

# Anbefalinger ved fremleie av næringslokaler

## §

*Fremleie av næringslokaler medfører at to ulike kontrakter løper side om side. Vi ser på problemstillinger som kan oppstå ved fremleie, og hvordan fremleieforholdet kan innrettes for å sikre utleiers interesser.*

AV: JON HÅKON HEGDAHL OG ERLEND BERGSTRØM

»

«For at utleier skal være best mulig sikret mot tap ved fremleie, bør utleier om mulig kreve at fremleietaker sammen med fremleier skal være solidarisk ansvarlig for oppfyllelse av hovedleiekontrakten.»

Et tilbakevendende problem er at utleiere (eiere) for fremleie ikke tar høyde for utfordringene som kan oppstå ved fremleie. Ofte aksepteres fremleie basert på forutsetninger som mer eller mindre ensidig er presentert av leietaker og fremleietaker.

Manglende oppfølging og involvering fra utleiere kan medføre unødvendig tap eller risiko for tap. Dette kan ofte unngås dersom utleiere aktivt ivaretar sine interesser og stiller betingelser for å samtykke til fremleie.

### #1 HVA ER FREMLEIE?

Fremleie innebærer at lokalene som leietaker disponerer i henhold til leiekontrakt med utleier (eier), helt eller delvis leies videre ut fra leietaker (fremleier) til en ny tredjepart (fremleietaker). Dermed løper to leieavtaler for samme leieobjekt, dvs. hovedleieavtalen mellom utleier og leietaker samt fremleieavtalen mellom leietaker og fremleietaker.

Utleier i hovedleieavtalen er som utgangspunkt ikke part i fremleieavtalen. Normalt fortsetter hovedleiekontrakten å løpe parallelt med fremleieavtalen på uendrede betingelser.

### #2 FREMLEIER ANSVARLIG BÅDE OVERFOR UMLEIER OG FREMLEIETAKER

I et fremleieforhold er leietaker ansvarlig overfor fremleietaker. Samtidig er leie-

taker ansvarlig for egne forpliktelser overfor utleier. Leietaker kan derfor ikke gi fremleietaker rett til å disponere over leieobjektet utover rammene som er fastsatt i hovedleiekontrakten.

Leietakers ansvar overfor utleier medfører at leietakerforpliktelsene gjerne fordeles mellom leietaker og fremleietaker. Uansett er leietaker i utgangspunktet fullt ut ansvarlig overfor utleier (eier).

I praksis ser vi ofte at hovedleiekontrakten misligholdes fordi fremleiekontrakten utilsiktet mangler gjensidighet med hovedleiekontrakten.

Vi ser også eksempler på at fremleietakere mangler evne eller vilje til å oppfylle sine forpliktelser overfor fremleier, og at fremleier som følge av misligholdet ikke evner å oppfylle sine forpliktelser overfor utleier.

### #3 UMLEIER BØR INVOLVERE SEG VED INNGÅELSE AV FREMLEIEAVTALER

Fremleie krever normalt samtykke fra utleier (eier). For å redusere risikoen for økonomisk tap ved fremleie, bør utleier involvere seg aktivt og om mulig stille betingelser for å samtykke til fremleieforholdet.

Det er viktig at fremleieavtalen tilpasses og sikres gjensidighet med hovedleiekontrakten (back to back).

Mange utleiere benytter seg av ulike standardkontrakter ved utleie. Det gir

store grobunn for konflikter dersom hovedleiekontrakten og fremleiekontrakten er ulike.

Kontraktene bør derfor sammenholdes, tilpasses og skreddersys det enkelte fremleieforhold. For å sikre egne interesser bør utleier involvere seg når utleier mottar forespørsel om å gi samtykke til fremleie.

### #4 UMLEIERS ADGANG TIL Å STILLE VILKÅR OG BETINGELSER TIL FREMLEIE

Utgangspunktet i husleieloven er at utleier må gi samtykke til fremleie, jf. husleieloven § 7-2. For tidsbestemte leieforhold, som er det mest praktiske for næringsutleie, følger det av husleieloven § 7-5 at utleier kan nekte fremleie dersom det foreligger "saklig grunn". Dersom partene har avtalt noe annet, vil avtalen likevel gå foran husleielovens bestemmelse.

