MARSTRAND.

Til:	IKAMR IKS («IKAMR») v/ Jesper Sode Hansen
Fra:	Marstrand Advokatfirma («Marstrand») v/ ansvarlig advokat Kjell-André Honerud og advokatfullmektig Morten Engervik
Dato:	10. desember 2024

NOTAT – VURDERING AV LEIEAVTALER

1 BAKGRUNN

IKAMR har bedt Marstrand om bistand til å vurdere deres leieavtaler for eiendommene i Kirkegata 10a, 10b, Kirkegata 42 og Prestegata 4. Bakgrunnen er at konkurransen om oppføring av nytt arkivbygg for IKAMR er utsatt på ubestemt tid.

Formålet med vurderingen er:

- Å fastsette en strategi for reforhandling av leieavtalene.
- Å identifisere mulige handlingsalternativer for videre bruk av lokalene.
- Å kartlegge sanksjonsmuligheter mot utleier på bakgrunn av påståtte mangler ved leieobjektene.

Vurderingen er basert på følgende dokumentasjon:

- Leieavtale datert 16.03.2012.
- Tilleggsleieavtale datert 05.04.2018.
- Rapport fra OPAK datert 01.07.2017.

2 ANBEFALINGER

1. Sende et «posisjonsbrev» til huseier

Marstrand har oppfattet saken slik at både IKAMR og OPAK anser at leieobjektene ikke oppfyller kravene fastsatt i kontrakten. Dersom dette er korrekt, foreligger mislighold fra utleiers side. Utleier har da både rett og plikt til å rette påviste mangler. Det synes også som om tidligere forsøk fra utleiers side på å utbedre manglene ikke har vært vellykkede.

Som første steg anbefales det at IKAMR sender et «posisjonsbrev» til utleier. Brevet bør inneholde følgende:

- En tydelig understrekning av at manglene fortsatt ikke er utbedret i henhold til kontrakten.
- En forespørsel om umiddelbar tilbakemelding fra utleier om hvordan de planlegger å rette manglene.
- En forbeholdserklæring hvor IKAMR beholder retten til å:
    - Tilbakeholde leiebeløp.
    - Kreve erstatning for tap.

- Eventuelt heve leieavtalen.

Grunnen til at vi anbefaler dette som et første steg, er at brevet tydelig markerer IKAMRs posisjon og skaper et grunnlag for videre tiltak. Dette posisjonsbrevet legger også fundamentet for neste anbefalte steg: reforhandling av leieavtalen. Ved å dokumentere konkrete mangler ved leieobjektet, øker sannsynligheten for at utleier blir mer motivert til å forhandle om vilkårene i avtalen.

2. Reforhandling av leieavtalen

Basert på vår forståelse av situasjonen, er det usikkerhet knyttet til den fremtidige sammensetningen av eierkommunene i IKAMR. Vi har også oppfattet det slik at en eierkommune kan tre ut av IKS-et med seks måneders varsel. Når det er avklart hvilke kommuner som vil forbli en del av IKS-et, anbefaler vi at IKAMR snarest mulig tar initiativ til å reforhandle hele leieavtalen med utleier.

Vi foreslår at reforhandlingen tar sikte på å etablere en ny avtale som gjelder fra 1. januar 2026 til 1. januar 2031 (eventuelt kortere periode). En tidligst mulig avklaring av videreføring av leieforholdet vil trolig være mer attraktiv for utleier og dermed øke sannsynligheten for at de er villige til å gjennomføre nødvendige utbedringer og tiltak knyttet til leieobjektet. Dersom reforhandlingen kun omfatter en ettårig forlengelse etter kontraktens utløp i 2027, kan dette begrense utleiers insentiver til å investere i utbedringer, selv om det legges til grunn at leieobjektet er mangelfullt i henhold til avtalen. En reforhandlet avtale som strekker seg over flere år, gir derimot både stabilitet og et mer solid grunnlag for å sikre nødvendige forbedringer av lokalene.

Dersom en reforhandling av avtalen ikke resulterer i et tilfredsstillende utfall for IKAMR, vil det være nødvendig å gjennomføre en vurdering av den oppståtte situasjonen. Basert på denne vurderingen vil vi utarbeide videre anbefalinger, herunder en eventuell vurdering av å fremme krav overfor utleier om utbedring av påviste mangler. I en slik situasjon vil vi kunne foreta en mer inngående analyse av de ulike manglene ved leieobjektet for å vurdere hvilke misligholdsbeføyelser som er mest hensiktsmessige å benytte i den aktuelle situasjonen.

