



UiT Norges arktiske universitet

Det juridiske fakultet

**Tilbakelevering av leide lokaler i lys av reguleringen i standardkontrakter
utarbeidet av Norsk eiendom og Statsbygg**

Lisa Sørensen

Liten masteroppgave i rettsvitenskap vår 2020

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	1
1.1	Tema og problemstilling	1
1.2	Aktualitet.....	1
1.3	Begrepsavklaringer	3
1.3.1	Standardkontrakt	3
1.3.2	Lokaler	3
1.3.3	Utleier	4
1.3.4	Leietaker	4
1.3.5	Leieperiode	4
1.4	Metode	4
1.5	Avgrensninger.....	6
1.6	Fremstillingen videre	7
2	Standardkontraktens regulering av tilbakelevering.....	8
2.1	Tidspunkt for tilbakelevering.....	8
2.1.1	Har utleier rett til å få tilbakelevert lokalene dersom fraflytting skjer før utløpet av leieperioden?	9
2.1.2	Har leietaker rett til å tilbakelevere lokalet før utløpet av leieperioden, dersom fraflytting skjer før utløpet av leieperioden?	15
2.1.3	Dersom det gjøres en tilbakelevering før leieperioden er over, hvem har ansvaret for lokalene i perioden fra tilbakelevering er utført, til leieperioden er over? ..	17
2.2	Leieobjektets tilstand ved tilbakelevering	20
2.2.1	Vedlikeholdsplikt.....	24
2.2.2	«Slit og elde»	37
2.2.3	Endringer foretatt av leietaker i leieperioden.....	40
2.2.4	Utbedring av mangler i sammenheng med leieobjektets bruk eller endring etter fraflytting	42

2.2.5	Felles befaring for å avtale eventuelle nødvendige arbeider	45
2.3	Annonsering av ledig lokale	46
3	Oppsummering og forslag til kontraktsregulering	46
	Referanseliste	50
	Vedlegg	1
	Norsk Eiendoms standardkontrakt	1
	Statsbyggs Standardkontrakt	1

1 Innledning

1.1 Tema og problemstilling

Oppgavens tema er tilbakelevering av leide lokaler, og ligger innenfor kontraktsrettens og husleierettens område. Problemstillingen er hvordan en på et generelt grunnlag kan bøte på tvister i forbindelse med tilbakelevering av lokaler, ved hjelp av kontraktsregulering. I oppgaven gjøres en analyse av to aktuelle standardkontraktens bestemmelser om tilbakelevering for å klarlegge innholdet og hvilke tvister som kan springe ut av dette. Vedlikehold av lokalene står sentralt for vurderinga av lokalenes tilstand ved tilbakelevering. Oppgaven kommer med forslag til hva en bør tenke gjennom i forbindelse med tilbakelevering ved kontraktsinngåelse, og hvordan man kan tilpasse kontraktene for å bøte på potensielle tvister.

Det følger av lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven-husll.) § 1-2 jf. § 1-1 at loven ved leie av lokaler hovedsakelig er deklatorisk (se nærmere om metode i kapittel 1.4). Noen unntak er gjort i ufravikelig, jf. § 1-2 andre ledd. Bestemmelsen om tilbakelevering i § 10-2 er ikke gjort ufravikelig, og partene kan derfor regulere tilbakelevering selv i kontrakten. Fordi husleieloven er deklatorisk og det for oppgaven ikke foreligger et konkret avtaleforhold om leie av lokaler, vil det være vanskelig å forutse potensielle tvister. Ethvert avtaleforhold er forskjellig, og oppgaven tar derfor utgangspunkt i to standardkontrakter for å unngå at oppgaven blir for hypotetisk.

1.2 Aktualitet

Leie av lokaler er aktuelt både i det private og det offentlige. Mange av de som leier ut har store eiendomsporteføljer og har spesialisert seg på faget. Det finnes egne meglere som har spesialisert seg på næringseiendom. Samtidig finner man små aktører både på utleie- og leietakersiden som ikke har spesiell kompetanse. Fagområdene man kommer innom for utleie

og drift av eiendom er mange: rørlegging, adgangskontroll, økonomi, ventilasjon, gartner, vaktmester, byggmester, brøyting, elektro med mer, og ikke minst det juridiske. Ved tilbakelevering av lokaler kan det oppstå konflikter i forbindelse med krav i tilknytning til flere av disse fagområdene. Det kan være tid- og ressurskrevende for både for utleier og leietaker å sette seg inn i fagene.

Det er lite tilgjengelig praksis innen husleierett i næringsforhold, noe som både kan skyldes at tvister i næringsforhold gjerne avgjøres i voldgift, eller at man inngår forlik. Til tross for at tilbakelevering av lokaler ofte er en aktuell kilde til konflikt, er det sparsomt med teori på området.¹

Selv om begge parter i et kontraktsforhold om leie av lokaler gjerne er profesjonelle på sitt felt, og det dermed ikke er snakk om et forbrukervern, ser man likevel at styrkeforholdet mellom partene ikke nødvendigvis er likt. For eksempel, vil styrkeforholdet mellom en organisasjon basert på frivillighet sammenlignet med en profesjonell organisasjon ofte være skjevt.

Statsbygg har laget en egen standardkontrakt med utgangspunkt i standardkontrakten til Norsk eiendom. I en kommentar til kontrakten uttrykkes det at dette er gjort dels for å ivareta statlige leietakeres særlige behov, og dels for å skape bedre balanse mellom utleiers og leietakers rettigheter og plikter. Fordi ordlyden i de to standardkontrakten kun skiller seg på enkelte punkter, kan man anta at disse endringene er gjort for å gi kontrakten et annet rettslig innhold enn Standarden til Norsk eiendom. Ellers kunne man i prinsippet brukt standardkontrakten til Norsk eiendom slik den er. Nyansene i to kontrakter der den ene bygger på den andre, gjør det særlig interessant å sammenligne de to kontraktene. Spesielt for

¹ Se for eksempel https://dinbedrift.no/wp-content/uploads/2018/08/veileder_naeringslokale.pdf punkt 4.3, <https://osloadvokatene.no/kontrakt/tilbakelevering-av-naeringslokale/>, og <https://hammervollpind.no/tilbakelevering-av-naeringslokaler-ved-opphor-av-leieforhold/>

å se hvilke utslag dette gir for aktuelle problemstillinger ved tilbakelevering, og om standardkontraktene som er utarbeidet av profesjonelle klarer å ivareta begge parter interesser.

1.3 Begrepsavklaringer

Enkelte begreper går igjen i oppgaven, og derfor redegjøres det for meningsinnholdet som legges til grunn i oppgaven i det følgende.

1.3.1 Standardkontrakt

De to standardkontraktene som benyttes til analyse er vedlagt oppgaven. Den ene er «Standard leieavtale for næringslokaler (nye/rehabiliterede lokaler lokaler) 6. utgave 01/19» (sic) som er utarbeidet av Norsk eiendom, Norges eiendomsmeglerforbund og Forum for næringsmeglere, heretter omtalt som standardkontrakten til Norsk eiendom, eller Norsk eiendoms standardkontrakt. Den andre standardkontrakten er «Standard leieavtale for næringslokaler (Nye/rehabiliterede lokaler)» utarbeidet av Statsbygg i samarbeid med andre offentlige virksomheter, heretter kalt standardkontrakten til Statsbygg eller Statsbyggs standardkontrakt. I oppgaven vil disse standardkontraktene også omtales som «kontraktene» eller «standardkontraktene».

1.3.2 Lokaler

Lov 26.mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven eller husll.) regulerer avtaler om leie av «husrom», dette følger av husleieloven § 1-1 første ledd. «Husrom» er enten bolig eller lokaler, der «bolig» er husrom som skal benyttes til beboelse, mens «lokale» er alt annet husrom enn bolig, jf. husll. § 1-1 femte ledd. Utgangspunktet er derfor at loven gjelder ved husleieavtaler som gjelder næringslokaler.

Det som i oppgaven omtales som «lokaler», tilsvarer definisjonen i husleieloven, og det som i kontraktene er definert som «leieobjektet».² Termene lokale, næringslokale og leieobjekt brukes om hverandre i oppgaven.

1.3.3 Utleier

«Utleier» benyttes om den som leier ut lokale. Ved signering av en av standardkontraktene vil den konkrete utleieren defineres i kontraktens punkt 1, og det er i oppgaven denne definisjonen som legges til grunn når begrepet «utleier» benyttes. Tidvis kan utleier også omtales som «han».

1.3.4 Leietaker

«Leietaker» er den som leier lokale, og opplysninger om hvem det er i et konkret tilfelle føres i standardkontraktenes punkt 2. Leietaker omtales noen steder i oppgaven som «han». I sammenhenger med tidligere eller framtidige leietakere benyttes også begrepet «eksisterende leietaker».

1.3.5 Leieperiode

«Leieperioden» benyttes slik det er beskrevet i kontraktenes punkt 7.1, og løper fra overtakelse til en fastsatt dato, som er leieperiodens slutt. Ved leieperiodens slutt går leiekontrakten ut, og leieforholdet opphører.

1.4 Metode

Som utgangspunkt vil drøftelsene i oppgaven basere seg på den alminnelige rettskildelære.³ Grunnlaget for oppgavens analyse er to standardkontrakter uten et konkret avtaleforhold, noe

² Standardkontrakt Statsbygg punkt 4.1, Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 4.1.

³ Torstein Eckhoff, *Rettskildelære*, 5. utgave, Oslo 2001 side 15

som reiser behov for noen metodiske avklaringer. I dette kapitlet blir metoden som ligger til grunn for oppgaven gjort rede for.

Ved leie av lokaler er loven deklarasjonsrett med noen unntak, jf. husll. § 1-2 andre ledd. Loven er aktuell som bakgrunnsrett der den eventuelt er deklarasjonsrett. Med bakgrunnsrett menes lovfestede eller ulovfestede rettsregler som gjelder for avtaletypen, når kontrakten er stilltende om et problem eller ikke løser det.⁴ Ved tilbakelevering av lokaler gjelder husll. § 10-2. Bestemmelsen er imidlertid fravikelig, og man må derfor se på hver av standardkontraktene hvordan de forholder seg til husleieloven. Det kan avtales at enkelte bestemmelser i husleieloven ikke skal gjelde. Det behøver ikke nødvendigvis komme eksplisitt til uttrykk at en bestemmelse i loven ikke skal gjelde, det kan framgå av avtalens ordlyd at den regulerer et spørsmål annerledes enn loven.⁵

Retningslinjer for tolking av avtaler er utledet gjennom rettspraksis.⁶ Kontrakter mellom profesjonelle næringsdrivende må i utgangspunktet tolkes objektivt.⁷ Prinsippet om objektiv tolkning er begrunnet med at man best oppnår den sikkerhet og forutberegnelighet som kreves spesielt i forretningslivet.⁸ Der det kan påvises en klart omforent forståelse mellom partene som avviker fra ordlyden, kan denne imidlertid normalt være avgjørende.⁹ Alminnelige avtalerettslige prinsipper gjelder ved inngåelse av leiekontrakter mellom næringsdrivende. Dette innebærer blant annet at partene har avtalefrihet og at avtaler skal holdes slik de ble inngått, uavhengig av om det ble nedfelt i en kontrakt.¹⁰ Det betyr at dersom partene ved inngåelse av en standardkontrakt er enige om noe som avviker fra ordlyden i kontrakten, vil den omforente forståelsen ligge til grunn for avtalen. Kontrakter mellom profesjonelle må

⁴ Johan Giertsen, *Avtaler*, 2. utgave, Bergen 2012 s. 108

⁵ LB-2013-160349

⁶ Johan Giertsen s. 107

⁷ Rt. 2011 s. 1553 avsnitt 47, med videre henvisninger.

⁸ Rt. 2002 s. 1155 på s. 1159

⁹ Rt. 2011 s. 1553 avsnitt 48, jf. Rt. 2002 s. 1155 på s. 1159

¹⁰ Dette følger blant annet av Kong Christian Den Femtis Norske Lov fra 1687 5-1-1, jf. 5-1-2.

altså tolkes i lys av partenes eventuelle felles forståelse ved avtaleinngåelse.¹¹ Dersom en av partene hadde en forståelse av avtalen ved avtaleinngåelse som den andre parten kjente, eller burde kjent til, tolkes avtalen i henhold til denne. Dette følger blant annet av FN-konvensjonen 11. april 1980 om kontrakter for internasjonale løsørekjøp (Kjøpslovkonvensjonen – CISG) art. 8 og rettspraksis.¹² Forhandlinger før avtaleinngåelsen og praktisering av avtalen etter avtaleinngåelsen er forhold som kan kaste lys over innholdet i avtalen.¹³ At man tolker i lys av partenes forståelse samsvarer med internasjonal forståelse av avtaletolkning, se UNIDROIT Principles 2016 art. 4.1 første ledd.¹⁴ Det er imidlertid vanskelig å bevise enighet eller at en part kjente eller burde kjenne til den andre partens forståelse, og derfor løses ofte tvister ved hjelp av en objektiv tolking.¹⁵ Da benyttes den naturlige språklige forståelsen av avtalen for å finne innholdet i den.¹⁶ I likhet med lovtolking vil ordlyden som regel veie mer enn andre kilder, også når man tolker avtaler.¹⁷ Innholdet i avtalen vil ikke nødvendigvis svare til ordlyden, men være sluttresultatet etter ordlyden og andre argumenter er avveid. I mangel av en konkret avtale og forhold vil ordlydsfortolkning og reelle hensyn være sentralt for oppgaven.

1.5 Avgrensninger

Husleieavtaler reguleres også av Lov 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven eller avtl.). Reglene i avtalelovens kapittel 1 er deklatoriske, og man kan derfor i standardkontraktene fravike disse bestemmelsene. Avtalelovens kapittel 3 om ugyldighet er derimot preseptorisk. Det kommer

¹¹ Johan Giertsen, s. 110

¹² Rt. 1969 s. 1 nederst på s. 8.

