# **Veileder** Koronaklausul i leiekontrakt

## Innledning

Koronaviruset COVID-19 har hatt en betydelig spredning, både nasjonalt og globalt, og myndighetene har besluttet omfattende smittevernstiltak, som direkte eller indirekte berører en rekke bransjer. Hvor lenge pandemien vil vare er det ingen som vet, men vi må innstille oss på at det unormale vil være det normale en god stund framover.

Det er foreløpig forholdsvis få eiendomsaktører i Norge som har opplevd problemer i sine byggeprosjekter grunnet koronapandemien og tilhørende tiltak/inngrep. Det kan likevel ikke utelukkes at situasjonen kan endre seg i tiden som kommer. Eksempelvis kan leieobjekter som skal bygges eller totalrehabiliteres bli forsinket grunnet mangel på nødvendig arbeidskraft eller byggevarer.

I de siste ukene har smitteutviklingen i Europa gått fra vondt til verre. I Norge og de fleste europeiske land stiger nå smittetallene kraftig og flere land i Europa er nå i ferd med å stenge ned igjen. I tråd med økende smitte er det innført stadig nye og strengere smittevernstiltak og den 5. november 2020 innførte Regjeringen nye nasjonale smittevernstiltak som mange frykter kan medføre stopp i fremdriften av flere bygge- og anleggsprosjekter, noe som kan medføre store ringvirkninger.

For leiekontrakter som ble inngått før koronapandemien ble kjent, kan ulovfestede regler om force majeure gi utleier fritak for kontraktsforpliktelser. Dette vil imidlertid i de fleste tilfeller ikke gjelde leiekontrakter som inngås nå. Utleiere som skal inngå nye leiekontrakter må ta høyde for at koronapandemien kan medføre problemer og i mange tilfeller vil det være fornuftig å innta en såkalt koronaklausul som er en bestemmelse som regulerer denne meget spesielle situasjonen.

## Reglene om force majeure

### **R**ettslig utga**ng**spunkt

Utgangspunktet i norsk rett er at en avtale må oppfylles selv om det oppstår vanskeligheter eller uforutsette forhold. Dersom leieobjektet ikke blir ferdigstilt som planlagt og dette medfører at leietaker ikke kan overta leieobjektet i henhold til leiekontrakten og til avtalt tid, vil dette normalt innebære et mislighold. Dette *kan* gi leietaker rett til å gjøre gjeldende misligholdsbeføyelser som leiereduksjon, erstatning og heving av leieforholdet. Etter alminnelige kontraktsrettslige prinsipper kan imidlertid såkalte force majeure tilfeller suspendere, frita eller redusere utleiers forpliktelser eller ansvar.

### Standard leieavtale og husleieloven

Standard leieavtale for nye/totalrehabiliterte lokaler fastsetter i punkt 20 at ved forsinkelse eller mangel, kan leietaker kreve avslag i leien etter husleieloven § 2-11 og erstatning for direkte tap etter husleieloven § 2-13. I mer alvorlige tilfeller kan leietaker heve leieavtalen, jf. leieavtalens punkt 20.4 og husleieloven § 2-12. Den samme reguleringen står i standard leieavtale for nytt/totalrehabilitert bygg. I noen kontrakter er det også inntatt bestemmelser om dagmulkt ved forsinkelse, se eksempelvis punkt 20 i utvidet standard leieavtale for nytt/totalrehabilitert bygg.

Dersom utleier ikke får ferdigstilt leieobjektet i til avtalt tid, vil dette etter standard leieavtale i utgangspunktet innebære en forsinkelse som gir leietaker rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende. Med en pågående koronapandemi er det særlig viktig at man tar høyde for at forsinkelse kan skje. Utleier bør nøye vurdere om man ved fastsetting av overtakelsesdato i punkt 7.1 bør legge inn en sikkerhetsmargin for å fange opp eventuelle fremdriftsmessige problemer i prosjektet. Alternativt kan man i punkt 7.1 fastsette at overtakelse skal skje i en angitt periode og at endelig overtakelsesdato skal varsles med en fastsatt frist. I tillegg bør det inntas en koronaklausul i leieavtalen, se punkt 3 nedenfor.