3 REDEGJØRELSE

3.1 Dagens leieavtale

IKAMR leier i dag ca. 2000 m2 på adressene Kirkegata 10a og b, Kirkegata 42 og Prestegata 4 til bla. kontor, deponi arkiv osv. av Panorama K 10 AS (Org. nr.: 991 683 062). Leietiden er tidsbestemt og løper ut 01. juli 2027. IKAMR har en ensidig rett til å forlenge leieavtalen inntil 10 år med 5 år om gangen. Dersom IKAMR ønsker å benytte seg av opsjonen, må IKAMR varsle huseier rekommandert senest 01.01.2027. For å unngå misforståelser om når det rekommanderte brevet er mottatt av huseier, anbefaler vi å sende det rekommanderte brevet i god tid før den absolutt siste fristen.

3.2 Rapport fra OPAK

IKAMR har gjennomført en omfattende prosess for å vurdere dagens lokaler opp mot fremtidige behov. Som en del av denne vurderingen har OPAK gjennomført en teknisk gjennomgang av lokalene, og deres rapport konkluderer med at lokalene ikke tilfredsstiller kravene fastsatt i arkivlova med forskrift og Riksantikvarens forskrift. Følgende uttalelse fra rapporten understreker dette:

> *"Lokalene har heller ikke en kvalitet på bygg og tekniske anlegg som gjør at lokalene oppfyller kravene til et arkivbygg som er definert i arkivloven med forskrift og Riksantikvarens forskrift. Leieavtalen med huseier er inngått med forutsetning om at disse kravene oppfylles."*

Ifølge rapporten har de nødvendige kravene aldri vært oppfylt, heller ikke ved overtakelse. Dersom dette legges til grunn som korrekt, foreligger det en mangel ved leieobjektet. IKAMR har da i utgangspunktet rett til å kreve at manglene rettes, eller eventuelt kreve tilbakeholdelse av leie, prisavslag, erstatning eller i siste instans heving av leieavtalen.

OPAK-rapporten påpeker flere konkrete mangler ved leieobjektet:

- Lekkasjer inn i magasinene.
- Fuktproblemer fra bakvegger og tak.
- Skadedyr: Sølvkre og skjeggkre er funnet flere ganger (bekreftet i en separat rapport fra NOKAS).
- Rørgjennomføringer som ikke tilfredsstiller gjeldende forskrifter.
- Utilstrekkelig brannsikring: Loftet i Kirkegata 10b mangler brannalarm.
- Ustabilt klima i magasinene, hvor luftfuktighet og temperatur ikke oppfyller kravene i arkivlova. Det finnes ingen ventilasjon i magasinene.
- Vedlikeholdsetterslep: Fuktsikring mot grunnen og taket i Kirkegata 10b er mangelfull.
- Tidligere lekkasjer: Parkeringsplassen over magasin 01 har tidligere hatt lekkasjer (selv om parkeringsplassen nå er avviklet, antas tilstanden på taket å være uendret).
- Manglende vedlikeholdsplan: Bygget har ingen vedlikeholdsplan eller FDV-dokumentasjon. Vedlikehold skjer kun reaktivt.

Det fremgår også at utleier har forsøkt å rette noen av manglene, men tiltakene har vært utilstrekkelige for å oppfylle lov- og forskriftskravene.

Rapporten bemerker videre at lokalene ikke oppfyller kravene i arbeidsmiljøloven og arbeidsplassforskriften. Følgende trekkes spesielt frem:

> *"Planløsningen av lokalene, atkomst, varemottak og kontorplassering er ikke hensiktsmessig for virksomheten og skaper ekstra belastninger for personalet. Det gjelder særlig varemottak og håndtering av arkivmateriale fra varemottak til ordning og videre til magasiner."*

Marstrand har, basert på samtaler med IKAMR, fått inntrykk av at utleier er informert om disse manglene, men at det har vært begrenset interesse for å utbedre forholdene og bringe lokalene i kontraktsmessig stand.

3.3 Handlingsalternativer

Vi har samlet de ulike handlingsalternativene i en uprioritert rekkefølge. Som det imidlertid fremgår av vår anbefaling innledningsvis i dette dokumentet, anbefaler vi at det første steget bør være å forsøke en reforhandling av leieavtalen med utleier. Målet bør være å oppnå en ny og reforhandlet avtale som gjelder fra 1. januar 2026 til og med 1. januar 2031. Denne tilnærmingen gir mulighet for å sikre en langsiktig løsning som er bedre tilpasset IKAMRs behov.

1. Utløse opsjonen i leieavtalen:
   IKAMR kan velge å benytte opsjonen i leieavtalen for å forlenge leieperioden med fem år, fra 1. juli 2027 til 1. juli 2032. Dette gir forutsigbarhet og mulighet til å beholde lokalene innenfor eksisterende avtalevilkår.

