

UiO : **Det juridiske fakultet**

Krav til næringslokalets stand ved opphør av leieforhold

Særlig om reguleringen i standard leieavtale for næringslokaler (brukte/"som de er" lokaler) pkt. 20 (2)

Kandidatnummer: 618

Leveringsfrist: 25.11.2012

Antall ord: 16996



Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING	1
1.1	Oppgavens tema	1
1.2	Begreper.....	2
1.3	Metode	3
1.3.1	Tolkning av Standardkontrakten	3
1.3.2	Rettskildene.....	6
1.4	Avgrensning.....	9
1.5	Videre fremdrift.....	11
2	REGULERINGEN I STANDARDKONTRAKTEN.....	12
3	KRAV TIL LOKALET'S STAND VED OPPHØR AV LEIEFORHOLD ETTER STANDARDKONTRAKTEN PKT. 20 (2).....	15
3.1	Innledning	15
3.2	Hele vindusruter	15
3.3	Nøkler/adgangskort	16
3.4	Ryddet og rengjort	16
3.4.1	Innledning	16
3.4.2	Ryddet	17
3.4.3	Rengjort.....	18
3.4.4	Betydningen av lokalets stand ved leieforholdets start	20
3.5	Kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand	25
3.5.1	Innledning	25
3.5.2	Kontraktsmessig	26
3.5.3	Håndverksmessig	29
3.5.4	Godt vedlikeholdt.....	39

4	UNNTAK FRA UTGANGSPUNKTET: NORMAL SLIT OG ELDE	
	AKSEPTERES.....	46
4.1	Innledning.....	46
4.2	Alminnelige intervaller.....	47
4.3	Hvilken betydning får det at kun deler av lokalet er vedlikeholdt med alminnelige intervaller?.....	52
4.4	Normal slit og elde.....	55
4.4.1	Innledning.....	55
4.4.2	Hva innebærer begrepet "normal slit og elde"?.....	56
4.4.3	Snevres grensen inn for hva som kan aksepteres av "slit og elde" når bruken av lokalet har vært ekstraordinær?.....	62
5	AVSLUTNING.....	63
6	LITTERATURLISTE.....	67
6.1	Bøker.....	67
6.2	Artikler.....	68
7	LOV- OG FORARBEIDSREGISTER.....	68
8	DOMSREGISTER.....	69
9	STANDARKONTRAKTER.....	70
10	NETTDOKUMENTER.....	70

1 Innledning

1.1 Oppgavens tema

Avhandlingen er en redegjørelse for Standard leieavtale for næringslokaler (brukte/"som de er" lokaler) pkt. 20 (2).

Hovedformålet med oppgaven er å redegjøre for hvilke krav som stilles til næringslokalets stand ved leieforholdets opphør. Ved fremstillingen vil jeg søke å belyse innholdet og omfanget av de enkelte vilkår i bestemmelsen, samt unntaket for "slit og elde". Avslutningsvis vil jeg gjøre meg opp noen tanker om eventuelle tiltak som kan iverksettes for å redusere antall konflikter mellom utleier og leietaker i forbindelse med leieforholdets opphør. Fremstillingen vil kun være rettet mot næringsleieforhold.

Standard leieavtale for næringslokaler (brukte/"som de er" lokaler) pkt. 20 (2) er formulert slik:

"Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere leieobjektet ryddet, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, og med samtlige nøkler/adgangskort. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 13 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting. For så vidt gjelder endringer foretatt av leietaker i leietiden vises til reguleringen i punkt 15."

Når utleier og leietaker velger å benytte seg av Standard leieavtale for næringslokaler (brukte/"som de er" lokaler), inngår de et avtaleforhold. Partene har i utgangspunktet full avtalefrihet jf. prinsippet om avtalefrihet som er nedfelt i NL 5-1-2, og det er kontraktsdokumentet som er utgangspunktet for vurderingen av partenes rettigheter og plikter.

Grunnen til at jeg tar for meg pkt. 20 (2) i Standard leieavtale for næringslokaler (brukte/"som de er" lokaler), er at det i praksis er en rekke tvister knyttet til bestemmelsen. Til tross for dette, er det skrevet lite om hva som ligger i kravene til korrekt tilbakelevering av leieobjektet. Behovet for en juridisk drøftelse av bestemmelsen, er derfor etter mitt syn stort.

1.2 Begreper

I dette avsnittet vil jeg presisere enkelte begreper som jeg benytter i oppgaven.

Standardkontrakter er mønstre som regelmessig blir brukt ved inngåelse av enkeltavtaler.¹ Disse har ikke i seg selv noen bindende virkning,² med mindre partene eksplisitt bestemmer at alle eller deler av bestemmelsene i kontrakten skal ha virkning i forholdet mellom dem. Standard leieavtale for næringslokaler (brukte/"som de er" lokaler) er en standardkontrakt som er utarbeidet av Forum for næringsmeglere/Norges Eiendomsmeglerforbund, Huseiernes Landsforbund og Norsk Eiendom. Jeg har tatt utgangspunkt i tredje utgave fra september 2011. I det videre vil Standard leieavtale for næringslokaler (brukte/"som de er" lokaler) bli omtalt som Standardkontrakten.

Standardkontrakten kan benyttes ved utleie av "næringslokaler". I Lov om husleieavtaler (husleieloven) av 26. mars 1999 nr. 17 § 1-1 (5) 2.pkt. er "lokale" definert som "annet husrom enn bolig". Begrepet er negativt avgrenset, og det vil derfor være nødvendig å se hen til definisjonen av "bolig". "Bolig" er husrom som "fullt ut eller for en ikke helt ubetydelig del skal brukes til beboelse" jf. § 1-1 (5) 1.pkt. Næringslokaler er altså lokaler som benyttes til næringsvirksomhet, i motsetning til boligformål. Jeg vil benytte betegnelsen "lokaler" i den videre fremstillingen.

¹ Eckhoff (2001) s. 255

² Eckhoff (2001) s. 255

Ved leie av lokaler vil både utleier og leietaker i all hovedsak være profesjonelle aktører. Dette vil kunne få betydning ved tolkningen av Standardkontrakten, noe jeg kommer tilbake til under pkt. 1.3.2.

Ordene "leieforholdets start" knytter seg til det tidspunktet leietaker overtar lokalene fra utleier. På dette tidspunktet får leietaker en eksklusiv rett til å benytte lokalet.³ Når jeg omtaler "tilbakelevering", betyr det tidspunktet leietaker leverer tilbake lokalet etter endt leieforhold, hvorpå utleier igjen får den fulle disposisjonsrett over lokalene.

1.3 Metode

1.3.1 Tolkning av Standardkontrakten

Standardkontrakten må tolkes for å fastlegge partenes rettigheter og plikter. Tolkningen skjer i samsvar med alminnelige avtalerettslige prinsipper.

Utgangspunktet ved alminnelig avtaletolkning er at partenes felles forståelse av avtalen skal legges til grunn.⁴ Ved bruk av en standardkontrakt vil ikke partene ha en felles forståelse, og man må derfor ta utgangspunkt i det objektive tolkningsprinsipp når man skal fastlegge hvilke rettigheter og plikter partene har etter Standardkontrakten.

Det objektive tolkningsprinsipp innebærer at avtalen tolkes i samsvar med ordenes alminnelige betydning. Det tas ikke hensyn til partenes vilje eller forventninger.⁵ Utgangspunktet

³ Ellenes (2004) s. 154

⁴ Woxholth (2006) s. 403

⁵ Woxholth (2006) s. 402

for tolkningen og det sentrale tolkningsmoment er altså ordenes alminnelige mening etter vanlig språkbruk på det området kontrakten gjelder.⁶

Det objektive tolkningsprinsipp står særlig sterkt ved tolkningen av standardkontrakter. Dette følger blant annet av Rt. 2010 s. 1345. Saken gjaldt tolkning av en bestemmelse i NS 3430, en entrepriserettslig standardkontrakt. Retten uttalte følgende:

"For kontrakter mellom profesjonelle parter må det foreligge sterke grunner for å fravike det tolkningsalternativ som følger av en naturlig forståelse av ordlyden, jf. Rt-2000-806, 2002 side 1155 og 2003 side 1132. Dette gjelder i særlig grad for spørsmål som er regulert av standardkontrakter som er blitt til ved forhandlinger mellom interesseorganisasjoner."

Standardkontrakten er blitt til ved forhandlinger mellom interesseorganisasjon, og i en fremstilling av Standardkontrakten pkt. 20 (2) vil altså bestemmelsens ordlyd spille en meget sentral rolle.

En annen årsak til at prinsippet om objektiv tolkning står særlig sterkt i kommersielle forhold, er behovet profesjonelle parter har for forutberegnelighet. Viktigheten av forutberegnelighet ble trukket fram i Rt. 1994 s. 581. Førstvoterende uttalte i denne dommen at "[d]et ville etter mitt syn åpne for tvil og uklarhet om man ved tolkningen av slike avtaler skulle fravike ordlyden ut fra mer eller mindre klare antagelser om formålet."

Dersom ordlyden er uklar, vil man måtte se hen til andre tolkningsmomenter. Avtalens formål vil kunne gi holdepunkter for tolkningen. Dette følger av fast og langvarig høyesterettspraksis.⁷ Avtaleformålets betydning som tolkningsfaktor vil variere ettersom hvor tydelig formålet har kommet til uttrykk. Dersom et tolkningsalternativ realiserer eller harmo-

⁶ LB-2009-158435-2

⁷ Se f.eks. Rt 1988 s. 570 og Rt 1991 s. 220

nerer med formålet, vil dette være et tungtveiende argument for at tolkningsalternativet legges til grunn.⁸ Tolkningsalternativer som står i strid med avtaleformålet, vil normalt ikke bli foretrukket.⁹

Husleieloven er en relevant tolkningsfaktor ved fastleggelsen av Standardkontraktens bestemmelser. Loven er imidlertid også en selvstendig rettskilde, og jeg finner det derfor mest hensiktsmessig å behandle betydningen av denne under oppgavens pkt. 1.3.2.

Videre vil partenes opptreden under det løpende leieforholdet kunne få betydning ved tolkningen. Dette illustreres blant annet i Eidsivating lagmannsretts dom av 19.mars 2004¹⁰, som er behandlet nedenfor i pkt. 3.4.4. Retten uttalte at "det vedlikeholds nivå som har vært praktisert, og som ikke tidligere har ført til utbedringskrav fra utleiers side, vil være retninggivende for hva som kan kreves ved leieforholdets opphør".

Hensynet til lojalitet i kontraktsforhold taler også for at tidligere praksis partene imellom tillegges betydning. Det vil være illojalt å gi uttrykk for at vedlikeholds nivået er godt nok underveis, for så ved opphør å kreve en helt annen standard.

Andre alminnelige tolkningsmomenter som kan få betydning ved tolkningen, er forhandlinger forut for avtaleinngåelsen¹¹, tidligere leieavtaler mellom partene og leieprisen.¹² Disse tolkningsmomentene er partsspesifikke. I og med at oppgaven er en generell fremstilling av Standardkontrakten pkt. 20 (2), vil jeg ikke ha grunnlag for å hensynte slike momenter i den videre behandlingen.

⁸ Woxholth (2006) s. 416

⁹ Woxholth (2006) s. 418

¹⁰ LE-2003-756

¹¹ Se f.eks. LG-2008-158288

¹² Woxholth (2006) s. 414, 418, 420

Standardkontrakten har ikke tilgjengelige "forarbeider". Forhandlingspartenes felles oppfatning av en bestemmelse vil derfor være irrelevant ved tolkningen, selv om den eventuelt hadde vært mulige å avdekke.

Tidligere utgaver av Standardkontrakten kan i prinsippet være relevante tolkningsmomenter, men i og med at utgavene har kommet relativt tett, og at det finnes lite praksis knyttet direkte til standardkontraktene, er det begrenset hvor mye veiledning disse gir.

Ved tolkningen av Standardkontrakten vil det også ha betydning hva som kan sies å følge av annen festnet rettsoppfatning, så som analogi fra lovgivning om kontraktstyper som har felles trekk med Standardkontrakten og alminnelige kontraktsrettslige prinsipper.¹³

Foruten å være en selvstendig rettskilde er reelle hensyn også et tolkningsmoment ved avtaletolkning. Når man benytter reelle hensyn som tolkningsmoment, innebærer dette at hensynet til et fornuftig og rimelig tolkningsresultat tas i betraktning ved tolkningen.¹⁴

1.3.2 Rettskildene

Ved tolkningen av de ulike rettskildene relatert til oppgavens tema, vil jeg benytte den alminnelige rettskildelæren.

Leie av næringslokale faller i utgangspunktet innenfor virkeområdet til husleieloven jf. § 1-1 (1). Det følger imidlertid av husleieloven § 1-2 (2) at loven er deklarasjonslov ved leie av lokale, med "unntak av §§ 1-1 til 1-4, 4-1, 4-4, 4-6, 9-7, 9-8, 9-10, 12-3 og 12-4 og kapittel 13". Tilbakeleveringsbestemmelsen er plassert i § 10-2, og kan således "fravikes i avtale".

¹³ Woxholth (2006) s. 428

¹⁴ Andenæs (1997) s. 172

Det følger av alminnelig rettskildelære at husleieloven, som er bakgrunnsrett på området, er en relevant rettskilde ved fastleggelsen av Standardkontraktens bestemmelser. Tilsvarende gjelder for husleielovens forgjenger, Lov om husleie av 16. juni 1939 nr. 6 (husleieloven av 1939). Husleieloven er ved siden av Standardkontrakten den sentrale rettskilde for oppgavens vurderingstema, og vil ha betydning både som ramme for partenes avtalefrihet og som tolkningsmoment.¹⁵ Bakgrunnsretten har stor rettskildeverdi, og vil normal måtte tillegges mer vekt enn for eksempel juridisk teori.

Lovforarbeider, juridisk litteratur og rettspraksis knyttet til husleielovens bestemmelser vil også være relevante rettskilder. Rettskildevekten av disse vil variere ettersom hvor stor likhet det er mellom husleieloven og Standardkontrakten. De mest sentrale forarbeidene er NOU 1993: 4 og Ot.prp. nr. 82 (1997-98).

En særskilt rettskilde på husleierettens område er avgjørelser fra Husleietvistutvalget. Husleietvistutvalget er et domstollignende organ som både kan megle og treffe avgjørelser i tvister etter ny og gammel husleielov jf. husleieloven § 12-5. Husleietvistutvalget løser tvister mellom utleier og leier av bolig i Oslo, Akershus, Hordaland, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag.¹⁶ Tvister angående leie av næringslokaler faller utenfor Husleietvistutvalgets myndighetsområde. Avgjørelsene kan likevel være relevante ved fastleggelsen av Standardkontraktens bestemmelser, da disse gir uttrykk for hvordan bakgrunnsretten er å forstå. Det følger av alminnelig rettskildelære at den rettskildemessige vekten av slike avgjørelser derimot ikke er særlig stor.¹⁷ Praksis fra Husleietvistutvalget har ikke samme betydning som rettspraksis, men uttalelsene kan oppstille gode argumenter for avgjørelsen.

Standardkontrakten er relativt ny, og det er derfor svært begrenset med rettspraksis og litteratur knyttet direkte til bestemmelsene i Standardkontrakten. Noen få artikler skrevet av

¹⁵ Ellenes (2004) s. 31

¹⁶ Husleietvistutvalget (2012)

¹⁷ Andenæs (1997) s. 53

advokater og rettspraksis angående leiekontrakter med tilsvarende ordlyd som Standardkontrakten finnes imidlertid.

Jeg vil enkelte steder i oppgaven vise til uttalelser i Basalerapporten 1. halvår 2012. Basalerapporten er utarbeidet av BASALE, et tverrfaglig kompetansehus innen forvaltning og utvikling av næringseiendom.¹⁸ Rapporten er ment å være et supplement til de øvrige analyse- og fagpublikasjoner som finnes i markedet.¹⁹ Tverrfaglig litteratur har lav rettskildev verdi, og uttalelser i slike rapporter må tillegges mindre vekt enn juridisk teori. Basalerapporten kan likevel ha argumentasjonsverdi, da artiklene er skrevet av personer med spesialkompetanse innen næringseiendom.

Et annet selskap som driver tverrfaglig rådgivning til bygg-, anleggs- og eiendomsmerkene er OPAK. OPAK er en ikke-juridisk kunnskapsbedrift som blant annet tilbyr verdi- og tilstandsvurderinger. Ved opphør av leieforhold blir OPAK ofte bedt om å innhente en objektiv vurdering av vedlikeholdet der eventuelle skader, endringer og manglende vedlikehold blir kartlagt. Andre av OPAKs kjerneytelser er prosjektledelse, prosjekteringsledelse, byggeledelse, byggeskaderådgivning og energi- og miljørådgivning. Uttalelser fra OPAK har på lik linje med Basalerapporten lav rettskildev verdi. Det viser seg imidlertid at domstolene trekker fram uttalelser fra OPAK i sine drøftelser.²⁰ Dette skyldes at fagkyndige har bedre forutsetninger for å vurdere tekniske forhold ved bygg og lokaler enn jurister. Argumentasjonsverdien kan således være stor.

