for Leietaker er vesentlige.
- 16.3 Leietaker skal varsles om alle arbeider etter dette punkt 16 med rimelig frist. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Leietaker.

17 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET

- 17.1 Leietaker kan ikke foreta endringer; herunder innredning eller

ominnrøding i eller av Leieobjektet, uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom Leietaker ønsker økt kapasitet/forsyning av energi, vann, luft, avløp mv. i forhold til hva som var forutsatt for Leietakers bruk på kontraktstidspunktet. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom samtykke gis skal Utleier samtidig, dersom Leietaker krever det, skriftlig ta stilling til om Leietaker ved fraflytting helt eller delvis må tilbake stille de utførte endringene. Med mindre annet skriftlig avtales, skal alle Leietakers endringsarbeider tilbake stilles ved fraflytting.

- 17.2 Leietaker kan ikke sette opp virksomhetsskilt og solavskjerming uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Størrelse, utforming og plassering skal være sedvanlig etter virksomhetens og Eiendommens art og karakter, og skal godkjennes av Utleier. Leietaker må bekoste sitt firmanavn påsatt felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med Utleier.
- 17.3 Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentlige krav som gjelder for arbeider som utføres i henhold til dette punkt 17. Alle søknader skal godkjennes av Utleier. Ved ferdigstillelse av arbeidene skal dokumentasjon for arbeidene overleveres Utleier sammen med eventuelle offentlige godkjennelser.

18 FORSIKRING

- 18.1 Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.
- 18.2 Utleier forsikrer Eiendommen.
- 18.3 Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løssøre, maskiner, data, varer, driftstap/-avbrudd og eget ansvar. Leietaker forsikrer også dører og vinduer til Eksklusivt Areal.
- 18.4 Dersom Leietakers virksomhet medfører forhøyelse av Eiendom-

mens forsikringspremier eller nye sikkerhetsforskrifter fra Utleiers forsikringsselskap som innebærer investeringer, skal Leietaker dekke kostnadene. Leietaker skal melde til Utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for Eienkommens forsikringspremie.

- 18.5 Hver av partene kan kreve å få fremlagt den annen parts forsikringsavtale.

19 BRANN/DESTRUKSJON

- 19.1 Blir Leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan Utleier erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

20 UTLEIERS AVTALEBRUDD

- 20.1 Leietaker kan kreve avslag i Leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig og at mangelen ikke rettes av Utleier i henhold til bestemmelsene i husleieloven § 2-10. Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem.
- 20.2 Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig og at mangelen ikke rettes av Utleier i henhold til bestemmelsene i husleieloven § 2-10. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningen er i Leieperioden oppad begrenset til 12 måneders leie, med mindre Utleier har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse av Leieperioden gjelder en ny, tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden.
- 20.3 Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav Leietaker har eller måtte få mot Utleier som følge av forsinkelse eller mangel.

- 20.4 Dersom Leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra Utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at leieavtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

21 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

- 21.1 Leietaker er erstatningsansvarlig for all skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra Leietaker selv eller folk i Leietakers tjeneste samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som Leietaker har gitt adgang til Eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også kostnader til utrydding/bekjempelse av skadedyr, utøy o.l.
- 21.2 Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis Leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når Leieperioden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd (b).
- 21.3 Ved vesentlig mislighold av leieavtalen kan Utleier heve denne, og Leietaker skal da straks fraflytte Leieobjektet. Bestemmelsen i punkt 20.4 gjelder tilsvarende ved heving fra Utleier.
- 21.4 Dersom Leietaker blir kastet ut eller flytter etter krav fra Utleier pga. mislighold eller fraviker Leieobjektet som følge av konkurs, skal Leietaker betale Leien og andel Felleskostnader for den tid som måtte være igjen av Leieperioden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning Utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie av Leieobjektet. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av Leieobjektet fører med seg. Det samme gjelder eventuelle kostnader til tilbakestilling av Leietakers arbeider og kostnader til ny utleie.

22 FRAFLYTTING

- 22.1 Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til Eksklusivt Areal.
- 22.2 Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere Leieobjektet ryddet, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand og med samtlige nøkler/adgangskort. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 15 er oppfylt med alminnelige intervaller i Leieperioden, aksepterer Utleier normalt slit og elde frem til fraflytting. For endringer foretatt av Leietaker i Leieperioden, gjelder reguleringen i punkt 17.
- 22.3 Utleier kan utbedre mangler som Leietaker ikke har utbedret, for Leietakers regning. Dersom Utleier ikke gjennomfører slik utbedring, skal Leietaker likevel kompensere Utleier for de kostnader som ville medgått dersom utbedring hadde vært foretatt, uavhengig av Leieobjektets bruk etter fraflytting.
- 22.4 I god tid før utløpet av Leieperioden skal det avholdes en felles befaring mellom Leietaker og Utleier for å avtale eventuelle nødvendige arbeider som skal utføres for å bringe Leieobjektet i den stand det skal være ved fraflytting.
- 22.5 Utleier har i de siste 12 måneder før fraflytting rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at Leieobjektet blir ledig. I samme periode skal Leietaker, etter forhåndsvarsel, gi leiesøkende adgang til Eksklusivt Areal 3 dager per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.
- 22.6 Leietaker skal senest siste dag i Leieperioden på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller Utleier. Utleier kan kaste eller fjerne søppel og eiendeler som Leietaker har etterlatt, for Leietakers regning.