¹³ Johan Giertsen, s. 107

¹⁴ UNIDROIT Principles 2016

¹⁵ Johan Giertsen, s. 113

¹⁶ Se for eksempel Rt. 1997 s. 1807 på s. 1813 og Rt. 1988 s. 1317 på s. 1320

¹⁷ Johan Giertsen, s. 107

ikke eksplisitt til uttrykk i loven, men følger av lovens forarbeider.¹⁸ Problemstillinger som omfattes av avtaleloven behandles ikke i oppgaven. Dette vil bli for omfattende for en liten masteroppgave.

Standardkontraktene som benyttes i oppgaven er utarbeidet etter ny husleielov trådte i kraft, og problemstillinger som berører kontrakter inngått før ny husleielov trådte i kraft 1. januar 2000, men som fremdeles gjelder, faller utenfor oppgavens mandat.

I kontraktene er det tatt utgangspunkt i at de er tidsbestemte og problematikk knyttet til andre typer kontrakter faller utenfor det som skal behandles i oppgaven. Oppgaven behandler av hensyn til plass heller ikke tilfeller der leieforholdet opphører på grunn av mislighold/avtalebrudd/utkastelse.

I Statsbyggs kontrakt er det tatt med en bestemmelse som gjelder spesielt dersom bruken av leieobjektet skal overtas av en annen offentlig leietaker.¹⁹ Fordi oppgaven baserer seg på hvordan man kan regulere bestemmelsen om tilbakelevering på et generelt grunnlag, uavhengig av hvem som er leietaker eller utleier, gjøres det ikke en analyse av denne bestemmelsen som retter seg spesielt mot offentlige leietakere.

1.6 Fremstillingen videre

I kapittel 2 gjøres en analyse av standardkontraktens bestemmelser om tilbakelevering, med fortløpende vurderinger av potensielle problemstillinger. For å bedømme leieobjektets tilstand ved tilbakelevering står vedlikeholdsplikten sentralt, og reguleringa av vedlikeholdsplikten analyseres i oppgavens punkt 2.2.1. I kapittel 3 gjøres en oppsummering av det oppgaven har

¹⁸ Utkast til lov om avtaler og andre retshandler paa formuerettens omraade, Avgit av de norske delegerte ved det skandinaviske obligationsretsarbeide. Kristiania 1914. s. 20

¹⁹ Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.4.

kommet fram til underveis, og det presenteres et forslag til regulering av bestemmelsen om tilbakelevering som tar sikte på å bøte på de potensielle problemstillinger oppgaven reiser.

2 Standardkontraktenes regulering av tilbakelevering

2.1 Tidspunkt for tilbakelevering

Husleielovens kapittel 10 regulerer tilbakelevering av husrommet ved leieforholdets slutt. Alle bestemmelsene i kapitlet kan fravikes i avtale om leie av lokaler, jf. husll. § 1-2 andre ledd. I begge standardkontraktene er det egne bestemmelser om deres forhold til husleieloven, og begge bestemmer at leieavtalen går foran der leieavtalen har andre bestemmelser enn husleielovens fravikelige regler.²⁰

Husleielovens bestemmelse om tilbakelevering innebærer at husrommet skal stilles til utleierens disposisjon den dagen leieforholdet opphører, jf. husll. § 10-2 første ledd. I standardkontraktene er det bestemt at utleier skal gis umiddelbar adgang til arealene leietaker har hatt til sin eksklusive bruk, «ved fraflytting».²¹ «Fraflytting» er ikke etter en naturlig språklig forståelse det samme som «den dagen leieforholdet opphører». Altså skiller standardkontraktene seg her fra husleieloven, og kontraktens bestemmelser vil gå foran. Ordlyden i kontraktene innebærer at utleier skal gis tilgang til lokalene leietaker har disponert, uten opphold, straks lokalene fysisk flyttes fra. Videre framgår det at leietaker skal «tilbakelevere» leieobjektet med samtlige nøkler/adgangskort «ved fraflytting».²² Det betyr at leieobjektet tilbakeleveres samtidig som leietaker flytter ut, og leietaker avskjæres fra dette tidspunktet sin tilgang til lokalene. I standardkontraktene er det ikke beskrevet på hvilket tidspunkt i forhold til utløpet av kontrakten tilbakelevering og fraflytting skal skje. Det kan

²⁰ Standardkontrakt Statsbygg punkt 27.1, Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 27.1.

²¹ Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.1, jf. punkt 4.1 og Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 22.1 jf. punkt 4.1.

²² Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.2, Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 22.2,

derfor argumenteres for at leieforholdet kan opphøre på et senere tidspunkt enn da leietaker fysisk flytter ut og gir fra seg besittelsen av lokalet. For eksempel går leieperioden ifølge kontrakten ut 1. mars, men leietaker flytter ut allerede 1. februar samme år. Da kan det i det tilfellet at leietaker flytter ut før leieperioden opphører, bli spørsmål om utleier har rett til å få adgang til lokalene på det tidspunktet, om leietaker eventuelt har rett til å tilbakelevere lokalene på det tidspunktet, og hvem som i så fall har ansvar for lokalene i perioden fra tilbakelevering og fram til leieperiodens slutt. Dette drøftes i de følgende punkter.

2.1.1 Har utleier rett til å få tilbakelevert lokalene dersom fraflytting skjer før utløpet av leieperioden?

I dette punktet vurderes mulighetene for at utleier kan kreve tilbakelevert lokalene dersom leietaker flytter ut før leieperioden er over. Dette kan være ei aktuell problemstilling dersom utleier har en potensiell ny leietaker, men der den eventuelle kontraktsinngåelsen avhenger av at ny leietaker må kunne overta lokalene på et tidligere tidspunkt enn utløpet av eksisterende leieperiode. Eller at utleier behøver perioden fram til eksisterende avtale utløper for å tilpasse lokalene til ny leietaker. Dersom leietaker i et slikt tilfelle nekter å gi fra seg besittelsen av lokalet til tross for at han er flyttet ut, vil utleier potensielt tape kontrakter av store verdier. Da kan det bli et spørsmål om utleier kan kreve erstatning fra eksisterende leietaker for tapet. Spørsmålet om erstatningsplikt faller imidlertid utenfor oppgavens mandat, og blir derfor ikke gjort rede for.

I standardkontraktene er det bestemt at det i en viss tid«...før utløpet av **Leieperioden...**» (min utheving) skal avholdes befarung for å avtale eventuelle arbeider som er nødvendige for at leieobjektet skal være i kontraktsmessig stand ved fraflytting.²³ I neste punkt er det bestemt at utleier «...de siste 12 måneder før **fraflytting...**» (min utheving) har rett til å sette opp skilt på

²³ Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.5, Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 22.4.

fasaden for å annonsere at lokalet blir ledig.²⁴ Referansen for tidspunkt er her to ulike: først er det benyttet «før utløpet av Leieperioden», deretter er det brukt « før fraflytting». Det fremgår ikke av ordlyden eller kommentarene til kontrakten hvorfor man her bruker ulike begrep, og om det er et bevisst valg. Det ville være mer ryddig å benytte ett og samme begrep i begge kontraktsbestemmelser. Det at det brukes ulike begreper i standardkontraktene ulike bestemmelser, taler for at tidspunktet for «fracflytting» og «utløpet av Leieperioden» kan være ulike tidspunkt. Noe som kan tale for en tolkning som sier at utleier kan kreve lokalene tilbakelevert idet leietaker flytter ut, også hvis han flytter ut før leieperiodens utløp.

Husleielovens bestemmelse om tilbakelevering innebærer at husrommet skal stilles til utleierens disposisjon den dagen leieforholdet opphører, jf. husll. § 10-2 første ledd. «Den dagen leieforholdet opphører» vil etter den naturlige språklige forståelsen være det samme som «utløpet av Leieperioden». En slik forståelse vil tilsvare begrepet standardkontraktene benytter for å bestemme når det skal avholdes felles befaring for å avtale eventuelle arbeider som kreves før tilbakelevering.²⁵ Standardkontraktene har imidlertid benyttet begrepet «fracflytting»²⁶ for tidspunktet lokalet skal tilbakeleveres, og utgangspunktet er altså et annet tidspunkt for tilbakelevering enn loven. Husleieloven bruker også betegnelsen «fracflytting», men begrepet brukes uavhengig av tidspunktet for tilbakelevering.²⁷ Husleielovens bruk av begrepet gir ingen veiledning for tidspunktet for fraflytting, i forhold til når utleier skal gis adgang til husrommet. Forarbeidene definerer heller ikke tidspunktet for fraflytting slik det er brukt i loven. Spørsmålet kan derfor ikke avgjøres ved hjelp av bakgrunnsretten.

Dersom et tolkningsalternativ medfører at en eller begge parter plikter avviker vesentlig fra lov- eller ulovfestet bakgrunnsrett, kan hensynet til forholdsmessighet få vekt.²⁸ Dersom et

²⁴ Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.6, Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 22.5.

²⁵ Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.5, Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 22.4.

²⁶ Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.2, Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 22.2.

²⁷ Husll. §§ 10-1 og 11-2 til 11-4

²⁸ Johan Giertsen, s. 125, punkt 18.3.5

tolkningsalternativ medfører et større avvik fra bakgrunnsretten, og det ikke er sannsynlig at partene tok sikte på det, kan det tilsi at alternativet ikke legges til grunn. Slik at kontrakten bør tolkes i tråd med bakgrunnsrettens løsning. Hensynet bak en slik tolkning er at bakgrunnsretten vanligvis gir en balansert tolkning, og dermed kan være det mest nærliggende tolkningsalternativet. Husleieloven er som nevnt deklarasjonsrett, og partene står fritt til å avtale det de ønsker om tilbakelevering. Begge standardkontraktene tar sikte på et balansert forhold mellom partene, noe som i utgangspunktet tilsier at kontrakten generelt bør tolkes i samsvar med bakgrunnsretten, dersom et tolkningsalternativ medfører et større avvik fra husleieloven som gjør at utleiers og leietakers forpliktelser blir uforholdsmessig. På et generelt grunnlag vil ikke en tolkning som medfører at fraflytting og opphøret av leieperioden ikke er samme tidspunkt, medføre uforholdsmessige forpliktelser mellom partene. I en konkret sak derimot, kan det tenkes at et slikt argument kan tale for at kontraktsbestemmelsen skal være i samsvar med husll. § 10-2 første ledd. Spesielt dersom en av partene trolig ikke har ment at kontrakten skulle tolkes slik.

Som regel er opphøret av leieforholdet og tidspunktet for tilbakelevering sammenfallende, slik det er etter husleieloven. Aktører som ikke er profesjonelle på leie eller utleie, vil trolig ikke gjøre grundige nok analyser av kontrakten til at de er oppmerksomme på en slik potensiell problemstilling. Nettopp det at standardkontraktene er utarbeidet av profesjonelle vil ofte være et argument for brukerne for at de ikke behøver å gjøre dyptgående analyser av kontrakten. Man stoler på at kontrakten bør være som den er. Standardkontraktene er allerede bearbeidet av profesjonelle og man slipper da å bruke tid og ressurser på det selv. Dersom et forholdsmessighetshensyn skulle tillegges avgjørende vekt på et generelt grunnlag, ville ikke problemstillingene som reises i punkt 2.1 være aktuelle, men fordi en slik tolkning vil avhenge av et konkret avtaleforhold, bør man likevel endre reguleringa av standardkontraktene slik at man unngår den potensielle problemstillinga.

Uklarhetsregelen er en grunnleggende avtalerettslig regel om at avtalen skal tolkes til ugunst for den parten som burde uttrykt seg tydeligere, dersom det er tvil om innholdet.²⁹ Høyesterett har lagt «vekt på regelen om at en uklar avtale skal tolkes mot den som burde uttrykt seg klarere» i Rt. 2006 s. 1715, avsnitt 49. Ettersom parten som utformet teksten som regel er den som burde uttrykt seg tydeligere, kalles ofte ukklarhetsregelen «forfatterregelen».³⁰ Forfatteren er den som er nærmest til å kunne eliminere ukklarheten. Regelen er særlig aktuell i forbrukeravtaler, men er i praksis også anvendt mellom profesjonelle: «Regelen har sin kjerne der en næringsdrivende leverandør av en vare eller tjeneste ensidig har utarbeidet standardvilkår som er inntatt i avtalen, og verken medkontrahenten eller organisasjoner som representerer medkontrahentens interesser, har kunnet påvirke disse.»³¹

Forfatterne av standardkontrakten til Norsk eiendom består av Norsk eiendom som er en bransjeforening for private eiendomsaktører som utvikler bolig- og næringseiendom, samt drifter og forvalter næringseiendom.³² De representerer utleiere. Medforfatter Norsk eiendomsmeglerforbund er et profesjonsforbund for meglere.³³ Både de og medforfatteren Forum for næringsmeglere vil formidle utleie av lokaler og kan både representere utleier og leietaker. De vil i utgangspunktet være en nøytral part, og ha et ønske om at begge parters interesser skal være ivaretatt. De er likevel ikke en organisasjon som spesielt representerer leietakers interesser, i motsetning til at Norsk eiendom spesielt representerer utleiers interesser. I de tilfellene Norsk eiendoms standardkontrakt benyttes kan det derfor tenkes at ukklarhetsregelen kan få anvendelse i disfavør av utleier dersom kontrakten er uklar. Det betyr at utleier som forfatter av avtalen burde uttrykt seg tydeligere dersom han skulle ha mulighet til å kreve lokalet tilbake førtidig, på bakgrunn av leietakers fraflytting før leieperiodens slutt.

²⁹ Jon Gisle, *Jusleksikon*, 5. utgave, Drammen 2017 s. 448

³⁰ Johan Giertsen, s. 127

³¹ Johan Giertsen, s. 127

³² <https://www.norskeiendom.org/dette-er-norsk-eiendom/> (27.04.2020)

³³ <https://www.nef.no/om-nef/> (27.04.2020)

Uklarhetsregelen vil altså kunne tale mot at utleier kan stille krav om å overta besittelsen av lokalet før leieperiodens slutt.