Nok en ikke-juridisk kilde som vil bli benyttet i oppgaven er SINTEF Byggforsks Byggforskserie nr. 700.320 (publisert 2/2010). SINTEF Byggforsk er et internasjonalt ledende forskningsinstitutt for bærekraftig utvikling av bygg og infrastruktur.²¹ Deres Byggforskse-

¹⁸ BASALE (2012)

¹⁹ BASALE (2012)

²⁰ Se f.eks. LB-2003-9893

²¹ SINTEF (2012)

rie er ment å gi oversikt over forventede intervaller for vedlikehold og utskiftning av materialer, komponenter og bygningsdeler.²² Det som ble nevnt i avsnittet ovenfor om rettskil-
deverdien av fagkyndiges vurderinger, gjelder også for uttalelsene i Byggforskserien.

1.4 Avgrensning

Oppgavens tema grenser til andre interessante problemstillinger som på grunn av oppga-
vens begrensede omfang må utelates. Under dette punktet vil jeg nevne en del av disse for å
sette oppgavens problemstilling inn i en større sammenheng.

Jeg har valgt å kun behandle kravene til lokalets stand ved leieforholdets opphør etter Stan-
dardkontrakten pkt. 20 (2). Tilsvarende tilbakeleveringsbestemmelse finnes i standard leie-
avtale for næringslokaler (nye/rehabiliterede lokaler) pkt. 20 (2), standard leieavtale for
næringsbygg (nytt/rehabiliteret bygg) pkt. 19 (2) og standard leieavtale for næringsbygg
(brukt bygg/"som de er") pkt. 20 (2).

Selv om tilbakeleveringsbestemmelsen er lik i alle de nevnte standardkontraktene, vil den
konkrete vurderingen av om lokalet er tilbakelevert i korrekt stand kunne bli ulik avhengig
av om lokalet er brukt eller nytt. Et nytt lokale må naturlig nok være i bedre stand på tilba-
keleveringstidspunktet enn et brukt lokale. Det vil også være av betydning for vurderingen
om leieavtalen gjelder lokaler eller bygg, da den løpende vedlikeholdsplikter er ulik på
enkelte punkter. Oppgavens drøftelser vil likevel kunne være relevante ved fastleggelsen av
hvilken stand leietaker plikter å tilbakelevere lokalet etter de tre øvrige standardkontrakte-
ne.

²² SINTEF Byggforsks Byggforskriftserie nr. 700.320 (publisert 2/2010) s. 1

I tillegg til standardkontraktene som er nevnt ovenfor, finnes det en bare-house variant av standard leieavtale for næringsbygg (brukt bygg/"som det er"). Bare-house avtaler er avtaler der store deler av utleiers forpliktelser er overført til leietaker, herunder utvendig vedlikehold og utskiftninger, risiko tilknyttet eiendomsskatt og ansvar for forsikringsbetalinger fra utleier til leietaker.²³ Standard leieavtale for næringsbygg (brukt bygg/"som det er") – bare-house variant er utarbeidet av Forum for Næringsmeglere/Norges Eiendomsmeglerforbund, Huseiernes Landsforbund og Norsk Eiendom. Den nyeste utgaven er 3.utg. fra september 2011. Tilbakeleveringsbestemmelsen i bare-house avtalen er lik som i de øvrige standardkontraktene, men i og med at vedlikeholdsansvaret er mer omfattende vil leietakers plikter ved tilbakelevering i praksis bli mer omfattende. Det avgrenses i det videre mot ytterligere behandling av bare-house avtalen.

Ved leie av næringslokaler er det vanlig med langvarige leieforhold. Likevel er det ofte slik at utleier ikke befarer lokalene før ved tilbakeleveringen, og først da eventuelt oppdager at det løpende vedlikeholdet har blitt forsømt. Leietakers løpende vedlikeholdsplikt er regulert i Standardkontrakten pkt 13. Dette er en selvstendig plikt som i utgangspunktet vurderes separat fra selve tilbakeleveringen av lokalene. I oppgavens punkt 3.5.2 vil leietakers løpende vedlikeholdsplikt likevel bli behandlet kort, da det er nødvendig for å kartlegge hva som ligger i vilkåret om at lokalet skal tilbakeleveres "kontraktsmessig godt vedlikeholdt". Utover det som er nødvendig for å kartlegge leietakers plikter ved tilbakeleveringen, vil ikke den løpende vedlikeholdsplikten bli behandlet. Dette skyldes både oppgavens vinkling og plasshensyn.

I praksis skjer det svært ofte at leietaker foretar endringer i lokalet mens leieforholdet løper. Når det gjøres endringer i lokalet i løpet av leieperioden, oppstår spørsmålet om hvilken stand lokalet skal tilbakeleveres i. I følge Standardkontrakten pkt. 20 (2) siste pkt. gjelder ikke de alminnelige tilbakeleveringsbestemmelsene for endringer. Av den grunn avgrenses

²³ Forum for Næringsmeglere (2012)

det mot tilbakestillingsplikten ved endringsarbeider og problemstillingene som oppstår i den forbindelse. Ser man bort i fra selve endringsarbeidene, så kommer den alminnelige tilbakeleveringsbestemmelsen til anvendelse på det øvrige.

I de tilfeller hvor leietaker ikke tilbakeleverer lokalet i rett stand, kan utleier iverksette misligholdsbeføyelser som følge av at det foreligger kontraktsbrudd. Utleier kan utbedre mangler for leietakers regning jf. Standardkontrakten pkt. 20 (3), eller kreve erstatning jf. Standardkontrakten pkt. 19 (1). Vilåårene for disse beføyelsene skal ikke behandles, da det faller utenfor oppgavens konkrete problemstilling.

1.5 Videre fremdrift

Den videre fremstillingen er inndelt etter de ulike vilåårene som stilles til lokalets stand ved tilbakelevering etter Standardkontrakten pkt. 20 (2).

Før jeg behandler de enkelte vilåårene i bestemmelsen, vil jeg i punkt 2 redegjøre mer overordnet for Standardkontrakten, herunder dens historikk, hvorfor profesjonelle parter velger å benytte seg av den og fordeler og ulemper ved bruk av Standardkontrakten. Formålet med denne redegjørelsen er å sette oppgavens problemstilling inn i en større sammenheng.

De enkelte vilåårene i pkt. 20 (2) vil bli behandlet separat i punkt 3. Først vil jeg behandle vilåårene om at lokalet skal tilbakeleveres med "hele vindusruter" og med samtlige "nøkler/adgangskort" (pkt. 3.2 og 3.3). Disse vilåårene skaper i praksis færrest tolkingsproblemer, og vil bli behandlet kort. Deretter vil jeg ta for meg kravet til at lokalet skal være "ryddet og rengjort" ved tilbakelevering (pkt. 3.4). I pkt. 3.5 søker jeg å redegjøre for hva det innebærer at lokalet skal tilbakeleveres i "kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand". Hvordan de enkelte drøftelsene vil bli lagt opp, fremgår av innledningspunktet til hvert enkelt vilår (pkt. 3.4.1 og 3.5.1).

I punkt 4 vil jeg ta for meg unntaksregelen i Standardkontrakten pkt. 20 (2) 2.pkt. som bestemmer at dersom den løpende vedlikeholdsplikten er oppfylt "med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting". Først vil jeg drøfte hva "alminnelige intervaller" innebærer (pkt. 4.1). Deretter vil jeg ta for meg hvilken betydning det har at kun deler av et lokale er vedlikeholdt med alminnelige intervaller (pkt. 4.2). Til sist vil jeg forsøke å kartlegge hva som faller innenfor begrepet "normal slit og elde" (pkt. 4.4).

Avslutningsvis i punkt 5 vil jeg komme med forslag til mulige løsninger for å redusere antall konflikter mellom utleier og leietaker i forbindelse med leieforholdets opphør.

2 Reguleringen i Standardkontrakten

Den første utgaven av Standardkontrakten kom ut i juni 2005. Etter dette har Standardkontrakten blitt revidert to ganger, i mars 2008 og november 2010. Fjerde utgave er i disse dager under utarbeidelse. Allerede før 2005 fantes det standard leieavtaler for næringslokaler, men disse var utarbeidet av Husleiernes Landsforbund alene, og var kun tilgjengelig for deres medlemmer.

Selv om Standardkontrakten har blitt revidert flere ganger, har pkt. 20 (2) om lokalets stand ved leieforholdets opphør ikke blitt endret. Det er heller ikke planlagt endringer i denne bestemmelsen i fjerde utgave.

Alle de sentrale delene av leieforholdet reguleres i Standardkontrakten, herunder inngåelse, løpende forpliktelser og opphør. Det faller utenfor oppgavens problemstilling å redegjøre detaljert for forskjeller og likheter i Standardkontrakten og husleieloven, men generelt kan det sies at Standardkontrakten er mer detaljert, og at Standardkontrakten i større grad enn

husleieloven er ment å gi uttrykk for en balansert avveielse av både leietakers og utleiers interesser.

Standardkontrakten ligger tilgjengelig på flere internettsider, og det finnes derfor ikke tall på hvor utbredt bruken av den er. Mitt inntrykk etter å ha snakket med flere personer som arbeider med næringsleie, er likevel at det i all hovedsak er Standardkontrakten som benyttes ved næringsleie. At Standardkontrakten blir oppdatert jevnlig tyder også på at bruken av den er utbredt.

Grunnen til at bruken av Standardkontrakten er utbredt i næringsleieforhold, er at denne er forsøkt tilpasset profesjonelle parters behov. I næringsleieforhold har partene vanligvis et jevnere styrkeforhold enn i private leieforhold, og reguleringen i husleieloven passer derfor ikke alltid like godt i næringsleieforhold. Eksempler på bestemmelser i husleieloven som er fraveket i Standardkontrakten er §§ 2-15, 4-3, 5-3 og 10-5 jf. Standardkontrakten pkt. 27 (1).

Det sentrale formål med husleieloven er å sikre leietaker stor grad av trygghet hva gjelder retten til bolig.²⁴ Dette har gitt seg utslag i en rekke leietakervennlige bestemmelser. Den begrensede adgangen til å inngå tidsbestemte leieavtaler for bolig i husleieloven § 9-3, er et eksempel på en slik bestemmelse. Et annet eksempel er husleieloven § 9-5, som begrenser utleiers adgang til å si opp en tidsubestemt leieavtale.

En konsekvens av at Standardkontrakten rettslig sett er å anse som en kontrakt, er at Standardkontrakten i utgangspunktet er underlagt urimelighetssensur etter avtaleloven § 36. Likevel er det slik at terskelen for å anvende avtaleloven § 36 er svært høy i næringsforhold. Når det i tillegg dreier seg om mer eller mindre balanserte standardkontrakter, vil det sjeldent bli aktuelt å revidere en allerede bindende avtale.

²⁴ Ellenes (2004) s. 36

Fordelene ved bruk av Standardkontrakten er mange. For det første vil bruk av Standardkontrakten være tidsbesparende. Kontraktsutformingen vil ta vesentlig mindre tid når partene ikke trenger å fremforhandle en individuell avtale. Tidsbesparelsen har også økonomiske konsekvenser. Både lønnskostnader og rådgivningsutgifter vil kunne reduseres dersom partene benytter seg av Standardkontrakten. Dette gjelder selv om enkelte individuelle tilpasninger er vanlig. I tillegg er Standardkontrakten enkel å administrere.²⁵

Videre vil antall konflikter kunne reduseres ved bruk av Standardkontrakten. Standardkontrakten er nøye gjennomtenkt, og regulerer de fleste forhold som normalt skaper konflikt mellom partene. Torstein Eckhoff har uttalt dette på følgende måte i sin bok "Rettskildelære" fra 2001:

"Ved at forskjellige spørsmål som kan melde seg, blir grundig gjennomtenkt når formularet utarbeides, får man tatt standpunkt til en rekke forhold som ellers kunne ha skapt konflikt."

Nok en fordel ved bruk av Standardkontrakten er at den revideres jevnlig. Partene får dermed en viss sikkerhet for at den er relevant.²⁶

I andre tilfeller vil det kunne være en ulempe å bygge direkte på reguleringen i Standardkontrakten. Standardkontrakten er for det første ikke egnet til å dekke partenes individuelle behov. Dersom man ukritisk legger til grunn at Standardkontrakten er balansert og at den egner seg i alle typer næringsleieforhold, risikerer man å inngå en leieavtale som er uegnet. For det andre er Standardkontrakten lite fleksibel og mangler bestemmelser om for eksem-

²⁵ Egseth (2012)

²⁶ Egseth (2012)

pel forlengelse og fornyelse, samt oppgraderinger og byggearbeider.²⁷ I tillegg er det hevdet at mange av bestemmelsene er preget av kompromissløsninger.²⁸

3 Krav til lokalets stand ved opphør av leieforhold etter Standardkontrakten pkt. 20 (2)

3.1 Innledning

Når et leieforhold opphører skal lokalet tilbakeleveres. Standardkontrakten pkt. 20 (2) regulerer hvilken stand lokalet skal være i på tilbakeleveringstidspunktet. I følge bestemmelsen skal leietaker ved fraflytting "tilbakelevere leieobjektet ryddet, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, og med samtlige nøkler/adgangskort". Det er fire hovedvilkår som må være oppfylt for at lokalet skal være kontraktsmessig tilbakelevert. Lokalet må ha "hele vindusruter", leveres tilbake med "samtlige nøkler/adgangskort", være "ryddet og rengjort" og være "kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt".

3.2 Hele vindusruter

For at et lokale skal være kontraktsmessig tilbakelevert, er det etter Standardkontrakten pkt. 20 (2) et vilkår at leieobjektet skal ha "hele vindusruter" på tilbakeleveringstidspunktet. Etter alminnelig språklig forståelse innebærer dette at et kontraktsmessig tilbakelevert lokale ikke kan ha knuste eller skadede vindusruter. Bestemmelsens ordlyd er klar, og kildene på dette området viser at vilkåret ikke er gjenstand for tolkningstvil i praksis.

²⁷ Egseth (2012)

²⁸ Egseth (2012)

3.3 Nøkler/adgangskort

Det neste vilkåret etter Standardkontrakten pkt. 20 (2) er at "samtlige nøkler og adgangskort" skal tilbakeleveres ved opphør av leieforholdet. I henhold til ordlyden må alle nøkler og adgangskort leietaker har vært i besittelse av som følge av leieforholdets eksistens leveres tilbake. I Husleietvistutvalgets avgjørelser er det presisert at nøkler til postkasser, boder, garasjer, fellesområder etc. også skal leveres tilbake.²⁹ Ordlyden er klar, og det øvrige rettskildebildet viser at vilkåret ikke er gjenstand for tolkningstvil i praksis.

3.4 Ryddet og rengjort

3.4.1 Innledning

I henhold til Standardkontrakten pkt. 20 (2) skal lokalet også tilbakeleveres "ryddet og rengjort".

Bestemmelsen kan ved første øyekast virke klar, men det har vist seg at det kan oppstå en viss tolkningstvil knyttet til ordlyden i praksis. For å kartlegge bestemmelsens innhold må man vurdere hva det innebærer at lokalet skal være "ryddet", og hva det innebærer at lokalet skal være "rengjort". Disse vilkårene vil bli behandlet i henholdsvis pkt. 3.4.2 og 3.4.3. I tillegg reiser det seg en problemstilling om hvilken betydning lokalets stand ved leieforholdets start har ved vurderingen av om lokalet er tilbakelevert i "ryddet og rengjort" stand. Problemstillingen knytter seg både til "rengjøringsvilkåret", og til vilkåret om at lokalet

²⁹ Se f.eks. sak nr. 2008/46

skal tilbakeleveres "ryddet". Jeg har derfor valgt en felles behandling av problemstillingen til slutt (pkt. 3.4.4).

3.4.2 Ryddet

Det første vilkåret bestemmelsen oppstiller er at lokalet skal være "ryddet" på tilbakeleveringstidspunktet.

Etter en alminnelig språklig forståelse innebærer vilkåret at leietakers eiendeler skal være fjernet fra lokalet. Ordlyden gir også indikasjoner på at eventuelle eiendeler som tilhører utleier skal være satt på sin naturlige plass.

I følge husleieloven § 10-2 (2) 1.pkt. skal "husrommet med tilbehør" være "ryddet" ved tilbakeleveringen. Dette vilkåret er det samme i husleieloven og Standardkontrakten, og lovens rettskilder vil derfor være relevante. I og med at vilkårets ordlyd er lik, vil ordlydsfortolkningen bli den samme som i avsnittet ovenfor.

Johan Greger Aulstad behandler vilkåret i sin artikkel "Tilbakelevering av lokaler" fra 2009.³⁰ Han uttaler at "Kravet om rydding innebærer at søppel og andre gjenstander som tilhører leieren skal fjernes".³¹ Line A. Parelius og Sverre Ellenes er enige i disse synspunktene: "Skrot skal kastes, og alle leiers eiendeler skal fjernes." I tillegg uttaler de at " I den grad husrommet ble leid helt eller delvis møblert, skal det være normal ryddighet og orden i husrommet ved tilbakeleveringen".³²

³⁰ Artikkelen er publisert i Tidsskrift for eiendomsrett 2009 s. 13.

