



Felleskostnader i husleieforhold

Vi får en del henvendelser vedrørende hvilke kostnader som utleier kan ta med som felleskostnader ved utleie av lokaler til tannleger og andre leietakere. Det synes som at det er økende oppmerksomhet rundt dette ved at utleier prøver å innta kostnader som tradisjonelt har vært regnet som eierkostnader. Det er ingen rettslig definisjon på hva som dekkes av begrepet felleskostnader og det vil da være stor grad av avtalefrihet og viktig å avklare hva som er avtalt i den enkelte leiekontrakt.

Det er vanlig å dele kostnadene knyttet til eiendom i tre: *eierkostnader, felleskostnader og leietakerkostnader*.

Eierkostnader er kostnader eier har ved å eie eiendommen. Typiske eierkostnader er utgifter til ytre vedlikehold av tak og fasader, utskifting av teknisk utstyr, investering i nytt utstyr og skatter og avgifter. Felleskostnader er de utgiftene som er knyttet til driften av eiendommen og som ikke kan henføres til et bestemt leieforhold eller til utleier. Typiske felleskostnader er utgifter til drift og vedlikehold av tekniske anlegg, fellesareal og uteområder. Leietakerkostnader er knyttet til det enkelte leieforhold og vil typisk være leietakers utgifter til renhold av egne lokaler, strøm og utgifter til vedlikehold av egne lokaler. Vi ser nå fra tid til annen at utleierte i noen tilfeller tar med kostnader til ytre vedlikehold av eiendommen og utgifter til utskifting av heis eller rulletrapper som felleskostnader. Dette har tradisjonelt vært regnet som rene eierkostnader.

Det er vanlig at det i leiekontraktene er tatt med bestemmelser som viser hvilke *kostnadsarter* som kan tas med i felleskostnadene. Typiske felleskostnader er: felles energi, renhold av fellesareal, vaktmester, vakthold, renovasjon, ventilasjon, låssystemer, heis, alarm, snøbrøyting, skadedyr, kantine. Felleskostnadene kommer i tillegg til husleien og de de kostnadene som leietaker selv skal dekke. Utleier skal ikke ha noen økonomisk gevinst på felleskostnadene og skal ikke gjøre påslag på felleskostnadene ut over et administrasjonsgebyr. Lagmannsretten tok i 2010 stilling til dette i Hoppeloppelanddommen der det ble slått fast at det kreves en klar og tydelig hjemmel for dette i den enkelte leieavtale.

Utleier har en plikt til å holde et regnskap over felleskostnadene med mindre det er sagt i leieavtalen at dette ikke kan kreves fremlagt. Regnskapet skal vise både kostnader og hvordan dette er fordelt mellom leietakerne. Her er det også verdt å merke seg at selv om det vanligste er at felleskostnader fordeles i forhold til leieareal så forekommer det at noen leietakere har avtalt et tak på sine felleskostnader. Dersom lokaler står tomme så oppstår også problemstillingen til hvordan felleskostnader skal fordeles i forhold til dette. Dette er i utgangspunktet en eierkostnad men siden disse tomme lokalene ikke gjør bruk av fellesarealer så er det vanlig at det er tatt inn bestemmelser som vokter tomme lokaler lavere enn øvrige i fordelingen av felleskostnader.

Skillet mellom hva som er eierkostnader og hva som er felleskostnader kan også være uklart. En typisk problemstilling er skillet mellom vedlikehold og en utskifting av teknisk utstyr. Vedlikehold av heis vil være en typisk felleskostnad mens utskifting vil være en eierkostnad. I standard leieavtaler er det ofte sagt at skillet mellom vedlikehold og utskifting går der utstyr ikke lenger lar seg vedlikeholde på en regningssvarende måte. Skillet er skjønnsmessig og må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Det som i utgangspunktet er en felleskostnad kan som følge av dette bli en eierkostnad ved at utleier forsømmer sin vedlikeholdsplikt av felles teknisk anlegg.

Vi får også ofte spørsmål om utleier kan kreve merverdiavgift på felleskostnadene. Utgangspunktet her er at det skal tillegges merverdiavgift i den grad dette beregnes også på selve leiebeløpet. En leietaker som ikke betaler merverdiavgift på selve leiebeløpet skal ikke betale merverdiavgift på felleskostnadene heller. Tannleger er som hovedregel unntatt fra merverdiavgift og skal da ikke belastes dette i tillegg til felleskostnadene.

Vi ser som nevnt en økt bevissthet rundt felleskostnader fra utleiers side og dette betyr at også tannleger som leier lokaler må være bevisste på dette punktet i leiekontrakten. Vi viser for øvrig til tidligere artikkel i Tidende (2010, s. 939–42) om husleiekontrakter: http://www.tannlegetidende.no/index.php?seks_id=405741.

Studentmedlemskap er gratis. Meld deg inn på
www.tannlegeforeningen.no – for studenter