



# Utleie av næringseiendom

Utvalgte problemstillinger

# Utleie av næringseiendom

- Temaet er meget omfattende og i dette kurset er noen sentrale temaer plukket ut og gis en omtale i overflaten, slik at kursdeltaker skal kunne få en viss oversikt over tematikken. Kurset kan danne grunnlag for neste kurs med fordypning av et emne.



# Forhandlinger og avtaleinngåelse

# Forhandlinger og avtaleinngåelse

- I utgangspunktet gjelder det ingen formkrav for å anse en leiekontrakt bindende inngått.
- Tilbud og aksept kan være utvekslet skriftlig (f.eks. per e-post) eller muntlig.
- Utgangspunktet er at bindende avtale foreligger dersom partene har blitt enige om de vesentligste punktene i avtalen (typisk leiesum, angivelse av leieobjektet, leieforholdets varighet, mv.).
- Viktig innledningsvis i forhandlingene å presisere hvilke forutsetninger som gjelder for at avtalen skal anses bindende (f.eks. kontraktsignatur, styregodkjennelse).



**Leieobjektet**

# Leieobjektet

- Hvilken type leieobjekt; nytt / brukt / tilpasset.
- Presis angivelse av leieobjektet i kontrakten.
- Viktig at tegninger vedlegges kontrakten.
- Parkeringsplasser, plasser for sykkel (herunder tilgang til garderobe/dusj), adgang til felles kantine mv.?
- Leietakertilpasninger: Hvem utfører og bekoster?
- Viktigheten av detaljert romprogram og kravspesifikasjon (vedlegg til kontrakten).



**Leiesum**

# Leiesum

- Mye av forhandlingene dreier seg om leiesum.
- Solid leietaker er attraktivt for utleier.
- Leietakertilpasninger.
- Hvor effektive er lokalene?
- Fellesareal - påslag.
- Lengden på kontrakten.
- Kommersiell vurdering.





# Standardkontrakter

# Standardkontrakter

- Ulike typer standardkontrakter.
- Utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund / Forum for Næringsmeglere og Norsk Eiendom.
- Fordeler og farer ved bruk av standarder.
- Behov for «skreddersøm».
- Store rom for forhandlinger.

# Standardkontrakter

Fordeler:

- Husleieloven tilpasset leie av bolig.
- Behov for særskilt regulering for lokaler.
- Godt gjennomarbeidet.
  - Komite med god kompetanse.
  - Utviklet over tid.
  - Ajourføres ved endringer i lov og rammeverk.
- Enklere forhandlinger ved bruk av bransjepraksis.
- Tids- og ressursbesvarende.
- Større forutsigbarhet ved tvister.
- Balansert?

# Standardkontrakter

Farer:

- Brukes ukritisk.
  - Ikke tilpasset konkrete leieforhold.
  - Tilpasninger gjøres ikke gjennomgående.
  - Tilpasninger avdekkes ikke.
- Kun en mal – må alltid tilpasses.

# Standardkontrakter

Ulike typer standardkontrakter:

- **Standard leieavtale for næringslokaler (brukte / «som de er» lokaler)**  
Anvendes der leietaker leier lokaler i et bygg (dvs. ikke hele bygget), og der lokalene overtas i den stand de var ved leietakers forutgående besiktigelse, evn med mindre endringsarbeider.
- **Standard leieavtale for næringslokaler (nye / rehabiliterte lokaler)**  
Anvendes der leietaker leier lokaler i et bygg og de overtas i henhold til en avtalt kravspesifikasjon.
- **Standard leieavtale for næringsbygg (brukt / «som det er» bygg)**  
Anvendes der leietaker leier et helt bygg, og der bygget overtas i den stand det var i ved leietakers forutgående besiktigelse, evn. med mindre endringsarbeider.

# Standardkontrakter

- **Standard leieavtale for næringsbygg (nytt / rehabilitert bygg)**  
Anvendes der leietaker leier et helt bygg, og der bygget overtas i henhold til en avtalt kravspesifikasjon.
- **Utvidet standard leieavtale for næringsbygg (nytt / rehabilitert bygg)**  
Anvendes typisk på større nybyggprosjekter der leietaker skal ha endringsadgang, der man skal benytte dagbot ved forsinkelse, mv.
- **Standard bare-house leieavtale for næringsbygg (brukt / «som den er» bygg)**  
Anvendes der leietaker skal ha ansvaret for alt vedlikehold og utskiftninger, betale for evn. eiendomsskatt og forsikring av bygget og ha skade- og driftsavbruddsrisiko mv. for bygget.

