



Felleskostnader – En kilde til konflikt?

En undersøkelse av felleskostnader for næringseiendom.

Pål Adrian Skaug

Veileder: Professor Arnt Ove Hopland

Masterutredning i økonomisk styring

NORGES HANDELSHØYSKOLE

Dette selvstendige arbeidet er gjennomført som ledd i masterstudiet i økonomi- og administrasjon ved Norges Handelshøyskole og godkjent som sådan. Godkjenningen innebærer ikke at Høyskolen eller sensorer innestår for de metoder som er anvendt, resultater som er fremkommet eller konklusjoner som er trukket i arbeidet.

Sammendrag

Denne masteroppgaven er en studie av felleskostnader for næringseiendom som også tar for seg utleier- og leietakers forståelse av en rekke vilkår i leieavtalene. Næringseiendom er et populært investeringsobjekt og blir stadig mer profesjonalisert. Det er med andre ord en bransje som har vært og fortsatt er i stor utvikling. Husleieloven beskytter en forbruker i stor grad ved boligleieforhold ved å være ensidig ufravikelig til fordel for leietakeren. Den samme loven er derimot i de fleste tilfeller fullt fravikelig ved leie av næringslokaler. Leieavtaler for næringseiendom opplever også stor avtalefrihet, og det kreves derfor at en leieavtale er så presis som mulig. Gjennom mitt samarbeid med et eiendomsselskap har jeg fått kunnskap om at det finnes en rekke vilkår i en leieavtale som ofte ender i konflikt mellom partene. Jeg har derfor ønsket å finne mer ut av konfliktskapende vilkår som for meg ikke har vært kjent tidligere. Med dette som utgangspunkt har jeg derfor tatt for meg følgende problemstilling:

Er felleskostnader en kilde til konflikt og hvordan kan endring av vilkår i leieavtalen redusere risikoen for konflikt?

Formålet med oppgaven har vært å tilføre ny innsikt til et tema som ikke er særlig forsket på tidligere, og enda viktigere, øke interessen for et tema som er av stor økonomisk betydning. For å nærme seg et godt svar på problemstillingen har det vært viktig å se på flere vilkår i sammenheng med felleskostnader for å kunne forklare utleier- og leietakers behov og motivasjon. Jeg finner at partene ofte er enige om de vanligste vilkårene i leieavtalen som leietid, leiesum og sikkerhetsstillelse. Når det gjelder vilkår som ikke er tallfestet i særlig grad begynner uenighetene å komme frem. Leietakerne finner utleiers utstrakte bruk av egne kontraktsmaler fremfor standardavtaler som et ledd i den skjeve maktbalansen.

Respondentene i undersøkelsen har alle tidligere opplevd diskusjoner og konflikt knyttet til felleskostnader og er dermed enige om at felleskostnader er en åpenbar kilde til konflikt. Jeg har identifisert tre metoder som kan redusere risikoen for konflikt ved endring av vilkår i leieavtalen. Den første dreier seg om å sette en øvre grense for felleskostnader slik at avvik over a-kontobeløp belastes utleier som en eierkostnad. Metode to er en «all inclusive» avtale som inkluderer felleskostnader i leien. Formålet med denne metoden er i likhet med metode 1, forutsigbarhet for leietaker ved at leiekostnaden i hovedsak er fast. Den siste metoden er en alternativ fordeling av felleskostnader mellom leietakere. Metoden baserer seg på å fordele

etter belastning eller evne. Logikken ligger i at de som enten belaster eiendommen mest eller har størst evne får en større andel av felleskostnadene enn øvrige leietakere. På denne måten får utleier fortsatt dekning for sine utlegg av felleskostnader og leietakere med svak lønnsomhet eller liten belastning av fellesarealer får tilpasset sitt kostnadsnivå.

Oppgaven konkluderer med at felleskostnader er en kilde til konflikt.

Forord

Denne utredningen utgjør den avsluttende delen av min siviløkonomutdanning ved Norges Handelshøyskole (NHH). Arbeidet med masteroppgaven startet i august 2021 og utgjør 30 studiepoeng. Jeg har over lang tid hatt en interesse for eiendom og ønsket å lære mer om eiendomsfaget. Tema for masteroppgaven fant jeg fort etter samtaler med det som ble samarbeidsbedriften min, Dolphin Eiendom AS. Jeg vil derfor rette en stor takk for samarbeidet med de idéer og bidrag dette har ført til.

Takk til veileder Arnt Ove Hopland som ved første møte ga ros for tema og tommel opp for å fortsette i samme retning.

Til respondentene. Takk for at dere tok dere tid til å svare på mine spørsmål og innspill til områder for videre undersøkelser. Uten dere hadde ikke denne oppgaven blitt til.

Til slutt ønsker jeg å rette en stor takk til mine foreldre for støtten og bidrag med gjennomlesing og tilbakemelding.

Bergen, 20. desember 2021

Pål Adrian Skaug

Innholdsfortegnelse

1. INNLEDNING	8
1.1 BAKGRUNN FOR OPPGAVEN	8
1.2 PROBLEMSTILLING OG AVGRENSNING	10
1.3 OPPGAVENS DISPOSISJON	11
2. TEORETISK GRUNNLAG	13
2.1 TEORETISK UTGANGSPUNKT	13
2.2 NÆRINGSEIENDOM.....	14
2.2.1 <i>Leieavtaler for næringseiendom.....</i>	14
2.2.2 <i>Standardavtalene.....</i>	15
2.3 FELLESKOSTNADER.....	16
2.3.1 <i>Generelt om felleskostnader.....</i>	16
2.3.2 <i>Hva anses som felleskostnader?.....</i>	18
2.3.3 <i>Budsjett.....</i>	19
2.3.4 <i>Avregning</i>	20
2.3.5 <i>Administrasjonsgebyr.....</i>	20
2.3.6 <i>Avvik.....</i>	21
2.3.7 <i>Felleskostnader: et glemt kapittel?</i>	22
3. METODISK RAMMEVERK	24
3.1 VITENSKAPSTEORI	25
3.2 FORSKNINGSDESIGN	26
3.2.1 <i>Ekstensivt eller intensivt design</i>	26
3.2.2 <i>Kvalitativ eller kvantitativ metode</i>	27
3.2.3 <i>Tidsperspektiv.....</i>	27
3.2.4 <i>Valg av forskningsstrategi.....</i>	28
3.3 DATAINNSAMLING	29
3.3.1 <i>Datakilder.....</i>	29
3.3.2 <i>Intervjuer: Utvalg og utførelse.....</i>	30
3.4 DATAANALYSE	31
3.5 METODEKVALITET	32
3.5.1 <i>Pålitelighet</i>	32
3.5.2 <i>Troverdighet.....</i>	33
3.5.3 <i>Overførbarhet.....</i>	35
3.6 ETISKE VURDERINGER.....	35
4. UNDERSØKELSEN	36

4.1	GJENNOMFØRING AV UNDERSØKELSEN.....	36
4.1.1	<i>Spørsmålene</i>	36
4.2	PRESENTASJON AV INTERVJUOBJEKTENE	39
4.2.1	<i>Utleier</i>	39
4.2.2	<i>Leietaker</i>	39
4.2.3	<i>Megler/Advokat</i>	40
5.	DISKUSJON	41
5.1	EN BALANSERT LEIEAVTALE?	41
5.1.1	<i>Leieavtale - benyttes egen eller standardavtale</i>	41
5.1.2	<i>Vurdering av standardavtalene</i>	42
5.1.3	<i>Er leieavtalene balansert?</i>	42
5.1.4	<i>Hvem har makt?</i>	43
5.1.5	<i>Hvilke vilkår i leieavtalene bør revideres, utbedres, presiseres eller konkretiseres?</i>	44
5.1.6	<i>Konfliktvilkår i en leieavtale</i>	46
5.2	FELLESKOSTNADER.....	51
5.2.1	<i>Fordeling av felleskostnader mellom utleier og leietaker</i>	51
5.2.2	<i>Avvik fra avtalte felleskostnader</i>	53
5.2.3	<i>Administrasjonsgebyr</i>	55
5.3	METODER FOR Å REDUSERE KONFLIKTNIVÅET.....	56
5.3.1	<i>Øvre grense på felleskostnader</i>	56
5.3.2	<i>“All inclusive” leie</i>	57
5.3.3	<i>Alternativ fordeling av felleskostnader</i>	58
6.	KONKLUSJON	61
6.1	HOVEDFUNN	61
6.1.1	<i>Svar på problemstilling</i>	62
6.2	VIDERE FORSKNING.....	63
	LITTERATURLISTE	65
	VEDLEGG	67

Figuroversikt

Figur 1: Oppgavens disposisjon	12
Figur 2: Forskningsløk – ulike nivåer for valg av forskningsmetode	24

Tabelloversikt

Tabell 1: Oversikt over intervjurespondenter	31
Tabell 2: Tiltak mot bias og feil	33
Tabell 3: Eksempel felleskostnaders andel av total bokostnad	38
Tabell 4: Definisjon av begreper	49
Tabell 5: Oversikt øvre grense felleskostnader	57
Tabell 6: Alternativ metode for fordeling av felleskostnader	60

1. Innledning

Næringseiendom er et populært investeringsobjekt og blir stadig mer profesjonalisert. Organiseringen av eiendom splittes gjerne opp i flere funksjoner: en aktør eier, en annen forvalter og den tredje leier. Til forskjell fra tidligere da bedriftene drev forretning i egne lokaler, er nå næringseiendom blitt en forretning i seg selv. Mange virksomheter ønsker i dag å fokusere på sin kjernevirksomhet og flytter ut eiendomsdrift som et eget resultatområde. Næringseiendommer er derfor i stor grad utskilt i egne selskaper og eies av profesjonelle eiendomsinvestorer (Bærug, 2017).

Husleieloven beskytter en forbruker i stor grad ved boligleieforhold ved å være ensidig ufravikelig til fordel for leietakeren. Den samme loven er derimot i de fleste tilfeller fullt fravikelig ved leie av næringslokaler (Steffensen & Havsgård, 2009). Det benyttes i mange tilfeller ulike varianter av standardavtalene utgitt av Norsk Eiendom i samarbeid med Huseiernes Landsforbund og Forum for Næringsmeglere/Norges Eiendomsmeglerforbund. Det er i stor grad avtalefrihet for næringslokaler, i det partene antas å være profesjonelle og likeverdige.

Bransjeforeningen for eiendomsaktører, Norsk Eiendom, har fått tilbakemelding på at dagens praksis som omhandler felleskostnader er utfordrende. De har derfor utgitt en veileder for å gi felles retningslinjer og forståelse for hva felleskostnader i næringsbygg er. En stor andel leietakere er imidlertid ikke klar over den økonomiske betydningen felleskostnader har på de totale leiekostnadene og tallstørrelser basert på Basalerapporten (2021) tyder på at felleskostnader kan utgjøre opptil 25% eller mer av husleien partene har avtalt.

I denne oppgaven har jeg samarbeidet med Dolphin Eiendom AS. Gjennom samarbeidet har jeg kommet frem til et tema for oppgaven, samt fått tilgang til ulike varianter av leieavtaler med tilhørende vedlegg. Jeg skal undersøke om felleskostnader for næringseiendom er en kilde til konflikt mellom partene.

1.1 Bakgrunn for oppgaven

I februar 2021 inngikk jeg et samarbeid med Dolphin Eiendom AS i den hensikt å tilegne meg kunnskap og få tilgang til å undersøke, analysere og kontrollere en rekke vilkår i leieavtaler

for næringseiendom. Dolphin Eiendom AS, heretter «Dolphin», driver med utvikling av eiendom og har eierinteresser i en rekke eiendomsprosjekter. De har ca. 140.000 kvm som enten er ferdig utviklet eller i prosess for utvikling. Som følge av dette har de inngått en rekke leiekontrakter med norske og nordiske leietakere. I tillegg til eiendomsutvikling, er Dolphin partsrepresentanter knyttet til å finne egnede tomter og lokaler for leietakere med ulike behov. De forestår også forhandlinger med utleiere og tilrettelegger for at leietaker kan inngå leieavtale direkte med utleier.

Gjennom samarbeidsavtalen med Dolphin har jeg fått tilgang til flere leiekontrakter og dialoger fra både utleier- og leietakers side. På denne måten har jeg kunnet gjøre en rekke observasjoner, som til sammen har gitt meg kunnskap som er nødvendig for å skrive en oppgave som denne.

Det finnes mange ulike «leiekontraktsmaler» som aktører enten bruker, ønsker å bruke eller blir tvunget til å bruke. Store eiendomsaktører eller forvaltere ønsker gjerne å bruke sin egen standard, først og fremst av hensyn til egen kontroll og oppfølging. Mindre eiendomsaktører er mer pragmatiske og kan ofte forholde seg til Standard leieavtaler utarbeidet av Norsk Eiendom, Huseiernes Landsforbund og Forum for Næringsmeglere/Norges Eiendomsmeglerforbund, heretter kalt «standardavtalene». En observasjon jeg har gjort meg er at de store eiendomsaktørene som bruker sin egen standard leieavtale, ofte har mer omfattende vilkår i sine avtaler, der balansen kan synes å være i leietakers disfavør. Etter samtaler med enkelte leietakere, så er ubalansen ofte knyttet til ettertraktede lokaler og om den makt utleier har som følge av sin størrelse og sitt totale tilbud av lokaler/eiendom. Mitt inntrykk er at standardavtalene ikke er anerkjent av hele bransjen, særlig de store aktørene gjennom deres utstrakte bruk av egne leieavtaler fremfor standardavtalene. Om standardavtalene derfor kan omtales som en «standard» er etter min mening noe usikkert.

En annen observasjon er at aktører på utleiersiden ofte har høyere eiendomskompetanse enn sine motparter på leietakersiden. Kompetanseforskjellen dreier seg ofte om innholdet i og betydningen av vilkårene i en leieavtale. Utleier har utleie som sin primæroppgave og kan profesjonalisere seg på dette. Leietaker har sin primæroppgave knyttet til den virksomhet som skal drives i lokalene, og er naturligvis mest opptatt av hovedtrekkene i leieavtalen som leieareal, årlig husleie og leielengde. Dolphin forteller meg at de store leietakerne (med flere leieforhold) har innsett mangelen på kompetanse innen leie- og avtaleforhold. Leietakerne

benytter seg derfor i større grad av bistand fra dedikerte personer ansvarlig for etablering, men også advokater og andre rådgivere med høy kompetanse på området.

1.2 Problemstilling og avgrensning

Formålet med denne oppgaven er å utforske hvilke forventninger partene i et leieforhold har til vilkår i leieavtalen som kan oppleves som upresise og ofte årsak til konflikt. Tidligere masteroppgaver har ikke behandlet slike vilkår i dybden, men belyst sider ved leieavtalene som kan være åpne for diskusjon. Relevante studier blir redegjort for i teorikapitlet, men åpenbare svakheter ved disse er at funnene er utdatert. I denne oppgaven vil jeg se nærmere på balansen i standardavtalene og spesielt på felleskostnaders rolle for konflikt mellom partene i et leieforhold. På bakgrunn av dette ønsker jeg å besvare følgende problemstilling:

Er felleskostnader en kilde til konflikt og hvordan kan endring av vilkår i leieavtalen redusere risikoen for konflikt?

For å besvare problemstillingen innenfor rammene til en masteroppgave på 30 studiepoeng, er det nødvendig med tydelige avgrensninger. For det første vil jeg ta utgangspunkt i standardavtalene utgitt av Norsk Eiendom, Huseiernes Landsforbund og Forum for Næringsmeglere/Norges Eiendomsmeglerforbund. Det finnes en rekke ulike varianter av standardavtalene og mitt utgangspunkt vil være avtalen: «*Standard leieavtale for næringslokaler (nye og rehabiliterte) – versjon 6. utgave 01/19*». Studiens funn og konklusjoner er derfor ikke nødvendigvis gjeldende for andre varianter av standardavtalene. For å kunne forstå hvorfor felleskostnader kan være en kilde til konflikt, så vil jeg diskutere andre elementer og vilkår i leieavtalen som kan være opplysende og beskrivende for hvorfor konflikt rundt felleskostnader kan oppstå. Studien vil også avgrenses til å kun se på enkeltvilkår i leieavtalen, da en grundig gjennomgang av alle vilkår ville oversteget det omfang man kan forvente av en masteroppgave med begrenset tid.

Gjennom å besvare problemstillingen håper jeg å tilføre ny og nyttig innsikt i områder som er lite utforsket i dybden tidligere. Jeg tror at studiens funn kan være til fordel for både utleier- og leietakersiden, gjennom å belyse de områdene som ofte er gjenstand for konflikt. Hensikten til studien er også å gi et bidrag til den, etter min mening, begrensede praktiske teorien som finnes om temaet. På den måten håper jeg at leserne kan finne inspirasjon til alternative måter å avtale vilkår knyttet til felleskostnader på som kan hindre konflikt rundt mellom partene.

1.3 Oppgavens disposisjon

I dette innledende kapittelet har jeg redegjort for oppgavens bakgrunn, formål, problemstilling og avgrensninger. I neste kapittel vil jeg presentere det teoretiske rammeverket som danner oppgavens teorigrunnlag. Hensikten til teorikapitlet er å støtte oppgavens diskusjon slik at problemstillingen kan besvares. Jeg vil først se på tidligere studier innenfor temaet, før jeg går dypere i utvalgte vilkår i leieavtalene. I metodekapitlet presenteres det vitenskapsteoretiske utgangspunktet, forskningsdesign og valg av forskningsmetode. Studiens kvalitet ved pålitelighet, gyldighet og overførbarhet diskuteres, før etiske vurderinger avslutter kapitlet. Videre vil jeg i kapittel 4 beskrive hvordan og hvorfor undersøkelsen er gjennomført samt presentere intervjurespondentene. Undersøkelsen gir et godt utgangspunkt for en balansert diskusjon i kapittel 5. Denne diskusjonen går i dybden på enkelte vilkår i en leieavtale som ofte er gjenstand for konflikt. Basert på diskusjonen i kapittel 5 blir det i neste kapittel presentert relevante og viktige funn. Her vil oppgavens problemstilling besvares, og det vil fremkomme alternative forslag til konfliktreducerende tiltak. Til slutt vil jeg komme med forslag for videre forskning

Opgavens disposisjon er oppsummert i Figur 1.

Figur 1: Oppgavens disposisjon

<u>Kapittel 1:</u> Innledning	Presenterer bakgrunn for oppgaven, samt dens formål, problemstilling og avgrensninger.
<u>Kapittel 2:</u> Teoretisk rammeverk	Presenterer det teoretiske grunnlaget som er vurdert relevant og benyttes for å løse oppgavens problemstilling.
<u>Kapittel 3:</u> Metodisk rammeverk	Tar for seg det metodiske rammeverket som oppgaven bygger på. Her diskuteres styrker og svakheter ved den metodiske tilnærmingen, i tillegg til etiske vurderinger.
<u>Kapittel 4:</u> Undersøkelsen	Beskriver hvordan og hvorfor undersøkelsen er gjennomført, samt en kort beskrivelse av intervjurespondentene.
<u>Kapittel 5:</u> Diskusjon	Diskusjon knyttet til vilkår i leieavtalene som ofte er årsak til konflikt. Første del dreier seg om balansen i avtalene. Andre del går dypere i diskusjonen om felleskostnader.
<u>Kapittel 6:</u> Konklusjon	Presenterer viktige og relevante funn fra studien. Dette inkluderer svar på studiens problemstilling og forslag for et redusert konfliktnivå.
<u>Kapittel 7:</u> Vedlegg	Relevante vedlegg for oppgaven.

2. Teoretisk grunnlag

I dette kapitlet vil jeg legge frem et teoretisk grunnlag for å besvare problemstillingen. Innledningsvis vil leieavtaler for næringseiendom redegjøres for, der lovverket behandler bolig- og næringseiendom forskjellig. Etter dette følger en kort beskrivelse av næringseiendom, med fokus på leieavtalene som ofte benyttes. Videre vil teorien rette seg mot felleskostnader som er oppgavens hovedtema. I denne delen vil det først redegjøres for felleskostnader og dets betydning for aktørene i et leieforhold. Avslutningsvis vil det teoretiske grunnlaget rette seg mot vilkår i felleskostnadsbegrepet som er utfordrende for både utleier og leietaker, i tillegg til deres rådgivere.