³¹ Aulstad (2009) s. 19

³² Parelius (2010) s. 230

På bakgrunn av det som er sagt ovenfor og de få rettskildene som er tilgjengelige, legger jeg til grunn at leietaker plikter å fjerne alle sine eiendeler, kaste søppel og sørge for at det er normal ryddighet og orden i lokalet på tilbakeleveringstidspunktet.

3.4.3 Rengjort

Det neste vilkåret bestemmelsen oppstiller er at lokalet skal være "rengjort" på tilbakeleveringstidspunktet.

En normal språklig forståelse av begrepet "rengjort" innebærer at lokalet og inventaret skal være vasket. Videre tilsier ordlyden at lokalet i sin helhet skal fremstå rent og uten støv og skitt. Ordlyden oppstiller ingen spesifikke krav til kvaliteten på rengjøringen. Det er derfor naturlig å anta at kravet til rengjøring må forstås som alminnelig rengjøring.

Selv om ordlyden i Standardkontrakten er relativt klar, viser det seg i praksis at det oppstår uenighet om forståelsen av "rengjøringsvilkåret". Særlig spørsmålet om hvilken standard som skal legges til grunn for rengjøringen settes på spissen.³³ Det øvrige rettskildebildet må derfor behandles.

Husleieloven § 10-2 (2) 1.pkt. bestemmer at "husrommet med tilbehør" skal være "ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen" ved tilbakeleveringen. "Rengjøringsvilkåret" er det samme i husleieloven og Standardkontrakten, og lovens rettskilder vil derfor kunne kaste lys over innholdet i Standardkontraktens vilkår. I og med at ordlyden er lik, vil ikke en ordlydsfortolkning av loven gi mer klarhet.

³³ Parelius (2010) s. 230

Hva ordet "rengjort" innebærer etter husleieloven § 10-2 (2) er behandlet i juridisk teori. Aulstad nevner i sin artikkel "Tilbakelevering av lokale" at det ikke kan oppstilles et krav om at lokalet skal være "klinisk rent".³⁴ Han mener kravet er at "vinduer, gulv, skap og skuffer vaskes, samt at tepper ristes eller støvsuges". Videre uttaler Aulstad at tak og vegger som utgangspunkt ikke trengs å vaskes, men at unntak kan tenkes dersom disse har blitt "synbart tilsmusset i løpet av leieperioden".

Parelius og Ellenes mener at det som utgangspunkt "ikke kan innfortolkes et krav om fullstendig nedvasking og rens av tepper slik et profesjonelt vaskebyrå ville utført jobben".³⁵ Videre nevner de at såkalt "hotellvask" – støvsuging og støvtørking, ikke er tilstrekkelig.

"Det må forventes at gulv og vinduer vaskes, tepper ristes eller støvsuges, møbler er vasket eller støvsugd, og at det er vasket inne i skap og skuffer. I den grad det er nødvendig, må også vegger og tak vaskes".³⁶

Uttalelsene i juridisk teori er et argument for at leietaker plikter å foreta alminnelig vask av lokalet og eventuelt inventar. Videre trekker uttalelsene i retning av at leietaker ikke har en ubetinget plikt til å vaske tak og vegger.

Hensikten med å ha en tilbakeleveringsbestemmelse der det oppstilles krav til lokalets stand er blant annet å sørge for at utleier kan overta lokalet i en slik stand at en eventuell ny leietaker kan flytte rett inn, uten å måtte rydde og gjøre rent etter forrige leietaker. For å realisere formålet kan ikke "rengjøringsvilkåret" tolkes for mildt. Det må stilles krav til at det er foretatt en grundig vask av lokalet, og at eventuelle gjenstander som befinner seg i lokalet er vasket både innvendig og utvendig slik at disse er klare til bruk. Likevel vil en svært streng tolkning av bestemmelsen ikke være nødvendig for å realisere formålet med

³⁴ Aulstad (2009) s. 19

³⁵ Parelius (2010) s. 230

³⁶ Parelius (2010) s. 231

bestemmelsen. Det er for eksempel uhensiktsmessig å kreve at lokalet er klinisk rent, og at alle overflater er desinfisert. Dersom den nye leietakeren eventuelt har særlige rengjøringsbehov, er ikke dette noe den tidligere leietaker bør bære risikoen for. Det vil også være unødvendig å kreve at tak og vegger vaskes dersom de er nymalte.

I mangel av andre mer tungtveiende rettskilder, vil det være naturlig å tillegge uttalelsene i juridisk teori, bestemmelsens formål og reelle hensyn en viss vekt.

Konklusjonen blir etter min mening at lokalet og inventaret må vaskes grundig ved tilbakelevering. Alminnelig rengjøring er tilstrekkelig, og tak og vegger trengs i utgangspunktet ikke å rengjøres.

3.4.4 Betydningen av lokalets stand ved leieforholdets start

Som nevnt ovenfor reiser det seg en problemstilling om hvilken betydning lokalets stand ved leieforholdets start har ved vurderingen av om lokalet er tilbakelevert i "ryddet og rengjort" stand. Satt på spissen er problemstillingen om et lokale som var uryddig og skittent ved leieforholdets start, kan leveres tilbake like uryddig og skittent.

I juridisk teori som omhandler husleieloven § 10-2 (2), er denne problemstillingen reist ved flere anledninger. Det er derfor grunn til å stille spørsmål om det kan innfortolkes en eventuell begrensning i leietakers plikt til å tilbakelevere lokalet "ryddet og rengjort" etter Standardkontrakten pkt. 20 (2).

Det er intet i ordlyden som tilsier at lokalets stand ved leieforholdets start har betydning for hvorvidt vilkåret er oppfylt. Det er derfor mest naturlig å forstå vilkåret "ryddet og rengjort" som et selvstendig vilkår som må være oppfylt, uavhengig av hvilken stand lokalet var i ved leieforholdets start.

Sammenhengen i Standardkontraktene taler også for en slik tolkning. I følge Standardkontrakten pkt. 6 (1) skal lokalet være i "ryddet og rengjort" stand ved leieforholdets start. Dersom lokalet ikke er i samsvar med dette kravet, foreligger det en mangel som gir leietaker rett til å iverksette misligholdsbeføyelser.³⁷ Standardkontraktens system er altså slik at eventuelle uoverenskomster/mangler knyttet til lokalets stand ved leieforholdets start, skal behandles ved overtakelsen av lokalet, og ikke hefte ved i nye leieforhold.

Det finnes lite rettspraksis knyttet til problemstillingen. Jeg tror dette kommer av at det i praksis er vanskelig å bevise at lokalet ikke var rengjort ved leieforholdets start. Dersom bevisene ikke holder, kommer heller ikke problemstillingen på spissen. Oslo tingretts dom av 23. oktober 2003³⁸ er også egnet til å illustrere dette. Saken gjaldt krav om kompensasjon for skade på et parkettgulv og manglende rengjøring ved tilbakelevering av et utleid rekkehus. Leietaker anførte at huset var like rent ved leieforholdets start som det var ved tilbakelevering, og at hennes plikt etter leiekontrakten derfor var overholdt. Til dette uttalte retten:

"Retten finner ikke hennes forklaring troverdig på dette punkt, viser til at det ikke foreligger noen innsigelser eller lignende fra henne ved den overtakelsen. Ut fra dette legger retten til grunn at Strømmer ikke hadde utført sin plikt med hensyn til renhold... Utleier [...] hadde følgelig rett til å utbedre renholdet."

Retten tok ikke stilling til hvorvidt leietaker hadde hatt rett til å tilbakelevere lokalet i uryddig og skitten stand dersom leietakers forklaring hadde vært troverdig.

Ytterligere rettspraksis på området vurderer problemstillingen om betydningen av lokalenes stand ved leieforholdets start nærmere. I Eidsivating lagmannsretts dom av 19.mars 2004³⁹

³⁷ Jf. Standardkontrakten pkt. 18

³⁸ TOSLO-2002-11812

³⁹ LE-2003-756

krevde utleier erstatning for manglende ryddig og rengjøring etter opphør av leieforhold. Leiekontrakten gjaldt leie av forretningslokaler i et industribygg, og det fremgikk følgende om hvordan lokalene skulle overlates ved leieforholdets opphør:

"Ved kontrakttidens utløp/raflytting av lokalene, skal disse stilles til rådighet for Utleier i ryddig- og rengjort stand og håndverksmessig godt vedlikeholdt."

Utleier anførte at vedlikeholdet hadde vært "utført tilfredsstillende". Begrunnelsen var at "det var like rent ved utflytting som ved innflytting".

Lagmannsretten kom etter en konkret bevisvurdering til at lokalet ikke var tilbakelevert i "ryddig og rengjort stand". Lokalet var verken blitt vasket eller ryddet før leietaker flyttet ut. Lagmannsretten behandlet ikke på noe tidspunkt hvilken stand lokalet var i ved leieforholdets start. Dette indikerer at lokalets stand ved leieforholdets start ikke har betydning for leietakers plikt til å tilbakelevere lokalet "ryddet og rengjort".

Praksis fra Husleietvistutvalget trekker i retning av at "ryddet og rengjort" er et objektivt vilkår som må være oppfylt uavhengig av hvilken stand lokalet var i ved leieforholdets start. I sak nr. 2007/234, som gjaldt krav om erstatning for mangelfullt renhold, husleietap og diverse skader etter avsluttet leieforhold, uttalte utvalget at "dette vilkåret må gjelde uavhengig av om leiligheten ved innflytting var tilfredsstillende vasket".

I sak nr. 2007/213 hadde innklagede vedgått at hun ved raflytting kun støvsugde og vasket gulvet, men avvist kravet med henvisning til at "husrommet likevel var i bedre stand ved raflytting enn ved innflytting". Leietaker pliktet etter kontrakten og husleieloven § 10-2 (2) å tilbakelevere husrommet i "rengjort stand". Utvalget uttalte at "innklagede kan dermed uansett ikke høres med sin innsigelse om at leiligheten var i bedre stand ved utflytting enn ved innflytting". Utvalget tok i begge sakene utgangspunkt i ordlyden til husleiekontrakten og husleieloven § 10-2 (2).

I artikkelen "Tilbakelevering av lokaler" spør Aulstad om målestokken for kvaliteten på ryddingen og rengjøringen skal være "hvor ryddig og rent rommet var da leieren overtok dette ved leieforholdets start". Utgangspunktet for Aulstads drøftelse er husleieloven § 10-2 (2) som fastslår at "husrom med tilbehør" skal være "ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen". Aulstad mener at det rent språklig er naturlig å forstå setningen slik at uttrykket "samme stand som ved overtakelsen" refererer til lokalets tekniske og vedlikeholdsmessige standard. Han uttaler:

"Hadde meningen vært at kravet om "samme stand som ved overtakelsen" skulle vise tilbake tilleie-rens rydde- og rengjøringsplikt, ville setningen ikke inneholdt ordet "og". Det riktige må derfor være å forstå husll. § 10-2 annet ledd slik at lokalet skal være ryddet og rengjort ved tilbakeleveringen, uavhengig av om lokalet var ryddet og rengjort da leieforholdet startet."

Parelius og Ellens har også behandlet spørsmålet i relasjon til husleielovens tilbakeleveringsbestemmelse. De kommer, i likhet med Aulstad, fram til at det ikke kan innfortolkes en "i samme stand som ved overtakelsen-standard" når det gjelder ryddingen og rengjøringen.⁴⁰ Den naturlige forståelsen av ordlyden er et av argumentene som blir vektlagt.

I Standardkontrakten er ikke uttrykket "i samme stand som ved overtakelsen" benyttet. Når det i juridisk teori, selv med en relativt vag ordlyd, er enighet om at lokalets stand ved overtakelsen ikke er relevant ved fastleggelsen av vilkåret "ryddet og rengjort" etter husleieloven, har det formodningen mot seg at lokalets stand ved leieforholdets start skal være relevant etter Standardkontrakten. Standardkontrakten har etter min mening en klarere ordlyd. Dette må tillegges vekt.

Det er også en mulighet at uttrykket "i samme stand som ved overtakelsen" bevisst er utelatt i Standardkontrakten, nettopp for å forsøke å tydeliggjøre at leietaker har en ubetinget plikt til å rydde og gjøre rent.

⁴⁰ Ellenes (2004) s. 233

Parelius og Ellenes trekker også fram at rimelighetshensyn taler for at leietaker har en ubetinget plikt til å tilbakelevere lokalet i "ryddet og rengjort" stand:

"Dersom husrommet på overtakelsestidspunktet ikke er i samsvar med partenes avtale eller husleielovens krav, foreligger en mangel ved husrommet. Leier får i så fall flere sanksjoner til rådighet. Dersom leier benytter seg av sanksjonene, virker det lite rimelig at han i tillegg skal kunne tilbakelevere husrommet i den stand det var ved overtakelsen. Leier vil i realiteten få kompensasjon to ganger for samme forhold [...] Det samme gjelder dersom leier mister retten til å gjøre sanksjoner gjeldende fordi han reklamerer for sent jf. husleieloven § 2-8."

Hensynene som trekkes fram vil også gjøre seg gjeldende etter Standardkontrakten pkt. 20 (2). Det vil virke urimelig om leietaker som benytter seg av misligholdsbeføyelsene ved leieforholdets start, senere kan påberope de samme manglene ved tilbakeleveringen. På den måten vil leietaker få "dobbel kompensasjon", noe som er uheldig.⁴¹ Leietaker som bevisst ikke iverksetter misligholdsbeføyelser, eller som ikke reklamerer i tide bør heller ikke få en ny mulighet til å påberope seg tidligere mangler ved tilbakeleveringen. Lojalitetsplikten i kontraktsforhold og reklamasjonsreglene vil ellers bli undergravet. De ovennevnte synspunktene tilsier at den mest rimelige og hensiktsmessige tolkningen av vilkåret i Standardkontrakten pkt. 20 (2), er at lokalet skal tilbakeleveres "ryddet og rengjort", uavhengig av hvilken stand lokalet var i ved leieforholdets start.

Ordlyden, rettspraksis, bakgrunnsretten og reelle hensyn trekker i samme retning. Konklusjonen er etter min oppfatning at "ryddet og rengjort" er et selvstendig vilkår som ikke referer seg til lokalets stand ved leieforholdets start.

⁴¹ Slik også Parelius (2010) s. 231

3.5 Kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand

3.5.1 Innledning

I følge Standardkontrakten pkt. 20 (2) er det et vilkår at lokalet skal tilbakeleveres i "kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand". Bestemmelsen består av to kumulative vilkår. Lokalet må både være "kontraktsmessig godt vedlikeholdt" og "håndverksmessig godt vedlikeholdt".

Jeg har valgt å dele den videre fremstillingen i tre selv om bestemmelsen kun består av to vilkår. Begrepet "godt vedlikeholdt" har i all hovedsak samme meningsinnhold i relasjon til de to vilkårene, og det vil være de samme tolkningsutfordringene som oppstår. For å gjøre fremstillingen oversiktig og unngå dobbelbehandling, finner jeg det derfor hensiktsmessig å drøfte innholdet av begrepet "godt vedlikeholdt stand" i et eget punkt. Drøftelsen vil måtte ses i sammenheng med drøftelsene av hva ordene "kontraktsmessig" og "håndverksmessig" innebærer.

Først vil jeg behandle hva det innebærer at lokalet skal tilbakeleveres "kontraktsmessig" (pkt. 3.5.2). I denne drøftelsen vil jeg ta for meg leietakers løpende vedlikeholdsplikt, hvor ofte vedlikeholdet skal utføres og hvilken kvalitet vedlikeholdet skal ha. Deretter vil jeg ta for meg betydningen av ordet "håndverksmessig" (pkt. 3.5.3). Foruten å drøfte hvilke kvalitetskrav som stilles til vedlikeholdet, vil jeg behandle spørsmålet om hvorvidt leietaker plikter å benytte håndverkere ved utførelse av vedlikeholdet. I tillegg vil jeg drøfte om leietaker har en plikt til å følge eventuelle råd og anvisninger håndverkere gir. Til slutt vil jeg behandle hva tilbakelevering i "godt vedlikeholdt stand" innebærer (pkt. 3.5.4).

Standardkontraktens vilkår om at lokalet skal tilbakeleveres i "kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand" er ikke inntatt i husleieloven. I henhold til husleieloven § 10-2 (2) 1.pkt. skal husrommet leveres tilbake i "samme stand som ved overtakelsen". I og med at vilkåret i husleieloven ikke tilsvarer vilkåret i Standardkontrakten, vil man i utgangspunktet ikke kunne henfalle til bakgrunnsretten ved fastleggelsen av Standardkontraktens vilkår. Som min drøftelse i det videre vil vise er imidlertid realitetsforskjellene i vilkårene små, og bakgrunnsretten vil derfor kunne spille en rolle ved fastleggelsen. Jeg viser til nærmere redegjørelse i pkt. 3.5.3 og 3.5.4 nedenfor.

