



Forlengelsesklausuler i næringsleiekontrakter



Marius Hvitmyhr er advokat og partner i Svensson Nøkleby i Drammen, mens **Benjamin Enok Nilsen** er advokatfullmektig i samme firma. Marius arbeider hovedsakelig innen fagområdene fast eiendom, kontraktsrett og erstatningsrett. Han har betydelig erfaring med håndtering av tvistesaker og prosedyre for domstolene. Benjamin jobber foreløpig mest med saker innen fast eiendom, både for privatpersoner og bedrifter. Han skrev masteroppgave om ansvar og forsikring i bygg- og anleggsbransjen, og er en fagressurs i ulike forsikrings- og erstatningsrettslige spørsmål.

Tolkning av forlengelsesklausulenes mange varianter er ofte gjenstand for uenighet mellom utleier og leietaker og behandles stadig i domstolene. Tvistetema i disse sakene er som oftest om leietaker kan kreve forlengelse av leieperioden på uendrede vilkår, eller om leietakeren må akseptere nye vilkår.

Av advokat/partner Marius Hvitmyhr
og advokatfullmektig Benjamin Enok Nilsen
mhvitmyhr@eurojuris.no
og benilsen@eurojuris.no

I. INNLEDNING

De fleste næringsleiekontrakter løper i en bestemt periode og opphører uten oppsigelse. Slike tidsbestemte leiekontrakter har oftest varighet på 5 eller 10 år, og kan ikke sies opp i leieperioden med mindre det er avtalt, jf. husleieloven § 9-2 annet ledd.

Når leietiden er ute, er utgangspunktet at leietakeren må frflytte og tilbakelevere lokalene med mindre partene blir enige om en ny leieperiode og eventuelle nye vilkår for øvrig. Dersom ingen av partene foretar seg noe, går leieforholdet over til å bli tidsubestemt og oppsigelig etter tre måneder, jf. husleieloven § 9-2 tredje ledd.

I en rekke slike leiekontrakter er det avtalt at leietakeren har rett til å forlenge leieforholdet,

for eksempel for ytterligere 5 år. Et spørsmål domstolene ofte må ta stilling til, er om leietakeren har rett til forlengelse på samme vilkår som før, eller om utleier har rett til å justere leien og vilkårene markedsmessig.

2. GENERELT OM KONTRAKTSTOLKNING

Hvis partene er uenige om hva som er avtalt, må leiekontrakten tolkes etter alminnelig avtalerettslige tolkningsregler. Formålet med tolkningen er å finne frem til hva partene har ment. Hvis partene hadde en felles forståelse om hva som ble avtalt da de inngikk avtalen, vil denne enigheten legges til grunn, selv ved motstridende ordlyd i kontrakten.

Ved mangel på slike bevis må det tas utgangspunkt i en objektiv tolkning av forlengelses-



klausulens ordlyd. Ved tolkning av kontrakter mellom profesjonelle næringsdrivende er det tradisjon for å legge stor vekt på ordlyden. Det tas utgangspunkt i en naturlig språklig forståelse av leiekontrakten. Hvis ordlyden ikke gir en sikker løsning, sees det gjerne hen til formålet med avtalen, partenes forutsetninger på avtaletidspunktet og hvilket tolkningsresultat som gir en rimelig og balansert løsning. Endelig legges det vekt på hvem som har forfattet leiekontrakten, og om denne burde uttrykt seg klarere.

3. SÆRSKILT OM FORLENGELSESKLAUSULER

En forlengelsesklausul gir leietakeren en ensidig rett til å kreve at leieforholdet forlenges for en ny tidsbestemt periode. At rettigheten er ensidig

innebærer at utleieren ikke kan nekte leietaker forlengelse av leieforholdet. Å benytte forlengelsesretten krever normalt en aktiv handling fra leietakeren sin side, for eksempel ved at det sendes et skriftlig varsel innen en viss frist.

