

Utleie av næringseiendom - Tips og fallgruver

Publisert: 27.10.2022 kl 23:06

Oppdatert: 28.10.2022 kl 10:38

Leieavtaler kan være en sentral og viktig faktor for lønnsomheten og forutsigbarheten i et eiendomsselskap. En god leieavtale kan redusere risikoen for tvister og er en viktig finansieringskilde.

Leieavtaler kan være en sentral og viktig faktor for lønnsomheten og forutsigbarheten i et eiendomsselskap. En god leieavtale kan redusere risikoen for tvister og er en viktig finansieringskilde.

Manglende juridisk kvalitetssikring forut for avtaleinngåelsen kan medføre tapt husleie, vedlikeholdskostnader, merverdiavgift, men også tap av markedsverdi på eiendommen og selskapet.

Det er utarbeidet flere bransjestandarder som benyttes ved inngåelse av leieavtaler. Bransjestandardene er et godt utgangspunkt, men det er helt nødvendig å tilpasse avtalen det konkrete leieforholdet. Det er flere muligheter og fallgruver i en leieavtale, og dersom utleier ønsker å ha et god utgangspunkt for sin virksomhet, må utleier ha et bevist forhold til flere sentrale vurderinger i leieavtalene og tilpasse disse til sin faktiske situasjon

I det følgende vil vi forsøke å belyse tre viktige punkter å tenke igjennom ved inngåelse av en leieavtale.

Hvem har ansvaret for at leieobjektet benyttes til avtalt formål?

Et viktig spørsmål utleier må ha kontroll på er, hvem som har ansvar for "leieobjektets formål".

Med "leieobjektet formål" menes hva lokalene/eiendommen kan brukes til og hvordan dette har betydning for om lokalene er bygningsteknisk godkjent, at virksomheten i lokalene er i tråd med tillatelser etter plan- og bygningsloven, og hvem som har ansvar for å utføre nødvendige søknadspliktig tiltak.

Hva leieobjektet kan benyttes til har derfor betydning for ansvarsfordeling og for utleiers krav på misligholdsbeføyelser, men også krav fra myndighetene om endring eller stansing. Videre kan dette ha stor betydning for utleiers håndtering av merverdiavgift.

Utgangspunktet etter husleieloven er at utleier har ansvar for de utleide lokalene. Dersom leieavtalen ikke regulerer leieobjektets formål kan utleier stå overfor flere uheldige situasjoner med potensielt stor risiko og kostnad. Utleiers ansvar kan begrenses gjennom leieavtalen, og det kan derfor avtales at konkrete ansvarsområder skal påligge leietaker.

I forlengelsen av leieobjektets formål, og for å sikre kontroll over mulig offentligrettslige krav, vil utleier også være tjent med å søke å begrense leietakers adgang til å gjennomføre virksomhetsendring gjennom leieavtalen.

Fornyelse av leieavtalen

Ved utløpet av en tidsbestemt leieavtale, oppstår spørsmål om adgangen til å fornye leieavtalen.

Sier leieavtalen noe om fornyelse? Har utleier vurdert hva en fornyelse av leieavtalen innebærer, og hvilken betydning de ulike

formuleringene i avtaleteksten har for fornyelsesperioden?

Det er ikke tilstrekkelig å avtale at leietaker har rett til fornyelse. Formuleringen skaper tvil om hvor mange fornyelser som kan kreves, og hvor lang fornyelsesperioden skal være og til hvilke vilkår.

De mest kjente formuleringene som benyttes en leieavtaler er at fornyelsen skal skje på "samme vilkår", "på markedsmessige vilkår" eller "til markedsleie". I korte trekk har de ulike formuleringene følgende virkninger:

- "samme vilkår" - avtalen skal videreføres uforandret, noe som kan være uheldig for utleier dersom leieforholdets varighet er lang. Markedet kan ha endret seg og samme vilkår kan resultere i en veldig gunstig avtale for leietaker.

- "til markedsleie" - innebærer at utleier og leietaker kun kan kreve leiebeløpet justert, øvrige vilkår i leieavtalen kan ikke justeres.

- "på markedsmessige vilkår" - innebærer at utleier og leietaker har mulighet til å kreve leiesummen og alle øvrige vilkår i leieavtalen justert.

Dersom utleier har benyttet formuleringen "til markedsleie" eller "på markedsmessige vilkår", bør det også kontrolleres om leieavtalen er formulert slik at utleier unngår å måtte justere leien lavere.

Leieavtalen bør også si noe om når leietaker har adgang til å fornye leieperioden, hvor mange fornyelser som kan kreves, og hvor lang fornyelsesperioden skal være.

Fordeling av felleskostnader

Det oppstår ofte uenighet om hva som inngår i felleskostnadene, hvordan fordelingsnøkkelen skal beregnes, herunder om kostnadene skal fordeles etter eiendommens bruttoarealer, forbruk eller på annen måte.

Det finnes ingen rettslig definisjon av hva som skal inngå felleskostnader, men felleskostnader er faktiske kostnader som kommer i tillegg til leien. Utgangspunktet for hva utleier kan kreve av felleskostnader må derfor fremgå i leieavtalen mellom partene. For å unngå tvister og diskusjoner om hva som er avtalt mellom partene må bestemmelsene om felleskostnader være tydelig og beskrivende.

Bransjestandard for leieavtaler har utarbeidet et bilag som gir eksempler på felleskostnader, listen kan benyttes som et utgangspunkt, men må bearbeides og tilpasses det aktuelle leieforhold.

Dekker leieavtalen spørsmål som:

- Har utleier adgang til å korrigere avregningen av felleskostnadene? Hva skjer om utleiers leverandører korrigerer sine fakturaer?

- Har utleier adgang til å legge til nye kostnader?

- Hvem skal dekke felleskostnadene til ledige lokaler i bygget?

- Kan det kreves et administrasjonspålegg etter leieavtalen?

I enkelte leieforhold kan det være fornuftig å fordel felleskostnadene etter forbruk. Det vil kunne være aktuelt med flere leietakere, og hvor leietakerne har svært ulike virksomheter. Restaurantvirksomheten har lengre åpningstider og derfor et større forbruk av strøm, vann og avfall. Fordeling etter forbruk vil i de fleste tilfeller innebærer også en lang mer komplisert avregning, med økte kostnader til administrasjon for utleier.

Oppsummert for felleskostnadene så bør utleier tenke - hvilke kostnader er forbundet med den generelle driften av eiendommen, og er kostnadene dekket av leieavtalen?

Har du spørsmål til leieavtaler i ditt konkrete tilfelle? Ta kontakt med oss

Om KPMG



Hold deg oppdatert



Redaktør for Verdt å vite



© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.
