

Forhandling av kommersielle leiekontrakter i
flerbruksbygg

Negotiation of commercial leases in multi-tenant
buildings

Sverre Lund

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP
Institutt for Landskapsplanlegging
Masteroppgave 30 stp. 2013



Forord

Jeg har de senere år studert master i eiendomsutvikling ved Universitet for Miljø- og Biovitenskap i Ås. Jeg har fra tidligere en bachelor i økonomi & administrasjon, med en spesialisering i markedsføring fra Høgskolen i Buskerud. Denne oppgaven representerer det siste semesteret ved UMB og skal tilsvare 30 studiepoeng.

Gjennom studiene ved UMB har vi lært mye om eiendomsfaglige forhold og spesielt verdisetting av næringseiendom, men jeg har savnet et søkelys på husleieloven og dens spesielle regulering av lokalleie. Jeg har derfor benyttet meg av denne muligheten til å skrive en oppgave som omhandler forhandlinger av kommersielle kontraktsinngåelser ved flerbruksbygg. Det har vært utfordrene å tilegne seg kunnskap noe utenfor fagpensum, men samtidig har det vært en utrolig lærerik prosess som jeg ikke ville vært foruten.

Jeg ønsker å takke spesielt Berit Irene Nordahl for å ha vist en meget profesjonell tilnærming til veilederrollen. Videre ønsker jeg å takke familie og venner for oppmuntrende ord og hjelp underveis. Mange takk i tillegg til både firmaene og enkeltpersonene som bidro med de empiriske dataene - uten denne informasjonen ville ikke denne oppgaven kunne blitt skrevet.

Sverre Lund

Ås, 15. desember 2013

Sammendrag

Denne oppgaven omhandler kontraktsinngåelser mellom gårdeiere og leietakere ved flerbruksbygg i det norske kontorsegmentet. Hensikten med denne undersøkelsen er å se om aktørene i dette markedet følger standardkontraktsgrunnlaget til Huseiernes Landsforbund m. fl. eller om enkelte forhandler seg bort fra bestemte kontraktspunkter og bilag. Husleieloven som bakgrunnsrett gir profesjonelle parter stor handlefrihet, men eventuelle avvik kan få betydelig innvirkning for verdivurderinger av eiendommene. Det er skrevet lite om forhandlingsaspektet når det gjelder lokalleie i Norge, men det finnes tilgjengelig litteratur på kryss av fagfelt som belyser temaet. Oppgaven vil legge vekt på hvorfor forhandlinger oppstår og eventuelt hvordan disse gjennomføres.

Datagrunnlaget er skaffet ved bruk av et todelt forskningsdesign. Del A tar for seg et pilotcasestudie der inngåtte kontrakter sammenlignes opp mot standardkontraktsgrunnlaget. Disse funnene er benyttet som grunnlag for å gjennomføre informantintervjuer rettet mot næringsmeglere i del B.

Funnene tyder først og fremst på at det er graden av utleiernes profesjonalitet, størrelse og servicenivå som er utslagsgivende for forhandlingene. På den andre siden kan standard, arealeffektivitet og markedsvilkår også ha påvirkninger på resultatet, men disse faktorene kan delvis kontrolleres ved å ha et bevisst forhold til forhandlingsprosessen.

Summary

This study deals with leases between landlords and tenants in multi-purpose buildings in the Norwegian office segment. The purpose of this study is to see if the players in this market follows the standard form lease or whether they actually negotiates away from certain specific contract clauses and appendices. Norwegian law gives the professional parties involved great freedom but aberrancies can have a significant impact on the valuation of commercial property. There is not much written about the negotiation aspect of leases in Norway , but there is available literature across different subjects that illustrates the theme. The target will be to investigate why negotiations occur, and if they do, how they actually are done.

The datamaterial is obtained through a pilotcasestudy where actual contracts are compared against the standard form lease. These findings have been used as the basis for conducting informant interviews aimed at commercial realestatebrokers.

The findings suggest that the degree of professionalism, size and services included from the landlords have much to say regarding how negotiations actually are implemented. On the other hand, also the object's standard, space efficiency and market will most likely influence the final results of the negotiations.

Innholdsfortegnelse

1.0 Innledning	3
1.1 Hovedproblemstilling	4
1.2 Delproblemstillinger	4
1.3 Avgrensninger	5
1.4 Begrepsavklaringer	5
1.5 Oppgavens oppbygning	6
2.0 Teoretisk tilnærming	6
2.1 Grunnleggende kontraktstypologi.....	7
2.2 Juridiske rammebetingelser	8
2.3 Standardkontrakter	9
2.4 Komponenter for eiendomsverdier	11
2.5 Norsk Standard basert på 3940	12
2.6 Kostnadskomponenter	14
2.6.1 Eierkostnader	14
2.6.2 Leietakerkostnader	17
2.6.3 Felleskostnader	19
2.7 Forhandlinger	23
2.7.1 Fordelingsforhandlinger	24
2.7.2 Interesseanalyse.....	26
2.7.3 Avtalemuligheter.....	28
3.0 Hovedproblemstilling	29
4.0 Forskningsdesignet	30
4.1 Del A: Pilotcase	31
3.2 DEL B: Intervjudel.....	32
3.3 Ethiske overveielser.....	33

5.0 DEL A: Pilotcasestudien.....	34
5.1 Generelle avvik.....	35
5.2 Nærmere om de enkelte kontraktene	36
5.3 Konklusjon av pilotcasestudien.....	40
5.5 Utvikling av delspørsmål	42
6.0 DEL B: Informantintervjuer	42
6.1 Resultater	43
6.2 Konklusjon av informantintervjuer	46
7.0 Drøftelser	47
7.1 Hvorfor og hvordan forhandler aktørene ved partenes vedlikeholdsplikter?	47
7.3 Hvorfor og hvordan forhandler aktørene ved felleskostnadsbegrepet?.....	49
7.4 Konklusjon	51
7.5 Kritikk til oppgaven.....	52
7.2 Videre forskning	52
Litteraturliste	53
Vedlegg.....	57

Tabell nr:	Forklaring tabeller:
1	Standardkontrakter - Huseiernes Landsforbund 4. utg. 3/13.
2	Nøkkeltall - Gårdeiers vedlikeholds- og utskiftningsplikt.
3	Nøkkeltall - Leietakerkostnader.
4	Nøkkeltall - Felleskostnader (Basale).
5	Nøkkeltall - Felleskostnader (OPAK).
6	Oversikt over kontraktsklausuler og bilag / husleieloven.
Figur nr:	Forklaring figurer:
1	Komponenter for eiendomsverdier over tid.
2	Eget forslag til arealoppdeling, basert på NS 3940.
3	Fordeling av eierkostnader.
4	Fordelingsforhandlinger, tilpasset.
5	Interesseanalyse.
6	Egen fremstilling av forskningsdesignet.
7	Egen snittillustrasjon av bygg nr. 1.
8	Egen snittillustrasjon av bygg nr. 2.
9	Egen fremstilling av mulige sammenhenger ved forhandlingsprosessen.

1.0 Innledning

Tema – hva og hvorfor

Masterstudiet i Eiendomsutvikling ved Universitet for Miljø- og Biovitenskap har hatt begrenset oppmerksomhet mot standardkontraktene som vanligvis benyttes ved avtaleinngåelser om leie av lokaler. Unntaket var en forelesning i faget «Eiendomsutvikling, kalkyle og verdsetting» med fagkoden EIE311. Foreleseren brukte noe tid til å diskutere standardkontrakten for brukte/«som de er» lokaler Huseiernes Landsforbund m. fl. har utviklet (2013). I denne sammenheng ble det nevnt at husleieloven var til dels fravikelig ved kommersielle kontrakter (1999). Det ble videre gått igjennom erfaringstallene tilknyttet drifts- og vedlikeholdskostnader ved flerbruksbygg i kontorsegmentet og hvorledes standardkontrakten normalt fordelte disse mellom gårdeiere og leietakere (Hagelund 2011). Dessverre hadde vi ikke den gang tid til å gå noe særlig dypere ned i materien fordi foreleseren måtte fortsette den videre gjennomgangen av pensumkravet i faget.

Senere i kurset lærte vi at næringseiendom ideelt skulle bli verdsatt på grunnlag av objektenes forventede nettokontantstrømmer, da sett bort fra eventuelle utbyggings- og eller transformasjonspotensialer (Geltner, Miller, Clayton & Eichholtz, 2007). Casene vi jobbet med for å estimere eiendomsverdier ble sammenlignet med en del av sekundærmaterialet fra de store Norske eiendomsanalytikernes rapporter angående leie- og transaksjonsmarkedet i Osloregionen (Union Eiendom, 2013). Her diskuterer de leiepriser på grunnlag av segment, standard og plassering uten å gå nærmere inn på hva slags kontrakter som ligger til grunn for leieprisene.

«Skulle vi ha oppgitt slike eierkostnader, hadde vi aldri fått solgt en eiendom».

Sitatet er hentet fra en artikkel skrevet av Jan Revfem der en anonym sentral Norsk næringsmegler ble konfrontert i forhold til Investment Property Databank sine tall vedrørende reelle eierkostnader på 16-17% for kontoreiendom (2013, 27. juni). Grunnen til at næringsmeglerne aldri hadde fått solgt en eiendom er fordi seriøse markedsverdivurderinger fra et rent økonomisk perspektiv bør ta utgangspunkt i de fremtidige nettokontantstrømmene eiendommene sannsynligvis skaper. Regnestykket blir meget forenklet sagt beregnet ved å trekke eierkostnadene ifra

bruttoleieinntektene. Disse nettokontantstrømmene diskonteres deretter tilbake til en nåverdi basert på risikoen ved investeringen. Dette betyr at høyere eierkostnader enn reklamert i prospektet vil enten senke nåverdien til potensielle kjøpere eller øke risikoen ved investeringen. Senere i litteraturkapittelet skal vi inn på hva enkelte av bestemmelsen i standardkontraktene utgjør, beløpene er betydelige og avvik vil derfor ha en innvirkning på beregningsgrunnlaget for de fremtidige eierkostnadene. Det blir derfor direkte feil å diskutere grunnleien ukritisk, uten å være særs bevisst på hvilke bestemmelser og kostnadsdrivere som ligger til grunn for leieavtalene.

1.1 Hovedproblemstilling

Hvorfor og hvordan forhandler gårdeiere og leietakere rundt partenes vedlikeholdsplikter og felleskostnadsbegrepet ved inngåelse av leieavtaler for brukte/«som de er» lokaler i kontorsegmentet?

1.2 Delproblemstillinger

- *Har objektenes standard noe å si for leietakernes syn på vedlikeholdsplikten?*
- *Er gårdeiere villige til endringer av skjæringspunktet ved vedlikeholdspliktene?*
- *Hvorfor er noen gårdeiere villige til å inkludere felleskostnader i grunnleien?*
- *Er det enkelte type lokaler der felleskostnader tenderer til å bli problematisk?*
- *Hvordan kan konfliktinteresser vedrørende felleskostnadsbegrepet senkes?*

Argumentasjonen for hovedproblemstillingen vil bli drøftet i kapittel 3. Jeg mener det er naturlig å gå igjennom hvorfor jeg nettopp har valgt denne problemstillingen etter den litterære tilnærmingen. Delproblemstillingene vil bli drøftet etter pilotcaset i kapittel 4. Dette er et resultat av at funnene først ga meg den informasjonen som trengtes for å kunne utvikle spesifiserte undersøkelsesspørsmål. Fremover vil jeg legge vekt på det tverrfaglige grensesnittet som berører kontraktsklausulene utleiers vedlikeholds- og utskiftningsplikt, leietakers vedlikeholdsplikt og felleskostnadsbilaget til standardkontrakten (Huseiernes Landsforbund, 2013). Denne tilnærmingen mener jeg står i stil til profesjonsutdanningen i Eiendomsutvikling der både det teoretiske og praktiske aspektet har virket å være målet ved utdanningen.

1.3 Avgrensninger

En slik tverrfaglighet medbringer naturligvis enkelte utfordringer. Dette fører til at materialet er kalibrert på en slik måte, at de ulike elementene skal komme frem i et helhetsperspektiv. Dette fører automatisk til at jeg verken kan gå nærmere inn på den juridiske metode eller utdype hva disse forholdene vil ha og si for eventuelle verdiberegninger. Det finnes i tillegg mange andre meget viktige forhold når det gjelder kontraktsforhandlinger. Herunder kommer elementer som for eksempel: leiepris, eiendomsskatt, merverdiavgiftsplikt, offentligrettslig ansvar, oppgraderinger, leietid, oppsigelsesmuligheter, opsjon til markeds- eller gjengsleie etc. Det hadde vært interessant å se på disse forholdene i tillegg, men det å skulle prøve å avdekke slikt, ville krevd mer ressurser enn det jeg har tilgjengelig for denne undersøkelsen.

1.4 Begrepsavklaringer

- Flerbruksbygg er en betegnelse der flere leietakere deler en bygning. Spesielle problemstillinger oppstår derfor når forpliktelsene mellom gårdeieren og leietakerne, samt leietakerne innbyrdes skal bestemmes.
- Den innbyrdes fordelingen mellom leietakerne sikter her til fordelingsnøkkelen, denne skal avgjøre i hvilken grad de ulike leietakerne skal faktureres i tillegg til grunnleien.
- Tilleggsfaktureringen baseres på eiendommenes felleskostnadsbegrep. Begrepet må sees i sammenheng med partenes vedlikeholdsansvar i kontrakten.
- Gårdeiere og utleiere blir brukt om hverandre for å skape variasjon i språket, men de sikter begge til det samme. Dette er uavhengig av om disse med eierrettigheter oppfattes som subjekter eller objekter.
- Bruttokvadratmeter (BTA) er den Norske bransjestandarden for utleie av næringseiendom, men andre arealbetegnelser kan avtales. Alle tall i denne oppgaven vil være omtalt per BTA/år eksklusive merverdiavgift.

1.5 Oppgavens oppbygning

Første del starter med å presentere teorigrunnlaget - utgangspunktet her er den generelle amerikanske kontraktstypologien. Videre bygges juridiske, tekniske, økonomiske og forhandlingsmessige aspekter opp mot hovedproblemstillingen om det norske utleiemarkedet for næringseiendom. Neste del tar for seg det todelte forskningsdesignet som er blitt benyttet for datainnsamlingene. Det påfølgende pilotcaset ser på avvik fra standardkontrakten ved faktiske inngåtte leiekontrakter. Funnene fra pilotcaset blir i neste fase brukt som grunnlag for utvikling av delspørsmålene når det gjelder samtaler med næringsmeglere. Avslutningsvis blir resultatene drøftet og konkludert på grunnlag av datainnsamlingene.

2.0 Teoretisk tilnærming

Det finnes en del litteratur som omhandler problemstillingene innenfor Norge, men forfatterne har en typisk bakgrunn som avgrenser innholdet til deres fagfelt uten å ta opp forhandlingsaspektet. Det er tidligere skrevet en masteroppgave ved UMB som tar opp implementeringen av grønne kontrakter, men denne er så spesielt rettet mot energibesparende tiltak, at den faller utenfor undersøkelsens relevans (Kononuchenko, 2011). Det finnes videre en masteroppgave i Rettsvitenskap skrevet ved Universitetet i Oslo med hensyn til felleskostnader i næringsleieforhold, denne er klausulert, men viktige funn ved denne undersøkelsen ble gitt ut som en del av Basalerapporten 1. Halvår 2012 (Bjørnaas, 2011)(Bjørnaas & Rønning, 2012).

Noe av den internasjonale litteraturen, da gjerne med forfattere fra USA, har et søkelys som passer relativt godt for denne oppgaven. Denne litteraturen er dessverre ikke overførbart da den er skrevet for å passe deres eget juridiske regelverk (Zankel, 2001). Fremgangsmåten for dette litteratursøket har derfor startet med å innhente informasjon om den generelle amerikanske kontraktstypologien. Videre er det forsøkt å snevre inn litteraturen ved å legge vekt på artikler skrevet av norske forfattere mot flerbruksbygg i kontorsegmentet. Tanken bak dette har vært å skulle få ideer som kunne være overførbare til forhandlingsaspektet. Resultatet av at det har vært lite direkte anvendbar litteratur, har for meg vært en utfordrende del av denne oppgaven.

2.1 Grunnleggende kontraktstypologi

«*Contrary to popular belief, there is no such creature as a standard form lease*» sitat av Martin I. Zankel (2001, s 1).

Litteraturen fra USA deler kontraktene som inngås ved utleie av næringseiendom hovedsakelig inn i tre forskjellige hovedtyper. Denne kategoriseringen fordeler typisk spørsmålet om hvem som skal betale hva? Måten kontraktene tilnærmer seg disse fordelingene er først og fremst avhengig av hva slags eiendom eller bygg de er ment å skulle regulere (Geltner et al., 2007, s 808). På denne måten ligner de noe i hovedtrekk på grunntanken til de forskjellige typer standardkontrakter vi har i Norge. De tre hovedkategoriene for næringseiendom er:

1. Gross lease:

Her betaler utleieren normalt for alle driftskostnader. Unntaket finnes der man setter grenser eller såkalte *expencc stops* på hele eller deler av driftskostnadene. Denne grensen kan eksempelvis være knyttet opp mot energiforbruket til bygget der leietakerne må betale for overskridelser tilknyttet avtalen. *Expencc stops* kan avtales uavhengig av de tre hovedkategoriene i denne oppstillingen. *Gross lease* finnes i alt fra handel-, kontor- og logistikkbygg. I tillegg finnes kontraktene både ved bygg designet for enbruksbygg og til flerbruksbygg (Zankel, 2001, s 4).

