

Hva er forskjellen på forlengelse av leieavtale på «samme» vs «markedsmessige» vilkår?

Jeg er i forhandlinger med utleier vedrørende leie av lokale til min tannlegepraksis. Utleier ønsker å endre bestemmelsen om forlengelse slik at det står forlengelse på «markedsmessige» vilkår, i stedet for «samme» vilkår. Hvilken betydning har dette for oss?

Svar: Ved inngåelse av tidsbestemte leieavtaler, dvs. avtaler som løper for et visst antall år uten mulighet for oppsigelse, er det ikke uvanlig at det også inntas en bestemmelse som regulerer leietakers mulighet til å forlenge avtalen på nærmere angitte vilkår.

En slik passus kan for eksempel lyde som følger:

«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.»

For leietaker har det imidlertid stor betydning om det står at leieforholdet kan forlenges på «samme» vilkår eller om det står at den kan forlenges på «markedsmessige» vilkår.

Hvor det er på «samme vilkår» innebærer dette at dersom leietaker ønsker å forlenge avtalen så forlenges avtalen slik den er, dette innebærer at også leiesummen som er avtalt forlenges på de samme vilkår som tidligere. Ved en slik passus åpnes det således ikke opp for en reforhandling av alle avtalens bestemmelser. Men dersom det står at kontrakten kan forlenges på «markedsmessige»

vilkår, innebærer dette at det åpnes opp for en reforhandling av avtalen. Har du som leietaker vært heldig og inngått en veldig gunstig avtale, eller prisene stiger voldsomt i det området du leier, vil du ved en slik passus kunne risikere at prisen øker opp til markedsleie på tidspunktet for forlengelsen, og at en således ender opp med en, for leietaker, dårligere avtale.

NTFs advokater får mange spørsmål om praktiske og juridiske problemstillinger fra tannlegenes hverdag. Tidende tar opp enkelte av disse problemstillingene i en egen spalte. Leserne oppfordres til å komme med egne spørsmål som kan sendes til redaksjonen.