2.1 Teoretisk utgangspunkt

Det finnes en begrenset mengde litteratur som omhandler oppgavens tema og problemstilling, særlig for norske forhold. Typisk vil relevant litteratur enten være på svært overordnet nivå eller svært spesifikk, slik at hovedvilkår faller utenom denne studiens formål. Det er derimot skrevet en masteroppgave i 2013 som omhandler felleskostnadsbegrepet, men da spesifisert for flerbruksbygg. Denne oppgaven kan vise til enkelte relevante funn, blant annet utfordringer og konflikter knyttet til felleskostnader. Det viser seg imidlertid at en 8-9 år gammel masteroppgave ikke er like relevant i 2021. Oppgaven konkluderer med at «*kostnadsstipuleringer eller oversiktlige regnskaper over lokalenes felleskostnader*» er et virkemiddel utleiere kan bruke for å redusere konfliktnivået knyttet til felleskostnader (Lund, 2013). En slik endring er senere gjort i standardavtalene og vilkår som stipulering av kostnad og oversiktlige regnskap er inkludert.

Etter et omfattende litteratursøk er det en masteroppgave i rettsvitenskap ved Universitet i Oslo fra 2012 som, etter min mening, er den som går mest i dybden og forklarer felleskostnadsbegrepet på best måte. Denne oppgaven ble åpenbart også vurdert høyt av andre, og ble samme år publisert i artikkelform som en del av Basalerapporten i første halvår 2012. Forfatter av masteroppgaven, Anna Botten Bjørnaas (2012), peker på en begrenset forståelse og prioritering av felleskostnader blant leietakerne og viser til flere vilkår som kan være utfordrende. Min masteroppgave kan på mange måter anses for å være en videreføring av masteroppgaven til Bjørnaas. Min oppgave vil imidlertid se på mer spesifikke årsaker til konflikt grunnet felleskostnader.

2.2 Næringseiendom

Næringseiendom er et populært investeringsobjekt og blir stadig mer profesjonalisert. Organiseringen av eiendom splittes gjerne opp i flere funksjoner: en aktør eier, en annen forvalter og den tredje leier. Til forskjell fra tidligere da bedriftene drev forretning i egne lokaler, er nå næringseiendom blitt en forretning i seg selv. Mange virksomheter ønsker i dag å fokusere på sin kjernevirksomhet og flytter ut eiendomsdrift som et eget resultatområde. Næringseiendommer er derfor i stor grad utskilt i egne selskaper og eies av profesjonelle eiendomsinvestorer (Bærug, 2017).

2.2.1 Leieavtaler for næringseiendom

Leieavtalens vilkår tar som regel utgangspunkt i en «standard leieavtale». I dag finnes det flere typer standardavtaler utarbeidet av et samarbeid mellom Huseiernes Landsforbund, Norsk Eiendom og Forum for Næringsmeglere/Norges Eiendomsmeglerforbund. De ulike typene fremstår som detaljert og justeres med hensyn til eventuelle spesielle ønsker (Bærug, 2017). Aktører i bransjen har i stor grad avtalefrihet, i det partene antas å være profesjonelle og likeverdige. Standardavtalene dekker i stor grad inn krav til hjemmel for å utligne felleskostnader. De ulike standardavtalene har i de siste årene undergått betydelige endringer og presiseringer, og standardavtaler kan derfor antas for å ha etablert en bransjepraksis. Videre blir leieavtaler til etter forhandlinger mellom utleier og leietaker, der avtaleteksten gir uttrykk for fordeling av rettigheter og plikter mellom partene (Bjørnaas & Rønning, 2012).

Leieavtaler for næringseiendom er svært viktige og praktiske kontrakter, og inngås for de aller fleste lokaler. Avtalen reguleres av husleieloven av 1999 og er i stor grad fravikelig for næringslokaler (Steffensen & Havsgård, 2009). På grunn av lovens fravikelighet er en nøye og godt strukturert leieavtale vesentlig for partenes rettigheter i løpet av et leieforhold. Det er imidlertid begrenset rettspraksis på området (Bjørnaas & Rønning, 2012).

Næringseiendom kjennetegnes ved å ha en rekke ulike varianter av leieavtaler, ofte inngått på ulike tidspunkt og basert på ulike avtalebetingelser. I en og samme eiendom kan derfor leieavtalene ha svært ulik ordlyd og presiseringer. Vilkår som gjerne kan være forskjellig fra leietaker til leietaker er: plikten til å betale felleskostnader, hvilke kostnadsarter som inngår og på hvilken måte disse kostnadene fordeles mellom leietakerne i eiendommen (Bjørnaas & Rønning, 2012).

2.2.2 Standardavtalene

Med standardavtalene menes de standardavtaler som er utgitt i et samarbeid mellom Norsk Eiendom, Huseiernes Landsforbund og Forum for Næringsmeglere/Norges Eiendomsmeglerforbund. Disse avtalene tar sikte på å være et utgangspunkt av best mulig avtaleteknisk praksis. Standardavtalene er en ulovfestet bransjestandard som ingen er forpliktet til å følge, men som det viser seg at mange likevel gjør. I hver avtale inneholder det standardformuleringer og vilkår som er dekkende for en rekke ulike problemstillinger. Hensikten er å forenkle prosessen ved å ta for seg sentrale forhold som erfaringsmessig bør være avtalefestet i en kontrakt. Partene i en leieavtale må fylle ut, legge til eller stryke formuleringer, og det er vanlig at individuelle forhold tilpasses lokaler, leietaker og utleier. Standardavtalene for næringslokaler og bygg (brukte/nye) er den mest anvendte (Løkken, 2019).

En av standardavtalene som Dolphin mener ikke blir mye brukt er en «all inclusive»-leieavtale. Dette er avtaler der leiesummen skal inneholde alt. Leieavtalen er utarbeidet for å inkludere alle kostnader, herunder eiendomsskatt, innvendig og utvendig vedlikehold og utbedring av skader der leietaker ikke er ansvarlig. Det er små vurderingsrom i forbindelse med kostnads plassering fordi alle kostnader er inkludert i leiesummen. Denne typen leieavtale benyttes i liten grad, men kan være aktuell for mindre leieforhold der forutsigbarhet er viktig for leietakere som har lite kompetanse (Løkken, 2019). Det er likevel ikke uten risiko, da vedlikehold og utbedring av skader kan summere seg til betydelige summer. Dolphin mener at slike avtaler i praksis er umulig å inngå. De mener derimot at avtaler som inkluderer felleskostnadene i leiesummen er gjennomførbart. Dette kommer av at utleier ikke vil påta seg risikoen for felleskostnader som tross alt er betinget av leietakers aktivitet.

Mange opplever standardavtalene som forholdsvis balanserte, både på utleier og leietakersiden. Avtalene gir et godt utgangspunkt for forhandlinger og dekker standardbehovene som finnes. Det finnes imidlertid ingen standard for leie av lokaler i kjøpesentre. I slike lokaler er det vanlig at utleiere benytter egne utarbeidede kontraktstandarder. Avtalene i kjøpesentre oppleves som lite balanserte, og advokatene i hovedorganisasjonen Virke får mange henvendelser som ønsker en standard tilsvarende standardavtalene (Lundeker & Valdø, 2021).

De punktene som ofte diskuteres og med fordel kunne vært utarbeidet en mer overensstemt standardregulering av ved leie av lokaler i kjøpesentre er i følge Lundeker og Valdø (2021) felleskostnader, markedsføringsbidrag, risikofordeling og kjøpesentrenes bærekraft. For leietakere av lokaler i kjøpesentre, utgjør felleskostnader for drift og vedlikehold av fellesarealer mv. en betydelig del av leiesummen. Mange typiske eierkostnader blir i større grad lempet over på leietakerne i kjøpesentre gjennom felleskostnadene. Det er viktig at utleierne er sitt ansvar bevisst, og at leietakerne sikres en viss grad av forutsigbarhet når det gjelder størrelsen på felleskostnadene. Fordelen med en mer balansert og aktuell kontraktpraksis for kjøpesentre vil være at det gir et eksempel på «best practice» for aktørene ved forhandlinger. Utleiernes etablerte standarder bør ikke være til hinder for dette, og en felles standard vil skape større forutsigbarhet for partene og risikoen for tvister kan minske (Lundeker & Valdø, 2021).

2.3 Felleskostnader

I 2019 ble en veileder for felleskostnader utgitt av Norsk Eiendom for å gi felles retningslinjer og en enhetlig forståelse for hva som er felleskostnader i næringsbygg og hvordan disse skal fordeles. Norsk Eiendom ønsket på denne måten å gi både utleier og leietaker en mest mulig komplett oversikt over de praktiske og økonomiske konsekvensene som følger av et leieforhold. Veilederen er ment å gi uttrykk for beste praksis, og bidra til at daglig drift av eiendommer behandles i tråd med gitt retningslinjer og virke *konfliktdepende* (Norsk Eiendom, 2019).

Veilederen er basert på «Standard leieavtale for næringslokaler (nye og rehabiliterte) – versjon 6. utgave 01/19, utarbeidet av Norsk Eiendom, Huseiernes Landsforbund og Forum for Næringsmeglere/Norges Eiendomsmeidlerforbund.

2.3.1 Generelt om felleskostnader

Norsk Eiendom skriver i veilederen for felleskostnader (2019) at det ikke finnes en rettslig definisjon av begrepet felleskostnader. Partene må selv bli enige om hva som skal anses som felleskostnader, og partene vil som hovedregel bli bundet av det som avtales i leieavtalen. Utleier kan imidlertid ikke kreve at leietaker betaler noe utover leie uten hjemme i leiekontrakten. Felleskostnader er kostnader som kommer i tillegg til leien og leietakers egne kostnader, og skal dekkes direkte for egen regning (Norsk Eiendom, 2019).

Det er i Norge vanlig praksis at utleier i næringsleieforhold utligner felleskostnader på leietakerne i eiendommen. Felleskostnadene dreier seg om kostnader relatert til fellesarealer og felles anlegg i eiendommen, og kan utgjøre så mye som 20-30 % av det samlede vederlaget fra leietaker til utleier (Bjørnaas & Rønning, 2012).

«*Felleskostnader bygger på en grunnleggende idé om et spleiselag*», der flere leietakere benytter en eiendom sammen og fordeler kostnader knyttet til fellesarealer og felles anlegg seg imellom. Bak selve idéen for dette spleiselaget ligger tanken om en rettferdig fordeling. Utleier forvalter felleskostnadene for eiendommen, og skal fordele kostnadene mellom leietakerne. Dette er en tillitssak (Bjørnaas & Rønning, 2012).

En artikkel i Basalerapporten (2012), basert på en masteroppgave i rettsvitenskap, er en av svært få artikler som går i dybden på begrepet felleskostnader og hva det innebærer for partene. Bjørnaas (2012) skriver at det er brudd på de grunnleggende idéene bak felleskostnader som erfaringsmessig er årsak til diskusjon og konflikt mellom utleier og leietaker. I tillegg fremhever hun at utvikling skaper nye behov, og leieavtalens innhold og omfang av felleskostnader i stor grad har dynamiske trekk. Dette har det kanskje ikke blitt tatt høyde for da leieavtalene ble inngått for 5-10-15 år siden. Bevisstheten på både utleier- og leietakersiden har imidlertid økt de siste årene når det gjelder innhold og omfang av felleskostnader i næringsleieforhold (Bjørnaas & Rønning, 2012).

I følge veilederen for felleskostnader utgitt av Norsk Eiendom (2019) kan man, sett bort fra husleien, skille eiendomsrelaterte kostnader i tre: (1) Eierkostnad, (2) leietakerkostnad og (3) felleskostnad.

- (1) *Leietakerkostnader* er kostnadene knyttet til intern drift av leietakers eksklusive areal. Dette kan eksempelvis være renhold, strøm og indre vedlikehold. Dette er kostnader som dekkes direkte av leietaker.
- (2) *Eierkostnader* er kostnader som eier av eiendommen har ved å eie eiendommen, og som ikke kan gå under felleskostnader. Eksempler på dette kan være utvendig vedlikehold, bygningsforsikring, utskiftning av teknisk anlegg mm. Forvaltningshonorar er normalt å anse som en eierkostnad, sett bort fra forvaltningskostnader knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer og fellestjenester, som går under felleskostnadsbegrepet.

(3) *Felleskostnader* er forbundet med den generelle driften av eiendommen, og blir belastet av leietakerne i tillegg til husleie etter faktisk kostnad. De kostnader som inngår i felleskostnadene må være felles for leietakerne. Standardavtalens punkt 12 (2) angir hva utleier plikter å besørge, men som belastes leietakerne som felleskostnad. Ved felleskostnader er prinsippet kostnadsdekning. Med unntak av administrasjonspåslag, skal det ikke være noen økonomisk fortjeneste eller påslag for noen av partene i leieforholdet.

I husleieloven finnes det ingen hjemmel som sier at leietaker plikter å betale felleskostnader. Det er likevel åpning for at leietaker kan dekke utleiers utgifter i husleieloven § 3-1, der utgiftene i så fall skal være forholdsmessig fordelt mellom brukerne av eiendommen. Dersom det er gjort avtale om betaling av felleskostnader vil husleieloven § 3-4 tilføre ytterligere regler (Bjørnaas & Rønning, 2012).

Det blir i stor grad brukt standard leieavtaler innen næringsutleieforhold i dag. I disse blir plikten til å betale felleskostnader fanget opp, i tillegg til hovedelementene av kostnadsarter og fordelingsnøkler. Til tross for betydelige endringer og presiseringer i standardavtalene blir ikke konseptet felleskostnader gitt en klar definisjon (Bjørnaas & Rønning, 2012). Standardavtalene kan, i følge Bjørnaas (2012), likevel anses for å være uttrykk for etablert bransjepraksis på det tidspunkt leieavtalen ble inngått.

2.3.2 Hva anses som felleskostnader?

Det er som tidligere nevnt ingen rettslig definisjon av konseptet felleskostnad i husleieloven, og begrepet felleskostnader brukes heller ikke (Husleieloven, 1999).

Felleskostnader er nært tilknyttet leiearealet, noe som kan være egnet til å forklare konseptet felleskostnader videre. Ved utleie til en leietaker som benytter hele eiendommen, vil det ikke oppstå fellesareal eller felleskostnader. For næringsseiendom med flere leietakere vil hver leietaker, normalt sett, leie hvert sitt eksklusive leieareal. I tillegg vil leietakerne betale sin forholdsmessige andel av eiendommens fellesareal. Fellesareal vil si alle arealer som ikke kan knyttes til en leietakers eksklusive areal, og kan inkludere inngangsparti, trapper, heis, tekniske rom, renovasjonsrom mv. På denne måten leier utleier ut hele eiendommen og ikke bare de arealer som leietakerne benytter til egen eksklusiv virksomhet (Bjørnaas & Rønning, 2012).

De fleste leieavtaler er samsvarende med husleielovens bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom utleier og leietaker. Utleier har vanligvis ansvar for det ytre vedlikeholdet av eiendomsmassen, i tillegg til utskiftning av felles anlegg og installasjoner. Leietaker har derimot ansvar for løpende og periodisk vedlikehold, i tillegg til modernisering av egne lokaler. Kostnader knyttet til det ytre og indre vedlikeholdsansvaret utgjør hhv. utleiers eierkostnad og leietakers direktekostnad. Det man står igjen med mellom utleiers og leietakers vedlikeholdsansvar og kostnad, utgjør felleskostnadene. Denne forståelsen av konseptet felleskostnader støttes av standardavtalene og alminnelig praksis (Bjørnaas & Rønning, 2012).

I standardavtalens punkt 8 (3) står det at: «I tillegg til Leien betaler Leietaker en andel av Eiendommens felleskostnader (Felleskostnadene). Eksempler på kostnader som inngår i Felleskostnadene er inntatt som en del av bilag [...]» Leieavtalen sier at leietaker skal betale felleskostnader som et tillegg til leien, der bilaget gir eksempler på ulike poster som inkluderes i felleskostnadene. I bilaget blir forbehold tatt om at innholdet kan endre seg. Dette gjøres for at utleier skal kunne inkludere ytterligere tjenester i felleskostnadene som det i fremtiden viser seg å være ønskelig eller nødvendig å innføre (Norsk Eiendom, 2019).

Før inngåelse av leiekontrakt, bør partene gå gjennom felleskostnadsbilaget nøye og tilpasse bilagets beskrivelse av de elementer og tjenester som passer for den konkrete eiendom og utleiers drift. Dette bør gjøres for å unngå diskusjoner om leietakerne skal betale for kostnader knyttet til tjenester som var planlagt, men ikke inkludert, i inngåelsen av avtalen (Norsk Eiendom, 2019).

2.3.3 Budsjett

I standardavtalens punkt 8 (5) står det at: «Leietaker kan kreve fremlagt budsjett for felleskostnadene.»

Utleier må på en forsvarlig måte og etter beste skjønn fastsette et budsjett for felleskostnader. Budsjettet bør gis med en budsjettoversikt som i det minste orienterer leietaker om de aktuelle kostnadskategorier og beløp hver enkelt kategori innebærer. Budsjettets kostnadskategorier tilpasses den konkrete eiendom. I tillegg bør eiendommens kostnadsfordeling fremkomme av budsjettet. Budsjettet bør være tilgjengelig for leietakerne ved kontraktsinngåelse og årlig senest en måned før starten av regnskapsåret (Norsk Eiendom, 2019).

Leietakers a konto betaling av felleskostnader skal være basert på budsjett. I standardavtalens punkt 8.6 står det at: «Ved kontraktsinngåelsen er akontobeløpet for Felleskostnadene stipulert til NOK [...] (eksklusive merverdiavgift) per kvartal/måned/år» (Standard leieavtale, 2019).

2.3.4 Avregning

En kontrollmekanisme leietakere har er at de kan kreve at utleier legger frem regnskap som viser at kostnadene foreligger, kostnadsnivå og fordeling. Underlaget må leveres til leietaker i en form som gjør det enkelt og greit for leietaker å kontrollere tilleggsregninger uten uforholdsmessige anstrengelser. Felleskostnader, regnskap og avregning skal være basert på et åpen-bok-prinsipp (Norsk Eiendom, 2019).

Felleskostnader behandles som et separat beløp i tillegg til avtalt leie. Dette betales vanligvis à konto sammen med husleie basert på budsjetterte/stipulerte felleskostnader, og avregnes etter årets slutt mot faktisk påløpte felleskostnader (Bjørnaas & Rønning, 2012).

I standardavtalens punkt 8 (5) står det at: «Avregning foretas normalt med forfall innen 30. april året etter kostnadsåret basert på en oversikt satt opp av Utleier, som viser de faktiske påløpte Felleskostnadene i kostnadsåret» (Norsk Eiendom, 2019). Mange leieavtaler stiller krav til avregning av felleskostnadene innen avtalte frister. Dette er i sammenheng med leietakers forventning om å kunne avslutte regnskap for foregående regnskapsår (Bjørnaas & Rønning, 2012). Etter samtaler med Dolphin skjer det i mange tilfeller at slike frister ikke blir overholdt. De forteller om hendelser der avregning fra utleier har blitt fakturert opptil 2 år etter tilhørende regnskapsår. Slike tilfeller er åpenbart en kilde til konflikt.

2.3.5 Administrasjonsgebyr

Tjenester som inngår i avtalte felleskostnader administreres av utleier på vegne av leietakerne. Et administrasjonsgebyr/påslag er derfor vanlig at utleier tar for denne jobben. Det må imidlertid være en tydelig hjemmel i leieavtalen for å kreve leietaker for administrasjonsgebyret. I praksis løses dette ved at utleier fyller inn prosentsatsen for administrasjonsgebyret i felleskostnadsbilaget (Norsk Eiendom, 2019).

Kostnader knyttet til administrasjon av felleskostnader er blitt mer vanlig de siste årene. Administrasjonsgebyret ligger i følge Bjørnaas og Rønning (2012) på 3-8% av de totale

felleskostnadene, noe som støttes av Norsk Eiendom (2019) som mener at gebyret ligger mellom 4 og 8%.