2. Net lease:

Her betaler leietakeren(e) mesteparten av kostnadene tilknyttet eiendommen ved siden av den faste grunnleien. Ved flerbruksbygg i *net lease* kategorien blir kostnadene tilknyttet drifting av eiendommen fordelt på en brøk basert på leietakernes andel av det totale utleibare arealet. I tilfellene ved *triple net* leieavtaler er leietakeren også ansvarlig for kostnadene tilknyttet eiendomsskatt og bygningsforsikringer derav navnet *triple* som spiller på alle de tre kostnadskomponentene: skatt, forsikring og drift (Zankel, 2001, s 4). Gårdeieren ved *triple net* avtaler er som oftest ansvarlig til å fortsatt betale for noen av kostnadene, gjerne de spesielt tilknyttet forvaltnings- og utleievirksomheten.

3. Hybrid lease:

Dette er kombinasjonsvarianter av tilfellene *net lease* og *gross lease* beskrevet ovenfor. Det er flere måter å gjennomføre dette i praksis, men som oftest innebærer dette en klar ansvarsfordeling mellom partene for hvorledes man skal betale kostnadene.

Eksempelvis kan dette være at gårdeieren betaler for kostnadene tilknyttet det utvendige av bygget og fellesarealene, mens leietakerne kun betaler kostnader som angår deres eksklusive leiearealer.

Hovedargumentasjonen for å la leietakerne ta deres del av kostnadene baseres først og fremst på at gårdeierne selv sikres for variasjonene som kan oppstå ved avvik fra konsumprisindeksjusteringen. La oss ta et eksempel med energiprisene som typisk varierer mer enn KPI, her vil en *gross lease* avtale uten *expense stops* påføre utleier en risiko tilknyttet ikke bare forbruket, men også endringer i energiprisene. Sikringen til utleier går derfor utover leietakerne, som må ta denne risikoen for egen regning (Geltner et. al., 2007, s 808). Forfatterne tar en klar avgrensning til den komplekse amerikanske kontraktstradisjonen, som for øvrig også fraviker mye fra norske forhold. Det som kan være av interesse er at *gross lease* avtalene faktisk kan minne om norske husleieavtaler for bolig. Dette bringer oss over i neste kapittel som omhandler de kort oppsummerte juridiske rammebetingelsene for næringsleieforhold i Norge.

2.2 Juridiske rammebetingelser

Bakgrunnsloven for leie av næringsseiendom bestemmes av lov om husleieavtaler av 26. mars 1999 nr. 17, heretter kalt husleieloven (1999). Denne nye loven trådte i kraft 1. januar i år 2000 og tok over for den gamle husleieloven av 16. juni 1939 nr. 6.

Utfordringen angående denne husleieloven er at lovgiverne har fokusert på det å skulle verne forbrukernes rettigheter angående boligleie. Dette gjør at loven i mange tilfeller kan fravikes ved avtale, når partene inngår leiekontrakter i næringsmarkedet. Tanken bak denne fravikeligheten, er at man har ment profesjonelle aktører skal være i stand til å passe sine egne interesser uten behov for spesiell skjerming. Offentlige og enhetlige reguleringsbestemmelser for leie av næringsseiendom ville i tillegg fremstått som problematisk tatt i betraktning av at næringsseidommene og bruken av disse varierer mye påpeker Magistad (2008, s 42-43). Dette betyr at det først og fremst er avtalen

mellom utleieren og leietakerne som bestemmer tvilstilfeller, om man ser bort fra de ufravikelige reglene ved husleieloven § 1-2, 2-ledd. I denne sammenheng beveger vi oss automatisk over i juridiske tolkningsprinsipper for kommersielle kontrakter. Her velger jeg å avgrense oppgaven, men peker på noen prinsipper for avtaletolkning:

- Dersom det kan påvises en felles forståelse mellom partene vil denne legges til grunn for tolkningen.
- Vanligvis vil man forsøke på en objektiv tolkning av kontrakten, noe som betyr at man forsøker å finne frem til den naturlige språklige forståelsen.
- En avtalebestemmelse må alltid forstås i lys av kontrakten som helhet.
- Den som skriver kontrakten har normalt ansvaret for uklarheter.
- Uklarheter veies normalt imot den av partene som er mest profesjonell.

Med hensyn til denne oppgaven har slike forhold naturligvis mye å si for undersøkelsens avgrensede kontraktsklausuler og bilag. Dette er et resultat av at alle er fravikelige i henhold til husleielovens § 1-2, 2. ledd. Prinsippene for avtaletolkning basert på ordlyd, vederlagets størrelse, faktisk bruk, bakgrunnslov, rettspraksis og reelle hensyn bør derfor tas med i betraktningen ved tvilstilfeller eller konflikter mellom partene. Dette er alle forhold som krever en relativt god juridisk forståelse innenfor det snevre kompetansefeltet lokalleie.

2.3 Standardkontrakter

«Leieavtalenes viktigste formål er å regulere risiko mellom partene. Ved en utstrakt bruk av standardavtaler, blir kontraktsposisjonen for alle parter mer forutsigbar, risikoen lavere og prisingen av leieforhold blir lettere sammenlignbart» (Brun, 2013).

Thor Olaf Askjer, direktør ved Norsk Eiendom, ble her innledningsvis sitert i artikkelen til Brun (2013). Han påpeker noe av de samme elementene jeg diskuterte innledningsvis til oppgaven, men tar opp risiko og sammenlignbare leiepriser spesielt. Denne undersøkelsen ønsker derfor å ta for seg noe av tematikken i sitatet, men da innenfor de avgrensede kontraktsklausulene og bilagene i et forhandlingsperspektiv. Leseren gjøres oppmerksom på at standardkontraktene til Huseiernes Landsforbund har blitt kritisert

for å være utleiervennlige (Wiersholm, 2013). Kontraktene finnes per dags dato i seks forskjellige standardvarianter.

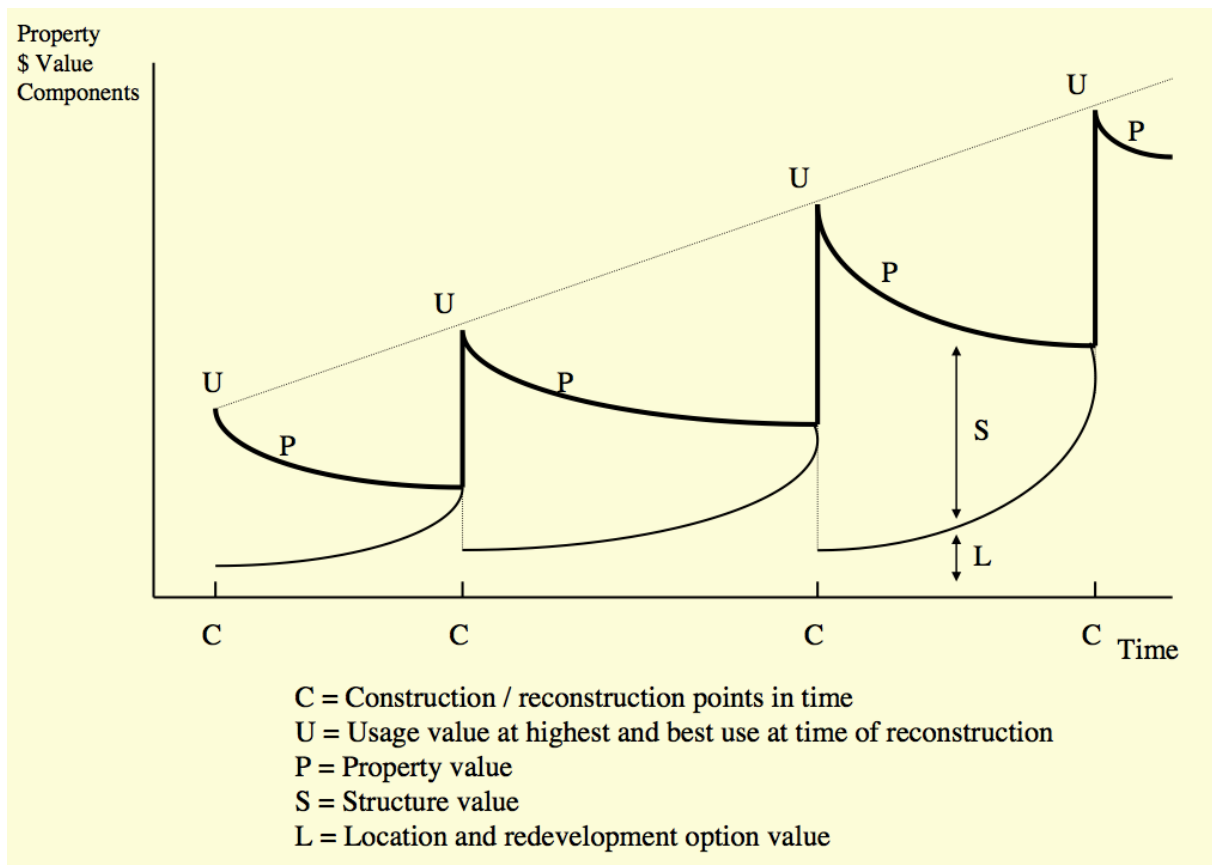
Tabell 1: Standardkontrakter – Huseiernes Landsforbund 4. utgave 3/13 (2013).

Nr	Kategori
1	Standard leieavtale for næringslokaler (brukte/«som de er» lokaler).
2	Standard leieavtale for næringslokaler (nye/rehabiliterede lokaler).
3	Standard leieavtale for næringsbygg (brukt/«som det er» bygg).
4	Standard leieavtale næringsbygg (nytt/rehabiliteret bygg).
5	Standard barehouse leieavtale for næringsbygg (brukt/«som det er» bygg).
6	Utvidet standard leieavtale for næringsbygg (nytt/rehabiliteret bygg).

Ser man på oppdelingene av standardkontraktene ovenfor, skjer det et viktig skille mellom lokaler (1-2) og hele bygninger (3-6). Dette kommer av at flere leietakere i samme bygning krever helt spesielle kontraktsmessige verktøy for å fordele kostnadene både seg i mellom og med gårdeieren.

I versjon nr. 1 er det tatt med i overskriften at lokalene fremstår som brukte/«som de er» lokaler, jf. husleielovens § 2-5 (1999). Det vil si at lokalene overtas på grunnlag av besiktelsen samt eventuelt de mindre tilpasnings- og eller oppussingsarbeidene partene blir enige om i kontraktsforhandlingene. Dette står i motsetning til variant nr. 2 som benyttes ved nybygg eller der bygningsmassen har gjennomgått større rehabiliteringer og eller bruksendringer som normalt eller ofte defineres som et tiltak jf. § 1-6 i plan og bygningsloven (2008). Det vil videre rettes oppmerksomhet mot kontraktsversjon nr. 1 selv om det ikke er store variasjoner mellom disse to variantene. Argumentasjonen for dette er at jeg ønsker å snevre inn undersøkelsen for å hindre unødvendige faktorer som kan påvirke funnene. I denne sammenheng er det mye mulig at aktørene forhandler ulikt mellom de to kontraktsvariantene. Jeg regner med at partenes vedlikeholdsplikter kan være viktigere å avklare for en bygning eller et lokale med et mer nærliggende behov for vedlikehold og eller utskiftning som vi i neste avsnitt skal inn på.

2.4 Komponenter for eiendomsverdier



Figur 1: Komponenter for eiendomsverdier over tid (Geltner et al., 2007, s 96).

Figuren ovenfor forklarer hvordan eiendomsverdier (P) har en tendens til å synke i reelle verdier over tid, selv der de underliggende tomteprisene er økende. For gårdeiere er dette et meget viktig poeng å ta i betraktning når de skal forutse det realistiske inntjeningspotensialet fremover uten vesentlige kapitalinnskudd i eiendomsmassen. Byggene vil over tid bli mindre attraktive for brukerne, men også dyrere å drifte og vedlikeholde for alle parter involvert. Geltner et al. foreslår at man deler opp de strukturelle forringelsene ned til fysiske, funksjonelle og økonomiske elementer. De fysiske forringelsene sikter til nedbrytningen av den bygningsmessige strukturen. De funksjonelle forringelsene sikter her til endringer til ønskede planløsninger og tekniske installasjoner ved eiendommen. De økonomiske forringelsene er avgrenset innledningsvis, men sikter her til endringer av «highest and best use» potensialet for både bygget og tomten, altså typiske transformeringer eller økte utnyttelsesgrader.

Min argumentasjon for å se på standardkontraktsvariant nr. 1, baseres derfor på at innenfor oppgavens avgrensninger vil det utover byggenes levealder muligens oppstå et

høyere insentiv til forhandlinger. For å eksemplifisere med Geltner et al. sin modell vil motivet for forhandlinger muligens øke, jo lenger man tidsmessig kommer bort fra forrige konstruksjons/rekonstruksjons intervall (C), eller i denne sammenheng nye/rehabiliterede lokaler ved standardkontraktsvariant nr. 2 (Huseiernes Landsforbund, 2013). Det finnes en viss problematikk når det gjelder dette, da generelle oppgradering ikke vil bli definert som rehabiliteringer, men det vil muligens senke insentivet til forhandlinger innenfor avgrensingene allikevel.

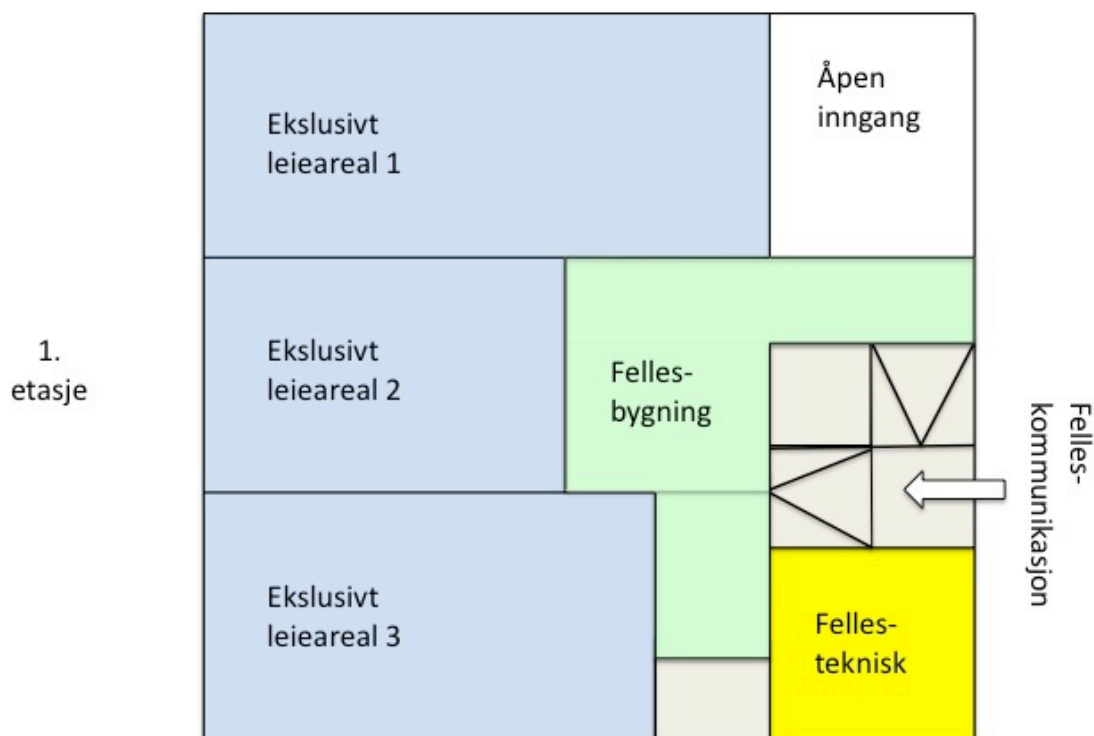
2.5 Norsk Standard basert på 3940

For å sette problemstillingene i kontekst, er dette avsnittet tatt med for å illustrere den praktiske tilnærmingen ved flere leietakere i flerbruksbygg. Næringseiendom leies vanligvis ut per kvadratmeter bruttoareal i Norge (Standard Norge, 2012).

Standardkontraktene tar i denne sammenheng med en klausul om at eventuelle feil i arealangivelsene ikke gir rett til å kreve leien justert, og at dette heller ikke medfører noen rett til endringer av leieavtalens øvrige bestemmelser ved punkt nr. 4 (Huseierens Landsforbund, 2013). Definisjonen på bruttoareal for et rom eller avgrenset areal ordlegges på følgende måte:

«Bruttoareal for et rom, deler av en etasje eller en bruksenhet beregnes fra ytterveggs utside i gulvhøyde inkludert utvendig ferdig overflate. Mot tilgrensede rom, bruksenheter eller fellesarealer beregnes arealet til midt i delevegger» (Standard Norge, 2012, s 9).

Her bør en derfor gjøre et klart skille mellom de arealer der de enkelte leietakere har eksklusiv rådighet og de arealer der flere leietakere har rådighet, altså fellesarealene. Den praktiske tilnærmingen ved fordeling av fellesarealer bør derfor baseres på leietakernes faktiske bruk. En potensiell tilnærming innenfor bygget kan være å dele opp arealene i disse kategoriene:



Figur 2: Eget forslag til arealoppdeling, basert på Norsk Standard 3940 (2012).

- a. Eksklusivt leieareal
- b. Fellesareal etasje
- c. Fellesareal bygning
- d. Fellesareal kommunikasjon
- e. Fellesareal teknisk

Legg merke til at fellesareal etasje (b) ikke er tatt med i denne illustrasjonen. Denne kategorien vil kunne anvendes i for eksempel 2. etasje der leietakerne 1-3 ikke oppholder seg. Ideelt sett skal derfor fordelingsnøklerne tilpasses de enkelte leietakerne avhengig av hvor i bygget de befinner seg, og hvilke fellesarealer de faktisk benytter seg av. Et flerbruksbygg kan derfor måtte operere med flere forskjellige fordelingsnøkler tilknyttet de ulike leietakerne. I tillegg må man se nærmere på hvilke utgiftsposter de deler. Disse tingene skal vi se nærmere på i de neste avsnittene.

