

# KAPITTEL 7.

## LEIEKONTRAKTER

Av Richard Monclair Bolstad, advokat Steenstrup Stordrange

### Innledning

Dersom man ikke eier kinolokalene selv, må man leie lokaler til kinodriften. Da er leiekontrakten et sentralt dokument som bør være avklart på et så tidlig stadium som mulig, siden leievilkårene har mye å si for lønnsomheten i prosjektet. De sentrale vilkårene som størrelsen på leieareal, pris og lengde på leieperioden er de viktigste parametrene, men det er også en rekke andre detaljer i en leiekontrakt som viktig å få med i en leiekontrakt og det er det jeg vil skrive om i denne artikkel.

### Parter

Alle kontrakter har en angivelse av partene med organisasjonsnummer. Dersom det er en kommune som leier ut er det viktig å få kopi av et vedtak som viser at det er besluttet å leie ut kinolokalene og hvem som gis fullmakt til å signere leiekontrakten. Dersom det ikke er gitt noen fullmakt er det ordføreren eller rådmann som skal signere på vegne av kommunen.

Dersom det er et aksjeselskap som leier ut kinolokalene, bør

leiekontrakten ha en firmaattest som vedlegg. Den vil vise hvem som har signatur eller prokura for selskapet. Det er kun disse som kan forplikte selskapet og det er derfor disse som må signere leiekontrakten.

Det samme vil gjelde for leietaker. Dersom selskapet som skal drive den aktuelle kinoen



*Med en god leiekontrakt på plass, begynner byggingen.*

ikke er etablert kan enten et annet selskap inngå leieavtalen, men det bør da gå klart frem at leiekontrakten skal overføres til et annet selskap. Dersom driftsselskapet er under etablering, men ikke registrert i Foretaksregisteret kan man undertegne som "XX Kino AS u.e." Stifterne vil i så fall være personlig ansvarlig inntil selskapet er registrert i Foretaksregisteret. Alle sidene i kontrakten med vedlegg bør signeres med partenes initialer, slik at det ikke kan fjernes eller legges til nye sider eller vedlegg.

### **Konsesjon og virksomhetsoverdragelse**

Dersom man skal leie av en kommune kan det være en fordel å skrive et punkt om at driverselskapet får konsesjon til å drive kino i kommunen. Tidsperspektivet på konsesjonen bør være lik lengden på leieavtalen, med mulighet for forlengelse.

Dersom man overtar driften av en kino, vil en fort komme bort i bestemmelsene om virksomhetsoverdragelse i Arbeidsmiljøloven. Det kan medføre at man får en plikt til å overta arbeidsgiveransvaret for de ansatte som jobbet på kinoen.

### **Lokalene, areal**

Det er viktig å kontrollere at oppgitt areal er riktig, siden man som regel betaler en pris pr kvm<sup>2</sup>. Feil areal kan således medføre at man betaler for mye eller for lite i leie. Arealet bør måles opp av kyndige personer.

Tegninger hvor det leide areal fremgår bør vedlegges leiekontrakten.

### **Lokalene, tilstand**

Det er meget viktig å beskrive hvilken tilstand lokalene skal være i ved overtakelse. Dette er spesielt viktig ved et nybygg eller i lokaler hvor det ikke er drevet kinovirksomhet tidligere. I forprosjektet blir det gjerne laget en kravspesifikasjon til hvordan lokalene skal uformes. Mye av dette bør inn i beskrivelsen av hvordan tilstanden til lokalene skal være. Dette er spesielt viktig i tekniske rom, hvor det kinotekniske utstyret skal plasseres. Her må det være tilstrekkelig ventilasjon, lydtetthet, strøm osv. Det at tilstandsbeskrivelsen her er nøyaktig er en kritisk suksessfaktor siden en ombygging ofte blir kostbart og vil være utenfor budsjettet. Man kan gjerne vise til et vedlegg her dersom beskrivelsen blir for omfattende.