Typiske eksempler på forhold som kan skape uenighet mellom utleier og leietaker er sår og skader i veggflater, hull etter oppheng, skruer som ikke er fjernet, hull i vegger som ikke er sparklet og malt over, oppskrapte vegger, skjolder, misfarging, skadede tepper, uslipte gulv, skadede fliser og løse stikkontakter. Ved utleie til virksomhet der slitasjen tradisjonelt sett er stor, slik som restauranter, butikker og ulike industrilokaler, er faren for uenighet mellom partene særlig stor.

3.5.2 Kontraktsmessig

3.5.2.1 Innledning

I følge Standardkontrakten pkt. 20 (2) 1.pkt. skal lokalet leveres tilbake i "kontraktsmessig godt vedlikeholdt stand.

Dette innebærer etter alminnelig språklig forståelse at lokalet skal tilbakeleveres i den stand som følger av Standardkontrakten. Det vil derfor være nødvendig å se hen til vedlikeholdsbestemmelsene i Standardkontrakten for å kunne kartlegge innholdet av leietakers tilbakeleveringsplikt.

I Standardkontrakten er det regulert hvilket vedlikehold leietaker er ansvarlig for, hvor ofte vedlikeholdet skal utføres og hvilken kvalitet vedlikeholdet skal ha. Alle disse vilkårene må være oppfylt for at lokalet skal være i "kontraktsmessig" godt vedlikeholdt stand ved tilbakeleveringen.

3.5.2.2 Den løpende vedlikeholdsplikten

For at lokalet skal være "kontraktsmessig" godt vedlikeholdt må leietaker ha utført den delen av det løpende vedlikeholdet som påhviler han etter Standardkontrakten.

Leietakers vedlikeholdsplikt er regulert i Standardkontrakten pkt. 13.

"Leietaker skal besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører og porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten for leietaker omfatter overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg og annen istandsetting innvendig. Videre omfatter vedlikeholdsplikten enkel utskifting av slitasjedeler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av leieobjektets innretninger, så som de i lokalet synlige rør, ledninger og installasjoner tilknyttet forsyning med og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling og elektrisitet/IKT."

"Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmen, egen inngangsdør og porter. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet må straks erstattes med nye."

Leietaker har ansvar for alt innvendig vedlikehold, herunder overflatebehandling, fornyelse og utskifting der dette er nødvendig. I tillegg er leietaker ansvarlig for enkel utskifting av slitasjedeler og utbedring av skader som er forårsaket av innbrudd og/eller hærverk. Grensen for leietakers vedlikeholdsplikt trekkes der hvor rør, ledninger o.l. går inn i vegg, gulv eller tak.

Øvrig vedlikehold av lokalet påhviler utleier. Utleiers vedlikeholdsplikt fremgår av Standardkontrakten pkt. 12.

Grensedragningen mellom utleiers og leietakers vedlikeholdsplikt kan i praksis skape uenighet mellom partene. Uenighet om fordelingen av vedlikeholdspliktene må i følge alminnelige avtalerettslige prinsipper løses ved en konkret tolkning av leiekontrakten. Da jeg derimot har avgrenset mot en selvstendig drøftelse av leietakers løpende vedlikeholdsplikt, vil jeg ikke gå nærmere inn på grensedragningen.

3.5.2.3 Vedlikeholdsintervaller

Det følger av Standardkontrakten pkt. 13 (1) siste punktum at "[a]lt arbeid leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden". I henhold til bestemmelsens ordlyd stilles det altså krav til hvor ofte leietaker skal utføre vedlikeholdet. Dette tilsier at leietaker må ha utført vedlikeholdet regelmessig for at lokalet skal være i "kontraktsmessig" godt vedlikeholdt stand ved leieforholdets opphør.

Et slikt krav kan også utledes av Standardkontraktens pkt. 20 (2) 2.pkt: "Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. 13 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting". Sammenhengen i Standardkontrakten tilsier at vedlikeholdet må være utført regelmessig for at lokalet skal være "kontraktsmessig" godt vedlikeholdt ved tilbakeleveringen.

Hva begrepet "alminnelige intervaller" innebærer er drøftet i pkt. 4.2. Momentene som trekkes fram under denne drøftelsen, vil også være relevante ved avgjørelsen av om leietaker har tilbakelevert lokalet i "kontraktsmessig" godt vedlikeholdt stand. Jeg viser derfor til drøftelsen nedenfor.

3.5.2.4 Kvaliteten på vedlikeholdet

Videre oppstiller Standardkontrakten et krav til kvaliteten på gjennomføringen av vedlikeholdet. Det følger av Standardkontrakten pkt. 13 (1) siste pkt. at "alt arbeid leietaker plikter å utføre, skal han foreta på en forskrifts- og håndverksmessig god måte". Kvalitetskravene må være oppfylt for at lokalet skal anses tilbakelevert i "kontraktsmessig" godt vedlikeholdt stand.

Sett hen til ordlyden må vedlikeholdet for det første være utført i samsvar med gjeldende forskrifter. Ordlyden indikerer at dette gjelder selv om forskriftsmessig vedlikehold vil innebære en oppgradering av den standarden lokalet hadde ved leieforholdets start. Reelle hensyn trekker i samme retning. De ulike forskriftene er gitt for å sikre et minimumsnivå og hindre skade, og de beste grunner taler derfor for å stille krav til at gjeldende forskrifter følges.

For det andre må vedlikeholdet være utført på en "håndverksmessig god måte". Et slikt kvalitetskrav følger også direkte av tilbakeleveringsbestemmelsen i pkt. 20 (2) 1.pkt. Leietaker skal tilbakelevere lokalet i "håndverksmessig godt vedlikeholdt stand". Innholdet av dette vilkåret vil bli drøftet i pkt. 3.5.3 nedenfor.

3.5.3 Håndverksmessig

3.5.3.1 Innledning

Det følger av Standardkontrakten pkt. 20 (2) 1.pkt. at lokalet skal tilbakeleveres i "håndverksmessig" godt vedlikeholdt stand. Mens "kontraktsmessig godt vedlikehold" knytter seg til hvilket vedlikeholdsansvar som påhviler leietaker, knytter "håndverksmessig godt vedlikeholdt" seg til kvaliteten på utførelsen av vedlikeholdet. Problemstillingen er hvilket

kvalitetsnivå leietakers vedlikehold må inneha for at lokalet skal være i "håndverksmessig" godt vedlikeholdt stand på tilbakeleveringstidspunktet.

3.5.3.2 Kvaliteten på vedlikeholdet

Ordlyden i bestemmelsen gir indikasjoner på at vedlikeholdet må være fagmessig og solid utført. En alminnelig språklig forståelse av ordlyden tilsier at "håndverksmessighetsvilkåret" vil være oppfylt dersom en normalt aktsom håndverker har utført vedlikeholdsarbeidet.

Formålet med å innta et vilkår om at lokalet skal være i "håndverksmessig" godt vedlikeholdt stand på tilbakeleveringstidspunktet, er å sikre at vedlikeholdsarbeidet blir utført på en tilfredsstillende måte. Leietaker vil bli avskåret fra å alltid velge den enkleste og rimeligste løsningen. Ved å stille slike krav til kvaliteten på vedlikeholdet, vil også utleiers mulighet til å få leid ut lokalene på nytt ved eksisterende leieforholds opphør øke. Formålet trekker i retning av at vedlikeholdet må være utført på en god, profesjonell og kvalitetsmessig måte for å anses å være "håndverksmessig".

Jeg har ikke lyktes i å finne andre rettskilder som belyser innholdet av "håndverksmessighetsvilkåret" i Standardkontrakten pkt. 20 (2). Av den grunn har jeg valgt å se hen til Lov om håndverkertjenester m.m for forbrukere (håndverkertjenesteloven) av 16. juni nr. 63.

I henhold håndverkertjenesteloven, som gjelder "avtaler eller oppdrag om bestemte tjenester (reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging m.m.) som inngås mellom tjenesteytere i deres næringsvirksomhet og forbrukere"⁴², plikter tjenesteyteren å utføre tjenesten "fagmessig" jf. § 5. Ordene "fagmessig" og "håndverksmessig" er synonymer, men dette innebærer ikke nødvendigvis at betydningen av ordene er den samme. Plikten til å utføre et

⁴² Håndverkertjenesteloven § 1

arbeid fagmessig/håndverksmessig er imidlertid et uttrykk for alminnelig kontraktsrett, og det vil derfor være naturlig å hente veiledning i loven. Det har formodningen mot seg at kravene som stilles til vedlikeholdsarbeidet i håndverkertjenesteloven skiller seg vesentlig fra kravene som stilles til lokalets vedlikeholdsstandard ved leieforholdets opphør etter Standardkontrakten. De beste grunner taler for at det er en viss sammenheng mellom den standard utleier kan kreve, og den standard leietaker eventuelt kan kreve av den håndverkeren som har utført vedlikeholdsarbeidet.

Håndverkertjenesteloven er en forbrukerlov. Når man benytter håndverkertjenesteloven som tolkningsfaktor, skal man derfor være klar over at andre forhold kan gjøre seg gjeldende i næringsforhold. Tatt i betraktning at håndverkerens plikt til å utføre tjenesten "fagmessig" springer ut av alminnelige kontraktsrettslige prinsipper, vil særlige forbrukerhensyn etter mitt syn trolig ikke gjøre seg gjeldende ved fastleggelsen av pliktens innhold.

I og med at lovens ordlyd er tilnærmet lik Standardkontraktens ordlyd, vil en ordlydsfortolkning av loven ikke gi ytterligere bidrag til fastleggelsen av pliktens innhold.

Det finnes en del rettspraksis knyttet til tolkningen av ordet "fagmessig" i håndverkertjenesteloven § 5.

I Borgarting lagmannsretts kjennelse av 30. juni 2004⁴³ kom retten til at oppussingsarbeider på et bad ikke var "fagmessig" utført. Det var oppstått lekkasje som følge av manglende grunnarbeid, og retten la vekt på at våtromsnormen ikke var fulgt.

"Lagmannsretten legger til grunn at våtromsnormen må følges for at et arbeid kan sies å være i samsvar med god håndverksmessig standard [...] Dette må gjelde med mindre det velges andre like gode faglige løsninger."

⁴³ LB-2004-10723

"Etter lagmannsrettens mening kan det ikke være noen tvil om at oppdraget ikke var utført i samsvar med håndverkertjenesteloven § 5 (1). De omfattende lekkasjene på badet opppe viste at arbeidene ikke var i samsvar med god håndverksmessig standard. Det samme gjelder den valgte løsning for gulvet på badet nede. Dertil kommer manglene med flisene både med hensyn til grunnarbeidene og utførelsen."

Rettens uttalelser trekker i retning av at bransjestandarder og/eller forskrifter må følges for at kravet til håndverksmessighet skal være oppfylt. I tillegg indikerer dommen at det stilles krav til både den funksjonelle og den estetiske utførelsen av vedlikeholdsarbeidet.

At det stilles krav til den estetiske utførelsen, kan man også utlede av Agder lagmannsretts dom av 31. mai 2006.⁴⁴ I forbindelse med legging av skifer på en terrasse på en fritidseiendom, oppsto det tvist om den estetiske utførelsen av arbeidet og forholdet til kravet om "fagmessig" utførelse etter håndverkertjenesteloven § 5 (1). Retten uttalte at

"Selv om den aktuelle utførelsen fremstår som meget enkel og nok ligger nær den nedre grensen for akseptabelt håndverk, finner lagmannsretten at den ikke, etter de konkrete omstendighetene i saken, ligger utenfor grensen for det fagmessige etter lovens § 5 [...] Retten legger i denne forbindelse avgjørende vekt på at Schiøtz foretok befaring etter at et mindre felt var lagt og godkjente resultatet og leggemetoden. Betydningen av forhåndsgodkjennelsen forsterkes av at Schiøtz ikke reklamerte før i mars 2004, vel ½ år etter at Haugholt hadde avsluttet arbeidet. [...] Retten bemerker ellers at det ikke er sannsynliggjort konstruksjonstekniske feil. Det er ikke påvist sprekkdannelse i fuger utover det som etter noen år må forventes på et utendørsanlegg, og det er ikke sannsynliggjort at de særlige problemene med oppsmuldring og misfarging i noen fuger ved boden har sammenheng med leggingen."

Det følger av dommen at det stilles visse minimumskrav til den estetiske utførelsen for at arbeidet skal være "fagmessig" utført. Ved fastleggelsen av hvor grensen skal gå, fremkommer det av dommen at partenes handlinger vil kunne være avgjørende. Dommen indi-

⁴⁴ LA-2005-150735

kerer at det skal mye til før den estetiske utførelsen fører til at arbeidet faller utenfor grensen for det fagmessige.

Som et eksempel kan nevnes vedlikehold av gulv. Dersom leietaker sliper ned og lakkerer gulvet slik at synlige skader blir borte og gulvet fremstår alminnelig slitesterkt, skal det mye til for at arbeidet ikke anses "fagmessig" selv om selve slipen er stygt utført. Det er allikevel en viss nedre grense for akseptabelt håndverk. Et gulv som er slipt på kryss og tvers mot sin naturlige struktur, slik at strukturen varierer fra ulike områder av gulvet, vil ligge nær denne grensen.

Et annet moment som trekkes fram i dommen er arbeidets konstruksjonstekniske stand. Dette er et argument for at lokalets funksjonelle kvalitet må være god på tilbakeleveringstidspunktet for å oppfylle "håndverksmessighetsvilkåret".

Kravet til "fagmessig" utførelse er behandlet av Eric J. Roe i kommentarutgaven til håndverkertjenesteloven § 5 på rettsdata. Han uttaler at

"Kravet til fagmessig utføring omfatter både arbeidet, valg av materialer og deler. [...] Også en provisorisk reparasjon skal utføres fagmessig. [...] Fagmessig utføring betyr bl.a. at tjenesten skal utføres slik en dyktig og erfaren fagmann ville finne riktig. Kravet skal vurderes uavhengig av om tjenesteyteren bruker lærlinger eller ikke har de riktige formelle kvalifikasjonene. Det vil i utgangspunktet være tilstrekkelig at tjenesteyteren benytter det som til enhver tid aksepteres som en «fagmessig» utførelse, jf. Rt. 1968 s. 783. Kravet til fagmessig utførelse omfatter også de arbeidsrutiner som tjenesteyteren legger opp til. Se RG 1965 s. 420."⁴⁵

Hvorvidt tjenesten er utført "fagmessig", skal altså avgjøres ut i fra hvordan en dyktig og erfaren håndverker hadde utført arbeidet. Denne målestokken gjelder uavhengig av om den

⁴⁵ Roe (2008)

aktuelle håndverkeren er erfaren eller ikke. Både selve utførelsen og valg av materialer må holde fagmessig standard.

Roes uttalelser taler for at lokalet må anses tilbakelevert i "håndverksmessig" godt vedlikeholdt stand når det løpende vedlikeholdet er utført slik en normalt aktsom håndverker ville utført det.

Ved tolkningen av Standardkontraktens vilkår er det også mulig å søke veiledning i en annen standardkontrakt, Norsk bygge- og anleggskontrakt NS 8405.⁴⁶

NS 8405 pkt. 11.1 (2) fastslår at entreprenøren skal utføre arbeidet i samsvar med de "kvalitetskrav som er vanlige for tilsvarende arbeider". Også denne bestemmelsen er et utslag av alminnelige kontraktsrettslige prinsipper. Bestemmelsens formulering har likhetstrekk med "håndverksmessighetsvilkåret" i Standardkontrakten, og det vil derfor kunne være relevant å se hen til rettskildene knyttet til bestemmelsen ved fastleggelsen av Standardkontraktens vilkår.

I kommentarutgaven til NS 8405 pkt. 11.1 (2) er det uttalt følgende om bestemmelsen:

"Dette kravet knytter seg både til utførelsen og materialene. I henhold til bestemmelsen i NS 3401 pkt. 12 skulle arbeidet være "nøyaktig, solid og fagmessig utført". Dette gjelder utvilsomt som et generelt prinsipp. Dette vil si at de metoder som regelmessig og sedvanemessig brukes innenfor et område bør brukes dersom det ikke er forhold som taler for noe annet. Videre må det være et krav om at alminnelig god byggeskikk følges."⁴⁷

⁴⁶ NS 8405 er en standardkontrakt som benyttes innen entrepriseretten. Entrepriseretten dreier seg om kontraktsforhold der den ene part, som selvstendig ervervsdrivende, påtar seg utførelsen av bygg- eller anleggsarbeid for den annen part jf. Hagstrøm (1997) s. 9

⁴⁷ NS 8405 med kommentarer (2006) s. 138

Både utførelsen og materialene skal være av normal kvalitet. Dette innebærer at det kan stilles krav til både den estetiske og funksjonelle kvaliteten av arbeidet. Arbeidet skal være nøyaktig, solid, fagmessig og i samsvar med god byggeskikk. De metoder som brukes regelmessig og sedvanemessig skal benyttes.

