



Eiendomsrett

Leie eller eie?

De fleste bedrifter – hvertfall kontorbedrifter – leier sine lokaler fra en utleier, og det er dette denne veileder tar utgangspunkt i. Det er selvsagt ikke noe i veien for at man eier sine lokaler, men det vil jo innebære store kostnader i innkjøp av fast eiendom som bedrifter hvertfall i en oppstartsfase ofte ikke vil ha råd til. En fordel er jo selvsagt at man kan sitte igjen med potensiell gevinst ved et senere salg av eiendommen og man kan også evt leie ut hele eller deler av eiendommen.

Leieavtaler – problemstillinger og anbefalinger

Lov om husleie

Vi har en lov om husleie, husleieloven fra 1999 (lov nr 1999/17). Denne inneholder detaljerte regler om leie, herunder partenes plikter i leietiden og regler om oppsigelse. NB, merk at loven gjelder også for næringsleie, men at loven her kan fravikes (med enkelte unntak). Loven fravikes i praksis også i stor grad ved næringsleie.

Leieavtale

Som den store hovedregel er det leieavtalen som vil regulere næringsleie, i det husleieloven som hovedregel kan fravikes. Det som ikke kan fravikes i avtalen er i hovedsak urimelig pris og tilbakebetaling av urimelig pris, og oppsigelsesvern når leieavtalen er uten opphørsdato. En leieavtale uten opphørsdato (altså på ubestemt tid) må sies opp skriftlig og inneholde visse formkrav, og den kan ikke være «urimelig».

Utleier bør alltid sørge for en skriftlig leieavtale før leieforholdet tiltres (leietaker overtar lokalene). Hvis leietaker har overtatt bruken ved å flytte inn vil det i verste fall være en lengre vei å gå for utkastelse via domstoler etc.

Utleier bør også sjekke leietakers økonomi før avtaleinngåelse. Husk at depositum ikke nødvendigvis dekker utleiers tap, det kan f.eks gå lang tid før lokalene kan leies ut på nytt.

Leiesum

Denne fastsettes etter avtale mellom partene. Merk at i prinsippet er også muntlig avtale like bindende som skriftlig. Selve leiesummen avtales så å si alltid på forhånd, men dersom det ikke er inngått avtale om leiesum (er det da inngått noen avtale i det hele tatt?) vil denne måtte settes til det som vanligvis oppnås ved leie av liknende husrom på samme vilkår.

Før inngåelsen av leieavtale bør leietaker selvsagt sjekke hva som er markedspris og gjerne innhente tilbud fra flere utleiere, evt bruk megler.

Regulering av leien

Det er vanlig at leiesum indeksreguleres, og en slik rett følger også av husleieloven (men den kan fravikes ved næringsleie). Utleier bør alltid vurdere å sikre seg ytterligere ved regulering til markedsleie i leieperioden, særlig ved langvarige leiekontrakter (f. eks. over 5 år).

Leietid

Næringslokaler leies oftest ut i tidsbestemte avtaler, f. eks. 5 år eller 10 år. Som leietaker er det lurt å sikre seg rett til forlengelse av leien (opsjon på videre leie). Som utleier er det lurt å sikre at opsjonen har nye vilkår, som f. eks regulering i forhold til markedspris.

Krav til lokalene

Lokalenes standard vil nesten alltid følge av leieavtalen eller av utleiers tilbud (annonse og lignende), og lokalene skal være i avtalt stand. Lokalene kan også leies ut i den stand de er på innflyttingstiden. Foreligger det avvik mellom avtalt standard og faktisk standard, og dette ikke skyldes leietaker, vil det foreligge en mangel som kan gi grunnlag for retting, prisavslag eller i verste fall heving. Dersom det ikke er avtalt noe om standard og lokalet er i vesentlig dårligere stand enn det leietaker hadde grunn til å regne med, kan det også her kreves utbedring eller prisavslag, og i verste fall heving.