# Standardkontrakter

- Standard bare-house leieavtaler for næringsbygg (nytt / rehabilitert bygg)

Brukes der 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.

Malen for nybygg finnes både i en «ordinær» variant og i en «utvidet» variant med bestemmelser om endringer i kravspesifikasjonen i byggeperioden.

# Standardkontrakter

- **Standard All Inclusive leieavtale for næringslokaler (nye / rehabiliterte)**

Det «motsatte» av en barehouse-avtale. Brukes der utleier skal besørge og bekoste alt utvendig og innvendig vedlikehold, reparasjoner og alle utskiftinger.

Iht. avtalen skal utleier videre 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.



# Standardkontrakter

- **Standard avtale om co-working**

Avtalemalen for «co-working»-forhold består av selv avtalen (informasjon om leverandør, kunde, leveransens innhold, mva-status mv.), samt standardvilkår og husordensregler.

I forholdet mellom co-working-aktøren og en eventuell utleier til denne: Standard leieavtale kan benyttes med enkelte tilpasninger, bl.a. at co-working-aktøren har **fri adgang til å fremleie** innenfor sitt konsept.

# Standardkontrakter

- **Standard 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.

# Standardkontrakter

- **Standard leieavtale om korttidsleie av handelslokaler**

Malen er tenkt benyttet på leieforhold av kortere varighet, typisk pop-up shops.

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 blant annet inneholder bestemmelser om merverdiavgift, utleiers og leietakers ansvar og nødvendige fravikelser fra husleieloven.

# Standardkontrakter

Tilpasning:

- Må alltid vurderes.
  - Leieregulering.
  - Løpetid / forlengelse.
  - Sikkerhet.
  - Exit mulighet.
  - Mva
- Bør normalt vurderes:
  - Vedlikeholdsansvar.
  - Felleskostnader.
  - Fremleieadgang og overdragelse.
  - Håndtering av leietakertilpasninger ved tilbakelevering.



**Husleieloven**

# Husleieloven

Tre måter å gjøre unntak fra husleieloven på:

1. Forholdet til husleieloven

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 bestemmelser.

2. I den enkelte bestemmelse.

3. I kombinasjon av de disse to.

Noen av husleielovens bestemmelser er ufravikelige også ved leie av næringslokaler: §§ 1-1 til 1-4, 4-1, 4-4, 4-6, 9-7, 9-8, 9-10, 12-3, 12-4 og kapittel 13.



**Sikkerhetsstillelse**

# Sikkerhetsstillelse

- Avtaletekst: Manglende sikkerhetsstillelse anses å være vesentlig mislighold som gir utleier hevingsrett.
- Frist for å bringe forholdet i orden etter varsel fra utleier.
- Selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon tilsvarende x måneders leie inkl. andel felleskostnader.
- Depositum på sperret konto tilsvarende x måneders leie inkl. andel felleskostnader.
- Husk å velge alternativ (garanti eller depositum). Uten å ha valgt, heller ingen sikkerhet.
- Husk å angi størrelsen på sikkerhet.
- Husk å angi tidspunktet for når sikkerheten skal foreligge.
- Husk å innhente garantien, sjekke innholdet og følge den opp.





**Overlevering**

# Overlevering

## Overtakelsesbefaring/-protokoll

- Sørge for at alle synlige feil og mangler blir notert og dokumentert ved hjelp av bilder og i overtakelsesprotokollen, herunder frist for utleier til å utbedre disse.
- Sørge for foto/videodokumentasjon av lokalene til dokumentasjon av 'as is' tilstand av lokalene ved overtakelse, supplert med beskrivelse av lokalene.
- Viktig å være grundig for å hindre fremtidige uenigheter/tvister.
- Verifisere inventarliste (hvis det leies med inventar).

# Overlevering

## Overtakelsesbefaring/-protokoll (forts.)

- Sørge for korrekt avlesning av målere, tas inn i overtakelsesprotokollen.
- Overtakelsesprotokollen signeres og paraferes for å unngå tvil om protokollens riktighet ved tilbakelevering.
- Sørge for etablering av egne abonnementer.
- Påse at feil/mangler blir rettet innen avtalt frist.