Dersom lokalene skal bygges om til kinodrift kan det være hensiktsmessig å beskrive hva utleier skal besørge og hva leietaker skal besørge. Når det gjelder leietaker er det vanlig at man tar ansvar for det kinotekniske utstyret, samt kinostolene og eventuelt spesialtilpassning av kinosalen for å tilfredstille spesielle krav for eksempel THX.

Dersom ikke lokalene er slik de skal være må leietaker reklamere så raskt som mulig slik at manglene blir rettet opp. De fleste leiekontrakter vil her ha en frist som leietaker må overholde. Dersom det blir reklamert over mangler og disse ikke blir utbedret vil leietaker kunne heve kontrakten når forsinkelsen er vesentlig.

## **Overtakelse**

Leiekontrakten vil ha en klar overtakelsesdato. Det er viktig at begge parter går en overtakelsesbefaring og at eventuelle mangler påpekes så snart som mulig.

## **Varighet.**

Når det gjelder varighet er det to typer, tidsubegrenset og tidsbegrenset. En tidsubegrenset leieavtale løper inntil den blir oppsagt av en av partene. Det er som regel angitt en oppsigelsesfrist, for eksempel 3 eller 6 måneder. Disse kontraktene blir mest brukt ved kortsiktige leieforhold og er ikke så praktisk ved kinodrift som krever store investeringer og som dermed må ha lang leietid.

De tidsbegrensede leiekontraktene gjelder fra ett tidspunkt til et annet. For eksempel fra 1.januar 2010 til 31.12.2020 og løper da ut uten at noen av partene trenger å si opp avtalen. Siden kinodrift krever en del investeringer i lokalene er det vanlig med relativt lange kontrakter for eksempel 10 år. Lange leiekontrakter gir en forutberegnelighet for begge parter. Ulemper er at hvis kinoen går dårlig vil selskapet være forpliktet til å betale leie selv om kinodriften blir avvirket. Det kan derfor være hensiktsmessig dersom det er høy leie og usikker inntjening å bruke et aksjeselskap til hvert kinobygg slik at eventuelle andre kinoer i samme konsern ikke blir skadelidende dersom en kino går dårlig og blir lagt ned.

Det er også ganske vanlig at man får inn en opsjon, som er en rett men ikke en plikt, til å forlenge leiekontrakten når den første perioden løper ut. Den kan da være 10+5 år eller 10+10 år. Det er viktig å få med at leiekontrakten kan forlenges på uforandrede vilkår, hvis mulig. Husk å avklare en forlengelse av konsesjonen også dersom kontrakten forlenges.

## **Leie**

Leien som skal betales er selvfølgelig viktig for begge parter. Det er flere modeller som kan velges. Det er viktig at leietaker som skal drive kinoen er nøktern med budsjetteringen. Leien virker direkte inn på lønnsomheten og er ofte gjenstand for mange diskusjoner mellom partene.

En variant er en fast leie pr kvm<sup>2</sup>, men det mest vanlige for kinodrift er en omsetningsbasert leie, gjerne kombinert med en minimumsleie. Omsetningsbasert leie er som regel bra for leietaker fordi høyere omsetning gir bedre inntjening og da er det også mulighet for å betale en høyere leie. Hvis man har et dårlig filmår vil også leien bli redusert. Dersom leien er fast vil den fort kunne bli en ”møllesten rundt halsen” og medføre underskudd hos leietaker.

I en omsetningsbasert leie må det tas stilling til hva som inkluderes i omsetning. Merverdiavgift faller utenfor. Omsetning fra kinobilletter er selvsagt, men skal den gjelde omsetning kiosk, reklame mv.

Leien er et vederlag for tilgang til lokaler og normalt bare det. Når det gjelder kinovirksomhet, spesielt ved overtagelse av kommunale kinoer, har vi sett at andre forhold inkluderes i leien.