Alle disse momentene faller innenfor en naturlig språklig forståelse av ordet "håndverksmessig", og bør derfor tillegges vekt ved tolkingen av Standardkontrakten pkt. 20 (2).

I kommentarutgaven uttales det også at "[u]ten særskilt angivelse vil man ikke kunne kreve mer enn vanlig god kvalitet". Uttalelsene indikerer at "håndverksmessighetsvilkåret" er oppfylt dersom vedlikeholdet er utført på en tilfredsstillende måte. Det kan antagelig ikke kreves at vedlikeholdet skal utføres i henhold til høy kvalitetsstandard.

Videre påpekes det at "byggeforskriften til plan- og bygningsloven og andre tekniske forskrifter" må overholdes. Det samme gjelder alminnelige kvalitetskrav oppgitt i "NBI-bladene utgitt av Norges Byggforskningsinstitutt" og "monteringsanvisninger fra produsenter".

Disse forskriftene og retningslinjene er særskilte for entrepriseretten, men uttalelsene kan likevel tas til inntekt for at forskrifter og retningslinjer som gjelder utførelse av det aktuelle vedlikeholdsarbeid må følges for at lokalet skal anses å være "håndverksmessig" tilbakelevert i henhold til Standardkontrakten pkt. 20 (2).

Nok et tolkningsmoment som trekkes fram i kommentarutgaven til NS 8405 pkt. 11.1 (2) er at sammenlignbare arbeider vil kunne være retningsgivende ved fastleggelsen av hvilke krav som stilles til arbeidet.

"Sammenlignbare bygg eller arbeider vil også kunne utgjøre en referanse [...], selv om man skal utvise forsiktighet med å legge for mye vekt på denne type sammenligninger".

Hvis man ved fastleggelsen av leietakers plikt etter Standardkontrakten pkt. 20 (2) velger å sammenligne med vedlikehold utført i tilsvarende lokaler, skal man være klar over at både det løpende vedlikeholdet og tilbakeleveringsforpliktelsene kan være regulert på en annen måte enn etter Standardkontrakten. Tolkningsmomentet har derfor begrenset verdi.

Standardkontraktens ordlyd, formålet med bestemmelsen, praksis tilknyttet håndverkertjenesteloven § 5 og litteraturen tilknyttet NS 8405 pkt. 11.1 trekker i samme retning. Konklusjonen er etter min oppfatning at "håndverksmessighetsvilkåret" er oppfylt dersom vedlikeholdet er utført av en normalt aktsom håndverker. Det må stilles krav både til den estetiske utførelsen og den funksjonelle kvaliteten på vedlikeholdsarbeidet.

3.5.3.3 Plikter leietaker å benytte håndverkere ved utførelsen av vedlikeholdet?

Som nevnt ovenfor vil "håndverksmessighetsvilkåret" være oppfylt dersom en normalt aktsom håndverker har utført vedlikeholdsarbeidet. Det fremgår imidlertid ikke klart av ordlyden hvorvidt det er et *vilkår* at det er en håndverker som har utført vedlikeholdet.

Problemstillingen er hvorvidt "håndverksmessighetsvilkåret" i Standardkontrakten pkt. 20 (2) pålegger leietaker en plikt til å benytte håndverkere ved utførelsen av vedlikeholdsarbeidet.

Det foreligger to tolkningsalternativer. Ordet "håndverksmessig" kan for det første forstås slik at vedlikeholdet må være utført av en håndverker. Det andre tolkningsalternativ er at vedlikeholdet må holde samme standard *som om* en normalt aktsom håndverker hadde utført vedlikeholdsarbeidet.

En naturlig språklig forståelse av ordlyden tilsier at det er tilstrekkelig at vedlikeholdet holder samme standard som om en normalt aktsom håndverker hadde utført vedlikeholdsarbeidet. Etter min mening kan det ikke utledes av ordlyden at leietaker har en ubetinget plikt

til å benytte håndverkere. Ordlyden indikerer likevel at leietaker i enkelte tilfeller vil kunne være forpliktet til å benytte håndverkere. Vedlikeholdsarbeider som krever spesialkompetanse, for eksempel rørleggerarbeid, vil ikke leietaker selv kunne utføre.

Spørsmålet om hvorvidt vedlikeholdet må være utført av håndverkere er reist i Eidsivating lagmannsretts dom av 11. mai 1993.⁴⁸ Saken gjaldt utleie av kontorlokaler. I forbindelse med leieforholdets opphør ble det foretatt en befaring hvor det ble oppdaget vedlikeholdsetterslep.

I henhold til partenes leiekontrakt skulle vedlikeholdet utføres "håndverksmessig forsvarlig". Vilkåret er ikke identisk med Standardkontraktens vilkår, men i og med at ordet "håndverksmessig" forekommer i begge kontraktene, og at ordene "forsvarlig" og "godt vedlikeholdt" i stor grad har samme meningsinnhold, vil dommen være relevant.

Under befaringen ga leietaker uttrykk for at han ville "utbedre det manglende vedlikehold selv på dugnad". Utleier motsatte seg dette med den begrunnelse at han ønsket arbeidene "ordentlig håndverksmessig utført". Retten tok aldri konkret stilling til hvorvidt utleier kunne kreve at leietaker benyttet håndverkere til å utføre vedlikeholdet, men kom til at leietakers vedlikeholdsplikt ikke var oppfylt. Rettens begrunnelse svært kort og lite konkret. Det er derfor begrenset hva man kan utlede av dommen.

Formålet med å innta et "håndverksmessighetsvilkår", er som tidligere nevnt å sikre en viss minimumsstandard på vedlikeholdet. For at formålet med bestemmelsen skal bli oppfylt, er det tilstrekkelig at vedlikeholdet holder samme kvalitet som om en normalt aktsom håndverker hadde utført arbeidet. Bestemmelsens formål er derfor et argument for at leietaker ikke har en ubetinget plikt til å benytte håndverkere.

⁴⁸ LE-1992-793

For øvrig vil det være uhensiktsmessig å pålegge leietaker å benytte håndverkere i de tilfellene der leietaker selv kunne utført vedlikeholdet tilfredsstillende. Et slikt pålegg vil påføre leietaker urimelige kostnader. Reelle hensyn trekker altså i samme retning.

Konklusjonen er at leietaker ikke har en ubetinget plikt til å benytte håndverkere ved utførelsen av vedlikehold i lokalet.

3.5.3.4 Plikter leietaker å følge eventuelle råd og anvisninger fra en håndverker?

Ordlyden i Standardkontrakten pkt. 20 (2) kan forstås slik at leietaker har en plikt til å følge eventuelle råd og anvisninger en håndverker gir i tilknytning til utførelsen av vedlikeholdet. Selv om ordet "håndverksmessig" indikerer at en håndverkens mening skal tillegges vekt, kan en slik plikt ikke utledes direkte av ordlyden. Hvorvidt leietaker har en plikt til å følge eventuelle råd og anvisninger fra en håndverker, kan altså ikke løses ved en ren ordlydstolkning.

Hva begrepet "håndverksmessig" innebærer er drøftet i Borgarting lagmannsretts dom av 11. april 2003.⁴⁹ Saken gjaldt krav på dekning av utgifter til vedlikehold og reparasjon av skader på leid enebolig. I henhold til leiekontrakten skulle vedlikeholdsarbeidet utføres "håndverksmessig forsvarlig". Ordlyden skiller seg noe fra bestemmelsen i Standardkontraktene, men rettens uttalelser vil likevel være av betydning jf. forklaringen ovenfor.

Ved tilbakeleveringen var utleier utilfreds med vedlikeholdet av flere dører. Dørene var påført skader som følge av at leietakers hund hadde klort på dem. Leietaker ble kjent erstatningsansvarlig med følgende begrunnelse:

⁴⁹ LB-2002-03213

"Utleier har hatt betimelig grunn til å kreve at arbeidene ble utført « håndverksmessig forsvarlig » slik det er kommet til uttrykk i leiekontrakens § 6. Dette innebærer at også de anvisninger som gis av fagfolk må følges. Lagmannsretten legger til grunn at utleieren hadde fått den klare oppfatning fra malermester Hoff at det ikke var tilstrekkelig bare å pusse og lakke slik leietakerne ønsket. Det var helt fra dørskadene ble diskutert enighet om at en skyvedør var så skadet at den ikke lot seg reparere. Skyvedøren måtte erstattes med ny dør."

Retten la avgjørende vekt på at leietaker ikke fulgte håndverkerens anvisninger. Dersom en håndverker har en klar oppfatning av hvordan vedlikeholdet bør utføres for å bli tilstrekkelig godt, skal denne følges. Uttalelsene retten kom med trekker sterkt i retning av at leietaker er forpliktet til å følge eventuelle anvisninger en håndverker gir i forbindelse med utførelsen av vedlikeholdsarbeidet.

Det er både en naturlig og hensiktsmessig hovedregel at en håndverkens anvisninger skal følges. Dette vil fungere som en kvalitetssikring av det vedlikeholdsarbeidet som blir utført. Både hensynet til et godt tolkningsresultat og formålet bak bestemmelsen taler derfor for at en håndverkens anvisninger må følges for at lokalet skal være tilbakelevert i "håndverksmessig" godt vedlikeholdt stand.

Rettskildene sett under ett tilsier at leietaker er forpliktet til å følge eventuelle råd og anvisninger en håndverker gir.

3.5.4 Godt vedlikeholdt

Det følger av Standardkontrakten pkt. 20 (2) 1.pkt. at lokalet skal være i "kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand" ved leieforholdets opphør. I dette punktet vil jeg drøfte innholdet av begrepet "godt vedlikeholdt". Som tidligere nevnt refererer "godt vedlikeholdt" seg både til vilkåret om at lokalet skal tilbakeleveres i "kontraktsmessig godt vedlikeholdt stand" og til vilkåret om at lokalet skal tilbakeleveres i "håndverksmessig godt vedlikeholdt stand".

En alminnelig språklig forståelse av ordet "godt" tilsier at vedlikeholdet må være bra, og at det stilles visse minimumskrav til kvaliteten på det utførte vedlikeholdet. Ordet "godt" indikerer videre at leietaker plikter å tilbakelevere lokalet uten vedlikeholdsmessige feil og mangler.

Det å "vedlikeholde" noe innebærer etter normal språkbruk å opprettholde en gitt standard. Oppgradering, modernisering og rehabilitering er begreper som etter normal språkbruk faller utenfor "vedlikeholdsbegrepet".⁵⁰ Når ordet "vedlikeholdt" er valgt i Standardkontrakten pkt.20 (2), taler dette for at leietaker plikter å tilbakelevere lokalet i samme stand som det var i ved leieforholdets start.

Formålet med å innta et vilkår om at lokalet skal være "godt vedlikeholdt" på tilbakeleveringstidspunktet, er å sikre at utleier overtar et lokale som er forsvarlig vedlikeholdt, og at lokalet er i en slik stand at utleier kan leie ut på nytt uten å foreta vesentlige oppussingsarbeider. Formålet indikerer derfor at vedlikeholdet må være utført på en slik måte at lokalet ikke er vesentlig forringet sammenlignet med lokalets stand ved leieforholdets start.

Betydningen av begrepet "godt vedlikeholdt" er behandlet i underrettspraksis. I Borgarting lagmannsretts dom av 20. april 2004⁵¹ var spørsmålet om en utleid industrieiendom var i kontraktsmessig stand ved tilbakelevering til utleier. Leieforholdet hadde en varighet på 7 år, og leietaker skulle i henhold til kontrakten tilbakelevere lokalet i "godt vedlikeholdt stand". Utleier mente at "godt vedlikeholdt" betydde at standarden skulle være høy, uten feil og mangler av noen art og helt uavhengig av hvilken standard lokalet hadde ved leieforholdets start. Retten var uenig i dette synspunktet, og kom fram til at lokalets tilstand

⁵⁰ LB-2003-9893

⁵¹ LB-2003-9893

ved leieforholdets start måtte være utgangspunktet for vurderingen. Lagmannsretten bemerket følgende:

"Etter lagmannsrettens oppfatning ville det være høyst uvanlig om en leietager påtok seg å levere tilbake en eiendom etter et syv års leieforhold i bedre stand enn den var ved leieforholdets begynnelse. En slik ordning har i utgangspunktet formodningen mot seg og må i tilfelle kunne forankres i klare og utvetydige bestemmelser i kontrakten."

Lagmannsretten la vekt på hvilket tolkningsresultat som var det mest rimelige i den aktuelle saken. Generelt har det formodningen mot seg at en leietaker påtar seg en oppgraderingsplikt av lokalet uten at dette fremgår klart av partenes avtale. Dette gjelder også ved bruk av Standardkontrakten. Lagmannsrettens uttalelser må av den grunn anses som et argument for at "godt vedlikeholdt" innebærer en plikt for leietaker til å tilbakelevere lokalet i samme stand som det var i ved leieforholdets start.

Videre påpekte lagmannsretten at en naturlig språklig forståelse av ordlyden indikerer at leietaker kun plikter å opprettholde tilstanden fra leieforholdets start.

"Det å vedlikeholde betyr ikke å oppgradere, men betyr etter vanlig sprogbruk å opprettholde en tilstand eller en standard - slik det også er uttrykt i OPAKs alminnelige definisjon: Vedlikehold er tiltak som er nødvendige for å opprettholde en bygning eller et anlegg på et fastsatt kvalitetsnivå, slik at det fungerer som forutsatt."

Ordet "vedlikehold" betyr å opprettholde en tilstand eller en standard, noe som trekker i retning av at leietaker ikke plikter å oppgradere lokalets stand etter Standardkontrakten pkt. 20 (2).

Det følger av samme dom at dersom leietaker skal være forpliktet til å tilbakelevere lokalet i bedre stand enn det var i ved leieforholdets start, må dette fremgå "klart og utvetydig".

"Hvis det var meningen at leietager skulle bringe eiendommen tilbake til en tidligere og høyere standard, måtte det som foran nevnt ha vært klart og utvetydig uttrykt eller på annen måte fremgå. Tilba-

kelevering i « godt vedlikeholdt » stand er ikke en slik formulering som klart og utvetydig uttrykker at standarden eventuelt skal være bedre enn ved overlevering."

Ordlyden i den aktuelle avtalen er lik som ordlyden i Standardkontrakten pkt. 20 (2), og rettens utsagn trekker derfor sterkt i retning av at utleier i utgangspunktet ikke kan forvente å få lokalene tilbake i bedre stand enn de var i ved leieforholdets start.

Flertallets uttalelser i Gulating lagmannsretts dom av 15. mai 2009⁵² trekker også i retning av at leietaker er forpliktet til å opprettholde den stand lokalet var i ved leieforholdets start. Det er redegjort for dommen tidligere i avhandlingen. Flertallet uttalte følgende om "vedlikeholdsbegrepet":

"Vedlikeholdet må være de tiltak som er nødvendig for å opprettholde en bygning eller et anlegg på et fastsatt kvalitetsnivå, slik at det fungerer som forutsatt. Vedlikeholdet begrenses av at det ikke skal foretas noen oppgradering. Ved fraflytting skal bygget fremstå som vanlig godt vedlikeholdt,"

Igjen trekkes den alminnelige språklige forståelsen av ordet "vedlikehold" fram. Dommen indikerer at alminnelig godt vedlikehold er tilstrekkelig, og at leietaker ikke er forpliktet til å foreta noen oppgradering av lokalet ved tilbakeleveringen.

Lagmannsrettens uttalelser må i mangel av andre tungtveiende rettskilder tillegges vekt.

I artikkelen "Tilbakelevering av lokaler" fra 2012 uttaler advokatene Heidi Holmelin og Andreas Frislid følgende om leietakers tilbakeleveringsforpliktelser:

"Hvilken stand utleier kan forvente på fraflyttingstidspunktet avhenger naturligvis av hvilken stand lokalene var i på tidspunktet for leiens overtakelse. Utleier kan ikke forvente å få lokalene tilbake i

⁵² LG-2008-158288

bedre stand enn de hadde i utgangspunktet [...] Standarden skal heller ikke være vesentlig forringet. Hovedregelen er at lokalene skal være i samme stand som ved overtakelsen".⁵³

Utgangspunktet for vurderingen av hva som er "godt vedlikehold" skal, i henhold til utdraget, tas i lokalets stand ved leieforholdets start. Lokalet skal verken være i bedre stand, eller være vesentlig forringet. Uttalelsene er klare, og trekker sterkt i retning av at "godt vedlikeholdt" innebærer at lokalet skal tilbakeleveres i samme stand som det var i ved leieforholdets start.

I henhold til husleieloven § 10-2 (2) skal "husrommet med tilbehør være [...] i samme stand som ved overtakelsen" den dagen leieforholdet opphører. Selv om ordlyden ikke er den samme i husleieloven § 10-2 (2) og Standardkontrakten pkt. 20 (2), er husleielovens løsning et argument for at "godt vedlikeholdt" innebærer en plikt for leietaker til å tilbakelevere lokalet i samme stand som ved overtakelsen.