2.6 Kostnadskomponenter

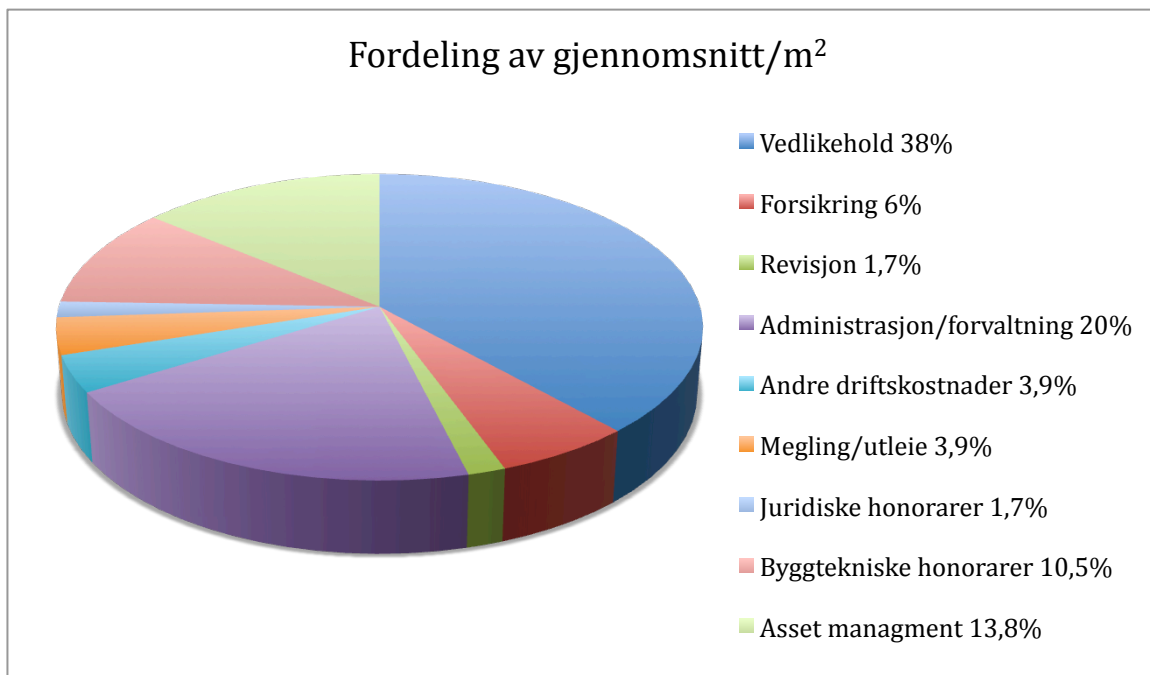
Tradisjonelt kan man dele kostnader ved flerbruksbygg inn i tre forskjellige hovedkategorier. Som nevnt er det i de fleste tilfeller kontrakten som bestemmer hvem som skal betale for de ulike kostnadene som oppstår i leieperioden. Kostnader kan derfor ende opp som:

- Eierkostnader
- Leietakerkostnader
- Felleskostnader

Dette virker ved første øyekast ut som en enkel fordeling, men som jeg skal innpå er det meget viktig at kontraktene justerer dette ansvarsforholdet på en oversiktlig måte da husleieloven fraviker særdeles fra standardkontrakten. Denne fordelingen har naturligvis mye å si for lønnsomheten til gårdeierne eller den totale leiekostnaden for leietakerne. En av utfordringene ved denne gjennomgangen er at standardkontrakten ikke er lov å ettertrykke. Jeg har derfor valgt å ikke sitere kontraktsklausulene og bilagene, men heller drøfte spesielle kostnadsdrivere i sammenheng med standardkontraktens bestemmelser. Dette er gjort ved å se på tilgjengelige nøkkeltall anerkjente konsulentfirmaer i næringseiendomsbransjen har fremskaffet de senere år.

2.6.1 Eierkostnader

Dette er kostnader som inneholder alle andre utgifter som ikke påfaller leietakerne. Her holdes skatt og eventuelt andre avgifter utenfor begrepet. Aktiveringer som blir ført til balansen som ved for eksempel omfattende leietakertilpasninger og eiers andel av felleskostnader er heller ikke med i nøkkeltallene. Leseren gjøres oppmerksom på at aktiveringer kan utgjøre en betydelig andel av de reelle eierkostnadene. Reelle eierkostnader er et uttrykk deler av næringseiendomsbransjen benytter seg av. Dette er et resultat av at eierkostnadene i salgsprospekter er notorisk lite utfyllende og fremstår lavere hva virkeligheten innebærer (Revfem, 2012).



Figur 3: Fordeling av eierkostnader (Sundlisæter, 2012, s 5).

Sektordiagrammet er utarbeidet på grunnlag av gjennomsnittene ved 50 kontoreiendommer for regnskapsåret 2011 ved Basale sin referanseportefølje, se vedlegg 1. 70% av eiendomsmassen er representativ i intervallene og for gjennomsnittene. Eiendommene hadde en gjennomsnittsstørrelse på 8.426m² og en gjennomsnittsinntekt på kr 1554,- per m². Totale reelle eierkostnader var ved et gjennomsnitt på 181,- per m² eller omregnet 11,65% av leieinntekten. Størrelsen på eiendommene, kontraktene, standarden og graden av profesjonalitet har naturligvis mye å si for denne relativt lave prosentsetningen. Fordelingen og kostnadsbildet til Sundlisæter må derfor kunne sies å være preget av profesjonell forvaltning, utleievirksomhet og stordriftsfordeler (2012, s 5).

Ser man eierkostnadene i sammenheng med vedlikeholdet alene fremkommer dette som den klart største utgiftsposten på 38%, eller et gjennomsnitt på kr 69,- per BTA (vedlegg 1). Jeg påpeker derfor at grensesnittet mellom partenes vedlikeholdsansvar er et særdeles viktig aspekt for lønnsomheten til gårdeierne. Husleielovens hovedregel er at ethvert vedlikehold som ikke tas med i § 5-3, 2. ledd er utleierens hovedansvar, med mindre andre avtaler er inngått (Magistad, 2008, s 254). Sundlisæter siteres i denne sammenheng:

«Grensesnittet for hvilke kostnader som kan belastes leietaker vil selvfølgelig variere og avhenger av hva som er beskrevet i den enkelte leiekontrakt. Eksempelvis vil det være forskjeller for hvordan utleier og leietakers vedlikeholdsplikt reguleres i leiekontraktene» (2012, s 5).

Her er Sundlisæter inne på forhandlingsaspektet jeg ønsker å utdype, fravikeligheten ved husleieloven gjør at dette elementet er særdeles viktig å fokusere på ved kontraktsinngåelser. Administrasjons- og forvaltningskostnader er også en stor driver for eierkostnadene på 20% ved figur nr. 2. Jeg velger å omtale dette nærmere under avsnittet for felleskostnader, fordi et administrasjonspåslag kan belastes leietakerne om kontraktene tar høyde for dette. Andre type eierkostnader ved figur nr. 2 faller utenfor, basert på hovedproblemstillingen i undersøkelsen.

Utleiers vedlikeholds- og utskiftningsplikt

Referanseporteføljen til Hagelund ved tabell nr. 2 baseres på kontoreiendommer i OPAK sin referanseportefølje med en generelt god standard fra regnskapsåret 2010 (2011). Forfatteren forteller videre at tallene ikke er representative for nyere påkostede bygg. De representative intervallene refererer derfor til brukte/«som de er» lokaler. Det fremkommer dessverre ikke noe gjennomsnittlig størrelse på eiendommene eller leieprisnivå. Intervallet til Hagelund variere i mye mindre grad enn nøkkeltallene til Sundlisæter, se vedlegg nr. 1.

Tabell 2: Nøkkeltall – Gårdeiers vedlikeholds- og utskiftningsplikt (Hagelund, 2011, s 2).

Kategori (HL standard)	Lav	Høy
Utskiftning av tekniske anlegg	38	85
Bygningsmessig vedlikehold innvendig	14	58
Bygningsmessig vedlikehold utvendig	18	58
Normalt årlig vedlikehold i intervallet: OPAK	90	155

Utskiftning av tekniske innretninger når disse ikke lenger kan vedlikeholdes på en regningssvarende måte fremstår som den klart høyeste utgiftsposten til gårdeierne. Denne utskiftningsplikten gjelder også ved leietakernes eksklusive arealer, foruten leietakerens egne anbrakte tekniske innretninger ved punkt nr. 12 i standardkontrakten. Denne utskiftningsplikten må eventuelt bero på en faglig vurdering

i hvert enkelt tilfelle. Det kan derfor fremstå konflikter der partene har ulike synspunkter på om det faktisk er vedlikehold eller utskiftning som er objektivt sett lønnsomt (Skogvoll, 2010, s 2).

Vedlikeholdsansvaret ved standardkontrakten er bestemt slik at utleieren må bekoste tilnærmet alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. I tillegg skal utleieren sørge for et alminnelig godt vedlikehold av fellesarealene og de tekniske innretningene slik at disse holdes i tilsvarende stand som ved overtakelse, men at alminnelig slitasje må aksepteres. Her slår felleskostnadsbegrepet inn ved punkt nr. 12 i standardkontrakten. En videre synsing mellom hva som skal påfalle utleieren og eventuelt hva som skal påfalle leietakerne, blir derfor først og fremst avhengig av hva som omtales videre som leietakernes vedlikeholdsplikt og hvilket felleskostnadsbegrep det opereres med i leiekontrakten. Leseren gjøres her avslutningsvis oppmerksom på at både den utvendige og innvendige vedlikeholdskostnaden ved nøkkeltallene til Hagelund er omtrent tilnærmet lik. Årsaken til dette kan være at noe av vedlikeholdet innvendig kan oppfattes som en oppgradering som vi var inne på og gårdeieren må derfor normalt bekoste denne. I tillegg er det nokså vanlig at gårdeiere må oppgradere mellom leieforhold, denne kostnaden faller da også som en eierkostnad.

2.6.2 Leietakerkostnader

Dette er kostnader som først og fremst er tilknyttet den innvendige driften og vedlikeholdet av leietakernes eksklusive arealer. Disse kostnadene blir som oftest fakturert leietakerne direkte fra egne leverandørene. Kostnader som inngår er for eksempel vask, internett og energiutgifter som er avhengig av frekvens eller forbruk.

Tabell 3: Nøkkeltall - Leietakerkostnader (Hagelund, 2011, s 2).

Kategori	Lav	Høy
Energiutgifter	40	106
Renhold	72	162
Leietakers vedlikeholdsplikt (HL standard)	60	122
Direkte driftskostnader i intervallet: OPAK	90	155

Leietakers vedlikeholdsplikt

Nøkkeltallene ved leietakerkostnadene ved den samme referanseporteføljen til Hagelund, operer også her i intervaller fra lavt til et høyt anslag med utgangspunkt i brukte/«som de er» lokaler. Kostnader tilknyttet leietakers vedlikeholdsplikt befinner seg mellom 60,- til 120,- per m². Denne plikten kan derfor anses som en betydelig kostnadsdriver for de fleste leieforhold og fravikeligheten ved husleieloven gjør dette elementet til et potensielt forhandlingsaspekt. I denne sammenheng er leietakernes vedlikeholdsplikt i liten grad utfyllende som kort nevnt i Husleielovens § 5-3, 2-ledd:

«Er ikke annet avtalt, plikter leieren å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen».

Vedlikeholdsplikten begrenses ved nevnte oppramsing når det er snakk om utskiftning av disse gjenstandene (Madsen & Langeland, s 21). Standardkontrakten inneholder derfor en skjerpet vedlikeholdsplikt overfor leietakerne ved punkt nr. 13. Leietakernes vedlikeholdsplikt omfatter her i størst grad det innvendige vedlikeholdet av leieobjektet, men også et visst ansvar for vedlikehold av inngangsdører, porter og skilt. Den innvendige vedlikeholdsplikten av de eksklusive arealene går ut på å holde overflater som gulv, vegger og tak i en slik stand at lokalene kan være utleibare ved utflytting (Dieseth, 2012, s 10). I tillegg har leietakerne et ansvar for vedlikehold og enkel reparasjon av synlig teknisk- elektrisk- og VVS installasjoner. Om denne type reparasjoner ikke kan gjennomføres på en regningsvarende måte, overføres denne plikten normalt over på gårdeieren.

2.6.3 Felleskostnader

Felleskostnader fungerer som et spleiselag mellom partene der gårdeieren er ansvarlig for fordelinger av kostnader tilknyttet drift og vedlikehold av fellesarealene. Bjørnaas & Rønning definerer felleskostnader oppsummerende på denne måten (2012, s 23):

«I alminnelighet kan man si at felleskostnader er de kostnader som relaterer seg til drift og vedlikehold av fellesarealer og de felles tekniske anlegg i en næringseiendom, som leietakerne leier en forholdsmessig andel av i tillegg til sine eksklusive leiearealer, og som utleier administrerer på vegne av leietakerfellesskapet.»

Dette gjelder for både innvendige og utvendige fellesarealer. Husleieloven inneholder ikke felleskostnadsbegrepet selv, men § 3-1, 1. ledd sier at leien først og fremst skal fastsettes til et bestemt beløp. Leien i dette tilfellet sikter kun til det beløp leietakerne skal betale for å disponere lokalene, fravikeligheten gjør at gårdeieren kan fakturere drifts- og vedlikeholdsutgifter som vaktmestertjenester, vedlikehold, strøm, snøbrøyting, beplantning, renhold etc. ved avvikende avtaler fra husleieloven (Magistad, 2008, s 160). Hovedsaklig gjøres dette ved at gårdeieren fakturerer et a konto beløp som beregnes i slutten av året for de faktiske påløpte utgiftene (Hauglund, 2011, s 1).

Det har den senere tid blitt observert en økt oppmerksomhet rundt felleskostnadsbegrepet, da både fra utleier og leietakersiden (Saltnes, 2013). Ravlo-Losvik og Eide påpeker at de har observert at flere leietakere etterspør «*expencc stops*» som jeg var inne på ved den generelle kontraktstypologien, eller det de referer til som en såkalt «*cap*» på felleskostnadene (2012, s 12). Dette anbefales kun i de tilfeller der gårdeierne er langsiktige, har gode referansetall, og der de tror det kan gi dem et solid konkurransefortrinn i utleiemarkedet. Risikoen sett fra gårdeierne sin side er at de står i fare for å ikke få dekket inn de reelle felleskostnadene ved eiendommen. Dette vil kunne få følger for eventuelle fremtidige verdivurderinger slår artikkelforfatterne fast.

Tabell 4: Nøkkeltall – Felleskostnader (Våge, 2012, s 8).

Kategori	Gj.sn./m ²	Lav	Høy
Løpende drift	43	28	59
Kommunale avgifter	11	4	17
Avfallshåndtering	16	8	25
El. Kraft/olje/fjernvarme- og kjøling	123	72	180
Vakthold	5	1	16
Brannvern/internkontroll	12	7	19
Telefon/overføring	2	1	4
Renhold	25	8	49
Skadedyr	1	1	3
Andre tekniske installasjoner	6	1	15
VVS	16	8	20
Utendørs	10	3	18
Bygningsmessige reparasjoner	3	1	8
Rekvisita/driftsmateriell	2	1	5
Beplantning innendørs	0	1	3
Støttefunksjoner	2	1	23
Totale felleskostnader: Basale	279	197	376

Disse nøkkeltallene fremkommer av regnskapsåret 2011 for Basale sin referanseportefølje. Til sammen består utvalget av femtifire kontor-, handels- og kombinasjonseiendommer med en gjennomsnittlig byggstørrelse på ca 5.300m². Kostnader tilknyttet administrasjonspåslag, kantine, heis/rulletrapp, senterledelse og markedsføring er holdt utenfor, siden disse kan utgjøre betydelige summer. Intervallene er arealvektet og er representative for 60% av eiendomsmassen i utvalget. Dette vil si at arealer som er typisk mindre kostnadskrevende har blitt lavere vektet. Tallene vil derfor ikke være sammenlignbare, hvis man tar en hvilken som helst flerbrukseiendom og deler det ukritisk på totalt antall bruttokvadratmeter. Legger man merke til energikostnadene, utgjør disse en betydelig andel av felleskostnadene. Leietakere med egne energi og strømmålere er holdt utenfor utvalget (Våge, 2012, s 9). Dessverre kommer det ikke frem i artikkelen noe angående leiepriser, men i artikkelen til Bjørnaas og Rønning påpeker de at felleskostnadene ofte utgjør så mye som 20-30% av det totale vederlaget fra leietakeren (2012, s 21).

Tabell 5: Nøkkeltall – Felleskostnader (Hagelund, 2011, s 2).

Kategori	Lav	Høy
Felles energi (strøm/olje/fjernvarme)	120	220
Snebrøyting	0	10
Felles renhold	25	43
Vaktmester	21	34
Vakthold	14	18
Renovasjon	10	26
Kommunale avgifter (vann/avløp/feiing)	11	23
Utomhusanlegg	0	15
Alarm	0	10
Ventilasjon	14	31
Sanitær	0	10
Andre tekniske anlegg	4	14
Elektriske installasjoner	8	19
Låsesystem	5	13
Heis	0	24
Brannvern	3	13
Skadedyr	0	8
Diverse vedlikehold	3	19
Diverse rekvisita	0	7
Totale felleskostnader (OPAK)	245	370

Disse nøkkeltallene fremkommer av OPAK sin referanseportefølje for regnskapsåret 2010. Intervallet kan i hovedsak sies å befinne seg noe over Våge sitt selv om tallene ikke er arealvektede, men det kan være mange ulike årsaker til dette (2012, s 12). En sannsynlig årsak er at eiendomsporteføljen i utvalget er basert på en alminnelig god standard og derfor ikke representativ for nyere eller påkostede bygg. Jeg regner derfor med at det vil koste mer å drifte en eldre eiendomsmasse, da med tanke på graden av de fysiske og funksjonelle forringelsene.