For leietakers side er det fornuftig å få inn helt konkrete krav til standarden i kontrakten, før det inngås leieavtale. Det anbefales å bruke litt tid på å gjøre kontrakten god på dette punktet. Mange standardvilkår er veldig utleiervennlige og gir lite rettigheter til leietaker. Et minstekrav bør være at lokalene er egnet til leietakers virksomhet (med mindre leietakers virksomhet er helt særegen) og at de oppfyller alle lovpålagte krav.

Garanti / depositum

Det er vanlig for leietaker å stille garanti eller betale depositum i leieforhold. Vanlig størrelse er fra 3 til 6 måneders leie. Oftest er dette bankgaranti eller depositum på egen depositumskonto. Valget må avtales mellom partene og er ofte avhengig av leietakers evt likviditet. En bankgaranti krever ikke noe av likviditeten der og da, men koster noe penger i gebyrer fra banken. Sett fra utleiers ståsted vil depositum være å foretrekke, da man slipper å måtte forholde seg til 3. part, nemlig banken. Utleier kan ved evt tvist måtte gå en lang vei før garantien utbetales.

Merk at depositumet i så fall – med mindre noe annet er avtalt – er leietakers penger, som vanligvis står på en sperret konto. Ved tvist må det foreligge en rettslig avgjørelse før utleier kan kreve penger utbetalt. Det kan derfor i praksis ta lang tid før evt utbetaling.

Partenes plikter i leietiden

Partenes plikter i leietiden vil være regulert i leieavtalen og her kan loven i næringsleie fravikes etter avtale mellom partene.

NB! Standardvilkår i markedet er ofte utleiervennlige, og som leietaker er det derfor viktig å være grundig med avtalen før den signeres.

Utleier forplikter seg til å stille lokalene til rådighet for leietaker, og da i den stand som måtte være avtalt. Utleier vil normalt ha ansvaret for bygningen som sådan, med mindre et konkret forhold skyldes leietakers særlige virksomhet (for eksempel ytterligere offentligrettslige krav på grunn av leietakers virksomhet). Vanligvis avtales hvem som har plikt / kostnad på forhånd, og alle krav som har opphav i leietakers eget forhold, må dekkes av leietaker.

Typiske eksempler på utleiers ansvar er bygningen som sådan, f.eks. vegger, gulv, tak, vinduer, fellesarealer mv.

Leietaker har ofte ansvar for indre vedlikehold, f.eks. maling av vegger, gulvbelegg, vannkraner, toaletter etc. Sjekk leieavtalen og avtal dette på forhånd. Utskiftning av indre inventar derimot, f.eks. ved skade som ikke skyldes leietaker, vil – dersom ikke noe annet er avtalt – mest sannsynlig være utleiers ansvar. Dette er ofte regulert i leieavtalen. Dersom ikke noe annet er avtalt, vil vanligvis utskiftning være utleiers ansvar, med mindre det skyldes leietakers eget forhold eller er leietakers eget utstyr.

Leietaker plikter selvsagt å betale leien til avtalt tid. Utleier bør alltid sjekke leietakers økonomiske betalingssevne før avtale inngås, husk at et depositum brukes fort opp og det kan i verste fall gå lang tid før ny leietaker er på plass.

Hva gjelder arbeide utenfor lokalene f.eks. veiarbeid, fasadearbeid, mv, vil dette vanligvis måtte aksepteres av leietaker med mindre arbeidet er til vesentlig ulempe. Så lenge adgang til lokalene er der, og lokalene ellers er i avtalt stand, vil normalt leietaker selv måtte bære risikoen for arbeidene. Det skal etter rettspraksis en del til før det kan kreves avslag i leie. Arbeide som gjøres av det offentlige eller av andre aktører enn partene selv, vil normalt ikke være utleiers ansvar selv om arbeidene kan være til ulempe for leietaker, f.eks. asfaltering av vei og liknende.

