

Komplekse leiekontrakter – typiske justeringer i meglerstandarden

Ingrid Høstmælingen

Tromsø - 29. august 2018

Agenda

- › Hva slags krav stiller leietakere i de øvre prissegmenter til leiekontrakten?
 - › Kommersielle klassikere
 - › Justeringer i meglerstandarden

Unngå klassiske dd-funn

- › Kontantstrømeffekt – yieldeffekt
- › Økte/uvanlige eierkostnader
- › Oppsigelsesrettigheter
- › Opsjoner
- › Ryddig kontraktsteknikk
 - › Reguleringer relatert til bygge- og oppstartsfasen
 - › Reguleringer som gjelder hele leietiden
- › Hensynet til helhetlig kontraktsporfølje

Typiske kommersielle krav

- › Leiefritaksperiode
 - › Tidsperiode av betydning – avklare periodiseringsspørsmål med revisor
- › Kostnadsdekning
 - › Dobbel leie
 - › Flyttekostnader
 - › Endringer i kravspesifikasjonen
 - › Interiørarkitekt
- › KPI-justering av leien
- › Eiendomsskatt
- › Felleskostnader og begrensninger





Byggets profil

- › Eiendommen
- › "Leietakers virksomhet"
- › Medleietakere
 - › Hvem disse skal/ikke skal være?
 - › Skilting og profilering
- › Byggets utforming (fasade, fellesarealer mv.)
 - › Forholdet til prospektet/markedsføringsmateriell

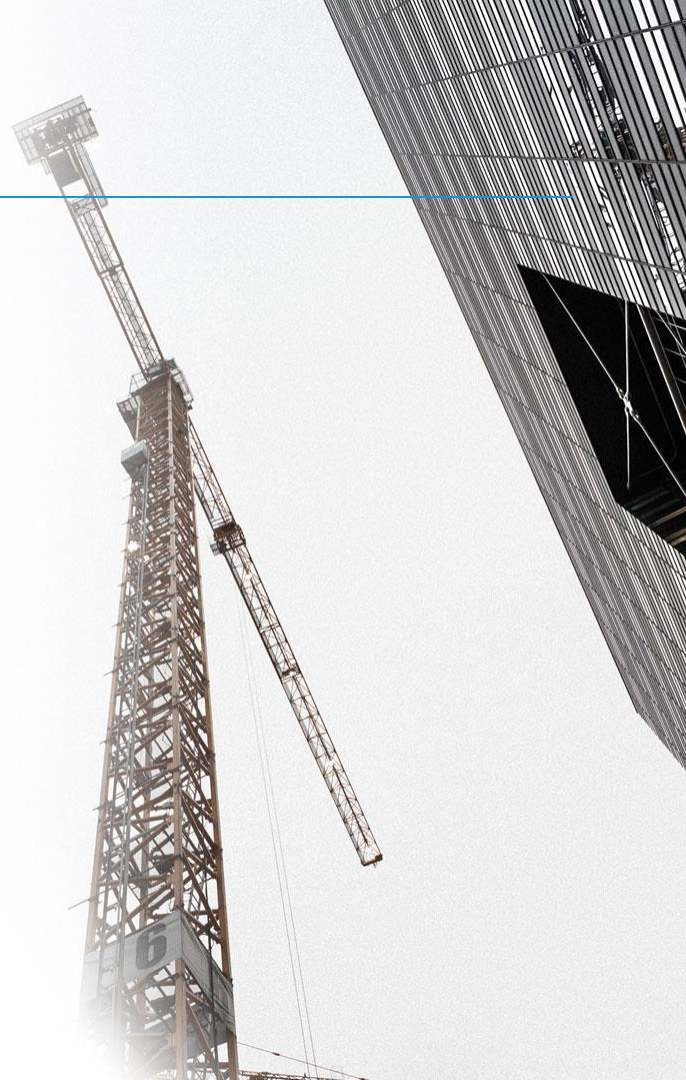


Leieobjektet

- › Definisjon og beskrivelse av leieobjektet
- › Kravspesifikasjonen som grunnlag for leveransen
 - › Uferdige kravspesifikasjoner?
- › Flexibilitet i tidlig fase/byggefasen

Tilstand ved overtakelse

- › Leietakers egne arbeider før leiestart
- › Leietaker må akseptere "hengepunkter" i leieobjektet
- › Utleiers gjenstående arbeider utenfor leieobjektet



Omsetningsbasert leie

- › Grunnlag
 - › Hvem sin omsetning (fremleie, agentur etc.)
 - › Hvilket areal (særlig om utearealer m.m.)
 - › Hvordan (direkte, pick-up-point/internett, hjemmelevering etc.)
- › Kontroll
 - › Omsetningsoppgaver/revisorbekreftelser
- › Minimumsleie
 - › Hva skal leiegarantien være knyttet opp mot?
- › Felleskostnader i tillegg
 - › For kjøpesentre inkluderer dette normalt markedsføringsbidrag, senterforening etc.
- › Alternativt: Opptappingsleie



Fellesfunksjoner

- › Normalt tilbudt i fellesarealene
- › Tendens mot flere tjenester og tilbud i "high end"-segmentet
 - › Co-working space/kontorhotell/"Hot-desking"
- › Obligatorisk eller valgfritt?
- › Tilrettelegging for fellesfunksjoner mellom konkurrenter/bransjekollegaer som internasjonal trend



Utleiers vedlikeholdsplikt

- › Leietaker ønsker ofte skjerpede krav til utleiers vedlikeholdsplikt
- › Tidsmessighet for eiendom og fellesarealer
- › Utearealer



Fleksibilitet – oppsigelses- og utvidelsesretter

- › Rene oppsigelsesretter
- › "Break clauses"
 - › Tidspunkt for å gjøre gjeldende
 - › Kostnad
 - › Frister
 - › Hele eller deler av leieobjektet?
- › Fortrinnsrett til ledige/nye lokaler i eiendommen eller nabobygg

Forlengelsesrett

- › Reell opsjon eller forhandlingsrett?
- › Samme eller endrete vilkår?
- › Markedsleie - fastsettelsesmekanismer

Brann/destruksjon

- › "Valgfri" bestemmelse i meglerstandarden
 - › Potensielt viktig bestemmelse for finansieringskilde
- › Tilbakeflyttingsplikt for leietaker
- › Typiske leietakervennlige justeringer
- › Gjenoppføringsplikt?



Sikkerhetsstillelse

- › Beløp
- › Tidspunkt for sikkerhetsstillelse – og effekt for forsinkelse
- › Konsern/morselskapsgaranti
 - › Internasjonal garantist?
- › Endringer i leietakers/garantistillers soliditet eller eiersituasjon



Avslutning av leieforholdet

- › "Hold over"-klausuler
- › Tilbakelevering og tilbakestilling
- › Erstatning ved misligholdt vedlikeholdsplikt

Oppsummert

- › Basis i meglerstandarden
- › Forvent omfattende justeringer fra leietaker
- › Bevisst forhold til hva som er verdireduerende funn
- › Kan utleier realisere dette prosjektet innen de angitte tidsrammer?
 - › Offentlige rammebetingelser, fremdrift mv.
 - › Aksept i relevante styrende organer/løftede forbehold





Foto: Wikborg Rein, Erik Burås/STUDIO B13, Ilija Hendel, istockphoto.com

Ansvarsforhold: Denne presentasjonen inneholder en overordnet beskrivelse av enkelte regler i norsk rett. Den utgjør ikke juridisk rådgivning, og ingen forretningsmessige beslutninger bør baseres på den.