### Reglene om force majeure

Med force majeure siktes det til hendelser som er ekstraordinære og for partene upåregnelige begivenheter som påvirker partenes oppfyllelsesmuligheter. Koronaviruset som er blitt karakterisert som en pandemi, anses etter vårt syn som en begivenhet som faller inn under force-majeure begrepet. Dette er imidlertid ikke tilstrekkelig. For at utleier skal kunne påberope seg en force majeure begivenhet må følgende vilkår være oppfylt:

1. Hendelsen må gjøre det umulig eller uforholdsmessig tyngende å oppfylle forpliktelsen,
2. Hendelsen må være utenfor ens egen kontroll,
3. Hendelsen kunne ikke med rimelighet vært forutsatt før avtalen ble inngått, og
4. En kunne ikke med rimelighet ha unngått eller overvunnet hendelsen og dens konsekvenser.

Koronapandemien og tilhørende tiltak/inngrep har pågått over lang tid. Man må påregne at dette vil være situasjonen en god stund framover og at situasjonen kan bli forverret. En utleier som skal inngå en leieavtale nå, må således påregne og ta høyde for at koronapandemien *kan* medføre fremdriftsmessige problemer i prosjektet. Vilkåret om at «hendelsen ikke med rimelighet kunne ha vært forutsatt før avtalen ble inngått» vil således trolig ikke være oppfylt for fremtidige leieavtaler, noe som medfører at utleier ikke kan basere seg på at utleier kan påberope seg force majeure. Dette gir et ekstra behov for å innta en koronaklausul i leieavtalen.

## Koronaklausul i leiekontrakten

### Generelt

Utleiere som skal inngå nye leiekontrakter må ta høyde for at koronapandemien kan medføre problemer og i mange tilfeller vil det være fornuftig å innta en koronaklausul som regulerer denne meget spesielle situasjonen. Vi anbefaler at bestemmelsen inntas i leieavtalens punkt 26 særlige bestemmelser. Alternativ plassering kan være punkt 7 om leieperioden, eventuelt punkt 6 om overtakelse.

En koronaklausul bør alltid tilpasses den konkrete leieavtale som skal inngås, herunder hvordan partene tenker å løse eventuelle hendelser som følge av korona. Det er således ikke gitt at alle deler av forslaget passer det konkrete leieforholdet, leieobjektet og partenes faktiske situasjon. Det bør også vurderes om det er behov for å regulere flere forhold. Vi har nedenfor inntatt et forslag til koronaklausul.

### Forslag til koronaklausul

Vårt forslag til bestemmelse er:

**«26.1 Særskilt regulering knyttet til koronasituasjonen**

*Ved inngåelsen av denne leieavtalen pågår det pandemi med korona-/Covid-19 viruset og norske myndigheter har iverksatt tiltak for bekjempelse av koronavirusutbruddet. Lignende tiltak er også iverksatt i store deler av verden.* *Partene er enige om at myndighetens anbefalinger og pålegg skal følges slik de til enhver tid gjelder. Koronapandemien og tilhørende tiltak (****Koronapandemien****) har usikker varighet og kan medføre blant annet mangel på nødvendig arbeidskraft, forsinkede leveranser av materiell, mv., noe som igjen kan medføre forsinket ferdigstillelse av Leieobjektet. Per kontraktsinngåelse har ikke Utleier informasjon om at det vil bli forsinkelser i prosjektet.*

*Partene aksepterer at forsinket ferdigstillelse av Leieobjektet forårsaket av Koronapandemien ikke kan påberopes som avtalebrudd, herunder kan det ikke kreves erstatning etter husleielovens bestemmelser. Dette forutsetter at Utleier gjør det som med rimelighet kan forventes for å unngå at Koronapandemien fører til forsinket Overtakelse eller mangler. Dersom Utleier som følge av Koronapandemien likevel ikke kan ferdigstille Leieobjektet innen avtalt dato for Overtakelse, jf. punkt 7.1, skal partene i fellesskap lojalt arbeide for å finne løsninger som gir minst mulig økonomisk og praktisk ulempe for partene. Dette innebærer blant annet at:  
  
(i) Leietaker vil være forpliktet til å godta delvis Overtakelse av Leieobjektet. Dette forutsetter at midlertidig brukstillatelse er gitt, det ikke foreligger vesentlige mangler ved Leieobjektet og Leietaker kan drive tilnærmet normal virksomhet i Leieobjektet. Leietaker skal betale en forholdsmessig del av Leien i henhold til punkt 8.1 for de deler av Leieobjektet som er tatt i bruk (beregnet etter areal). Eller,   
  