Reklamasjon

Dersom leietaker mener noe er mangelfullt i leietiden må leietaker alltid melde fra til utleier, helst skriftlig, det som kalles reklamasjon. Denne må fremsettes innen rimelig tid, som i praksis vil være maks 2-3 måneder. Dette kan også være regulert i leieavtalen. Grunnen er selvsagt at utleier på sin side skal ha mulighet for å rette en mangel. Dersom det ikke reklameres innen fristen, vil kravet som oftest være tapt med mindre utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller forsettlig (f.eks. ved å fortie forhold som er relevant for leietaker).

MVA

Utleie av fast eiendom er ikke mva-belagt, men utleier kan frivillig registrere seg (og da få fradrag for mva for kostnaden til bygget, også fellesarealer og liknende). I så fall må utleie som hovedregel skje til mva-pliktige virksomheter. Utleier må derfor sjekke at, og kreve i leieavtalen, at leietaker(-e) driver med mva-pliktig virksomhet.

Skifte av leietaker

Utleier bør særlig påse og avtale at lokalene kun benyttes til avtalt virksomhet og at det ikke kan skje skifte av denne eller skifte av leietaker uten utleiers samtykke. Utleier vil overfor det offentlige ofte kunne ha ansvar dersom lokalene brukes til virksomhet som ellers er ulovlig.

Skifte av leietaker bør kun skje dersom utleier samtykker. Her er det full avtalefrihet, men hvem som er leietaker og dennes økonomi har selvsagt stor betydning for utleier. Merk at husleieloven kun gir utleier lov til å nekte overføring av leietaker dersom det foreligger saklig grunn og at det er kort frist for evt protest. Dette kan fravikes i næringsleie, noe som ofte gjøres i praksis.

Leieforholdets opphør

Leieforholdet opphører i tråd med leieavtalen. Oftest er næringsleieavtaler tidsbestemte og opphører da uten oppsigelse ved endt leietid. Leietaker bør derfor alltid sikre seg opsjon på fortsatt leie. Det gjelder ellers ingen saklighetskrav eller krav til oppsigelse ved opphøret av en tidsbestemt leieavtale i næring (i motsetning til tidsubestemt leieavtale). Ved opphøret kan partene avtale videre leie, men utleier står helt fritt til å inngå avtale.

Merk at lokalenes stand ved opphøret følger avtalen. Vanligvis skal lokalene tilbakestilles i den stand de var ved inngåelsen, og leietaker må da evt fjerne egen innredning mv med mindre noe annet avtales med utleier. Vanlig slitasje i lokalene må utleier akseptere, med mindre noe annet er avtalt. Skade som skyldes leietakers virksomhet, må dekkes av leietaker.

Pass på at du som leietaker ikke betaler for kostnad som ikke vil påløpe, det hender at leieavtalen ved opphøret gir utleier rett til å fakturere for kostnader til tilbakestilling av lokaler til opprinnelig stand. Skal bygget rives eller det drives samme type virksomhet videre, bør du som leietaker ikke måtte betale for disse kostnader.

Leietaker kan ha øket lokalenes verdi, f. eks. ved oppgraderinger av lokalene, og følges husleieloven skal verdien av forbedringen betales vederlag for, av utleier, dersom utleier har samtykket i forbedringene. Dette kan fravikes ved avtale og gjøres ofte i standardvilkår, slik at det ikke kan kreves vederlag. Skal du som leietaker sette i stand et slitent lokale, bør du tenke gjennom dette før avtale inngås med utleier.

Dersom leieavtalen er tidsubestemt, altså løper til oppsigelse og ikke inneholder utløpsdato, skal oppsigelse fylle lovens krav og ikke være urimelig for leietaker. Merk at lovens vern ikke kan fravikes ved næringsleie dersom avtalen er tidsubestemt (altså uten opphørsdato).