En kunne tenke seg at ukklarhetsregelen også ville være en tolkningsfaktor for den tenkte problemstillinga, der Statsbyggs standardkontrakt benyttes. Statsbyggs standardkontrakt er «for leie av lokaler i det private markedet».³⁴ Statsbygg vil representere en offentlig virksomhet som skal leie lokaler i det private markedet, ved utforming av kontrakten. Selv om de i andre tilfeller kan representere utleiersiden, for eksempel ved utleie av sine eide lokaler til andre offentlige virksomheter. Standardkontrakten til statsbygg er utarbeidet i samarbeid med andre offentlige virksomheter, også disse virksomhetene vil representere leietakersiden i utformingen av standardkontrakten. Da Statsbyggs standardkontrakt hovedsakelig er forfattet av leietakere vil den ikke kunne tillegges vekt i favør av leietaker, med mindre det i den konkrete sak er gjort store tilpasninger av standardkontrakten som tilsier at utleier egentlig er forfatter av kontrakten. Ved bruk av Statsbyggs standardkontrakt kunne det i motsetning til tilfeller der Norsk eiendoms standardkontrakt benyttes, tenkes at kontrakten ble tolket i disfavør av leietaker. Slik at forfatterregelen talte for at han måtte tilbakelevere lokalene på et tidligere tidspunkt dersom han flyttet ut tidligere enn ved leieperiodens slutt.

Som nevnt gjelder alminnelige avtalerettslige prinsipper for standardkontraktene og en avtale skal holdes slik den ble inngått.³⁵ Dette taler for at utleier ikke kan kreve å få tilbakelevert lokalene dersom leietaker flytter ut før leieperiodens utløp, fordi avtalen opprinnelig var at leietaker skulle disponere arealet hele leieperioden. Det kan for øvrig være vanskelig å bestemme at leietaker har flyttet ut. Leietaker kan i praksis velge å ikke flytte helt ut eller bruke lang tid på denne prosessen. I så fall kan ikke utleier kreve å få adgang til lokalene før leietaker faktisk er flyttet ut.

³⁴ Standardkontrakt Statsbygg, overskrift s.2.

³⁵ Se oppgavens punkt 1.4.

Dersom leietaker faktisk er flyttet ut, kan i prinsippet ordlyden i kontrakten tilsa at utleier har rett til å få tilbakelevert lokalene på det tidspunktet leietaker flytter ut. Begrepsbruken i kontrakten taler for en slik tolkning. Bakgrunnsretten gir ingen avklaring på spørsmålet. Uklarhetsregelen tilsier at kontrakten vil kunne tolkes mot leietaker eller utleier avhengig av om det er den ene eller den andre standardkontrakten som benyttes. Om utleier kan kreve lokalene tilbakelevert førtidig dersom leietaker flytter, vil derfor kunne variere etter de konkrete avtaleforhold. Problemstillingen kommer nok sjeldent på spissen og vil trolig ha en mer teoretisk betydning.

Et subsidiært spørsmål vil være om leietaker måtte betale husleie dersom han ble nødt til å levere lokalene tilbake. «Ytelse mot ytelse» er et prinsipp om at partene i et avtaleforhold skal prestere sine ytelser som avtalt.³⁶ Dersom en part ikke oppfyller kontraktsmessig, kan den annen part normalt kreve at forpliktelsen endres eller oppheves. Målet er å opprettholde gjensidigheten i avtaleforholdet. En konsekvens av prinsippet er at kontraktsretten preges av at det tilstrebes forholdsmessighet mellom rettigheter og plikter. Dersom det er flere tolkningsalternativer ved avtaletolkning, og ett alternativ vil føre til et mer balansert forhold mellom partene, vil hensynet til forholdsmessighet være et argument for å legge dette tolkningsalternativet til grunn.³⁷ Det er likevel slik at partene har avtalefrihet, og derfor ved avtaleinngåelsen kan være innforstått med et ubalansert forhold, denne ubalansen kan da ikke tolkes bort på et senere tidspunkt. Forholdsmessighet vil få størst vekt ved tolkningen der partene hadde likevekt som felles forutsetning ved avtaleinngåelsen. De to standardkontraktene som analyseres i oppgaven, tar begge utgangspunkt i et balansert forhold mellom partene. Ved den objektive tolkningen kan dermed forholdsmessigheten gis vekt som argument dersom det er aktuelt. Ytelse mot ytelse-prinsippet tilsier at dersom utleier skal kunne kreve husleie må leietaker kunne disponere lokalene. Det ville være uforholdsmessig at

³⁶ Johan Giertsen, s. 11

³⁷ Johan Giertsen, s. 124, punkt 18.3.4

leietaker skulle kreves for husleie dersom han ikke fikk disponere lokalet han betalte for. Det er jo i realiteten ingen tjeneste å betale for lengre dersom lokalene er tilbakelevert. Dersom standardkontraktene benyttes i et konkret avtaleforhold som ikke tar utgangspunkt i likevekt, vil ikke et forholdsmessighet-argument kunne gis vekt på samme måte.

I utgangspunktet vil det være til utleiers fordel, dersom han kan få på plass en ny kontrakt fordi eksisterende leietaker flytter ut tidligere enn tenkt. Reelle hensyn og «ytelse mot ytelse»-prinsippet taler for at utleier står nærmest til å bære disse kostnadene selv, og ikke kan kreve leie for denne perioden. Særlig dersom ny leietaker betaler husleie for den samme perioden, taler det for at husleie ikke kan kreves av eksisterende leietaker i tillegg. På den andre siden er jo eksisterende leietaker uansett flyttet ut av eget ønske. Dersom leietakere slapp å betale husleie etter å ha tatt valget om å flytte ut før den avtalte leieperioden var over, ville det være en uforholdsmessig fordel. Det taler mot at leietaker skal måtte betale leie. Om leietaker vil måtte betale husleie vil bero på et konkret avtaleforhold. For å unngå en potensiell tvist rundt dette bør kontraktene klarlegge tidspunktet for tilbakelevering i forhold til utløpet av kontrakten.

2.1.2 Har leietaker rett til å tilbakelevere lokalet før utløpet av leieperioden, dersom fraflytting skjer før utløpet av leieperioden?

I dette punktet vurderes det om standardkontraktene gir leietaker rett til å tilbakelevere lokalet før utløpet av leieperioden, fordi han faktisk flytter ut.³⁸ For eksempel dersom ansvaret for lokalene overføres utleier samtidig med tilbakelevering, som drøftes under i punkt 2.1.3, vil det være fordelaktig for leietaker å kunne kreve å levere tilbake lokalene førtidig.

³⁸ Jf. Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.2, Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 22.2.

Etter ordlyden «skal Utleier [...] gis» er det primært utleier som får en rettighet, ikke leietaker.³⁹ Kontraktene bestemmer at leietaker skal tilbakelevere leieobjektet i en viss stand når lokalet flyttes ut av.⁴⁰ Punktet gir ingen holdepunkter for at leietaker gis en rettighet til å tilbakelevere ved fraflytting, men en plikt.

Standardkontraktene bestemmer at leietaker «...senest siste dag i Leieperioden...» skal fjerne sine eiendeler.⁴¹ Når lokalene skal tilbakeleveres «ryddet», skal lokalet være klargjort for overtakelse av utleier.⁴² Det innebærer at leietaker skal fjerne sine eiendeler og eventuell søppel. Dette kan uansett fjernes av utleier dersom det ikke gjøres av leietaker.⁴³ Når alle eiendeler og søppel er fjernet, må også leietaker anses utflyttet. Bestemmelsen avgjør når en leietaker senest kan fraflytte leieobjektet, men ikke når leietaker tidligst kan kreve å gi fra seg besittelsen av lokalet.

Også for problemstillinga i dette punktet ligger det avtalerettslige prinsippet om at avtaler skal holdes slik de ble inngått til grunn. Prinsipielt vil ikke avtalen kunne endres, med mindre partene er enige om det. Dette taler for at leietaker må overholde sin del av avtalen slik den ble inngått, og ikke kan kreve å tilbakelevere lokalene før leieperioden utløper.

I de tilfellene Norsk eiendoms standardkontrakt benyttes kan det også for dette punktets problemstilling tenkes at ukklarhetsregelen kan få anvendelse i disfavør av utleier dersom kontrakten er uklar. Det betyr at dersom leietaker ønsket å få tilbakelevert lokalet førtidig fordi han flyttet ut tidligere enn kontraktens utløp, vil ukklarhetsregelen kunne tale for at leietaker kan kreve dette. Utleier som forfatter av avtalen burde i så tilfelle eliminert

³⁹ Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.1, Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 22.1.

⁴⁰ Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.2, Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 22.2.

⁴¹ Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.7, Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 22.6.

⁴² Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.2, Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 22.2.

⁴³ Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.7 og Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 22.6.

tolkningsmuligheten dersom det ikke skulle være en mulighet. Statsbyggs standardkontrakt er hovedsakelig forfattet av leietakere, og ukklarhetsprinsippet vil da kunne tale mot leietakers krav om å tilbakelevere lokalene på et tidligere tidspunkt enn ved leieperiodens opphør.

Verken ordlyden i kontraktene eller alminnelige avtalerettslige prinsipper gir holdepunkter for å gi leietaker rett til å tilbakelevere lokalet førtidig. Uklarhetsregelen taler i ulike retninger avhengig av hvilken standardkontrakt som benyttes. Leietaker kan neppe kreve å tilbakelevere lokalene førtidig, men vurderingen vil avhenge av et konkret avtaleforhold.

Også for problemstillinga i dette punktet kan det bli et subsidiært spørsmål om leietaker må betale husleie dersom han hadde rett til å tilbakelevere lokalene før leieperiodens utløp. Dersom leietaker skulle slippe å betale husleie ville dette være en stor fordel for leietaker, og et tilsvarende tap for utleier med mindre han får nye leietakere som overtar. Det vil være et brudd på kontrakten, og det vil skape stor uforutsigbarhet for utleiere og næringslivet, dersom leietakere kunne avbryte en kontrakt så enkelt uten at det fikk konsekvenser. Det er derfor ikke leietakers rett å ikke betale husleie på bakgrunn av at han flyttet ut før leieperiodens utløp.

2.1.3 Dersom det gjøres en tilbakelevering før leieperioden er over, hvem har ansvaret for lokalene i perioden fra tilbakelevering er utført, til leieperioden er over?

I dette punktet drøftes det om det er utleier eller leietaker, dersom lokalet blir tilbakelevert før utløpet av leiekontrakten, som har ansvar for lokalene i tiden fra tilbakelevering til utløpet av leiekontrakten. Når fraflytting skjer skal leietaker ifølge de to kontraktene tilbakelevere leieobjektet i henhold til visse krav og med samtlige nøkler/adgangskort.⁴⁴ Lokalene vil måtte være i kontraktsmessig stand ved tilbakelevering jf. kontraktenes punkt 22.2, uavhengig av

⁴⁴ Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.2 og Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 22.2.

tidspunktet lokalene tilbakeleveres på i forhold til leieperiodens utløp. Men dersom det i perioden etter tilbakelevering og før utløpet av leieperioden oppstår mangler som normalt ville være leietakers ansvar å unngå eller utbedre, kan det bli spørsmål om utleier kan kreve erstatning av leietaker.

Også her gjelder det alminnelige avtalerettslige prinsippet om at avtaler skal holdes.⁴⁵ Fordi leieperioden ikke er utløpt, vil i utgangspunktet avtalen gjelde til leieperioden opphører. Dermed gjelder leietakers forpliktelser til opphøret av leieperioden. Dersom leietakers vedlikeholdsplikt ikke oppfylles, er utleier berettiget til å utføre vedlikeholdsarbeidene for leietakers regning etter skriftlig varsel.⁴⁶ Dette vil neppe by på problemer så lenge lokalene står ubrukt denne tiden. Men det vil for eksempel være en risiko for at det oppstår lekkasjer, at skadedyr inntar lokalene eller annet der leietaker burde begrenset omfanget av skaden. Jo tidligere leietakeren flytter ut, og jo lengre lokalene står ubrukt, jo større vil risikoen være.

Fordi leietaker etter dette tidspunktet er avskåret fra tilgangen til lokalene, er det mest nærliggende at utleier selv holder oppsyn med lokalene. Det praktiske kunne da være at risikoen ble overført til utleier samtidig med tilbakelevering. Dette måtte i så fall avtales mellom partene for at man skulle unngå en eventuell konflikt i ettertid.

Ifølge Magistad må leier betale leie og ha ansvaret for lokalene ut leietiden, i det tilfelle at leier gir utleier tilbake besittelsen av lokalene før leieforholdet opphører.⁴⁷ Og utleier har heller ikke plikt til å gjennomføre tapsbegrensende tiltak i slike tilfeller. Dette taler for at ansvaret bør ligge på leietaker ut leieperioden. I det tilfellet at leietaker ønsker å tilbakelevere, kunne det være nærliggende å tenke at ansvaret blir fordelt slik Magistad beskriver. I det tilfelle at utleier krever lokalene tilbakelevert tidligere, men leietaker kunne tenke seg å

⁴⁵ Kong Christian Den Femtis Norske Lov fra 1687 5-1-2.

⁴⁶ Standardkontrakt Statsbygg punkt 15 og Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 15.

⁴⁷ Vigdis Knutsen Magistad, *Leie av lokaler*, Oslo 2008 s. 458

fortsatt være i besittelse av lokalene (beholde nøkler/nøkkelkort for eksempel for å kunne ha oppsyn med lokalene fram til leieperioden opphører) selv om han var flyttet ut, er det nok et svakere argument for en slik løsning.