Administrasjonsgebyret skal være utleiers kostnadsdekning knyttet til administrasjon av felleskostnader, men utleiers administrasjon av eierkostnader skal ikke inngå i administrasjonspåslaget. Vanligvis fastsettes administrasjonspåslaget med en fast prosentsats og blir vanligvis belastet leietakerne i forbindelse med årlig avregning (Norsk Eiendom, 2019).

En dom kjent som «Hoppeloppeland-dommen» ble i 2010 behandlet i lagmannsretten. Dommen dreide seg om praksisen med administrasjonspåslag, der retten konkluderte med at det ikke var tilstrekkelig fast og etablert praksis for en slik ordning, til at det kunne utlignes uten klar og tydelig hjemmel i den enkelte leieavtale (Bjørnaas & Rønning, 2012). I dag er administrasjonsgebyr normalt inkludert i mange av standardavtalene, og er av rettspraksis avgjørende for at utleier kan kreve dette av leietaker.

2.3.6 Avvik

Ved betydelige avvik skal leietaker opplyses om bakgrunnen for avviket. Avregningen bør normalt følge samme kontoplan som benyttes ved budsjettering. I tillegg bør leietakerens andel av kostnadene og avregningsperioden fremkomme tydelig i årsoversikten. Leietakers andel skal være basert på eiendommens fordelingsbrøk. Administrasjonspåslagets prosentsats og størrelse bør fremkomme på en separat linje på avregningen, samtidig som det må fremkomme om leietakeren har betalt for mye eller for lite a konto i foregående år (Norsk Eiendom, 2019).

I standardavtalens punkt (8.5) står det: «Utleier skal fremlegge budsjett for Felleskostnadene for det aktuelle kostnadsår, og skal varsle Leietaker dersom Utleier får grunn til å tro at Felleskostnadene vil avvike vesentlig fra det fremlagte budsjettet» (Standard leieavtale, 2019).

Etter utgivelsen av siste utgave av standardavtalen var flere kritisk til endringene som ble gjort. En av kritikerne var advokat og partner Line Ravlo-Losvik i advokatfirmaet Selmer, som i et intervju med Estate Nyheter (2019) mente at endringene ikke var til det bedre for utleierne. Endringer knyttet til at utleier nå skal varsle leietaker dersom utleier får grunn til å tro at felleskostnadene vil avvike vesentlig fra fremlagt budsjett, var Ravlo-Losvik svært skeptisk til. Særlig er kritikken basert på gjennomførbarheten til varsling. Hun sier blant annet: «*Tanken er sikkert god, men hva skal til for at rapporteringsplikten inntreffer, eksempelvis når strømprisene stiger? Skal utleier tenke budsjett per måned, eller først rapportere på høsten*

når man vet at budsjetter er overskredet. Eller kan man satse på at strømprisene går ned igjen senere på året? Og hva er egentlig konsekvensen av manglende rapportering? Kostnadene som sådan avregnes krone-for-krone, så kostnadene blir verken høyere eller lavere ved at det rapporteres om avvik. Manglende rapportering vil normalt ikke påføre leietaker noe tap som han kan kreve erstattet». Ravlo-Losvik er skeptisk til om utleiery vil akseptere bestemmelsen slik den er foreslått (Brun, 2019).

Dolphin forteller at det er få til ingen utleiery som i praksis varsler om avvik. De forteller at avregningen kommer etter avslutning av regnskapene og «blir som det blir». Dette støtter Ravlo-Losvik antakelse om hva som ville skjje, og leietakere har ingen anledning til å fratse sine betalingsforpliktelser.

2.3.7 Felleskostnader: et glemt kapittel?

Leietakere er særlig opptatt av leienivået ved inngåelse av leiekontrakter. Det mange imidlertid glemmer er at felleskostnader kan utgjøre en betydelig sum. I tillegg vil riktig felleskostnadsnivå gi færre tvister mellom utleier- og leietakersiden (Deloitte, u.å.).

Dette er starten på en artikkel publisert av Deloitte (u.å.) på sine hjemmesider, der det problematiseres at fokus på felleskostnader er fraværende blant mange leietakere. Artikkelen tar ikke for seg husleien, men kostnader leietakere må forvente å betale i tillegg til leien.

Felleskostnader er kostnader forbundet med driften av eiendommen, og betales som et tillegg til den opprinnelige husleien. Disse er som oftest avhengig av leierens bruk og beregnes vanligvis som en kostnad per m² per år (Deloitte, u.å.). Artikkelforfatter har innhentet statistikk fra OPAK og Basale fra større tettsteder, der felleskostnadene for kontorlokaler normalt sett utgjør mellom kr 250 og 400 per m² per år. Disse tallstørrelsene er i samsvar med mine egne undersøkelser og funn som fremkommer senere i studien. I tillegg finner artikkelforfatter at leietakerkostnadene beløper seg til kr 200 – 300. Det vil si at en leietaker, i tillegg til husleien, betaler mellom kr 450 – 700 for leietaker- og felleskostnader per m² per år (Deloitte, u.å.). Dersom husleien på et kontorlokale er kr 2 000 per m² og felleskostnader på kr 350, vil felleskostnadene utgjøre 17,5% av husleien.

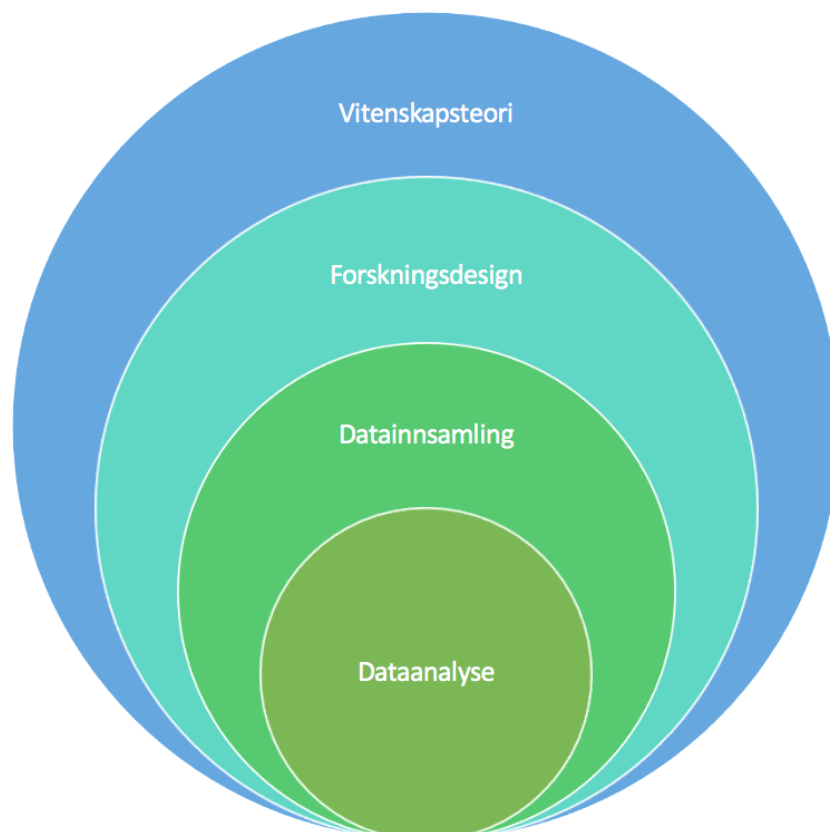
Det kan være vanskelig å fastsette hvordan fordelingen av utgifter som faller inn under postene dersom det ikke er avtalt i leieavtalen. Husleieloven gir ingen veiledning til tross for at det er gjeldende bakgrunnsrett. Derimot så har det til en viss grad vokst frem en bransjenorm som

har blitt kodifisert gjennom ledende standardleieavtaler (Deloitte, u.å.). Deloittes artikkelforfatter (u.å.) avslutter artikkelen med å anbefale leietakere å prioritere en klausul som i større grad gir kontroll over felleskostnadene.

3. Metodisk rammeverk

I dette kapitlet vil det metodiske rammeverket for oppgaven forklares nærmere, med utgangspunkt i to bøker: «Research Methods for Business Students» av Saunders, Lewis og Thornhill (2019) og «Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode» av Johannessen, Tufte og Christoffersen (2017). I førstnevnte bok beskrives forskning gjennom en «forskningsløk», der de ulike lagene beskriver de valg forskeren tar. Vitenskapsteori er det første laget, etterfulgt av forskningsdesign, datainnsamling og dataanalyse. Jeg har valgt å gjennomføre en utforskende, kvalitativ casestudie, med en abduktiv tilnærming for å besvare oppgavens problemstilling. Oppgavens metodiske rammeverk forklares gjennom en systematisk gjennomgang av de ulike lagene i forskningsløken. På denne måten vil vurderingene som ligger til grunn for oppgavens tilnærming forklares grundig. I avslutningen av kapitlet vil det redegjøres for kvaliteten på det metodiske rammeverket og etiske problemstillinger.

Figur 2: Forskningsløk – ulike nivåer for valg av forskningsmetode



3.1 Vitenskapsteori

I forskning vil man sannsynligvis gjøre en rekke antakelser knyttet til virkelighetsforståelse (ontologi), kunnskapsforståelse (epistemologi) og verdiers påvirkning av forskningen (aksiologi) (Johannessen et al., 2019). For denne oppgaven er det viktig for meg som forsker å ha et forhold til de vitenskapsteoretiske antakelsene man gjør på grunn av konsekvensene disse gir for utformingen, utførelsen og analysen av forskningen (Johnson og Clark, 2006). Videre vil det derfor redegjøres kort for disse antakelsene.

Saunders et al. (2019) definerer 5 store filosofiske tilnærminger. To av disse er positivisme og hermeneutikk, og kan ses på som ytterpunkter knyttet til antakelsene nevnt over. For positivisme antar man at det finnes én objektiv virkelighet og sannhet, at kunnskap baseres på fakta som kan generaliseres i lover, og at forskningen er nøytral og fri fra verdier. Hermeneutikk har derimot en fortolkningsbasert tilnærming, der realitet og kunnskap formes av språk og samfunn, og verdier har betydning for forskningen (Saunders et al., 2019).

Pragmatisme er en annen filosofisk tilnærming og kan beskrives som en mellomting mellom hermeneutikk og positivisme. Innenfor pragmatisme forstås kunnskap gjennom den nytteverdi den gir (Saunders et al., 2019). Min vitenskapsteoretiske tilnærming vil derfor være basert på pragmatisme på grunn av den nytteverdien som studien gir gjennom økt forståelse og gjennomgang av felleskostnader for næringseiendom.

Med en hermeneutisk tilnærming er det vanlig å benytte seg av en induktiv logikk. Dette innebærer å starte med en spesifikk hendelse (det partikulære), og forsøke å si noe generelt som en teoretisk innsikt. For positivisme er derimot en deduktiv tilnærming mest vanlig. Denne tilnærmingen starter med generelle premisser for å kunne fastslå noe spesifikt. En pragmatisk tilnærming kan imidlertid kombinere en induktiv og deduktiv tilnærming. I denne tilnærmingen starter man med empiri (induktiv), der man går inn med et åpent sinn for å undersøke et fenomen, før man danner seg noen hypoteser og beveger seg ut til teori (deduktiv). Dette kalles for en abduktiv tilnærming/logikk og det er interaksjonen mellom det generelle og det spesifikke som skaper mening (Saunders et al., 2019).

I denne masteroppgaven skal jeg se nærmere på felleskostnadsbegrepet for næringseiendom. Dette er en spesifikk problemstilling jeg ønsker å se og forstå i en større sammenheng. Derfor kan en induktiv logikk passe godt. Det finnes mye litteratur innen eiendom, men ofte på et overordnet nivå, slik at en ren induktiv tilnærming kan bli problematisk. Det gir imidlertid et

teoretisk grunnlag som jeg kan utnytte gjennom en abduktiv tilnærming. En slik tilnærming innebærer at jeg kan tolke undersøkelsene mine mot eksisterende teori og forskning, for deretter å lage et eget rammeverk som kan brukes i videre forskning.

3.2 Forskningsdesign

Forskning kan betegnes som utforskende, deskriptiv eller forklarende (Saunders et al., 2019). Jeg ønsker å undersøke felleskostnader nærmere og gi et bidrag til eiendomsfaget slik at konfliktnivået mellom utleier og leietaker reduseres. Studien er utforskende da målet er å klargjøre forståelsen av et fenomen fremfor å beskrive det eller fastslå entydige sammenhenger. For fenomener som ikke har blitt belyst i særlig grad tidligere vil utforskende forskning være spesielt relevant. Fordelen med denne typen forskningsdesign er at de er fleksible og tilpasningsdyktige, slik at fokuset i studien kan endres avhengig av hva som blir avdekket underveis (Saunders et al., 2019). Det vil imidlertid ikke alltid være tydelige skiller mellom utforskende, deskriptive og forklarende studier. Det vil i tillegg til utforskende også være et forklarende element i problemstillingen. Jeg vil undersøke hvordan utforming og bruk kan *forstås*, og ikke kun hva utforming og bruk *er*.

For å besvare problemstillingen gjennom et utforskende og forklarende forskningsdesign, må en rekke beslutninger tas. De viktigste er i følge Saunders et al. (2019) følgende:

1. Ekstensivt eller intensivt design
2. Kvalitativ eller kvantitativ metode
3. Tidsperspektiv
4. Valg av forskningsstrategi

3.2.1 Ekstensivt eller intensivt design

Valget mellom ekstensivt og intensivt design kan enklest forklares gjennom valget mellom bredde eller dybde. Førstnevnte design innebærer å samle data fra mange ulike kilder, ofte standardisert. I et intensivt design blir færre kilder brukt enn ved ekstensivt, som betyr at kildene gjennomgås i større dybde (Saunders et al., 2019). For min del vil valget bestemmes ut fra tids- og ressursbegrensningen som en masteroppgave på 30 studiepoeng gir. Det blir med andre ord vanskelig å gå både i bredden og dybden gitt de begrensningene som finnes. Studien er utforskende og forklarende, noe som er fordelaktig for et intensivt design.

Problemstillingen er i tillegg snevret inn til å handle om felleskostnader, slik at jeg er nødt til å gå i dybden for å gjøre de undersøkelsene jeg ønsker. På denne måten er det «*større sjanse for å avdekke nye, uforutsette innsikter*» (Saunders et al., 2019).

3.2.2 Kvalitativ eller kvantitativ metode

Muligheten til å avdekke nye, uforutsette innsikter er også viktig i valget av kvalitative eller kvantitative metoder. Kvalitativ metode sier noe om kvalitet eller spesielle kjennetegn/egenskaper ved det fenomenet som studeres. Kvalitative metoder er særlig hensiktsmessig hvis vi skal undersøke fenomener som vi ikke kjenner særlig godt, som det er forsket lite på og når vi undersøker fenomener vi ønsker å forstå mer i dybden. Kvantitative metoder utforsker relasjonen mellom variabler, som vanligvis måles numerisk og analyseres ved hjelp av statistikkverktøy. Denne metoden er fordelaktig der det er store datamengder som skal analyseres. Fordelen med kvantitative metoder er muligheten for omfattende statistisk analyse. Ulempen er imidlertid begrensninger knyttet til bruk av innsamlet data. Her har kvalitative metoder fordelen av større rom for tolkning av innhold og relasjoner. Det er derfor både fordeler og ulemper ved begge metoder, men ettersom jeg har en problemstilling der jeg ønsker å utforske ukjente relasjoner, vil en kvalitativ tilnærming være best egnet (Saunders et al., 2019).

Saunders et al. (2019) påpeker at kvalitative metoder er godt egnet for abduktiv logikk som oppgaven benytter. De skriver blant annet at kvalitative studier ofte har en abduktiv logikk i praksis, der «*induktive slutninger blir utviklet og deduktive slutninger er testet iterativt gjennom hele studien*» (Saunders et al., 2019).

3.2.3 Tidsperspektiv

Tidsperspektivet blir begrenset, som tidligere nevnt, av ressurs- og tidsbegrensningen som en masteroppgave på 30 studiepoeng gir. Dette innebærer at en tverrsnittstudie blir valgt fremfor en longitudinell studie. Tverrsnittstudier er undersøkelser som benytter data fra ett bestemt tidspunkt eller en avgrenset og kort periode. Slike undersøkelser gir et øyeblikksbilde av det fenomenet som undersøkes. Longitudinelle studier er undersøkelser der data samles inn på flere enn ett tidspunkt (Johannessen et al., 2017). Jeg ser imidlertid ikke på valget av tverrsnittstudie som et problem da det ikke endrer formålet med oppgavens undersøkelse. Det

er ikke noe poeng å studere dette fenomenet over tid i første omgang, da målet er å få en dypere forståelse av aktørenes tolkning av felleskostnadsbegrepet.

3.2.4 Valg av forskningsstrategi

Forskningsstrategien blir også omtalt som selve hoveddesignet av Saunders et al. (2019) og er koblingen mellom vitenskapsteori (lag 1 i forskningsløken) og de konkrete metodene som brukes ved datainnsamling og analyse. Hoveddesignet er planen for hvordan forskeren besvarer forskningsspørsmålet sitt (Saunders et al., 2019). Siden jeg vil utforske felleskostnadsbegrepet for næringseiendom, vil en casestudie som forskningsstrategi være gunstig. Dette er en forskningsstrategi som «innebærer utforming av en problemstilling, valg av teoretisk forankring, analyseenheter og datainnsamlingsteknikk samt kriterier for å analysere og tolke data» (Johannessen et al., 2017, s. 205). Særlig passer denne typen design når fenomenet som undersøkes må forstås i sammenheng med konteksten den oppstår i (Saunders et al., 2019). Det er flere ulike forskningsstrategier basert på casestudier. I Johannessen et al. (2019) skilles det mellom fire strategier, basert på to dimensjoner:

- Enkelt casedesign eller Flercasedesign (Dimensjon 1)
- Én analyseenhet eller flere analyseenheter (Dimensjon 2)

Den første dimensjonen handler om hvor mange caser som skal studeres. For enkelt casedesign samler forskeren inn informasjon om ett enkelt tilfelle. Fordelen med denne strategien er større fokus og dybde innenfor det avgrensede caset. Flercasedesign er en casestudie som kan bestå av flere caser. Hensikten er å kontrollere hovedcasen med andre caser, der repliseringslogikk kan ligge til grunn for å finne forskjeller og likheter. Den andre dimensjonen dreier seg om selve enheten som analyseres. Én analyseenhet (holistisk tilnærming) har et helhetlig perspektiv på en organisasjon og studerer denne på et overordnet nivå. For flere analyseenheter (integret case) blir flere underenheter undersøkt (Saunders et al., 2019). I denne strategien blir underenhetene «integret» i studien.

For denne oppgave vil en tilnærming basert på enkeltcase eller flercase være relevant. Enkeltcase tillater en dypere utforskning av felleskostnadsbegrepet, der flercase vil gi muligheten til å se på leieavtalen som en helhet. En intensiv tilnærming er mest egnet for

masteroppgaven, og jeg anser på samme måte at et enkeltcase er mer egnet til å belyse problemstillingen, gitt omfang- og tidsbegrensningen denne masteroppgaven har.

3.3 Datainnsamling

Felleskostnader for nærings eiendom kan utgjøre en stor del av en leietakers totale bokostnad. På samme måte utgjør felleskostnader en stor del av utleiers utlegg ved å leie ut eiendommen. Med utgangspunkt i Norsk Eiendoms standardavtaler er det derfor ønskelig å velge et kritisk case. Dette er et case der endringen kan utgjøre et dramatisk eller viktig poeng (Saunders et al., 2016). Patton (2002) tilfører ytterligere kjennetegn ved kritiske case. To av disse kjennetegnene er:

- Hvis det skjer her, vil det skje andre steder?
- Hvis de har utfordringer, vil de samme utfordringene oppstå andre steder?

Disse spørsmålene er særlig relevant dersom det viser seg at felleskostnader faktisk er en kilde til konflikt i leieforhold mange steder. Ved å velge ut et kritisk case, kan jeg belyse potensielle utfordringer og muligheter. I tillegg kan funnene gi nyttige effekter for senere leieforhold.

Det kritiske caset vil derfor dreie seg om begrepet felleskostnader. Dette er et godt innarbeidet begrep i eiendomsbransjen og det utelates i svært få tilfeller fra leieavtaler. Utgangspunktet vil være definisjonen gitt av Norsk Eiendom i standardavtalene. Disse avtalene benyttes av svært mange aktører i Norge, og funn i denne studien vil derfor kunne brukes av et stort antall aktører.