Det kan for eksempel være renhold, strøm, varme, kommunale avgifter, vedlikehold. Det er spesielt i bygg hvor det er mer enn kino, for eksempel rådhus, kulturhus, at det er mulig å få slike utgifter inkludert i leien. Som leietaker er dette meget fordelaktig og vil redusere kostnadene ved kinodriften betydelig. Det kan også være aktuelt å betale en noe høyere leie for å få dette inkludert dersom det blir krevd av utleier. Det bør brukes en del tid på å forhandle om dette siden det har så stor betydning.

Det er flere alternativer i forhold til når leien skal betales, månedlig, kvartalsvis, årlig, forskudd eller etterskuddsvis. Leiekontrakter i store kjøpesentre har gjerne forskudds kvartalsvis innbetaling av en minimumsleie og en årlig avregning av en omsetningsbasert leie. For kinodrift med en omsetningsbasert leie er det nå vanlig med en årlig betaling av leien på etterskudd. Dette er meget gunstig for leietaker.

Noen utleiere er meget opptatt av at de vil ha en bankgaranti for 6 måneders leie, men det har jeg ikke inntrykk av er vanlig ved kinodrift, spesielt ikke når kommunen er utleier. Bankgarantier koster penger og krever sikkerhet og kan man unngå dette vil det være en fordel for leietaker.

### **Felleskostnader**

Felleskostnader er betaling for areal som er felles for leietakere i et bygg, f.eks trapper, ganger, heisrom. Det er også andre kostnader som er felles som for eksempel brøyting, vedlikehold av heiser/rulletrapper, senterledelse mv. Disse kostnadene kommer i tillegg til leie og kan være ganske store i kjøpesentre. De blir fordelt etter en brøk hvor størrelsen på det leiede areal blir målt opp mot totalarealet i bygget. Det er viktig å ta disse kostnadene med i budsjettet.

For kinodrift er det en fordel hvis man kan unngå dette, hvilket ofte er mulig når det gjelder kommunale bygg.

### **Bruk av lokalene**

Leiekontrakten vil ha bestemmelser om bruk av lokalene. Her må man selvsagt få med at de skal brukes til kinodrift, men det må også tas med at lokalene skal kunne brukes tilknyttet virksomhet, som kiosk og servering. Det bør også være en adgang for at kinolokalene skal kunne leies ut på dagtid, for eksempel til konferanser.

I mange tilfeller vil leietaker selv drive beslektet virksomhet som for eksempel kiosk, men dersom man ønsker eksterne drivere av kiosken eller servering må det være adgang til å fremleie et areal til andre selskaper. Dette bør reguleres i leiekontrakten.

### **Vedlikehold**

I leiekontrakter generelt skiller man mellom ytre og indre vedlikehold og mellom vedlikehold og utskiftning. Det normale er at utleier har det yter vedlikehold av bygget som

fasade, vinduer og på store ting som ventilasjon og heiser. Det indre vedlikehold er vegger, armaturer, VVS og blir ofte pålagt leietaker.

For leietaker er det viktig å få så mye av vedlikeholdet over på utleier som mulig og dette må det forhandles om. Dersom man får utleier til å ta ansvar for innvendige vegger, armaturer og VVS utstyr er det bra. Vedlikehold av kinoteknisk utstyr er vanskelig og lite naturlig å pålegge utleier. Det samme gjelder skader som skjer ved hærverk.

Utskiftning av store ting som ventilasjon og heiser må påhvile utleier. Siden dette er kostbart vil det ofte bli en diskusjon med utleier om tidspunkt for utskiftning, men her får man opprettholde en god dialog for finne gode løsninger.

Som leietaker må man akseptere at utleier for tilgang til lokalene og eventuelt foretar noen bygningsmessige endringer forutsatt at det ikke endrer lokalenes egnethet til kinodrift. Det som er viktig å få med er at leietaker skal varsles om slike arbeider i god tid på forhånd. Dette er viktig for at arbeidene kan utføres slik at det i minst mulig grad påvirker kinodriften.