Husleieloven § 10-2 (5) kan også være veiledende ved fastleggelsen av begrepet "godt vedlikeholdt". I henhold til husleieloven § 5-3 er utgangspunktet at det er utleier som plikter å vedlikeholde det utleide husrommet og eiendommen forøvrig. Dersom denne bestemmelsen er fraveket, slik den er i Standardkontrakten, følger det av husleieloven § 10-2 (5) at leietaker plikter å utføre vedlikeholdet "forsvarlig", og at utleieren ikke uten "særlig avtale" kan kreve at "husrommet eller tilbehøret er i bedre stand enn det var ved overleveringen". Bestemmelsens ordlyd trekker i retning av at "godt vedlikeholdt" innebærer en plikt for leietaker til å tilbakelevere lokalet i forsvarlig stand, og at dette kravet vil være oppfylt såframt lokalet er i samme stand som ved leieforholdets start.

I Ot.prp. nr. 82 (1997-98) s. 205 uttales det i tilknytning til § 10-2 (5) at "[f]ormålet med bestemmelsen er å klargjøre at en plikt til vedlikehold ikke innebærer noen plikt til å foreta forbedringer i husrommet". Lovens ordlyd understrekes altså i forarbeidene. Husleielovens

⁵³ Holmelin, Heidi og Andreas Frislid (2012)

bestemmelse er et argument for at tilsvarende løsning velges ved tolkningen av Standardkontrakten.

OPAKs alminnelige definisjon av "vedlikehold" trekker i retning av at leietaker plikter å tilbakelevere lokalet i samme stand som ved overtakelsen. OPAK definerer "vedlikehold" som "tiltak som er nødvendige for å *oppretholde* (min uth.) en bygning eller et anlegg på et fastsatt kvalitetsnivå".⁵⁴ Definisjonen er hentet fra tidligere NS 3422,⁵⁵ og omfatter både uforutsett vedlikehold, såkalt løpende vedlikehold, og periodisk vedlikehold som er intervallbundne arbeider som foretas med regelmessige mellomrom.

I Basalerapporten 1. halvår 2012 uttaler Øystein Dieseth, avdelingssjef i OPAK, at

"Etter OPAKs syn, skal det ved fraflytting ikke være skjemmende spor etter innredning ved endt leieperiode. Lokalene skal være i en slik stand at neste leietaker normalt sett skal kunne akseptere og flytte inn uten vesentlige oppussingsarbeider fra gårdeiers/utleiers side."⁵⁶

Første setning fremstår klar. Lokalet skal ikke ha "skjemmende spor etter innredning" ved leieforholdets slutt. Uttalelsen trekker i retning av at "godt vedlikeholdt" skal forstås slik at leietaker har en objektiv plikt til å tilbakelevere lokalet uten skjemmende spor etter innredning. Uttalelsen er imidlertid svært konkret, og det er derfor usikkert hvor mye vekt denne kan tillegges.

Andre setning i utdraget fra Basalerapporten taler for at det stilles visse krav til vedlikeholdet. I henhold til uttalelsen må lokalet være så godt vedlikeholdt at en ny leietaker er villig til å flytte rett inn.

⁵⁴ NE nyheter (1999)

⁵⁵ NS 3422 regulerte drift, vedlikehold og fornyelse av bygg og anlegg jf. Standard Norge (2012)

⁵⁶ Basalerapporten 1. halvår 2012 s. 11

På den ene siden kan uttalelsen tyde på at leietaker plikter å tilbakelevere lokalet i svært god stand. En potensielt ny leietaker vil antagelig stille relativt strenge krav til lokalets stand for at han skal være villig til å flytte rett inn.

På den andre siden bør det være mulig å finne en leietaker som er villig til å flytte rett inn i lokalet selv om lokalet ikke er i bedre stand enn det var i ved leieforholdets start. Den stand lokalet var i ved leieforholdets start var så god at den aktuelle leietakeren var villig til å flytte rett inn.

Uttalelsen i Basalerapporten er uklar, og kan derfor ikke tillegges vesentlig vekt.

Rettskildene gir ikke et klart svar på hva "godt vedlikeholdt" innebærer. Sammenholder man lagmannsrettens uttalelser over med bestemmelsens ordlyd, husleielovens løsning og reelle hensyn, er konklusjonen etter min oppfatning at leietaker plikter å tilbakelevere lokalet i samme stand som det var i ved leieforholdets start.

En annen sak er at det i praksis kan være vanskelig å dokumentere hvilken stand lokalet var i ved leieforholdets start. Leiekontrakter for næringslokaler har ofte lang varighet, og partene vil lett glemme detaljene i hvordan lokalet så ut ved leieforholdets start.⁵⁷ Det vil derfor kunne oppstå bevismessige utfordringer. Muligheten for å innta en bestemmelse i Standardkontrakten som pålegger partene å dokumentere lokalets stand ved leieforholdets start, er behandlet i pkt. 5.

⁵⁷ Holmelin, Heidi og Andreas Frislid (2012)

4 Unntak fra utgangspunktet: normal slit og elde aksepteres

4.1 Innledning

I Standardkontraktene pkt. 20 (2) 2.pkt. er det oppstilt et unntak fra utgangspunktet om at leieobjektet skal tilbakeleveres i "kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand". Forutsatt at "vedlikeholdsplikten etter pkt. 13 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde fram til fraflytting".⁵⁸ Dersom vilkårene i unntaket er oppfylt, er lokalet kontraktsmessig tilbakelevert selv om normal slit og elde forekommer. Unntaket er til fordel for leietaker, som ellers ville vært forpliktet til å tilbakelevere lokalet uten noen form for forringelse jf. drøftelsen ovenfor i pkt. 3.5.4 der jeg kommer til at lokalet i utgangspunktet skal tilbakeleveres i samme stand som ved leieforholdets start.

For å kartlegge bestemmelsens innhold, må man for det første vurdere hvor ofte vedlikeholdet må utføres for å være oppfylt med "alminnelige intervaller". For det andre må man vurdere hva begrepet "normal slit og elde" innebærer. En problemstilling som også må behandles, er hvilken betydning det får for leietakers tilbakeleveringsplikt at kun deler av lokalet er vedlikeholdt med alminnelige intervaller.

Jeg vil først behandle bestemmelsens vilkår om at leietaker må ha oppfylt sin vedlikeholdsplikt med "alminnelige intervaller". Deretter vil jeg drøfte hvilken betydning det får for leietakers tilbakeleveringsplikt dersom kun deler av lokalet er vedlikeholdt med alminnelige intervaller. Til slutt vil jeg søke å fastlegge hva begrepet "normal slit og elde" innebærer, herunder om grensen for hva som kan aksepteres av "slit og elde" snevres inn når bruken av lokalet har vært ekstraordinær.

⁵⁸ Standardkontrakten pkt. 20 (2) 2.pkt.

4.2 Alminnelige intervaller

Forutsetningen for at utleier skal akseptere "normal slit og elde", er at leietakeren har oppfylt sin vedlikeholdsplikt med "alminnelige intervaller". For leietaker vil det være viktig å fastlegge hva begrepet innebærer slik at vedlikeholdsarbeider kan planlegges og budsjetteres.⁵⁹

Problemstillingen som skal drøftes i det videre er hva begrepet "alminnelige intervaller" innebærer.

Sett hen til ordlyden kan det ikke stilles krav til at leietaker foretar vedlikeholdet fortløpende jf. ordet "intervaller". Periodisk vedlikehold må således være tilstrekkelig. Med periodisk vedlikehold menes intervallbundne arbeider som er "nødvendige for å hindre forfall på grunn av jevn, normal slitasje".⁶⁰

Ordet "alminnelig" gir indikasjoner på at vedlikeholdet skal utføres med vanlige og normale intervaller. Ut over dette er det vanskelig å si noe generelt om hva "alminnelig" innebærer. Årsaken til dette er at ordet er svært skjønnsmessig.

Hva "alminnelige intervaller" innebærer er behandlet i Borgarting lagmannsretts dom av 29. januar 2000.⁶¹ Problemstillingen i saken var om gulvteppet og veggene i et kontorlokale var vedlikeholdt med "alminnelige intervaller". Gårdeieren anførte følgende angående vedlikeholdsintervallene: "[f]or gulvtepper gjelder et 10 års intervall, mens det for overflater

⁵⁹ Sintef Byggforsks Byggforskriftserie nr. 700.320 (publisert 2/2010)

⁶⁰ Sintef Byggforsks Byggforskriftserie nr. 700.320 (publisert 2/2010)

⁶¹ LB-2000-1864

(vegger, tak m v) gjelder 5-7 års intervall". Til dette uttalte rettens flertall at "[d]e intervallrutiner som gårdeieren har anført, kan ikke være bindende, men veiledende for skjønnet".

Av dommen kan man utlede at standardiserte intervallrutiner ikke binder partene, men at disse kan være veiledende ved vurderingen av om leietaler har utført sin vedlikeholdsplikt tilstrekkelig ofte.

Det finnes ikke ytterligere rettspraksis der innholdet av begrepet "alminnelige intervaller" er drøftet. Dette skyldes antagelig at de fleste tvister knyttet til tilbakeleveringen av lokaler gjelder spørsmålet om lokalet er i kontraktsmessig stand eller ikke. Dersom lokalet er i "kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand" ved leieforholdets slutt, vil vilkåret om at vedlikeholdet skal utføres med "alminnelige intervaller" ikke komme på spissen. Er lokalet derimot ikke i "kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand", vil tvisten vanligvis dreie seg om hvorvidt forringelsen kan regnes som "normal slit og elde" eller ikke.

Standardiserte intervallrutiner finnes blant annet i SINTEF Byggforsks Byggforskserie nr. 700.320 (publisert 2/2010). Tabellen er delt opp etter korte, middels og lange vedlikeholdsintervaller. "Intervaller for utskiftning er i hovedsak basert på teknisk levetid. Kort intervall kan være basert på forventet utskiftning på grunn av ny teknologi eller forbedrede løsninger."⁶² Hvilket vedlikeholdsintervall man skal ta utgangspunkt i, vil avhenge av hva slags leieforhold man står overfor. Hvis lokalet er leid ut til en virksomhet der det er særlig viktig at lokalet ikke eldes, for eksempel hotellvirksomhet, er det naturlig å ta utgangspunkt i et kortere vedlikeholdsintervall enn dersom lokalet skal leies ut til en virksomhet der elde er uten betydning for driften.

⁶² Sintef Byggforsks Byggforskriftserie nr. 700.320 (publisert 2/2010) s. 3

Tabellen er svært detaljert, og det vil derfor bli for omfattende å gjengi alt innholdet. Jeg anser det likevel hensiktsmessig å trekke fram enkelte punkter som illustrasjon. Malt trepanel bør, i henhold til tabellen, males med to strøk hvert 12. år, mens beiset trepanel bør beises med ett strøk hvert 8. år. Teppebelegg bør skiftes ut hvert 10. år, og lakkerte tretrapper bør slipes og lakkeres hvert 7. år. Videre bør oljet parkettgulv oljes annethvert år og slipes hvert 12. år.

Selv om Byggforskserien kan gi nyttig veiledning, er det viktig å presisere at det er Standardkontrakten som er det rettslige grunnlaget partene imellom. Holmelin og Frislid uttaler følgende om betydningen av Byggforskriftserien: "Retningslinjene kan gi nyttig veiledning, men det er viktig å huske på at dette er konkrete og skjønnsmessige vurderinger slik at retningslinjene ikke bør legges ukritisk til grunn."⁶³

Husleieloven § 10-2 (2) har ikke tilsvarende forbehold som Standardkontrakten pkt. 20 (2) 2.pkt. "Alminnelig slit og elde" aksepteres selv om leietaker ikke har utført sitt vedlikehold med "alminnelige intervaller". Dette skyldes at det løpende vedlikeholdet av lokalet i all hovedsak påhviler utleier etter husleieloven jf. § 5-3. Det er derfor ikke nødvendig å innta et tilsvarende forbehold.

Husleielovens bestemmelser vil likevel kunne spille en rolle ved tolkningen av begrepet "alminnelige intervaller". I henhold til husleieloven jf. § 5-3 (1) plikter utleier å holde utleid husrom "i den stand leieren har krav på etter lovens kap. 2". I følge forarbeidene skal det forebyggende vedlikehold utleier plikter å forestå etter kap. 2, foretas med "sedvane-messige mellomrom".⁶⁴

⁶³ Holmelin, Heidi og Andreas Frislid (2012)

⁶⁴ Ot.prp. nr. 82 (1997-98) s. 180

Ellenes og Parelius legger også til grunn at vedlikeholdet skal foretas med "sedvanemessig mellomrom". "Sedvanemessig mellomrom" kan sies å være sammenfallende med begrepet "alminnelige intervaller", og det er derfor naturlig å se hen til juridisk teori angående husleieloven ved fastleggelsen av Standardkontraktens vilkår.

Ellenes og Parelius uttaler følgende:

"Hva som er sedvanemessig mellomrom, må vurderes konkret og etter hva slags bygningsdel eller gjenstand det er tale om å vedlikeholde. Generelt kan man si at så lenge husrommet og dets utstyr er brukbart på ordinær måte, og husrommets standard ikke i nevneverdig grad avviker fra den avtalte standard, har utleiers vedlikeholdsplikt ikke ennå blitt aktualisert. At husrommets standard ikke i nevneverdig grad avviker fra avtalt standard, innebærer at utleier må kunne samle opp mindre forhold, og forestå vedlikeholdet under ett."

Hva som er "sedvanemessig mellomrom" vil altså variere med hva det er som skal vedlikeholdes. Utleiers vedlikeholdsplikt aktualiseres først når lokalet ikke lenger er brukbart, eller at standarden er nevneverdig lavere enn det avtalte.

Uttalelsene knytter seg til utleiers vedlikeholdsplikt. Etter min mening er denne forskjellen likevel ikke av særlig betydning, da utleiers vedlikeholdsplikt etter husleieloven i all hovedsak tilsvarer leietakers vedlikeholdsplikt etter Standardkontrakten som vist over.

Slik jeg ser det er det heller ikke av betydning at begrepet "sedvanemessig mellomrom" ikke står direkte i lovteksten. Det er på det rene at intervallbundet vedlikehold aksepteres jf. Standardkontraktens ordlyd, og uttalelsene i juridisk teori vil derfor være relevante ved fastleggelsen av leietakers plikt etter Standardkontrakten pkt. 20 (2).

Uttalelsene er et argument for at leietaker plikter å vedlikeholde lokalet når det ikke lenger er brukbart på ordinær måte. Det samme gjelder når lokalet i nevneverdig grad avviker fra avtalt standard.

Hva "alminnelige intervaller" innebærer er også behandlet av Holmelin og Frislid:

"Hva som er normale intervaller for vedlikehold og fornyelse/utskifting vil variere blant annet med hva slags materiale som er brukt og hvilken bruk leieren gjør av lokalene".

Dette taler for at kvaliteten på materialene som er brukt spiller inn i vurderingen av om vedlikeholdet er utført med "alminnelige intervaller". Materialer av dårlig kvalitet må vedlikeholdes oftere enn materialer av god kvalitet. Videre er uttalelsene et argument for at leietakers bruk av lokalet er relevant ved fastleggelsen av vedlikeholdsintervallene. Hvis lokalet utsettes for stor påkjenning, vil vedlikeholdet måtte skje oftere enn hvis påkjenningene er små.

Uttalelsene i Byggforskserien trekker i samme retning: "Vedlikeholdsintervallene for materialer, komponenter og bygningsdeler påvirkes av alder, teknisk kvalitet og påkjenninger".⁶⁵

Hensynet til et godt tolkningsresultat trekker også i retning av at momentene som er trukket fram i retts- og faglitteraturen bør tillegges vekt ved tolkningen av begrepet "alminnelige intervaller". Leietakers bruk av lokalet vil ha innvirkning på hvor stor slitasjen blir, og det er derfor naturlig at vedlikeholdsintervallene justeres deretter. Gulvbelegget i et lokale som benyttes til truckkjøring må for eksempel vedlikeholdes oftere enn gulvbelegget i et tilsvarende lokale som benyttes til lager betjent av mennesker. Reelle hensyn taler for at utgangspunktet for vurderingen er hva som regnes som normale vedlikeholdsintervaller i lokaler som utsettes for tilsvarende slitasje.

Det er også rimelig at valgte materialer virker inn på vedlikeholdsintervallenes lengde. Et parkettgulv er vesentlig mindre slitesterkt enn et betonggulv, og må av den grunn vedlikeholdes oftere. Videre er det naturlig at materialenes kvalitet og alder tillegges vekt. Materi-

⁶⁵ Sintef Byggforsks Byggforskriftserie nr. 700.320 (publisert 2/2010)

aler av høy kvalitet vil tåle mer slitasje enn materialer av lavere kvalitet, og eldre materialer vil tåle mindre slitasje enn nye.