3.3.1 Datakilder

For å få frem ulike perspektiver om et case, vil det være gunstig å bruke ulike datakilder. Triangulering er en slik metode og innebærer å benytte to eller flere datakilder eller datainnsamlingsmetoder ved samme studie. Dette er en metode som kan øke sjansen for at dataene gir samme informasjon (Saunders et al., 2019). Derfor vil jeg benytte meg av både dokumentstudier og intervjuer i arbeidet med valgt case.

Jeg vil undersøke både standardavtalene og eksisterende leieavtaler for en større nordisk kjede jeg har fått tilgang til gjennom min samarbeidsbedrift. Saunders et al. (2019) forklarer at det

er flere fordeler ved å studere dokumenter. For det første vil det kreve lite å anskaffe dataene. Dokumentene er ferdige og tilgjengelige, og de gir mulighet til å følge utviklingen over tid.

Den andre datakilden vil være intervjuer av individer med fagkompetanse innenfor eiendom. Disse har erfaring med leieavtaler for næringseiendom, og dermed god kjennskap til felleskostnadsbegrepet. Intervjuer er spesielt vanlig i utforskende studier, der semi- og ustrukturerte-intervjuer er mest vanlig (Saunders et al., 2019). Dette er det særlig to grunner til. (1) Det åpner for komplekse og åpne svar, og oppbygningen eller logikken til spørsmålene varierer. (2) Det åpner for oppfølgingsspørsmål og gir respondentene mulighet til å forklare eller utdype fritt. Jeg ønsker å besvare en problemstilling der det kan være mange og komplekse forklaringer, og semi-strukturerte spørsmål i intervjuguiden vil derfor være gunstig.

3.3.2 Intervjuer: Utvalg og utførelse

Planen min var i utgangspunktet å gjennomføre intervjuene ansikt-til-ansikt, men som følge av Covid-begrensninger og travle dager for respondentene ble dette avlyst. Som alternativ ønsket jeg å tilby skriftlige intervjuer over mail. Dette vurderte jeg til å fungere bedre for respondentene på bakgrunn av en hektisk arbeidsdag og deres mulighet til å utdype sine svar.

Mitt utvalg av respondenter ble basert på 2 karakteristikk: kompetanse og rolle. Det første dreier seg om kompetansen vedkommende har. Det andre skiller mellom de ulike rollene i et leieforhold, det være seg utleier, leietaker eller megler/advokat. Kriteriene er viktig for å forklare ulike faglige perspektiver på vilkår i en leieavtale.

Det faktiske utvalget av respondenter ble gjort etter anbefaling fra samarbeidsbedriften min. Seleksjonen ble i praksis utført ved at samarbeidsbedriften opprettet kontakt med respondenter de mente kunne gi et innblikk sett fra respondentens perspektiv. Seleksjonen endte med totalt 9 respondenter.

Tabell 1: Oversikt over intervjurespondenter

Utleier	Megler/Advokat	Leietaker
Respondent 1	Respondent 4	Respondent 6
Respondent 2	Respondent 5	Respondent 7
Respondent 3		Respondent 8
		Respondent 9

3.4 Dataanalyse

I følge Saunders et al. (2019) er kvalitative data basert på meninger uttrykt gjennom ord (muntlig eller skriftlig) og bilder. Slike meninger kan være uklare eller tvetydige, og må derfor klargjøres og utforskes med omhu.

Innsamling av meninger som dette betyr at også ikke-standard data må klassifiseres i kategorier dersom de skal kunne tolkes systematisk (Saunders et al., 2019). Dette kommer av at kvalitative data kan være omfattende både i volum og kompleksitet. Det kan derfor være vanskelig å oppnå en dypere og mer detaljert analyse uten systematisering.

Ved en induktiv tilnærming er det normalt å starte analysen uten et klart definert teoretisk rammeverk. På denne måten vil teorien fremkomme i prosessen (Saunders et al., 2019). Fordelen med dette er at analysen ikke blir hindret eller snevret inn av eksisterende teori, slik at nye innsikter oversees. Ulempen er at det kan være tidkrevende å få innsikten som kreves for å bygge et godt fundamentert rammeverk (Johannessen et al., 2017) Ved en deduktiv tilnærming vil et teoretisk rammeverk ligge til grunn og dataene analyseres i lys av dette. Analysen vil på denne måten være basert på hva man forventer vil skje (Saunders et al., 2019).

Som tidligere beskrevet har jeg valgt å bygge studien på en abduktiv logikk. På denne måten ønsker jeg å dra nytte av eksisterende teori som rammeverk og utvikle rammeverket basert på funn i studien. Dette vil i praksis fungere ved at jeg gjennomgår eksisterende litteratur om leieavtaler for næringsseiendom, særlig der felleskostnader utdypes. I tillegg vil standardavtalene og andre varianter av leieavtaler gjennomgås. Deretter vil jeg sammenlikne det teoretiske rammeverket og dokumentanalysen for å besvare forskningsspørsmålet.

Teknikken som benyttes i analysen er en “templateanalyse”. Dette er en form for temaanalyse (Saunders et al., 2019). En temaanalyse kan gjennomføres ved å søke etter tema eller mønstre i datasettet (Johannessen et al., 2017). Innsamlet data “kodes”, som vil si at dataene deles opp i dataenheter, og merkes med en kode basert på innhold (Saunders et al., 2019). Dataene kategoriseres, og temaer og mønstre kan identifiseres, selv i komplekse datasett. På denne måten kan man oppnå analyser som både er systematiske, men også fleksible.

I normale temaanalyser blir all data gjennomgått og kodet, før man starter søk etter temaer (Saunders et al., 2019). I en templateanalyse blir imidlertid bare en liten del av dataene kodet før en innledende liste med temaer utvikles (Johannessen et al., 2017).

3.5 Metodekvalitet

Vurdering av metodekvalitet er svært viktig for en vitenskapelig studie. Dette innebærer at forhold som kan tenkes å påvirke studien reflekteres over og tas hensyn til. For kvantitative studier brukes *reliabilitet* og andre validitetsformer som kriterier for kvalitet. Kvalitative studier må imidlertid vurderes på en annen måte. Her vil begrepene *pålitelighet*, *troverdighet* og *overførbarhet* være mål på kvalitet (Johannessen et al., 2017).

3.5.1 Pålitelighet

Pålitelighet knytter seg til undersøkelsens data: hvilke data som brukes, hvordan de samles inn, og hvordan de bearbeides (Johannessen et al., 2017). Dataene i studien kan være subjektive, tolkningsbasert og anonymisert, og det er derfor ikke gitt at disse kan repliseres. Forskeren kan styrke påliteligheten ved å gi leseren en inngående beskrivelse av konteksten – gjerne i form av en casebeskrivelse – og en åpen og detaljert framstilling av framgangsmåten under hele forskningsprosessen (Johannessen et al., 2017).

For å styrke påliteligheten til studien har jeg tatt flere grep. Først og fremst har utvalgte datakilder blitt vurdert til å være de med høyest kvalitet. Standardavtalene er innhentet fra utgiver – Norsk Eiendom sammen med Huseiernes Landsforbund og Forum for Næringsmeglere/Norges Eiendomsmeglerforbund, som brukes av svært mange eiendomsaktører i dag.

Utvalg av respondenter har også betydning for påliteligheten til studien. Åpenbart vil respondentenes rolle og kjennskap til eiendom og leieavtaler være vesentlig for studiens

pålitelighet. Alle i utvalget har inngående kjennskap til og erfaring med leieavtaler for næringsseidom, enten gjennom å leie ut, leie selv eller megling/juridisk bistand. På den måten mener jeg at påliteligheten til studiens respondenter bør vurderes som høy. En mulig svakhet blant utvalget kan være skjulte intensjoner hos respondentene. Dette blir imidlertid tatt høyde for slik at utvalget består av aktører på alle sider av leieforholdet. Utvalget er kjent med studiens formål, med garantert anonymitet og ønske om å bidra til kompetanseutvikling innen eiendomsfaget, noe som bør hindre eventuelle skjulte intensjoner. Jeg mener derfor at retningslinjene for utvalget, med den kompetansen utvalget innehar, styrker påliteligheten til studien samlet sett.

I vurderingen av påliteligheten til intervjudata må mulige bias tas hensyn til. Saunders et al. (2019) peker på tre typer bias som typisk kan oppstå ved intervjuer. Dette er intervjuerbias, respondentbias og deltakerbias. I tabellen under oppsummerer jeg hvordan disse utfordringene har blitt håndtert.

Tabell 2: Tiltak mot bias og feil

Bias	Definisjon Saunders et al. (2019)	Tiltak
Intervjuerbias	Intervjuer påvirker respondentens svar.	Spørsmål, forsøksvis, formulert slik at ingen føringer legges
Respondentbias	Respondenten gir feilaktige svar på grunn av intervjuerens inntrykk, intervjusituasjon eller temaets sensitivitet.	Anonymitet, konfidensiell behandling av data og lukket intervjusetting.
Deltakerbias	Vridning i utvalgte respondenter.	Stor frihet for respondent til å besvare spørsmålene når det selv passet.

3.5.2 Troverdighet

En definisjon av troverdighet innenfor kvantitativ forskning er spørsmålet «måler vi det vi tror vi måler?», også betegnet som *intern validitet* (Johannessen et al., 2017). I følge denne definisjonen vil ikke kvalitative studier anses for å være troverdige, fordi de ikke kan måles

(kvantifiseres). Troverdighet for kvalitative studier dreier seg derimot om i hvilken grad forskerens framgangsmåter og funn reflekterer formålet med studien og representerer virkeligheten. Sagt med andre ord, så vil validiteten i denne studien handle om hvorvidt metoden undersøker det den har til hensikt å undersøke (Johannessen et al., 2017).

Johannessen et al. (2017) peker på to teknikker som øker sannsynligheten for at forskningen frambringer *troverdige* resultater: vedvarende observasjon og triangulering.

- (1) Vedvarende observasjon innebærer å investere nok tid til å bli godt kjent med felten, slik at forskeren kan skille mellom relevant og ikke relevant informasjon og bygge opp tillit. Med dette menes det at det er vanskelig å forstå et fenomen uten å kjenne til konteksten.
- (2) Triangulering betyr at forskeren benytter ulike metoder, og at utgangspunktet er flere enn én setting. Eksempel på triangulering kan være bruk av både intervju og observasjon.

Som tidligere nevnt benyttet jeg triangulering, gjennom dokumentanalyse og intervjuer. Ved å bruke to eller flere uavhengige datakilder kan man sikre at “dataene forteller hva du tror de forteller deg” (Saunders et al., 2019).

Saunders et al. (2019) peker på et annet moment for å styrke troverdighet i en kvalitativ studie. Dette er å reflektere sammen med én eller flere utenforstående, for å diskutere og teste funn. Under arbeidet med masteroppgaven har jeg diskutert ideer og funn med bedriften jeg samarbeider med, Dolphin. Det var gjennom slik diskusjon at tema for oppgaven ble til, i tillegg til kontinuerlig informasjonsutveksling. Johannessen et al. (2017) støtter denne måten å styrke troverdigheten på, og legger til at særlig diskusjon med personer som innehar fagkompetanse innenfor fagfeltet er gunstig.

Saunders et al. (2019) forklarer at man vanligvis bør samle data inntil metningspunktet nås, der ytterligere data ikke påvirker analysen. Det er totalt 9 respondenter i denne studien der det er forholdsvis jevnt fordelt mellom de ulike rollene som er relevant. Det er imidlertid ingen tvil om at det med fordel kunne vært enda flere respondenter for å oppnå en enda større grad av troverdighet og metning. Årsaken til at utvalget stanset på antallet det gjorde dreier seg om tidsbegrensning og ressurser. Masteroppgaven begrenser seg til 30 studiepoeng, og det blir

derfor en mindre mengde data enn ved større forskningsprosjekter. Likevel vil denne studien presentere det jeg anser som troverdig data med de respondenter som har deltatt.

3.5.3 Overførbarhet

En overførbarhet i en undersøkelse handler om hvorvidt forskeren lykkes å etablere beskrivelser, begreper, fortolkninger og forklaringer som er nyttige på andre områder enn det som studeres (Johannessen et al., 2017). Det er mer relevant for kvalitative studier å vurdere overførbarhet enn generaliserbarhet. Dette kommer av at funnene kan bidra til teoretisk forståelse av temaet som studeres, fremfor at funnene kan overføres direkte til en større populasjon (Saunders et al., 2019).

Caset kan benyttes til å bygge et teoretisk innspill rundt temaet som studeres, og dermed skape et overførbart bidrag slik Johannessen et al. (2017) argumenterer for. Studien kan med andre ord bidra med teoretiske innsikter om felleskostnadsbegrepet. Oppgavens overførbarhet ligger dermed i at teoretiske innspill bygges for å forstå felleskostnadsbegrepet og årsaker til konflikt mellom partene, som så kan testes og anvendes i lignende situasjoner.

3.6 Ethiske vurderinger

Det er viktig at studien overholder de generelle etiske reglene, slik at forskningsdesignet ikke skal utsette de som er intervjuet for forlegenhet, smerte eller andre ulemper (Saunders et al., 2019). Masteroppgaven er derfor registrert i og godkjent av Norsk Senter for Forskningsdata (NSD) og respondentene er garantert anonymitet. Det er derfor ingen mulighet for gjenkjenning av respondentene. Etter undersøkelsens slutt vil all rådata slettes.

Som forskere er det viktig å opptre etisk. Etikk refererer i denne sammenhengen til standardene for atferd som veileder fremferden vår relatert til rettighetene til de som deltar i forskningen, eller blir berørt av den (Saunders et al., 2019). Her er det spesielt viktig å fremheve hvordan vi behandler og ivaretar respondentene.

Alle respondenter har fått informasjon om hensikten, formålet og rammene for studien. I informasjonsskrivet, som finnes i vedleggene, har respondentene blitt opplyst om frivillig deltakelse og samtykke har blitt krevd for å delta.

4. Undersøkelsen

I denne delen av oppgaven vil jeg redegjøre for undersøkelsen som sammen med teorikapitlet danner grunnlaget for å besvare oppgavens problemstilling. I første del beskriver jeg hvordan undersøkelsen er gjennomført. Denne er delt opp i tre hovedtemaer: Generelt om leieavtaler, balansen i en leieavtalen og felleskostnader. Avslutningsvis vil jeg presentere undersøkelsens respondenter. Dette har vært vesentlig gjennom de svar og refleksjoner som de har delt.

4.1 Gjennomføring av undersøkelsen

Som følge av samarbeidsavtalen jeg inngikk med Dolphin i februar 2021, fikk jeg tilgang til en rekke leiekontrakter og dialoger sett fra både utleier- og leietakers side. Dolphin satt meg i kontakt med utleiery, leietakere, næringsmeglere og advokater som alle har eiendomskompetanse innenfor sitt felt. De er engasjerte og arbeider aktivt med alle sidene i et leieforhold.

Undersøkelsen ble gjennomført i løpet av høsten 2021. Det ble gjennom Dolphin opprettet kontakt med totalt 10 respondenter, der 1 fra utleiersiden ikke ønsket å delta. Undersøkelsen ble derfor satt i gang med 9 respondenter. Intervjuene ble gjennomført per mail, der respondenten kunne besvare spørsmålene når det selv passet. Intervjuguiden ble satt opp med klart definerte, men åpne spørsmål. Ved å informere om og legge til rette for utdypende kommentarer var det ønskelig å få utdypende kommentarer der respondenten følte det var nødvendig. Sammen med intervjuguiden, ble et informasjonsskriv vedlagt som inneholdt informasjon om oppgavens formål og hensikt, i tillegg til respondentens krav til anonymitet og mulighet for å trekke sin deltakelse. Oppgaven er registrert i og godkjent av Norsk Senter for Forskningsdata (NSD), og sluttrapport leveres ved innlevering av oppgaven.

4.1.1 Spørsmålene

Informasjonstilgangen jeg har fått gjennom samarbeidet er derfor bakgrunn for spørsmålene i undersøkelsen. På den måten kan jeg systematisk få bekreftet eller avkreftet om partene har forskjellige syn på og forståelse av ulike vilkår i leieavtalen. Det er også interessant å se om utleierne er enige seg imellom for de momentene som ofte er årsak til konflikt. Svar på undersøkelsen vil gi meg en sterkere innsikt i hele leieavtalens mening, presisjonsnivå og de

forventninger partene har til avtalte vilkår. Dette er viktig informasjon ved behandling av oppgavens problemstilling.

Undersøkelsens spørsmål er delt opp i 3 hovedtemaer:

(1) Generelt om leieavtaler

I forkant av denne studien har mine undersøkelser gitt meg kunnskap om at svært mange aktører benytter en av standardavtalene fra Norsk Eiendom, Huseiernes Landsforbund og Forum for Næringsmeglere/Norges Eiendomsmeglerforbund. Årsaken til dette er, etter egne undersøkelser, at partene har ønsket en standard mal eller utgave av en leiekontrakt som er balansert. Hvor godt standardavtalene faktisk fungerer i praksis har jeg ønsket å undersøke. I denne delen har jeg spurt respondentene om hva slags type leieavtaler som benyttes, deres vurdering av standardavtalene og hvilke vilkår de mener bør revideres, konkretiseres, presiseres eller utbedres. På den måten kan jeg avdekke motivasjoner fra den enkelte part for hva grunnlaget er for å velge én type leieavtale, og hvilke vilkår i standardavtalene som det er hensiktsmessig at Norsk Eiendom, Huseiernes Landsforbund og Forum for Næringsmeglere/Norges Eiendomsmeglerforbund kan gjennomgå på nytt.

(2) Balansen i en leieavtale

Gjennom samtaler med Dolphin i forkant av studien får jeg et inntrykk av at partene i et leieforhold ønsker å formulere egne vilkår, forutsetninger og forbehold tilpasset sitt behov. Det er slik jeg ser det, årsaken til at partene, særlig utleier, foreslår eller krever å bruke sin egen mal for leieavtalen. Det jeg vil undersøke er om leieavtalen som inngås med egne formulerte vilkår, forutsetninger og forbehold, er balansert mellom partene. Noen mener imidlertid at så lenge partene blir enige og inngår en leieavtale, så må den jo være balansert. Jeg tror at en slik tilnærming blir for enkel og jeg har derfor formulert spørsmål som gir svar på om leieavtalene oppleves som balansert, om hvem av partene som oppleves å ha størst makt og hvilke vilkår i leieavtalen som eventuelt kan skape konflikt i leieforholdet.

(3) Felleskostnader

Det inntrykket jeg sitter igjen med etter innledende samtaler og undersøkelser er at det er enkelte deler i leieavtalen som oftere fører til konflikt enn andre. Av alle vilkår som påvirker en leieavtale, så er det tydelig for meg at forholdet rundt felleskostnader har et stort potensiale til å bli konfliktylft. En av de viktigste faktorene for dette er nok at felleskostnader utgjør en

stor del av leietakers kostnader, og ofte kan utgjøre så mye som 20-25% av den totale bokostnaden.

For å forstå hvor stor del felleskostnader kan utgjøre av en leietakers totale bokostnad, har jeg fått reelle tallstørrelser av Dolphin for slike kostnader ved utleie av eiendom. Under har jeg derfor konstruert et eksempel som illustrerer felleskostnaders betydning for leietakeren.

Tabell 3: Eksempel felleskostnaders andel av total bokostnad

Leietakers bokostnader:	Kr. per år	Utgjør i % av leietakers bokostnad
Leie av eksklusivt areal (400 kvm * 1 500 kr per kvm)	kr 600 000	60,0 %
Andel av fellesareal (25%)	kr 150 000	15,0 %
Felleskostnader av eksklusivt areal (400 kr * 400 kvm)	kr 160 000	16,0 %
Felleskostnader av andel fellesareal (400 kr * 100 kvm)	kr 40 000	4,0 %
SUM Felleskostnader	kr 200 000	20,0 %
Leietakers egne bokostnader i sitt eksklusive areal (energi, renhold, sikkerhet)	kr 50 000	5,0 %
SUM leietakers bokostnad	kr 1 000 000	100,0 %

Det viser, til tross for et svært forenklet eksempel, at felleskostnadene utgjør 20% av leietakers totale bokostnad. Felleskostnadene er imidlertid av stor betydning for begge parter. Utleier får et betydelig utlegg og leietaker får en betydelig kostnad.