23 TINGLYSING/PANTSETTELSE

- 23.1 Leieavtalen kan ikke tinglyses uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som Utleier måtte la tinglyse på Eiendommen. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette den tinglyste leieavtalen på det tidspunkt leieforholdet opphører. Kostnader forbundet med tinglysing og sletting av leieavtalen dekkes av Leietaker.
- 23.2 Leieavtalen kan ikke pantsettes uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette pantsettelsen på det tidspunkt leieforholdet opphører.

24 FREMLEIE

- 24.1 Fremleie av Leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Økt avgiftsmessig belastning for Utleier som følge av fremleien skal alltid anses som saklig grunn, med mindre Leietaker forplikter seg til å holde Utleier skadesløs for Utleiers tap og kostnader som følge av fremleien i samsvar med punkt 10 og stiller en etter Utleiers oppfatning tilfredsstillende sikkerhet for sine forpliktelser. Videre skal opprettholdelse av Eiendommens virksomhetsprofil/virksomhetssammensetning anses som saklig grunn.
- 24.2 Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 24 anses ikke som samtykke.

25 OVERDRAGELSE

- 25.1 Leietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier overdra hele eller deler av leieavtalen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

- 25.2 Som overdragelse regnes også i) at en person som har bestemmende innflytelse over Leietaker, mister denne innflytelsen (herunder ved fusjon og fisjon), eller ii) at en ny person får bestemmende innflytelse over Leietaker (herunder ved fusjon og fisjon). Bestemmende innflytelse betyr det samme som i aksjeloven § 1-3 (2) andre setning. Aksjeloven § 1-3 (4) gjelder tilsvarende. Dette punkt 25.2 gjelder ikke hvis Leietaker er notert på et regulert marked, eller ved konserninterne omorganiseringer med uendret eierskap.
- 25.3 Leietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier delta i en fusjon eller fisjon som vesentlig forringer Leietakers evne til å oppfylle sine forpliktelser under leieavtalen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
- 25.4 Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 25 anses ikke som samtykke.
- 25.5 Dersom Utleier overfører sine rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen skal Leietaker stille ny sikkerhet overfor ny eier i samsvar med punkt 11.

26 SÆRLIGE BESTEMMELSER

[...]

27 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

- 27.1 Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 5-8 første til og med fjerde ledd, 7-5, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5. For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

28 LOVVALG OG TVISTELØSNING

- 28.1 Denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

28.2 Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

29 BILAG TIL LEIEAVTALEN

Bilag 1: Firmaattest/legitimasjon for Utleier og Leietaker og eventuelle fullmakter

Bilag 2: Tegninger

Bilag [...]: [Særregulering for parkeringsplasser]

Bilag [...]: [Spesifisering av leietakertilpasninger]

Bilag [...]: Skjema for overtakelsesprotokoll

Bilag [...]: Eksempler på kostnader som inngår i Felleskostnadene, samt fordelingsnøkkelen

Bilag [...]: [Tegninger med spesifisering av areal som omfattes av mva.-registreringen]

Bilag [...]: [Særskilt avtalt sikkerhetsstillelse]

30 STED/DATO

[...]

31 SIGNATUR

31.1 Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer; hvorav Utleier og Leietaker har fått hvert sitt. Dersom leieavtalen er formidlet via eiendomsmegler er den undertegnet i tre eksemplarer; hvorav Utleier, Leietaker og eiendomsmegler har fått hvert sitt.

for Utleier

for Leietaker

[Utleiers repr.]

[Leietakers repr.]

[Dersom avtalen skal signeres elektronisk kan signeringsfeltet utgå.]

TILLEGGSTEKSTER / ALTERNATIVE TEKSTER / BILAG / KOMMENTARER

Nedenfor følger forslag til tilleggstekster, alternative tekster og bilag til standardteksten ovenfor. Foreningene understreker at tekstene er ment som eksempler. De må alltid nøye tilpasses det enkelte leieforhold. Kommentarer til bestemmelsene om ansvaret for offentligrettslige krav i punkt 6, 12 og 14 og merverdiavgiftsbestemmelsen i punkt 10 er også inntatt nedenfor.

PUNKT 4: TILLEGGSTEKST VEDRØRENDE MILJØAVTALE

Dersom partene ønsker å bruke miljøavtale, kan følgende tekst tas inn i punkt 4.6:

- 4.6 Partene skal samarbeide om å heve og videreutvikle Leie objektets miljøstandard i Leieperioden ved gjennomføring av energiltak og/eller miljøtiltak som angitt i Bilag [...] (Miljøavtalen). Ved motstrid mellom denne leieavtalen og Miljøavtalen om forhold som Miljøavtalen omfatter, går bestemmelsene i Miljøavtalen foran.

