



Utleiers ABC - Del 37 - Fornyelses- og forlengelsesklausuler



Line Ravlo-Losvik
Partner, Dr. juris



Ola Nordvang Rundfloen
Partner

I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva utleiere og meglere bør være særlig bevisste på ved inngåelse av leieavtaler. Temaet denne gang er fornyelses- og forlengelsesklausuler.

Mange leieforhold forlenges utover den opprinnelige avtaleperioden. Dersom rett til forlengelse skal inntas i leieavtalen er det viktig å innta klare frister for avklaring, samt avklare hvordan leien skal fastsettes. Det er også viktig å være bevisst den manglende fleksibiliteten forlengelsesklausuler innebærer for utleier.

Generelt

Begrepene forlengelse og fornyelse brukes om hverandre, og vil som oftest bety det samme med mindre det er klart at partene har ment noe annet. I denne artikkelen brukes «forlengelse» som begrep.

Forhandlinger om forlengelse oppstår i to situasjoner. For det første i relasjon til om leietaker skal få en rett til fremtidig forlengelse, som leietaker selv velger om han vil benytte. For det andre i relasjon til en faktisk avtale om forlengelse. Sistnevnte avtales ofte, uavhengig av om det er gitt noen rett til leietaker i forkant. Hva det da er viktig å vurdere og regulere gir vi råd om i egen artikkel om utarbeidelse av addendum (tilleggsavtaler) til leieavtalen, Utleiers ABC del 38.

For utleiere kan det ha stor verdi å forlenge leieforhold, da det innebærer stabile leietakere og lav ledighet. Avtalt forlengelsesrett innebærer imidlertid langvarige begrensninger i utleiers rådighet over eiendommen. Forlengelsesrett kan hindre egnet inndeling av arealer i bygget, eller større ombygginger eller rehabiliteringer.

For utleier vil det ofte være bedre å få en lengre leieperiode allerede fra avtaleinngåelsen, og flere utleiere gir ikke forlengelsesrett med unntak for enkelte enbrugerbygg.

Rett til forlengelse er ikke særskilt regulert av bakgrunnsretten. Partene kan som utgangspunkt fritt avtale hva de ønsker.

Fortrinnsrett eller «bordet fanger»

Det foreligger prinsipielt to typer forlengelsesklausuler. Den vanligste innebærer at forlengelsen er endelig i det den er utøvd, slik også meglerstandarden innebærer. Dette medfører at «bordet fanger». Om partene ikke blir enige om eksempelvis leien, blir konsekvensen at den må avgjøres rettslig eller via avtalt mekanisme. Selv om leietaker deretter synes at leien er for høy, er forlengelsen bindende.

Alternativt kan det avtales en fortrinnsrett, hvor utleier er pliktig til å gi leietaker et tilbud om forlengelse. I slike tilfeller må enighet være oppnådd innen en gitt frist, ellers står partene fritt. Fordelen med dette alternativet er at partene kan være enige om betingelsene og leien før forlengelsesretten benyttes. Partene reduserer da risikoen for etterfølgende tvistebehandling.

En eller flere forlengelser

Dersom det gis en forlengelsesrett, er det viktig at det er klart om forlengelsesretten gjelder én eller flere ganger. DLA Piper har sett formuleringer som «rett til å fornye», uten nærmere presisering. Det har da vært argumentert for at leietaker kan kreve forlengelse for hver periode som utløper. Det må imidlertid kreves klare holdepunkter før en opsjon kan anses å gi ubegrenset adgang til forlengelse.

Vilkår ved forlengelse

Meglerstandarden inneholder to alternative forslag til forlengelsesklausuler, som mulig tilleggstekst til punkt 7 om leieperioden - variant A og B. Hovedforskjellen mellom disse er at variant A gir leietaker rett til å forlenge leieforholdet på samme vilkår, herunder avtalt KPI-justering av leie. Variant B gir rett til forlengelse med justering av leien til markedsleie. For enkelte spesialtilpassede bygg med få alternative leietakere har DLA Piper sett at variant A avtales, men sjelden ellers.

I noen tilfeller avtales det endring av andre forhold enn leien, ved at forlengelse kan skje til «utleiers oppdaterte standard», «markedsmessige betingelser», «oppdaterte vilkår», eller tilsvarende. Noen utleiere setter også som vilkår for forlengelsesrett at utleier kan flytte på leietaker, og at forlengelsesrett bortfaller i tilfelle av riving eller totalrehabilitering.

Frister

Dersom det gis rett til forlengelse, er det viktig at det avtales en klar frist for når forlengelsesrett skriftlig må påberopes. Fristens lengde avhenger av om det er avtalt en fortrinnsrett eller om bordet fanger. I førsnevnte tilfeller bør det tas høyde for at partene skal ha tid til å bli enige om ny leie og eventuelle nye vilkår. I begge tilfeller må det vurderes konkret hvor lang tid det tar for utleier å finne ny leietaker. Dette vil variere med om det er et enbrugerbygg eller lokaler, samt størrelse, beliggenhet, attraktivitet, med videre.

Alternativ B i meglerstandarden fastsetter at leietakeren må gi beskjed mellom 18 og 12 måneder før utløpet av leieavtalen, dersom han vil gjøre forlengelsesopsjonen gjeldende. For noen leieobjekter kan det være nødvendig med lengre frist.

Leiefastsettelse ved forlengelse

For utleier er det viktig å sikre at ny leie tilsvarer det markedet er villig til å betale i leie. Ved leieforhold med lav leie kan leiefastsettelse koste mer enn årsleien. Noen ganger gir utleier et konkret tilbud, og andre ganger innhentes det vurderinger fra sakkyndige. Dersom partene ikke blir enige om markedsleien, er det viktig med en smidig mekanisme for å løse uenigheten.

Alternativ B i meglerstandarden regulerer leiefastsettelse gjennom takstkommisjon. Utleier og leietaker utpeker hvert sitt kommisjonsmedlem, som igjen velger en kommisjonsleder. Kommisjonen avgjør markedsprisen med bindende og endelig virkning. Meglerstandarden inneholder bestemmelser om deling av kostnadene med takstkommisjonen, samt tidsfrister for kommisjonens arbeid.

Hvis partene ikke har avtalt noen mekanisme for prisfastsettelse, kan hver av partene i medhold av husleieloven bringe saken inn for tingretten, med krav om å oppnevne takstnemnd. Tingretten vil i så fall oppnevne tre medlemmer. Avgjørelse fra takstnemnd får virkning som rettskraftig dom, og kan overprøves ved å bringe saken inn for retten.

I valget mellom husleielovens takstnemnd og meglerstandardens takstkommisjon, er meglerstandardens løsning ofte å foretrekke. Mange utleiere ønsker imidlertid ingen av delene, særlig hva gjelder butikklokaler i populære handlegater hvor utleierne gjerne ønsker å forbeholde seg retten til å nekte forlengelse på dårligere vilkår enn det utleier ellers kunne oppnådd.

Det kan også avtales enklere mekanismer for leiefastsettelse som medfører mindre kostnader for partene. Eksempelvis kan leie for mindre kontorlokaler knyttes opp mot snittleie i konkrete prisrapporter fra Arealstatistikk.

Andre klausuler

Dersom utleier avtaler en rett til fremtidig forlengelse, bør utleier i samme avtale presisere at leietakers vedlikeholdsplikt må vurderes opp mot leieperioden og eventuelle forutgående sammenhengende leieperioder som helhet.

Les også: [Utleiers ABC - Del 38 - Addendum](#)



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
