

Standard leieavtaler

Oppdaterte utgaver og nye maler

Av advokat Camilla Hammer Solheim, Advokatfirmaet BAHR

1. Innledning

Norges Eiendomsmeglerforbund/Forum for Næringsmeglere utgir i disse dager sammen med Norsk Eiendom nye utgaver av standard leieavtaler for næringsbygg og -lokaler. I tillegg lanseres en rekke nye maler som har vært etterspurt i markedet, blant annet som følge av nye trender for leie av handelslokaler og kontor.

2. Oversikt over oppdaterte og nye maler

Følgende standarder utgis i oppdaterte utgaver:

- Leieavtale for brukte lokaler
- Leieavtale for nye lokaler
- Leieavtale for brukt bygg
- Leieavtale for nytt bygg
- Utvidet leieavtale for nytt bygg
- Barehouse-leieavtale for brukt bygg
- Fremleieavtale

Følgende nye standarder lanseres:

- Barehouse-leieavtale for nytt bygg
- Utvidet barehouse-leieavtale for nytt bygg
- «All inclusive»-leieavtale
- Avtale for co-working
- Leieavtale for handelslokaler utenfor kjøpesenter
- Avtale for korttidsleie av handelslokaler

3. Endringer i oppdaterte standarder

3.1 Generelt

For de eksisterende standardene har ambisjonen vært å gjøre en moderat oppdatering uten store forskyvninger i rettigheter og plikter. De endringene som er gjort er funnet nødvendige/hensiktsmessige basert på tilbakemeldinger fra brukere og rettsutviklingen på området.

Av tekniske endringer kan nevnes at teksten har fått autonummerering. Videre er bestemmelsene om leieregulering og sikkerhetsstillelse flyttet opp i tilknytning til leiebestemmelsen, noe som har medført endret nummerering av de fleste punktene.

I det følgende gis en kort omtale av de viktigste endringene/presiseringene fra forrige utgave.

3.2 Ansvar for offentligrettslige krav

Det er i punkt 6.2 gjort en presisering av ansvaret for offentligrettslige krav som ikke er ment å innebære noen realitetsendring, men å gjøre bestemmelsen mer tilgjengelig.

Videre er den såkalte rønneklauselet (alternativet der leietaker har ansvaret for å oppfylle alle offentligrettslige krav) flyttet bak til tilleggstekst for å tydeliggjøre at denne er ment for spesielle tilfeller, typisk der leietaker er den profesjonelle part i leieforholdet.

3.3 Felleskostnader

For å gjøre felleskostnadene mer forutberegnelige for leietaker er det i punkt 8.5 lagt inn en plikt for utleier til å fremlegge budsjett, samt en varslingsplikt dersom utleier får grunn til å tro at felleskostnadene vil avvike vesentlig fra budsjettet.

I felleskostnadsbilaget er det lagt inn at kostnader til utrydding/bekjempelse av utøy/skadedyr inngår i felleskostnadene. Endringen er gjort som følge av det store fokuset det har vært på særlig skjeggkre den siste tiden, samtidig som det i leieforhold har vært uklart hvem som har vært ansvarlig for kostnaden der det ikke kan påvises skyld hos en enkelt leietaker. Utrydding/bekjempelse av utøy/skadedyr anses av organisasjonene som en driftskostnad som det er naturlig å legge på felleskostnadene, med mindre en enkelt leietaker kan klandres.

3.4 Leietakers vedlikeholdsplikt

Begrepet «fornyelse» i leietakers vedlikeholdsplikt i punkt 15.1 er strøket. Dette er ikke ment å innebære noen realitetsendring, men er gjort for å presisere at det ikke er plikt til å utføre fornyelse utover det som følger av vedlikeholdsplikten. Leietakers plikter er uansett dekket under begrepene «overflatebehandling av gulv mv.» og «nødvendig utskifting».

3.5 Utleiers avtalebrudd

I malene for nybygg/nye lokaler er vesentlighetskravet til mangler i punkt 20 fjernet. I slike avtaler skal leieobjektet leveres i henhold til lover/forskrifter og kravspesifikasjon, og det er da ikke naturlig å ha et vesentlighetskrav for å gjøre gjeldende mangler.

Utleiers rett til utbedring av mangler som følger av bakgrunnsretten (husleieloven § 2-10) er presisert i avtalen. Det er også presisert at leietaker må reklamere innen rimelig tid etter at leietaker burde ha oppdaget en mangel også i leietiden.

3.6 Leietakers avtalebrudd

På bakgrunn av Høyesteretts dom av 29. juni 2016 vedrørende KLP/Norsk Gjenvinning er det presisert i punkt 21.1 at leietaker kun er erstatningsansvarlig for skader som skyldes forsett eller uaktsomhet, noe som er i tråd med dommens innhold og den opprinnelige intensjonen med bestemmelsen. I tillegg er husleieloven § 5-8 fraveket i punkt 27 for å fjerne tvil, da denne bestemmelse gir leietaker et kontrollansvar.

I punkt 21.3 er det lagt inn en varslingsplikt for utleier ved heving på grunn av vedvarende eller gjentatt mislighold, tilsvarende leietakers plikt etter punkt 20.4.