Felleskostnaden er som oftest angitt som variabel, dvs. den er ikke nøyaktig forutsigbar. Her er det tre forhold som bekrefter at den er variabel.

- (1) Det første er at man skal forskuttere et a-konto-beløp som utleier antar/tror er tilsvarende det endelige beløpet, før eventuelle avregninger. En vanlig måte å løse dette på er å estimere, stipulere eller budsjettere en tallstørrelse.
- (2) Det andre er at ingen felleskostnad er endelig satt, før avregningen kommer på våren året etter. Altså en avregning som er ukjent for utleier ved regnskapsslutt, og tilsvarende ukjent for leietaker. Leietaker må budsjettere for en kostnad med ukjent tallstørrelse på neste regnskapsår, for dekning av en eventuell avregning som kommer.
- (3) Det tredje er hvilke kostnader som er knyttet til felleskostnader. Hvor er grensesnittet mellom utleiers eierkostnader og felleskostnader som kan knyttes til leietakers bruk.

4.2 Presentasjon av intervjuobjektene

Valg av respondenter til undersøkelsen har vært behandlet i en tidligere del av kapittelet. Respondentene har blitt valgt ut av Dolphin på grunn av deres kompetanse og erfaring innen eiendom og håndtering av leieavtaler. Under følger en kort presentasjon av hver respondent, med relevant erfaring og kompetanse.

4.2.1 Utleier

1. Administrerende direktør i et norsk eiendomsselskap med 5 ansatte. Utdannet ingeniør og har bred erfaring gjennom de siste 25 år på utvikling av eiendom. Selskapet er hel- og deleier i en rekke eiendommer over hele Norge og er i stor vekst.
2. Markeds- og utviklingsdirektør i et norsk selskap med 4 ansatte. Utdanning innen økonomi. Vedkommende har 30 års erfaring fra nordisk handel og jobbet for flere av de største nordiske retailkjedene.
3. Forvaltningssjef i et norsk forvaltningsselskap som tilbyr omfattende tjenester innenfor økonomisk, teknisk og administrativ forvaltning. Det er nærmere 50 ansatte og selskapet er i sterk vekst. I eiendomstransaksjoner der kjøper er et syndikat eller tilsvarende, vil ofte dette selskapet være det foretrukne. Årsaken er deres evne til å kommunisere, rapportere og gjennomføre i henhold til syndikatets videre rapportering.

4.2.2 Leietaker

1. CEO i et større nordisk retailkonsern. Konsernet omsatte i 2020 for langt over milliarder og har flere hundre leieforhold. Respondenten har omfattende erfaring fra norsk, nordisk og europeisk kjededrift.
2. Kjedesjef i et norsk selskap med ca. 30 leieforhold. Bakgrunn fra en stor aktør innenfor handel. Selskapet stiller store krav til inngåelse av leiekontrakter og er spesielt opptatt av effektive lokaler, høy grad av synlighet og gode vilkår for høy kundestrøm.
3. Konsulent for flere store norske kjeder med ansvar for forhandling av leieavtaler og etablering. Håndterer leieavtaler i samarbeid med en annen konsulent for. 20

forskjellige leietakere. Vedkommende har bred erfaring fra norske og svenske selskaper som trenger lokaler over hele Norden.

4. Gründer av et selskap som driver med leietakerservice. Vedkommende jobber med søk, forhandlinger og inngåelse av leieforhold for en rekke norske, nordiske og europeiske selskaper. Dette foregår i hovedsak i Norge, men også i Sverige og Danmark og enkelte leieavtaler i Finland.

4.2.3 Megler/Advokat

Megler: Jobber som megler av Næringseiendom i stort norsk selskap. Benyttes av eiere med store eiendommer (ofte syndikater) i Stor-Oslo, Bærum og Asker. Omfattende erfaring fra både utviklingsprosjekter og ferdig utviklet eiendom.

Advokat: Partner i et norsk advokatkontor. Spesialisert seg på å yte rådgivning til selskaper innenfor detaljhandel. Dette omhandler særlig inngåelse av leiekontrakter samt utarbeidelser av blant annet franchiseavtaler.

5. Diskusjon

I dette kapitlet vil jeg diskutere resultatene jeg har fått fra undersøkelsen og knytte dette opp mot det teoretiske grunnlaget fra kapittel 2. De mest relevante funnene vil presenteres og andre funn vil fremkomme i vedleggene. Gjennom diskusjon ønsker jeg å utvide dagens eiendomsteori ved å tilføre ny kunnskap som ikke er særlig forsket på tidligere.

Innledningsvis vil jeg ta for meg leieavtalene som respondentene har uttalt seg om og i hvilken grad de anser avtalene som balansert. Videre vil jeg se nærmere på potensielle konfliktområder før diskusjonen beveger seg over til felleskostnaders rolle for partene i et leieforhold. I denne delen blir blant annet fordeling av felleskostnader mellom partene diskutert. Felleskostnader er hoveddelen i oppgaven, og respondentene antyder at det er flere utfordringer knyttet til behandlingen av denne kostnadsposten i praksis. Jeg vil derfor diskutere hvordan avvik fra avtalt nivå løses, og ikke minst hvordan partene selv mener avviket bør fordeles. Avslutningsvis vil jeg, med bakgrunn i etablert teori og respondentenes bidrag, diskutere ulike metoder og løsninger som kan være med på å redusere konfliktnivået mellom partene. På denne måten kan både utleier- og leietakersiden spare seg for kostnadskreven diskusjoner og forhandlinger.

5.1 En balansert leieavtale?

5.1.1 Leieavtale - benyttes egen eller standardavtale

Seks av respondentene hevder at det som oftest er utleiers egen mal som benyttes ved inngåelsen av nye leieforhold. De tre andre sier imidlertid at standardavtalene fra Norsk Eiendom og Forum for Næringsmeglere/Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes. Ingen av respondentene svarer dermed at man i hovedsak bruker leietakers egen mal. Jeg oppfatter at respondentene mener det er utleier som fører leieavtalen «i pennen» og at det da er naturlig at utleier kommer med første utkast til en leieavtale. De største eiendomsbesitterene ønsker å benytte sin egen mal for lettere å kunne overvåke og følge opp avtalene. Likeså gjør det arbeidet med å legge inn data fra leieavtalen i deres forvaltningsprogram enklere

En leietaker uttaler følgende i en tilleggskommentar: «*Utleier krever å bruke sin egen standard leieavtale. Årsaken er åpenbar. Den skal være i mest mulig favør av Utleier og vi blir tvunget*

inn på vilkår vi normalt ikke vil akseptere eller forstå konsekvensen av. Årsaken til at vi allikevel aksepterer, er at lokalene er viktig for vår virksomhet og konkurransekraft.»

Tilleggs kommentaren tyder på at leietakere inngår en rekke kompromisser for å få tak i attraktive lokaler. Gjennom mine samtaler med alle parter, så er det et fåtall leietakere som gjør krav på å bruke egen leiekontraktsmal. Derimot gjør leietakerne oftest krav på å bruke standardavtalene. En annen respondent sier: *«Grensesnittet felleskostnader, eierkostnader og leietakerkostnader avhenger av eiendommens utforming, bruk og leietakermiks. I tillegg er også felleskostnader en del av den kommersielle overenskommelsen som det forhandles om. Eksempelvis ser vi ofte at eiendomsskatt blir en forhandlingssak. Ofte er standardavtalene fullt dekkende, kanskje særlig innenfor kontorsegmentet. Innenfor f.eks. kjøpesenter, handel, logistikk og enbrugerbygg / barehouse er min erfaring at det ofte er større behov for tilpasninger og presiseringer»*. Valg av avtale avhenger derfor ofte av hvem som blir den førende part. Utleier vil ofte benytte egen mal, mens leietakerne sier at de er fornøyde om standardavtalene brukes.

5.1.2 Vurdering av standardavtalene

Majoriteten av respondentene mener standardavtalene er bra. Derimot uttaler en av leietakerne: *«Til tross for at standardavtalene skal være balansert er det fortsatt en ubalanse i favør Utleier. Eks.1. Dersom en utleier ønsker å transportere en leieavtale har man etter avtalen rett til dette. Dersom en Leietaker ønsker å skifte ut sin bank forbindelse og dermed også utsteder av garantien – er det ingen ting som ivaretar dette. og kan i prinsippet hindre en landsdekkende nordisk kjede å skifte bank. Eks.2. En del tekst er «altomfattende men ikke uttømmende» dette er nesten alltid til disfavør leietaker, eks. Felleskostnads bilag, bruk av leieobjektet osv.»*

To av respondentene, begge i rollen som utleier, vurderer standardavtalene som dårlig. Det har nok sammenheng med diskusjonen i delkapitlet over, der utleierne gjerne benytter egne maler som har vilkår som utleier er kjent med fra før.

5.1.3 Er leieavtalene balansert?

Det er interessant å konstatere at flertallet av respondentene ikke oppfatter at en generell leieavtale for næringseiendom er balansert mellom utleier- og leietakersiden. Flere av respondentene mener at hovedårsaken er presisjonsnivået i leieavtalen og også til dels

forståelsen og forventningen av hva som er avtalt. Dette bidrar nok til at hver av partene ønsker å «sikre» sine egne interesser gjennom å utvikle egne maler. De som svarer at leieavtaler oppleves som balanserte er i rollen som utleier.

En av leietakerne sier: «*Standard avtalen er balansert, men fortsatt til Utleiers fordel. Utleiers maler. For eksempel typiske kjøpesenter (eiet av store eiendomsaktører) «maler» er overhodet ikke balansert.*»

Jeg forstår det slik at leieavtalene i all hovedsak oppleves å være til utleiers fordel. Dette kan komme av mange ulike årsaker, og jeg har allerede vært innom flere som eiendommens attraktivitet og hvilken mal som benyttes.

5.1.4 Hvem har makt?

I stor grad oppfatter respondentene at det er utleier som har størst makt i leieforholdet, og spesielt knyttet til utformingen av leieavtalen. Et mindretall mener at makten er balansert. Respondentenes svar må sees i sammenheng med spørsmål om balansen i en leieavtalen, hvor flertallet av respondentene svarte at en generell leieavtale ikke er balansert. Utleier er som oftest initiativtakeren på å formalisere de vilkår partene blir enige om, og det er liten tvil om at det er utleier som er den av partene med størst kompetanse på avtaleinngåelse. Utleie av næringsseiendom er utleiers primæroppgave og for større eiendomsselskaper vil det være kjernekompetanse på inngåelse av leieforhold. For mange leietakere kommer imidlertid leie av lokaler som et resultat av et behov for lokaler for å kunne drive med sin primæroppgave. En slik skjevfordeling vil påvirke både fokuset og forhandlingsmakten mellom partene. Min erfaring gjennom samtaler og undersøkelser jeg har foretatt, viser at partene blir enige om de overordnede vilkår og gjerne de vilkårene som er knyttet til klart definerte tallstørrelser. Typisk vil dette være eksklusivt areal, fellesareal, leiesum, anslag på felleskostnader og lignende. Deretter vil utleier ofte komme med sin mal som inneholder alle viktige (erfaringsmessige) vilkår.

Det kan høres ut som om utleierne utnytter sin makt og at forhandlinger av leievilkår foregår på uredelig vis. Jeg må derfor presisere at utleiersiden er nødt til å tilfredsstille sin finansieringskilde, eiernes krav til avkastning, eiendommens salgbarhet og den totale risiko. Leietakerne sier selv til meg at de aksepterer vilkår i leieavtalen som noen ganger er ugunstige. Det er ingen leieavtaler som inngås uten begge parters samtykke gjennom godkjennelse og signering.

Det er etter min oppfatning at varselet om at leieavtalen oppfattes som ubalansert først kommer til syne når vilkårene synliggjør en økonomisk konsekvens for en av partene. Altså at det oppstår et avvik. Dette kan gjelde for både utleier og leietaker. Et typisk eksempel på dette er at utleier stipulerer et nivå på felleskostnadene gjennom en forskuddsbetaling (a-konto), gjerne basert på tidligere erfaring eller budsjett. Leietaker antar at utleiers stipulerte sum er nær faktisk kostnadsnivå og legger dette til grunn i sitt businesscase som danner beslutningsgrunnlaget for avtaleinngåelsen. Konflikt oppstår dersom utleier oppdager at forskuddsbetalingen (a-konto) ikke fullt ut dekker de påløpte felleskostnader, og ser seg nødt til å kreve etterbetaling gjennom en avregning ved regnskapsårets slutt. I standardavtalene kreves det at utleier varsler leietaker ved mistanke om at felleskostnadsnivået overstiger stipulert sum. Etter samtaler med respondentene antydes det at en slik varslingstjeneste ikke benyttes i praksis. Endringen i standardavtalene knyttet til at utleier bør varsle ble kritisert av Ravlo-Losvik (2019), og det viser seg at kritikken var berettiget. Svært få utleiere har implementert varslingstjenesten, og varsling skjer derfor i form av en avregningsfaktura etter endt regnskapsår. Dette blir det konflikt av.

5.1.5 Hvilke vilkår i leieavtalene bør revideres, utbedres, presiseres eller konkretiseres?

Respondentene opplever ikke at leiekontrakten er balansert fordi vilkårene ikke er tallfestet eller presisert på god nok måte. De sier at bestemmelser knyttet til utleiers behov for vedlikehold, endring, oppussing og utskiftning er et viktig område å revidere, utbedre, presisere og konkretisere. Det er nok partenes erfaring fra tidligere leieforhold, hvor utfordrende situasjoner har oppstått som danner grunnlag for ønsket om revidering. Behov for vedlikehold, oppussing eller utskiftning kan oppstå midt i et leieforhold og ofte vet ikke partene hvilke forpliktelser og rettigheter man egentlig har. Respondentene er også klar på at bestemmelser om *vedlikeholdsplikt* må endres eller presiseres.

Felleskostnader er for utleier kostnader som oppstår som følge av leietakernes bruk av eiendommen. Kostnadene blir administrert av utleier og forvaltningen er ment som en tjeneste til leietakerne. Utleier er klar på at felleskostnader er en variabel kostnad, basert på de behov og forbruk leietaker har. Leietakerne anser imidlertid felleskostnader som et tillegg til leien og forholder seg til de estimerte, stipulerte og budsjetterte nivåene på forskuddsbetalingen (a-konto).

Videre vil diskusjonen dreie seg om hva som skal inngå i felleskostnadene. Hvis utleiers oppfattelse av felleskostnader er nær det korrekte, så kan ikke felleskostnadene inneholde kostnader utleier får som følge av eierskapet til eiendommen (uavhengig av leietakernes aktivitet). Det vil imidlertid bety at eiendomsskatt, som ikke er en kostnad styrt av leietakers varierende aktivitet, er en eierkostnad og derfor ikke skal inngå i felleskostnadene. Likevel blir eiendomsskatt i mange tilfeller inkludert i felleskostnadsbegrepet og jeg opplever at hva som inkluderes og ekskluderes som felleskostnader er lite konsekvent. Likeså kan det tenkes at vedlikehold som følge av leietakernes aktivitet skal dekkes gjennom felleskostnader. Dette kan være løpende reparasjoner for å ivareta funksjoner, men også vedlikehold som skal sørge for at eiendommen er så attraktiv og tidsmessig slik at leietakerne kan opprettholde sin inntekt og posisjon i markedet.

En utleier gir sin tilleggskommentar: *«Beskrivelse av leieobjektets beskaffenhet og eventuelle avtalte tilpasninger er viktig at avklares klart og tydelig i leieavtalen. Vedlegg felleskostnader bør alltid gjennomgås av partene. Vi ser at vedlikeholdsbegrepet er egnet til å skape misforståelser. I praksis legger utleier til grunn at løpende service, reparasjoner, utskifting av slitedeler etc. ikke er eierkostnad, men felleskostnad. Enkelte leietakere setter spørsmål om dette ikke er å anse som utleiers vedlikehold og utskifting. At det finnes et vedlegg til leieavtalen som beskriver denne praksisen er derfor etter vår erfaring en viktig presisering/avklaring som kan misforståelser og forhindre fremtidige konflikter. Det samme gjelder også leietakers vedlikeholdsplikt hvor vi ser at leietaker har en tendens til å undervurdere hva som forventes til eget vedlikehold, utbedring av skader og unormal slitasje som ofte kommer til syne ved utflytting etter et lengere leieforhold».*

En leietaker uttrykker: *«Fra et mer overordnet perspektiv er grensen mellom Utleiers og Leietakers ansvar vanskelig å fange opp med dagens maler og standarder. Eks.1. Felleskostnader følger gjerne et standard oppsett, med punkter som er beskrivende/eksemplifiserende med ikke uttømmende. Eks.2. Forsikring, selv om prinsippet er at en gårdeier dekker «bygget» mens leietaker dekker «innholdet/ driften» så er det en hel del gråsoner også her, betinget av hvilken type skade/ uhell som måtte oppstå. Det finnes flere slike eksempler».*

Min oppfatning er som leietakeren over sier, at det finnes en rekke eksempler som kategoriseres som eier- og felleskostnad om hverandre. Jeg mener derfor at Norsk Eiendom bør utgi en veileder som er mer presis for hvordan vilkår skal fordeles mellom eier- og

felleskostnad. Flere av leietakerne mener det er for lett for en utleier å lempe en typisk eierkostnad over på felleskostnadene.

5.1.6 Konfliktvilkår i en leieavtale

På direkte spørsmål om hva respondentene mener kan skape konflikt i et leieforhold er det to vilkår som skiller seg ut, uavhengig av respondentens rolle. Så godt som alle respondenter mener at tilbakelevering/tilbakestilling av leid lokale og felleskostnader er vilkår som oftest skaper konflikter i et leieforhold. Vilkårene for momentene er ulike, og grunnlaget for konflikt ligger som oftest i presisjonsnivået i leieavtalen.

Tilbakelevering og tilbakestilling av lokalet er et tema som bringes på banen ved opphør av leieavtalen og vil altså ikke skape konflikt under det løpende leieforholdet. Likevel kan det bli en betydelig konflikt da leietaker ikke har noen spesiell motivasjon for å bruke ressurser på et fraflyttet lokale. Utleiers mål er imidlertid å fortsette med utleie av lokalet og ønsker minst mulig kostnad før overlevering til ny leietaker. Jeg har observert flere ulike modeller for vilkår knyttet til tilbakelevering. Det kan være alt fra «*Leietaker tilbakeleverer lokalet rent og ryddet med alle nøkler*» til mer omfattende vilkår som «*Leietaker skal for egen regning fjerne egne investeringer og tilbakestille utleieobjektet til slik det var da det ble stilt til leietakers disposisjon, med mindre noe annet avtales*». Hva er forskjellen og likhetene mellom disse to eksemplene for tilbakestilling og hvilke forventninger har hver av partene til vilkårene?

Det er åpenbart at begge parter er innstilt på å «foreta seg noe» ved tilbakelevering, men mangel på presisjon vil ofte skape konflikt da partene har ulik motivasjon og forståelse knyttet til tilbakeleveringen. Et slikt vilkår har ikke et tallfestet referansepunkt og blir gjenstand for en forhandling mellom partene.

Felleskostnader blir ofte bedre beskrevet i leiekontrakten enn tilbakestilling, vedlikehold og andre potensielle konfliktområder. Mitt inntrykk er at årsaken til dette er tidligere erfaringer og konflikter. Flere av respondentene med betydelig og lang erfaring knyttet til utleie og leie av næringseiendom, forklarer at beskrivelse av felleskostnadene er «strammet opp» de siste årene. Tidligere var en typisk tekst knyttet til felleskostnader slik: «*I tillegg til Leien betaler Leietaker en andel av Eiendommens felleskostnader (Felleskostnadene) Felleskostnadene fordeles etter Eiendommens fordelingsnøkkel på kontraktstidspunktet. Eiendommens fordelingsnøkkel justeres forholdsmessig ved eventuelle endringer i grunnlaget for fordelingsnøkkel. Felleskostnadene dekkes i det enkelte kostnadsår gjennom at Leietaker*

betaler et a-konto-beløp sammen med Leien til dekning av de Felleskostnadene Utleier forventer vil påløpe».

