



Forlengelse av leieavtale i næringsforhold – en rett du har?

Ved inngåelse av avtale om leie av lokale til tannlegevirksomhet inngås det vanligvis tidsbestemte leiekontrakter. Dette innebærer at leieforholdet kun varer for en nærmere angitt tidsperiode. Når leieforholdet nærmer seg slutten oppstår ofte spørsmålet om leieforholdet kan forlenges. Det er ofte foretatt tilpasninger av lokalet og tannlegen kan ønske å bli værende i de samme lokalene. Andre ganger vil en forlengelse av leieforholdet av ulike årsaker ikke være ønskelig.

Hva avgjør så om kontrakten kan forlenges, og hvordan skal du forholde deg? Dersom du ikke passer på fristen, vil en oversittelse av denne fort kunne bli svært kostbart og en dyrekjøpt erfaring. Vi anbefaler at det allerede ved kontraktsinngåelsen tenkes gjennom muligheten for en eventuell forlengelse av kontrakten.

1. Leiekontrakten – et utgangspunkt

Når det inngås avtale om leie av lokale mellom næringsdrivende er utgangspunktet at det er stor grad av avtalefrihet om innholdet i kontrakten. Av husleieloven § 12018; 128 nr 32, annet ledd fremkommer at loven kan fravikes ved avtale ved leie av lokale «med unn-

tak av §§ 12018; 128 nr 31 til 12018; 128 nr 34, 42018; 128 nr 31, 42018; 128 nr 34, 42018; 128 nr 36, 92018; 128 nr 37, 92018; 128 nr 38, 92018; 128 nr 310, 122018; 128 nr 33 og 122018; 128 nr 34 og kapittel 13.»

Når både leietaker og utleier er næringsdrivende inngås det en «næringsleiekontrakt». Det som svært ofte kjennetegner slike kontrakter er at de er gjort tidsbestemte, dvs. at leiekontrakten inneholder en bestemmelse om at leieforholdet opphører uten en forutgående oppsigelse. Dette betyr at leieforholdet opphører når leieperioden utløper. Tidsbestemte leiekontrakter kan som hovedregel ikke sies opp før utløpet av leieperioden. Selve leieperioden er vanligvis fastsatt til fem år eller mer. Disse kontraktene inneholder ofte også en bestemmelse om forlengelse/fornyelse av leieforholdet etter utløpet av den fastsatte leieperioden.

Vi ser ofte at slike leiekontrakter inngås mellom den næringsdrivende tannlegen på den ene siden og en utleier, som ikke rent sjelden er mer profesjonell når det kommer til inngåelse av leiekontrakter, uten bruk av juridisk bistand. De kontraktene som normalt benyttes i disse tilfellene er såkalte standardavtaler, ofte basert på meglerstandard. Disse oppfattes til tider ofte som noe ubalanserte. Når det benyttes

standardkontrakter er det særs viktig å tenke på at de er ment som et utgangspunkt, og at kontrakten må tilpasses den enkelte situasjon.

For praksiseiere (leietaker) er ofte husleiekontrakten av stor økonomisk og ikke minst praktisk betydning. Det er således viktig å være klar over de rettigheter og forpliktelser kontrakten gir.

2. Forlengelse eller fornyelse av kontrakten

I tidsbestemte kontrakter kan en avtale om mulighet for å fortsette leieperioden reguleres på flere forskjellige måter. En bestemmelse om leieperiode med mulighet for å fortsette leieforholdet kan for eksempel lyde:

«Leieforholdet gjelder fra x.x.xxxx til x.x.xxxx, hvorefter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leier har rett til å forlenge leieforholdet, på samme betingelser, for ytterligere fem år etter utløpet av ovennevnte leieperiode. Ønsker leier å benytte seg av sin rett til å forlenge leieforholdet, må han meddele dette skriftlig til utleier innen seks måneder før utløpet av første leieperiode.»