Det kan også bli aktuelt for utleier å kreve erstatning etter kontrollansvaret i husll. § 10-3 tredje ledd. Dermed kan denne bestemmelsen pålegge leietaker et ansvar for lokalene i perioden fra tilbakelevering og frem til leieforholdets opphør. Bestemmelsen innebærer at utleier kan kreve erstatning for «..annet tap som følge av leierens mislighold.». Ordlyden «annet tap» forstås som tap utover det som allerede er omtalt i paragrafens to første ledd, dette framgår også av forarbeidene.⁴⁸ For at bestemmelsen skal få anvendelse må det foreligge et «mislighold» fra leietakers side. Den naturlige språklige forståelsen av mislighold er at det foreligger et avtalebrudd. I forbindelse med delproblemstillinga her vil det være tale om mislighold i form av at lokalene ikke tilbakeleveres i avtalt stand fordi det har oppstått skader eller annet i perioden mellom tilbakelevering og leieforholdets opphør. Ifølge forarbeidene er dette mislighold på tidspunktet for tilbakeleveringen.⁴⁹ Som nevnt over kan det ved bruk av standardavtalene argumenteres for at tidspunktet for tilbakelevering og opphør av leieforholdet ikke er sammenfallende slik det er i husleieloven, jf. husll. § 10-2 første ledd. Man kan dermed stille spørsmål om kontrollansvaret etter husleieloven faller bort i det øyeblikket tilbakelevering skjer, også når tilbakelevering skjer tidligere enn leieforholdets opphør, når standardkontraktene benyttes.

Leietaker kan fritas fra kontrollansvaret i det tilfelle han kan bevise at det skyldes en hindring utenfor hans kontroll, og som han ikke med rimelighet kunne ventes å ha regnet med på avtaletidspunktet eller kunne ha unngått eller overvunnet følgene av, jf. husll § 10-3 tredje ledd andre setning. For det tilfelle at kontrollansvaret fortsatt gjelder i tiden fra den eventuelle

⁴⁸ Ot.prp. nr 82 (1997-1998) s. 206, 4. avsnitt

⁴⁹ Ot.prp. nr 82 (1997-1998) s. 206, 4. avsnitt

tilbakeleveringen og fram til opphøret av leieforholdet kan man argumentere for at leietaker ikke hadde tilgang til lokalene, og at han dermed var hindret fra å holde oppsyn med lokalene. Det sentrale i vurderingen for om det foreligger et kontrollansvar etter husleieloven § 10-3 tredje ledd, er om leietaker kunne påvirke forholdet.⁵⁰ I utgangspunktet vil det ikke kunne frita leietaker da han enkelt kunne overvunnet denne hindringen ved å foreta tilbakeleveringen på et senere tidspunkt. Leietaker plikter i henhold til kontraktene å tilbakelevere lokalene ved fraflytting, noe som kan tale for at kontrollansvaret da må opphøre.

Man kunne formulert kontrakten slik at tilbakelevering skal skje ved leieperiodens opphør, og dermed unngått den potensielle problemstillinga og uklarheten som eksisterende formulering skaper.

2.2 Leieobjektets tilstand ved tilbakelevering

Det stilles krav til hvilken tilstand lokalene skal tilbakeleveres i. Utgangspunktet er at lokalene skal tilbakeleveres i samme tilstand som de var ved overtakelsen, jf. husll. § 10-2 andre ledd.

I henhold til standardkontraktene skal lokalene for det første tilbakeleveres ryddet.⁵¹ Dette innebærer at lokalene er klargjort og fri for ting som ikke skal være igjen etter leietaker. Videre skal lokalene være vasket og vindusrutene være intakte. Lokalet skal være i «kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand». Det betyr at lokalene skal tilbakeleveres i den tilstand som kan forventes ut fra bestemmelsene i kontrakten. Statsbyggs kontrakt gjør unntak for forringelse som skyldes alminnelig slit og elde. Norsk eiendoms standardkontrakt stiller krav til at vedlikeholdsplikten er oppfylt med «alminnelige intervaller», for at utleier skal akseptere slit og elde. Dette er i tillegg til kravet om «vanlige

⁵⁰ Ot.prp. nr 82 (1997-1998) s. 206, 5. avsnitt

⁵¹ Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.2 og Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 22.2.

vedlikeholdsintervaller» i kontraktens bestemmelser om leietakers vedlikeholdsplikt.⁵² Det at Norsk eiendoms kontrakt påpeker et krav om «alminnelige intervaller» i forbindelse med tilbakeleveringen, kan synes å stille et strengere krav enn Statsbyggs kontrakt til leietakers løpende vedlikehold. Sammen med kravet begge kontrakter har om at lokalene skal tilbakeleveres i «godt vedlikeholdt stand»⁵³, viser det at leietakers vedlikehold står helt sentralt i vurderinga av hva som vil være en akseptabel tilstand å tilbakelevere lokalene i.

En kunne tenke seg at leietakeren lot være å utføre det løpende vedlikeholdet gjennom hele leieperioden, men satte lokalene i stand ved leieperiodens slutt. Normalt sett vil kostnader med å ha en håndverker inn for å utføre litt arbeid flere ganger, være større enn om håndverkeren kunne utføre alt arbeidet på en gang. Det tilkommer for eksempel kostnader for rigging for hver gang håndverkeren skal inn å utføre arbeid. I tillegg kommer eventuell kjøring, kost, maskinleie med mer. Derfor vil det kunne være kostnadsbesparende for leietaker å avvente vedlikehold til lokalet skal settes i stand til tilbakelevering. På den andre siden er det gjerne i leietakers interesse å benytte lokaler som er i godt vedlikeholdt stand gjennom hele leieperioden. Særlig er dette aktuelt for de som har publikumsrettet virksomhet, eller for eksempel produksjonsvirksomheter med strenge krav til hygiene med mer. Høyere total kostnader knyttet til løpende vedlikehold vil da være forsvarlig og kanskje nødvendig for å drive virksomheten. Vedlikeholdsplikten er regulert av standardkontraktens egne bestemmelser om dette, og stiller krav til «vanlige vedlikeholdsintervaller».⁵⁴ Hva som er «vanlige vedlikeholdsintervaller» er imidlertid åpent for tolkning.⁵⁵

Bestemmelsen om leieobjektets tilstand ved tilbakelevering er noe endret i kontrakten utarbeidet av Statsbygg. Endringen er trolig et utslag av Statsbyggs forsøk på å skape en

⁵² Standardkontrakt Statsbygg punkt 15.5 og Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 15.5.

⁵³ Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.2 og Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 22.2.

⁵⁴ Standardkontrakt Statsbygg punkt 15.5 og Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 15.5.

⁵⁵ Se nærmere om dette i oppgavens punkt 2.2.1.1.

bedre balanse mellom utleiers og leietakers plikter og rettigheter. I avtaler mellom profesjonelle parter forventes det at de kan ivareta sine egne interesser når avtalen formuleres, og at de er mer bevisste på ordlyden enn forbrukere.⁵⁶ Som det fremgår av forarbeidene til husleieloven er det et skille mellom leie av bolig og leie av lokaler, der leie av bolig som oftest vil ligne på forbrukeravtaler.⁵⁷ Forbrukerlovgivningen er utviklet for å ivareta forbrukeren, den antatte svake parts rettigheter.⁵⁸ Forbrukeren skal vernes mot misbruk av kontraktsfriheten. Husleielovutvalget foreslo at Husleieloven i utgangspunktet skulle være ufravikelig både ved leie av lokaler og ved leie av bolig.⁵⁹ Husleielovutvalgets forslag baserte seg på for det første på at det ved etablering av en forretning i et lokale vil skape et avhengighetsforhold, fordi leietaker ofte investerer i lokalene, og kundekretsen kan gå tapt dersom leietaker må flytte til et annet lokale m.m..⁶⁰ Dermed vil leietaker være den svake part. Og for det andre mente de det ville være misvisende å se på alle leiere av lokaler som «profesjonelle», da leietakerne kunne være foreninger, små næringsdrivende eller andre som økonomisk ikke stiller sterkere enn en vanlig boligleier. I tillegg vil leietaker normalt ha sin ordinære virksomhet innenfor andre felt enn å inngå leieavtaler, og er derfor ikke som profesjonell å regne på dette området. Utvalget foreslo blant annet at lovens kapittel om leierens fraflytting m.m. skulle være ufravikelig, også for lokalleie.⁶¹ Departementet foreslo at hovedregelen ved leie av lokale var at loven skulle kunne fravikes ved avtale, inkludert kapittel 10 om tilbakelevering m.m.⁶² Leietakere må altså selv sørge for å avtalefeste sine forventninger. Man kan stille spørsmål om problematiseringen til Utvalget vil kunne stille et skjerpet krav til for eksempel megler av lokaler.

⁵⁶ Johan Giertsen, s. 121

⁵⁷ Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 17

⁵⁸ NOU 1993: 27 s. 18

⁵⁹ NOU 1993: 4 s.18

⁶⁰ NOU 1993: 4 s.18

⁶¹ Ot.prp. nr.82 (1997-1998) s. 19

⁶² Ot.prp. nr.82 (1997-1998) s. 20 til 21

Standardkontraktene er et forsøk på å lage en avtale som begge parter kan si seg fornøyde med. Standardkontrakten fra Norsk Eiendom er utarbeidet nettopp i samarbeid med Norges Eiendomsmeglerforbund og Forum for Næringsmeglere. Altså kan det tenkes et skjerpet krav til balansen mellom utleiers og leietakers interesser i denne kontrakten. Standardkontrakten til Norsk eiendom skal sikre begge parter i et utleieforhold.⁶³ Partene vil likevel kunne forhandle og tilpasse avtalene til sitt konkrete avtaleforhold. Statsbygg sin standardkontrakt er laget på grunnlag av standardkontrakten til Norsk Eiendom Statsbygg har presisert i dokumentet tilknyttet deres standardkontrakt at:

«De tilpasninger som er gjort i Meglerstandardens bestemmelser er gjort dels for å ivareta statlige leietakers særlige behov, og dels for å skape bedre balansen mellom utleiers og leietakers rettigheter og plikter.»

Det at Statsbygg søker å bedre balansen mellom utleier og leietaker, impliserer at de tolker standardkontrakten til Norsk Eiendom som noe ubalansert. Statsbygg kan fungere både som utleier til andre statlige aktører, og i andre tilfeller som rådgivere for statlige aktører som skal leie i det private markedet. Dermed er det ikke gitt på hvilken måte standardkontraktens balanse anses forskjøvet. Hvordan de to standardkontraktenes aktuelle punkter skiller seg, vil behandles fortløpende i oppgaven.

«Kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand» tilsier at lokalet må være godt ivaretatt i henhold til kontrakten og at vedlikeholdet er gjort på en fagmessig måte. Hvis lokalene var ivaretatt i henhold til kontraktens krav om vedlikehold, skulle en tro at vedlikeholdet var oppfylt med alminnelige intervaller. Det framgår ikke av kommentarene til Statsbyggs kontrakt hvorfor man her har valgt en litt annen men nokså lik ordlyd, og det kan

⁶³ <https://www.norskeiendom.org/standard-leieavtaler-for-naeringseiendom/> (26.04.2020)

for brukerne av kontrakten være uklart hvilke rettsvirkninger dette egentlig gir, og dermed kunne være en kilde til konflikt.

Ordlyden i standardkontraktene inneholder ikke noen målbare verdier for hva som er kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, men kontraktene har egne bestemmelser som sier noe om leietakers vedlikeholdsplikt. Selv om vedlikeholdsplikten er en løpende plikt under hele leieperioden, vil det som regel være ved tilbakelevering at man gjør en nærmere vurdering av hvorvidt denne er overholdt, eller om utleier skal kreve utbedret eventuelt manglende vedlikehold før tilbakelevering. For at vilkåret om at lokalet skal være i «godt vedlikeholdt stand» skal være oppfylt, må vedlikeholdsplikten være overholdt. For å vurdere om lokalene er i «håndverksmessig godt vedlikeholdt stand» ved tilbakelevering står altså vedlikeholdsplikten helt sentralt. Kontraktsreguleringa av vedlikeholdsplikten kan derfor være en kilde til konflikt i forbindelse med tilbakelevering.

2.2.1 Vedlikeholdsplikt

I dette punktet redegjøres det for vedlikeholdsplikten som følger av kontraktene og hva partene i sammenheng med tilbakelevering bør tenke gjennom ved inngåelse av kontrakt.

2.2.1.1 Leietakers vedlikeholdsplikt

Vedlikeholdsplikt følger av husleieloven § 5-3. Bestemmelsen gjelder med mindre annet er avtalt. Bestemmelsen nedfeller at det som utgangspunkt er utleiers plikt å vedlikeholde lokalene slik at de holder den stand lokalene hadde ved overlevering, i henhold til lovens kapittel 2. I henhold til husll. § 2-2 første ledd, skal lokalene være i den stand som følger av leieavtalen, og i «vanlig god stand». Det som er leietakers plikt å vedlikeholde, følger av § 5-2 andre ledd og omfatter:

«dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen.

Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift,

testing og lignende av røykvarsler og brannsløkkingsutstyr. Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren...»

Det er leietaker som skal sørge for at dette vedlikeholdet blir gjort, og som også skal dekke kostnadene til utbedringen.⁶⁴ Også dette kan fravikes ved avtale. Tilfeldig skade som behøver utbedring er ikke leietakers ansvar, jf. husll. § 5-2 tredje ledd. Tilfeldig skade er etter ordlyden skader en ikke kunne forutse. Det kan for eksempel være innbrudd, lynnedslag eller lignende.⁶⁵

For at lokalene skal være kontraktsmessig godt vedlikeholdt, må de være vedlikeholdt på den måten kontrakten fastslår at de skal være. Både i Norsk eiendom og Statsbygg sin standardkontrakt er leietakers vedlikeholdsplikt nedfelt i punkt 15. I de to standardkontraktenes punkt 15 finner vi reguleringa av leietakers vedlikeholdsplikt. Det er kun på to plasser ordlyden skiller de to kontraktene. For å vise ulikhetene i kontraktsbestemmelsene er de to tekstene gjengitt under, der ulikhetene er markert med klammer og sitatet fra den aktuelle kontrakten (markert med fet tekst) er kursivert. Kontraktene lyder:

«15 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

15.1 Leietaker skal sørge for og bekoste innvendig vedlikehold av Eksklusivt Areal, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører/porter til Eksklusivt Areal samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon (akutt vedlikehold) og periodisk vedlikehold, så som overflatebehandling av gulv, vegger og tak, [**Statsbygg:** *utbedring av tapet, gulvbelegg o.l., Norsk Eiendom:* *nødvendig utskifting av for eksempel tapet,*

⁶⁴ Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 181.