Tolkning av forlengelsesklausulenes mange varianter er ofte gjenstand for uenighet mellom utleier og leietaker og behandles stadig i domstolene. Tvistetema i disse sakene er som oftest om leietaker kan kreve forlengelse av leieperioden på uendrede vilkår, eller om leietakeren må akseptere nye vilkår. Leiesummen i slike leiekontrakter reguleres stort sett alltid etter konsumprisindeks (KPI), og et av de mest vesentlige spørsmålene som oppstår ved forlengelse, er om utleieren kan kreve leien justert til markedsleie om denne skulle overstige KPI.

Der leiekontrakten er taus om vilkårene for forlengelse, følger det av en rekke dommer at forlengelse ikke uten videre skal skje på uendrede vilkår.

I praksis ser vi særlig tre former for forlengelses-klausuler:

1. Leietakeren er gitt en ensidig rett til å forlenge leieforholdet i et visst antall år, på uendrede vilkår.
2. Leietakeren er gitt en ensidig rett til å forlenge leieforholdet på markedsmessige eller reforhandlede vilkår.
3. Leietakeren er gitt en fortrinnsrett til videre leie, på de vilkår utleieren ellers kunne oppnå i markedet.

Om en forlengelsesrett faller innenfor den ene eller den andre kategorien, beror på en konkret fortolkning. Grensen mellom disse er ikke alltid skarp, og er heller ikke alltid enkel å trekke i praksis. I det følgende vil vi knytte noen kommentarer til de ulike variantene.

4. FORLENGELSE PÅ UENDREDE VILKÅR

Hvis leiekontrakten inneholder en bestemmelse om at leietaker har «rett til å forlenge leieforholdet for 5 år på samme vilkår som før», eller tilsvarende, oppstår det vanligvis ikke særlige tolkningsproblemer. Da følger det klart av ordlyden at husleien eller vilkårene ikke skal justeres utover KPI i forbindelse med forlengelsen.

Mer tvilsomt vil det være hvis det er avtalt en forlengelsesrett, men leiekontrakten ikke sier noe om vilkårene for den nye leieperioden. Ofte

kan leiekontrakten være taus om vilkårene for forlengelsen. Spørsmålet er da om utleieren kan tilpasse vilkårene i leiekontrakten til markeds-messig leie og vilkår for øvrig, eller om utleieren må akseptere uforandrede vilkår.

Der leiekontrakten er taus om vilkårene for forlengelse, følger det av en rekke dommer at forlengelse ikke uten videre skal skje på uendrede vilkår. Rettspraksis viser at forlengelse på uendrede vilkår krever relativt klare hold-punkter i partenes avtale.

Det er vår oppfatning at domstolene er restriktive med å godta forlengelser på uendrede vilkår. Høyesteretts dom inntatt i Rt-1959-276 gjaldt en tidsbestemt leietale på 10 år med forlengelses-klausul på 10 år. Forlengelsesklausulens ordlyd var «10 år med rett for leieren til videre fornyelse av kontrakten».

I forbindelse med lagmannsrettsbehandlingen ble det uttalt at «10 år på samme vilkår ville være en så stor byrde for gårdeieren, at det ikke kan antas å ha vært meningen når det ikke er sagt med rene ord.» Høyesterett sluttet seg til lagmannsrettens syn og tilføyde at partene hadde «all oppfordring til å klargjøre i kontrakten om retten til fornyelse i 10-årsperioder skulle være ubegrenset eller gjelde bare én gang».

I Høyesteretts dom inntatt i Rt-1990-626 gjaldt en langvarig kontrakt på 25 år ved utvinning av mineralforekomster. Forlengelsesklausulen på 10 år «på ellers like vilkår» ble tolket i strid med

© Yulia | Dreamstime.com



ordlyden. Høyesterett uttalte at «når det som her er tale om en så langsiktig avtaleperiode som 25 år med rett til fornyelse, må det være adgang til for grunneieren til å forhandle om vilkårene ved fornyelse».