**Felleskostnader**

# Felleskostnader

- For eier er felleskostnadene en mulighet for å kreve leietakerne for kostnader tilknyttet driften av eiendommen.
  - Utgangspunktet er at samtlige kostnader er eiers ansvar. Avvik fra dette påvirker nettoinntektene og avkastning på investeringen.
- For leietaker er felleskostnader en av kostnadene forbundet med å ha en bruksrett til eiers eiendom.
  - Utgangspunktet kun ansvarlig for å betale kostnader som er avtalt med eier eller man selv har pådratt seg.
  - Felleskostnader baserer seg på opplysninger med budsjetterte tall. Avvik vil påvirke leiekostnadene og nettoinntekter for leietaker.

# Felleskostnader

- Utleier bør før avtaleinngåelsen fremlegge:
  - Grunnlaget for beregningen/byggets fordelingsnøkkel for felleskostnader.
  - Forrige års felleskostnadsregnskap.
  - Felleskostnadsbudsjett for kommende år. I oppdaterte standardmaler har utleier nå plikt til å fremlegge budsjett og har også varslingsplikt dersom utleier får grunn til å tro at fk. vil avvike vesentlig fra budsjettet.
- Utleier bør ved avregningen være nøye med å redegjøre for hvordan fellesutgiftene er beregnet.

# Felleskostnader

- Avregning – bransjestandard er avregning pr. utgangen av 1. tertial påfølgende år.
- Burde være mulig å gjøre raskere, revisjon er ofte flaskehalsen.
- Resultatet av avregningen blir bokført i det påfølgende regnskapsår – i alle fall for leietaker.
- Kan unngås ved en justering av a konto-beløpet i løpet av regnskapsåret.
- Manglende betaling av kun felleskostnader antas å gi grunnlag for tvangsfravikelse / utkastelse.
- TvfbI. § 13-2, tredje ledd, a) «leien» vs. leieavtalen «leien eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt».



**Fremleie**



# Fremleie

Vanlig punkt i standardavtaler:

- Fremleie, helt eller delvis, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Manglende svar på søknad anses ikke som samtykke.
- Leietaker kan ønske å ha en rett til å fremleie/overdra leieavtalen til datterselskaper (med mindre ikke medfører endret avgiftsmessig belastning for utleier).
- Sikrer fleksibilitet innad i organisasjonen hos leietaker.

# Fremleie

Hva er saklig grunn å nekte?

- Økt avgiftsmessig belastning.
  - Kan forutsette at leietaker holder utleier skadesløs for tap og kostnader som følge av fremleien og stiller en for utleier tilfredsstillende garanti for sine forpliktelser.
- Fremleietakers planlagte bruk av eiendommen.
  - Framleietaker kan i utgangspunktet ikke benytte eiendommen til annen virksomhet enn hovedleiekontrakten tillater.
- Opprettholdelse av eiendommens virksomhetsprofil / virksomhets-sammensetning.
- Det er ikke saklig grunn at framleietakers virksomhet kan svekke eiendommens renommé, eller at virksomheten ikke passer inn i strøket, dersom fremutleier selv kunne etablert slik virksomhet på eiendommen.

# Fremleie

Hva er saklig grunn å nekte? (fortsetter)

- Utleier vil ha saklig grunn til å nekte der dette begrunnes i framleietakers kvalifikasjoner som leietaker, for eksempel dersom fremleietakers historikk gir grunn til å frykte bråk, ordensforstyrrelse eller skadeverk på eiendommen.
- Framleietakers dårlige økonomi utgjør ikke nødvendigvis saklig grunn ettersom utleier uansett kan holde seg til hovedleietaker for dekning av husleien. Dette stiller seg annerledes hvis framleietaker er insolvent slik at det er fare for konkurs, da en konkurs kan svekke eiendommens renommé.