PUNKT 6, 12 OG 14: ANSVARET FOR OFFENTLIGRETSLIGE KRAV – KOMMENTARER

Leiekontrakten bygger på et skille mellom offentligrettslige bygningstekniske krav og reguleringsmessige krav på den ene siden og andre krav som stilles som følge av den virksomhet som drives i leieobjektet på den andre siden. Med bygningstekniske krav menes krav som følger av plan- og bygningsloven med byggteknisk forskrift, krav til brannsikring og andre regler som retter seg mot krav til byggets fysiske og tekniske egenskaper/kvaliteter.

Etter punkt 6.2 har utleier ansvaret for at leieobjektet per overtakelse er godkjent for den bruk/virksomhet som angitt i leieavtalens punkt 5.1, herunder krav som følger av plan- og bygningsloven. I dette ligger at leieobjektet skal være i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for at leietaker skal kunne bruke leieobjektet til det formålet som er angitt i punkt 5. Utleier er også ansvarlig for at den avtalte bruk av leieobjektet er innenfor eiendommens lovlige bruk i henhold til reguleringsplan eller annet offentlig vedtak, f.eks. tillatelse til bruksendring. Offentligrettslige krav per

overtakelse tilknyttet leietakers virksomhet/bruk av leieobjektet, som ikke er av bygningsteknisk og reguleringsmessig karakter, er leietakers ansvar. Dette kan for eksempel være konkrete krav til arbeidsplassene som ikke løses gjennom byggearbeidene, men gjennom løs innredning/sikkerhetstiltak. Offentligrettslige krav til lys og ventilasjon, toaletter mv. er imidlertid omfattet av utleiers ansvar.

Utleier har også ansvaret for at leieobjektet i leieperioden er i samsvar med gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, jf. punkt 14.6. Dette gjelder som utgangspunkt også for nye offentligrettslige bygningstekniske krav som måtte bli pålagt leieobjektet i leieperioden. Men dersom det nye kravet er knyttet til leietakers særlige bruk av leieobjektet, skal leietaker oppfylle og bekoste kravet, jf. punkt 12.3. Ansvarsfordelingen gjelder uavhengig av om kravet eller pålegget rettes mot utleier eller leietaker.

Leietaker har både per overtakelse og i leietiden ansvaret for offentligrettslige krav til innrednings- eller bygningsmessige arbeider som utføres av Leietaker, jf. punkt 6.2 og 14.4.

Eksempler:

Leietaker skal benytte leieobjektet til nattklubb. Utleier har per overtakelse ansvaret for at leieobjektet oppfyller de offentligrettslige bygningstekniske krav som følger av dette bruksformålet som er angitt i punkt 5, som krav til rømningsveier, ventilasjon etc. Videre har utleier ansvaret for krav til universell utforming, som at lokalene må ha rampe for rullestol, handicap-toalett etc.

Dersom det i leieperioden kommer et generelt krav om rullestolheis i alle lokaler der det før var nok med ramper, skal utleier sørge for og bekoste dette. Men dersom det kommer krav om at alle nattklubber skal ha to handicaptoaletter, blir dette leietakers ansvar.

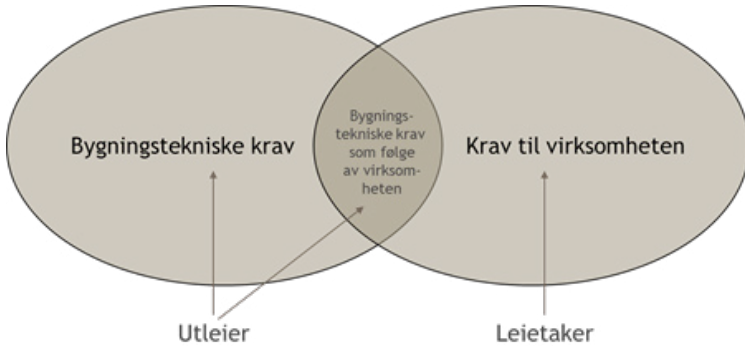
Leietaker har uansett ansvaret for offentligrettslige krav som følge av bruken/virksomheten som nattklubb, som å holde rømningsveiene åpne, inneha skjenkebevilling etc., jf. punkt 12.3.

Ved utleie til kontordrift vil utleier ha ansvar for at lokalene kan brukes til kontor. Det vil si at dersom ventilasjonen er for dårlig, må utleier oppgradere ventilasjonsanlegget. Det samme gjelder krav til brannsikring. Utleier har også ansvar for at de branntekniske kravene som gjelder for lokalene/bygget er ivaretatt. Dersom det i leieperioden oppstår krav om at lokalene må ha lydtette vegger som følge av leietakers virksomhet, vil dette derimot være leietakers ansvar.

