

Niels Gangsted-Rasmussen  
Michael Holsting

# Erhvervslejekontrakten



Thomson  

---

GADJURA

Niels Gangsted-Rasmussen & Michael Holsting

*Erhvervslejekontrakten*

1. udgave, 1. oplag

© Forlaget Thomson A/S (ITID A/S), København 2000

ISBN 87-619-0200-4

Omslag: Kjeld Brandt Grafisk Tegnesteue, København

Tryk: P.J. Schmidt Grafisk, Vojens

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse  
af denne bog eller dele af den er ikke tilladt  
ifølge gældende lov om ophavsret.

Alle rettigheder forbeholdes.

# Forord

Erhvervslejeloven blev vedtaget i december 1999 og trådte i kraft den 1. januar 2000. Formålet med loven er at opnå et mere smidigt og velfungerende erhvervslejemarked, som dels tilgodeser behovet for individuelle aftaler mellem to kyndige parter tilpasset det enkelte lejemål, dels tilgodeser behovet for, at lejevilkårene løbende kan tilpasses udviklingen i markedslejeniveauet.

Advokater, administratorer- og ejendomsmæglere har udarbejdet formularer efter vedtagelsen af erhvervslejeloven. Det er vort indtryk, at en del af formularerne er uoverskuelige og vanskeligt administrerbare.

Vi håber, at den modelformular vi har udarbejdet, og som danner grundlag for kommentarerne til de enkelte bestemmelser (se kapitel 5), giver svar på de mest almindelige spørgsmål. Fremstillingen bygger på vore erfaringer som rådgivere for klienter i erhvervslejesager og på vor undervisning i koncipering af erhvervslejekontrakter.

Vigtig retspraksis er kort omtalt.

København, den 16. oktober 2000

*Niels Gangsted-Rasmussen og Michael Holsting*

# Indholdsfortegnelse

## *Kapitel 1*

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Erhvervslejeloven og erhvervslejemålstyper . . . . . | 11 |
|------------------------------------------------------|----|

## *Kapitel 2*

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Kontraktsformulering og interesseafvejning . . . . . | 18 |
|------------------------------------------------------|----|

## *Kapitel 3*

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Parterne i kontrakten – forarbejdet til denne . . . . . | 21 |
| 1. Indledning . . . . .                                 | 21 |
| 2. Arealbehov og beliggenhed . . . . .                  | 24 |
| 3. Prisen . . . . .                                     | 25 |
| 4. Hvem er udlejer, og hvem er lejer? . . . . .         | 25 |
| 5. Ombygning . . . . .                                  | 26 |
| 6. Aflevering og fraflytning . . . . .                  | 26 |

## *Kapitel 4*

|                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Standardaftaler – erhvervslejekontraktsformularer –<br>minimumskontrakten . . . . . | 27 |
| • Hvor kortfattet kan en erhvervslejekontrakt<br>formuleres? . . . . .              | 32 |

## *Kapitel 5*

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| En modelerhvervslejekontrakt med kommentarer til de enkelte<br>klausuler . . . . . | 35 |
| Indledning . . . . .                                                               | 35 |
| § 1: Udlejer, lejer og det lejede . . . . .                                        | 38 |
| • Almindelig del: afgrænsning, areal, specifikation,<br>lysreklamer . . . . .      | 38 |
| • Speciel del: bruttoareal, BBR, P-plads . . . . .                                 | 40 |
| § 2: Lejemålets anvendelse . . . . .                                               | 41 |

