

Mer ansvar for utleier

Utleier kan bli sittende igjen med ansvaret for leietakers feil

Kommunal- og regionaldepartementet sendte den 21.06.13 ut et høringsnotat som gjelder forslag til tre endringer i husleieloven. Blant de tre endringene er en tilføyelse i lovens § 2-2 som klargjør at brudd på offentligrettslige kvalitetskrav kan representere en mangel ved utleieobjektet.

Ikke ment som en utvidelse av mangelsbegrepet

Den foreslåtte regelen om et nytt tredje ledd i husleieloven § 2-2 lyder som følger:

«Brudd på offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov av hensyn til liv og helse, skal alltid anses som mangel ved husrommet.»

Bestemmelsen vil være ufravikelig, jf. husleieloven § 1-2 jf. ny henvisning til § 2-2 tredje ledd som skal tas inn i husleieloven § 2-5.

Departementet uttaler i høringsnotatet at den foreslåtte regelen ikke er ment å innebære noen utvidelse av mangelsbegrepet i den forstand at leietaker kan påberope seg mangler i større grad enn tilfellet er i dag. Tilføyelsen av et nytt tredje ledd i husleieloven § 2-2 omtales av departementet som en koblingsregel. Regelen er utelukkende begrunnet i rene pedagogiske hensyn ved at den skal skjerpe avtalepartenes oppmerksomhet på forhold av betydning for liv og helse.

Bestemmelsens manglende materielle virkning og signaleffekten av en slik regel kan imidlertid diskuteres.

Ansaret etter Plan- og bygningsloven

Et praktisk eksempel på slike offentligrettslige krav er plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsloven (pbl.) kapittel 32 inneholder bestemmelser om ulovlighetsoppfølging. Formålet bak bestemmelsene i kapittelet er å sikre at de materielle kvalitetskravene som følger av bestemmelser gitt i og i medhold av pbl. blir overholdt. Dette kan for eksempel være å sikre at bygg blir brukt i henhold til byggetillatelsen som, med mindre kommunen har gitt dispensasjon, skal



Advokat Roar R. Lillebergen og advokatfullmektig Haakon Løvaas
Haaland, Føyen Advokatfirma DA

samsvare med reguleringsplanens formål. På den måten sikrer loven at bruken av bygget ikke medfører fare og ulemper for nærmiljøet. Loven stiller også en rekke tekniske krav til bygget.

I henhold til pbl. § 32-3 jf. § 32-5, kan et pålegg om retting og tvangsmulkt ilegges den «ansvarlige.» Det følger av forarbeidene at en bruker av bygget også vil kunne være ansvarlig etter bestemmelsen. Et praktisk eksempel hvor leietaker på lik linje med utleier vil være ansvarlig overfor bygningsmyndighetene, er tilfeller hvor leietaker foretar en søknadspiktig bruksendring av lokalet han leier. Dersom leietaker unnlater å søke om nødvendig bruksendring, vil forholdet representere en ulovlighet som bygningsmyndighetene etter plan- og bygningsloven plikter å forfølge. I kontraktsforholdet mellom leietaker og utleier, vil leietaker være nærmest til å lastes for det ulovlige forholdet som her har oppstått.

Videre følger det av pbl. § 31-3 at plikten til å sikre et eksisterende byggverk for fare for skade på person, eiendom eller miljø påhviler «eier eller den ansvarlige». I forarbeidene er det presisert at den ansvarlige for sikringen i tillegg til å være eier også kan være «leietaker eller fester, eventuelt andre som kan ha et ansvar for byggverket». Tilsvarende er lagt til grunn også i brannvernlovgivningen.

I tilfeller hvor leietaker eksempelvis leier et fabrikklokale gjennom en

bare-house leieavtale, vil leietaker være ansvarlig for å sikre byggverket i samsvar med pbl. § 31-3. Brudd på manglende sikring etter bestemmelsen vil medføre en ulovlighet som både utleier og leietaker vil være ansvarlige for.

Brudd på offentligrettslige krav er utleiers ansvar

Plan- og bygningsloven legger følgende opp til at leietaker kan holdes ansvarlig for brudd på regler gitt i og i medhold av loven. Den fremsatte lovendringen innebærer imidlertid at brudd på offentligrettslige krav er utleiers ansvar i avtaleforholdet mellom partene. Det kan dermed tenkes tilfeller hvor leietaker kan påberope seg misligholdsbeføyelser overfor utleier, til tross for at ulovligheten har oppstått på grunn av handlinger eller unnlater som leietaker hefter for. For eksempel kan man risikere at en leietager påberoper seg manglende brannvarslere som en mangel, selv om det fremgår av avtalen at leietager selv skal besørge dette.

Av ovennevnte grunner kan det ikke utelukkes at et en slik regel kan få betydning i avtaleforholdet mellom partene i større utstrekning enn hva departementet har lagt til grunn i sitt høringsnotat. I situasjoner hvor leietaker er nærmest til å bære ansvaret for det ulovlige forholdet vil lovforslaget gi en uheldig signaleffekt.

Forslaget til ny bestemmelse kan fravikes i næringsforhold. Partene står dermed fritt til å avtale nærmere hvem som skal være ansvarlig for de offentligrettslige kravene som stilles til bygget og bruken av det.

Utleier av næringseiendom bør derfor alltid huske å gjøre unntak fra den nye bestemmelsen i leieavtalen dersom ansvaret for offentligrettslige krav helt eller delvis skal ligge hos leietager. Standardkontraktene for leie av lokale bør også endres slik at § 2-2 tredje ledd ikke kommer til anvendelse.