⁶⁵ Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 181.

gulvbelegg o.l.] utskifting av deler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av innretninger i Eksklusivt Areal, som synlige rør, ledninger og installasjoner for forsyning av og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling, elektrisitet/IKT og hvitevarer.

15.2 Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i Eksklusivt Areal; herunder skader på vinduer, karmen og inngangsdører/porter til Eksklusivt Areal. Knuste ruter må straks erstattes med nye.

15.3 Leietaker skal sørge for og bekoste reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som Utleier har gitt tillatelse til å sette opp i henhold til punkt 17.

15.4 Leietaker skal sørge for og bekoste drift og vedlikehold av fett-/oljeutskiller eller lignende innretninger dersom Leietakers virksomhet krever slike.

15.5 Leietakers arbeider skal foretas med vanlige vedlikeholdsintervaller og på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.

15.6 Oppfyller ikke Leietaker sin vedlikeholdsplikt, er Utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med [**Statsbygg: 30 dagers Norsk eiendom: 3 ukers**] oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for Leietakers regning.»

Leietaker skal vedlikeholde arealet han har til sin eksklusive bruk, og det presiseres at dette også gjelder ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører/porter til det eksklusive arealet, og innvendig vedlikehold av vinduer med omramming. Både plutselig oppstått behov for vedlikehold og regelmessig vedlikehold i det eksklusive arealet skal utføres. Det følger en opplisting over det periodiske vedlikeholdet. Listen er ikke uttømmende, jf. ordlyden «så som».

Ifølge standardkontraktene skal altså leietaker besørge innvendig vedlikehold av det eksklusive arealet, i motsetning til utgangspunktet i husleieloven som bestemmer at utleier skal gjøre det. Det er også pålagt leietaker å utbedre skader etter innbrudd og hærverk i det eksklusive arealet. Inn under det innvendige vedlikeholdet som påhviler leietaker hører også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører/porter til det eksklusive arealet, og innvendig vedlikehold av vinduer med omramming. Leietaker skal både utføre akutt og periodisk vedlikehold, som overflatebehandling av gulv, vegger og tak. Det er pålagt leietaker et utvidet ansvar sammenlignet med husleieloven.

I standardkontrakten til Norsk eiendom heter det «..., nødvendig utskifting av for eksempel tapet, gulvbelegg o.l., ...». Mens det i standardkontrakten til Statsbygg står «..., utbedring av tapet, gulvbelegg o.l., ...». Hvis man skal gjøre «utskifting» av tapet eller gulvbelegg medfører dette et større og mer kostbart arbeid enn om man skal «utbedre» eksisterende tapet eller gulvbelegg. Ved utskifting må man gjøre arbeidet med å fjerne og legge nytt, samt ta kostnadene med utstyr og materiale. Mens man for eksempel kan sveise mindre skårer i et gulvbelegg for å gjøre det brukbart igjen. Altså er ansvaret etter Statsbyggs kontrakt normalt et rimeligere og mindre omfattende krav til leietakeren enn Norsk eiendom sin variant. Dersom tapet eller gulvbelegg ikke lar seg utbedre med mindre tiltak, kan det likevel bli aktuelt med utskifting for å gjøre en utbedring. Norsk eiendoms standardkontrakt bøter likevel noe på dette med å presisere at utskifting først må være «nødvendig».

Hva som avgjør om det er nødvendig vil måtte bero på en konkret vurdering. Det vil være «nødvendig» å skifte ut gulvbelegget i et areal som en yttergang tidligere, der folk drar med seg snø og skitt inn, enn et område som brukes mindre og man er tørr på beina. Det er ikke tvil om at det er nødvendig å skifte ut belegg eller tapet dersom lokalene ellers ville ta skade av å ikke gjøre det. Det er likevel større rom for tolkning, og dermed også større potensiale for uenighet om når det er «nødvendig» med utskifting. Man vil kunne se til SINTEFs Byggeforsksserie, som mange i bransjen vil legge til grunn for å finne ut for eksempel hvor ofte

en type vedlikehold bør gjøres. Byggforskserien er benyttet i rettspraksis for å vurdere intervaller for vedlikehold og utskiftning, og må derfor antas å kunne gi veiledning her.⁶⁶ Ifølge Byggforskserien 700.320 er vedlikehold «arbeid som er **nødvendig** for å opprettholde kvaliteten til en bygning eller bygningsdel på et fastsatt nivå.» (min utheving). Av dette kan man lese at noe er nødvendig å utbedre når kvaliteten ikke lengre er på nivået som var avtalt. Det betyr at det kan være «nødvendig» med vedlikehold på et tidligere tidspunkt enn når lokalene ellers ville ta skade av det. Se forøvrig oppgavens punkt 2.2.1.2 om utleiers vedlikeholdsplikt.

I henhold til Husll. § 10-2 andre ledd skal lokalet tilbakeleveres i samme stand som ved overtakelsen. Med mindre annet er avtalt. Lokalenes tilstand ved overtakelsen vil derfor være utgangspunktet for kvalitetsnivået man forventer at lokalene skal holde gjennom leieperioden, og da også ved leieforholdets slutt og tilbakeleveringstidspunktet. Lokalene skal ved overtakelsen være i samsvar med de krav som følger av leieavtalen, jf. husll. § 2-2. Ifølge Norsk eiendoms standardkontrakt skal lokalet overtas i henhold til kravspesifikasjon.⁶⁷ Det vil være ulike kravspesifikasjoner for de ulike kontraktene ut fra behovet til de ulike leietakerne. Kravspesifikasjonen vil si noe om kvalitetsnivået lokalet skal holde, og det må derfor gjøres en konkret vurdering av kvalitetsnivået for hvert enkelt avtaleforhold. Vedlikehold er «nødvendig» når lokalene ikke lengre holder dette kvalitetsnivået.

Det er likevel slik at man ifølge kontrakten til Norsk eiendom aksepterer forringelse som skyldes normal slitasje og bruk, dersom vedlikeholdet er utført med «alminnelige intervaller» i leieperioden.⁶⁸ Hva som anses som «alminnelige intervaller» for vedlikehold vil man som nevnt kunne finne veiledning for eksempel i SINTEFS byggforskserie eller i bransjepraksis.

⁶⁶ Se for eksempel LE-2014-90740 under punkt 1. Erstatning for manglende vedlikehold og rengjøring, avsnitt 11.

⁶⁷ Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 6.1, jf. punkt 4.1.

⁶⁸ Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 22.2.

Det er imidlertid et poeng at det koster en del å få tilgang til byggforskserien, og der leiekontrakter eller eiendomsforvaltning ikke leietakernes hovedbeskjeftigelse, så kan man ikke forvente at enhver leietaker har tilgang til dette eller oversikt over bransjepraksis. Igjen kunne man tenke seg at et større ansvar for klarhet i dette lå på den parten som driver profesjonelt med utleie av lokaler, slik husleielovutvalget argumenterte for.⁶⁹ Og i det tilfelle utleier krever at leietaker utfører et vedlikehold oftere enn det leietakers tolket som «alminnelige intervaller», kan trolig uklarhetsregelen⁷⁰ føre til en tolkning i disfavør av den som burde uttrykt seg tydeligere. Man bør ved inngåelsen av leiekontrakten definere hva man legger i «alminnelige intervaller». Enten i form av at man referer til for eksempel Byggforskserien, eller annet som kan være konkrete referansepunkter.

Ordlyden er ellers lik for de to kontraktene punkt 15.1. Leietaker skal stå for utskifting av deler og «enkle reparasjoner» av remedier i det eksklusive arealet, deriblant synlige rør og ledninger, VVS-installasjoner, elektrisitet, IKT og hvitevarer. Det kan oppstå tolkningstvil for når en reparasjon overskrider grensen for hva som er en «enkel» reparasjon. Det er flere faktorer som kan si noe om dette. Det ene er kostnaden for reparasjon, hvis kostnaden er særlig høy, taler dette for at dette ikke er en enkel reparasjon. Men det kan være at en del er veldig kostbar, men selve utbyttinga er enkel. I tillegg kan arbeidet som må gjøres være avansert, enten i form av at det er omfattende arbeid for å komme til delen som skal skiftes, eller det kreves spesiell kompetanse eller utstyr for å kunne bytte delen. I tillegg kan også levetiden til delen si noe om det er en «enkel» reparasjon. Dersom en del forventes å ha en levetid på 50 år, men må byttes etter 3 år, vil dette være et moment som taler for at det ikke er en enkel reparasjon, og dermed ikke er et vedlikehold som skal være utført av leietaker på tidspunktet for tilbakelevering.

⁶⁹ NOU 1993: 4 s. 19

⁷⁰ Se oppgavens punkt. 2.1.1.

Dersom reparasjoner eller utskifting av deler i det eksklusive arealet ikke er utført ved tilbakelevering, kan det oppstå spørsmål om hvem som skal betale for dette. Der en slik «enkel» reparasjon ikke er utført og kan føre til følgefeil ved den tekniske innretningen som helhet, kan det bli et spørsmål om leietaker må bekoste mer enn den «enkle» reparasjonen når dette oppdages ved tilbakelevering. Det kan være hensiktsmessig å ta de ulike innretninger og deres deler og komponenter med i en vedlagt liste, der man spesifiserer hvem som har ansvar for å utføre utskifting og hvem som skal ta kostnadene med dette, for å unngå at det blir konflikter rundt dette ved tilbakelevering.

Leietakers vedlikeholdsplikt etter kontraktene til Norsk eiendom og Statsbygg omfatter også utbedring som behøves dersom det skjer innbrudd og/eller hærverk i leietakerens eksklusive areal.⁷¹ Leietaker plikter å sørge for og betale for vedlikehold av skilt og lignende.⁷² Begge kontrakter bestemmer at det er leietakers ansvar å drifte og vedlikeholde fett-/oljeutskiller og tilsvarende, dersom virksomheten leietaker driver krever det.⁷³

Begge standardkontraktene bestemmer at «Leietakers arbeider skal foretas med vanlige vedlikeholdsintervaller og på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.»⁷⁴ Bestemmelsen er mer åpen for tolkning enn de som gjelder utbedring etter innbrudd og vedlikehold av skilt med mer, og er dermed et større potensiale for konflikt ved tilbakelevering. Etter ordlyden settes det krav til hvor ofte vedlikeholdet skal utføres, og til kvaliteten av arbeidet som blir gjort. Hva som er «vanlige vedlikeholdsintervaller» vil variere etter hva som skal tas vare på. Det framgår ikke av kontrakten hvilke vurderinger som skal gjøres eller hvor man kan søke veiledning. Det fremgår lite konkrete vurderinger av dette i rettspraksis, og det vil ofte være ulik kvalitet, som igjen gjør at ett gulv krever sjeldnere eller

⁷¹ Standardkontrakt Statsbygg punkt 15.2 og Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 15.2.

⁷² Standardkontrakt Statsbygg punkt 15.3 og Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 15.3.

⁷³ Standardkontrakt Statsbygg punkt 15.4 og Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 15.4.

⁷⁴ Standardkontrakt Statsbygg punkt 15.5 og Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 15.5.

annet vedlikehold enn et gulv i en annen kvalitet. Man kan for eksempel se etter veiledning i Byggforsk sin serie og Norsk Standard 3424:2012, Tilstandsanalyse av byggverk – Innhold og gjennomføring. NS 3424 er utviklet av ulike representanter fra bransjen⁷⁵, og standarden vil dermed ha faglig tyngde som referansepunkt. Byggforskserien er utviklet av SINTEF, og er «innarbeidet i bygge- og anleggsbransjen som rettesnor for god byggeskikk og håndverksmessig utførelse».⁷⁶ I tillegg til at den er brukt i tidligere rettspraksis for veiledning om hva som er alminnelige vedlikeholdsintervaller.⁷⁷ I begge kilder vil man finne konkrete vedlikeholdsintervaller for ulike komponenter i et bygg, avhengig av hvilken kvalitet komponenten har m.m. For å unngå tvil, misforståelser eller ulike oppfatninger om hva og når som forventes av vedlikehold, spesielt når leietaker ikke er profesjonell på bygg- og eiendomsforvaltning, burde man brukt et konkret referansepunkt som begge parter kan forholde seg til. Det kan imidlertid virke komplisert å sette seg inn i Byggforskserien eller Norsk standard, for leie av et lite lokale eller en kortvarig leiekontrakt. Særlig for en aktør som ikke driver profesjonelt med leie/utleie eller på fagområder som bruker Norsk standard 3424 eller Byggforskserien i sitt virke. For slike tilfeller kunne man lagt til de elementer som er aktuelle for det konkrete lokalet i et eget vedlegg til kontrakten.

Vedlikeholdet skal i henhold til standardkontraktene utføres forskriftsmessig.⁷⁸ Dette innebærer at dersom det foreligger forskrifter for det som skal utføres, må disse overholdes. For eksempel gjelder forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) når elektriske lavspenningsanlegg skal vedlikeholdes, jf. FEL § 2 første ledd.

⁷⁵ Jf. Forord til NS 3424:2012

⁷⁶ https://www.byggforsk.no/side/198/hva_er_byggforskserien, (Sist besøkt 30.05.2020)

⁷⁷ Se for eksempel LE-2014-90740 under punkt 1. Erstatning for manglende vedlikehold og rengjøring, avsnitt 11.

⁷⁸ Standardkontrakt Statsbygg punkt 15.5 og Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 15.5.

