

Thailands högsta domstol förkastar “automatiska” långsiktiga förlängningar av leasingavtal

I ett nyligen publicerat fall (4655/2566) som avgjordes 2023, granskade Thailands högsta domstol en förnyelseklausul i ett långsiktigt leasingavtal och dess förenlighet med sektion 540 i Thailands civila och kommersiella kod, som förbjuder leasingavtal som överstiger 30 år. Domstolens beslut i detta fall var att förnyelseklausulerna är ogiltiga. Denna dom har fått uppmärksamhet i olika publikationer och på sociala mediasidor, där vissa framställer den som en återgång till tidigare beslut om leasingvillkor och förnyelser enligt thailändsk lag. Detta har förståeligt nog orsakat en del oro bland utländska leasingtagare i Thailand och parter som marknadsför fastigheter (inklusive lägenheter) med långsiktiga leasingavtal till utländska köpare. Bör leasingtagare, utvecklare och potentiella köpare verkligen vara så oroliga?

Sammanfattning av fakta

Fallet härstammar från ett leasingavtal för en fastighet i Phuket. Klienten, som äger fastigheten, ingick den 10 maj 1990 ett 30-årigt leasingavtal för både marken och ett (vid den tiden) befintligt hus (“Leasingavtal”) med den svarande för 1 500 000 baht. Enligt klausul 3 i Leasingavtalet hade parterna kommit överens om att om det första 30-åriga leasingavtalet löpte ut och den svarande önskade fortsätta hyra marken och huset, skulle klaganden tillåta detta.

Samma dag som Leasingavtalet ingicks ingick parterna även ett separat avtal. Enligt villkoren i detta avtal lovade den svarande att betala klaganden ytterligare 1 200 000 baht senast november 1990 för att förlänga leasingavtalet med ytterligare två perioder om totalt 60 år (“Förlängningsavtal för leasing”).

Trots att parterna till synes hade kommit överens om ett kumulativt leasingavtal på 90 år, meddelade klaganden i slutet av den första perioden 2020 den svarande och hans medarbetare att de skulle lämna marken och huset, och att de skulle riva de strukturer (ett annat hus och garage) som den svarande byggt på marken, vilket den svarande vägrade att göra.

Som resultat lämnade hyresvärden in ett klagomål till distriktsdomstolen i Phuket och krävde skadestånd på 120 000 baht per månad från den dag talan väcktes tills den svarande och hans medarbetare avlägsnade sina tillhörigheter från marken och huset. Som svar lämnade den svarande in en motkrav och begärde (i) att klagandens krav skulle avvisas och (ii) att domstolen skulle beordra registreringen av en ny leasingperiod på 30 år för vilken den svarande redan betalat (dvs. 600 000 baht av 1 200 000 baht).

Första instansens beslut

I första instans gick den svarande segrande. Tingsrätten avslog klagandens talan och beordrade klaganden att registrera en ny leasingperiod på 30 år, med start den 22 maj 2020. Klaganden överklagade.

Beslut av Hovrätten Region 8

Vid överklagande ändrade Hovrätten Region 8 tingsrättens beslut och beordrade avhysning. Den svarande skulle överlämna marken och huset i gott skick till klaganden, riva de strukturer som den svarande byggt på marken och betala klaganden skadestånd på 50 000 baht per månad från talans väckande tills den svarande hade fullföljt denna order. Den svarande förbjöds också att ingripa vidare med marken och huset. Den svarande överklagade.

Högsta domstolens beslut

Högsta domstolen ansåg att den avgörande frågan var om klaganden hade rätt att avhysa den svarande eller om ett personligt rättskontrakt hade uppstått mellan parterna.

Av särskild relevans för frågan är sektion 540 i den civila och kommersiella koden, som stadgar att "För fast egendom är det förbjudet att hyra ut för en period som överstiger trettio år. Om ett avtal görs för en längre period, ska det reduceras till trettio år. [...] När

den nämnda leasingperioden löper ut kan den förnyas, men förnyelseperioden får inte överstiga trettio år från förnyelsedatumet.”

Enligt Högsta domstolen förbjuder sektion 540 i den civila och kommersiella koden leasingavtal som överstiger en period på 30 år. Om en leasingperiod överstiger 30 år, måste den reduceras till 30 år. Högsta domstolen erkände att efter den initiala 30-årsperioden kan leasingavtalet förnyas.

Högsta domstolen argumenterade för att avtalen mellan parterna – som förutom ett initialt leasingavtal inkluderade ett löfte från hyresvärden att förnya leasingavtalet för två ytterligare 30-åriga perioder (på samma villkor) och förskottsbetalning av hyresgästen för de två framtida leasingperioderna – utgjorde en kringgående av bestämmelsen i sektion 540 om att en leasingperiod inte får överstiga 30 år.

I sin motivering ansåg Högsta domstolen att eftersom fastighetens skick sannolikt skulle förändras under en långsiktig leasingperiod, så att dess ekonomiska värde inte kan förutses, bör leasingperioder begränsas till 30 år för att skydda parterna från fördelar eller nackdelar som kan uppstå till följd av detta.

Högsta domstolen höll inte med den svarandes argument att förnyelseklausulerna i det huvudsakliga leasingavtalet och det separata avtalet, tillsammans med betalningen som gjorts av hyresgästen i förskott för de två förnyelserna, skapade verkställbara personliga avtalsrättigheter. Domstolen hävdade att detta skulle kringgå de tvingande bestämmelserna i lagen enligt första delen av sektion 540.

En avgörande faktor för Högsta domstolens dom kan hittas i sammanfattningen av domen: “Löftet som gjordes av klaganden och den svarande följer effektivt den ursprungliga hyresnivån och villkoren i alla avseenden.” I detta fall var hyresbeloppet för de två framtida leasingperioderna fastställt till ett lägre belopp än hyran för de första 30 åren.

Mot bakgrund av ovanstående upprätthöll Högsta domstolen beslutet från Hovrätten Region 8 och beslutade vidare att den svarandes vägran att lämna fastigheten utgjorde ett tort och att skadestånd skulle betalas med ett belopp om 30 000 baht per månad.

Domstolen var särskilt skeptisk till förnyelser av leasingavtal där villkoren för första och andra förnyelser förblev de samma som de för första perioden. Detta innebär att förnyelsevillkor kan upprätthållas så länge de återspeglar framtida omständigheter.

Nyckelinsikter

Detta fall upphäver inte tidigare domstolsbeslut, till skillnad från vad som påstås online. Domen måste ses i kontexten av de tydliga bestämmelserna i sektion 540.

Högsta domstolen tillämpade en strikt tolkning av första paragrafen i sektion 540. Därför är alla avtalsmässiga överenskommelser som verkar skapa ett leasingavtal på mer än 30 år från början ogiltiga, oavsett den allmänna principen om avtalsfrihet enligt thailändsk lag. Domstolen var särskilt skeptisk till leasingförnyelser där villkoren för första och andra förnyelser förblev de samma som de för första perioden. Detta innebär att förnyelsevillkor kan upprätthållas så länge de återspeglar framtida omständigheter.

“Bör jag oroa mig för mitt leasingavtal?”

Verkligheten är att många leasingavtal har utformats på liknande sätt som det avtal som prövades av hyresvärden. Ironin i detta fall är att hyresvärden/klaganden bröt det avtal hon gjorde för 30 år sedan med en landsman. Utan tvekan spelade den dramatiska ökningen av fastighetsvärdena i Phuket sedan 1990 en roll.

I de flesta fall vi hanterar i vår praktik är hyresvärdarna professionella utvecklare