Lojalitetsplikten i kontraktsforhold tilsier etter min mening at partenes praksis under leieforholdet bør tillegges vekt ved tolkningen av begrepet "alminnelige intervaller".⁶⁶ Dersom utleier har gitt uttrykk for at vedlikeholdsintervallene har vært tilfredsstillende, enten uttrykkelig eller gjennom konkludent adferd, kan han ikke anføre det motsatte ved leieforholdets opphør. En slik løsning ville etter mitt skjønn være urimelig.

4.3 Hvilken betydning får det at kun deler av lokalet er vedlikeholdt med alminnelige intervaller?

I praksis vil det kunne forekomme tilfeller hvor enkelte deler av lokalet er vedlikeholdt med "alminnelige intervaller", mens andre ikke er det. Leietaker kan for eksempel ha malt tak og vegger med "alminnelige intervaller", men unnlatt å slipe og lakke gulvet så ofte som påkrevd, ref. "alminnelige intervaller". Når dette er tilfellet, oppstår spørsmålet om utleier må akseptere normal slit og elde for hele lokalet, eller kun for den delen som har blitt vedlikeholdt med "alminnelige intervaller". Spørsmålet oppstår som en følge av at Standardkontraktens ordlyd er uklar.

I henhold til Standardkontrakten pkt. 20 (2) 2.pkt. aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting "dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 13 er oppfylt med alminnelige

⁶⁶ Lojalitetsplikten i kontraktsforhold er et ulovfestet prinsipp som gjelder i alle kontraktsforhold. Lojalitetsplikten innebærer at partene ikke ensidig kan hevde sine egne interesser til fortrenghet for hverandre, men istedenfor innenfor visse grenser må varetta hverandres interesser. Prinsipielt har lojalitetsplikten virkning både før, under og etter avtaleinngåelsen jf. Woxholth (2010) s. 326.

intervaller i leieperioden". Hva gjelder "slit og elde" vises det til drøftelsen i pkt. 4.4 nedenfor.

Ordlyden åpner for to mulige tolkningsalternativer. Det første tolkningsalternativet ordlyden åpner for, er at utleier kan nekte å akseptere normal slit og elde i de tilfellene der leietaker ikke har oppfylt alle sine vedlikeholdsplikter etter pkt. 13 med "alminnelige intervaller". Det andre tolkningsalternativet ordlyden åpner for, er at utleier må akseptere normal slit og elde for de deler av lokalet som har blitt vedlikeholdt med "alminnelige intervaller".

Begge tolkningsalternativene kan forsvares etter en normal språklig forståelse. Likevel mener jeg at ordlyden isolert sett trekker i retning av at utleier ikke behøver å akseptere normal slit og elde når leietaker ikke har oppfylt alle sine vedlikeholdsplikter med "alminnelige intervaller". Dette da det ikke er gjort forskjell i forhold til hele eller deler av lokalet.

I og med at det ikke er inntatt en tilsvarende begrensning i husleieloven, er det ingen veiledning å hente i bakgrunnsretten. Så vidt jeg kan se er problemstillingen verken behandlet i rettspraksis eller i litteraturen. Det finnes altså få rettskilder utover bestemmelsens ordlyd, formål og reelle hensyn.

Årsaken til at det er inntatt en begrensning på når slit og elde godtas, er at slitasjen setter større preg på lokalet og bygningsdelene når vedlikeholdet blir utført for sjeldent. Alminnelig slit og elde forutsettes dekket gjennom husleien, men når slitasjen blir tydeligere enn vanlig på grunn av forhold på leietakers side, er det rimelig at leietaker må bære utgiftene tilknyttet vedlikeholdet. Et av formålene med vilkåret er altså å sørge for at utleier slipper å dekke merkostnadene ved dårlige vedlikeholdsrutiner hos leietaker. Uansett hvilket tolkningsalternativ man velger, vil dette formålet bli oppfylt.

En annen årsak til at det er inntatt en begrensning på når slit og elde godtas, er at man ønsker å legge et ekstra press på leietaker til å foreta det løpende vedlikeholdet regelmessig. Manglende vedlikehold representerer et kontraktsbrudd, og gir utleier adgang til å iversette

misligholdsbeføyelser. Dette ville vært tilfellet uavhengig av om man hadde inntatt en begrensning på når slit og elde skal godtas eller ikke. Begrensningen fører imidlertid til at leietaker i tillegg taper sin rett til fratrekk for normal slit og elde. Tapet av denne retten vil ha store økonomiske konsekvenser for leietaker, og begrensningen virker derfor som et ytterligere pressmiddel for utleier.

Dersom man tolker bestemmelsen i samsvar med det første tolkningsalternativet, vil graden av press på leietaker bli vesentlig større enn hvis man legger tolkningsalternativ to til grunn. Formålet blir altså i størst mulig grad oppfylt ved valg av det første tolkningsalternativet. Dette trekker i retning av at utleier ikke behøver å akseptere normal slit og elde når leietaker ikke har oppfylt sine vedlikeholdsplikter i forhold til alle delene av lokalet med "alminnelige intervaller".

På den andre siden vil det virke urimelig hardt overfor leietaker hvis normal slit og elde ikke skal aksepteres for de delene av lokalet som faktisk er vedlikeholdt med "alminnelige intervaller". De delene av lokalet som er vedlikeholdt regelmessig vil ikke ha blitt utsatt for større slitasje enn normalt, og den forringelse som foreligger vil således være dekket av den løpende husleien. Dersom man legger det første tolkningsalternativet til grunn, vil resultatet bli at utleier tjener på at leietaker har misligholdt. Foruten å ha fått kompensasjon for slit og elde gjennom den løpende husleien, vil utleier i tillegg ha krav på et tilbakelevert lokale uten slit og elde. En slik løsning virker både uheldig og urimelig.

I erstatningsretten finnes det et restitusjonssynspunkt som innebærer at skadelidte skal stilles som om skaden ikke hadde skjedd. En skadelidt skal altså ikke stilles bedre enn før skaden inntrådte. Hvis man trekker paralleller til restitusjonssynspunktet, er det derfor naturlig å anta at heller ikke en utleier skal tjene på at leietaker kun delvis har oppfylt sin vedlikeholdsplikt.

Konklusjonen på problemstillingen er usikker. Både ordlyden, formålene og reelle hensyn kan tas til inntekt for begge tolkningsalternativene. Sett under ett mener likevel jeg at det

mest hensiktsmessige og rimelige tolkningsresultatet er at utleier må akseptere normal slit og elde for de deler av lokalet som har blitt vedlikeholdt med "alminnelige intervaller", på tross av at leietaker ikke har utført vedlikeholdsplikten for hele lokalet.

4.4 Normal slit og elde

4.4.1 Innledning

Forutsatt at leietaker har oppfylt sin vedlikeholdsplikt med "alminnelige intervaller" gjennom leietiden, aksepterer utleieren "normal slit og elde" som følge av at fraflyttingstidspunktet faller midt i et vedlikeholdsintervall jf. Standardkontrakten pkt. 20 (2) 2.pkt.⁶⁷ Slik forringelse er i utgangspunktet utleiers ansvar, og forutsettes dekket av den løpende husleien.⁶⁸ Løsningen er naturlig idet lokalet vil bli forringet så lenge tiden går og lokalet er i bruk. Det er ikke til å unngå at maling og tapet falmer, og at gulv og tepper blir slitt.⁶⁹

Leietaker mister i utgangspunktet ikke sin rett til fratrekk for "normal slit og elde" selv om grensene for hva som er "normal" forringelse er overtrådt. I praksis vil imidlertid virkningen av et slikt overtråkk bli at leietaker får en plikt til å tilbakestille lokalet i den stand det var i ved leieforholdets start. Dette skyldes at det vanligvis ikke vil være mulig å kun pusse opp et lokale delvis, slik at forringelsen igjen anses som "normal". Dersom malingen på en vegg er mer falmet enn "normalt", må veggen males. Det er ikke mulig å male en vegg slik at den etter malingen fremstår som "normalt" falmet. Leietaker får således ikke benyttet seg av den verdien som ligger i å kunne tilbakelevere lokalet i "normalt" forringet stand.

⁶⁷ Holmelin, Heidi og Andreas Frislid (2012)

⁶⁸ NOU 1993: 4 s. 176, Ot.prp. nr. 82 (1997-98) s. 114, 204

⁶⁹ Parelius (2010) s. 231

Problemstillingen som skal behandles i det videre er hva begrepet "normal slit og elde" innebærer.

4.4.2 Hva innebærer begrepet "normal slit og elde"?

Utgangspunktet for fastleggelsen av begrepet "normal slit og elde" er ordenes vanlige meningsinnhold. "Slit" kommer av ordet slitasje, som etter alminnelig språkbruk betyr forringelse som følge av bruk.⁷⁰ "Elde" vil si at noe blir gammelt og utdatert. I henhold til ordlyden faller altså større skader og hærverk utenfor unntaket. Ordlyden indikerer at kun sedvanlig slitasje og elde aksepteres jf. ordet "normal".

På grunn av ordlydens generelle utforming vil en ren ordlydsfortolkning av bestemmelsen ikke være tilstrekkelig for å fastlegge hva begrepet "normal slit og elde" innebærer.

Husleieloven § 10-2 (2) bestemmer at dersom ikke annet er avtalt, "skal husrommet med tilbehør være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, bortsett fra den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde [...]". "Normal" og "alminnelig" er synonymer, og unntaket vil i realiteten være det samme etter Standardkontrakten og husleieloven. Lovens rettskilder vil derfor være relevante ved fastleggelsen av unntaket i Standardkontrakten.

Hvilke momenter som er relevante ved vurderingen av hva som ligger innenfor det Standardkontrakten angir som "normal slit og elde" vil kunne utledes av rettspraksis.

I Gulating lagmannsretts dom av 22. juni 2010⁷¹ fremmet utleier av næringseiendom krav om erstatning for diverse skader på eiendommens utearealer, herunder skader på beleg-

⁷⁰ The Free Dictionary (2012)

⁷¹ LG-2009-159988

ningsstein, kant- og naturstein, metallsluk mv. I følge avtalen skulle eiendommen behandles med "tilbørlig aktsomhet". Spørsmålet i saken var om skadene var en følge av "påregnelig slit og elde", eller om de måtte henføres til forhold som utleier var ansvarlig for.

Lagmannsretten kom etter en konkret bevisbedømmelse til at hovedårsaken til de store skadene på belegningssteinen var at området ikke var tilstrekkelig fundamentert for tung trafikk. Retten uttalte at "[n]år området likevel ble leiet ut til Pon Equipment, som Stangeland visste drev med service og salg av tunge kjøretøy, må det derfor ha vært påregnelig at skader kunne oppstå." Lagmannsretten la altså vekt på hvilke skader som var påregnelige i henhold til det avtalte bruksformål. Betydningen av det avtalte bruksformål ble også trukket fram ved vurderingen av hvem som var ansvarlig for knuste betongelement ved vaskeplassen. Slitasjen skyldtes dårlig prosjektering og manglende armering, og retten uttalte at "[d]et er da påregnelig at skader som dette vil oppstå på en vaskeplass beregnet for tungt anleggsutstyr".

Videre behandlet lagmannsretten skadene på metallsluket. Disse kom som en følge av at en beltegående anleggsmaskin hadde kjørt over det. Retten kunne ikke se at skaden skyldtes "uvøren, eller uaktsom bruk av slike maskiner", og anså skaden som utslag av "påregnelig slitasje". Lagmannsretten viste til at "eiendommen var leiet ut til en virksomhet som drev med salg og reparasjon av anleggsmaskiner, bla. beltegående. Det må da anses påregnelig at skade som dette kan oppstå [...]". Det avtalte bruksformål ble også i denne vurderingen trukket fram som et sentralt moment. I tillegg la retten vekt på leietakers opptreden. Det er ikke sikkert resultatet hadde blitt det samme dersom leietaker hadde brukt maskinene på en uaktsom måte.

Retten kom til at leietaker ikke kunne holdes ansvarlig for noen av de overnevnte skadene.

Hva begrepet "normal slit og elde" innebærer, ble også drøftet i Eidsivating lagmannsretts dom av 16. mars 2004.⁷² Utleier av forretningslokaler i et industribygg reiste ved leieforholdets slutt krav om erstatning på grunn av lokalets stand. Retten uttalte at leietaker ikke kan "belastes for den forringelsen som følger av alminnelig slit og elde oppstått i leietakers vedlikeholdssyklus, og som utleier tidligere har funnet tilfredsstillende [...]" Leietaker ble kjent erstatningsansvarlig, men erstatningsansvaret ble begrenset til forringelsen hensyntatt alminnelig slit og elde. Dommen illustrerer at partenes opptreden under det løpende leieforholdet kan spille inn i vurderingen av hva som regnes som "normal slit og elde". Den allmenne lojalitetsplikten i kontraktsforhold taler også for at partenes opptreden er et moment som skal tillegges vekt. Det vil være illojalt av utleier å kreve kompensasjon for forringelse som han tidligere har godtatt som "normal slit og elde".

Borgarting lagmannsretts dom av 20. desember 2011⁷³ gjaldt erstatningskrav etter avsluttet leieforhold av en frittliggende enebolig. Boligen skulle etter leiekontrakten og husleieloven tilbakeleveres i "vesentlig samme stand som ved overtakelsen med fradrag for alminnelig slit og elde".

Retten uttalte at det ved vurderingen må "tas utgangspunkt i at boligens standard innvendig var forholdsvis enkel med ubehandlede vinduskarmer, dører og listverk, mens overflatene ellers var malte gipsplater." Av dette utsagnet kan man utlede at lokalets generelle standard og valg av materialer i lokalet, vil kunne spille inn i vurderingen av hva som regnes som "normal slit og elde".

Selv om saken gjaldt boligutleie, er det ingen forhold som tilsier at rettens utsagn og vurderinger ikke også er relevante ved næringsutleie.

⁷² LE-2003-756

⁷³ LB-2010-165582

Betydningen av standarden på de materialer som er benyttet i lokalet, er også trukket fram i Oslo tingretts dom av 23. oktober 2003.⁷⁴ Saken gjaldt krav om kompensasjon for skade på et parkettgulv og manglende rengjøring ved tilbakelevering av et utleid rekkehus. Leieforholdet hadde en varighet på seks år. Retten la til grunn at den påviste fuktskaden i parketten var "et forhold som ligger utenfor normal slit og elde". Det ble særlig vist til at "parketten var lagt ny rett forut for leieforholdet, og den skulle følgelig ikke være så nedslitt i lakken at det skulle være fare for vanninntrengning ved normal bruk". Parkettens høye standard ble altså brukt som et argument for at den aktuelle skade ikke kunne skyldes "normal slit og elde". Dette taler for at standarden på de materialene som er benyttet i lokalet vil være av betydning ved fastleggelsen av hva som kan regnes som "normal slit og elde" etter Standardkontrakten pkt. 20 (2).

Unntaket for "alminnelig slit og elde" i husleieloven § 10-2 (2) er behandlet i juridisk teori. Parelius og Ellenes uttaler at:

"Alminnelig slitasje og elde refererer seg til den forringelse som er naturlig dersom leier behandler husrommet med tilbørlig aktsomhet, benytter husrommet i samsvar med det avtalte formål og sørger for det indre vedlikeholdet han er pålagt enten gjennom leieavtalen eller etter husleieloven § 5-3 andre ledd."⁷⁵

Uttalelsene er et argument for at avtalt bruksformål, leietakers behandling av lokalet og leietakers utførelse av den løpende vedlikeholdsplikten er relevante momenter ved vurderingen av hva begrepet "normal slit og elde" innebærer.

Aulstad behandler også unntaket for "alminnelig slit og elde". Han påpeker først at grensen for hva som skal regnes som "alminnelig slit og elde" kan være vanskelig å trekke. Deretter presiserer han at hvilken type forringelse som faller innenfor unntaket, "må avgjøres ved å

⁷⁴ TOSLO-2002-11812

⁷⁵ Parelius (2010) s. 232

tolke partenes avtale".⁷⁶ Ved tolkningen av partenes avtale mener Aulstad at følgende momenter er sentrale:

"Det avtalte bruksformål vil her stå sentralt. Har leieren brukt lokalet innenfor det formål som enten uttrykkelig eller forutsetningsvis er avtalt, og for øvrig håndtert lokalet med tilbørlig aktsomhet, vil den forringelse som har funnet sted i leieperioden som utgangspunkt falle innenfor unntaket for « alminnelig slit og elde ». I dette ligger også at leieforholdets varighet vil ha betydning. Jo lengre tid leieforholdet har løpt, jo mer forringelse skal til før terskelen for « alminnelig slit og elde » er overskredet."⁷⁷

Videre uttaler Aulstad at "[v]ed vurderingen av om forringelsen ligger innenfor det loven angir som «alminnelig slit og elde», må en også se hen til om leieren har oppfylt sin vedlikeholds-plikt."

I teorien er det altså enighet om at avtalt bruksformål, leietakers behandling av lokalet og leietakers utførelse av den løpende vedlikeholdsplikten er relevante momenter ved fastleggelsen av hva som faller innenfor begrepet "alminnelig slit og elde" i husleieloven § 10-2 (2). Dette taler for at de nevnte momentene også vil være relevante ved tolkningen av unntaket for "normal slit og elde" i Standardkontrakten pkt. 20 (2).