I tillegg skal arbeider leietaker utfører gjøres på en håndverksmessig god måte.⁷⁹ Etter ordlyden innebærer dette at arbeidet skal være utført på en god måte for sitt fagområde. Verken kontrakten eller husleieloven sier noe om hva som er en «håndverksmessig god måte». Lov 16. juni 1989 nr. 63 om håndverkertjenester m.m. for forbrukere (håndverkertjenesteloven-hvtjl.) gjelder for avtaler mellom næringsvirksomheter og forbrukere, jf. hvtjl. § 1. I avtaler om leie av lokaler er ingen av partene forbrukere, og loven kommer altså ikke til anvendelse. Loven skal, i likhet med annen forbrukerrettslig beskyttelseslovgivning ivareta forbrukeren, den antatte svake part i forholdet. Vurderingene av hva som er godt håndverk vil imidlertid være like om man opptrår som profesjonell eller forbruker, og man vil derfor kunne tolke loven analogisk for å gi begrepet innhold også i avtaler mellom profesjonelle. I håndverkertjenesteloven § 5 er det satt krav til utføring og materialer som benyttes i håndverkertjenester. Den som utfører arbeidet skal utføre det «fagmessig», jf. hvtjl. § 5 første ledd, første setning. En naturlig språklig forståelse av dette er at arbeidet skal være gjort profesjonelt, på en måte som er vanlig og akseptert praksis for fagområdet. Dersom arbeid er utført fagmessig, vil det i håndverkssammenheng være utført på en god måte. En «håndverksmessig god måte» vil altså være en «fagmessig» utførelse innen håndarbeid. Man kan derfor se på innholdet i begrepet «fagmessig» i hvtjl. § 5 for å forstå hva som er en «håndverksmessig god måte».

I forarbeidene til håndverkertjenesteloven er «fagmessig» utførelse beskrevet som en utførelse gjort på en slik måte som en erfaren og dyktig fagmann på området anser som riktig for en viss tjeneste.⁸⁰ Empirisk er det i de fleste bransjer samstemte oppfatninger av hva som er en profesjonell utføring i det aktuelle faget.⁸¹ Det er tilstrekkelig at den som utfører arbeidet gjør det på den måten som til enhver tid oppfattes av bransjen som vanlig og forsvarlig for

⁷⁹ Standardkontrakt Statsbygg punkt 15.5 og Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 15.5.

⁸⁰ NOU 1979: 42 s. 76

⁸¹ NOU 1979: 42 s. 77

fagområdet.⁸² Man kan i utgangspunktet ikke stilles ansvarlig dersom man benytter en metode som på tidspunktet for utførelsen er akseptert som god i fagmiljøet.⁸³ Byggforskserien som nevnt over, vil kunne si noe om hva som er bransjens oppfatning av en profesjonell utføring i et fag. Det kan likevel være konkrete forhold som gjør at en generell oppfatning som Byggforskserien representerer, ikke er tilstrekkelig for utførelsen i et bestemt tilfelle.⁸⁴ Det må altså gjøres konkrete vurderinger for å avgjøre om noe er utført «fagmessig», selv om man finner veiledere som kan være til hjelp i vurderinga.

Vurderingen av om arbeidet er fagmessig godt utført er uavhengig av pris og tid som medgår til utførelsen, selv om det kan si noe om den avtalte kvaliteten.⁸⁵ Kravet til fagmessig utførelse gjelder både utførelsen av arbeidet, arbeidsrutiner og valg av materialer og deler. Enkle og nødvendige sikringstiltak som kan gjøres for å unngå skade som følge av arbeidet, er arbeidsrutiner en vil kunne forvente ved en fagmessig utførelse.⁸⁶ En bransjes alminnelige material- og arbeidsbeskrivelser, feilsøkingsskjema og materialfabrikanters beskrivelser for anvendelse og håndtering kan også være veiledende for om en utførelse er fagmessig.⁸⁷

Utleier har ifølge standardkontraktene rett til å utføre leietakers manglende vedlikehold for leietakers regning, etter skriftlig varsel.⁸⁸ Leietakers vedlikeholdsplikt løper gjennom hele leieperioden, og vil således ikke bare være aktualisert på tidspunktet for tilbakelevering, selv om det kanskje er da det blir satt på spissen. Utleier har rett til adgang til leietakers eksklusive areal for inspeksjon m.m. gjennom leieperioden, jf. kontraktens punkt 13. Det kan da stilles spørsmål om Utleier selv kan være ansvarlig for å få utført eventuelt manglende vedlikehold etter en inspeksjon, og om den muligheten faller bort dersom kravet ikke blir satt fram i

⁸² Rt. 1968 s. 783 på s. 787 og 788.

⁸³ Rt. 1968 s. 783

⁸⁴ Rt. 1984 s. 962 s. 966

⁸⁵ NOU 1979: 42 s. 76

⁸⁶ RG 1965 s. 420 på side 422.

⁸⁷ NOU 1979: 42 s. 76

⁸⁸ Standardkontrakt Statsbygg punkt 15.6 og Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 15.6.

tilknytning til inspeksjonen. Samtidig vil det være vanskelig å påvise sammenhengen mellom en befaring og mangler som det ikke har blitt satt fram krav om utbedring av. Muligheten for utleier å få utført manglende vedlikehold for leietakers regning er primært en rett for utleier, ikke en plikt. Det må derfor antas at leietaker uansett plikter å tilbakelevere lokalet i «kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand»⁸⁹, uavhengig av om utleier har utført slike inspeksjoner eller ikke.

Utleier kan etter skriftlig varsel få utført det som etter hans mening er mangelfullt vedlikehold for leietakers regning.⁹⁰ I prinsippet kan utleier benytte seg av denne rettigheten i hele leieperioden, inkludert perioden fram mot opphøret av leieperioden. Rettigheten utleier gis kan dog være noe ubalansert, ettersom leietaker tilsynelatende ikke har noen kontraktasjonsmulighet fordi utleier uansett kan utføre arbeid for hans regning dersom han ikke vurderer det utførte vedlikeholdet som godt nok.

2.2.1.2 Utleiers vedlikeholdsplikt

Man avgrenser leietakers vedlikeholdsplikt mot utleiers vedlikeholdsplikt. Utleiers vedlikeholdsplikt er beskrevet i de to standardkontraktenes punkt 14. Dette vedlikeholdet vil faller utenfor leietakers plikt, og vil dermed ikke være en del av vurderinga om lokalene er levert tilbake i godt vedlikeholdt stand. Samtidig som det kan være spørsmål om manglende vedlikehold ved tilbakelevering var omfattet av leietakers eller utleiers plikter. Det gjøres derfor i dette punktet en analyse av grensedragninga mellom utleiers og leietakers plikter.

Punkt 14.1 i begge kontrakter inneholder bestemmelser om hvilke forpliktelse utleier har for å holde tekniske innretninger i stand. Etter ordlyden i punkt 14.1 «slik som» er ikke listen nødvendigvis uttømmende, og utleiers plikter kan dermed inkludere andre «tekniske innretninger» enn de innretninger som er nevnt eksplisitt. Ventilasjonsanlegg og

⁸⁹ Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.2 og Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 22.2.

⁹⁰ Standardkontrakt Statsbygg punkt 15.6 og Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 15.6.

fyringsanlegg er en av innretningene som er nevnt eksplisitt. Som en del av Leietakers vedlikeholdsplikt er det i punkt 15.1 er det nevnt «utskifting av deler...og enkle reparasjoner av...ledninger og installasjoner for forsyning av og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling». Installasjoner for forsyning av varme, ventilasjon/kjøling vil være med på at ventilasjons- og fyringsanlegg fungerer slik de skal, og dermed være en del av slike innretninger. Det er kun det som befinner seg i det eksklusive arealet som vil være omfattet av leietakers vedlikeholdsplikt. Dermed kan man si at slike deler, som fysisk ligger innenfor leietakers eksklusive areal, vil være omfattet av leietakers vedlikeholdsplikt. Dette vil normalt også være deler som vil være «enkle» å reparere eller skifte ut. Deler av tekniske innretninger som ligger utenfor leietakers eksklusive areal, eller i fellesareal, vil være omfattet av utleiers vedlikeholdsplikt. Skulle ventilasjonsanlegget befinne seg inne i det eksklusive arealet, kunne en tenke seg at dette da vil være under leietakers ansvar. Ordlyden «forsyning av og avløp for» inkluderer imidlertid ikke kjernen og den tekniske delen av ventilasjonsanlegget, bare for eksempel rør og ventiler som sørger for tilførsel og utluft.

Norsk eiendoms standardkontrakt bestemmer at utleier skal besørge alt utvendig bygningsmessig vedlikehold, i tillegg til utskifting av tekniske innretninger, når de ikke lengre lar seg vedlikeholde på «regningssvarende måte». At innretningen lar seg vedlikeholde på «regningssvarende måte» innebærer etter ordlyden at det lønner seg å reparere. Dersom en reparasjon koster mer enn utskifting vil det helt klart ikke være regningssvarende å utføre reparasjonen. Da skal de tekniske innretningene altså skiftes ut av utleier. De tekniske innretninger skal holdes i tilsvarende stand som da utleier overtok det eksklusive arealet, med unntak for alminnelig slitasje, jf. kontraktens punkt 14.2. Av dette kan man lese at det er utleiers plikt å sørge for at for eksempel ventilasjonsanlegget som helhet fungerer slik det skal. Dersom det er en løs ventil eller en termostat på radiatoren i det eksklusive arealet som ikke fungerer, er dette «enkle reparasjoner» som skal gjøres av leietaker. Selv om ventilen og termostaten er en del av henholdsvis ventilasjonsanlegget og fyringsanlegget, som etter

kontrakten er utleiers plikt å vedlikeholde.⁹¹ Dersom innretningen som helhet ikke fungerer, eller mangelen fører til samme problem hos flere leietakere, vil dette tale for at innretningen skal settes i stand av utleier.

Statsbyggs standardkontrakt har trolig forsøkt å legge et større ansvar på utleier når det gjelder utleiers vedlikeholds- og utskiftingsplikt. I deres standardkontrakt er det formulert slik at alt utvendig bygningsmessig renhold, vedlikehold og utskifting skal besørges av utleier.⁹² Til sammenligning har Norsk eiendom ikke spesifisert utvendig bygningsmessig renhold og utskifting, men kun utvendig bygningsmessig vedlikehold.⁹³ Det framgår uansett av kontraktens neste punkt at utleier skal sørge for vedlikehold, drift og renhold av utearealer.⁹⁴ Det følger av punkt 14.2 i Statsbyggs kontrakt, at utleier skal sørge for renhold av uteareal. Etter punkt 14.2 skal dette dekkes som felleskostnader, i motsetning til at «Utleier skal sørge for og bekoste» det som følger av Statsbyggs kontrakt punkt 14.1. Det kan da bli spørsmål om hva som regnes som «utvendig bygningsmessig renhold», og hva som regnes som renhold av uteareal, og dermed hvem som skal dekke disse kostnadene. Denne problemstillinga er dog mest aktuell før tilbakelevering. Og det vil, uansett hvem som betaler, påhvile utleier å få utført dette arbeidet i leieperioden. Det kan vanskelig ses at utleier ved tilbakelevering kan hevde at dette er en mangel fra leietaker.

Statsbygg har tatt med at utleier i tillegg til utvendig bygningsmessig renhold har plikt til å sørge for renhold og vedlikehold av tekniske innretninger.⁹⁵ Norsk eiendom har begrenset utleiers plikter til «utskifting av tekniske innretninger».⁹⁶ Utleier skal sørge for at «tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved Overtakelse».⁹⁷ Det aktuelle punktet i

⁹¹ Standardkontrakt Statsbygg punkt 14.1 og Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 14.1.

⁹² Standardkontrakt Statsbygg punkt 14.1.

⁹³ Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 14.1.

⁹⁴ Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 14.2.

⁹⁵ Standardkontrakt Statsbygg punkt. 14.1.

⁹⁶ Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 14.1.

⁹⁷ Standardkontrakt Norsk eiendom 14.2.

standardkontrakten omtaler det som skal dekkes av felleskostnader, og det kan tale for at det er meningen at slike kostnader også skal påføres felleskostnader. Statsbygg har spesifisert at utleier skal dekke kostnader til renhold og vedlikehold av tekniske innretninger.⁹⁸ Statsbygg har i samme punkt tatt med at dette også gjelder komponenter og deler til tekniske innretninger. En ventil eller en termostat vil være å betrakte som deler til ventilasjonsanlegg eller fyringsanlegg. Dette kunne tale for at det var utleier som ved bruk av Statsbyggs kontrakt skulle bytte ut termostaten eller ventilen hvis det behøvdtes. En slik problemstilling er imidlertid avverget når det i Statsbyggs standardkontrakt står at leietaker skal stå for «utskifting av deler (pakninger med videre)» til innretninger i det eksklusive arealet.⁹⁹ Altså har leietaker ansvar for bytte og vedlikehold av slike deler for egen regning, når det gjelder det som er inne i hans eksklusive areal. For å bruke eksemplet over vil leietaker også her måtte skifte ut ventil eller termostat. Det kan være aktuelt for utleier å kreve slikt vedlikehold utført i forbindelse med tilbakelevering. Dersom også dette skulle påhvile utleier, måtte det i så fall være beskrevet på en annen måte.

2.2.2 «Slit og elde»

Standardkontrakten til Norsk eiendom sier at dersom vedlikeholdsplikten er oppfylt med alminnelige intervaller «aksepterer Utleier normalt slit og elde frem til fraflytting». Ordlyden kan tolkes som at utleier vanligvis/normalt vil akseptere slit og elde frem til fraflytting, men at han unntaksvis kan la vær å akseptere det. Det ville jo i så tilfelle være svært uforutsigbart for leietaker. Det andre tolkningsalternativet er at utleier vil akseptere vanlig/normal slitasje og bruk fram til fraflytting. Denne uklarheten hadde vært unngått dersom det stod «normal slit og elde». Ifølge Statsbyggs standardkontrakt godtas lokalene tilbakelevert med forringelse som skyldes «alminnelig slit og elde» dersom lokalene ellers er i kontraktsmessig godt

⁹⁸ Standardkontrakt Statsbygg punkt. 14.1.

⁹⁹ Standardkontrakt Statsbygg punkt. 15.1.

vedlikeholdt stand.¹⁰⁰ Ordlyden tilsier at dersom kvaliteten på lokalene er lavere på grunn av normal slitasje og bruk, må utleier likevel godta lokalenes tilstand ved tilbakelevering. Kontraktene vil ha samme innhold på dette punktet dersom det er «normal slit og elde» som menes i kontrakten til Norsk eiendom.