For å kunne fakturere leietakerne for slike tilleggsbeløp velger standardkontrakten i klausulene nr. 8 angående leiesum og nr. 12 angående utleiers vedlikeholds- og utskiftningsplikt å henvise til bilaget, vedrørende felleskostnader. Dette bilaget er utformet slik at det er ment å skulle tilpasses den enkelte bygning. Her utdypes kostnadsfordeling mellom partene ytterligere ved å eksplisitt tillegge gårdeieren en plikt til å betale for utvendig vedlikehold og utskiftning av tekniske anlegg, når disse ikke kan vedlikeholdes på en regningssvarende måte. I tillegg kommer eksemplvise opplistninger som faller inn under felleskostnadsbegrepet: energi, offentlige avgifter, rengjøring/renovasjon, tilsyn, service vedlikehold og administrasjonspåslag. Ved tilfeller der enkelte lokaler i det totale bygget står tomme må gårdeieren i følge kontrakten

betale disse felleskostnadene selv. Her har normalt gårdeieren en rett til å bli bespart for den reduserte kostnaden som oppstår ved ledighet. Leietakerne har rett til et innsyn i felleskostnadsregnskapet i henhold til både standardkontrakten og husleielovens § 3-4.

Jeg utsatte som nevnt administrasjonspåslaget til avsnittet om felleskostnader, fordi dette kan belastes leietakerne, om det er tatt høyde for i kontrakten. Administrering av felleskostnader utgjør naturligvis et arbeid og en kostnad for gårdeierne. I artikkelen til Bjørnaas og Rønning kommer det frem, at det er ulik praksis blant gårdeierne å belaste leietakerne for dette, men at tendensen er økende. Videre blir det nevnt at dette administrasjonsbeløpet ofte utgjør rundt 3-8% av de normale totale felleskostnadene i næringsleieforhold (2012, s 23). I denne sammenheng finnes det en lagmannsretts avgjørelse fra 2010, nærmere bestemt Hoppelandsdommen, som sier at praksisen for dette enda ikke er utbredt nok til at utleiere kan kreve inn et slikt påslag, uten at leieavtalen uttrykkelig fastsetter en slik ordning.

Fordelingsnøkler

Felleskostnadene som jeg var inne på handlet om fordelingen av kostnader mellom gårdeierne og leietakere. I flerbruksbygg dukker det naturligvis også opp en problemstilling når det gjelder hvorledes disse felleskostnadene skal fordeles mellom leietakerne. Standardkontrakten velger å forklare dette ved at felleskostnadene skal fordeles gjennom eiendommens fordelingsnøkkel ved punkt nr. 8. Den forteller videre at fordelingsnøkkelen kan justeres ved eventuelle endringer i grunnlaget og henviser til et bilag der det er opp til gårdeieren å bestemme.

Det generelle utgangspunkt ved relativt enhetlige bygg, er å oppstille leietakernes eksklusive bruttoareal opp mot byggets eller eiendommens totale bruttoareal. Prosentatsen man kommer frem til ganges med brutto fellesarealet og svaret blir lik de ulike leietakernes respektive andel av fellesarealet (Skogvoll, 2010). Potensielle problemer ved denne fremgangsmåten oppstår der enkelte leietakere bruker mer av en ressurs enn de andre. Et eksempel kan være at leietakerne i første etasje blir belastet for vedlikeholdskostnadene tilknyttet heisen som kun de andre leietakerne i øvrige etasjer benytter seg av.

Energikostnader er eksempelvis en annen utfordring tilknyttet dette så lenge leietakerne mangler egne seriestrømmålere. La oss si halvparten av bygget mangler ventilasjonsanlegg, skal disse leietakerne da belastes en lik andel av energikostnadene basert på deres andel av det totale leiearealet? Aktørene bør derfor være særlig bevisste rundt slike differensierte kostnader som oppstår, slik at kontraktene tar høyde for forskjeller mener Ravlo-Losvik & Eide (2012, s 11-12).

2.7 Forhandlinger

Jørn K. Rognes definerer i sin bok med hensyn til forhandlinger (2012, s 13): «*Når to eller flere parter med delvis motstridene interesser prøver å komme frem til en felles beslutning, forhandler de*». Denne definisjonen er bred, men jeg mener den oppsummerer essensen i begrepet godt. Dette kan gjelde alt fra forhandlinger om trivielle dagligdagse ting mellom foreldre og deres barn, til seriøse og ressurskrevende kontraktsforhandlinger i næringslivet. Jeg skal ikke undervurdere viktigheten av en bevisst barneoppdragelse, men enkelte forhandlingsprosesser krever så klart økt oppmerksomhet av de involverte parter. I denne sammenheng mener jeg kontraktsinngåelser om leie av næringslokaler er nettopp slike spesielle forhandlingssituasjoner. Fallgruvene ved å ikke være bevisste på slike prosesser kan resultere i at enkelte aktører forhandler når de ikke burde, eller de lar være å benytte seg av muligheten når de først hadde den (Lewicki, Barry, Saunders & Minton 2003).

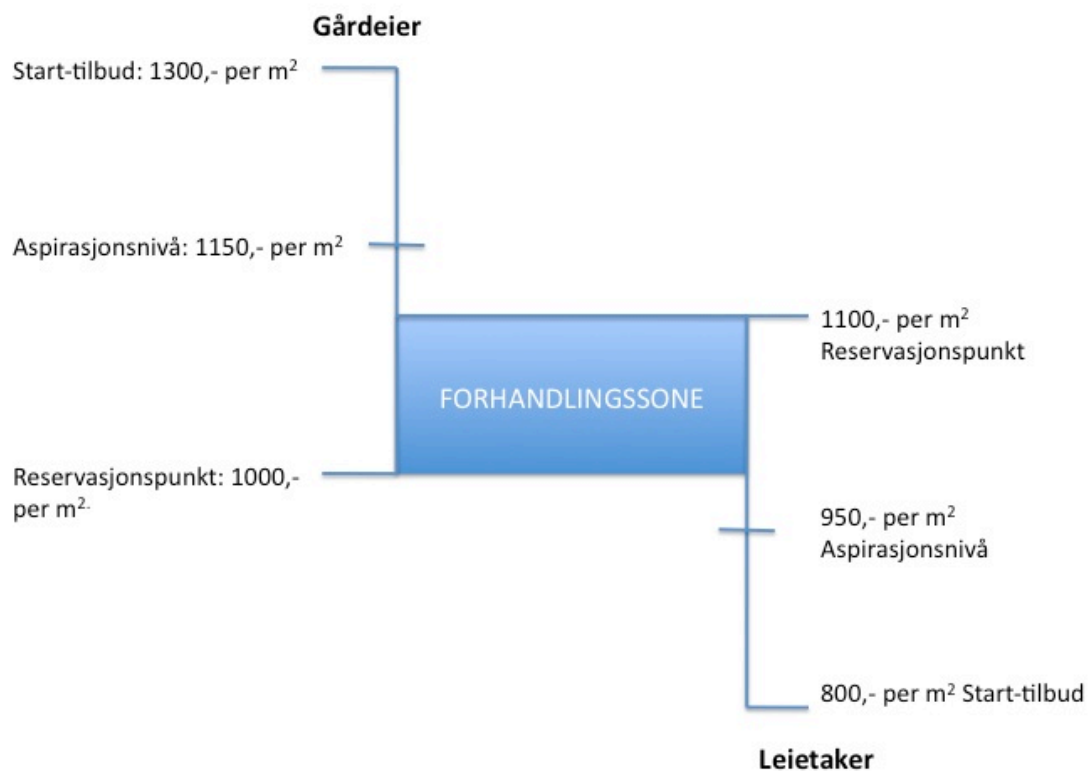
Rognes forteller at mange mener fagkunnskap om bransjen skal være tilstrekkelig for å kunne være en god forhandler (2012, s 13). For aktørene involvert ved utleie av næringseiendom inkluderer dette typisk kunnskap om de økonomiske, tekniske, juridiske og markedsmessige aspektene av bransjen. Forskningen viser til at fagkompetanse alene ikke nødvendigvis er tilstrekkelig for at gode forhandlinger gjennomføres. Heldigvis viser forskningen også til positive endringer i resultatene der man bevisst fokuserer på strategisk planlegging og konstruktiv atferd i forhandlingsprosessene (Rognes, 2012, s 14).

Forhandlinger oppstår typisk ved to forskjellige hovedsituasjoner (Brett 2001):

1. Inngåelse av nye avtaler.
2. Konflikthåndtering i eksisterende avtaler eller relasjoner.

Om partene er særlig bevisste ved inngåelser av nye avtaler, vil sannsynligvis konflikter av situasjon nr. 2 reduseres betraktelig. Det er derfor undersøkelsen avgrenser seg til å gjelde forhandlinger av kontraktinngåelser, mer vektleggelse her vil muligens forhindre konfliktskapende dominoeffekter ved de løpende leieforholdene eller ved senere salg eller utvikling av eiendommene.

2.7.1 Fordelingsforhandlinger



Figur 4: Fordelingsforhandlinger, tilpasset. (Rognes, 2012, s 42).

Fordelingsforhandlinger anses som den tradisjonelle formen for forhandlinger. Her kjøpslår man om knappe ressurser og resultatet inneholder typisk et eller flere vinn/tap elementer ved at partene gir innrømmelser. De fleste forhandlinger uansett kompleksitetsnivå inneholder store elementer av denne type samhandling. Figuren forklarer hvorledes begge parter normalt har tre ulike punkter som definerer forhandlingsprosessen deres. Forskning rundt starttilbud viser at de som går først ut har overtaket ved å diktere hvor en felles avtale sannsynligvis kan oppstå, men med forbehold om at starttilbudet oppfattes som seriøst av motparten. For videre lesing rundt dette temaet anbefales boken til Rognes, dette utelates her da starttilbud ikke har noe spesiell relevans for oppgaven (2012, kap. 3).

La meg ta et eksempel med en leietaker som ønsker å finne et nytt lokale. Aspirasjonsnivået på kr 950,- per m² og reservasjonspunktet på kr 1100,- per m² er rent forhandlingsteoretisk avhengig av to ting, nemlig alternativene i markedet og den økonomiske bæreevnen til leietakeren (Rognes, 2012, s 41). Alt under 950,- per m² kan man si er ambisjonsnivået, men ved en leiepris på over 1100,- per m² er leietakeren villig til å avbryte forhandlingene. Det spennende med fordelingsforhandlinger er at leietakeren her ikke vet hvilke aspirasjonsnivå og reservasjonspunkt gårdeieren har.

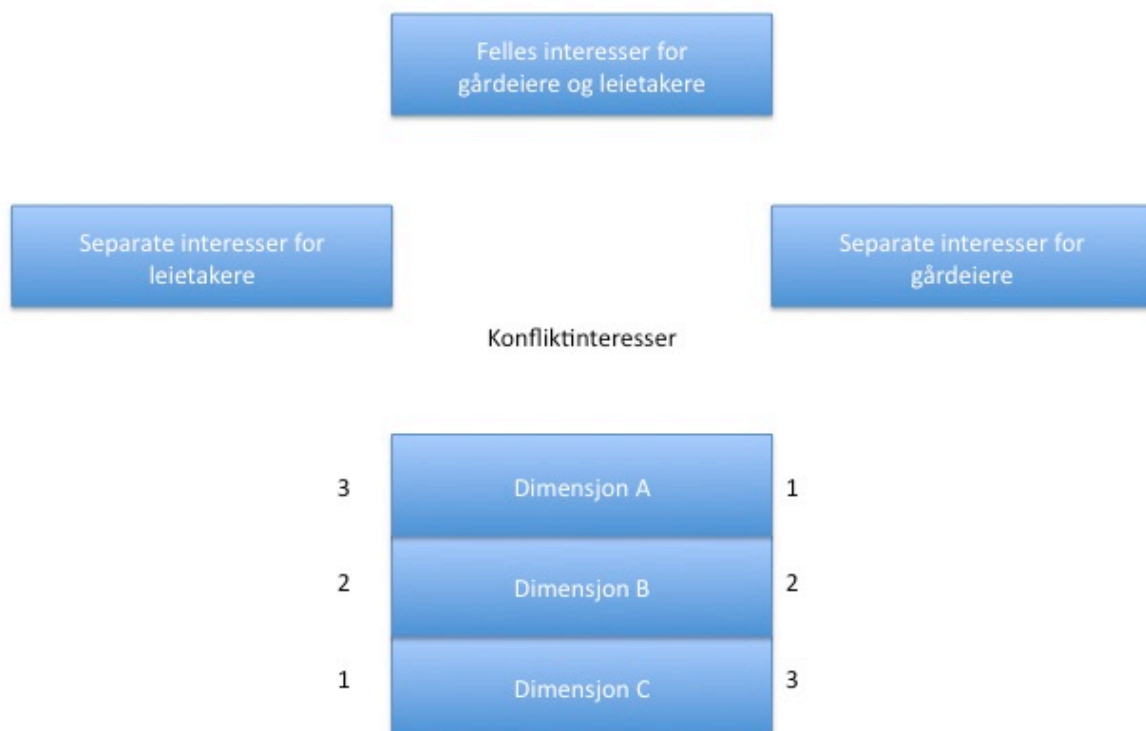
En utfordring kan være at denne potensielle leietakeren ønsker at felleskostnadene skal inkluderes i grunnleien (Saltnes, 2013). I utgangspunktet kan dette virke akseptabelt å innrømme for gårdeieren, men det krever samtidig at kompetansen er tilstede for å finne de nye reelle forhandlingspunktene. Reservasjonspunktet for gårdeieren er her minimumsnivået for hvor man er villig til å gå ned i leiepris. Dette punktet er rent forhandlingsteoretisk avhengig av hvilke andre interesserte leietakere finnes det og hvilken økonomiske bæreevne gårdeieren har (Rognes, 2012, s 41). I tilfellet ved figur fire har partene en positiv overlappingsone på kr. 100,- så sett bort ifra kravet om en inkludering av felleskostnadene burde partene komme til enighet. Spørsmålet blir derfor; hvor store er de reelle felleskostnadene tilknyttet lokalet? Tilleggsdimensjonen med å inkludere felleskostnadene kompliserer naturligvis forhandlings situasjonen.

Gårdeieren bør ha:

- Juridisk kompetanse for å diskutere felleskostnadsbegrepet.
- Økonomiske forutsetninger for å innhente de reelle erfaringstallene.
- Oppdaterte arealmålinger og fordelingsnøkler.
- Kjennskap til leiepriser i det lokale utleiemarkedet.

2.7.2 Interesseanalyse

Utfordringen med hensyn til forhandlingsprosesser er ofte et utslag av at partene forholder seg til ulike dimensjoner tilknyttet både samarbeid og konkurranse samtidig. I slike forhandlingssituasjoner mener Rognes at man burde rette oppmerksomhetene mot en integrasjonstankegang, se vedlegg to (2012, kap. 4). Grunnen til dette er at ved mer kompliserte forhandlinger oppstår det gjerne enkelte fellesinteresser, altså et potensial for samarbeid mellom partene. Konkurranseelementet oppstår der aktørene kjemper om knappe ressurser, altså det mer tradisjonelle perspektivet som ved mer fordelingsorienterte forhandlinger.



Figur 5: Interesseanalyse (Rognes, 2012, s 64).

Rognes mener at man må gjøre et klart skille mellom separate-, felles- og konfliktinteresser ved en interesseanalyse som ved figur fem (2012, 62). De felles interessene bør gjøres mest mulig konkrete. Dette kan for eksempel være ønske til både gårdeiere og leietakere om at eiendommen må holde visse servicefunksjoner, for eksempel kan dette dreie som om noe helt elementært som behovet for måking på vinteren. Begge partene ønsker å gjennomføre dette på en ressursparende men tilfredsstillende måte, altså vil det sannsynligvis lønne seg å samordne innkjøpet av denne tjenesten via kun en avtale. Det kan oppstå mange slike fellesinteresser ved flerbrukseiendom og her ligger sannsynligvis mye av grunnlaget for å kunne skape gode avtaler mellom partene.

Separate interesser mener Rognes kjennetegnes ved at de kun har betydning for den ene parten (2012, s 64). Denne type interesser blir her avgrenset i oppgaven, men det kan lett tenkes at leietaker eller gårdeier har spesielle interesser som ikke påvirker hverandre i særlig grad. Uansett avgrensningen kan det naturligvis være lurt å legge merke til et slikt uutnyttet potensial i forhandlingsprosessen.

Konfliktinteresser er de dimensjoner hvor partenes interesser står i motsetning til hverandre. Dette er som nevnt innledningsvis kjennetegnet ved typiske fordelingsforhandlinger. Rognes påpeker at det ofte er her aktørene finner konstruktive løsninger om det finnes flere konfliktinteresser med ulike vektinger eller interessegrader (2012, s 65). Om det kun finnes én grunnleggende konfliktinteresse, la oss i dette tilfellet si pris på grunnleien, har partene ofte begrenset avtalemulighetene til et brudd eller et kompromiss. Ved forhandlinger ved kommersielle leieavtaler vil det sannsynligvis kunne oppstå mange konfliktinteresser av ulike interessegrader. Det hele blir derfor en prioritering der partene forhandler i forhold til hvor viktig konfliktinteressene fremstår for den enkelte.

2.7.3 Avtalemuligheter

Om det viser seg at interesseanalysen avdekker flere viktige interesse saker, mener Rognes at man i utgangspunktet har tre hovedprinsipper for å skape bedre løsninger (2012, s 69). En forhandlingsprosess kan innebære alle disse 3 taktikkene samtidig:

- Utnytte ulikheter: Bytte saker, basert på informasjon og risikoreduksjon.
- Utnytte likheter: Definere partenes fellesinteresser, tenk kreativt og konstruktivt.
- Inkludere relasjoner til en tredje aktør: Ekstern risikotager?