Dersom det skal arbeides i nærheten av tekniske rom, er det viktig å dekke til kinoteknisk utstyr som er ikke tåler støv og fuktighet. Det er eksempler på at det var utført takarbeid i tekniske rom, uten varsel, som medførte total nedstøving av kinoteknisk utstyr som måtte renses og man fikk avbrudd i kinodriften. Det medførte økonomisk ansvar for utleier og entreprenør og kunne vært unngått dersom arbeidet var blitt varslet og utstyret tildekket.

## **Mislighold**

Det hender fra tid til annen at leietaker misligholder leieavtaler. Ved å holde en god dialog med utleier kan man sammen finne gode løsninger. De fleste leiekontrakter har bestemmelser om mislighold og at tvangsfravikelse kan skje uten søksmål. Dette er bestemmelser, som er utleiervennlige, men som man også må akseptere for kinovirksomhet.

## **Forsikringer**

Det er viktig å avklare hvem som forsikrer hva i et leieforhold. Utleier forsikrer som regel bygget, mens leietaker forsikrer eget utstyr. Det er en grei fordeling. Det må vurderes om man skal ha med en avbruddsforsikring eller ikke. Slike forsikringer er ganske dyre, men kan være gode å ha dersom man har en fast leie som løper selv om kinodriften får et avbrudd.

## **Opphør av leieavtalen**

Erfaringsmessig oppstår det diskusjoner når en leietaker skal fraflytte lokalene. Leietaker ønsker å flytte ut raskt, mens utleier, som skal leie arealet, ut igjen er opptatt av lokalene er presentable for nye leietakere.

De fleste leiekontrakter har bestemmelser om at lokalene skal være ryddet og rengjort og det bør være et minstekrav. Det som ofte blir diskutert er eventuelt manglende vedlikehold og om fastmontert utstyr kan demonteres eller ikke.

Utleier må akseptere at lokalene blir slitt med tiden, slik at han ikke kan kreve at lokalene males på nytt. Dersom det har vært hard bruk og ting har blitt ødelagt, må leietaker være forberedt på å erstatte dette.

Det er hensiktsmessig at partene går en felles befaring og at det settes opp en protokoll fra denne befaringen som angir hva som eventuelt skal utbedres av leietaker.

## Husleieloven

Husleieloven fra 26. mars 1999 danner et bakteppe for alle leieforhold. Loven er imidlertid i stor grad fravikelig i utleie av næringslokaler, som alle kinolokaler vil være.

Det er derfor i stor grad adgang for å avvike fra lovens bestemmelser i leiekontrakten.

Dersom leiekontrakten ikke regulerer en situasjon som har oppstått, er det husleielovens bestemmelser som gjelder.

## Avslutning

Leiekontrakten for leie av kinolokaler er et sentralt dokument for enhver som driver med kinodrift i leide lokaler. Leiekontrakten danner en del av rammebetingelsene rundt det å drive en kino. Det er derfor meget viktig at det brukes god tid på å forhandle leiekontraktens vilkår. Det er stor grad av avtalefrihet ved leiekontrakter og derfor også stor grad av variasjon i vilkårene som oppnås. Den kinodriver som har fått gunstige økonomiske leievilkår har mye bedre grunnlag for å drive lønnsomt enn den som lar seg diktere av en utleier og aksepterer dårlige vilkår.

Leiekontrakter for kinovirksomhet avviker ofte fra andre leiekontrakter for næringslokaler. Dersom det er første gang man skal inngå en slik leiekontrakt, bør man søke bistand hos Film & Kino eller hos advokater som har håndtert slike avtaler tidligere.



*Kart og terreng stemmer overens og åpning av et nytt kinosenter nærmer seg. Symra kino, Oslo 2010.*