Husleieloven bruker, i likhet med kontrakten til Statsbygg, ordlyden «alminnelig slit og elde».¹⁰¹ En kan derfor se til forarbeidene og rettspraksis for å klarlegge hva som menes med «alminnelig slit og elde». Ifølge forarbeidene skal forringelse som skyldes «alminnelig slit og elde» dekkes av den løpende husleien.¹⁰² Det spesifiseres ikke nærmere av forarbeidene hvor grensen går for hva som er «alminnelig slit og elde», og hva som overskrider dette. Hvorvidt en type forringelse faller innenfor må ifølge Aulstad avgjøres ved å tolke partenes avtale, der bruksformålet og leieforholdets varighet vil stå sentralt.¹⁰³ Dersom leietaker har benyttet lokalene til det formål som var avtalt, vil den forringelse som skyldes denne bruken vanligvis falle innenfor begrepet «alminnelig slit og elde». Og dess lengre leieforholdet har vart, jo mer forringelse vil måtte godtas ved tilbakelevering.

I begge standardkontrakter beskrives det hva leieobjektet skal benyttes til.¹⁰⁴ For å legge en tydeligere ramme for både leietaker og utleier hva som vil godtas som normal bruksslitasje ved tilbakelevering, kunne man for eksempel tatt med at forringelse som skyldes alminnelig slit og elde typisk for leietakers virksomhet, godtas.

Statsbygg har spesifisert at utleier ikke kan kreve lokalene tilbakelevert i bedre tilstand enn det de var ved inngåelse av kontrakten.¹⁰⁵ Tidspunktet for inngåelse av kontrakten vil normalt være når kontrakten er signert av partene. Kontrakten signeres av praktiske grunner gjerne i

¹⁰⁰ Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.2.

¹⁰¹ Husll. § 10-2 andre ledd

¹⁰² Ot.prp. nr.82 (1997-1998) s. 204

¹⁰³ Johan Greger Aulstad, «Tilbakelevering av lokale», *Tidsskrift for eiendomsrett*, 2009 s.13-48 (s. 21)

¹⁰⁴ Standardkontrakt Statsbygg punkt 5.1 og Standardkontrakt Norsk eiendom m. fl. Punkt 5.1.

¹⁰⁵ Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.2

god tid før overtakelse av partene, fordi lokalene i mange tilfeller skal tilpasses og for partenes forutsigbarhet. Lokalene er ikke på dette tidspunktet nødvendigvis slik de vil være ved tidspunktet for overtakelse, og det vil dermed kunne være en helt annen standard på lokalene enn det som er ønskelig å benytte som referansepunkt for standarden lokalet skal holde ved tilbakelevering. Det ville være mer ryddig å referere til tidspunktet for overtakelse etter kontraktens punkt 6.1. Standardkontrakten til Norsk Eiendom har ikke tatt med tilsvarende bestemmelse.

At lokalene ikke kan kreves tilbakelevert i bedre stand enn de var ved overtakelse er også en begrensning som følger av husleieloven § 10-2 femte ledd. Det følger av bestemmelsen at dersom leietaker har ansvaret for vedlikeholdet skal dette være forsvarlig utført, men at utleier ikke kan kreve at lokalene tilbakeleveres i bedre stand enn ved overlevering, med mindre dette er avtalt spesielt. Formålet med bestemmelsen er å tydeliggjøre at en vedlikeholdsplikt for leietaker likevel ikke er en plikt til å gjøre forbedringer av lokalet.¹⁰⁶ I prinsippet betyr det at standardkontrakten til Norsk Eiendom måtte hatt særskilte bestemmelser om at lokalene skulle tilbakeleveres i bedre stand enn ved overlevering, dersom det var intensjonen. Bestemmelsen er fravikelig og Standardkontrakten til Norsk Eiendom har bestemt at avtalen gjelder i de tilfeller den har andre bestemmelser enn husleielovens fravikelige regler.¹⁰⁷ En kunne derfor tenke seg at det går an å argumentere for at lokalene skulle tilbakeleveres i bedre stand enn ved overtakelse dersom noe i kontrakten tilsa en slik tolkning. Det ville i så fall måtte være tydelig at kontrakten på dette punktet hadde «andre bestemmelser» enn husleieloven, slik at det var leieavtalens bestemmelse om dette som skulle gjelde. Et argument som kunne tale for at kontrakten ga holdepunkter for dette kunne være at husll. § 10-2 femte ledd var eksplisitt fraveket i kontraktens bestemmelse om forholdet til husleieloven¹⁰⁸, slik at

¹⁰⁶ NOU 1993: 4 s.174 og Ot.prp. nr.82 (1997-1998) s. 205

¹⁰⁷ Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 27.1

¹⁰⁸ Se Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 27.1

man kunne argumentere for at kontrakten skulle tolkes slik uten at det måtte foreligge «særlig avtale» slik bestemmelsen krever. Ellers ligger jo bestemmelsen til grunn, og vil gjelde med mindre man da har en «særlig avtale» som sier at lokalene skal tilbakeleveres i bedre stand enn ved overtakelse. Standardkontrakten til Norsk Eiendom har ikke eksplisitt fraveket husll. § 10-2. Det foreligger ingen klare holdepunkter som tilsier at Standardavtalen til Norsk Eiendom krever lokalet tilbakelevert i bedre stand enn ved overlevering, og husll. § 10-2 femte ledd ligger derfor til grunn. I prinsippet har kontraktene derfor samme utgangspunkt her, men ved bruk av Statsbyggs standardkontrakt vil det ikke være rom for tvil på dette punktet, og kan derfor være et klarere alternativ å benytte her.

Statsbygg har også gjort en presisering vedrørende utleiers muligheter til å stille krav til hvordan utbedringer kan kreves gjort av leietaker, i forbindelse med tilbakelevering: «Utleier kan ikke kreve at leietaker skal utbedre hele flater, hvis utbedring av mindre sår og skaller kan skje enkeltvis.».¹⁰⁹ Dette er trolig også et utslag av Statsbyggs forsøk på å balansere rettigheter og plikter mellom leietaker og utleier, til leietakers fordel.

2.2.3 Endringer foretatt av leietaker i leieperioden

Lokalenes tilstand ved overlevering er sammenligningsgrunnlaget for hvordan tilstand lokalene skal være i ved tilbakelevering. Dersom det er gjort endringer av lokalene i leieperioden, kan det derfor oppstå spørsmål om forbedringer skal kunne kreves dekket av utleier, om endringer skal tilfalle han eller om lokalene skal tilbakestilles slik de var på tidspunktet for overlevering.

Husleieloven § 10-5 bestemmer at leietaker kan kreve vederlag for den fordel utleier oppnår på grunn av forbedringer, med mindre annet ble avtalt da samtykke til endringene ble gitt. Begge standardkontraktene har eksplisitt fraveket bestemmelsen, og har egne bestemmelser

¹⁰⁹ Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.2

for å unngå tvister angående endringer av lokalene i leieperioden.¹¹⁰ De viser i bestemmelsen om fraflytting til kontraktens egne reguleringer av endringer foretatt i leieperioden.¹¹¹

Standardkontraktene tar utgangspunkt i at leietaker ikke kan foreta endringer uten et skriftlig forhåndssamtykke fra utleier.¹¹² Standardkontraktene har ulike bestemmelser når det kommer til utgangspunktet for om endringer skal tilbakestilles eller ikke. Standardkontrakten til Norsk Eiendom bestemmer at dersom det gis et samtykke til endring skal utleier skriftlig ta stilling til om lokalene må tilbakestille endringene, dersom leietaker krever dette.¹¹³ Dersom det ikke er skriftlig avtalt, skal alle leietakers endringer tilbakestilles ved tilbakelevering.

Standardkontrakten til Statsbygg bestemmer at utleier skal gi skriftlig tilbakemelding om endringene må tilbakestilles samtidig som samtykke til endring gis.¹¹⁴ Kontrakten legger således ansvaret for denne avklaringen over på utleier, i motsetning til at dette ansvaret ligger på leietaker i standardkontrakten til Norsk Eiendom. Det er i tillegg bestemt at alle endringer skal tilfalle utleier ved fraflytting, med mindre annet er skriftlig avtalt, i motsetning til at endringer skal tilbakestilles etter standardkontrakten til Norsk Eiendom. I Statsbyggs standardkontrakt er leietaker fritatt for ansvar for tilbakestilling i det tilfelle at utleier ikke skulle gi skriftlig tilbakemelding om at endringer skal tilbakestilles. Standardkontrakten til Statsbygg innebærer mindre ansvar for leietaker enn Standardkontrakten til Norsk Eiendom på dette punktet. Antakelig vil kontrakten være mer balansert for bruk i et leieforhold der leietaker er den antatte svake part.

Her er i grunnen begge kontrakter tydelige på hva som kreves og hva som gjelder dersom ikke annet er avtalt, og bøter således på den aktuelle problemstillinga slik det er allerede. Her bør uansett leietaker og utleier være oppmerksom på hva som er utgangspunktet for

¹¹⁰ Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.2, jf. punkt 17.1 og Standardkontrakt Norsk eiendom m. fl. punkt 22.2, jf. punkt. 17.1.

¹¹¹ Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.2 og Standardkontrakt Norsk eiendom m. fl. punkt 22.2.

¹¹² Standardkontrakt Statsbygg punkt 17.1 og Standardkontrakt Norsk eiendom m. fl. punkt 17.1.

¹¹³ Standardkontrakt Norsk eiendom m. fl. punkt 17.1.

¹¹⁴ Standardkontrakt Statsbygg punkt 17.1

endringsarbeider, og at de gjør de nødvendige avklaringer underveis i leieperioden, slik at det ikke blir noen overraskelser når lokalene skal leveres tilbake.

2.2.4 Utbedring av mangler i sammenheng med leieobjektets bruk eller endring etter fraflytting

Dersom leieobjektet skal pusses opp eller bygges om etter fraflytting, kan det virke uforholdsmessig at leietaker skal bruke tid og penger på for eksempel å sparkle og male vegger som uansett skal rives. Det kan da oppstå tvister om hvem som skal bære hvilke kostnader m.m. Standardkontraktene har valgt ulike tilnærminger til denne problemstillingen.

I Standardkontrakten til Norsk Eiendom er det bestemt at utleier kan utbedre eventuelle mangler som leietaker ikke har utbedret, for leietakers regning.¹¹⁵ Dersom slik utbedring ikke gjøres, skal leietaker kompensere utleier for kostnader som ville gått med til det, uavhengig av lokalets bruk etter fraflytting.

Statsbyggs standardkontrakt bestemmer at dersom kostnadene med å gjøre i stand lokalene slik punkt 22.2 krever er uforholdsmessige, for eksempel fordi lokalene uansett skal endres, kan leietaker selv bestemme om han helt eller delvis vil la være å sette i stand lokalene i henhold til kravene i punkt 22.2, og heller kompensere utleier for de faktiske merkostnadene utleier får på grunn av det.¹¹⁶ Ordlyden i kontrakten gir leietaker en rett til å velge hvordan han skal innfri sine forpliktelser for å sette lokalene i stand ved tilbakelevering, men den regulerer ikke hva utleier kan kreve dersom lokalene ikke leveres i avtalt stand. Det er ikke hjemlet noen rettigheter for utleier til å utbedre mangler på leietakers regning. Utleier som benytter denne standardkontrakten bør derfor være bevisst sin mulighet til å kreve oppfyllelse av, og eventuelt gjennomføre leietakers vedlikeholdsplikt for leietakers regning etter

¹¹⁵ Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 22.3.

¹¹⁶ Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.3.

kontraktens punkt 15.6. For det meste av vurderingen på tidspunktet for tilbakelevering beror jo nettopp på hvordan leietaker har oppfylt den løpende vedlikeholdsplikten han har etter kontraktens punkt 15, jf. ordlyden «kontraktsmessig godt vedlikeholdt stand».¹¹⁷ I tillegg skal det gjennomføres en felles befaring senest 14 måneder før tilbakelevering for å avtale eventuelle nødvendige arbeider, denne befaringen gir utleier innsikt i lokalenes tilstand og mulighet til å kreve eventuelle utbedringer fram mot tilbakelevering. Utleier har også mulighet å inspisere lokalene underveis i leieperioden, uavhengig av tilbakelevering, slik at han kan kreve oppfyllelse av vedlikeholdsplikten.¹¹⁸

I begge kontrakter er det leietaker som må ta kostnadene med utbedring av mangler. Kostnadene kan imidlertid bli betydelig lavere for leietaker etter Statsbyggs standardkontrakt, da leietaker kan bestemme å kun kompensere utleier for «faktiske merkostnader» utleier får i forbindelse med endring av lokalet. På den andre siden kan det være mindre forutsigbart fordi det er vanskelig å avgjøre og dessuten å bli enige om hva som er «faktiske merkostnader». Det vil altså være en fordel for leietaker om det skal gjøres endringer av lokalene etter fraflytting, men det innebærer jo også at leietaker må vite om eventuelle endringer av lokalene som gjør at han kan velge denne løsningen. Etter Norsk eiendoms standardkontrakt skal leietaker kompensere for de kostnader en utbedring ville medført, uavhengig av om lokalenes bruk krever endring etter fraflytting.¹¹⁹ Norsk eiendoms standardkontrakt vil derfor potensielt innebære en større kostnad for leietaker enn statsbygg kontrakt.

I HR-2019-781-A skulle lokalene bygges helt om etter opphør av leieperioden. Lokalene var tilbakelevert i mangelfull stand, og utleier krevde erstattet utgifter til utbedring. Kontrakten regulerte ikke partenes rettigheter og plikter dersom lokalene ikke ble tilbakelevert i avtalt stand, og spørsmålet ble avgjort etter husll. § 10-3 andre ledd. Spørsmålet for Høyesterett var

¹¹⁷ Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.2.

¹¹⁸ Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.5, jf. 13.1.

¹¹⁹ Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 22.3

om bestemmelsen skulle tolkes som en erstatningsregel, og dermed ha økonomisk tap som vilkår. Høyesterett kom til at det var tilfelle, og at det dermed må foreligge et økonomisk tap for utleier for at han skal kunne kreve erstatning. Det var dissens knyttet til begrunnelsen. Mindretallet mente det ikke var tale om et erstatningskrav, og at utgifter til manglende vedlikehold skal dekkes selv om det ikke foreligger økonomisk tap, men at det måtte gjøres unntak når utbedring ikke har noe fornuftig formål, som ville være tilfelle i den aktuelle saken. Dissensen gir et tydelig signal om at man befinner seg på et område som kan være kilde til konflikt.