(ii) Leietaker vil være forpliktet til å godta (hel eller delvis) Overtakelse av Leieobjektet til tross for at eventuelle avvik etter Leiekontrakten og husleieloven § 2-1 (2), slik at arbeider kan gjenstå ved innflytting. Dette forutsetter at midlertidig brukstillatelse er gitt, det ikke foreligger vesentlige mangler ved Leieobjektet og Leietaker kan drive tilnærmet normal virksomhet i Leieobjektet. Partene skal lojalt forhandle om reduksjon i Leie i henhold til husleieloven § 2-11 inntil Leieobjektet er i henhold til kravspesifikasjon. Eller,   
  
(iii) Dersom Leieobjektet ikke kan overtas helt eller delvis, skal Leietaker søke etter midlertidige lokaler, fortrinnsvis ved at Leietaker forlenger sitt eksisterende leieforhold. Dersom leieforholdet ikke kan forlenges, skal Leietaker søke etter annet midlertidig erstatningslokale. Utleier skal lojalt og i nødvendig grad medvirke, herunder skal Utleier undersøke om Utleier i egen portefølje har tilgjengelig erstatningslokale som Leietaker kan leie i den midlertidige perioden.*

*Partene plikter å varsle krav om fristforlengelse skriftlig til den annen part uten ugrunnet opphold, fra det tidspunkt partene får kunnskap om at forsinkelse vil kunne oppstå.»*

Forslaget fastsetter at:

1. Myndighetenes anbefalinger og pålegg skal følges slik de til enhver tid gjelder
2. Forsinkelse som følge av Koronapandemien og tilhørende tiltak/inngrep ikke gir leietaker krav på erstatning
3. Utleier skal gjøre det som med rimelighet kan forventes for å unngå at koronapandemien fører til forsinket overtakelse eller mangler
4. Partene skal i fellesskap lojalt arbeide for å finne løsninger som gir minst mulig økonomisk og praktisk ulempe for partene
5. Leietaker skal fortrinnsvis akseptere delvis overtakelse av leieobjektet eller at arbeider kan gjenstå ved innflytting. Dersom Leieobjektet ikke kan overtas, skal Leietaker søke etter erstatningslokaler.
6. Ved overtakelse av deler av leieobjektet, skal leietaker få forholdsmessig reduksjon i leien.
7. Ved overtakelse av uferdig leieobjekt, skal leietaker få redusert leie, basert på partenes forhandlingsresultat.
8. Ved erstatningslokale vil leietaker fritas for leieplikt, men må selv dekke alle kostnader til erstatningslokale.

I noen tilfeller er det mer aktuelt å finne erstatningslokaler enn at leietaker skal overta leieobjektet med gjenstående arbeider og/eller deler av leieobjektet. Da kan man endre rekkefølgen på punkt (i)-(ii) og justere ordlyden i punktene. Dette kan eksempelvis være aktuelt dersom utleier har aktuelle erstatningslokaler tilgjengelig som det er mer fordelaktig for partene at benyttes midlertid, i stedet for overtakelse før hele leieobjektet er ferdigstilt. Da bør man også vurdere om det skal beskrives hvilken leie som skal betales for erstatningslokalet, samt eventuelle andre vilkår for slik mellomflytting.

Det kan også være tilfeller hvor det er ønskelig at partenes plikter konkretiseres noe nærmere enn det som står i forslaget. Dette kan være plikter i planleggingsfasen, ved kontrahering, under byggearbeidet eller etter at forsinkelsen er oppstått. Eksempelvis kan det være ønskelig eller behov for bestemmelser som regulerer gjennomføring av ferdigstillelsesarbeidene etter at leietaker har overtatt hele eller deler av leieobjektet, om det er skal iverksettes konkrete tiltak som hensyntar leietakers virksomhet eller andre spesielle forhold. Dette kan eksempelvis være aktuelt dersom leietakers virksomhet er underlagt streng taushetsplikt eller leietaker har installasjoner som er fysisk sensitive. Det kan også være aktuelt å regulere økonomiske konsekvenser ved ulike scenarioer.

Majorstuen, 16.11.20