Utleiers syn er at felleskostnader er kostnader skapt av leietakers aktivitet i de leide lokalene. Oppgaven med å forvalte kostnadene tilbys av utleier og de gjør sitt for å administrere dette på beste måte. Utleiere anser ikke felleskostnader som leieinntekt, men som utlagte kostnader på vegne av leietaker. Årsaken til at felleskostnader tidligere ikke var tallfestet eller på annen måte presisert, var at felleskostnaden er variabel ut ifra leietakers ønsker og behov knyttet til den aktivitet som bedrives.

Utleier fører regnskap for felleskostnader og fordeler disse etter andel av areal i eiendommen. Leietaker har i hovedsak akseptert a-konto innbetalingene og ansett dette som løpende leie. Konflikten oppstår når utleier usteder en avregningsfaktura som gjelder foregående regnskapsår, året etter. En slik avregning kommer gjerne «overraskende» på leietaker og mange ønsker ikke å betale en faktura som gjelder et regnskapsår der «bøkene er lukket». Leietaker tar da kontakt med utleier for en forklaring. Utleier vedlegger en omfattende dokumentasjon på felleskostnadene samlet sett for eiendommen og på hvilken måte dette fordeles. Leietaker får oppgitt en tallstørrelse knyttet til sitt areal og blir oppmerksom på hvilken andel av hans totale bokostnad som felleskostnader utgjør. Partenes erfaringer forteller meg at avregningen blir gjenstand for en forhandling med et omforent forhandlingsresultat. Partene går deretter fra hverandre med den tanke om at a-kontobeløpet vil være i samsvar med de endelige felleskostnadene for neste regnskapsår.

Senere har felleskostnadsbegrepet blitt forsøkt presisert, uten at jeg får inntrykk av at en presisering har dempet konfliktnivået i særlig grad. Presiseringen er: «*Ved kontraktsinngåelsen er a konto-beløpet for Felleskostnadene stipulert til NOK 250.- (eksklusive merverdiavgift) per kvm per år*». Endringen innebærer å tallfeste et nivå på hva a-kontobeløpet blir, dog ikke noe om det faktiske beløpet av felleskostnader etter avregning.

Den generelle oppfatningen partene har er at kostnadsnivået ender i området rundt «250,- ekskl. mva.». Bestemmelsen sier imidlertid at det stipulerte beløpet på NOK 250.- pr. kvm per år, er knyttet til hvilket a-konto-beløp som partene er enige om. Fra standardavtalene: «*Avregning foretas normalt med forfall innen 30. april året etter kostnadsåret basert på en oversikt satt opp av Utleier, som viser de faktiske påløpte Felleskostnadene i kostnadsåret*» Dette betyr at det fortsatt vil være mulighet for avvik fra det nivået partene oppfatter som er

det faktiske nivået på felleskostnadene (altså NOK 250.- pr. kvm). Fra utleiers side er ingenting endret sammenlignet med hva de faktiske felleskostnadene er. De er fortsatt avhengig av leietakers aktivitet og bruk. Utleiers oppfatning av et tallfestet a-konto beløp, er å avhjelpe leietaker med å forutse den normale innbetalingen for leie av lokalene. En avregning vil nesten alltid komme, så lenge felleskostnaden er en variabel kostnad, basert på leietakers variable aktivitet. Avregningen kan like gjerne være en tilbakebetaling til leietaker som en tilleggsfaktura.

Min oppfatning er at leietakere først og fremst ser etter de kommersielle vilkårene i leieavtalen som er ofte knyttet til definerte tallstørrelser. Flere av leietakerne forteller at deres oppfattelse når utleier evner å tallfeste, så betyr det at det er gjort undersøkelser, beregninger og analyser som gir denne tallstørrelsen. Utleier har med andre ord gjort en kvalifisert beregning for felleskostnadsnivået. Leietakerne forutsetter at utleier har kunnskap om sin eiendom, i hvert fall i større grad enn leietaker selv har. På denne måten glemmer leietaker at felleskostnadene er knyttet til leietakers aktivitet, og at dette ligger utenfor utleiers kontroll.

Konflikten i bestemmelsen rundt tallfestelsen av en a-konto-størrelse ligger i at utleier er av den klare oppfatning av at tallstørrelsen er knyttet til å forutse hvilke antatte utlegg utleier har løpende for leietakerens aktivitet (løpende antatte felleskostnader). Leietaker vektlegger ikke at den tallfestede størrelsen (NOK 250.- pr. kvm) er knyttet til en forskuddsbetaling av løpende felleskostnader, men heller at dette er nivået som partene har blitt enige om. På grunnlag av forståelsen av en fastsatt sum for felleskostnader, budsjetterer leietakeren sin komplette bokostnad og gjennomfører beslutninger basert på dette.

Det brukes ofte ulike begrep om antakelsen av felleskostnadsnivået. Dette er gjerne ord som stipulert, estimert, budsjettert, beregnet til, antatt å være og lignende. Gitt utleiers hensikt og forståelse, handler alle disse måtene om nivået på a-konto beløpet, altså ikke et endelig nivå på felleskostnadene. Leietaker har imidlertid fortsatt forståelsen av at a-konto beløpet er å anse som det nivået felleskostnadene vil ligge på.

Hva menes så med de ulike begrepene? Jeg har forsøkt å finne ut av presisjonen på uttrykkene i en typisk leieavtale og hvilket intervall som aksepteres som avvik.

Arealangivelsen i leiekontrakten blir ofte oppgitt som: «Leiearealet utgjør totalt ca. xxx kvm BTA, inklusiv andel av byggets fellesareal og tekniske rom». I denne avtalen brukes ca. som

begrep. I svarene fra både utleiery og leietakere tolkes arealangivelsen som et foreløpig areal, som senere skal kontrollmåles. Hvilket avvik som er akseptabelt når det gjelder arealet fremkommer vanligvis i avtalen som dette: «Utleier skal sørge for at leiearealet måles opp umiddelbart før overtakelse, i henhold til NS 3940:2012. Dette endelige leiearealet, herunder leietakers andel av byggets fellesareal, tekniske rom og utomhusområder skal benyttes ved fastsettelse av leien, jf. nedenfor i punkt 8.1. Eventuelle feil < 2% i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtales øvrige bestemmelser». I tilfeller knyttet til begrepet ca. og areal i leiekontrakten som over, er det normalt å legge inn et avvik (%) som er punktet for hva som er akseptabelt før man skal foreta seg noe. I dette tilfellet en korrigerings til de faktiske forhold (eksakt areal). Sånn sett så kan man tolke at akseptabelt avvik ved bruk av begrepet ca. er 2%.

Under har jeg satt opp typiske begrep som benyttes for felleskostnader i leieavtalene, sammen med definisjoner fra Språkrådet (Språkrådet, 2021).

Tabell 4: Definisjon av begreper

Begrep	Definisjon
Stipulere	fastsette, bestemme (ved avtale, kontrakt)
Estimere	beregne sannsynlig mengde eller størrelse; gjøre vurdering eller antakelse om framtiden
Budsjettere	sette opp budsjett; beregne utgiftene til
Beregnet til	regne ut, kalkulere
Antatt å være	formode, gå ut fra

Min vurdering av begrepene, med Språkrådets definisjoner, er at de fremstår som mer konkrete enn hva man kan oppfatte i dagligtalen. Å stipulere blir av Språkrådet definert som å fastsette/bestemme, men ved å faktisk bytte ut stipulere med å fastsette i leieavtalen, blir begrepet mer konkret og rammer inn nivået som en tallstørrelse.

En av respondentene uttrykker det slik: «*Felleskostnader er et tilbakevendende problem, ofte er det få/ingen insentiver for en gårdeier å faktisk få disse ned, ofte har gårdeier et %-påslag av felleskostnaden for å dekke inn «administrative kostnader»- bare denne «sekkeposten» kan skape grunnlaget for konflikt. Ofte er også estimater og stipulert kostnad langt lavere enn det som blir «faktisk kostnad». Leielengde/ opsjoner kan også bli gjenstand for diskusjon dersom det er upresist hvilke betingelser som gjelder ved en eventuell forlengelse, likeledes varslingsfrister og «mulighet for å forhandle». Hva ligger egentlig i disse siste begrepene, det kan tidvis være ganske uklart».*

Et av spørsmålene i undersøkelsen handlet om respondentene tidligere har opplevd at «avvik knyttet til felleskostnader er årsak til konflikt mellom partene». Samtlige svarte ja på dette spørsmålet og resultatet reiser derfor ingen tvil om at felleskostnader er en åpenbar kilde til konflikt. Et interessant poeng med dette resultatet er at også alle utleiere sier at de tidligere har vært i konflikt på grunn av felleskostnader.

I veilederen for felleskostnader i næringsbygg fra Norsk Eiendom (2019) under punkt 4 står det: «*Leietakers a konto betaling av felleskostnader skal være basert på budsjett. Dersom det i kalenderåret er sannsynlig at det vil bli betydelige avvik mellom faktiske og budsjetterte kostnader, skal leietakerne varsles uten ugrunnet opphold. Det skal opplyses om bakgrunnen for avviket*». Når konflikten har oppstått vil hver av partene ønske mer detaljer på hvordan og hvorfor avviket har oppstått. Det er i følge respondentene oftest leietaker som tar initiativ til å få mer informasjon. Utleier sender over et detaljert oppsett / regnskap for felleskostnader som gjelder foregående regnskapsår. Oppsettet viser:

- a) Hvilke poster Utleier har tatt med i Felleskostnadsregnskapet
- b) Hvilke summer som er knyttet til hver post
- c) Hvilken fordeling man har foretatt mellom de ulike leietakerne i Eiendommen. (oftest fordelt etter den enkeltes leietakers andel av eiendommens totale areal).

En slik oppstilling tenderer til å eskalere konflikten ytterligere. Nå dreier det seg om hva som inngår i felleskostnadene. Som tidligere nevnt er leietaker opptatt av de tallfestede nivåene i leieavtalen. Dette er for å kunne regne seg frem til en total kostnad for sin virksomhet og danne beslutningsgrunnlaget for inngåelsen av leiekontrakten eller ikke. Når den detaljerte oppstillingen/regnskapet for felleskostnader blir gjennomgått av leietaker, vil man gjerne lete etter poster som kan forklare avviket som avregningen medfører. Dette gir leietaker en

mulighet til å vurdere hvilke poster i regnskapet som er en eierkostnad og ikke en felleskostnad.

Det er dermed oppstått to konflikter. En knyttet til avvik etter avregning, og en annen om hvilke poster som inngår i felleskostnadene. Eiendomsskatt er erfaringsmessig den første posten som partene er uenige om er en felleskostnad eller en eierkostnad. I neste del av diskusjonen skal jeg se mer spesifikt på felleskostnader.

5.2 Felleskostnader

For en utleier sett fra et verdsettelsesperspektiv bør leietaker dekke mest mulig av kostnadene, enten direkte ved leiertakerkostnader eller gjennom felleskostnadene. Utleieren må derfor være bevisst på hvilke drifts- og vedlikeholdsposter som skal være eierkostnader, og hvilke som skal være felles- og leietakerkostnader. For at utleier skal ha fleksibilitet bør ikke opplisting av felleskostnader være uttømmende, men vist med eksempler. Høye felleskostnader vil derimot gjøre eiendommen mindre attraktiv for potensielle nye leietakere.

Eier av en eiendom må med andre ord ta en rekke forbehold ved fordeling av kostnader som er i «gråsonen» mellom eier- og felleskostnader. Slike beslutninger kan redusere eiendomsverdien gjennom enten for høye kostnader og ved ledige arealer eller øke eiendomsverdien ved lave kostnader og fulle lokaler. I delkapitlene under vil jeg se nærmere på vilkår i leieavtalene som respondentene ser svært ulikt på.

5.2.1 Fordeling av felleskostnader mellom utleier og leietaker

Svar fra respondentene tyder på at det er ulike oppfatninger om hva partene mener bør inngå som felleskostnader. Spørsmål om fordeling av felleskostnader er omfattende og er knyttet til den praksis som er benyttet gjennom mange år.

Det er særlig 3 viktige områder som respondentene er uenige om. Disse områdene er:

- (1) Eiendomsskatt
- (2) Slit og elde på leietakers eksklusive areal
- (3) Eksisterende og nye myndighetspålagte kostnader knyttet til eiendommen
- (4) Driftskostnader tilhørende uteområder og parkering

Grenseoppgangen er vanskelig, og partene har ulike utgangspunkt. Utleierne er den part med bredest og mest relevant kompetanse. Leietakerne er opptatt av å finne tallfestede vilkår for å kunne beregne sin løpende lønnsomhet. Videre vil jeg tar for meg en gjennomgang av de viktigste områdene partene som oftest er uenige om hva som er felleskostnader og eierkostnader.

Eiendomsskatt har blitt innført i en rekke kommuner de siste årene. Skatten er et resultat av at noen eier en eiendom. Respondentene er delt, der utleierne ønsker at eiendomsskatten skal belastes felleskostnadene. For leietakerne er det som ventet helt motsatt. Ved å følge logikken til utleierne som mener at felleskostnaden er en kostnad basert på leietakers aktivitet, bør eiendomsskatt derfor belastes eierkostnader.

Normal slit og elde på leietakers eksklusive areal forventes av utleier at leietaker fortløpende vedlikeholder og oppgraderer sitt eksklusive areal. Dette er både for å bevare eiendomsverdien, men også for at standarden på lokalet til enhver tid tilfredsstiller leietakerens krav og behov. Leietaker betaler avtalt leie (100%) ved leieforholdets start. I tillegg reguleres leien etter KPI-indeksen, slik at leien endres (som regel økes) for hvert år. Etter hvert som leietaker bruker sitt eksklusive areal, så vil lokalet naturlig nok svekkes og eldes. Spørsmålet for leietaker er om de etter en tid opplever å betale 100% husleie for et eksklusivt areal som i standard har svekket seg fra 100% til 80%. Jeg er ikke kjent med at det er vanlig å ha med vilkår som tar hensyn til dette. Derimot så har jeg innsyn i at dette skjer dersom leietaker har opsjon som utøves før tiden, slik at leieforholdet forlenges tidligere enn antatt.

***Eksempel.** Partene har en leieavtale som går til 31.12.2025 med opsjon på 2 perioder a 5 år. Leietaker tilbyr å forlenge allerede 31.12.2021 (altså 4 år før tiden) med nye 10 år med opsjon på 2 perioder a 5 år. Utleier får altså en sikkerhet for sin leie i 10 år i stedet for 4 år. Som følge av dette aksepterer Utleier å oppgradere Leietakers eksklusive areal. Årsaken er jo at lokalet skal vare de neste 10 årene. Dette betyr jo at Utleier reparerer standarden på lokalet fra 80% til 100%, og dette vil da være i samsvar med Leietakers leie på 100%.*

Eksisterende og nye myndighetspålagte kostnader knyttet til eiendommen. Første spørsmål er: Hva kan dette være? Mitt inntrykk er at det blir en tekst knyttet til at utleier har sikret seg mot å kunne videresende slike kostnader til leietakerne som felleskostnader. I de tilfeller eiendomsskatt ikke spesifikt er nevnt, så kan jo «eksisterende» myndighetspålagte

kostander også inneholde eiendomsskatt. Likeså kan jo «nye myndighetspålagte» kostnader være eiendomsskatt som ennå ikke er innført (på avtaletidspunktet).

Driftskostnader tilhørende uteområder og parkering. Jeg har registrert at det finnes både enkle og mer detaljerte vilkår knyttet til dette. Ett eksempel som jeg vil nevne er: «*Utleier dekker 50% av utgiftene forbundet med større vedlikehold av parkeringsanlegget. Inntekter av parkeringsanlegget tilkommer Utleier*» Dette betyr 2 ting:

- a) Hvis Utleier dekker 50% av **større vedlikehold**, betyr det at 50% skal dekkes av leietakerne. Kostnadene dekkes gjennom felleskostnader. I Norsk Eiendom sin veileder for felleskostnader i næringsbygg (2019) står det på side 5: «*vesentlige komponenter til betydelige kostnad må likestilles med fornyelser som påhviler utleier. Grensen må vurderes konkret, men eksempelvis vil utskifting av en komponent som utgjør 40 til 50 % av hele det tekniske anlegget normalt ansees som en eierkostnad.*» Man kan jo tenke seg i mitt eksempel at «større vedlikehold» i et parkeringsanlegg har den samme kostnad som utskifting av en varmpumpe eller et aggregat som ikke lengre er regningssvarende å reparere.
- b) Hvis kostnader knyttet til **normalt vedlikehold** av parkeringsanlegget samt 50% av **større vedlikehold** av parkeringsanlegget skal belastes felleskostnader, for deretter å fordeles på leietakerne, så er det noe underlig at inntekten av parkeringsanlegget tilkommer utleier. Man kan forstå de som mener at inntekter og kostnader innenfor samme område vil ha en sammenheng. Fra samme sted i veilederen, hvor Borgarting Lagmannsrett uttalte i en dom fra 2009 at: «*avtalen gir ikke hjemmel for at Grini Eiendom kan belaste leietakerne for høyere beløp enn selskapet selv har betalt, og den gir heller ikke hjemmel for generelle påslag eller gebyrer*».

5.2.2 Avvik fra avtalte felleskostnader

Leietaker får ofte ikke vite om de faktisk påløpte felleskostnader er i samsvar med avtalens a-konto-innbetaling før en tid etter regnskapsårets slutt. Stemmer a-konto-betalingen med faktisk påløpte kostnader blir det naturligvis ingen avregning. Dersom summen ikke stemmer overens, blir det et avvik. Avviket dekkes inn enten gjennom tilbakebetaling til leietaker (påløpt mindre enn a-kontobetalt) eller tilleggsfaktura grunnet et a-kontobeløp mindre enn

faktisk påløpte kostnader. Fire av respondentene forteller at det ved et eventuelt avvik er som oftest over a-konto-innbetalt sum, slik at leietaker blir skyldig avviket.

Praksis i dag er likevel at avviket belastes leietaker ved påløpte kostnader over a-konto-innbetaling og utleier belastes ved påløpte kostnader under a-kontobeløpet. En slik fordeling er imidlertid ikke respondentene enige i. Utvalget er delt i hvem som er ansvarlig for avvik. Utleierne mener at dagens praksis er riktig fordi felleskostnadene drives av leietakers aktivitet. Leietakerne mener derimot at utleier bør dekke avviket. En leietaker forteller at: *«Ofte er også estimater og stipulert kostnad langt lavere enn det som blir «faktisk kostnad». Det er urimelig at vi skal betale for et avvik som skyldes utleiers overskridelse av budsjett. En slik fordeling gir utleier ingen insentiver til å holde felleskostnadene på et så lavt nivå som mulig, når de uansett vil få dette dekket av oss»*. Dette viser igjen at partene står fra hverandre i forståelsen eller kunnskapen av hvem som har ansvaret for avvik.

I Oslo Tingrett ble det i november i år avsatt en dom som er særs interessant for diskusjonen over. Kort oppsummert gjelder saken et leieforhold som ble inngått, uten at det ble avtalt faste felleskostnader. Det fremgår av leieavtalen at leietaker skal betale for en andel av eiendommens faktiske påløpte felleskostnader. Det er ikke angitt noen tallstørrelser knyttet til dette. Dog er det inntatt at det skal betales et a-konto-beløp. Det er også avtalt at en avregning normalt skulle foretas innen 30. april året etter (Brun, 2021).

Retten mener at avtalens ordlyd skal tillegges stor vekt. Leietaker var i dette tilfelle en mindre aktør, mens utleier var en stor eiendomsaktør. Retten mente da at en objektiv tolkning basert på avtalens ordlyd ikke sto like sterkt, som mellom to utpreget profesjonelle aktører. Rettens videre bemerkning var e-poster som ble sendt mellom partene hvor utleiers representant sendte e-poster med en rekke avtalepunkter, herunder teksten *«Felleskostnader var fastsatt til kr. 155.- pr. kvm pr. år.»* (Brun, 2021).