Ved å utnytte ulikhetene kan partene bytte saker for å unngå rene kompromisser ved konfliktdimensjonene. En forutsetning for å drive denne type bytting av saker er informasjonsgrunnlaget. Aktørene må derfor vite hvorfor konfliktinteressene er viktige for hverandre. Risikoaspektet er her ofte en grunnstein i hvorfor konfliktinteressene oppstår til å begynne med mener Rognes (2012, s 65). Den andre muligheten til å skape bedre løsninger er å kapitalisere på eventuelle likheter. Om partene tar seg tid til å utveksle informasjon kan eventuelle konfliktinteresser faktisk vise seg å være en mulighet til å kunne dra nytte av hverandre. Altså det som kan ha virket opprinnelig som en konfliktinteresse kan faktisk vise seg å være en fellesinteresse mellom gårdeier og leietaker. Den siste muligheten for å utvikle bedre løsninger er å skulle utvikle relasjoner til en tredjepart som typisk ekstern risikotager. Oppgaven avgrenses her, da jeg mener dette går utenfor hovedproblemstilling, men jeg kan eksemplifisere ved bruk av bankgarantier for depositumskrav, spesielle forsikringer etc.

3.0 Hovedproblemstilling

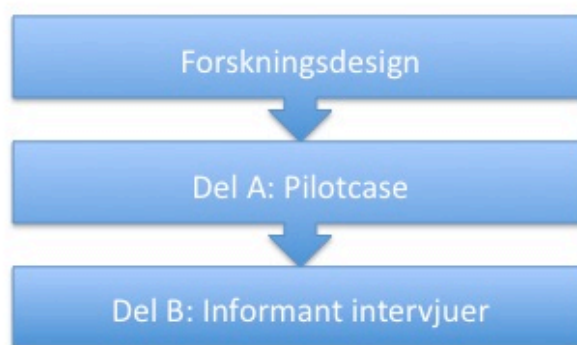
Jeg har i denne litteraturgjennomgangen lagt vekt på det jeg mener er viktige økonomiske, juridiske, tekniske og forhandlingmessige aspekter innenfor undersøkelsens avgrensninger. Hovedproblemstillingen har som innledningsvis blitt formulert som følgende:

Hvorfor og hvordan forhandler gårdeiere og leietakere rundt partenes vedlikeholdsplikter og felleskostnadsbegrepet ved inngåelse av leieavtaler for brukte/«som der er» lokaler i kontorsegmentet?

Jeg ønsker å undersøke denne problemstillingen nærmere, fordi den norske litteraturen overser i stor grad forhandlingspotensialet som oppstår ved avtalefriheten mellom profesjonelle parter. Nøkkeltallene i litteraturdelen varierer mye og er bygget på erfaringsgrunnlaget til store eiendomsporteføljer. Eiendommene må kunne sies at både leies ut og driftes på en profesjonell måte med tanke på de involverte partene, men selv Våge nevner i korte drag at vedlikeholdsplikten kan variere innenfor kontraktene (2012, s 4). Jeg antar derfor at det kan forhandles noe forskjellig basert på både profesjonaliteten til gårdeierne, men også på grunnlag av de fysiske og funksjonelle forringelsene som oppstår over tid (Geltner et al, 2007, s 96). Som jeg har argumentert for er skjæringspunktet i vedlikeholdsplikten til partene også avhengig av hvilket felleskostnadsbegrep eiendommene benytter seg av. Jeg anser det derfor som interessant å undersøke nærmere om hvorfor og hvordan det forhandles ved disse punktene og bilagene til standardkontrakten.

4.0 Forskningsdesignet

Dette designet skal fungere som et logisk verktøy, for å innhente de data som skal besvare problemstillingene (Yin, 1994, s 19). Denne oppgaven stiller en hovedproblemstilling som er utfordrene å besvare på grunnlag av den tilgjengelige forhåndskunnskapen alene. Dette krever ulike verktøy for å komme i mål med undersøkelsen. Det har derfor blitt benyttet et todelt forskningsdesign for å innhente de empiriske dataene.



Figur 6: Egen fremstilling av forskningsdesignet.

Figuren beskriver prosessen ved den todelte fremgangsmåten ved først å benytte meg av et pilotcase i del A for deretter å bevege meg over til informantintervjuer i del B. Jeg påpeker at kvalitative metoder setter store krav til observasjonsinstrumentet. May B. Postholm siteres i denne sammenheng at (2010, s 127):

«Forskeren er det viktigste forskningsinstrumentet i kvalitativ forskning».

Lesere av denne oppgaven må derfor være bevist på at jeg fullt og helt innser at mine vurderinger vil alltid være preget av en sterk subjektiv faktor. Dette har naturligvis en påvirkning for hvorledes spørsmålene blir stilt, hvilke avgrensninger som blir tatt og hvordan funnene blir tolket.

4.1 Del A: Pilotcase

Litteraturgjennomgangen mener jeg har vært en guide til å utvikle hovedproblemstillingen, men fortsatt mangler jeg forståelsen for det mer nyanserte bildet som er nødvendig, for å diskutere det forhandlingsmessige aspektet. Casestudier er mest sannsynlig en fordelaktig taktikk der problemstillingen er «hvorfor» og «hvordan» spørsmål mener Yin (1994, s 21). Jeg velger derfor å koble det lave nivået av forhåndskunnskap opp mot idéen om å skulle gjennomføre et avdekkende case. Som Yin forteller er den deskriptive informasjonen ved et singlecase verdt å gjennomføre hvis det er avdekkende av natur (1994, s 41). Denne fremgangsmetoden gjør at jeg kan observere og analysere kontraktsklausulene og bilagene opp mot de faktiske inngåtte kontraktene til en gårdeier. Målet mitt er derfor å sette opp et forskningsdesign som er i stand til å plukke opp elementer som den tilgjengelige litteraturen til nå ikke har klart å gi meg, men innenfor de ressurser som er mulig for meg som student. Selv om det kan sies at jeg har valgt et eksplorativt og utforskende design i denne fasen bør man ha noen rasjonelle valg for hva man skal se etter (Yin, 1994, s 21). Her ønsker jeg derfor å bruke den tilegnede kunnskapen i litteraturkapittelet, for å rette et undersøkelsesfokus for hvilke elementer jeg mener bør undersøkes.

Validitet

Kravet om validitet er ofte en meget utfordrende del av det å designe et casestudie, noe jeg kan meddele også har vært en utfordring i denne undersøkelsen. Jeg har derfor benyttet litteraturdelen som fundament til å argumentere underveis, for hvor fokusområdet bør ligge for innsamling av data. På dette stadiet i undersøkelsen vil jeg være meget forsiktig med å skulle påstå eventuelle årsaks- og virkningsforhold. Dette fordi det alltid vil være ukontrollerbare elementer som kan ha utslagsgivende effekter som ikke plukkes opp i et singelforsøk. En taktikk for å øke validiteten mener Yin derfor er å bruke nøkkelinformanter i etterkant, en oppfordring jeg har valgt å følge (1994, s 35).

Reliabilitet

Det er ofte snakk om hvorvidt andre kan være i stand til å teste de endelige resultatene når reliabiliteten ved en undersøkelse diskuteres (Grenness, 2001, s 145). Ved pilotcasen er den direkte etterprøvbareheten mot samme gårdeier naturligvis lav, grunnet et

forbehold om klausulering og bruk av pseudonymer. Dette var nødvendig for gjennomføringen og på denne måten er det bare jeg som kan etterprøve resultatene direkte på dette stadiet av forskningsdesignet. Dette kvalitetskravet er derfor også forsøkt økt ved bruk av informantintervjuer i del B, slik at andre kan være i stand til å teste eventuelle endelige funn.

4.2 DEL B: Intervjudel

Jeg mener noe av styrken ved denne todelte fremgangsmåten er, i tillegg til å øke validiteten og reliabiliteten ved pilotcaset alene, potensialet til å kunne plukke opp elementer som jeg hittil ikke har fokusert på i undersøkelsen. Ved å benytte meg av næringsmeglere som informanter til intervjudelen, ønsker jeg å få deres perspektiv som tredjepart. Næringsmeglere bør være gode nøkkelinformanter ved at de skal kunne være i stand til å belyse forhandlingsaspektet som oppstår ved lokaleie. Det kan godt være at næringsmeglerne har observert eller innehar perspektiver jeg ikke har fått med meg.

Datainnsamlingsform

Datainnsamlingsformen må være et valg av hva slags informasjon som skal hentes inn. Sensitiviteten og kompleksiteten til temaet som undersøkes burde derfor vektet ved valg av datainnsamlingsform (Grenness, 2001, s 171). Jeg fattet etterhvert et valg om informantintervjuer gjennomført over telefon, siden pilotcaset allerede var blitt gjennomført. Dette har både negative og positive sider, men sett i lys av at det er en rask og rimelig fremgangsmåte, vektet dette tungt for de få næringsmeglerne som takket ja til deltakelse.

Bestemme utvalg

Eventuelle utvalgsfeil ved gjennomføringen av informantintervjuene kan oppstå da kun 3 næringsmeglere er med i intervjudelen. Som et motargument burde det kunne sies at de har et godt erfaringsgrunnlag for å kunne uttale seg da mye av jobben deres faktisk går ut på å bistå forhandlinger mellom leietakere og gårdeiere. Antall informanter må også sees i sammenheng med de begrensede ressurser som setter rammebetingelsene for denne undersøkelsen.

Validitet

Det er lagt vekt på en definisjonsmessig tydelighet, der uklare begreper blir avgrenset i intervjuene. Jeg har her benyttet en semistrukturert intervjuguide med «bulletpoints» som gir respondentene og meg en mulighet til å avklare eventuelle misforståelser underveis (Johannessen, Tufte & Christoffersen, 2011). Slike validitetsutfordringer omtales gjerne som indre validitetskriterier, men jeg har også stått ovenfor potensielle problemer med de ytre validitets kriterier ved intervjudelen (Grenness, 1997, s 142). Dette er typiske utfordringer rundt respondentenes gyldighet på spørsmålene. Herunder kan det være at enkelte næringsmeglere unnlater å svare korrekt av uante årsaker, men det kan lett tenkes at enkelte spørsmål berører informasjon som næringsmeglerne ikke ønsker å gå ut med. Slike utfordringer er vanskelig å kontrollere og må derfor bli en vurderingssak.

Reliabilitet

Angående intervjudelens etterprøvbarehet er dette forsøkt hevet gjennom å fastlå næringsmeglernes utdannelse, fartstid og den omtrentlige lokaliseringen av inngåtte oppdragsavtaler. Jeg har i tillegg prøvd å gjøre arbeidet med intervjuene på en oversiktlig og nøyaktig måte slik at disse fremstår som forståelig for leseren.

4.3 Etiske overveielser

Oppgaven er skrevet med mål om å overholde retningslinjene fra Den nasjonale forskningsetiske komité for samfunnsvitenskap og humaniora (Sist oppdatert: 01. Desember, 2011). Et viktig grunnleggende aspekt ved denne undersøkelsen skal være å vise respekt for de menneskene og eller firmaene som deltar. Det har derfor vært viktig å sette seg inn i de lover, regler og normer som gjelder personvernet. Både informantene og gårdeieren har derfor måtte samtykke til deltagelse basert på fri vilje, før undersøkelsen startet. Her har jeg fulgt Erickson (1986) sine to forslag for viktige etiske hensyn ved kvalitative undersøkelser. Begge omhandler informasjonshensynet til deltakerne, disse må få en grundig forståelse for hvorfor og hvorledes undersøkelsen skal gjennomføres.

Casedelen har løst utfordringene ved at alle involverte partene har fått pseudonymer. Gårdeier ønsket i tillegg en klausulering av oppgaven. Kompromisset mellom personvernet og reliabiliteten til denne undersøkelsen har i dette tilfellet derfor blitt vektet i gårdeieren sin favør, noe som strengt talt også var et krav for at oppgaven kunne skrives. Verken firmaene eller personene er heller identifiserbare vedrørende informantintervjuene i samråd med Norsk Samfunnsvitenskaplig Datatjeneste AS (2013). All informasjon som kan knytte identifiserbare personer og firmaer har blitt destruert ved prosjektets sluttdato.

Avslutningsvis vil jeg understreke at jeg har skrevet denne oppgaven av egeninteresse uten pengestøtte fra hverken enkeltpersoner, firmaer eller organisasjoner.

5.0 DEL A: Pilotcasestudien

Pilotcaset tar for seg åtte leieavtaler inngått ved standardleieavtale nr. 1 for brukte/«som de er» lokaler. Kontraktene er inngått ved to nærliggende flerbruksbygg i kontorsegmentet. Gjennomgangen har foregått ved at jeg har sammenlignet de inngåtte kontraktene opp mot standardkontraktsgrunlaget. Jeg har videre tatt utgangspunkt i den tredje utgave nr. 11/10 til standardutgaven. Dette er den versjonen de fleste kontraktene referer til. På denne måten skal avvik fra standardkontrakten registreres innenfor oppgavens avgrensninger med et eksplorativt fokus rettet mot forståelsen tilegnet i litteraturkapittelet. Leseren gjøres her oppmerksom på at innenfor avgrensningene er det veldig få forskjeller mellom tredje og den fjerde kontraktsversjonen for brukte/«som de er» lokaler.

Tabell 6: Oversikt over kontraktsklausuler og bilag i sammenheng med husleieloven.

HL standardkontrakt	Kategori	Husleieloven
Punkt 12	Utleiers vedlikeholds- og utskiftningsplikt	§§ 5-3, 2-5
Punkt 13 og 20	Leietakers vedlikeholdsplikt	§ 5-3, 2. ledd
Punkt 8 og 12 + bilag	Felleskostnader	§§ 3-1, 3-4
Punkt 8 + bilag	Fordelingsnøkler	§§ 3-1, 3-4

Ufordringer ved pilotcasen

Ufordringer ved denne gjennomføringen mener jeg er å skulle ta hensyn til sensitiviteten ved informasjonen. Et eksempel på dette er at gårdeier verken ønsker at jeg skal utgi leiepriser eller signeringsdatoer selv om dette ville være relevant for å se om eventuelle innrømmelser blir tatt høyde for i leieprisen. Jeg har sjekket dette på egenhånd og tatt fratrukk for tilleggsytelser som for eksempel parkering, men finner ingen logisk sammenheng med den informasjonen jeg besitter.

5.1 Generelle avvik

Innenfor kontraktsklausulene og bilagene avviker nesten alle leiekontraktene noe fra standardkontrakten. Disse avvikende vil bli gjort rede for i dette avsnittet, før jeg går nærmere inn på de enkelte leiekontraktene. En forklaring for hva disse avvikene fører til ønsker jeg å avgrense, da det er for mange eksterne faktorer involvert. Dette kan for eksempel gjelde muntlige tilleggsavtaler eller hvorledes den løpende forvaltningen av eiendommene faktisk gjennomføres etc. Jeg gjør oppmerksom på at disse leiekontraktene er relativt kompliserte juridiske dokumenter. Små endringer kan derfor føre til store omveltninger.

Arealoppmålinger

Kontraktene deler ikke opp leietakernes andel av eksklusive arealer og deres respektive andel av fellesarealene. Kontraktene har valgt å slå sammen de totale andelene slik at leiearealene fremkommer kun som en sum av både eksklusive og andeler av fellesarealer. På denne måten avviker de fra veilederen til Standard Norge ved avsnitt 2.4 i litteraturdelen (2012).

Utleiers vedlikeholds- og utskiftningsplikt

Kontraktsklausul nr. 12 er noe modifisert i forhold til kontraktsstandard. Her plikter gårdeieren til å holde eiendommens innvendige fellesarealer og tekniske innretninger i en tilsvarende stand som ved innflytting, men at normal slitasje må forventes av leietaker. Denne regulerer videre gårdeierens rett til å fakturere slike kostnader tilknyttet drift, vedlikehold og renhold av inn- og utvendige fellesarealer via felleskostnadene.

Leietakers vedlikeholdsplikt

Ved kontraktsklausul nr. 13 mangler enkelte setninger med hensyn til leietakers plikt til enkel utskiftning av slitasjedeler og enkle reparasjoner av synlige installasjoner. Slik jeg mener var disse setningene ment til å skulle utfylle skjæringspunktet mellom forholdsvis utleierens utskiftningsplikt og her leietakers vedlikeholdsplikt vedrørende de eksklusive arealene.