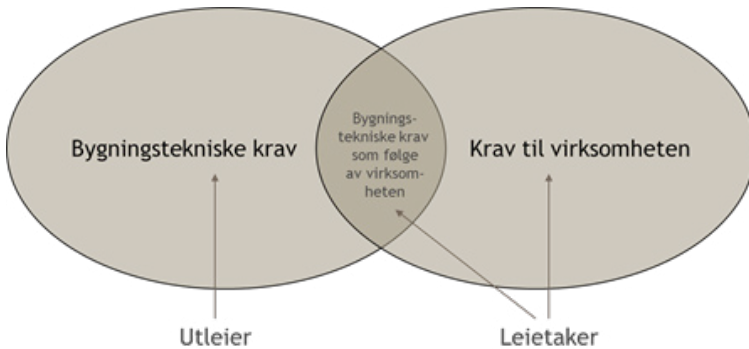
Ved utleie til produksjonsvirksomhet hvor det stilles spesielle krav til f.eks. hygiene, må det avklares hvilke bygningstekniske krav som stilles til den planlagte produksjonen, og som det er utleiers ansvar å oppfylle per overtakelse. Dette gjelder både krav som følger av plan- og bygningsloven og krav som følger av spesiallovgivningen. Ved nye og skjerpede krav fra for eksempel Mattilsynet i perioden påligger risikoen for dette leietaker, da kravet vil være knyttet til leietakers særlige bruk.

Ansvarsfordelingen mellom utleier og leietaker hva gjelder offentligrettslige krav er illustrert i tegningen nedenfor (gjelder ikke innrednings- eller bygningsmessige arbeider som utføres av leietaker, slike har leietaker selv ansvaret for):

Per overtakelse:



I leietiden:



I enkelte særlige tilfeller, typisk der leietaker er den profesjonelle part, kan det være ønskelig at leietaker skal ha ansvaret for offentligrettslige bygningstekniske krav og reguleringsmessige krav både per overtakelse og i leietiden. I så fall kan teksten nedenfor benyttes. Det gjøres oppmerksom på at leietaker, dersom denne teksten benyttes vil ha risikoen for oppfyllelse av alle offentligrettslige krav og at den tiltenkte bruken er lovlig. I ytterste

konsekvens kan dette medføre at leietaker får plikt til å betale leie i hele leieperioden selv om leieobjektet ikke lovlig kan benyttes til leietakers planlagte virksomhet. Det kan derfor være grunn for leietaker til å ta forbehold om at leieavtalen er betinget av at ønsket tillatelse/regulering/bruksendring e.l. oppnås, eventuelt at dette avklares før leieavtalen signeres.

Dersom dette alternativet velges må leietaker selv sørge for at kravene blir oppfylt før leieobjektet tas i bruk til avtalt formål. Planer for nødvendige arbeider må forelegges for og godkjennes av utleier. Selv om leietaker selv er ansvarlig for å oppfylle de offentligrettslige bygningstekniske kravene, vil imidlertid eier/utleier fortsatt være ansvarlig overfor myndighetene for at for eksempel brannsikkerheten er ivaretatt. På denne bakgrunn er det naturlig at utleier har kontroll på arbeidene som skal gjennomføres på egen eiendom. Det er derfor satt inn et krav om at leietaker må dokumentere at kravene er oppfylt, herunder at nødvendige tillatelser er gitt, før leieobjektet tas i bruk til det avtalte formålet.

Punkt 6.2 byttes ut med følgende:

«Leieobjektet leies ut “som det er”, og Leietaker er selv ansvarlig for at Leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige krav (bygningstekniske, reguleringsmessige og andre) som gjelder for Leieobjektet, gitt den virksomhet som skal drives av Leietaker i henhold til punkt 5.1. Leietaker skal overfor Utleier dokumentere at alle offentligrettslige krav er oppfylt før Leieobjektet tas i bruk.»

Punkt 12.3 byttes ut med følgende:

«Leietaker skal oppfylle og bekoste alle nye offentligrettslige (bygningstekniske og andre) krav til Leieobjektet som oppstår i Leieperioden, herunder krav til universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industri-vern, brannvern eller annen offentlig myndighet.»

Punkt 14.6 slettes.

Leietaker har i begge tilfellene ansvaret for offentligrettslige krav tilknyttet leietakers særlige bruk av/virksomhet i leieobjektet, jf. punkt 12.3.

PUNKT 7: TILLEGGSTEKST TIL FORLENGELSESKLAUSULER

Variant A:

- 7.3 Leietaker har rett til å forlenge Leieperioden i en periode på [...] år på samme vilkår som i denne leieavtalen. Dersom Leietaker ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til Utleier minst [...] måneder før utløpet av Leieperioden.

Variant B:

- 7.3 Leietaker har rett til å forlenge Leieperioden i en periode på [...] år på samme vilkår som i denne leieavtalen, men slik at Leien skal justeres til markedsleie. Dersom Leietaker ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til Utleier tidligst 18 måneder før og senest 12 måneder før utløpet av Leieperioden.
- 7.4 Dersom partene innen 6 uker etter at retten til å forlenge Leieperioden er utøvet ved meddelelse til Utleier, ikke er kommet til enighet om hva som skal anses som markedsleie, skal markedsleien fastsettes av en takstkommisjon med bindende og endelig virkning for partene. Partene oppnevner en kommisjonsdeltaker hver. De oppnevnte kommisjonsdeltakerne skal være takstmenn/næringsmeglere med inngående kjennskap til markedet for nærings-eiendom i [...]. Partene dekker 50 % av kostnadene ved etablering og gjennomføring av kommisjonsbehandling hver.

