



Utleiers ABC - Del 7 - Leieperioden



Thomas Rindahl Håkonsen
Partner



Thorstein Vale Opdal
Lead Lawyer

I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva utleiere og meglere bør være særlig bevisste på ved inngåelse av leieavtaler. I denne artikkelen er temaet punkt 7 - leieperioden.

Leieavtalens varighet, eventuell oppsigelses- og forlengelsesrett, kan ha stor påvirkning på eiendommens verdi ved et salg. DLA Piper har sett mange eksempler på uklare forlengelsesklausuler som har vanskeliggjort salgsforhandlinger.

Generelt

I meglerstandardene punkt 7 skal tidspunktet for «overtakelse» og «leieperioden» angis.

«Overtakelse» er utgangspunktet for vurderingen av mangler ved leieobjektet, både når leietaker overtar og ved leietakers tilbakelevering, samt for vurderingen av om det foreligger forsinkelse.

«Leieperioden» avgrensar som utgangspunkt når partenes rettigheter og plikter under leieavtalen gjelder. Enkelte rettigheter og plikter gjelder imidlertid også utenfor denne perioden, typisk utførelse av leietakertilpasninger før overtakelse. I tillegg kommer partenes lojalitetsplikt som gjelder generelt.

Gjeldende regelverk og praksis for varighet og oppsigelsesrett av leieavtaler varierer betydelig mellom ulike land. I flere land er det vanlig med lange leieavtaler, eller begrensninger i adgang til å tidsavgrense eller si opp slike. Det er derfor viktig å søke kvalifisert rådgivning ved inngåelser av leieavtaler i utlandet.

Tidspunkt for overtakelse

Tidspunkt for overtakelse angis i meglerstandardene i utgangspunktet til en konkret dato. Etter de utvidede standardene kan eventuelle «utsettelsesperioder» forskyve tidspunktet for overtakelse når det skjer endring av

kravspesifikasjonen fra leietakers side.

Utleier kan også i andre tilfeller ha behov for fleksibilitet rundt tidspunktet for overtakelse. Et alternativ er at dato for overtakelse skal varsles av utleier med en nærmere angitt frist. Et annet alternativ er at overtakelsen settes til en konkret dato, men med nærmere angitte forbehold som gir rett til utsettelse av overtakelse - typisk knyttet til nødvendige offentlige godkjenninger eller oppnåelse av offentligrettslige tillatelser.

Ved tilpasningsarbeider bør utleier tilstrebe at leieavtalens regulering av overtakelse er back-to-back med avtalen med entreprenør.

Utleier bør dessuten være bevisst på at enkelte leietakere har behov for at overtakelse skjer på gitte tidspunkter, eksempelvis ved skolestart eller innen såkalte «commercial windows».

Leieperioden

I meglerstandardene er leieperioden definert som tidsrommet fra overtakelse og frem til en angitt dato. Det er viktig at leieperioden angis for en bestemt tid, ellers vil leieavtalen anses «tidsubestemt», noe som innebærer at utleier må gå veien om oppsigelse for å avslutte leieforholdet.

Det er tilstrekkelig at leieperioden angis med en bestemt varighet, for eksempel fem eller ti år fra overtakelsen. Dette er særlig vanlig når overtakelsestidspunktet er fleksibelt angitt. I disse tilfellene bør utleier passe på at overtakelsesdatoen dokumenteres, typisk i overtakelsesprotokollen, slik at det ikke senere er uklart når leieforholdet opphører.

Dersom eiendommen eller eiendomsselskapet planlegges solgt, er det viktig å være klar over at både varighet av leieforhold, avtalte forlengelsesopsjoner og partenes oppsigelsesadgang, vil ha stor betydning for verdsettelsen.

Oppsigelsesrettigheter

Meglerstandardene legger opp til at leieforholdet ikke kan sies opp i leieperioden.