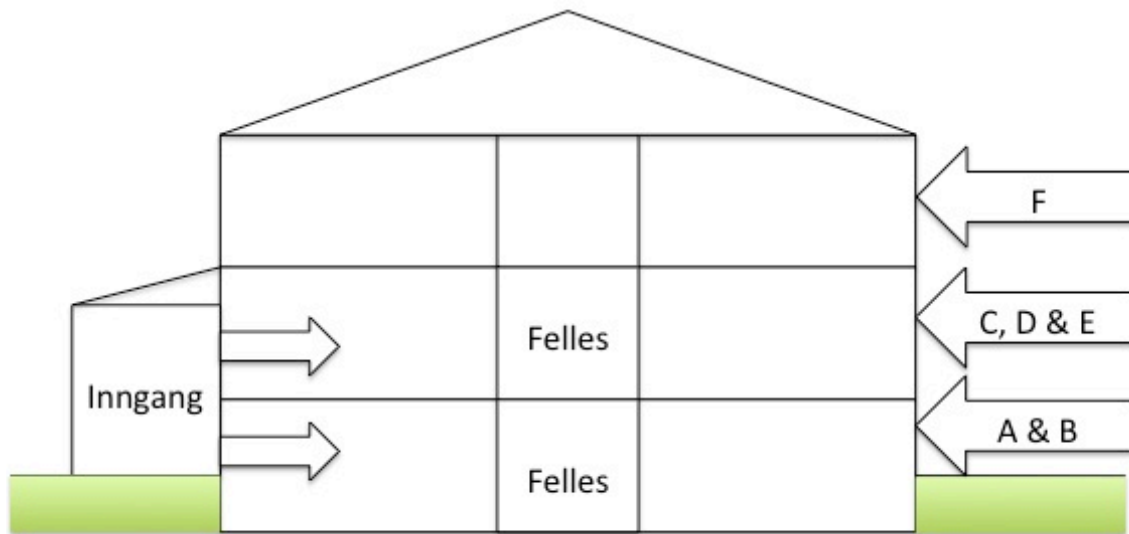
Felleskostnader

Ved kontraktsklausul nr. 8 angående leiesum mangler noe av delpunkt nr. 5. Denne skal opprinnelig justere gårdeiers rett til fakturering av felleskostnader i tillegg til grunnleien. Kontraktsgrunnlaget jeg innehar vedlegger hverken felleskostnadsbilaget eller fordelingsnøkkelbilaget. Endringene ved kontraktene er konstruert slik at de tillegger enkelte av leietakerne en plikt til å betale felleskostnader pluss strøm/energi ved siden av grunnleien. Hva som inngår i felleskostnadene eller hvorledes disse fordeles mellom leietakerne oppfatter jeg derfor som uklart bare ved å lese kontraktsgrunnlaget. Leseren gjøres oppmerksom på at det var først ved fjerde utgave nr. 3/13 at Huseiernes Landsforbund m. fl. valgte å henvise til eget bilag vedrørende fordelingsnøkler til standardkontrakten (2013).

5.2 Nærmere om de enkelte kontraktene

Her ønsker jeg å se spesifikt på hvorledes kontraktene avviker fra det noe modifiserte grunnlaget. Gjennomgangen fokuserer særlig på om leietakerne har inkludert felleskostnadene i grunnleien eller eventuelle stipuleringer. Enkelte av kontraktene har fått ytterligere omtale der vedlikeholdsplikten mellom partene er endret. Det sees bort fra endring i markedsbetingelser, men leseren gjøres oppmerksom på at alle kontraktene er signert innenfor en kortere tidsperiode.

Registreringer av bygg 1:



Figur 7: Egen snittillustrasjon for bygg 1.

Dette er et eldre seksjonert bygg, denne seksjoneringen er forøvrig en vanlig tendens i det de fysiske og funksjonelle forringelsene øker (Geltner et al., 2007, s 96). Ofte fremstår slike bygg med noe høyere andeler av fellesarealer og derav en redusert arealeffektivitet. I følge gårdeier var siste omfattende kapitalinnskudd gjennomført i 1992.

- **Leietakere A & B**

Begge leieavtalene utmerker seg som spesielle siden de har inkludert felleskostnader i grunnleien. Totalt er det kun tre leietakere som har forhandlet seg frem til dette for begge byggene, men alle disse oppholder seg i bygg nr. 1. Det som kommer klart frem av disse to avtalene er at strøm vil bli fakturert i tillegg til grunnleien, og derav holdes utenfor felleskostnadsbegrepet. En interessant observasjon er at begge leietakerne deler en etasje som delvis ligger under bakkenivå. Det er derfor mulig at disse lokalene kan fremstå noe mindre attraktive, enn de som ligger i høyere etasjer.

- **Leietaker C**

Denne leietakeren har ikke inkludert felleskostnader i grunnleien. Det kommer klart frem at strøm også her blir holdt utenfor felleskostnadsbegrepet, men at de resterende felleskostnadene er kun stipulert til kr 50,- per m² per år. En stipulering på kr 50,- virker her uavhengig av en konsumprisindeksjustering og fratrekk for strømutfgifter som lavt sett i forhold til referansedataene til Hagelund (2011, s 2).

- **Leietaker D**

Kontrakten viser at leietakeren har forhandlet frem en inkludering av felleskostnadene i grunnleien, men at strøm også her blir holdt utenfor felleskostnadsbegrepet. Denne leieavtalen fremstår som noe spesiell, siden dette er den eneste leietakeren i resten av bygget over rent bakkenivå, som har klart å forhandle frem en inkludering av felleskostnader. På dette nivået er det derfor usikkert hvorfor gårdeier har vært villig til en inkludering, da alle leieavtalene i etasjen har relativt like vilkår ellers.

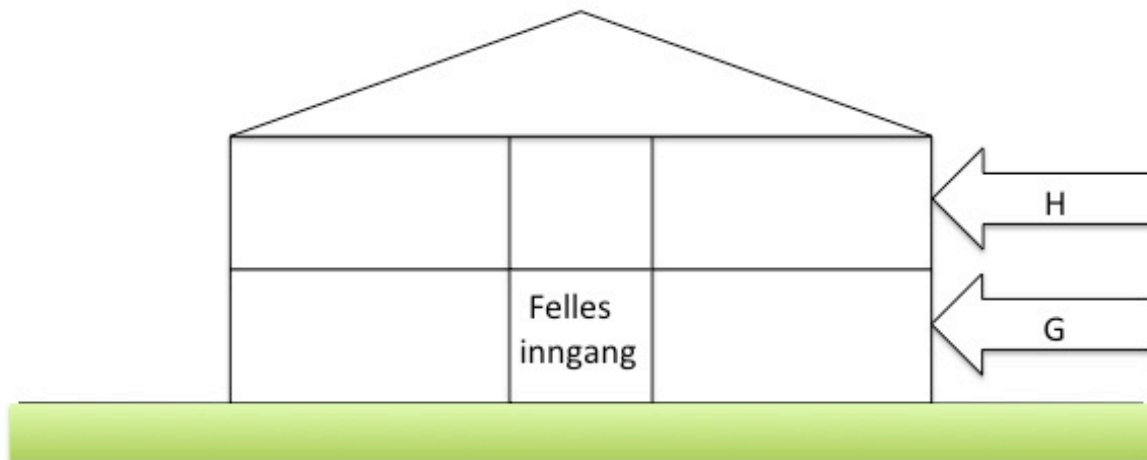
- **Leietaker E**

Ingen avvik ellers, men felleskostnadene er stipulert til å kr 200,- per m² per år. Leseren gjøres oppmerksom på at kontrakten ikke har adskilt strøm tilknyttet felleskostnadene i dette tilfellet. Jeg må derfor kunne anse dette som et lavt anslag i forhold til Hagelund sine referansedata, sett bort fra konsumprisindeksjustering (2012, s 2).

- **Leietaker F**

Denne leietakeren har ikke forhandlet seg frem til en inkludering av felleskostnadene. Det fremkommer heller ingen type stipulering.

Registreringer av bygg 2:



Figur 8: Egen snittillustrasjons for bygg 2.

Dette bygget fremstår som mindre seksjonert og aldersmessig er det en del nyere enn bygg nr. 1. Opprinnelig var dette også designet som et enbruker bygg, men har over tid blitt seksjonert opp slik at leietakerne har hver sin etasje. Siste omfattende kapitalinnskudd var i følge gårdeier gjennomført i 2003.

- **Leietaker G**

Denne leietakeren har ikke forhandlet seg frem til en inkludering av felleskostnadene. Det fremkommer heller ingen type stipulering.

- **Leietaker H**

Leietaker H er et spesialtilfelle, men også for hele caseregistreringen sett under ett. Disse har forhandlet frem en klar forskyvning av enkelte av de opprinnelige vedlikeholdspliktene til leietaker over på gårdeier. Her vil sannsynligvis felleskostnadsbegrepet til gårdeier bli påvirket. Det fremkommer personlig tolkningstvil til kontrakten fordi den er til dels motstridig. Kontrakten er klar på at felleskostnader kommer i tillegg til leieprisen, men hva som inngår er uklart. Felleskostnadsstipuleringen er satt til kr 50,- per m² per år, strøm og energi kommer ikke klart frem som eksklusive.

5.3 Konklusjon av pilotcasestudien

Jeg mener gjennomføringen har vært en nødvendighet for å kunne avdekke en forståelse som litteraturdelen alene ikke kunne gi meg. På denne måten har pilotcasestudien vært en måloppnåelse i seg selv. Det har vist seg at felleskostnadene sannsynligvis er det som er mest interessant å legge hovedfokuset på, men partenes vedlikeholdsplikter henger meget tett sammen med begrepet i tilfellet med leietaker H. Dette har ført til at undersøkelsen har rettet blikket noe mer mot felleskostnadsbegrepet i et forhandlingsperspektiv. Konklusjonen vil holde seg på et relativt overordnet nivå før jeg forsøker å øke validiteten og reliabiliteten ved dataene gjennom nøkkelinformantene i del B.

Partenes vedlikeholdsplikter

Jeg har merket meg spesielt, at alle leietakerne her har et noe mindre omfattende innvendig vedlikeholdsansvar for deres eksklusive arealer. Dette kan muligens være vanlige ankerpunkter leietakerne har til standardkontrakten for brukte/«som de er» lokaler. Tilstanden og standarden på lokalene spiller derfor muligens en rolle for hvilke modifikasjoner som vanligvis blir gjort. Selv om utgangspunktet for kontraktene bærer preg av visse mindre endringer har gårdeieren vært lite villig til å endre andre aspekter vedrørende partenes vedlikeholdsplikter.

Unntaket fra hovedregelen gjelder ved avtalen til leietaker H som jeg oppfatter som ytterligere skjerpene for gårdeier. Jeg anser det som spesielt at nettopp dette bygget som er relativt nylig rehabilitert har et slikt avvik (signert etter rehabilitering). I dette tilfellet virker det som om leietakeren har stått spesielt sterkt i forhandlingsprosessen. Hvorledes denne kontrakten skal tolkes for meg er uklart. Tolkningstvilen kan i seg selv være et viktig funn, der gårdeier kanskje har innrømmet enkelte forskyvninger som burde vært unngått eller kunne blitt spesifisert bedre. Slike forhold kan potensielt skape grobunn for konflikter senere i leieforholdet, og endringene vil sannsynligvis kreve økt ressurser fra gårdeier tilknyttet drift og forvaltning.

Felleskostnader

Pilotcasestudien kan fastslå at tre (A, B & D) av åtte leietakere har forhandlet seg frem til en inkludering av felleskostnadene om vi holder energi- og strømkostnader utenfor begrepet. Det er viktig å poengtere at alle leietakerne som har forhandlet frem en inkludering, har fått til dette ved bygget som er vesentlig mer seksjonert og tidsmessig lenger unna siste rehabilitering/kapitalinskudd. På denne måten kan det virke som om insentivet for slike type forhandlinger øker dess større de fysiske og funksjonelle forringelsene fremstår. I tillegg kan informasjonen samtidig tyde på at lokalenes plassering i bygget har hatt mye å si for om gårdeieren har vært villig til å inkludere felleskostnader. Begge forhold har sannsynligvis en sammenheng med lokalenes attraktivitet på utleiemarkedet å gjøre.

Dataene viser at tre (C, E & H) av de fem resterende leietakerne som betaler for felleskostnader har forhandlet seg frem til en stipulering. Stipuleringene fremstår som lave ved kontroll opp mot referansedataene til Hauglund, selv om jeg trekker fra strøm og energi (2010). Jeg velger konsekvent å forholde meg til referansedataene til Hauglund da dette gjelder kontoreiendom, herunder brukte/«som de er» lokaler. Om jeg ser bort fra den variable strømkostnaden kan de lave stipuleringene tyde på:

- Lavt servicenivå – nullsum-spill (Bjørnaas & Rønning, 2012, s 23).
- Stipuleringene dekker ikke inn de reelle felleskostnadene (Ravlo-Losvik & Eide, 2012, s 12).

Felleskostnadsnivået vil naturligvis ha en innvirkning på hvor mye dette har å si ved eventuelle innrømmelser for den faktiske bruttoleieinntekten til utleier. En forklaring kan derfor være, at gårdeier syntes det virket lettere å innrømme felleskostnader når disse var lave i utgangspunktet. Stipuleringene har jeg valgt å ikke forveksle med eventuelle «caps» som virker å måtte kunne ansees som mer fastsatte beløp.

Arealoppmålinger

Det er observert at gårdeier ikke deler opp eksklusive arealer og andeler av fellesarealer. Informasjonsgrunnlaget til leietakerne kan derfor muligens sies å være noe mangelfullt. Det settes i denne sammenheng spørsmålstegn til fordelingsnøkklene da arealoppmålingene skal danne grunnlaget for disse. Om dette har en påvirkning på funnene i dette pilotcasen er usikkert, men i teorien skal det få utslag for hyppigheten av potensielle konfliktinteresser. Rognes påpeker i denne sammenheng at informasjons og risikoaspektet ofte er en grunnstein for hvorfor konfliktinteresser oppstår (2012, s 65).

5.5 Utvikling av delspørsmål

Funnene ved pilotcasen er blitt benyttet som grunnlaget for å utvikle spesifikke spørsmål til nøkkelinformantene i del B av forskningsdesignet. Denne gjennomgangen har endret undersøkelsen noe med tanke på at forhandlingsperspektivet mot felleskostnader vil bli vektet noe ytterligere. De spesifikke spørsmålene er alle designet for å underbygge hovedproblemstillingen som ønsker å undersøke hvorfor og hvordan aktørene forhandler rundt partenes vedlikeholdsplikter og felleskostnadsbegrepet. Jeg har benyttet meg av en intervjuguide som har styrt samtalene som kan sees i vedlegg 3.

- Har objektene standard noe å si for leietakernes syn på vedlikeholdsplikten?
- Er gårdeiere villige til endringer av skjæringspunktet ved vedlikeholdspliktene?
- Hvorfor er noen gårdeiere villige til å inkludere felleskostnader i grunnleien?
- Er det enkelte type lokaler der felleskostnader tenderer til å bli problematisk?
- Hvordan kan konfliktinteresser vedrørende felleskostnadsbegrepet senkes?

6.0 DEL B: Informantintervjuer

Jeg tilnærmet meg flere næringsmeglere på Østlandet via e-mail etter diverse søk på internett. Aktuelle kandidater fikk tilsendt et informasjonsskriv og spurt om de ønsket å delta som nøkkelinformanter. Kun tre næringsmeglere ga tilslutt positiv tilbakemelding på dette. Det må kanskje kunne ansees som lavt i forhold til de tolv informasjonsskrivene som ble sendt ut. Hovedsakelig ble det fokusert på næringsmeglere som jobbet primært mot utleiemarkedet, men erfaringen min tilsier her

at de ansatte i mindre næringsmeglerfirmaene har noe overlappende roller. Her operer gjerne næringsmeglerne både i utleie og transaksjonsmarkedet. Informantintervjuene ble gjennomført per telefon i november 2013.

- **Næringsmegler x:**

Personen er utdannet eiendomsmegler, jobbet med både utleie og transaksjoner av kontor, handel og logistikkbygg i tretten år. Oppdragsavtalene er hovedsakelig basert innenfor Buskerud fylke.

- **Næringsmegler y:**

Personen er utdannet eiendomsmegler, har tidligere erfaring som boligmegler. Har de siste tre årene jobbet primært med utleie og transaksjoner av kontor, handel og logistikkbygg. Oppdragsavtalene er hovedsakelig basert i fylkene Buskerud og Vestfold.

- **Næringsmegler z:**

Personen er utdannet eiendomsmegler, har jobbet kun mot utleiemarkedet for kontor, handel og logistikkbygg de siste ni årene. Oppdragsavtalene er hovedsakelig basert innenfor Osloregionen.

6.1 Resultater

Intervjuobjektene hadde mulighet til å utdype svarene underveis i samtalen. Jeg har prøvd å unnlate og stille ledende spørsmål for å unngå å påvirke svaret til respondentene. Prosessen i seg selv var en læringskurve, der jeg har benyttet enkelte respondenters erfaringer og kryssjekket dette med senere intervjuer. Denne gjennomgangen går gjennom svarene som et samlet materialet, men nyanserer der informantene kommer med relevant tilleggsinformasjon.

Har objektenes standard noe å si for leietakernes syn på vedlikeholdsplikten?

Alle næringsmeglerne kan informere om at de har erfart at mange leietakere mener vedlikeholdsplikten deres for brukte/«som de er» lokaler ifølge standardkontrakten kan oppfattes som for omfattende. Dette gjelder typisk for noe eldre lokaler og bygninger der det finnes et nærliggende behov for vedlikehold. Informantene må ofte bruke mye

tid til å diskutere hvilket ansvarsforhold som faktisk følger av å inngå en avtale som følger standardkontrakten. Potensielle leietakere oppfattes i disse samtalene som noe usikre på eventuelt når vedlikeholdsplikten deres faktisk slår inn og hvor omfattende denne skal være. Et gjennomgående tema her virker å være skille mellom vedlikehold og utskiftning, altså hvem av partene skal som skal ta kostnadene som oppstår i leieperioden. Det kommer også frem at enkelte type leietakere er langt mer bevisste rundt slike forhold poengterer informant z. Dette mener personen gjerne er de firmaene som besitter en ekstern eller intern form for juridisk kompetanse.

Er gårdeiere villige til endringer av skjæringspunktet ved vedlikeholdspliktene?

Næringsmeglerne har ofte vært vitne til at gårdeiere kan være villige til å inngå enkelte endringer av standardkontrakten vedrørende spesielt leietakernes eksklusive vedlikeholdsplikt ved kontraktsklausul nr. 13. Dette mener de kan gjøre signeringsprosessen enklere ved at man unngår usikkerhetsmomentet til leietakerne. På den andre siden opplever de at mer profesjonelle utleiere er generelt mindre villige til å inngå slike kompromisser, men at også disse kan være villige til noen endringer så lenge det ikke spiller inn på eiendommenes felleskostnadsbegrep. Som oftest forteller informantene at de rådfører seg med den eiendomsjuridiske kompetansepersonen internt før eventuelle endringer anbefales gjennomført ved standardkontrakten. På denne måten prøver de å unngå tolkningstvilen som potensielt kan oppstå i utleieforholdet.