[Kommentar: Her kan man også tenke seg en regulering der partene skal komme med et utgangspunkt for hva de anser som markedsleie, og der partene kun skal dele kostnadene dersom takstkommisjonens avgjørelse ligger innenfor et bestemt spenn mellom disse to utgangspunktene.]

- 7.5 Kommisjonsdeltakerne skal være oppnevnt senest 8 uker etter at retten er utøvet. De partsoppnevnte kommisjonsdeltakerne velger kommisjonens leder. Dersom kommisjonsdeltakerne ikke kommer til enighet om valg av leder, skal denne oppnevnes av lederen i Forum for Næringsmeglere (eller annen tilsvarende organisasjon/enhet).
- 7.6 Kommisjonen skal senest 10 uker etter at retten er utøvet, avvikle befarung av Leieobjektet, samt motta partenes synspunkter i en enkel høring. I høringen skal hver av partene gis tilstrekkelig tid til å formidle sitt syn på hva som utgjør markedsleien, samt til å fremlegge den dokumentasjon partene måtte ønske å henvise til.
- 7.7 Ved fastsettelsen skal kommisjonen definere hva som ville vært riktig markedsleie dersom tilsvarende leieavtale var blitt inngått på ordinært vis på det tidspunkt kommisjonens avgjørelse fattes. Kommisjonen skal i denne sammenheng legge vekt på alle forhold av betydning, herunder Leieobjektets beliggenhet og beskaffenhet, tidspunktet for start av forlengelsesperioden, forlengelsesperiodens lengde mv. Kommisjonens avgjørelse skal foreligge senest 2 uker etter at ovennevnte høring ble avsluttet, og skal sendes partene i form av et skriftlig oppsett som angir den aktuelle markedsleie.
- 7.8 Kommisjonens fastsettelse av markedsleien etter punkt 7.7 skal ikke anses som voldgift. Dersom fastsettelsen også reiser rettslige spørsmål, som partene er uenige om, skal takstkommisjonen bare ta stilling til disse så langt partene i fellesskap ber om det. I så fall skal lov av 14. mai 2004 nr. 25 om voldgift følges, i den utstrekning det ikke er avtalt noe annet i dette punkt om forhold hvor voldgiftsloven kan fravikes.
- 7.9 Kommisjonens angivelse av markedsleien utgjør deretter Leien per tidspunkt for oppstart av forlengelsesperioden.

PUNKT 8: FORSLAG TIL TEKST – BILAG OM FELLESKOSTNADER

Oppregningen nedenfor er ment som eksempler på forhold som inngår i Felleskostnadene dersom tilbudet eksisterer, og ikke som en angivelse av hva som skal inngå per leiestart. Innholdet vil kunne endre seg i Leieperioden, for eksempel som følge av innføring av nye servicetilbud eller offentligrettslige krav.

- Strøm til oppvarming og belysning av Fellesareal (herunder trapper), heiser, kjøleanlegg, ventilasjonsanlegg, varmtvannstanker, utelys, varmekabler i takrenner, branntekniske anlegg, portanlegg, sikkerhetsinnretninger og andre forhold installert i Fellesareal.
- Olje, gass etc. til oppvarming av Fellesareal og andre fellestjenester som ikke avregnes mot den enkelte leietaker etter eget forbruk.
- Offentlige avgifter, herunder vann, kloakk, feiing, renovasjon og øvrige avgifter som eventuelt måtte tilkomme/foreligge.
- Eiendomsskatt.
- Rengjøring og renovasjon, herunder trappevask og rengjøring av Fellesareal, håndtering/rensing mv. av matter i Fellesareal (herunder trapper), utrydding/bekjempelse av skadedyr, utøy ol., utvendig vindusvask, rengjøring av utstyr for solavskjerming, fjerning av tagging/graffiti, leie, kjøring og tømming av søppelcontainer mv.
- Tilsyn, service og vedlikehold av heiser, sanitæranlegg, kjøleanlegg, ventilasjonsanlegg, alle branntekniske installasjoner (herunder alarm og sikkerhetsanlegg), porter, fyringsanlegg, innendørs Fellesareal, utendørs Fellesareal, vinduer utvendig, utstyr for solavskjerming osv., herunder vaktmestertjeneste.
- Resepsjonstjeneste, vakthold.

- Øvrige serviceytelser, herunder gartner og annen rydding/vedlikehold på utendørsarealer, snømåking av utearealer, parkeringsplasser, fortau og tak, bortkjøring av snø, kosting og renhold av nevnte arealer, utvendig vaktmestertilsyn mv.
- Administrasjonspåslag på [...] % på alle kostnader som fremkommer av ovenstående.

Det vises til “Veiledning for beregning av utleieareal i næringsbygg – en veiledning basert på NS 3940” for hvordan fordeling av utleiearealer og fellesarealer kan gjøres.

PUNKT 10 – KOMMENTAR

Til punkt 10.1:

Her angis hvor stor andel av leieobjektet partene per kontraktssignering har forutsatt skal omfattes av utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret for utleie av fast eiendom.