I noen få tilfeller avtales det oppsigelsesadgang for én eller begge parter. Det er ikke uvanlig at slik oppsigelsesrett først inntreffer etter en viss «minimumsperiode». Det er heller ikke uvanlig at det oppstilles nærmere vilkår for oppsigelsesrett («break options»), eksempelvis at utleier skal rehabilitere hele bygget. Det kan også oppstilles vilkår om betaling fra leietaker for å benytte oppsigelsesadgangen.

Noen leietakere ønsker oppsigelsesrett for en mindre del av leieobjektet. Dette gis sjeldent, men knyttes i noen tilfeller opp mot fornyelsesrett. I slike tilfeller bør utleier vurdere om det frigjorte arealet vil kunne nyttiggjøres på annen måte. Det bør klart angis hvilket areal dette relaterer seg til, og om delvis frigjøring av areal utløser behov for særregulering tilknyttet fellesfunksjoner.

Forlengelsesklausuler

Det er ikke uvanlig at leietaker har rett til å fornye eller forlenge leieavtalen med en eller flere perioder. Husk i denne sammenheng at uten andre holdepunkter, vil begrepene «forlengelse» og «fornyelse» rettslig sett bety

det samme.

Dersom leietaker skal ha rett til å forlenge eller fornye leieavtalen, har meglerstandardene alternative forslag til klausuler som kan benyttes. Det er viktig å avklare hvilke vilkår som skal gjelde fra forlengelsen, om den kan skje til samme vilkår (både leien og øvrige vilkår), nye avtalte vilkår, eller nye vilkår basert på forhandlinger.

Forlengelse på samme vilkår, men med en justering av leien til markedsleie er vanlig. Dette for å unngå forhandling av hele leieavtalen. En slik regulering forutsetter imidlertid at partene kommer til enighet om markedsleien på forlengelsestidspunktet. Det er derfor viktig å avtale hva som skal skje dersom slik enighet ikke oppnås, herunder eventuelle mekanismer for fastsettelse av leienivå. Standardens forslag til tekst angir bruk av en takstkommisjon. Takstkommisjon er ikke alltid ønskelig for utleiere. Utleier risikerer å bli tvunget til å leie ut på et leienivå som er lavere enn det utleier kunne oppnådd etter en konkret utleieprosess.

Alternativt til forlengelsesrett, kan det avtales fortrinnsrett for leietaker, typisk i form av en forhandlingsrett. I slike tilfeller bør utleier vurdere mekanismer for å tvinge frem en avklaring innen angitte frister, slik at utleier alternativt får forhandlet med andre leietakere dersom man ikke kommer til enighet. Forhandlingsrett gjøres ofte betinget av at utleier fortsatt skal leie ut leieobjektet.

Både ved forlengelsesrett og fortrinnsrett er det viktig at det avtales frister for varsling, og eventuelt frist for enighet om vilkår. Normalt vil fristen til å påberope forlengelse være 12 til 18 måneder. Alt for ofte ser DLA Piper at lokaler blir stående tomme fordi det er avtalt for korte frister.

Tidvis ser vi at leietakere ønsker rett til å forlenge for kortere perioder, for å sikre seg fleksibilitet ved overgang til nye lokaler («holdover»-klausuler). Det er rimelig at utleiere tar betalt for slik fleksibilitet, typisk gjennom en økt leie i forlengelsesperioden.

Flytteoppfordring

Dersom leieforholdet løper ut, uten at leietaker flytter, angir meglerstandardene i punkt 7.2 en frist for utleier på seks måneder til å sende flytteoppfordring til leietaker, som er en utvidelse av lovens frist.

Det er viktig for utleiere å huske å overholde denne fristen, også dersom partene er i løpende forhandlinger og forventer å inngå ny avtale. Overskridelse av fristen innebærer nemlig at leieforholdet går over til å bli tidsubestemt.

Les også: [Utleiers ABC – Del 8 – Leien](#)



Services Fast eiendom

Sectors Real Estate