## Indholdsfortegnelse

|                                                                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| • Almindelig del: afslag i leje, brancheangivelse, brancheglidning . . . . .                                                                                       | 41 |
| • Speciel del: angivelse af anvendelse, erhvervsbeskyttelse ved start og ophør . . . . .                                                                           | 42 |
| § 3: Ikrafttræden og opsigelse . . . . .                                                                                                                           | 44 |
| • Almindelig del . . . . .                                                                                                                                         | 44 |
| – Ikrafttræden . . . . .                                                                                                                                           | 44 |
| – Mangler ved lejemålet . . . . .                                                                                                                                  | 44 |
| – Opsigelse . . . . .                                                                                                                                              | 45 |
| – Tidsbestemte aftaler . . . . .                                                                                                                                   | 46 |
| • Speciel del . . . . .                                                                                                                                            | 47 |
| – Vilkårsændring efter erhvervslejelovens § 14 – opsigelse af lejer . . . . .                                                                                      | 47 |
| § 4: Leje, lejeregulering, depositum . . . . .                                                                                                                     | 49 |
| • Almindelig del: straksforhøjelse-nedsættelse, m <sup>2</sup> fordelt på lokaler, pristalsregulering, depositum . . . . .                                         | 49 |
| – Depositum . . . . .                                                                                                                                              | 51 |
| • Speciel del: minimumsleje, aftalte kriterier for markedslejevurdering . . . . .                                                                                  | 52 |
| – Moms . . . . .                                                                                                                                                   | 53 |
| § 5: Regulering af lejen . . . . .                                                                                                                                 | 56 |
| • Almindelig del: stigning betyder lejeforhøjelse eller at udgifterne ud over lejen stiger . . . . .                                                               | 56 |
| • Speciel del: lejenedsættelse kan afskæres . . . . .                                                                                                              | 57 |
| § 6: Driftsomkostninger, fællesudgifter . . . . .                                                                                                                  | 57 |
| • Almindelig del: udgifter ud over lejen, beløb, specifikation . . . . .                                                                                           | 57 |
| • Speciel del: alle omkostninger kan medtages . . . . .                                                                                                            | 58 |
| § 7: Varme og vand . . . . .                                                                                                                                       | 59 |
| • Almindelig del: beløbsangivelse, specifikation, frister for varmeregnskab . . . . .                                                                              | 59 |
| • Speciel del: fordelingsprincipper . . . . .                                                                                                                      | 60 |
| § 8: Vedligeholdelse og aflevering . . . . .                                                                                                                       | 61 |
| • Almindelig del: loven ctr. kontraktspraksis, tilstand start, løbende vedligeholdelse, aflevering, udlejers kontrolbesøg, leje i istandsættelsesperioden. . . . . | 61 |
| – Udvendig vedligeholdelse . . . . .                                                                                                                               | 64 |

|                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| – Korrektionsbestemmelsen i erhvervslejelovens § 7 .....                                            | 65 |
| • Speciel del: råhus, lejers aptering, formular .....                                               | 65 |
| – Domme .....                                                                                       | 67 |
| § 9: Ændringer i lejemålet .....                                                                    | 68 |
| • Almindelig del: af udlejer eller lejer, forbedringer, ulovlig ændring, retablering .....          | 68 |
| • Speciel del: kontrakter før 1. januar 2000, formular.                                             | 72 |
| § 10: Afståelse, genindtrædelse .....                                                               | 73 |
| • Almindelig del: branchebegrænsning, nye vilkår, selskabsstiftelse, grundlag for godkendelse ..... | 73 |
| – Genindtrædelse .....                                                                              | 75 |
| • Speciel del: omkostninger, formular .....                                                         | 75 |
| – Fremleje: formular .....                                                                          | 76 |
| § 11: Skiltning .....                                                                               | 77 |
| • Almindelig del: aftalt omfang, garantistillelse .....                                             | 77 |
| § 12: Lejekontrakten og erhvervslejeloven .....                                                     | 78 |
| • Almindelig del: særlige rettigheder, tinglysning, voldgift, formular .....                        | 78 |

## Kapitel 6

|                                                                                                                                               |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Specielle erhvervslejekontrakter .....</b>                                                                                                 | <b>80</b> |
| 1. Oversigt .....                                                                                                                             | 80        |
| 2. Leje og efterfølgende opførelse af bygning med lejemål                                                                                     | 82        |
| 3. Leje af råhus med efterfølgende aptering, færdigindretning enten af udlejer eller af lejer .....                                           | 85        |
| 4 Leasing af fast ejendom .....                                                                                                               | 87        |
| – Leasingformer .....                                                                                                                         | 88        |
| – Forskel på leje og leasing .....                                                                                                            | 88        |
| – Sale og lease back .....                                                                                                                    | 89        |
| – Fravigelse af lovens § 13 i leasingkontrakter .....                                                                                         | 90        |
| – Leasingkontrakter før 1. januar 2000 .....                                                                                                  | 90        |
| – Retspraksis .....                                                                                                                           | 92        |
| 5. Leje eller forpagtning på banegårde, teatre, forlystelsesanlæg, skove og parker, hvor forretningen søges af dem, der benytter parken ..... | 95        |

## *Indholdsfortegnelse*

|    |                           |     |
|----|---------------------------|-----|
| 6. | Centerlejemål .....       | 97  |
| 7. | Shop-i-shop-lejemål ..... | 100 |

### *Kapitel 7*

|                                                                                                                     |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Tillæg til erhvervslejekontrakter .....</b>                                                                      | <b>104</b> |
| 1. Koncipering .....                                                                                                | 104        |
| 2. Erhvervslejelovens anvendelse på tillæg indgået efter<br>1. januar 2000 til lejekontrakter indgået før år 2000 . | 105        |
| 3. Lejekontraktstillæg indgået før 1. januar 2000.<br>Retspraksis .....                                             | 108        |