Rettens konklusjon var at utleier ble dømt til å betale tilbake felleskostnader utover det som var avtalt gjennom e-post utvekslingen. Altså ble utleier dømt til å betale for avviket over den summen som leietaker oppfattet som fastsatt. Slik jeg forstår det vil avtalens vilkår være avgjørende for å bestemme hvem som må belastes for avvik. Uten en fastsatt sum er det vanskelig for meg å forstå at utleier skal være ansvarlig for avvik. Motsatt vil det være dersom det er avtalt en fast sum for felleskostnader. I dette tilfelle kan ikke leietaker belastes for avvik over denne summen.

En vanlig tanke er å fordele avvik etter hvem som har ansvaret for avviket. Når utgangspunktet er at partene ikke har felles forståelse for hvor grensen går mellom felleskostnader og eierkostnader, så vil det være umulig å fordele ansvar for avviket. Det betyr at partene først må høyne presisjonsnivået på fordelingen mellom felleskostnader og eierkostnader, deretter å lage mekanismer som tydelig plasserer ansvaret for avvik.

5.2.3 Administrasjonsgebyr

Administrasjonsgebyret er et gebyr som skal dekke utleiers kostnader knyttet til administrasjon av felleskostnader. Vanligvis fastsettes administrasjonsgebyret med en fast prosentsats, normalt i intervallet 4-8% av felleskostnadene. Seks av respondentene er enige i at administrasjonsgebyret er en nødvendig kostnadsdekkende post for utleier og aksepterer en kostnad som dette. En av leietakerne som ikke er enig, og som mener at et administrasjonsgebyr bør være inkludert i husleien sier: *«Utleier har ved praksis av administrasjonspåslag kun et insentiv om å beholde eller øke felleskostnaden sin. I den grad man skal ha et gebyr bør det ikke være %-påslag på felleskostnaden».*

Tre av de fire leietakere er enige om at administrasjonsgebyret bør være inkludert i husleien og ikke være et %-påslag av felleskostnader. De peker på at det er ulogisk at jo større felleskostnadene er, jo større blir administrasjonspåslaget. En av de tre peker på at administrasjon av felleskostnadene heller bør være en fastsatt sum som det koster utleier å administrere felleskostnadene.

Eiere av større eiendommer benytter ofte anerkjente forvaltningsselskaper for å forvalte eiendommen. Det koster naturligvis eierne et forvaltningshonorar og er en åpenbar eierkostnad. Etter samtaler med respondentene får jeg et inntrykk av at leietakere reagerer på administrasjonsgebyr for felleskostnader når eier av eiendommen har et forvaltningsselskap som står for driften. Leietakerne vurderer da at kostnaden av å forvalte felleskostnadene endres til eierkostnader, all den tid forvaltningsselskapet står for innkreving av leien og felleskostnadene. Denne oppfatningen er i samsvar med veilederen for felleskostnader utgitt av Norsk Eiendom (2019), som sier at typiske forvaltningshonorarer er en eierkostnad.

5.3 Metoder for å redusere konfliktnivået

I diskusjonen over er det slått fast at felleskostnader er en åpenbar kilde til konflikt. Respondentene i undersøkelsen har vært tydelige på at utleier har mye makt i leieforholdet, men at dette ofte aksepteres på grunn av attraktive lokaler eller av andre årsaker som gir leietakerne få valgalternativer. Basert på respondentenes svar, standardavtalene og etablert praksis har jeg ønsket å foreslå tre måter som kan redusere konfliktnivået mellom partene knyttet til felleskostnader.

5.3.1 Øvre grense på felleskostnader

Svar fra undersøkelsen viser at respondentene er delt på spørsmål om det bør være en øvre grense på felleskostnader i leieavtalen, altså en maksgrense. Siden fordeling av felleskostnader er en åpenbar kilde til konflikt, så er det ikke en homogen oppfatning eller ønske fra partene om at en øvre grense eller «cap» (kan ikke bli høyere enn) er løsningen. Utleier ønsker en kostnadsdekning og fastholder på sitt syn at felleskostnader er et resultat av leietakernes aktivitet og bruk av eiendommen. Skal man akseptere en øvre grense eller cap, så vil man måtte sette den øvre grense eller cap på et så høyt nivå at utleier er sikker på at grensen er høy nok til å fange opp variasjonen og økningen av felleskostnadene. Resultatet for utleier dersom underdekning oppstår på felleskostnadene (som følge av en øvre grense) må dette belastes som eierkostnader.

På den andre siden er leietakerne opptatt av vilkår i leiekontrakten som kan tallfestes slik at vilkårene blir forutsigbare. Leietakernes syn er at felleskostnader er like mye en fast kostnad som en variabel. Den faste delen går på at leietaker betaler sin andel basert på antall kvadratmeter eksklusive areal som står i forhold til eiendommens total areal. Det betyr at så lenge eksklusivt areal er konstant, så vil det uansett påløpe felleskostnader, uavhengig av egne resultater som leietaker oppnår på leiearealet. Den variable delen tolkes som avviket som oppstår ved avregning. For leietaker er avviket ikke tallfestet i leiekontrakten og er som oftest ikke budsjettert som en tilleggs kostnad på neste regnskapsår. Jeg oppfatter at leietakerne ønsker en øvre grense på felleskostnader og at de villig til å betale en høyere basisleie for å få forutsigbarhet i kostnadsnivået.

I noen leieavtaler har jeg sett at det finnes løsninger der partene avtaler en øvre grense på felleskostnader. Mitt inntrykk er at kompetansenivået til leietaker har økt og at man har blitt

mer profesjonalisert på området og forventer mer av utleier. I en av leieavtalene er en øvre grense formulert som: «*Kostnader som inngår i Felleskostnadene er inntatt i Bilag x. Summen av kostnader i §3 er estimert til kr. 300.- pr kvm.pr.år. **Summen skal aldri overstige kr.384.- i løpet av leietiden.** Beløpet kan justeres iht. økning i konsumprisindeksen. Eiendomsskatt skal alltid betales av Utleier og kan ikke belastes Leietaker*».

For å illustrere hvordan den øvre grensen i eksemplet fra leieavtalen over har jeg laget en enkel oversikt. Tabellen viser estimerte felleskostnader ved leieforholdets start. En øvre grense er avtalt slik at utleier kan heve felleskostnadene, men ikke mer enn KPI-endringen i leieperioden. Altså lik endring man har avtalt for leien i seg selv.

Tabell 5: Oversikt øvre grense felleskostnader

Leieperiode	Estimert nivå	Antatt kpi endring	Maks pr år
Leieår 1	300	1,025	308
Leieår 2	300	1,025	315
Leieår 3	300	1,025	323
Leieår 4	300	1,025	331
Leieår 5	300	1,025	339
Leieår 6	300	1,025	348
Leieår 7	300	1,025	357
Leieår 8	300	1,025	366
Leieår 9	300	1,025	375
Leieår 10	300	1,025	384

5.3.2 “All inclusive” leie

På direkte spørsmål om en «all inclusive» leie kan redusere antall konflikter mellom partene, så er respondentene som svarer ja i klart flertall, 7 mot 2. Til tross for stor uenighet om øvre grense på felleskostnader, er flertallet klart for at «all inclusive»-vilkår faktisk kan redusere antall konflikter mellom partene.

En «all inclusive» leie ble i kapittel 5.3.2. definert som «*avtaler der leiesummen skal inneholde alt. Leieavtalen er utarbeidet for å inkludere alle kostnader, herunder eiendomsskatt, innvendig og utvendig vedlikehold og utbedring av skader der leietaker ikke er ansvarlig*». Dolphin forteller meg at avtaler som har alt inkludert i leiesummen i praksis er umulig å inngå. De mener derimot at avtaler som inkluderer felleskostnadene i leiesummen, med andre vilkår som vanlig i standardavtalene, er gjennomførbart. Utleier vil ikke påta seg en forhøyet risiko knyttet til vedlikehold, leietakerkostnader og tilbakestilling.

Mitt inntrykk er at partene ikke har klart å identifisere løsninger som en «all inclusive» avtale vil kreve, som både hensyntar utleier og leietaker. Mitt forslag for å redusere antall konflikter er en mellomting mellom standardavtalene og en «all inclusive» avtale. En slik avtale vil være noe av det samme som Dolphin mener er gjennomførbart, men med en klart definert ansvarsfordeling av kostnader. Hovedtrekkene vil uansett være at leietaker betaler kun leie, der felleskostnader som er knyttet til leietakers aktivitet er inkludert. På den måten får leietaker større forutsigbarhet for ukjente kostnader, herunder avregninger, og utleier får større og konkrete insentiv til å holde felleskostnadsnivået nede. Risiko for avvik flyttes imidlertid over på utleier, som ikke er gitt at utleier vil akseptere.

Jeg er klar over at en økt leie som følge av at felleskostnader inngår, vil endre premisset for verdifastsettelsen av eiendommen. Dette er et annet tema, jeg ikke vil drøfte videre i denne sammenheng.

En variant av en «all inclusive» avtale kan være å kombinere husleie med inkluderte felleskostnader og en omsetningsbasert leie. For utleiers sikkerhet må det foreligge en minimumsleie, som partene blir enige om. Som motytelse får utleier en prosentvis andel av omsetningen som tilleggsleie. På den måten sikres utleier å få dekket det som tidligere var felleskostnader, i tillegg til å ha en potensiell oppside for økt leie dersom leietaker presterer bedre enn forventet. Et eksempel på en leieavtale med omsetningsbasert leie er: «*Leietaker betaler det høyeste beløp av minimumsleie eller omsetningsbasert leie (omsetningsleien) det enkelte kalenderår*».

5.3.3 Alternativ fordeling av felleskostnader

Etter samtaler med respondentene er det ingen som nevner alternative måter å fordele felleskostnader på enn dagens praksis. Med en alternativ fordeling mener jeg en ny metode å fordele felleskostnadene på. Dagens praksis er å fordele felleskostnadene etter leietakers andel areal i forhold til eiendommens totalareal. Jeg har identifisert to nye metoder å fordele felleskostnader mellom leietakere på. De identifiserte metodene å fordele felleskostnader på er:

- (1) Fordeling etter belastning**
- (2) Fordeling etter evne**

Fordeling av felleskostnader blir stadig gjenstand for konflikt og respondentene har pekt på flere vilkår i fordelingen som de ikke er enige i. Når det kommer til fordeling av felleskostnader mellom leietakere (næringslokale med flere leietakere) blir disse fordelt etter en fordelingsnøkkel som ofte tar utgangspunkt i areal. En leietaker som har 50 % av arealet belastes derfor for 50% av felleskostnadene.

Jeg har et inntrykk av at ulike leietakere kan «påføre» en eiendom kostnader (felleskostnader) på ulik måte (aktivitet) helt uavhengig av areal. Eksempler på dette kan være leietakere med stort publikumsbesøk, men med forholdsvis lite areal. F.eks. Fast Food-kjeder som McDonalds og Burger King. Deres butikkareal er ikke nevneverdig stort, men med stort publikumstrykk med tilhørende slitasje, vedlikeholdsbehov, renhold og ventilasjon. I motsatt tilfelle har man leietakere som har behov for et stort areal uten nevneverdig behov for fasiliteter utover eget eksklusivt areal. Et eksempel på dette kan være et arkitektkontor eller en liten produksjonsbedrift som ligger i samme eiendom som andre leietakere. Dette er med andre ord en modell hvor leietakeren som «belaster» eiendommens felleskostnader mest også betaler den største andelen.

Jeg tenker også på et tredje alternativ, basert på hvilken evne enkelte leietakere har i forhold til å betale felleskostnader. Evnen kan basere seg på hvilken lønnsomhet eller marginer som virksomheten skaper. Jeg har fått antydninger fra større kjente leietakere om at de har oppnådd avvik på fordeling av felleskostnader, både som følge av evnen til å betale, men også fordi de er svært ønsket som leietakere av utleier. Utleier strekker seg langt for å inngå leieavtaler med slike leietakere. Samtidig må jeg understreke at dette foregår i begrenset grad. Nedenfor viser en tabell for hvordan en fordeling kan se ut ved å fordele felleskostnader etter de to alternative prinsippene i tillegg til dagens praksis.

Tabell 6: Alternativ metode for fordeling av felleskostnader

Etter areal					
Oversikt Leietakere	Areal inkl. fellesareal	Andel av tot. areal	Felleskost pr. leietaker pr. år	Fellekost pr. kvm	Forskjeller
Leietaker a	200	8,9	90 000	450	Lik
Leietaker b	50	2,2	22 500	450	lik
Leietaker c	1200	53,3	540 000	450	lik
Leietaker d	800	35,6	360 000	450	lik
Tot. Felleskost på eiendommen					
Sum areal Eiendom	2250	100	1 012 500	450	
Etter belastning					
Oversikt Leietakere	Areal inkl. fellesareal	Belastning	Felleskost pr. leietaker pr. år	Fellekost pr. kvm	Forskjeller
Leietaker a	200	Høy belastning	185 000	925	
Leietaker b	50	Meget høy belastning	60 000	1200	høyest
Leietaker c	1200	Ingen særlig belastning	407 500	340	lavest
Leietaker d	800	Medium belastning	360 000	450	
Tot. Felleskost på eiendommen					
Sum areal Eiendom	2250	0	1 012 500	450	
Etter evne					
Oversikt Leietakere	Areal inkl. fellesareal	Lønnsomhet/margin	Felleskost pr. leietaker pr. år	Fellekost pr. kvm	Forskjeller
Leietaker a	200	Høy lønnsomhet	250 000	1250	høyest
Leietaker b	50	Svært lav lønnsomhet	10 000	200	lavest
Leietaker c	1200	Medium lønnsomhet	540 000	450	
Leietaker d	800	Lav lønnsomhet	212 500	266	
Tot. Felleskost på eiendommen					
Sum areal Eiendom	2250	0	1 012 500	450	

Som figuren viser blir det store forskjeller ved å fordele felleskostnader på en annen måte enn å fordele etter andel av eiendommens areal. Som jeg nevnte i foregående avsnitt, har jeg fått signaler på at det i mindre grad er en skjevdeling av felleskostnader (enten etter belastning eller etter evne). De innspill jeg har fått hvor utleier aksepterer og leietaker krever en annen fordeling, er når utleier etter en totalvurdering mener at en leietaker er viktig for eiendommen eller at man gjør unntak for en «frontrunner» (leietaker som skriver leiekontrakt tidlig for å oppnå fordeler). Det oppstår en problemstilling når man skal synliggjøre eventuelle budsjetter eller regnskaper for alle leietakerne og enkelte leietakere forstår at det er gjort en skjevfordeling som ikke er opplyst om på forhånd. En løsning kan være for utleier å enten ta avviket som en eierkostnad eller at hver leietaker får sin egen oppstilling av felleskostnadene som ikke inkluderer andre leietakere.

Under følger et utdrag fra bestemmelser i en leieavtale utarbeidet av en stor utleieaktør: «Utleier har rett til å foreta avvik fra fordeling av forholdsmessig andel av felleskostnader når det er grunnlag for det. Leietaker X sine felleskostnader kan fordeles på øvrige leietaker». Dette viser at avvik kan gjennomføres så lenge begge parter enes om dette eller at en av partene krever dette for å inngå avtale. Denne metoden er ikke ukjent, men brukes sjeldent.

6. Konklusjon

I denne oppgaven har jeg sett nærmere på ulike vilkår i leieavtaler for næringseiendom. Jeg har funnet at utleiery ofte benytter egen leiekontraktsmaler fremfor standardavtalene og kan derfor virke i utleiers favør. Det er mange hensyn å ta i utformingen av en leieavtale og vilkårene må tilpasses det partene ønsker. Jeg har derfor identifisert vilkår som er spesielt utsatt for konflikter. Det viser seg at felleskostnader ofte er utfordrende og oppgavens problemstilling er derfor laget for å utforske dette fenomenet nærmere. Jeg ønsker å finne ut av hvilken rolle felleskostnader har for konflikt mellom partene i et leieforhold. På bakgrunn av dette ønsket jeg å besvare følgende problemstilling:

Er felleskostnader en kilde til konflikt og hvordan kan endring av vilkår i leieavtalen redusere risikoen for konflikt?

6.1 Hovedfunn

For å kunne besvare problemstillingen har det vært helt nødvendig å først danne et overordnet bilde av hvordan leieavtaler behandles i praksis. Dette løste jeg ved å undersøke partenes forståelse av leieavtalens vilkår og bestemmelser, samt kartlegge i hvilken grad leieavtalene oppleves som balanserte.

Videre måtte jeg finne ut hva konfliktene mellom partene i et leieforhold egentlig dreier seg om. Jeg har tidligere observert at felleskostnader er et vilkår i leieavtalen som partene har mange meninger om. For å se om konflikt skyldes andre årsaker ble respondentene i undersøkelsen spurt direkte om dette.

Avslutningsvis ønsket jeg å foreslå ulike metoder for å redusere konfliktnivået mellom partene ved behandling av felleskostnader. Forslagene baserer seg på kunnskap og de erfaringer jeg har tilegnet meg gjennom arbeidet med denne oppgaven, der særlig undersøkelsens respondenter har vært av stor betydning.

På bakgrunn av oppgavens teorigrunnlag, undersøkelse og diskusjon kan jeg nå presentere et svar på oppgavens problemstilling.

6.1.1 Svar på problemstilling

Felleskostnader er helt klart en kilde til konflikt. Samtlige av respondentene bekrefter at de tidligere har opplevd at felleskostnader er årsak til konflikt. I diskusjonskapitlet har jeg på omfattende vis drøftet en rekke vilkår, og felleskostnader er ofte det vilkåret som utfordrer partene mest.

Balansen i leieavtalen

Utleier benytter ofte sin egen kontraktsmal fremfor standardavtalene utgitt av Norsk Eiendom, Huseiernes Landsforbund og Forum for Næringsmeglere/Norges Eiendomsmeglerforbund. Leietakerne opplever at bruk av utleiers egen kontraktsmal svekker deres forhandlingsposisjon av leievilkår i avtalen. Selv om de fleste respondentene opplever en normal leieavtale som forholdsvis balansert, mener spesielt leietakerne at enkelte vilkår i avtalen er i utleiers favør.

Konfliktområder

Felleskostnader og bestemmelser i avtalen knyttet til tilbakelevering og tilbakestilling er vilkår som respondentene oftest opplever som årsak til konflikt. Årsaken er at vilkårene er forbundet med en betydelig økonomisk konsekvens for partene. Partene opplever uenighet om fordeling av felleskostnader, der kostnader som er i «gråsonen» mellom å være eierkostnad eller felleskostnad er de mest diskuterte. Etter regnskapsårets slutt kan avvik mellom a-konto-innbetaling og de faktisk påløpte felleskostnadene belastes enten leietaker eller utleier. For avvik over a-kontobetaling er det normalt leietaker som belastes ved en tilleggsfaktura. Flere av respondentene mener imidlertid at denne fordelingen reduserer utleiers insentiv for å holde felleskostnadsnivået nede.

Jeg har identifisert at flere vilkår i en leieavtale kan skape konflikt mellom partene og jeg kan med sikkerhet konkludere at felleskostnader er en kilde til konflikt.

Metoder for å redusere konfliktnivået

For å redusere konfliktnivået mellom partene i en leieavtale har jeg tatt utgangspunkt i vilkåret alle respondentene tidligere har opplevd som årsak til konflikt, nemlig felleskostnader. Første metode dreier seg om å sette en øvre grense i avtalen for felleskostnader. Respondentene var uenige om en øvre grense er en god løsning. Jeg tolker det imidlertid slik at en øvre grense kan redusere konfliktnivået ved å være en presisering av vilkåret for felleskostnader. I dagens

praksis er ofte konflikten knyttet til avviket som oppstår etter regnskapsårets slutt, og en øvre grense vil fjerne avvik over a-kontobetalingen. Faktiske kostnader lavere enn a-kontobetalingen må derfor utleier tilbakebetale leietaker. I motsatt tilfelle vil høyere faktiske kostnader enn a-kontobetalingen belastes utleier som en eierkostnad.

Den andre metoden dreier seg om en «all inclusive» avtale, der felleskostnadene nå er inkludert i leien. På den måten vil ikke leietaker ha en variabel kostnad som enten er høyere, lavere eller som forventet etter regnskapsårets slutt. Utleier tar imidlertid større risiko ved denne metoden fordi det er leietakers aktivitet som bestemmer størrelsen på de faktiske felleskostnadene. Også ved denne metoden vil utleier få større insentiv til å holde felleskostnadene på et lavere nivå.