**Merverdiavgift**

# Merverdiavgift

- Etter lovens hovedregel er utleie av fast eiendom unntatt merverdiavgift. Det påløper ikke mva. på leievederlaget, og mva på anskaffelser til bruk i utleieaktiviteten er ikke fradragsberettiget.
- Ved utleie av fast eiendom til avgiftspliktig leietaker som bruker eiendommen i avgiftspliktig virksomhet, har utleier adgang til å la seg frivillig registrere for mva. Ved den frivillige registreringen vil utleieforholdet behandles fullt ut som avgiftspliktig.
- Formålet bak det frivillig registreringsinstituttet er å sikre fradrag for mva på anskaffelser som er til bruk i avgiftspliktig virksomhet, eksempelvis oppføringskostnader og kostnader til drift av næringsarealet. Ordningen vil å så henseende hindre avgiftskumulasjon.

# Merverdiavgift

## Hvordan oppnås frivillig registrering ?

- Frivillig registrering meldes enten av utleier i Samordnet Registermelding på bakgrunn av inngått leiekontrakt til avgiftspliktig bruker. Leiekontrakt skal legges ved som dokumentasjon.
- Dersom utleier driver *annen avgiftspliktig virksomhet* i tillegg til utleie av fast eiendom kan utleier velge å tilkjennegi at leieforholdet skal behandles som avgiftspliktig. En særskilt frivillig registrering er altså ikke påkrevd.
- Husk å tilpasse i både leiekontrakt og tegninger over eiendommens areal (til bruk utenfor og i avgiftspliktig virksomhet).
- Ved fremleie er det viktig at det blir en ubrutt kjede av registreringer / tilkjennegivelse dersom det fremleies til avgiftspliktig(e) virksomheter.

# Merverdiavgift

Er det noen forskjell mellom registreringsvedtak og tilkjenneivelse?

- Ved vedtak om frivillig registrering vil mva-registreringen omfatte alle utleielokaler.
- Ved tilkjenneivelse vil mva-behandlingen i utgangspunktet kun gjelde det enkelte leieforholdet som er til bruk i avgiftspliktig virksomhet. Som følge av dette må det foretas tilpasninger i både leiekontrakt og tegninger over eiendommens areal.

Ettersom grunnvilkåret for å behandle utleie som avgiftspliktig krever at arealene er til bruk i avgiftspliktige leietaker, vil løsningen utleier går for (registrering eller tilkjenneivelse) være av sekundær betydning.



**Tilbakelevering**



# Tilbakelevering

To forhold som ofte blir konflikttema ved tilbakelevering:

- Hva skal skje med leietakers endringer i leieobjektet?
- Har leietaker overholdt vedlikeholdsplikten?

# Tilbakelevering

- Standardavtale om fraflytting:
  - (1) Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til Eksklusivt Areal.
  - (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 x er oppfylt med alminnelige intervaller i Leieperioden, aksepterer Utleier normal slit og elde frem til fraflytting. For endringer foretatt av Leietaker i Leieperioden, gjelder reguleringen i punkt y.

# Tilbakelevering

(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.

(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.

(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.

# Tilbakelevering

(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.

# Tilbakelevering

- Leietakers endringer i leieobjektet:

(1) Leietaker kan ikke foreta endringer; herunder innredning eller ominnredning 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 tilbakestille de utførte endringene. Med mindre annet skriftlig avtales, skal alle Leietakers endringsarbeider tilbakestilles ved fraflytting.

# Tilbakelevering

Viktig å bli enige om hva som skal skje ved fraflytting på forhånd

- Leietaker bør alltid kreve at utleier tar stilling til hva som skal skje med endringsarbeidene.
- Tilbakeføring av endringsarbeider er dyrt.
- Mange løsninger mulig – bør avtales så konkret som mulig på forhånd.

Tilbakestilling til opprinnelig stand:

- Kontrakten bør endres dersom det ikke er aktuelt å tilbake stille.



**Utkastelse**

# Utkastelse

## Tvangsfravikelse

- Kan gå direkte til namsmannen dersom skriftlig avtalt utkastelsesklausul:  
*«Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis Leien eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når Leieperioden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (b).*
- § 4-18 varsel.
- Begjæring om tvangsfravikelse / utkastelse, mulighet til innsigelse.
- Beslutning om utkastelse.
- Utkastelsen.
- Hente gjensatt løsøre.



# Takk for oppmerksomheten!

Senioradvokat Pål Ansteensen

Brækhus Advokatfirma DA

Tlf. 917 88 237

E-post: [ansteensen@braekhus.no](mailto:ansteensen@braekhus.no)

Web: [www.braekhus.no](http://www.braekhus.no)