Hvorfor er noen gårdeiere villige til å inkludere felleskostnader i grunnleien?

Alle næringsmeglerne rapporterer at gårdeiere er generelt lite villige til å inkludere felleskostnader i grunnleien. Som oftest ønsker de heller å se på andre elementer i kontrakten som for eksempel en reduksjon av leiepris, myk leiestart, oppgraderinger eller en inkludering av parkeringsplasser. I de tilfellene der det inngås kompromisser eller innrømmelser mener informantene at dette er noe avhengig av gårdeierens størrelse og profesjonalitet, servicenivå, type utleieobjekt og om strøm/energi blir holdt utenfor felleskostnadene. Med tanke på profesjonalitet mener informantene at de ser en klar tendens til at mindre og uprofesjonelle gårdeiere lettere kan være villige til å inkludere enkelte type felleskostnader i grunnleien. Dette henger som oftest sammen med servicenivået informeres det, altså hvilke type felleskostnader de ulike

eiendommene operer med. Jo lavere servicenivået er, jo større mulighet er det for at felleskostnader kan bli brukt som en forhandlingsbrikke mener de. Strøm og energi er i denne sammenheng nesten alltid et element som blir holdt utenfor felleskostnadsbegrepet. Det påpekes videre at ledige lokaler ikke bare unnlater å generere inntekter, men at de også er en løpende kostnad ved at utleiery må ta deres del av de justerte felleskostnadene. Den generelle attraktiviteten ved lokalet er derfor i seg selv en sterk faktor for hvorfor enkelte gårdeiere kan være villige til å gi innrømmelser. Informant y påpekte at kontormarkedet var vanskelig for tiden og at leietakerne satt generelt på de beste forhandlingskortene.

Er det enkelte type lokaler der felleskostnader tenderer til å bli problematisk?

Næringsmeglerne opplever at lokaler med høyere andeler fellesareal kan være problematisk å leie ut. Dette gjelder særlig ved eldre seksjonerte bygg med noe lavere standard og et opparbeidet vedlikeholdsbehov. Informant x påpeker at det spesielt er der fellesarealene overgår typisk 20% av de totale eksklusive arealene at lokalene i byggene kan ha en tendens til å bli trege i utleiemarkedet. I denne sammenheng prøver næringsmegler y å leie ut et lokale med et felleskostnadspåslag på kr 500,- per BTA/år (inkludert strøm og energi). Dette oppleves som meget utfordrende forteller personen, da gårdeier har hittil i oppdragsperioden vært fast bestemt på å oppnå markedsleiepris på grunnleien. Alle næringsmeglerne mener at gårdeiere med store fellesarealer og høye felleskostnader bør innse at de først og fremst må redusere grunnleien for at de skal kunne fremstå som konkurransedyktige i utleiemarkedet.

Hvordan kan konfliktinteresser vedrørende felleskostnadsbegrepet senkes?

Informantene opplever at mange leietakere er usikre tilknyttet felleskostnadsbegrepet. Ofte må de bruke mye tid til å forklare at dette skal være et nullsum-spill for gårdeierne, som først og fremst er avhengig av de ulike servicenivåene ved eiendommene. Det nevnes av informant x at inndelingen av eksklusive arealer og andeler av fellesarealer er ofte lite intuitivt å forstå for mennesker utenfor bransjen. Næringsmegler z påpeker i denne sammenheng at spesielt mindre og uprofesjonelle gårdeiere har et stort potensial, ved å gjennomføre skikkelige og oppdaterte arealmålinger. På denne måten mener personen at man kan unngå mange av de uklarheter som potensielt kan oppstå

underveis i kontraktsforhandlingene. Fordelingsnøkler blir sjeldent et tema ved forhandlinger ved relativt enhetlige kontorbygg rapporterer næringsmegler x og y. På den andre siden mener de dette er en gjenganger der man beveger seg over i kombinasjonsbygg. Informant z utmerker seg her noe og poengterer at fordelingsnøkkelen har ofte vist seg å være et viktig verktøy som de større og mer profesjonelle utleierne benytter seg aktivt av i forhandlingene. Informantene opplever i denne sammenheng en økende trend i etterspørsel etter kostnadsstipuleringer eller oversiktlige regnskaper over lokalenes felleskostnader. Dette mener de alle har vist seg å være en særs viktig brikke for å senke konfliktinteressene som oppstår ved kontraktsforhandlingene.

6.2 Konklusjon av informantintervjuer

Samtalene med nøkkelinformantene tyder på at det er relativt klare forskjeller på hvorfor og hvordan aktørene i utleiemarkedet forhandler ved standardkontrakten for brukte/«som de er» lokaler. Informantene mener dette er mest avhengig av profesjonalitets- og servicenivået til utleierne og objektene. Med dette mener nøkkelinformantene at større og typisk mer profesjonelle gårdeiere virker å forholde seg til standardkontrakten som den er, mens mindre og typisk uprofesjonelle aktører viser seg å være mer tilbøyelige til endringer ved partenes vedlikeholdsplikter og inkluderinger av felleskostnader. Fysiske og funksjonelle forringelser virker å kunne være et insentiv for at leietakerne prøver seg, men at gårdeiere også kan være villig til å forhandle innenfor avgrensningene. Det lokale kontormarkedet og den generelle attraktiviteten ved objektene er sannsynligvis noen generelle faktorer som påvirker i tillegg. Informantene påpekte også at de fleste leietakere generelt er noe usikre tilknyttet kontraktsklausulene og bilagene, men at dette kunne til dels reduseres ved en opplysende dialog.

7.0 Drøftelser

Hvorfor og hvordan forhandlingene skjer, blir tydeligvis påvirket av en rekke forhold som er forsøkt skissert og undersøkt hittil i oppgaven. Det jeg mener utmerker seg som spesielt interessant er hvorfor typisk større og mer profesjonelle utleiery er generelt mindre tilbøyelige til forhandlinger innenfor avgrensingene. En nærliggende årsak kan være at de mindre og derav antatte uprofesjonelle gårdeierne er mer sårbare ved eventuelle forhandlingsbrudd. Dette er nok noe av sannheten, men typisk mindre gårdeiere der eiendommene ofte har gått i arv gjennom generasjoner kan gjerne ha en lavere gjeldsgrad enn større aktører. Funnene tyder derfor på at større og mer profesjonelle utleiery har et langt mer bevisst forhold til forhandlingsaspektet ved lokaleie. Disse har sannsynligvis et høyere kompetansenivå med hensyn til hva forhandlinger vil få for det videre utleieforholdet, men også ved senere potensielt salg av eiendomsmassen.

7.1 Hvorfor og hvordan forhandler aktørene ved partenes vedlikeholdsplikter?

Partenes vedlikeholdsplikter henger meget tett sammen med felleskostnadsbegrepet. Det er derfor en utfordring å diskutere partenes vedlikeholdsplikter uten å direkte måtte berøre felleskostnadsbegrepet. Pilotcasen plukket i denne sammenheng opp en tolkningstvil til partenes vedlikeholdsplikter i skjæringspunktet mot felleskostnadene ved leietaker H. Dette var det eneste tilfellet av denne type endringer ved kontraktsgrunnlaget. Årsaken for at gårdeier har gitt innrømmelser anser jeg som spesielt. Hvorfor dette har skjedd blir derfor til dels spekulasjoner, men faktorer som økt forhandlingsstyrke fra leietaker kan muligens sees på som en naturlig utløsende årsak. Undersøkelsen har ikke rettet noe særlig oppmerksomhet rundt slike forhold, men typiske soliditetsvurderinger og/eller kompetansenivåer til leietakere som informant z påpeker, kan være viktige elementer som absolutt gir reelle utslag i kontraktsforhandlingene.

Når det kommer til leietakernes vedlikeholdsplikt, tyder det på at standarden ved lokalene, altså graden av de fysiske og funksjonelle forringelsene sannsynligvis har noe å si for leietakernes syn på ordlyden ved spesielt kontraktsklausul nr. 13 (Geltner et al., 2007, s 96). Incentivet til forhandlinger viser seg derfor muligens å korrelere dess lenger

tid det har gått fra siste oppgradering. Både pilotcaset og nøkkelinformantene plukker opp at det ofte gjøres noen endringer rundt denne klausulen. Dette utpeker seg derfor som en konfliktinteresse, der risikodelingen for vedlikeholdsansvaret virker å være årsaken (Rognes, 2012, s 65). Det som er verdt å bite seg fast ved er at om man begynner å ta bort brikker fra leietakernes plikter ved standardkontrakten står man i fare for at disse kostnadene faller som eierkostnader. Her må man alltid ha husleielovens § 5-3, 2. ledd i bakhodet som definerer leietakernes vedlikeholdsplikt positivt, altså et vedlikeholdsansvar av et meget begrenset omfang som først og fremst gjelder boligleie (Magistad, 2008, s 254). Dette kan absolutt by på spesielle utfordringer der eventuelle endringer kan medføre tolkningstvil til avtalen. Uklarheter vektes her normalt mot den mest profesjonelle parten. Dette trenger ikke nødvendigvis alltid å være utleierne, men i mange tilfeller så ansees de som det (Magistad, 2008, s 50).

Næringsmeglerne mente at større og mer profesjonelle utleiere også kunne gjøre enkelte endringer, så lenge det ikke påvirket felleskostnadsbegrepet til eiendommen. Dette mener jeg er en interessant observasjon fordi den definerer rammen for hva de kan være villige til å inngå av kompromisser ved. I et forhandlingsperspektiv sett fra gårdeierens side vil det være interessant å se på hvordan man unngår forhandlinger ved leietakers vedlikeholdsplikt. Forhandlingsteorien sier det skal være mulig å kunne utnytte ulikheter for å unngå kompromisser eller innrømmelser. Det forventes en god informasjonsflyt for at dette skal være mulig å gjennomføre (Rognes, 2012, s 66). I dette tilfellet innebærer det at gårdeier typisk må gi innrømmelse ved en konfliktsak som går utenfor denne undersøkelsens avgrensninger, som for eksempel ved inkludering av parkeringsplasser eller en noe redusert grunnleie.

Et strategisk valg fra gårdeiere og et potensielt vinn/vinn element kan være om aktørene klarer å utnytte likhetene, altså de fellesinteressene som kan binde dem sammen. Om en potensiell leietaker prøver å redusere den eksklusive vedlikeholdsplikten sin på grunn av allerede oppståtte fysiske og funksjonelle forringelser kan gårdeier løse dette ved å være villig til å tilføre kapital i starten av leieperioden (Rognes, 2012, s 67). I denne sammenheng nevnte næringsmeglerne at større og mer profesjonelle utleiere oftere benyttet seg av oppgraderinger aktivt i kontraktsforhandlingene. Her kan derfor risikobildet til leietakerne senkes ved at

gårdeierne taktisk plasserer innskudd av kapital som kan bli forsøkt avbetalt gjennom grunnleien i leieperioden (Geltner, 2007, s 242). På denne måten senkes risikobildet for begge parter tilknyttet de allerede oppståtte fysiske og funksjonelle forringelser.

7.3 Hvorfor og hvordan forhandler aktørene ved felleskostnadsbegrepet?

Både pilotcasen og informantene kommer inn på den mulige sammenhengen med at lave felleskostnader vil lettere kunne føre til at disse blir brukt som en forhandlingsbrikke. Dette samsvarer ikke med at forhandlingsinsentivet forsterkes når de fysiske og funksjonelle forringelsene øker i omfang, med forbehold om at dette er et nullsum-spill (Geltner et al., 2007, s 96)(Bjørnaas & Rønning, 2012, s 23). I følge min tolkning av teorien burde de fysiske og funksjonelle forringelsene øke felleskostnadene om man holder servicenivået mellom eiendommene stabilt. Informantene forteller videre at de større og mer profesjonelle gårdeiere som regel prøver nesten alle andre utveier, før de inkluderer felleskostnadene i grunnleien. Dette er spesielt fordi jeg mener det skulle kunne være riktig å anta at de profesjonelle gårdeierne oppnår bedre stordriftsavtaler som senker felleskostnadsnivået i utgangspunktet. Mulige svar på disse bristene kan være:

- Mindre og uprofesjonelle gårdeiere tenderer å gi leietakerne det direkte ansvaret for å betale noe som kunne vært en felles interesse.
- Felleskostnadsnivåene til mindre og uprofesjonelle utleiere dekker ikke inn de reelle utgiftene som oppstår i leieforholdene.
- Overdrevent fokus på grunnleien. Mindre og uprofesjonelle gårdeiere har en fordelingsstrategitendens som gjør at de kan stå i fare for å gi innrømmelser eller kompromisser innenfor avgrensningene.

I tilfellet der gårdeierne lar leietakerne inngå flere avtaler med egne leverandører vil man unngå å plukke opp potensialet til å redusere transaksjonskostnadene, altså utnytte likhetene mellom partene. Det er en kjensgjerning at mange forhandlingsprosesser generelt sett har et for dårlig fokus her mener Rognes (2012, s 64). En kan motargumentere med at mindre gårdeiere ikke er i stand til å oppnå gode stordriftsavtaler, men her vil det sannsynligvis kunne oppstå mange muligheter ved en

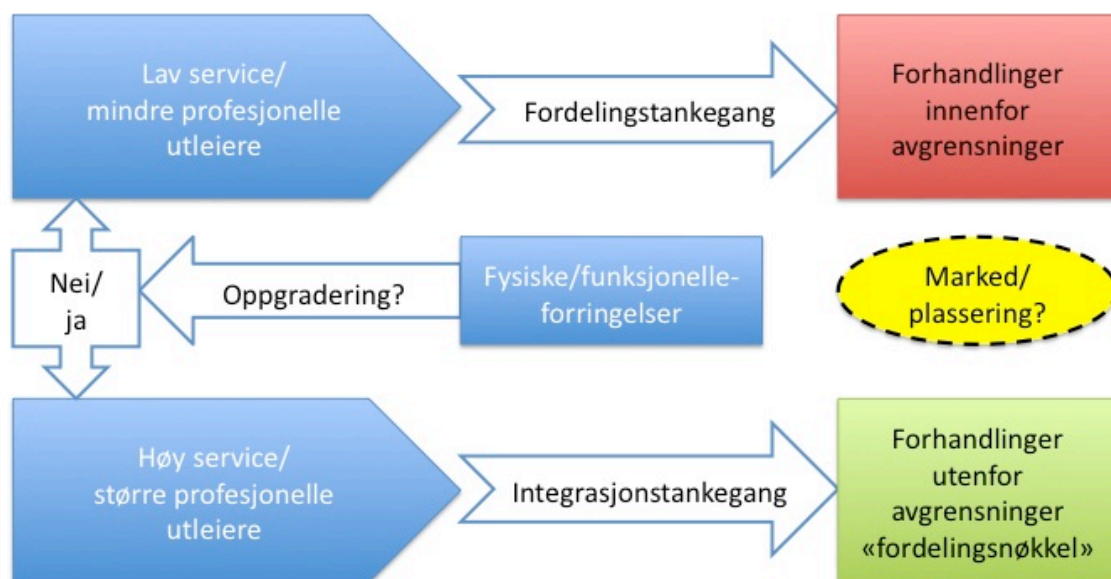
åpen og utforskende dialog. Kanskje ikke dette bare gjelder mellom de opprinnelige 2 avtalepartene, men muligens også mellom andre nærliggende gårdeiere i samme situasjon? For å få til slike forhandlinger ligger det noen elementære ting som må være på plass, men som manglet ved kontraktene til pilotcasen. Informant z påpekte i denne sammenheng at spesielt mindre og uprofesjonelle gårdeiere hadde et stort potensial ved å foreta oppdaterte arealmålinger slik at de kunne bruke fordelingsnøkklene aktivt ved forhandlingene. Dette vil igjen også føre til et mer nøyaktig felleskostnadsanslag som øker informasjonsgrunnlaget og senker risikoen til leietakerne.

Gårdeiere med et felleskostnadsnivå som ikke dekker de reelle utgiftene vil muligens kunne motiveres til å spare inn dette ved eiernes del av de løpende drifts- og vedlikeholdskostnadene. Om dette kan være tilfelle mener jeg det er en spesielt risikofylt strategi å begi seg ut på. Slike eiendommer vil kunne ende opp med et høyt skifte av leietakere på grunn av et for lavt servicenivå, men også et høyere forhandlingsinsentiv i det de fysiske og funksjonelle forringelsene tiltar videre. Scenariet vil derfor kunne fremstå som en selvforsterkende effekt der mindre og uprofesjonelle gårdeiere ender opp med potensiell ledighet og/eller høyere meglerhonorarer. Dette fører igjen til mindre ressurser til å snu de tiltagende strukturelle og funksjonelle forringelsene.

Siste punkt utforsker muligheten for at typisk mindre og uprofesjonelle gårdeiere kan ha en tendens til å ikke utnytte ulikhetene, altså evnen til å bytte saker effektivt basert på informasjon og risikoreduksjon. Ved å ha et fastlåst forhandlingsmønster og et fokus på grunnleien vil man stå i fare for å havne i fordelingsforhandlinger der man ender opp med å kjøpslå. Dette kan ende opp med innrømmelser eller kompromisser innenfor avgrensingene, eller brudd i forhandlingene. Nøkkelinformantene var her inne på at de gårdeiere med større fellesarealer først som sist måtte innse at grunnleien måtte noe ned for å fremstå som konkurransedyktige i markedet. Det vil derfor være taktisk å benytte seg av ting som en redusert grunnleie eller en inkludering parkeringsplasser for å unngå endringer ved eiendommenes pågående drift og forvaltning. Ved å inkludere parkering i grunnleien vil for eksempel leietakerne få momsfristak for dette, altså et eksempel på at informasjonsgrunnlaget til aktørene er meget viktig for å kunne utnytte ulikhetene effektivt.