Siste metode er alternative metoder for fordeling av felleskostnader mellom leietakerne. I dag løses dette ved å fordele etter leietakers andel av eiendommens totalareal. Jeg har identifisert to alternative måter å fordele på, i tillegg til dagens praksis. (1) Vil være å fordele etter den belastning leietaker påfører eiendommens felleskostnader gjennom deres aktivitet. (2) Vil være å fordele etter leietakers evne, altså jo mer lønnsom og solid drift leietakeren har jo større andel av felleskostnadene dekker de.

Jeg har identifisert tre metoder som kan redusere konfliktnivået knyttet til vilkår som felleskostnader. På den måten mener jeg at endringer i vilkår, ved bruk av disse metodene, kan redusere risikoen for konflikt mellom partene.

6.2 Videre forskning

Oppgavens begrensninger åpner for videre forskning av samme karakter, men i større omfang. En større og mer omfattende studie kan gi en bedre beskrivelse og mer markante funn. I tillegg vil en større studie være av stor interesse for aktører på begge sider av leieforholdet. En slik studie kan være med på å endre dagens praksis i en retning med mer balanserte avtaler.

Det kan også være relevant å se på andre vilkår i et leieforhold som partene ikke nødvendigvis er enige om, eller vilkår som ikke er særlig belyst i dag. KPI-indeksert husleie er et eksempel på dette. Særlig relevant i slutten av 2021 er økte strømpriser. KPI-endringen for november 2021 var på 5,1%, der strøm utgjorde en vesentlig del av økningen fra forrige måned. Leietakere har normalt energikostnader som direkte leietakerkostnader og betales uten utleiers

involvering. Likevel blir husleien regulert med KPI-endring, som strømprisøkningen er en så stor del av. Utleier får dermed økt husleie som har konsekvenser for eiendomsverdi. Spørsmålet er om dette er en balansert og rettferdig håndtering, men slik jeg oppfatter partenes tilnærming til felleskostnader vil det være få som problematiserer dette videre.

Litteraturliste

Basalerapporten. (2021). Nøkkeltall felleskostnader 1. utgave 2021.
<https://www.newsec.no/innsikt/rapporter/basalerapporten-1-2021/>

Bjørnaas, A. B. & Rønning S. M. (2012). Basalerapporten 1. Halvår 2012. Felleskostnader i næringsleieforhold.
https://www.newsec.no/globalassets/norway/innsikt/rapporter/basalerapporten/basalerapporten_1-2012

Brun, T.A. (2021, 05. november). Leietaker vant over Ragde-selskap. Estate Nyheter.
<https://www.estatenyheter.no/leietaker-vant-over-ragde-selskap/313718>

Brun, T.A. (2019, 01. februar). Kritisk til endringer i meglerstandardene. Estate Nyheter.
<https://www.estatenyheter.no/kritisk-til-endringer-i-meglerstandardene/242768>

Bærug, S. (2017). *Verdsetting av fast eiendom*. Oslo: Universitetsforlaget AS.

Deloitte. (u.å.). *Felleskostnader - Leiekontraktens glemte kapittel*.
<https://www2.deloitte.com/no/no/pages/real-estate/articles/felleskostnader.html>

Husleieloven. (1999, 26. mars). Hentet fra Lov om husleieavtaler: <https://lovdata.no/lov/1999-03-26-17/>

Johannessen, A., Tufte, P., & Christoffersen, L. (2016). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode (5.utg.)*. Oslo: Abstrakt Forlag.

Johnson, P. og Clark, M. (2006). *Business and Management Research Methodologies*. London: Sage.

Lund, S. (2013). Forhandling av kommersielle leiekontrakter for flerbruksbygg/ [Masteroppgave, Universitetet for miljø- og biovitenskap i Ås]. NMBU Brage.
<https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/handle/11250/188614>

Lundeker, I. & Valdø, T. F. (2021, 18. august). Er tiden inne for en leiekontraktstandard for kjøpesentrene? Næringsseiendom (NE). <https://ne.no/2021/08/18/er-tiden-inne-for-en-leiekontraktstandard-forkjopsentrene/>

Løkken, S. B. (2019). Utleie av næringsseiendom/ [Masteroppgave, Universitetet i Oslo]. DUO vitenarkiv. <https://www.duo.uio.no/handle/10852/68830>

Norsk Eiendom. (2019). Veileder for felleskostnader i næringsbygg. Oslo. https://www.norskeiendom.org/wp-content/uploads/2019/05/Norsk-eiendom_Veileder-felleskostnader NORSK Revidert 03.2019.pdf

Patton, M. Q. (2002). *Qualitative Research and Evaluation Methods* (3. utg.). Thousand Oaks, CA: Sage.

Saunders, M., Lewis, P., & Thornhill, A. (2019). *Research Methods for Business Students* (Eight ed.). Harlow, United Kingdom: Pearson.

Språkrådet. (2021, 10. desember). <https://www.sprakradet.no/>.

Steffensen, K., & Havsgård, V. (2009). Regulering av husleie i leiekontrakter. Universitetsforlaget - Praktisk økonomi & finans vol. 25, 47-55.

Vedlegg

1. Informasjonsskriv til respondenter:

Vil du delta i forskningsprosjektet

Masteroppgave om felleskostnader for næringslokaler

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å *undersøke ulike momenter i en leieavtale, hovedsakelig felleskostnader og indeksregulert husleie*. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Formålet er å skape en felles forståelse for momenter i en leieavtale for næringseiendom som kan være åpne for tolkninger eller skape konflikter mellom partene i leieforholdet.

Masteroppgaven er et forskningsprosjekt over ett semester og gir 30 studiepoeng. Det er en begrensning på omfang på 50-80 sider som først og fremst er et veiledende krav.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Norges Handelshøyskole (NHH) er ansvarlig for prosjektet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Du som er forespurt om å delta i dette utvalget av respondenter på grunn av din kompetanse, stilling, yrke, arbeidsgiver eller annen informasjon som gjør deg svært relevant for denne oppgaven.

Hva innebærer det for deg å delta?

Deltakelsen i dette prosjektet innebærer å besvare spørsmål tilsendt på e-post. Disse ønskes svart på og sendt tilbake på tilsvarende måte (e-post. Spørsmålene vil dreie seg om ulike aspekter i en leieavtale med hovedvekt på felleskostnader og indeksregulering.

Ved å delta i dette forskningsprosjektet vil disse opplysningene om deg bli presentert i den endelige masteroppgaven:

- *Stilling*
- *Kompetanse*
- *Arbeidsgivers posisjon i leieforholdet (utleier, leietaker eller annen fagkompetanse)*

Navn, e-post eller annen informasjon som kan knytte deg til sitater eller annet i oppgaven vil ikke fremkomme. Det vil si at du vil ikke kunne bli gjenkjent av noe som fremkommer i masteroppgaven.

Som følge av strenge regler knyttet til personopplysninger, vil all e-post korrespondanse slettes ved prosjektets slutt.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle dine personopplysninger vil da bli slettet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

- *Det er kun jeg som skriver masteroppgaven som vil ha tilgang til informasjon om deg som respondent. Veileder til masteroppgaven har tilgang gjennom å lese utkast, men dette vil ikke være informasjon om navn, e-post eller arbeidsgiver.*
- *Deltakere i dette prosjektet vil ikke kunne gjenkjennes i publikasjonen annet enn at du som deltaker vil kjenne igjen dine egne sitater.*

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Opplysningene anonymiseres når prosjektet avsluttes/oppgaven er godkjent, noe som etter planen er i slutten av desember 2021. Etter dette vil all informasjon knyttet til deg som respondent slettes.

Dine rettigheter

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

-
- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene,
 - å få rettet personopplysninger om deg,
 - å få slettet personopplysninger om deg, og
 - å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra *Norges Handelshøyskole (NHH)* har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Hvor kan jeg finne ut mer?

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

- *Norges Handelshøyskole* ved hovedveileder *Arnt Ove Hopland* på e-post: arnt.hopland@nhh.no

Vårt personvernombud: personvernombud@nhh.no

Hvis du har spørsmål knyttet til NSD sin vurdering av prosjektet, kan du ta kontakt med:

NSD – Norsk senter for forskningsdata AS på epost (personverntjenester@nsd.no) eller på telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

Pål Adrian Skaug

(Masterstudent NHH)

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet «*Masteroppgave om felleskostnader og indeksregulert husleie*», og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i oppgaven gjennom intervju på e-post.

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

2. Intervjuguide

Generelt om leieavtaler

Hvordan vil du vurdere «standardavtalene» som er utarbeidet av Norsk Eiendom og Forum for Næringsmeglere/Norges Eiendomsmeglerforbund?

Benytter du/din arbeidsgiver en av «standardavtalene»?

Dersom «standardavtalene» benyttes. Hvorfor?

Hvilke momenter i «standardavtalene» bør etter din mening revideres og/eller utbedres?

Balansen i en leieavtale

I hvilken grad er en leieavtale for næringseiendom balansert mellom utleier- og leietakersiden?

Dersom leieavtalene ikke er balanserte, hvilke av partene har størst makt?

Slik du ser det, hvilke momenter i en leieavtale kan skape konflikt i et leieforhold?

Felleskostnader

Hva bør etter din mening ikke inkluderes i felleskostnadsbegrepet? Ingen begrensning på antall.

Felleskostnadsnivået settes ofte ut fra et estimat basert på tidligere erfaringer, der ord som estimert, stipulert, vurdert brukes. Opplever du at faktisk betalte felleskostnader er i samsvar med estimat/budsjett?

Dersom det ikke er samsvar, er avviket over eller under estimatet?

Fra standardavtalene: «Utleier skal fremlegge budsjett for Felleskostnadene for det aktuelle kostnadsår, og skal varsle Leietaker dersom Utleier får grunn til å tro at Felleskostnadene vil avvike vesentlig fra det fremlagte budsjettet.» - fra standardavtalene.

Eksempel: Dersom det er avtalt 250 kr/m² i felleskostnader og etter avregning i slutten av perioden viser det seg at summen endte på 300 kr/ m². Dette er et avvik på 20% fra estimat/budsjett.

Hvor stort avvik i % anser du som «vesentlig» fra det fremlagte budsjettet?

Har du opplevd at avvik i estimerte felleskostnader er årsak til konflikt mellom utleier og leietaker?

Hvordan mener du overskridelser i avtalte/budsjetterte felleskostnader bør fordeles mellom partene?

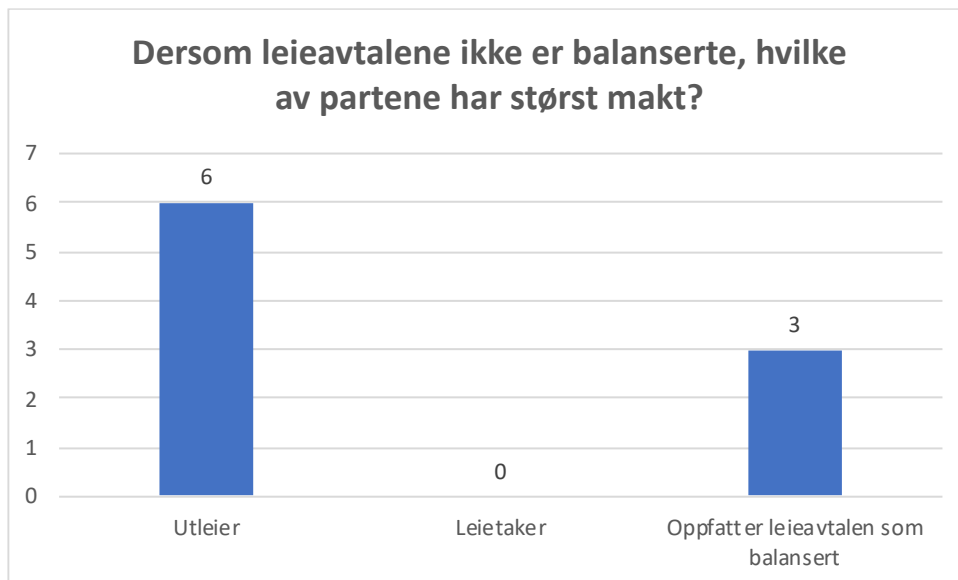
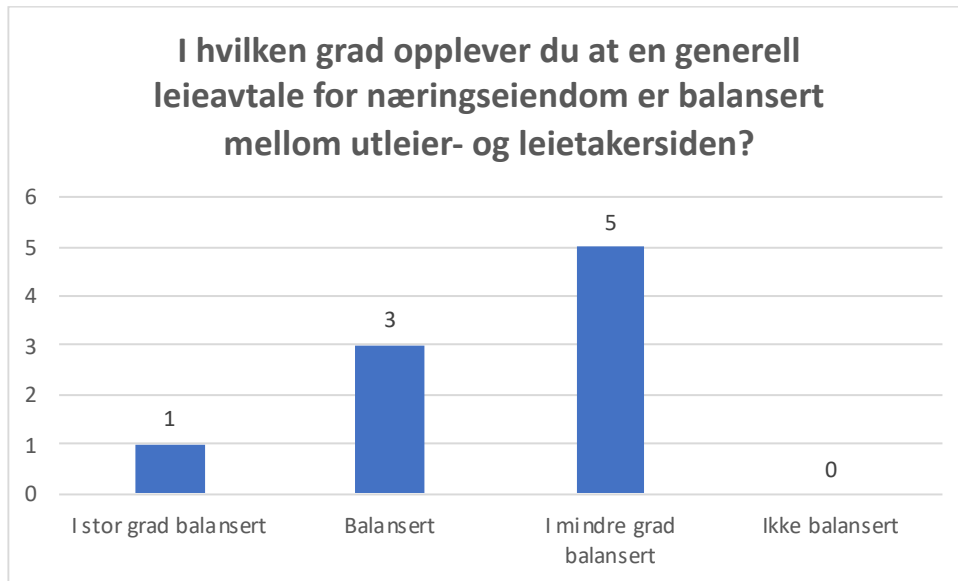
Hva er din mening om administrasjonsgebyrer knyttet til forvaltning av felleskostnader?

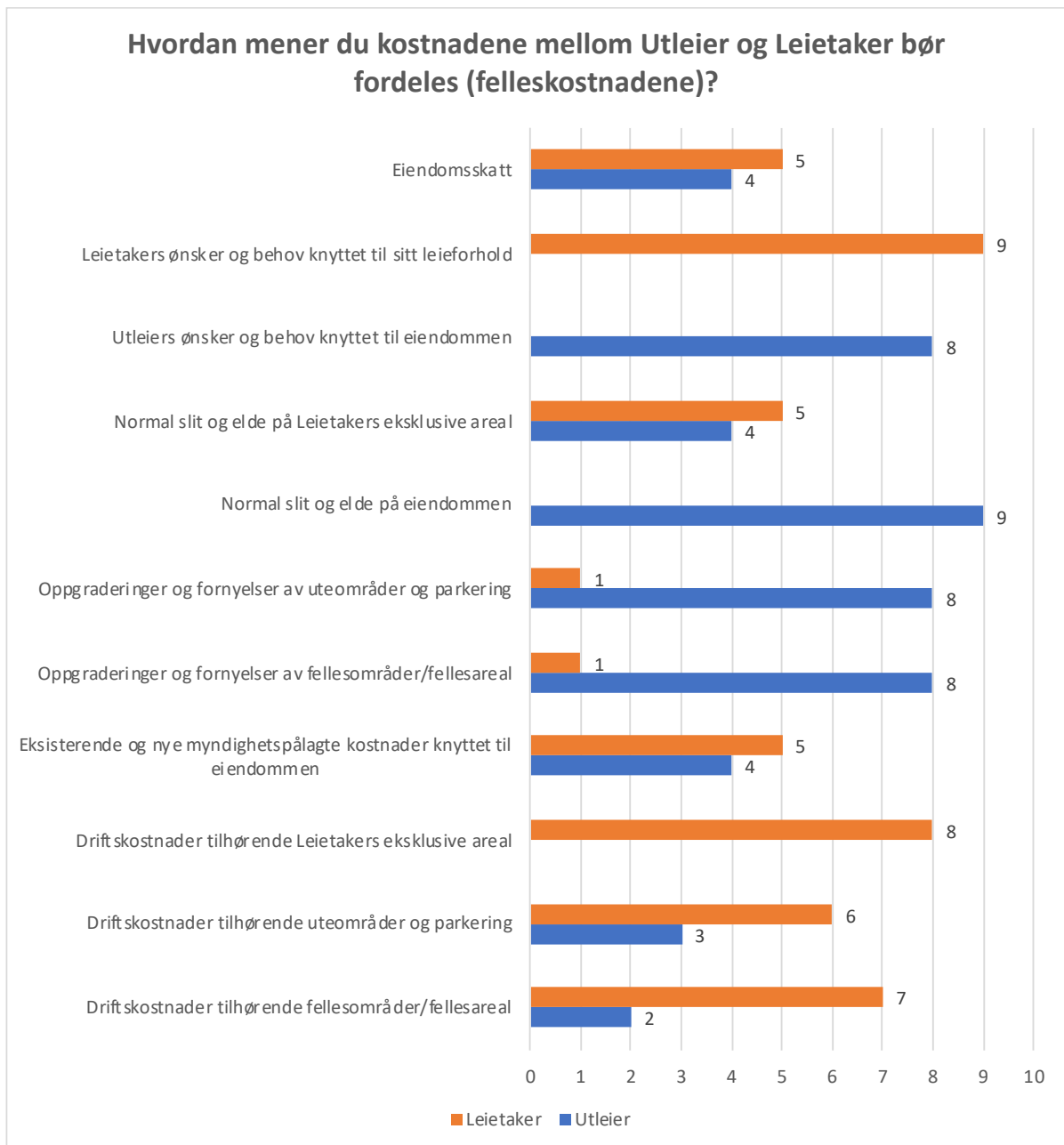
Dersom du anser administrasjonsgebyret nødvendig. Hva mener du %-nivået vanligvis er?

Bør det etter din mening være en «cap»/øvre grense på felleskostnader?

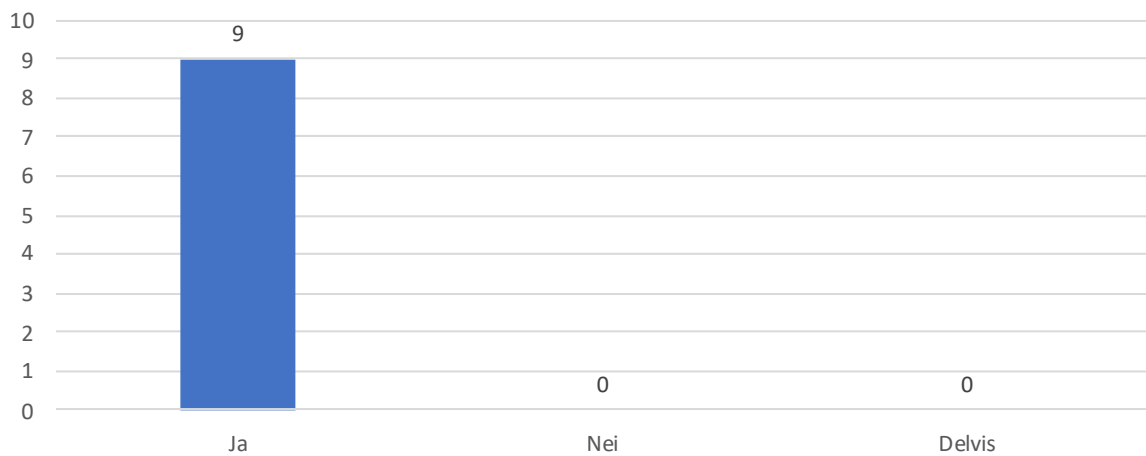
Kan en «all inclusive» leie, dvs. en leie der alle kostnader for leietakeren inngår i leiekostnaden, være en løsning som kan redusere antall konflikter mellom Utleier og Leietaker?

3. Relevante resultater fra undersøkelsen – strukturert i diagram





Har du tidligere opplevd at avvik knyttet til felleskostnader er årsak til konflikt i leieforholdet mellom Utleier og Leietaker?



Kan en «all inclusive» leie, dvs. en leie der alle kostnader for leietakeren inngår i leiekostnaden, være en løsning som kan redusere antall konflikter mellom Utleier og Leietaker?