Avgjørelsen LB-2001-869 gjaldt en tidsbestemt leieavtale på 16 år «med rett til ytterligere fornyelse». Lagmannsretten uttalte at det ga «god mening at bestemmelsen gir utleier mulighet for ny vurdering av leieforholdet ved leietidens utløp».

Rettspraksis viser altså at leietaker ikke vil ha et ubetinget og rettslig krav på å forlenge leieavtalen på uendrede vilkår, med mindre dette er uttrykkelig fastsatt i kontrakten.

5. FORLENGELSE PÅ MARKEDSMESSIGE ELLER REFORHANDLEDE VILKÅR

Hvis man etter en tolkning av leiekontrakten kommer frem til at leietakeren ikke har rett til forlengelse på uendrede vilkår, vil det normale være at utleieren har rett til å tilpasse vilkårene markedsmessig, eventuelt på reforhandlede vilkår. Ofte fremkommer det også uttrykkelig i leiekontrakten at det skal skje tilpasning til markedsleie, eller at leien skal reforhandles.

Hvis leien og vilkårene ellers skal tilpasses til markedsvilkår, oppstår det primært bevis-spørsmål om hva som er markedsmessig. Det følger av husleielovens § 3-1, som er fravikelige, at «er leiens størrelse ikke avtalt, kan utleieren kreve en leie som svarer til det som vanligvis



Fortrinnsretten innebærer en rettighet til å tre inn i de vilkår utleier kunne leid eiendommen ut til i markedet, til andre leietakere. For at en slik mekanisme skal være aktuell, forutsetter det at det finnes andre interessenter i markedet.

oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår».

Partene kan være uenige om hva som utgjør markedsleie. I den sammenheng innhentes det i praksis vurderinger fra næringsmeglere. I siste instans ligger det til domstolen å avgjøre hva som utgjør markedsmessig leie og vilkår. Når det gjelder vilkårene i leiekontrakten, har meglerstandarden blitt såpass utbredt at den i stor grad gir uttrykk for markedspraksis i dag.

Hvis partene ikke blir enige om de nye vilkårene for forlengelsen, vil konsekvensen normalt ikke være at retten til videre leie bortfaller. Da må de

nye vilkårene for leieforholdet i utgangspunktet prøves for domstolene. Husleieloven § 3-1, jf. § 12-2 åpner for at spørsmålet kan forelegges for takstnemnd, som oppnevnes av tingretten og består av tre medlemmer.

Hvis forlengelse skal skje på reforhandlede vilkår, er spørsmålet om leiekontrakten faller bort hvis partene ikke blir enige. Også dette vil bero på en tolkning av kontrakten. Enkelte leiekontrakter inneholder dessuten ulike former for tvisteløsningsmekanismer utenfor domstolene hvis partene ikke blir enige om de nye vilkårene, for eksempel at partene engasjerer hver sin sakkyndig.

Med mindre noe annet er avtalt, vil det også her være anledning til å forelegge spørsmålet for takstnemnd, som er husleielovens fravikelige regel. Det må kreves nokså klare holdepunkter i avtalen for at retten til videre leie skal falle bort om enighet om nye vilkår ikke oppnås.

6. FORTRINNSRETT TIL Å TRE INN PÅ MARKEDSVILKÅR

Det siste alternativet som forekommer i praksis er at leietakeren er gitt en fortrinnsrett til videre leie, på de vilkår utleieren ellers kunne oppnå i markedet. Forutsetningen for at leietakeren kan påberope seg en rett til å forlenge leieforholdet,

er da at utleieren har til hensikt å leie ut lokalene etter den opprinnelige leietidens utløp. Dersom utleieren har andre planer for eiendommen, slik som egen bruk eller utvikling som medfører riving, vil fortrinnsretten ikke være aktuell og kan ikke påberopes.

En fortrinnsrett til videre leie har likhetstrekk med en forkjøpsrett. Fortrinnsretten innebærer en rettighet til å tre inn i de vilkår utleier kunne leid eiendommen ut til i markedet, til andre leietakere. For at en slik mekanisme skal være aktuell, forutsetter det at det finnes andre interessenter i markedet.