For at et areal skal kunne omfattes av utleiers frivillige registrering, må arealet brukes til ett av de følgende formål:

- a) I virksomhet som er registrert etter merverdiavgiftsloven,
- b) av offentlig virksomhet der øverste myndighet er kommunestyre, fylkesting eller annet styre eller råd etter kommuneloven eller kommunal særlovgivning, eller
- c) av interkommunale og interfylkeskommunale sammenslutninger organisert etter kommuneloven eller kommunal særlovgivning.

Arealer som leies ut til private kompensasjonsberettigede virksomheter, eksempelvis private skoler og barnehager, kan ikke omfattes av utleiers registrering. Det samme gjelder arealer som leietaker skal benytte til å

dekke bolig- eller velferdsbehov, eksempelvis boliger til ansatte og trimrom.

Dersom et areal på samme tid brukes både til formål som oppfyller vilkårene for å omfattes av utleiers registrering, og til formål som ikke kan omfattes, såkalte "myldrearealer", vil arealet som utgangspunkt kunne omfattes av utleiers registrering. Det er imidlertid et krav om at leietaker ville hatt fradragsrett eller kompensasjonsrett tilknyttet arealet, dersom leietaker selv hadde eid lokalet. Dersom en leietakers avgiftspliktige omsetning tilknyttet et myldreareal normalt ikke overstiger 5 % av leietakers totale omsetning tilknyttet det aktuelle arealet i løpet av et regnskapsår, ville leietaker ikke hatt fradragsrett, og arealet kan ikke omfattes av utleiers registrering. Denne begrensningen gjelder imidlertid ikke dersom leietaker hovedsakelig (dvs. minst 80 %) omsetter finansielle tjenester som er unntatt fra merverdiavgift.

Dersom partene har forutsatt at hele leieobjektet skal omfattes av utleiers frivillige registrering, krysses det av for alternativ A. Hvis bare deler av leieobjektet skal omfattes, krysses det av for alternativ B. I så fall må målsatte tegninger og opplysninger om størrelsen på arealet vedlegges leieavtalen.

Dersom partene har forutsatt at ingen deler av leieobjektet er omfattet av utleiers frivillige registrering, krysses det av for alternativ C.

NB! En ordinær frivillig registrering omfatter som utgangspunkt all utleie den aktuelle utleier har til virksomhet som oppfyller vilkårene for å omfattes av frivillig registrering. Dersom utleier og leietaker blir enige om å holde et areal utenfor utleiers frivillige registrering, selv om arealet oppfyller vilkårene for å omfattes, må det derfor gis særskilt beskjed til skattekontoret om dette. Dette gjelder imidlertid ikke for virksomheter som er frivillig registrert ved tilkjenning (se forklaring til punkt 10.4), siden tilkjenning kun omfatter det enkelte leieforhold.

Til punkt 10.2:

Angivelsen av hvor stor del av leieobjektet som forutsettes omfattet av

utleiers frivillige registrering per kontraktssignering i punkt 10.1 danner utgangspunktet for hvilken avgiftsmessig status leietaker innestår for at leieobjektet skal ha gjennom leieperioden. Avvik fra den forutsatte avgiftsmessige statusen er som hovedregel leietakers ansvar, jf. punkt 10.7, der leietaker har ansvaret for utleiers tap som følge av bruksendringer, fremleie, regelverksendringer for leietakers bruk/virksomhet mv. Avvik fra den forutsatte avgiftsstatusen som følge av regelverksendringer som ikke særskilt gjelder leietakers bruk/virksomhet er imidlertid utleiers ansvar.

Til punkt 10.3:

Bestemmelsen innebærer at utleier kun har rett til å legge merverdiavgift på leie for de arealer som partene har forutsatt skal omfattes av utleiers frivillige registrering i henhold til punkt 10.1, jf. forklaringen til punkt 10.1 ovenfor. For arealer som er forutsatt holdt utenfor utleiers frivillige registrering kan utleier ikke legge på merverdiavgift, selv om arealene oppfyller vilkårene for å omfattes av registreringen. Dette gjelder både i det tilfelle at arealene oppfylte vilkårene allerede ved kontraktssigneringen (men likevel ble besluttet holdt utenfor) og i det tilfelle at arealene endrer avgiftsmessig status i løpet av leieperioden. Hvis utleier ønsker å la slike arealer omfattes av den frivillige registreringen – må dette i så fall baseres på en avtale med leietaker; utleier kan ikke ensidig beslutte dette. Det eneste unntaket fra dette gjelder for arealer som måtte bli omfattet av utleiers registrering som følge av at registrering for utleie blir pålagt ved lov. I slike tilfeller kan utleier fakturere leien mv. med tillegg av merverdiavgift.

Husk at det for arealer som oppfyller vilkårene for å omfattes av frivillig registrering, men som likevel besluttes holdt utenfor, må gis beskjed til skattekontoret.