I denne forbindelse er det viktig å være oppmerksom på begrepsbruken. I enkelte tilfeller brukes begrepene «forlengelse» og «fornyelse» litt om hverandre og det legges til grunn at de

betyr det samme, men ofte innebærer begrepene noe helt forskjellig. De gir begge leietaker anledning til å fortsette leieperioden, men betingelsene for hvordan fortsettelsen blir vil kunne bli forskjellig. Normalt sett ligger det i «forlengelse» at leieforholdet fortsetter som før, dvs. på samme vilkår og betingelser. Når begrepet «fornyelse» er brukt betyr dette at leietaker har anledning til å fortsette leieforholdet, men ofte er det da en forventning om reforhandling av kontraktens vilkår. Siden begrepene både kan ha lik og ulik betydning er det viktig at hele bestemmelsen leses i sammenheng for å klarlegge innholdet. Betydningsforskjellen kan innebære en ikke uvesentlig økonomisk forskjell.

I de tilfellene der det er tatt inn en passus om forlengelse/fornyelse av leieforholdet i kontrakten er det svært viktig å være oppmerksom på bestemmelsens utforming. Bestemmelsen bør utformes så presist som mulig for å forhindre eventuell tolkningstvil i etterkant. Det er særlig viktig å regulere hvilke betingelser som skal gjelde ved en forlengelse/fornyelse. Skal de samme vilkår gjelde, eller utløses det en forhandling om nye vilkår? Som leietaker bør en være særlig oppmerksom på at en ikke har en ubetinget rett til forlengelse på samme vilkår som tidligere, med mindre det er utvetydig fastsatt i kontrakten.

Det er videre viktig å være oppmerksom på at fortsettelse av leieforholdet normalt sett gjøres betinget av en frist. Leietaker må innen en angitt frist gi beskjed til utleier om at leieforholdet ønskes forlenget, dersom slik beskjed ikke blir gitt, vil leieforholdet opphøre etter endt leieperiode. I motsatt tilfelle kan fristen være knyttet til at leietaker må gi beskjed om at forlengelse ikke er ønskelig for at leieforholdet ikke skal løpe for en ny periode. I slike tilfeller forlenges leieforholdet automatisk.

Det er i alle tilfeller hensiktsmessig at fristen for å gjøre opsjonen på forlengelse gjeldende, eventuelt si ifra at leieforholdet ikke skal forlenges, kommer klart frem i kontrakten. Ved å regulere dette skapes det en forutberegnetlighet for begge parter. Fristen bør være så lang at utleier får rimelig tid til å finne en ny leietaker dersom leier velger å ikke benytte seg av opsjonen. Det vanlige er at fristen for å varsle utleier om opsjonen benyttes settes fra seks måneder og opp til ett år. Fristens lengde vil kunne avhenge av eiendommens beliggenhet, beskaffenhet etc.

Normalt sett stilles det som vilkår at leietaker aktivt må varsle utleier om at opsjonen benyttes, eventuelt ikke benyttes, innen den angitte frist. Vanligvis kreves det at slikt varsel inngis skriftlig. Hvor forlengelse er gjort betinget av forhåndsvarsel vil en oversittelse av fristen innebære at retten til forlengelse av leieforholdet er falt bort. I de tilfellene leietaker er uheldig og oversitter fristen, men likevel ønsker å forlenge leieforholdet må en være oppmerksom på at utleier da vil være i en posisjon til å kreve endrede leievilkår.

Når forlengelsesklausulen er utformet slik at leieforholdet automatisk forlenges på samme vilkår som tidligere dersom leietaker ikke aktivt varsler om at leieforholdet skal opphøre, vil en oversittelse av fristen kunne få store økonomiske konsekvenser for leietaker. En oversittelse av fristen i slike tilfeller vil medføre at leietaker vil være bundet opp til en ny leieperiode. Dersom leietaker har inngått ny leiekontrakt vedrørende et annet lokale vil en oversittelse medføre at leietaker er bundet av to leiekontrakter. I slike tilfeller må det ses hen til om kontrakten inneholder en bestemmelse som regulerer overdragelse/fremleie av lokalet. Dersom kontrakten åpner for at leietaker kan overdra eller fremleie lokalet til andre, vil

dette kunne «redde» situasjonen. Dersom det ikke er mulig å få tak i en ny leietaker eller kontrakten ikke åpner opp for overdragelse/fremleie vil den økonomiske belastningen kunne bli meget stor.