Standardkontrakten til Norsk Eiendom har regulert det slik at dersom det foreligger mangler ved tilbakelevering, kan utleier velge å gjennomføre utbedring for leietakers regning. Alternativt kan utleier la være å utbedre manglene, men da skal leietaker uansett betale utleier for kostnader som ville gått med til utbedring dersom det ble gjort, uavhengig av lokalets bruk etter tilbakelevering. Kontraktsreguleringa har tatt høyde for en tilsvarende konflikt som aktualiserte seg i HR-2019-781-A, med at leietaker skal betale for eventuelle mangler uavhengig av hva lokalene skal brukes til etter leietaker flytter ut, og vil derfor ikke innebære en slik potensiell problemstilling. Kontraktsreguleringa vil her stille utleier i en bedre posisjon enn leietaker, sammenlignet med Statsbyggs standardkontrakt eller om dette ble regulert av husleieloven.

I Statsbyggs kontrakt er det bestemt at dersom kostnadene med å sette lokalene i avtalt stand ved tilbakelevering er uforholdsmessig eller unødvendig, for eksempel fordi lokalene skal bygges om, kan leietaker velge om han ønsker å gjøre utbedringer eller kompensere utleier for faktiske merkostnader utleier pådras som følge av at leietaker ikke har gjort utbedringene.¹²⁰

¹²⁰ Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.3.

Bestemmelsen samsvarer med kravet til økonomisk tap som Høyesterett oppstilte i HR-2019-781-A.

2.2.5 Felles befaring for å avtale eventuelle nødvendige arbeider

For å unngå å komme i en situasjon der lokalet tilbakeleveres i mangelfull tilstand, har begge kontrakter bestemmelser om at det skal gjennomføres en felles befaring der det avtales eventuelle nødvendige arbeider som må gjøres for at lokalet skal kunne tilbakeleveres i avtalt stand.¹²¹ I henhold til Statsbyggs standardkontrakt skal dette gjøres senest 14 måneder før tilbakelevering, mens det etter Norsk Eiendoms standardkontrakt skal gjøres «i god tid før utløpet av Leieperioden». Hva som er i «god tid» er åpent for tolkning, og kan ha for eksempel ha sammenheng med hva som skal skje med lokalene etter leietaker leverer tilbake lokalene, hvilken bransje som har holdt til i lokalene eller hvor omfattende arbeid som må gjøres for å bringe leieobjektet i avtalt stand før tilbakelevering. For at begge parter skal ha et utvetydig holdepunkt er det hensiktsmessig å sette en konkret tidsfrist for gjennomføring av en slik befaring, i likhet med Statsbyggs kontrakt.

Det er ikke bestemt hvilken virkning det har dersom en slik befaring ikke blir gjennomført. Eller hvem som skal ta initiativet til dette. En felles befaring skal blant annet sikre kontradiksjon i forbindelse med avslutning av leieforholdet.¹²² Det er derfor i begge parters interesse at man sikrer at en slik befaring blir gjennomført. Det bør bestemmes i kontrakten hva som blir konsekvensen dersom en felles befaring ikke gjennomføres, for eksempel at en uavhengig tredjepart kan engasjeres til å gjøre en tilstandsanalyse. Og det bør avklares hvem som skal ta initiativet til den felles befaringsa.

¹²¹ Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.5 og Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 22.4.

¹²² LG-2017-170800

2.3 Annonsering av ledig lokale

Det følger av begge kontrakter at utleier de siste 12 måneder før tilbakelevering har rett til å sette opp skilt på fasaden, for å annonsere at leieobjektet blir ledig.¹²³ I denne 12-månedersperioden skal også leietaker gi leiesøkende adgang til lokalene, etter forhåndsvarsel. Adgangen skal gis inntil 3 dager i uka, innenfor alminnelig kontor-/forretningstid. Bestemmelsen gir lite rom for tolkning og er nok ikke spesielt egnet for å skape tvister, og dermed er det heller ikke særlig aktuelt å tilpasse denne.

3 Oppsummering og forslag til kontraktsregulering

De punktene i kontrakten som er mest åpne for tolkning er gjerne de som mest sannsynlig er potensielle kilder til konflikt. Det er hovedsakelig disse punktene Statsbygg har tilpasset i sin standardkontrakt. Det vitner om at det kan være vanskelig å oppnå forutsigbarhet og balanse for begge parter ved leie av næringslokaler. I dette kapitlet gis en kort oppsummering av det som er kommet fram underveis i oppgaven. Det gis også et forslag til en generell regulering av tilbakelevering som forsøker å oppnå forutsigbarhet, samt balansere rettigheter og plikter for begge parter i en avtale om leie av lokaler. I tillegg påpekes forhold utenom selve tilbakeleveringsbestemmelsen, som bør vurderes regulert for å være med på å bøte på potensielle konflikter i forbindelse med tilbakelevering. Partene bør alltid vurdere å gjøre tilpasninger for sitt konkrete avtaleforhold.

Tidspunktet for tilbakelevering er uklart formulert i standardkontraktene, noe som leder til potensielle konflikter.¹²⁴ De potensielle konfliktene kan enkelt unngås med en formulering som er mindre åpen for tolkning og konsekvent begrepsbruk gjennom hele bestemmelsen om tilbakelevering. Leieobjektets tilstand ved tilbakelevering tar utgangspunkt i lokalenes tilstand

¹²³ Standardkontrakt Statsbygg punkt 22.6 og Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 22.6.

¹²⁴ Se oppgavens kapittel 2.1

ved overlevering, og potensialet for konflikter vil nok kunne reduseres betraktelig ved god og partsnøytral dokumentasjon av tilstanden ved overlevering. For å sikre et godt grunnlag for å kunne sammenligne leieobjektets tilstand på tidspunktet for overtakelse med tilstanden på tidspunktet for tilbakelevering, har man i bestemmelsen om overtakelse tatt inn krav om en felles overtakelsesbefaring.¹²⁵ Lange leiekontrakter kan imidlertid både medføre at det er vanskelig å huske tilbake til hvordan lokalene var ved overtakelse, og i tillegg kan partene ha andre representanter på tidspunktet for tilbakelevering enn ved overlevering som da ikke faktisk har sett lokalene på overtakelsestidspunktet. Partene bør derfor i tillegg vurdere å stille krav om fotodokumentasjon av lokalet. Dette bør utføres i tilknytning til overtakelsesbefaringa, slik at fotodokumentasjonen og overtakelsesprotokollen kan overlappe hverandre. Fotodokumentasjonen kan utføres av en uavhengig tredjepart, eller ved at man dokumenterer det i fellesskap på overtakelsesbefaringa. Begge parter må godta fotodokumentasjonen som har blitt gjort, og den bør være et eget punkt på overtakelsesprotokollen som partene skal signere.

Forslag til endring av bestemmelsen om fraflytting følger. Det legges til grunn at resten av kontrakten må tilpasses slik at man benytter begrepet «tilbakelevering» der det i eksisterende kontrakt står «fracflytting». Andre tilpasninger kan også være aktuelle, men oppgaven begrenser seg til å behandle den eksisterende kontraktsbestemmelsen i punkt 22 om «fracflytting».

22 Tilbakelevering

22.1 Ved Leieperiodens slutt skal Utleier umiddelbart gis adgang til Eksklusivt Areal.

22.2 Ved Leieperiodens slutt skal Leietaker tilbakelevere Leieobjektet ryddet, rengjort, med hele vindusruter og forøvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand

¹²⁵ Standardkontrakt Statsbygg punkt 6.4 og Standardkontrakt Norsk eiendom punkt 6.3.

der sammenligningsgrunnlaget er lokalets tilstand ved overtakelse, bortsett fra den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde og med samtlige nøkler/adgangskort. Leieobjektet kan ikke kreves tilbakelevert i bedre stand enn det var i på tidspunktet for Overtakelse. Utleier kan ikke kreve at Leietaker skal utbedre hele flater dersom utbedring av mindre sår og skaller kan skje enkeltvis. For endringer foretatt av Leietaker i Leieperioden, gjelder reguleringen i punkt 17.

- 22.3 Dersom kostnadene med å innfri Leietakers forpliktelser etter punkt 22.2 vil være uforholdsmessige eller unødvendige, f.eks. som følge av at lokalene skal bygges om, kan leietaker velge, helt eller delvis, ikke å oppfylle forpliktelsene etter punkt 22.2, og i stedet kompensere Utleier for de faktiske merkostnadene Utleier pådras som følge av dette.
- 22.4 Senest [...] måneder før Leieperiodens slutt skal det avholdes en felles befarings 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. Utleier skal kontakte Leietaker for å avtale tidspunkt for befarings.
- 22.5 Utleier har i de siste 12 måneder før Leieperiodens slutt 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.
- 22.6 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.
- 22.7 Bestemmelsen gjelder tilsvarende dersom Leietaker blir kastet ut eller flytter etter krav fra Utleier pga. mislighold eller fraviker Leieobjektet som følge av konkurs.

Hva angår vedlikeholdsplikten kunne den vært regulert på en måte som gir mindre rom for tolkning. For eksempel kunne man fastsatt intervaller på konkrete typer vedlikehold, eller henvist til for eksempel Byggforskseriens intervaller, og eventuelt tatt med utdrag av det som var aktuelt som vedlegg til kontrakten. Fastsatte vedlikeholdsintervaller kan imidlertid være uforholdsmessige med tanke på både kostnader og miljø dersom slitasjen ikke tilsier et reelt behov for eksempel for utskifting av gulvbelegg. NS 3424 kan si noe om hvordan en bør vurdere behovet for vedlikehold, og partene kan benytte den som grunnlag dersom man ønsker et mer behovsutløst vedlikehold.¹²⁶ Uavhengig av om det er Byggforskserien, NS 3424 eller andre utgangspunkt som danner grunnlaget for vedlikeholdsintervallet kan være hensiktsmessig å lage et vedlegg til kontrakten der man spesifiserer hvem som har ansvar for vedlikeholdet av lokalets ulike deler og hvem som skal ta kostnadene, for å unngå at det blir konflikter rundt dette ved tilbakelevering.

¹²⁶ Se for eksempel NS 3424:2012 Tilstandsanalyse av byggverk – Innhold og gjennomføring.
Side 49 av 53

Referanseliste

Lover

Norske Lov	Kong Christian Den Femtis Norske Lov fra 1687 (Norske Lov – NL)
Husleieloven	Lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven-husll.)
Håndverkertjenesteloven	Lov 16. juni 1989 nr. 63 om håndverkertjenester m.m. for forbrukere (håndverkertjenesteloven – hvtjl.)

Forarbeider

Utkast til lov om avtaler og andre retshandler paa formuerettens omraade, Avgit av de norske delegerte ved det skandinaviske obligationsretsarbeide. Kristiania 1914.

NOU 1979: 42	Forbrukertjenester Delinnstilling I
NOU 1993: 4	Lov om husleieavtaler
NOU 1993: 27	Forbrukerkjøpslov
Ot.prp. nr. 82 (1997-1998)	Om lov om husleieavtaler husleieloven)

Rettspraksis

Høyesterett

Rt. 1968 s. 783

Rt. 1984 s. 962

Rt. 2002 s. 1155

Rt. 2011 s. 1553

HR-2019-781-A

Underrettspraksis

RG 1965 s. 420 (Eidsivating)

LB-2013-160349 (Borgarting)

LE-2014-90740 (Eidsivating)

LG-2017-170800 (Gulating)

Konvensjoner

Kjøpslovkonvensjonen

FN-Konvensjonen 11. April 1980 om kontrakter for internasjonale løsørekjøp (kjøpslovkonvensjonen – CISG)

Litteratur

Bøker

Eckhoff, Torstein

Rettskildelære, 5. utgave (Oslo 2001)

Giertsen, Johan

Avtaler, 2. utgave (Bergen 2012)

Gisle, Jon *Jusleksikon*, 5. utgave (Drammen 2017)

Magistad, Vigdis Knutsen *Leie av lokaler* (Oslo 2008)

Artikler

Aulstad, Johan Greger «Tilbakelevering av lokale», *Tidsskrift for eiendomsrett*, 2009 s. 13-48

Internasjonale kilder

- UNIDROIT Principles 2016. Hentet fra <https://www.unidroit.org/instruments/commercial-contracts/unidroit-principles-2016> (Sist besøkt 29.05.2020)

Nettsteder

- https://dinbedrift.no/wp-content/uploads/2018/08/veileder_naeringslokale.pdf (Sist besøkt 30.05.2020)
- <https://hammervollpind.no/tilbakelevering-av-naeringslokaler-ved-opphor-av-leieforhold/> (Sist besøkt 30.05.2020)
- <https://www.nef.no/om-nef/> (Sist besøkt 27.04.2020)
- <https://www.norskeiendom.org/dette-er-norsk-eiendom/> (Sist besøkt 27.04.2020)

- <https://www.norskeiendom.org/standard-leieavtaler-for-naeringseiendom/> (Sist besøkt 26.04.2020)
- <https://osloadvokatene.no/kontrakt/tilbakelevering-av-naeringslokale/> (Sist besøkt 30.05.2020)
- NS 3424:2012
<https://www.standard.no/no/Nettbutikk/produktkatalogen/Produktpresentasjon/?ProductID=587800> (Sist besøkt 30.05.2020)
- SINTEF Byggforskserie https://www.byggforsk.no/side/198/hva_er_byggforskserien (Sist besøkt 30.05.2020)

Standardkontrakter

Norsk eiendom, Norges eiendomsmeglerforbund og Forum for næringsmeglere, *Standard leieavtale for næringslokaler (nye rehabiliterte lokaler lokaler) 6. utgave 01/19*

Statsbygg i samarbeid med andre offentlige virksomheter, *Standard leieavtale for næringslokaler (nye rehabiliterte lokaler)*

Vedlegg

Norsk Eiendoms standardkontrakt

Statsbyggs Standardkontrakt