3.7 Overdragelse/change of control

Bestemmelsen i punkt 25.2 er skrevet om for å presisere at den kun kommer til anvendelse i situasjoner der det skjer et reelt kontrollskifte/endring i bestemmende innflytelse over leietaker. Tidligere ordlyd kunne tolkes slik at bestemmelsen også gjaldt i enkelte situasjoner der dette ikke var tilfelle, noe som ikke var tilsiktet.

3.8 Sikkerhetsstillelse

Teksten i punkt 11 alternativ B om depositum er endret i henhold til innspill fra Finans Norge, for å gjøre den samsvarende med bankenes standard depositumsavtaler.

3.9 Utvidet nybyggstandard

I tilleggsteksten om leietakers adgang til leieobjektet før overtakelse skilles det nå mellom situasjoner der leietaker kun skal gjøre mindre innredningsarbeider og der leietaker skal gjøre større installasjonsarbeider, da disse situasjonene krever ulik regulering blant annet av byggherreansvaret.

Leietakers mulighet for å betale endringskostnaden som et engangstillegg til første års leie er fjernet fra endringsbilaget i påvente av en avklaring av merverdiavgiftshåndteringen av et slikt engangstillegg.

4. Nye standarder som lanseres

4.1 Barehouse-standarder for nybygg

Såkalte «barehouse»-leieavtaler anvendes der leietaker skal ha ansvaret for alt vedlikehold og utskiftninger, betale forsikring av bygget og ha skade- og driftsavbruddsrisiko for bygget. Hittil har det kun vært en barehouse-mal for brukt bygg, men det oppleves en stadig større etterspørsel etter en slik mal også for nybygg.

Forskjellen fra barehouse-malen for brukt bygg er at utleier skal levere leieobjektet i henhold til en kravspesifikasjon og per overtakelse er ansvarlig for at leieobjektet er godkjent for den bruk/virksomhet leietaker skal drive (både bygningstekniske og reguleringsmessige krav). I leieperioden er det ingen forskjell.

Barehouse-malen for nybygg lanseres både i en «ordinær» variant og i en «utvidet» variant med bestemmelser om endringer i kravspesifikasjonen i byggeperioden.

4.2 «All inclusive»-leieavtale

En «all inclusive»-leieavtale kan sies å være det motsatte av en barehouse. Her er det utleier som besørger og bekoster alt utvendig og innvendig vedlikehold, reparasjoner og alle utskiftninger. Utleier skal også sørge for og bekoste at leieobjektet i leieperioden er i samsvar med de for eiendommen/leieobjektet gjeldende offentligrettslige krav. Utbedring av skader besørges også av utleier, men leietaker dekker kostnaden. Felleskostnader er inkludert i leien.

All inclusive-leieavtaler er en ny trend i markedet, og har vært etterspurt av offentlige leietakere og andre som ønsker et forutsigbart kostnadsbilde gjennom leieperioden.

4.3 Avtale for co-working

Co-working-konsepter har vært i stor fremvekst de siste årene, noe som har skapt etterspørsel etter en standard. Det lanseres derfor en mal som kan benyttes som et utgangspunkt for avtale mellom co-working-aktøren og kunden. Co-working-konsepter finnes imidlertid i et utall varianter, og tanken er at malen brukes som et utgangspunkt for å tilpasse avtalen til det enkelte konsept.

Malen er lagt opp slik at det i selve avtalen registreres informasjon om leverandør, kunde, leveransens innhold, mva-status mv. Ved signering av avtalen vedtas standardvilkår og husordensregler, som ikke er gjenstand for forhandling mellom partene.

I forholdet mellom co-working-aktøren og en eventuell utleier til denne kan standard leieavtale benyttes med enkelte tilpasninger, herunder slik at co-working-aktøren har fri adgang til å fremleie innenfor sitt konsept.

4.4 Leieavtale for handelslokaler utenfor kjøpesenter

Malen er basert på standard leieavtale for nye/rehabiliterede lokaler, men med noen tilpasninger og alternative tekster som gjør den mer spisset mot handelslokaler. Blant annet inneholder malen tekst vedrørende omsetningsleie/minimumsleie, driveplikt og sanksjoner ved mislighold av denne, plikt til medlemskap i næringsforening og leietakers tilgang til lokalene for egne installasjonsarbeider før overtakelse.

4.5 Avtale om korttidsleie av handelslokaler

Malen er tenkt benyttet på leieforhold av kortere varighet, typisk pop-up shops. En del av bestemmelsene avviker av denne grunn fra det som er vanlig i leieforhold med lengre varighet. Herunder har leietaker ikke vedlikeholdsplikt. Utleier har alt vedlikehold, men ikke plikt til innvendig vedlikehold i leietiden. Felleskostnader er inkludert i leien. Det er ikke lagt opp til sikkerhetsstillelse og heller ingen rett til fremleie/overdragelse.

Ved signering av avtalen vedtas standardvilkår, som ikke er gjenstand for forhandlinger mellom partene. Standardvilkårene inneholder blant annet bestemmelser om merverdiavgift, utleiers og leietakers ansvar og nødvendige fravikelser fra husleieloven.