2. Vurdere alternative lokaler:
   IKAMR kan utforske muligheten for å leie andre lokaler. Det er verdt å merke seg at inngåelse av leieavtaler for bygg som allerede er oppført, er unntatt fra regelverket for offentlige anskaffelser, jf. forskrift om offentlige anskaffelser (FOA) § 2-4 bokstav a.

3. Forhandle om kortere forlengelse av leieavtalen:
   IKAMR kan invitere utleier til forhandlinger om en ettårig forlengelse av leieavtalen, fra 1. juli 2027 til 1. juli 2028. Det bør imidlertid vurderes om en slik kort forlengelse vil dekke behovene til IKAMR. Dersom det er nødvendig med en lengre leieperiode, vil dette kunne øke sjansene for å få utleier til å oppgradere lokalene og bringe dem i samsvar med nødvendige krav.

4. Vurdere kjøp av bygget:
   Et alternativ kan være å kjøpe bygget for å oppnå langsiktig kontroll over lokalene. En slik løsning vil kreve en grundig økonomisk og juridisk vurdering, samt forhandlinger med utleier for å sikre en pris som tar høyde for at leieobjektet har behov for investeringer for å bringes opp i standard slik at kravene i arkivlova med forskrifter er ivaretatt.

3.4 IKAMRs kommunikasjon med huseier

IKAMR har fremmet en rekke reklamasjoner over feil og mangler ved leieobjektet. Forelagt korrespondanse viser liten vilje fra utleier til rette reklamasjonene, med den følge at leieobjektet ikke oppfyller leieavtalens krav.

Vi er ikke kjent med at IKAMR har iverksatt noen sanksjoner over leietaker i form av tilbakeholdelse av leie, krav om erstatning mm.

4 SANKSJONSMULIGHETER

Marstrand redegjør her kort for hvilke sanksjonsmuligheter som foreligger dersom det kan konstateres at leieobjektet lider av en mangel som ikke er ubetydelig, og som ikke skyldes forhold på IKAMRs side.

Vi har per nå ikke foretatt en konkret vurdering av hvorvidt det faktisk foreligger mangler ved leieobjektet, eller hvilke sanksjonsmuligheter som bør forfølges. Denne oversikten gir imidlertid IKAMR en helhetlig forståelse av tilgjengelige sanksjonsmuligheter.

Først etter at det anbefalte «posisjonsbrevet» er sendt, kan vi gjennomføre en nærmere vurdering av de faktiske manglene ved leieobjektet og hvilke sanksjonsmuligheter som bør iverksettes overfor utleier.

1. Retting:
   Retting innebærer at utleier forpliktes til å utbedre manglene ved leieobjektet slik at det oppfyller kravene som er fastsatt i leieavtalen og relevant lovgivning. Dersom utleier ikke gjennomfører nødvendige tiltak, kan det åpne for andre beføyelser som prisavslag, erstatning eller heving.

2. Prisavslag i husleien:
   Prisavslag i husleien kan være aktuelt dersom manglene ved leieobjektet fører til en redusert bruksverdi for IKAMR. Dette gjelder spesielt dersom det kan påvises at husleien IKAMR har betalt overstiger verdien av lokalene slik de faktisk fremstår, i strid med det som er avtalt i kontrakten.

3. Kreve erstatning:
   Erstatning kan kreves dersom IKAMR har lidt et økonomisk tap som følge av utleiers mislighold. Dette kan inkludere direkte kostnader som skyldes manglene (for eksempel utgifter til midlertidige tiltak eller alternative lokaler), samt eventuelle indirekte tap. Erstatning forutsetter at det foreligger årsakssammenheng mellom misligholdet og tapet, samt at tapet var påregnelig for utleier på tidspunktet for avtaleinngåelsen.

4. Heve leieavtalen:
   Heving av leieavtalen kan være aktuelt dersom manglene er **vesentlige** og medfører at leieobjektet i betydelig grad ikke oppfyller de formål som er fastsatt i avtalen. Heving innebærer at leieforholdet avsluttes med øyeblikkelig virkning, og IKAMR vil kunne kreve tilbakebetalt eventuelle leiebeløp som ikke står i forhold til bruken av lokalene. Heving er en alvorlig beføyelse og forutsetter at andre alternativer, som retting eller prisavslag, ikke er tilstrekkelige.

Oslo, 10. desember 2024

Marstrand Advokatfirma AS

Morten Engervik
Advokatfullmektig
morten.engervik@marstrand.no