Til punkt 10.4:

Merk at leietaker må søke om frivillig registrering i Merverdiavgiftsregisteret for fremleien hvis leietaker ikke allerede er registrert i Merverdiavgiftsregisteret for annen merverdiavgiftspliktig virksomhet. Det samme gjelder for fremleietaker ved eventuell videre fremleie. Det må foreligge en ubrutt kjede

av frivillig registrerte mellom utleier og den endelige fremleietaker. Dersom leietaker er registrert i Merverdiavgiftsregisteret for annen merverdiavgiftspliktig virksomhet kan frivillig registrering gjøres ved såkalt tilkjennegivelse. Tilkjennegivelse gjøres ved å innta en bestemmelse i fremleieavtalen om at fremleieforholdet skal behandles som merverdiavgiftspliktig og fakturere leien og andre ytelser med tillegg av merverdiavgift, samt å bokføre leien som merverdiavgiftspliktig omsetning.

PUNKT 11 - FORSLAG TIL GARANTITEKST

GARANTI

Undertegnede [...] (**Garantisten**), garanterer herved som selvskyldner for [...] (**Leietaker**) sin rettidige oppfyllelse av alle forpliktelser under leieavtale vedrørende leie av leieobjekt i eiendommen [...] gnr. [...] bnr. [...] i [...] kommune datert [...] med [...] (**Utleier**).

Det samlede garantiansvaret er begrenset oppad til et beløp på NOK [...].

Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder denne garanti. Garantien er gyldig i hele leieperioden med tillegg for 3 måneder etter leieperiodens utløp, dette slik at eventuelle krav vedrørende garantien senest må være fremkommet til Garantisten den [...].

Garantisten

PUNKT 11 – FORSLAG TIL KONTRAKTS- OG GARANTITEKST DER DET BENYTTES MORSELSKAPSGARANTI I STEDET FOR GARANTIER SOM NEVNT I PUNKT 11

Kontraktstekst:

Leietaker stiller morselskapsgaranti som inntatt etter signaturlinjen i denne leieavtalen, for rettidig oppfyllelse av Leietakers forpliktelser under dette

leieforholdet. Garantien skal være underlagt norsk rett. Eiendommens verne-ting vedtas i alle tvister som gjelder garantien.

Garantitekst:

[...], org. nr. [...], garanterer som selvskyldner for Leietakers rettidige oppfyl-else av alle forpliktelser under leieavtalen.

PUNKT 18 – TILLEGGSTEKST HVIS LEIETAKER ER SELVASSURANDØR

Dersom leietaker er selvassurandør, kan følgende setning tilføyes til punkt 18.1:

Leietaker er selvassurandør. Leietaker har dermed ikke forsikringsplikt, men likevel ansvar som tilsvarer det som fremkommer i dette punkt 18.

PUNKT 19 – TILLEGGSTEKST OM BRANN OG DESTRUKSJON

19.2 Dersom Utleier ikke benytter sin rett etter dette punkt 19.1, skal Leie-taker ikke ha rett til å heve leieforholdet dersom

- A) Leieobjektet repareres/gjenoppføres av Utleier senest [...] måneder etter at skaden oppsto,
- B) Utleier i denne gjenoppføringsperioden tilbyr Leietaker et erstatningsleieobjekt som har en slik beliggenhet, størrelse og utforming at Leietaker kan utøve tilnærmet normal virksomhet, og
- C) Utleier betaler alle kostnader forbundet med flytting til erstatningsleieobjektet og tilbakeflytting til Leieobjektet etter gjenoppføringsperioden.

19.3 Leietaker skal i slike tilfeller fortsette leien av Leieobjektet (eventu-elt den del av det som i reparasjons-/gjenoppføringsperioden ikke har vært benyttet) og gjenoppta full betaling av Leien i henhold til denne leieavtalen fra det tidspunkt reparasjon/gjenoppføring er ferdigstilt. Leietaker betaler vanlig markedsleie for eventuelt

erstatningsleieobjekt i den perioden dette benyttes, men leien skal ikke overstige den til enhver tid aktuelle Leien etter denne leieavtalen.

PUNKT 21 – OFFENTLIGE LEIETAKERE

Krav mot statlige virksomheter kan ikke tvangsfullbyrdes, jf. tvangsfullbyrdesloven § 1-2. Dersom leietaker er en statlig virksomhet, kan punkt 21.2 strykes. For øvrige offentlige leietakere må bestemmelsen vurderes konkret opp mot bestemmelsene i tvangsfullbyrdesloven § 1-2.

PUNKT 28 – FORSLAG TIL KONTRAKTSTEKST FOR VOLDGIFTS-BEHANDLING

- 28.1 Denne leieavtalen reguleres av norsk rett.
- 28.2 Enhver tvist som gjelder eller springer ut av denne leieavtalen skal avgjøres ved voldgift i henhold til lov av 14. mai 2004 nr. 25 om voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av tre dommere, hvorav partene skal oppnevne hver sin voldgiftsdommer. De partsoppnevnte voldgiftsdommerne skal oppnevne den tredje voldgiftsdommeren, som skal være voldgiftsrettens leder. Voldgiftsrettens leder skal være norsk jurist. I mangel av enighet om den tredje voldgiftsdommeren, skal vedkommende oppnevnes av sorenskriveren i Oslo tingrett.
- 28.3 Voldgiftsforhandlingene skal holdes i [...], og voldgiftsspråket skal være norsk.
- 28.4 Voldgiftssaken skal anses innledet når den ene parten sender sin begjæring til den annen part om at tvisten skal avgjøres ved voldgift. Voldgiftsbehandlingen og voldgiftsrettens avgjørelse skal være underlagt taushetsplikt, og straks voldgiftssak er innledet skal partene inngå separat avtale som bekrefter dette.