I den såkalte meglerstandard for utleie av næringsseiendom legges det opp til at utleier kun kan nekte fremleie hvis det foreligger "saklig grunn". Selv om meglerstandard i dag benyttes i de aller fleste kommersielle leieforhold, står partene naturligvis fritt til å avtale annet.

Det er ikke uvanlig å avtale at fremleie kan nektes på fritt grunnlag. Videre er det heller ikke uvanlig å avtale at leietaker har rett til fremleie eller at leietaker fritt kan

»



fremleie til selskaper i samme konsern som leietaker.

Dersom leietaker står fritt til å fremleie leieobjektet, er det hovedleiekontrakten og husleieloven som setter rammene for fremleieforholdet. Det er da særlig viktig at selve hovedleiekontrakten fastsetter vilkår og betingelser som ivaretar utleiers interesser også ved fremtidig fremleie.

Hvis utleier etter hovedleiekontrakten ikke kan nekte fremleie uten saklig grunn, må også utleiers betingelser for å akseptere fremleie være saklig begrunnet.

Dersom utleier etter hovedleiekontrakten står fritt til å nekte fremleie, stiller dette utleier naturligvis langt friere til å stille de vilkår og betingelser for fremleieforholdet som utleier måtte ønske.

#### #5 HVILKE KRAV BØR UMLEIER STILLE SOM BETINGELSE FOR FREMLEIE

##### SOLIDARANSVAR

Fremleietaker er gjennom fremleiekontrakten i utgangspunktet kun forpliktet overfor fremleier. Det kan likevel inntas bestemmelser i fremleiekontrakten der fremleietaker også påtar seg et medansvar overfor utleier.

For at utleier skal være best mulig sikret mot tap ved fremleie, bør utleier om mulig kreve at fremleietaker sammen med fremleier skal være solidarisk ansvarlig for oppfyllelse av hovedleiekontrakten. Slik kan utleier holde både leietaker og fremleietaker ansvarlig for eventuelle krav, typisk erstatningskrav, som oppstår ved mislighold av hovedleiekontrakten. Solidaransvar gir utleier bedre sikkerhet for at forpliktelsene i hovedleiekontrakten oppfylles. Ved å holde leietaker og fremleietaker solidarisk ansvarlige for samtlige leietakerforpliktelser etter hovedleiekontrakten, kan utleier unngå potensielt

vanskelige bevismessige spørsmål. Eksempler på dette kan være at leietaker ikke har evne til å oppfylle sine forpliktelser overfor utleier, eller at fremleietaker legger ansvaret for eget mislighold på leietaker. Å dokumentere leieobjektets tilstand før og etter fremleieforholdet vil være en fordel i slik sammenheng.

Dersom solidaransvar ikke er avtalt vil utleier måtte forholde seg til leietaker alene, og være avhengig av at leietaker har evne til å oppfylle sitt ansvar. Dette kan medføre økt risiko fordi leietakers evne til å oppfylle kontrakten kan svekkes dersom fremleieinntekten uteblir.

##### GARANTI OG SIKKERHETSSTILLELSER

I forlengelsen av leietakers og fremleietakers solidaransvar overfor utleier, bør utleier også vurdere å stille krav om at fremleietaker skal stille selvskyldnergaranti fra bank, forsikringsselskap eller morselskap, som også kan gjøres gjeldende av utleier. Dette i tillegg til garanti eller annen sikkerhet som eventuelt er stilt av leietaker.

Eventuelt kan utleiers forsømmelser ved ikke å kreve garantier eller annen form for sikkerhet ved inngåelse av hovedleiekontrakten, repareres ved å stille sikkerhet som betingelse for å samtykke til fremleie.

Fremleiers endringer i bruk av fremleieobjektet

Utleier kan også stille krav om at endring i bruk eller endring av virksomhet som utøves i leieobjektet etter at fremleieforholdet er etablert, herunder drift av annen beslektet virksomhet, ikke skal være tillatt uten utleiers skriftlige samtykke.