I tillegg til disse momentene trekker Aulstad fram betydningen av leieforholdets varighet. Jo lenger tid som går, jo mer slit og elde faller innenfor det som kan anses å være "normal" forringelse. Dette er naturlig, da forringelsen vil øke ettersom lokalets vedlikeholdsmessige standard blir lavere. Når leieforholdets varighet både er nevnt i litteraturen og har gode grunner for seg, er dette et argument for at momentet bør tillegges vekt ved vurderingen av hva som er "normal slit og elde".

⁷⁶ Aulstad (2009) s. 20

⁷⁷ Aulstad (2009) s. 20

Det er skrevet lite om Standardkontraktens tilbakeleveringsbestemmelse, men i Basalrapporten er unntaket for "normal slit og elde" behandlet kort. I følge rapporten innebærer utleiers aksept av "normal slit og elde" at "lokalene ikke behøver å være nyoppusset ved tilbakelevering, men skal fremstå som utleibare."⁷⁸ Uttalelsen gir ikke detaljerte holdepunkter for hva begrepet "normal slit og elde" innebærer, men den oppstiller et par utgangspunkter. I henhold til rapporten innebærer unntaket for "normal slit og elde" at lokalet kan være kontraktsmessig tilbakelevert selv om det ikke er i feilfri og moderne stand. For det andre oppstilles det en øvre grense for hvor mye forringelse som aksepteres. Lokalet vil ikke være kontraktsmessig tilbakelevert dersom forringelsen er så omfattende at utleier ville fått problemer med å leie ut lokalet på nytt.

Rettskildeværdien av uttalelsene i Basalrapporten er lav, men i og med at uttalelsene har støtte i Standardkontraktens ordlyd og peker på formålene med unntaksbestemmelsen kan momentene som trekkes fram likevel vektlegges.

Fremstillingen ovenfor viser at det i rettspraksis og juridisk teori er oppstilt en rekke momenter som kan spille inn i vurderingen av hvorvidt forringelsen er "normal" eller ikke. Avtalt bruksformål, leieforholdets varighet, leietakers behandling av lokalet, lokalets generelle standard og standarden på de materialene som er benyttet i lokalet er alle relevante momenter ved vurderingen av hva som faller innenfor unntaket i Standardkontrakten pkt. 20 (2). "Normal slit og elde" tilsvarer den påregnelige forringelsen av lokalet.

⁷⁸ Basalrapporten s. 11

4.4.3 Snevres grensen inn for hva som kan aksepteres av "slit og elde" når bruken av lokalet har vært ekstraordinær?

I praksis vil det kunne forekomme tilfeller hvor leietaker har brukt lokalet på en ekstraordinær måte. Når dette er tilfellet, oppstår spørsmålet om leietakers ekstraordinære bruk får noen betydning for tolkningen av begrepet "normal slit og elde". Problemstillingen er om grensen for hva som aksepteres av "slit og elde" snevres inn når bruken av lokalet har vært ekstraordinær.

Standardkontraktens ordlyd er ikke klar. Begrepet "normal slit og elde" kan for det første tas til inntekt for at det kun er normal bruk som er unnskyldelig. Det kan anføres at dersom bruken har vært unormal, vil også forringelsen være unormal. Etter min mening tilsier imidlertid ikke en naturlig språklig forståelse av ordlyden at bestemmelsen skal forstås slik at ekstraordinær bruk utelukker fratrekk for normal slit og elde, eller snevrer inn grensene for hva som aksepteres.

I Borgarting lagmannsretts dom av 20.12.2011⁷⁹, som er behandlet ovenfor, anførte utleier at "[u]ntaket om alminnelig slit og elde får bare betydning ved alminnelig bruk. Grensen for hva som kan aksepteres, må snevres inn når bruken har vært ekstraordinær."

Spørsmålet lagmannsretten måtte ta stilling til var hvorvidt grensene for hva som aksepteres av slit og elde snevres inn når bruken av lokalet har vært ekstraordinær.

Retten uttalte at "[v]urderingen av hva som skal regnes som alminnelig slit og elde må ta utgangspunkt i normal bruk. At bruken har vært spesielt hard [...] kan ikke føre til at grensene for hva som er normal bruk snevres inn".

⁷⁹ LB-2010-165582

Rettenns uttalelser taler for at utgangspunktet for vurderingen av hva som kan regnes som "normal slit og elde" må tas i "normal bruk". Videre tilsier rettenns uttalelser at grensene for hva som faller innenfor "normal" forringelse, ikke påvirkes av hvorvidt leietakers bruk av lokalet har vært normal eller ekstraordinær.

Virkingen av ekstraordinær bruk er at forringelsen i lokalet raskere vil bli ansett som unormal. Dette resulterer igjen i at vedlikeholdet må utføres oftere for å oppfylle Standardkontraktens vedlikeholds krav.

Reelle hensyn taler også for at rettenns uttalelser bør legges til grunn. Utleier får kompensasjon for den "normale" forringelsen gjennom den løpende husleien. Ved å nekte fratrukk for "normal slit og elde" ved ekstraordinær bruk eller snevre inn grensene for hva som faller innenfor unntaket, vil utleier i tillegg til å få kompensasjon for den "normale" forringelsen, ha krav på at leietaker gjenoppretter lokalets opprinnelige stand jf. forklaringen innledningsvis i pkt. 4.1.1. Utleier vil således få "dobbel kompensasjon" for forringelsen. Dette kan trolig ikke være meningen med aktuell ordlyd.

Konklusjonen blir etter min mening at grensene for hva som aksepteres av slit og elde ikke snevres inn selv om bruken av lokalet har vært ekstraordinær. Utgangspunktet for vurderingen av "normal slit og elde" må tas i normal bruk.

5 Avslutning

Avslutningsvis vil jeg se på mulige tiltak for å redusere antall konflikter mellom utleier og leietaker i forbindelse med leieforholdets opphør.

En medvirkende årsak til at det ved opphør av leieforhold oppstår uenighet mellom utleier og leietaker om hvorvidt lokalet er kontraktmessig tilbakelevert, er Standardkontraktens generelle utforming.

Partene har mulighet til selv å presisere tilbakeleveringsbestemmelsen i Standardkontrakten ved avtaleinngåelsen. Jeg tror likevel ikke at en mer detaljert tilbakeleveringsbestemmelse vil være veien å gå for å få ned antall konflikter ved leieforholdets opphør. Det er utenkelig å detaljregulere alle situasjoner som kan oppstå. En mer detaljert tilbakeleveringsbestemmelse vil føre til at mulighetene for utøvelse av skjønn blir redusert, og dette kan føre til at flere tvister får et u hensiktsmessig resultat.

En avgjørende faktor for å unngå uenighet ved leieforholdets slutt, er at partene utfører en grundig jobb ved overtakelsen av lokalene.

Hvilken stand et lokale skal være i ved tilbakeleveringen avhenger av lokalets stand på overtakelsestidspunktet, og det er derfor svært viktig at partene bruker tid på å dokumentere hvordan lokalet ser ut enten ved å fotografere, filme eller på annen måte beskrive lokalets stand. På denne måten sikrer man at virkelighetsforståelsen i forhold til lokalenes faktiske stand er lik mellom partene.⁸⁰

Det vil være hensiktsmessig å innta et krav til dokumentasjonsrutiner ved leieforholdets start i Standardkontrakten, slik at denne felles virkelighetsforståelsen blir tilstrekkelig dokumentert. Jeg tror at en slik dokumentasjonsplikt vil føre til at antallet tvister om lokalets stand ved tilbakelevering reduseres betraktelig. Selv om en slik ordning trolig vil medføre ekstra kostnader for partene, vil disse kostnadene være relativt beskjedne sett i forhold til de øvrige kostnadene knyttet til leieforholdet.

Etter standard leieavtale for næringsbygg – bare-house varianten pkt. 13 (4) er partene forpliktet til felles gjennomgang av lokalene hvert år. Hensikten med befaringen er å gjennomgå vedlikeholdet og utskiftningene i leieobjektet og kartlegge om partene har oppfylt

⁸⁰ Basalerapporten s. 12

sine plikter. Partene skal føre protokoll fra gjennomgangen. Ved å innføre en tilsvarende befaringsplikt i Standardkontrakten, vil man antagelig redusere antall tvister. Rutinemessige gjennomganger vil føre til at vedlikeholdsetterslep blir oppdaget på et tidlig stadium. Leietaker vil da raskt bli inneforstått med sitt vedlikeholdsansvar, og partene får muligheten til å danne seg en felles oppfattelse av hvor nivået og hyppigheten på vedlikeholdet skal ligge. Når vedlikeholdsetterslepet oppdages tidlig vil kostnadene ved å utbedre ikke være så store for leietaker. Kostnadene ved å utbedre et omfattende vedlikeholdsetterslep som ikke blir oppdaget før leieforholdets slutt er ofte så store at det er vanskeligere for partene å komme til enighet om hvem som skal bære ansvaret.

Fordelene ved å innføre en plikt til årlige gjennomganger er mange, men det finnes også betenkeligheter ved å innføre en slik plikt – kostnadsaspektet. Krav om årlige gjennomganger vil påføre partene ekstra utgifter sammenlignet med de krav dagens Standardkontrakt stiller. Jeg mener likevel at både utleier og leietaker vil være tjent med å ha felles gjennomganger med jevne mellomrom. Særlig gjelder dette i langvarige leieforhold, der avvikene kan bli svært store. Felles gjennomganger vil også være særlig hensiktsmessig i leieforhold der slitasjen tradisjonelt er stor, slik som hoteller, restauranter, utesteder og industrilokaler. Jo større slitasjen er, jo høyere blir vedlikeholdskostnadene. Dette fører igjen til at risikoen for uenighet partene imellom stiger.

Hvor ofte gjennomgangene skal utføres bør partene kunne avgjøre seg imellom. En mulighet er å innta en bestemmelse i Standardkontrakten om at felles gjennomgang må foretas minimum annet hvert år dersom leieforholdet har en varighet på 5 år eller mer.

For å redusere antall konflikter mellom utleier og leietaker i forbindelse med leieforholdets opphør, er det også en mulighet å presisere hvor ofte de enkelte delene av lokalet skal vedlikeholdes i Standardkontrakten. Partene vil på denne måten få en felles forståelse av hva som er "alminnelige intervaller" for vedlikeholdet.

Partene kan for eksempel innta en henvisning til de standardiserte intervallrutinene i Byggforskserien. Vedlikeholdsplanleggingen vil da bli enklere for leietaker, herunder beregningen av forventede vedlikeholdsintervaller- og kostnader. En annen mulighet er at partene selv utarbeider et vedlegg til kontrakten, som regulerer eksplisitt hvilke bygningsdeler som skal vedlikeholdes når.

Det virker mer fremtredende at partene velger en av disse løsningene i leieforhold der slitasjen er særlig stor enn i leieforhold der slitasjen er mer begrenset. Ved utleie av lokaler til hotell, restaurant o.l., vil vedlikeholdskostnadene være større enn hvis lokalet leies ut til et galleri. Desto større vedlikeholdskostnadene er, desto større er risikoen for at partene blir uenig om vedlikeholdsansvaret.

Selv om en henvisning til standardiserte intervallrutiner eller inntakelse av et vedlegg der vedlikeholdet er nærmere regulert tilsynelatende virker som en god løsning med tanke på tilbakeleveringsprosessen, er en mulig konsekvens at selve kontraktsforhandlingene blir mer omfattende og krevende.

6 Litteraturliste

6.1 Bøker

- Andenæs (1997) Andenæs, Mads Henry. *Rettskildelære*. Oslo, 1997.
- Eckhoff (2001) Eckhoff, Torstein. *Rettskildelære*. 5.utg. Oslo, 2001.
- Ellenes (2004) Ellenes, Sverre og Line A. Parelius. *Husleieavtaler*. Bergen, 2004.
- Hagstrøm (1997) Hagstrøm, Viggo. *Entrepriserett*. Oslo, 1997.
- NS 8405 med kommentarer (2006) Marthinussen, Karl...[et al.] 2.utg. Oslo, 2006
- Parelius (2010) Parelius, Line A. og Sverre Bragdø-Ellenes. *Husleieavtaler*. 2.utg. Bergen, 2010.
- Wyller (2009) Wyller, Christian Fr. *Boligrett*. 5.utg. Stavanger, 2009.
- Woxholth (2006) Woxholth, Geir. *Avtalerett*. 6.utg. Oslo, 2006

6.2 Artikler

Aulstad (2009) Aulstad, Johan Greger. *Tilbakelevering av lokale. I: Tidsskrift for eiendomsrett.* 2009, s. 13 (sitert fra Lovdata)

Basalerapporten 1. halvår 2012

Holmelin (2012) Holmelin, Heidi og Andreas Frislid. *Tilbakelevering av lokale. I: Lokaler, Magasinet for deg som leier og søker lokaler.* Nr. 7, august 2012.

Sintef Byggforsks Byggforskriftserie nr. 700.320 (publisert 2/2010).

7 Lov- og forarbeidsregister

Lover

1999 Lov om husleieavtaler (husleieloven) av 26. mars 1999 nr. 17.

1989 Lov om håndverkertjenester m.m for forbrukere (håndverkertjenesteloven) av 16. juni nr. 63

1939 Lov om husleie av 16. juni 1939 nr. 6.

1918 Lov om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven) av 31. mai 1918 nr. 4

1687 Kong Christian Den Femtis Norske Lov av 15. april
1687

Lovforarbeider

NOU 1993:4 Lov om husleieavtaler

Ot.prp. nr. 82 (1997-98) Om lov om husleieavtaler (husleieloven)

8 Domsregister

Høyesterettspraksis

Rt. 2010 s. 1345 (sitert fra Lovdata)

Rt. 1994 s. 581 (sitert fra Lovdata)

Rt. 1991 s. 220 (sitert fra Lovdata)

Rt. 1988 s. 570 (sitert fra Lovdata)

Underrettspraksis

LB-2010-165582 (sitert fra Lovdata)

LG-2009-159988 (sitert fra Lovdata)

LB-2009-158435-2 (sitert fra Lovdata)

LG-2008-158288 (sitert fra Lovdata)

LA-2005-150735 (sitert fra Lovdata)

LB-2004-10723 (sitert fra Lovdata)

LB-2003-9893 (sitert fra Lovdata)

LE-2003-756 (sitert fra Lovdata)

LB-2002-03213 (sitert fra Lovdata)

LB-2000-1864 (sitert fra Lovdata)

RG 1996 s. 1386 (sitert fra Lovdata)

LE-1992-793 (sitert fra Lovdata)

TOSLO-2002-11812 (sitert fra Lovdata)

Husleietvistutvalget

Sak nr. 2008/46 (sitert fra www.htu.no)

Sak nr. 2007/234 (sitert fra www.htu.no)

Sak nr. 2007/213 (sitert fra www.htu.no)

9 Standardkontrakter

Standard leieavtale for næringslokaler (brukte/"som de er" lokaler) 3.utg. 11/10

Standard leieavtale for næringslokaler (nye/rehabiliterede lokaler) 3.utg. 11/10

Standard leieavtale for næringsbygg (brukt bygg/"som de er") 3.utg. 11/10

Standard leieavtale for næringsbygg (nytt/rehabiliteret bygg) 3.utg. 11/10

Standard leieavtale for næringsbygg (brukt bygg/"som de er") – Bare-house variant 3.utg.
9/11

Norsk bygge- og anleggskontrakt NS 8405

10 Nettdokumenter

BASALE

Hovedside.

<http://www.basale.no/> [sitert 18.10.2012]

- Egseth, Ottar F. *Leiekontrakten: Standard eller skreddersøm?*
http://www.foyen.no/images/artikkel/Leiekontrakten-Standard_eller_skreddersom.pdf [sitert 22.8.12]
- Forum for Næringsmeglere *Ny bare-house leiestandard*
<http://www.forumfornaring.no/xp/pub/hoved/nyheter/ffn/568756> [sitert 22.8.2012]
- Husleietvistutvalget *Om HTU*
<http://www.htu.no/no/om-htu> [sitert 20.11.2012]
- NE nyheter *Fordeling av felleskostnader. (1999)*
<http://www.nenyheter.no/11521> [sitert 13.9.2012]
- Roe, Eric J. *Kommentarer til håndverkertjenesteloven § 5. Note 20. Sist hovedrevidert 2008 (sitert fra rettsdata)* [sitert 1.11.2012]
- SINTEF *Dette er SINTEF Byggforsk.*
<http://www.sintef.no/Byggforsk/Dette-er-SINTEF-Byggforsk/> [sitert 8.10.2012]
- Standard Norge *Søk og kjøp.*
<http://www.standard.no/no/Sok-og-kjop/produktkatalogen/Produktpresentasjon/?ProductId=188107> [sitert 18.10.2012]
- The Free Dictionary *Slitasje*
<http://no.thefreedictionary.com/slitasje>
[sitert 19.9.2012]