### *Kapitel 8*

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| <b>Stempel – tinglysning – fortolkning .....</b> | <b>111</b> |
| 1. Stempel .....                                 | 111        |
| 2. Tinglysning .....                             | 111        |
| 3. Fortolkning .....                             | 113        |

### *Bilag*

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| 1. Modelerhvervslejekontrakt .....    | 115 |
| 2. Erhvervslejeloven .....            | 127 |
| 3. Boligministeriets checkliste ..... | 145 |
| 4. Arealbekendtgørelsen .....         | 154 |

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Domsregister ..... | 156 |
|--------------------|-----|

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Stikordsregister ..... | 157 |
|------------------------|-----|

## Kapitel 1

# Erhvervslejeloven og erhvervslejemålstyper

Den 1. januar 2000 trådte den nye erhvervslejelov i kraft. Den har ifølge § 86 virkning for lejeaftaler, der er indgået den 1. januar 2000 og senere. Efter § 86, stk. 2, har loven også virkning for lejeaftaler, der er indgået inden den 1. januar 2000 med en række overgangsregler, som nærmere er fastlagt i erhvervslejelovens kapitel 16 og 17.

Erhvervslejeloven finder efter § 1 anvendelse ved leje, herunder fremleje af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse.

Bemærkningerne til lovforslaget angiver, at lovens formål er at opnå et mere smidigt og velfungerende erhvervslejemarked, som dels tilgodeser behovet for individuelle lejeaftaler mellem 2 kyndige parter tilpasset det enkelte lejemål, dels tilgodeser behovet for, at vilkårene i lejekontrakter løbende kan tilpasses udviklingen i markedslejeniveauet samtidig med, at lejer har tryghed med hensyn til sin forbliven i lejemålet i tiden efter lejekontraktens indgåelse.

Disse bemærkninger til lovforslaget sætter projektørlys på udarbejdelsen af erhvervslejekontrakter. Lovgiver blander sig ikke meget i hvad der må skrives i en erhvervslejekontrakt, navnlig ikke når det gælder spørgsmålet om regulering af lejen og lejefastsættelsen. Det er op til udlejer og lejer og disses rådgivere at formulere den aftale, den lejekontrakt, der skal finde anvendelse på det pågældende lejemål.

Da loven ikke længere er en beskyttelseslov for lejer som den præsumptivt svagere kontraktspart, men sidestiller udlejer og lejer, har lovgiver fundet det nødvendigt at indføre en bestemmelse i erhvervslejelovens § 7 om, at en lejeaftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvist, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handle måde at gøre den gældende. Det er bestemmelsen i aftalelovens § 36, der her er gentaget i erhvervslejeloven for at præcisere, at vel er der kontraktsfrihed ved udfærdigelsen af erhvervslejekontrakter, men der er alligevel en grænse.

Det er ikke et krav, at der skal udfærdiges en erhvervslejekontrakt, når der indgås lejeaftaler. Hvis der ikke er udfærdiget nogen kontrakt, gælder erhvervslejelovens almindelige bestemmelser for lejemålet. Det

## *Kap. 1: Erhvervslejeloven og erhvervslejemålstyper*

er praktisk altid at udarbejde en lejekontrakt, som kan gøres kort eller lang, afhængig af lejemålets størrelse og art samt de konkrete forhold. Navnlig fra handelsstandsorganisationernes side er det blevet fremhævet, at den nye erhvervslejelov lægger op til, at det er absolut nødvendigt at anvende advokat ved indgåelse af lejekontrakter. Da en brancheorganisation som Håndværksrådet arbejder med mindre virksomheder, herunder iværksættere, fremhævede man, at en meget stor del af disse virksomheder ikke vil søge advokatbistand, før det, som det siges, er for sent, dvs. først når der opstår problemer med den lejekontrakt, der er underskrevet. Der kendes eksempler i praksis på, at en potentiel lejer af en grøntforretning har henvendt sig til udlejer for at leje en beskeden butik i sidegaden. Han præsenteres for et omfangsrigt kontraktsmateriale og siger nej.. Han vil gerne leje lejemålet, og han vil også gerne betale lejen med regulering, men en lejekontrakt på flere sider med bilag, det er for meget for ham. Han tør ikke indgå aftale om lejemålet.