7.4 Konklusjon

Den dynamiske utviklingen ved utleiemarkedet for næringseiendom kan ha satt et uklart, men ikke ubetydelig klasseskille mellom de mindre og de mer profesjonelle gårdeierne. Den manglende offentlige reguleringen er nok noe av grunnen til at slike forskjeller kan oppstå, men her er lovgivers syn at profesjonelle parter bør være i stand til å ivareta sine egne interesser. De juridiske og økonomiske rammebetingelsene legger relativt klare retningslinjer for forhandlingene innenfor avgrensningene. Ved å endre på brikker i standardkontrakten vil dette påvirke ikke bare kontantstrømmene til gårdeierne, men man vil også kunne stå i fare for tolkningsproblematikk der bakgrunnsrettens bestemmelser er designet for boligleie. Profesjonelle utleierye ser ut til holde kontraktsklausulene uendret, men heller tilpasse bilagene spesielt i forhold til de ulike eiendommene, lokalene og leietakerne. Felleskostnader er nok et begrep som mange leietakere forbinder med bare nok en utgift. Ser man dette i sammenheng med at



Figur 9: Egen fremstilling av mulige sammenhenger ved forhandlingsprosessen.

Figuren forklarer hvordan jeg mener de mulige sammenhengene kan henge sammen ved å ha drøftet profesjonalitetsnivå, størrelse, servicenivå og type forhandlinger som oppstår. Informantene mener det kan være noe avhengig av ting som standard og arealeffektivitet. Dette har jeg koblet opp mot fysiske og funksjonelle forringelser som kan enten heves gjennom oppgraderinger eller la være, men da stå i fare for at man må forhandle innenfor avgrensningene. Lav attraktivitet/dårlig marked er markert med gult

og stipulert linje for å poengtere at dette er risikofaktorer som ligger delvis utenfor uteiernes kontroll. Utfordringen med å lage en slik modell er at den forsøker å forklare kompliserte forhold på en enkel måte, man vil derfor alltid stå i fare for å forenkle sannheten for meget. Figuren forteller derfor ikke at uprofesjonelle gårdeiere aldri forhandler rundt ting som felles interesser, men den forsøker å forklare tendensene i markedet slik informasjonen fremstår for meg.

7.5 Kritikk til oppgaven

Jeg har erfart at det er utfordrene å skrive om temaet, fordi det er så mange faktorer med ulike fagretninger som påvirker forhandlingsprosessen. Det har derfor vært omfattende å skulle utvikle problemstillingene som hadde en tendens til å endre seg underveis med økt forståelse. Jeg mener også at informantintervjuene helst skulle vært gjennomført ved personlig tilstedeværelse fordi forhandlinger medfører så mange potensielle elementer og missforståelser. Det ville også gitt et bredere inntrykk av hva intervjuobjektene mente med tanke på kroppsspråk etc. Til mitt forsvar oppfattet jeg bransjen som relativt vanskelig å komme innpå og informantene var tilsynelatende preget av dårlig tid.

7.2 Videre forskning

Funnene tyder på at større mer profesjonelle aktører er langt mer bevisst på forhandlingsprosessen. Jeg oppfordrer derfor de som ønsker å tilegne seg kunnskap om temaet til å oppsøke utleieansvarlige i større og profesjonelle firmaer. Ved å gjennomføre intervjuer med disse personene kan man sannsynligvis avdekke mye av den uskrevne forhandlingskompetansen som finnes der ute.

Litteraturliste

- Bjørnaas, A. B. (2011). Felleskostnader i næringsleieforhold. (Mastergradsoppgave i rettsvitenskap, Universitet i Oslo). Hentet fra <https://www.duo.uio.no//handle/10852/34994> lest 27. september 2013.
- Bjørnaas, A. B. & Rønning S. M. (2012) Basalerapporten 1. Halvår 2012. Felleskostnader i næringsleieforhold, s 23. Hentet fra http://basale.no/images/docs/basalerapporten_1_2012.pdf lest 27. september 2013.
- Blaauw, H. & Aarvik, G. M. (2012). Wikborg/Rein. Update 2 – 2012 næringseiendom. Hentet fra http://www.wr.no/novus/upload/tab1/Publications/Update/2012/Update_02_2012_FE_web.pdf lest 28. oktober 2013.*
- Brett, J. M. (2001). Negotiating Globally. San Francisco. Jossey-Bass.
- Brun, T. A. (2013, 4. april) Nye standard leieavtaler. Estate Nyheter. Hentet fra <http://www.estatenyheter.no/component/content/article/2801.html> lest 28.
- De nasjonale forskningsetiske komiteene (u. å.). Hentet fra <http://www.etikkom.no/FBIB/Praktisk/Forskningsetiske-enheter/Nasjonal-forskningsetisk-komite-for-humaniora-og-samfunnsfag/> lest 18. oktober 2013.
- Dieseth. Ø. (2012). Basalerapporten 1. Halvår 2012. Felleskostnader i næringsleieforhold, s 23. Hentet fra http://basale.no/images/docs/basalerapporten_1_2012.pdf lest 27. september 2013.
- Erickson, F. (1986). Qualitative Methods in Research on Teaching. I M. C. Wittrock (red.), Handbook of Research on teaching, s. 119-161. New York: Mac Millan Publishing Company.

Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, J., Eichholtz, P. (2007). Commercial Real Estate. (s.l.) West Group / Eagen Mn.

Grenness, T. (2001). Innføring i vitenskapsteori og metode. Oslo: Universitetsforlaget.

Hagelund, S. (2011). OPAKs Prisstigningsrapport: NR. 04 2011, s 2. Hentet fra http://www.opak.no/images/stories/pdf/prisstigning_2011_04_SH.pdf lest 27. september 2013.

Huseiernes Landsforbund. (2013). Standard leieavtaler for næringsbygg. Hentet fra <http://www.huseierne.no/boligsporsmal/utleie--kontrakt/leieavtaler-for-naringslokaler/> lest 15. september 2013.

Husleieloven. (1999). Lov om husleieavtaler av 26. mars 1999 nr. 17. Hentet fra <http://www.lovdatab.no/all/nl-19990326-017.html> Lest 27. september 2013.

Johannessen, A., Tufte, P. A. & Christoffersen, L. (2011). Introduksjon til Samfunnsvitenskapelig metode. 4. utgave. Oslo: Abstrakt Forlag.

Kononuchenko, V. Energieffektivisering av næringsbygg og konsekvenser av energimerking. (Mastergradsoppgave i Eiendomsutvikling. Universitet for Miljø og Biovitenskap). Hentet fra http://brage.bibsys.no/umb/bitstream/URN:NBN:no-bibsys_brage_19976/1/Masteroppgave%20Vadim%20fikset.pdf lest 10. oktober 2013.

Lewicki, R. J., Barry, B., Saunders, D. M. & Minton, J. W. (2003) Negotiation. 4. utgave. New York: McGraw-Hill.

Madsen, L. P, Langeland J. H. (2012). *Wikborg/Rein. Update 2 – 2012 næringsseiendom.* Hentet fra http://www.wr.no/novus/upload/tab1/Publications/Update/2012/Update_02_2012_FE_web.pdf lest 28. oktober 2013.

Magistad, V. K. (2008). Leie av lokaler: En gjennomgang av lov om husleie av 26. mars 1999 nr. 17. Oslo: Cappelens Forlag.

Norsk Samfunnsvitenskaplig Datatjeneste AS (2013). Hentet fra <http://www.nsd.uib.no> lest 1. oktober 2013.

Plan og bygningsloven. (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71. Hentet fra <http://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71> lest 25. november 2013.

Postholm, M. B. (2010). Kvalitativ metode. En innføring med fokus på fenomenologi, etnografi og kasusstudier. Oslo: Universitetsforlaget.

Ravlo-Losvik, L., Eide, J. A. Wikborg/Rein. Update 2 – næringseiendom. Felleskostnader – store muligheter, s 10. Hentet fra http://www.wr.no/novus/upload/tab1/Publications/Update/2012/Update_02_20_12_FE_web.pdf lest 25. november 2013.

Revfem, J. (2012, 20. mars). Skyhøye eierkostnader. NE nyheter. Hentet fra <http://www.nenyheter.no/39218> lest 1. november 2013.

Revfem, J. (2013, 27. juni). Dette koster det å eie. NE nyheter. Hentet fra <http://www.nenyheter.no/40758> lest 15. desember 2013.

Rognes, J. K. (2012). Forhandlinger. Oslo: Universitetsforlaget.

Saltnes, D. J. (2013, 21. mai). Mer fokus på felleskostnader. NE nyheter. Hentet fra <http://www.nenyheter.no/40611> lest 27. september 2013.

Skogvoll, H. (2010, 16. desember). Felleskostnader. Haavind nyhetsbrev. Hentet fra http://www.haavind.no/Global/Aktuelt%20og%20Publikasjoner/Nyhetsbrev/Nyhetsbrev_Eiendom_Desember_2010.pdf lest 10. oktober 2013.

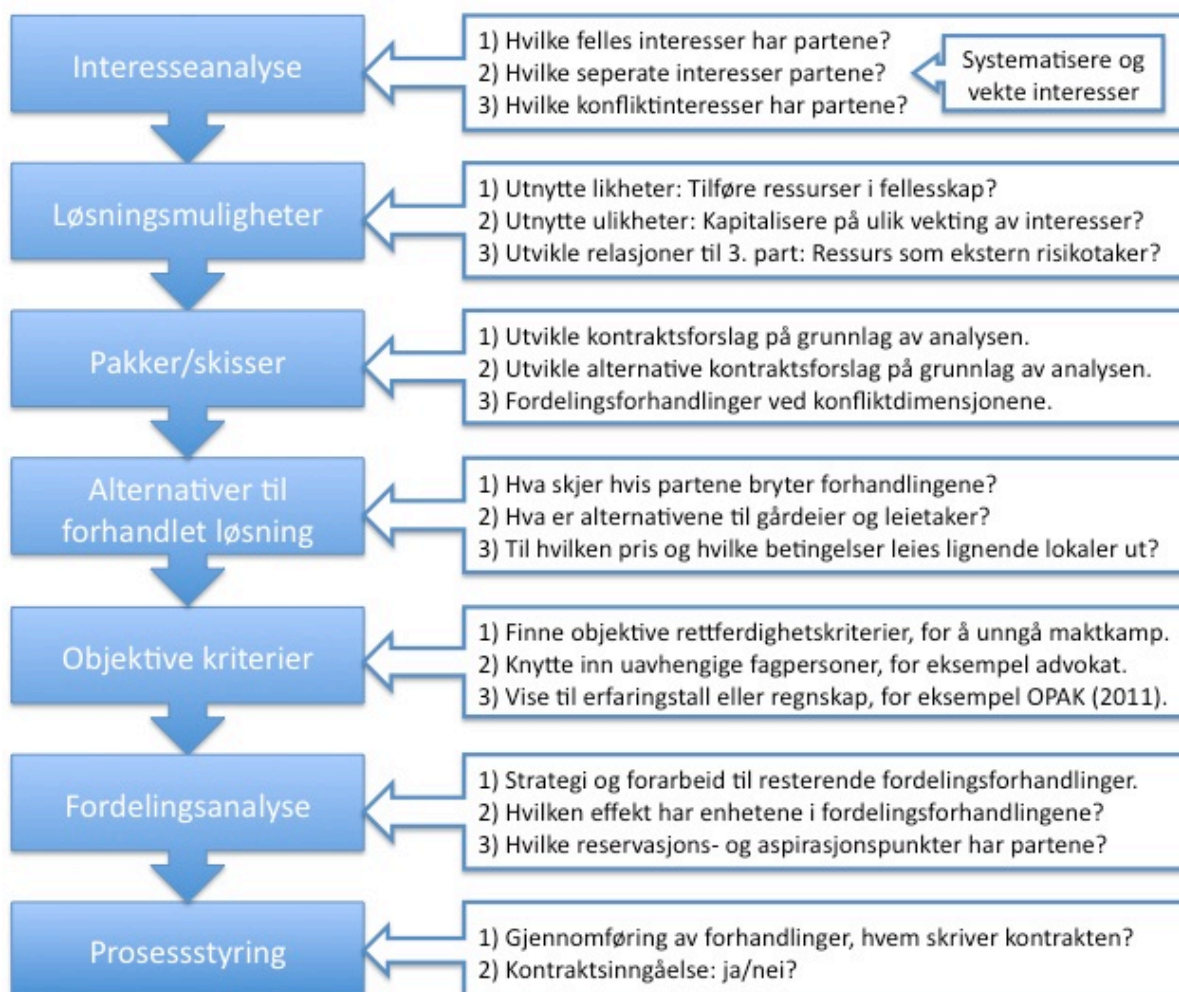
- Sundlisæter, K. H. (2012). Basalerapporten 1. Halvår 2012. Felleskostnader i næringsleieforhold, s 23. Hentet fra http://basale.no/images/docs/basalerapporten_1_2012.pdf lest 27. september 2013.
- Standard Norge. (2012). Veiledning for beregning av utleieareal i næringsbygg. En veiledning basert på NS 3490. Hentet fra <http://www.standard.no/no/Sok-og-kjop/produktkatalogen/Produktpresentasjon/?ProductID=530601> lest 1. oktober 2013.
- Union Eiendom (2013). Markedsrapport vår 2013. Hentet fra http://www.union.no/wp-content/uploads/UNION-Markedsrapport-Vår-2013_Web.pdf lest 27. september 2013.
- Yin, R. K. (1994). Case study research. Design and methods. Second edition. Sage Publications. London.
- Van Boven, L., Gilovitch, T. & Medvec, V. H. (2003). The illusion of transparency in negotiations. *Negotiation Journal*, 19, 117-131.
- Våge, T. I. (2012). Basalerapporten 1. Halvår 2012. Felleskostnader i næringsleieforhold, s 13. Hentet fra http://basale.no/images/docs/basalerapporten_1_2012.pdf lest 27. september 2013.
- Wiersholm. (2013, juni). Nye leiekontraktstandarder. Hentet fra http://www.wiersholm.no/aktuelt/Pages/Nyestandardleiekontrakter_juni_2013.aspx lest 10. oktober 2013.
- Zankel, M. I. (2001). *Negotiating Commercial Real Estate Leases*. Mesa House Publishing.

Vedlegg:

Vedlegg 1: Nøkkeltall - Reelle eierkostnader.

Kategori	Gj. sn./m ²	Lav	Høy
Vedlikehold (innvendig og utvendig)	69	8	203
Forsikring	11	7	15
Revisjon	3	2	14
Administrasjon/forvaltning	36	21	78
Andre driftskostnader	7	1	27
Megling	7	2	30
Juridiske honorarer	3	1	10
Asset management	19	5	42
Byggtekniske honorarer	25	6	120
Totale reelle eierkostnader: Basale	181	100	334

Vedlegg 2: Integrasjonsforhandlinger.



Systematisert på grunnlag av Rognes sitt kapittel om integrasjonsforhandlinger (2012, kap. 4).

Vedlegg 3: Intervjuguide

Denne er utformet på grunnlag av Johannessen, Tufte & Christoffersen sitt forslag til kvalitative intervjuer (2011). Guiden må ansees som delvis overlappende da enkelte av disse elementene ble klargjort ved informasjonsskrivet som ble sendt til informantene i forkant av intervjuene.

Starten av intervjuet

- Kort om meg, erfaring og utdanning.
- Informasjon om undersøkelsen, hva og hvorfor denne gjennomføres.
- Fortelle litt om hvorledes intervjuet blir dokumentert og når prosjektet avsluttes.
- Informasjon angående anonymitet (person og firma) samt klausulering
- Gjennomføring basert på fri vilje og informantens rett til å avbryte.
- En formening om hvor lang tid intervjuet tar.

Innledende om intervjuobjektet

- Posisjon i firmaet.
- Fagbakgrunn og fartstid som næringsmegler.
- Typisk størrelse, segment og plassering ved oppdragsavtalene.

Hovedproblemstilling

Fortelle kort om tematikken til oppgaven, altså hvorfor jeg ønsker å undersøke hovedproblemstillingen nærmere.

Hvorfor og hvordan forhandler gårdeiere og leietakere rundt partenes vedlikeholdsplikter og felleskostnadsbegrepet ved inngåelse av leieavtaler for brukte/«som der er» lokaler i kontorsegmentet?

Spesifiserte spørsmål

De spesifiserte spørsmålene fungerer her hovedsakelig som en struktur til intervjuene. Pilotcaset har ført til at jeg har satt opp enkelte underpunkter til de spesifiserte spørsmålene som jeg ønsker å få belyst nærmere.

1) Har objektene standard noe å si for leietakernes syn på vedlikeholdsplikten?

- Fysiske / funksjonelle forringelser (standard).
- Skillet mellom vedlikehold og utskiftning.
- Utleiervennlige kontrakter.

2) Er gårdeiere villige til endringer av skjæringspunktet ved vedlikeholdspликтene?

- Modifiseringer av kontraktsklausuler.
- Profesjonelle og uprofesjonelle utleiery.
- Tolkningstvil / bakgrunnslov.

4) Hvorfor er noen gårdeiere villige til å inkludere felleskostnader i grunnleien?

- Andre forhandlingssaker.
- Profesjonelle / uprofesjonelle utleiery.
- Service nivå.
- Forringelser / attraktivitet / marked.

5) Er det enkelte type lokaler der felleskostnader tenderer til å bli problematisk?

- Andel fellesareal
- Felleskostnadsbilag
- Nivå på grunnleie

6) Hvordan kan konfliktinteresser vedrørende felleskostnadsbegrepet senkes?

- Arealoppmålinger
- Fordelingsnøkler
- «Caps» / inkluderinger
- Stipuleringer
- Felles interesser
- Bytte interesser

Eventuell tilleggsinformasjon fra informantene og oppsummering. Sørg for en ryddig avslutning på intervjuet. Takke for deltakelsen.