VEDLEGG 3

Forfattere og bidragsytere

Utleiers ABC er skrevet av hele eiendomsavdelingen i DLA Piper, med støtte fra andre avdelinger. Gro Hauge, Ellen Hestenes Merli, Lasse Innleggen, Andreas Mello-Kildal og Line Ravlo-Losvik har som redaktører hatt et særlig ansvar for ferdigstilling og publisering av artiklene og boken.

DLA Pipers avdeling for fast eiendom:



Line Ravlo-Losvik
Partner dr. juris
+47 95 22 33 94
line.ravlo-losvik@
dlapiper.com



Andreas Mello-Kildal
Partner
+47 47 01 94 94
andreas.mello-kildal@
dlapiper.com



Thomas Håkonsen
Partner
+47 97 66 64 68
thomas.hakonsen@
dlapiper.com



Tone Gjertsen
Partner
T: +47 92 09 26 98
tone.gjertsen@
dlapiper.com



Anders Bergene
Partner
T: +47 91 89 48 01
anders.bergene@
dlapiper.com



Bjørn Slaatta
Partner
T: +47 92 69 47 86
bjorn.slaatta@
dlapiper.com



Magnus L. Lutnæs
Partner
T: +47 41 91 65 61
magnus.lutnas@
dlapiper.com



Gro Hauge
Senioradvokat
T: +47 95 96 60 25
gro.hauge@
dlapiper.com



Ola Rundfloen
Senioradvokat
T: +47 98 07 64 12
ola.rundfloen@
dlapiper.com



Christoffer Sortland
Senioradvokat
T: +47 99 24 14 53
christoffer.sortland@
dlapiper.com



Thorstein Vale Opdal
Fast advokat
T: +47 99 27 26 29
thorstein.vale.opdal@
dlapiper.com



Helene Rolin
Fast advokat
T: +47 97 74 11 72
helene.rolin@
dlapiper.com



Lasse Innleggen
Advokatfullmektig
T: +47 97 10 24 10
lasse.innleggen@
dlapiper.com



Elisabeth Faanes
Advokatfullmektig
T: +47 99 54 96 15
elisabeth.faaness@
dlapiper.com



Ellen Merli
Advokatfullmektig
T: +47 95 36 82 81
ellen.merli@
dlapiper.com



Hanne Hommedal
Advokatfullmektig
T: +47 47 62 39 33
hanne.hommedal@
dlapiper.com



Anders Hilt
Advokatfullmektig
T: +47 99 02 44 23
anders.hilt@
dlapiper.com



**Mathias Anglevik
Erlien**
Advokatfullmektig
T: +47 99 22 39 89
mathias.erlien@
dlapiper.com



Teddy Grey
Advokatfullmektig
T: +47 41 91 66 62
teddy.grey@
dlapiper.com

Bidragsytere fra andre avdelinger:



Sveinung Mjaugedal
Partner
+47 41 91 65 31
sveinung.mjaugedal@
dlapiper.com



Harald Strømstad
Partner
+47 91 31 96 27
harald.stromstad@
dlapiper.com



Frode Finnøy
Partner
+47 48 01 65 32
frode.finnoy@
dlapiper.com



Beate Vesterås
Assosiert Partner
+47 95 05 72 85
beate.vesteras@
dlapiper.com



Jonas Aartun
Assosiert Partner
+47 95 07 44 47
jonas.aartun@
dlapiper.com



Ole Christian Mugerud
Senioradvokat
+47 41 91 65 38
ole.mugerud@
dlapiper.com



Tommy Bruun
Fast advokat
+47 98 04 83 29
tommy.bruun@
dlapiper.com



Lars Albert Jøstensen
Fast advokat
+47 41 49 94 55
lars.jostensen@
dlapiper.com

Andre bidragsytere:

Henriette Granlund
Dag Thomas Hansson
Lars Nesbø Bakke



Utleiers ABC gjennomgår punktvis de såkalte meglerstandardene i en artikkelserie på totalt 38 artikler. Artikkelsen er skrevet med utleiers posisjon som utgangspunkt.

I Utleiers ABC kommer vi innom mange praktiske problemstillinger, herunder husleierettslige, avtalerettslige, plan- og bygningsrettslige, skatterettslige og internasjonale problemstillinger som oppstår ved fremforhandling og inngåelse av leieavtaler.

Artikkelserien er skrevet i perioden mai-november 2019, og er publisert på estatenyheter.no.

Hele eiendomsavdelingen i DLA Piper har deltatt aktivt ved skriving av artiklene. Gro Hauge, Ellen Hestenes Merli, Lasse Innleggen, Andreas Mello-Kildal og Line Ravlo-Losvik har som redaktører hatt et særlig ansvar for ferdigstilling og publisering av artiklene og boken.

Boken er også tilgjengelig i elektronisk format på dlapiper.no.



Nordens største advokatfirma