En lejekontrakt for et kontorlejemål eller et lille butikslejemål kan gøres overordentligt enkel. Hvor mange m<sup>2</sup> lejes der, hvad betales der i leje, hvorledes reguleres lejen, skal der betales andre udgifter end leje i form af fællesudgifter. Er der uopsigelighed og afståelsesret, og hvad har lejereren ret til at foretage af bygningsændringer, reklamering m.v. i lejemålet.

Det er vigtigt ved konciperingen af erhvervslejekontrakter at gøre sig klart, at et er, hvad juristen mener er gennemtænkt og fornuftigt og dækkende, et andet er, om bestemmelserne også er operative forstået på den måde, at de dels ikke må virke afskrækkende, uforståelige, uoverskuelige m.v. for kontraktsparterne, dels at bestemmelserne skal være administrerbare, dvs. at den, der administrerer erhvervslejemålet, skal kunne anvende formuleringerne som grundlag for eksempelvis lejeforhøjelser, pristalsreguleringer, moderniseringsforhøjelser m.v. Derfor er det vigtigt at have praktikerens med på råd, når juristen formulerer erhvervslejekontrakten.

Erhvervslejeloven finder anvendelse på alle lejemål om lokaler, der udelukkende er eller skal udlejes til andet end beboelse. Det er et enormt område. Der er mange forskellige typer lejemål:

1. Kælderlokalet på 10 m<sup>2</sup>, der skal lejes til arkivlokale, vil normalt ikke kræve en omfattende erhvervslejekontrakt.

2. Grønthandlerbutikken i sidegaden på 40 m<sup>2</sup> vil heller ikke kræve mange og omfangsrige bestemmelser.
3. Større butikslejemål. Disse vil ofte nødvendiggøre en større lejekontrakt, ligesom udlejer- og lejerinteresser ofte vil være modstridende og resultere i en forhandling udmøntet i en lejekontrakt.
4. Små kontorlejemål vil normalt ikke kræve den store lejekontrakt.
5. Store kontorlejemål, der måske dækker eller omfatter en hel bygning, vil ofte nødvendiggøre en større erhvervslejekontrakt.
6. Der er og skyder mange centre op i og uden for byerne. Centerlejemål omfatter små lejemål såsom avis kiosker, grønthandlere og store lejemål som supermarkeder. Lejemål kan dække et stort område og være knyttet sammen i et interessefællesskab eksempelvis Københavns Grønttorv, der dels omfatter butikslejemål, dels grossistlejemål og lagerlejemål. Sådanne lejemål kræver en stram styring og ensartede standardiserede lejekontrakter. På tilsvarende måde er lejemål i Tivoli i København også kendetegnet ved, at lejemålene befinder sig inden for det koncept, der drives under navnet Tivoli, og hvor lejemålene dels er små lejemål om boder, dels store restaurationslejemål. Selv om lejemålene i Københavns Grønttorv- og Tivoli-eksemplet er små, nødvendiggør en standardisering af erhvervslejekontraktsformuleringen, at lejemålene behandles ens med en større erhvervslejekontrakt til følge.
7. Shop-i-shop lejemål er lejemål beliggende i stormagasiner. Disse lejemål er som udgangspunkt ikke omfattet af erhvervslejeloven, idet der ikke er tale om lokaler, men om en plads sammen med andre i et lokale. Shop-i-shop lejekontrakter er omfangsrige, idet de dels dækker lejen af stadepladsen, dels knytter lejerens sammen med alle øvrige stadelejere i et interessefællesskab, hvad angår markedsføring, vedligeholdelse, fælles betalingskontosystemer, fælles regnskaber m.v. Sådanne shop-i-shop lejekontrakter er som anført omfangsrige, selv om de kun dækker meget få m<sup>2</sup> som en yderpunkt og som andet yderpunkt flere etager i et stormagasin eksempelvis til salg af møbler.
8. En hel ejendom kan være lejet af én lejer. Staten indgår flere lejemål, hvor man sætter sig på en eller flere ejendomme, men hvor man ikke ønsker at eje den pågældende ejendom. I disse situationer er der tale om store erhvervslejekontrakter med om-

## *Kap. 1: Erhvervslejeloven og erhvervslejemålstyper*

fangsrige og ofte indviklede bestemmelser, betaling af fællesudgifter, store forbrugsregnskaber m.v.

Normalt skal lejeren betale alle udgifter omkring ejendommen, dels leje, dels vedligeholdelse af ejendommen både indvendig og udvendig, skatter og afgifter m.v. Det eneste udlejer foretager sig, er at stille ejendommen til lejers disposition.