3. Fra tidsbestemt til tidsubestemt

Det ligger i selve navnet til tidsbestemte kontrakter at leieforholdet opphører når den forhåndsbestemte tid er ute. Ved utløpt leieperiode plikter leietaker å flytte ut, uten noen form for oppsigelse eller varsel. Men det er ikke uvanlig at leieforholdet fortsetter selv om den avtalte leieperioden i kontrakten er løpt ut. Slike situasjoner oppstår der leietaker ikke har varslet om forlengelse innen fristen og ei heller flyttet ut ved leieperiodens utløp. Om en slik situasjon oppstår kan ikke utleier forholde seg passiv.

Husleieloven angir i disse tilfellene en frist på tre måneder for utleier til å sende en flytteoppfordring. Fristen løper fra den avtalte leieperiodens utløp. I standardiserte avtaler er ofte fristen forlenget til seks måneder. Dersom utleier ikke sender flytteoppfordring innen fristen vil leieforholdet gå over til å bli tidsubestemt, jf husleieloven § 92018; 128 nr 32, siste ledd. Dersom en slik situasjon oppstår og kontrakten går over til å bli tidsubestemt, så vil de øvrige bestemmelsene i den utløpte kontrakten gjelde mellom partene.

Tidsubestemte leiekontrakter kan sies opp av begge parter, og oppsigelsesfristen er i henhold til husleieloven tre måneder dersom det ikke er avtalt en annen frist, jf lovens § 92018; 128 nr 36. For leiers oppsigelse gjelder det ingen spesielle regler, det stilles for eksempel ikke krav til skriftlighet og oppsigelsen binder utleieren når den er kommet frem til ham. For utleier er situasjonen en annen. Dersom utleier ønsker å gå til oppsigelse av leieforholdet stilles det strengere krav og utleier

kan ikke uten videre si opp kontrakten. Utleieren må ha en saklig grunn for oppsigelsen, dernest må oppsigelsen være skriftlig og fylle bestemte formkrav, blant annet skal den opplyse om at leieren har rett til å protestere. Dersom lovens krav ikke er oppfylt vil oppsigelsen fra utleier være ugyldig.

4. Avslutningsvis

Ved inngåelse av kontrakt om leie av lokale er det mye som må vurderes. De overveielsene som tas ved inngåelsen vil få stor betydning flere år frem i tid, og flere mulige scenarioer bør tenkes over. Ofte foretar leietaker store investeringer for å tilpasse lokalet til sitt bruk og det er da naturlig at en ser for seg å bli værende i lokalet i lengre tid. Der er dermed naturlig at muligheten for å bli værende etter endt leieperiode overveies. Videre er det viktig å ha i bakhodet hva som skjer den dagen leieforholdet tar slutt: Må lokalet tilbakestilles? Får leietaker kompensasjon for eventuelle oppgraderinger? Videre kan det være slik at uforutsette ting skjer, er kontrakten tilpasset dette?

Som leietaker er det som nevnt viktig å være oppmerksom på at utleier i de aller fleste tilfellene benytter seg av standardkontrakter. Standardkontraktene er ikke nødvendigvis tilpasset den enkelte situasjon. Det er derfor viktig at en som leietaker leser nøye gjennom hele kontrakten og påser at forhold som er viktige reguleres på en klar og tydelig måte. Videre må en være klar over at kontrakten må leses som en helhet når det eksakte innholdet skal klarlegges. Dersom en er i tvil om enkelte bestemmelser eller andre ting i kontrakten, bør veiledning oppsøkes før kontrakten signeres.

*Ann-Britt Rognes
Advokat i NTF*