Dette er særlig viktig der utleier etter hovedleiekontrakten er ansvarlig for at

leieobjektet oppfyller offentligrettslige krav og er godkjent for leietakers bruk. Offentligrettslige krav kan omfatte både reguleringsmessige og bygningstekniske krav.

Hvis bestemmelser om samtykke til fremleiers bruksendringer ikke er avtalt, kan utleier i verste fall bli ansvarlig for endrede offentligrettslige krav til leieobjektet.

##### TVANGSFRAVIKELSE

Utleier (eier) bør alltid stille krav om at fremleietaker direkte overfor utleier vedtar at utleier kan begjære tvangsfravikelse uten dom. Typisk vil dette være aktuelt dersom leien eller avtalte tilleggsytelser etter hovedleiekontrakten ikke blir betalt, leieobjektet ikke er fraflyttet når leietiden er løpt ut, eller dersom hovedleiekontrakten vesentlig misligholdes.

Dersom fremleietaker ikke vedtar tvangsfravikelse direkte overfor utleier, risikerer utleier å måtte gå til søksmål for å få tvangsgrunnlag for tvangsfravikelse dersom fremleietaker nekter å fraflytte lokalene. Det kan da ta lang tid før utleier får tømt lokalene. I mellomtiden vil det økonomiske tapet vokse jo lengre tid det tar før tvangsgrunnlag er etablert ved rettskraftig dom.

##### RETT FOR UMLEIER TIL Å TRE INN I FREMLEIEFORHOLDET

Det kan også forekomme at leietaker misligholder sine leieforpliktelser overfor utleier i slik grad at hovedleieavtalen kan heves. Dette selv om fremleietaker oppfyller samtlige av sine forpliktelser overfor leietaker. For slike tilfeller kan det være hensiktsmessig å avtale en rett for utleier til tre inn i fremleieforholdet. Avtaleforholdet med leietaker som har misligholdt sine forpliktelser overfor utleier

##### PROFIL

**NAVN:** Erlend Bergstrøm

**STILLING:** Advokat og partner i Stiegler Advokatfirma.

Leder av Stieglers faggruppe næringsliv og arbeidsrett.



##### PROFIL

**NAVN:** Jon Håkon Hegdahl

**STILLING:** Advokat og partner i Stiegler Advokatfirma.

Leder av Stieglers faggruppe for eiendom.



kan i slike tilfeller bli avsluttet, og utleier vil tre inn som utleier dirkete overfor fremleietaker som ny leietaker. Dette kan bidra til at hovedleiekontrakten med leietaker opphører på en smidig måte, uten risiko for at leieobjektet blir stående tomt med tilhørende tap av leieinntekter.

##### MERVERDIAVGIFT

Ved fremleie bør utleier stille betingelser som holder utleier skadesløs for merverdiavgiftstap som følge av redusert fradragsrett, eventuelt tilbakeføring eller justering av fradragsført inngående mva.

Næringsleiekontrakter inngått i tråd med meglerstandarden inneholder regulering som skal sikre leietaker mot nevnte tap også med fremleie.

Imidlertid er det viktig at også fremleiekontrakten inntar bestemmelser som påser at utilsiktet merverdiavgiftstap ikke oppstår. Slikt tap kan i mange tilfeller først bli avdekket flere år etter at fremleieforholdet opphørte. Nødvendig dokumentasjon på korrekt merverdiavgiftsregistrering hos leietaker og fremleietaker samt korrekt avgiftsmessig fakturering av leievederlaget bør kreves fremlagt dirkete overfor utleier.

Videre bør utleiers betingelse for fremleie sikre at fremleiers eventuelle justeringsplikter ikke overføres til utleier når leieforholdet opphører.

##### #6 OPPSUMMERING

Ovenstående gjennomgang viser viktigheten av at utleier involverer seg når spørsmål om fremleie dukker opp. Utleier bør aldri gi et samtykke til fremleie uten at det stilles krav som ivaretar utleiers interesser på beste måte. Av samme grunn vil vi heller ikke anbefale at hovedleiekontrakten gir anledning til fremleie uten samtykke.