



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. kontraktssignatur, 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, Huseiernes Landsforbund 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.
- Aksepteres som bransjenorm selv om ubalansert.
- Utleier kan bli møtt med «uklarhetsregelen».

- 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 /rehabiliterede lokaler)
Anvendes der leietaker leier lokalene 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.
- 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.
- 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.

Standardkontrakter

Tilpasning:

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

Standardkontrakter

Hovedtrekk ved bare-house leieavtaler:

- Utleiers forpliktelser overføres til leietaker (sammenlignet med den vanlige standarden).
- Leietaker har ansvar og/eller risiko for:
 - Offentligrettslige bygningstekniske krav.
 - Dekker alle kostnader knyttet til driften av leieobjektet (skatter og/eller avgifter, herunder evn. eiendomsskatt, forsikring av eiendommen.)
 - Brann / destruksjon og avbrudd i forsyninger av vann, strøm, luft, etc.

Standardkontrakter

- Bare-house leieavtaler brukes gjerne på enbrugerbygg, der leietaker selv har kompetanse til å drifte leieobjektet.
 - Leietaker ønsker ikke en «nær» relasjon til utleier.
 - Ofte internasjonale aktører.

Nødvendige forutsetninger for bare-house leieavtaler:

- Leietaker må ha en organisert eiendomsforvaltning.
 - Egen virksomhet.
 - Innkjøpsordninger.
 - Kompetanse til teknisk drift av eiendommen.
- Leietaker må ønske å behandle eiendommen som sin egen.



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, 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 og 12-4.



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.
- Uttømmende liste over kostnader som inngår bør vedlegges kontrakten.
- 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, med forfall på 14 dager.
- 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, b) «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?

- 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.
- 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.



Skatt

Skatt

- Leieinntekter ved utleie av næringseiendom er skattepliktig inntekt, dvs. overskuddet fra utleievirksomheten:
- Utleieinntektene fratrukket
 - driftskostnader, som for eksempel
 - forsikring,
 - festeavgift,
 - eiendomsskatt,
 - kommunale avgifter og
 - vedlikeholdskostnader.
- Skattlegges som kapitalinntekt med 24 prosent fra 1.1.2017.

Skatt

- Oslo kommune: eiendomsskatt på boliger fra 2016.
- Oslo kommune: eiendomsskatt på næringseiendom fra 2017.
- Forutsetning: Alle eiendommer taksert og at eiendomsskatt er utskrevet innen 1. mars 2017.
- Fristen for å gi eiendomsopplysninger som grunnlag for eiendomsskattetakseringen har løpt ut. Eiendomsbesittere skal gis anledning til å delta på befaring.
- Rundt 1. mars 2017: Utsendelse av eiendomsskatteseddel for hver eiendom med endelig eiendomsskattetakst. 6 ukers klagefrist.
- Berørte bør skaffe seg kjennskap til eiendomsskattereglene og til retningslinjene for takseringen i Oslo.



Merverdiavgift

Merverdiavgift

- Leieinntekter ved utleie av fast eiendom, er i utgangspunktet ikke merverdiavgiftspliktig.
- Noen bestemte virksomhetstyper har adgang til å registrere seg frivillig, bl.a. utleier av bygg og anlegg til mva-pliktig virksomhet.
- Hensikten med frivillig registrering i Merverdiavgiftsregisteret er at de som faller inn under ordningen skal få adgang til å gjøre fradrag for [inngående avgift](#) på anskaffelser til bruk i virksomheten, for eksempel fradrag for mva. på oppføringskostnader, oppvarmingskostnader og vedlikehold i forbindelse med utleie av næringslokaler.
- Frivillig registrering meldes i Samordnet registermelding.

Merverdiavgift

Spesielt for utleie av bygg og anlegg:

- Virksomheter som allerede er registrert i Merverdiavgiftsregisteret, kan oppnå frivillig registrering for utleie av lokaler på to måter. Enten ved søknad og registreringsvedtak fra skattekontoret, eller ved tilkjenning ved at leieforholdet behandles som merverdiavgiftspliktig.

Merverdiavgift

Disse to formene for frivillig registrering har ulikt omfang:

- Tilkjennegivelse gjelder kun det enkelte leieforhold til bruk i merverdiavgiftspliktig virksomhet, mens vedtak om frivillig registrering etter søknad som utgangspunkt gjelder alle utleielokaler til bruk i merverdiavgiftspliktig virksomhet.
- Virksomheter som ikke er registrert i Merverdiavgiftsregisteret, må imidlertid søke om frivillig registrering. Det stilles da krav til at beløpsgrensen på kroner 50 000 for registrering i Merverdiavgiftsregisteret er passert.



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 leieobjektet.

(2) Leietaker skal ved fraflytting 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 så vidt gjelder endringer foretatt av leietaker i leietiden vises til reguleringen i punkt y.

(3) Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leietakers regning.

Tilbakelevering

(4) I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.

(5) I de siste 5 måneder før fraflytting har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at leieobjektet blir ledig. I samme periode plikter leietaker, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til leieobjektet 3 dager per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.

Tilbakelevering

(6) Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter 14 dager. Sjøppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leietakers regning.

Tilbakelevering

- Leietakers endringer i leieobjektet:

(1) Leietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom leietaker ønsker å bruke mer strøm, vann, luft, avløp m.v. enn hva leieobjektet ved kontraktstidspunktet var utstyrt med. 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 omgjøre endringsarbeidene. Hvor annet ikke avtales, tilfaller endringsarbeider beskrevet i dette punkt x utleier etter endt leieperiode, med mindre utleier forlanger at leieobjektet settes tilbake i sin opprinnelige stand.

Tilbakelevering

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

- Merk: utgangspunktet er at endringsarbeidene tilfaller utleier – uten vederlag (husleieloven § 10-5 gjelder ikke, jfr. vanlig punkt i standardavtalen).
- 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 tilbakestille.
- Kan være aktuelt ved bare-houselokaler.



Betalingsmislighold

Betalingsmislighold

- Utleiers pengeansvar er begrenset til:
 - Vesentlig forhold hva gjelder mangler, men ikke hva angår forsinkelse (vanlig begrensning i standardavtaler).
 - Bare direkte tap.
 - 12 mnd leie.
- Leietaker har fullt ansvar.



Utkastelse

Utkastelse

Tvangsfravikelse

- § 4-18 varsel.
- Begjæring om tvangsfravikelse / utkastelse, mulighet til innsigelse.
- Beslutning om utkastelse.
- Utkastelsen.
- Hente gjensatt løssøre.

Takk for meg

Advokat og partner Eirin Simonsen

Advokatfirmaet Brækhus DA

Tlf. 934 555 34 / 23 23 90 98

E-post: simonsen@braekhus.no

www.braekhus.no

<https://www.linkedin.com/in/eirin-simonsen-900a983/>