9. I det under 8. anførte eksempel kan kontrakten om benyttelse af erhvervslejemålet/erhvervs ejendommen også udformes i form af en leasingkontrakt, hvor der leases en ejendom af et leasingselskab. Leasingkontrakter er store kontraktskomplekser og var det specielt, før erhvervslejeloven trådte i kraft, idet det var vigtigt for leasingselskabet at sikre sig, at leasingtager ikke kunne kræve lejenedsættelse med henvisning til, at leasingkontrakten i realiteten var en lejekontrakt. Det særlige ved leasing er finansieringselementet.
10. Større entreprenører opfører store ejendomskomplekser, når man har fundet en lejer. Herefter foretages indretningen efter aftale med den kommende lejer ofte således, at det i lejekontrakten nøje er beskrevet, hvorledes lejeren ønsker lejemålet indrettet. I disse situationer er det vigtigt, at beskrivelsen af ejendommens opførelse og indretning er nøje fastlagt. Ejendommen opføres ikke for en ejer, men for en lejer. Entreprisekontrakten er ikke det centrale, men lejekontrakten, der imidlertid typisk også vil indeholde de fleste af de bestemmelser, der indgår i en entreprisekontrakt. De ejendomme, der opføres, kan være fabrikationsvirksomheder, produktionslokaler, maskinhaller, lagre, ramper, kontorer og kantiner m.v. Når lejer af et sådant erhvervslejemål fraflytter et skræddersyet lejemål, kan det give store problemer for udlejer med flytteopgørelse – hvad skal fraflyttende lejer istandsætte, renovere m.v., ligesom det kan give problemer med en genudlejning af lejemålet – kan det genudlejes uden renovering fra udlejers side. Finansieringselementet er også typisk ved denne type kontrakter. Lejer vil ikke selv købe og finder en entreprenør, der vil bygge og finansiere byggeriet mod lejebetaling.
11. Store koncerner, tøjforretninger, supermarkedskæder, dagligvareforretninger m.v. kan indgå ensartede lejekontrakter om butiksideindretning og butiksideleje. Butikken skal, jfr. også pkt. 10. indrettes og apteres efter et helt præcist koncept, og forretningen skal dri-

ves efter helt bestemte principper, som typisk afspejles i den erhvervslejekontrakt, der indgås.

12. Der er også eksempler på, at store hoteller drives fra lejede lokaler, selv om det normale er, at den, der driver et hotel, også ejer bygningen, men hoteldrift fra lejede og leasede lokaler og ejendomme forekommer. Forpagtning af hoteller er også almindelig. Forpagtningen ligger tæt op ad leje.

En standarderhvervslejekontrakt vil selvsagt ikke kunne dække hele det enorme område, der er skitseret ovenfor under punkterne 1-12. Forsøget blev formelt gjort ved Boligministeriets bekendtgørelse nr. 1037 af 15. december 1995 om regler for udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for lejeaftaler. I bekendtgørelsen var som bilag 2 optrykt typeformular H, 1. udgave, en lejekontrakt for erhverv til anvendelse i lejeaftaler i private udlejningsejendomme om lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse. Kontraktsformularen var udarbejdet af Bygge- og Boligstyrelsen den 2. januar 1996. Kontraktsformularen var rimelig kortfattet og indeholdt i §§ 1-10 bestemmelser, hvor der skulle afkrydses, mens man i § 11 under overskriften »særlige vilkår« havde tomme sider, hvori der kunne anføres fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10.

Systematikken var for så vidt enkel. § 1: Parterne og det lejede. § 2: Regler om brugen af det lejede. § 3: Lejemålets begyndelse og ophør. § 4: Betaling af leje. § 5: Depositum. § 6: Varme. § 7: Vand. § 8: Inventar. § 9: Vedligeholdelse. § 10: Husorden. Til kontrakten var der knyttet en vejledning, som indeholdt kommentarer til de enkelte formularbestemmelser §§ 1-11. Kommentaren var rimelig enkel og begrænsede sig til en kort gengivelse af dagældende lejelovs og erhvervslejelovs bestemmelser.

Bekendtgørelsen er ikke genoptrykt i forbindelse med den nye erhvervslejelov, og typeformularen blev heller ikke anvendt i nævneværdigt omfang tidligere, når der skulle indgås erhvervslejekontrakter. Med By- og Boligministeriets nye checkliste til erhvervslejekontrakter har man fået en mere begrænset indblanding i kontraktsformuleringen. Det fremhæves fra By- og Boligministeriets side, at checklisten kan indgå som et moment i vurderingen af, hvorvidt en lejer er blevet behørigt informeret om erhvervslejekon-

## *Kap. 1: Erhvervslejeloven og erhvervslejemålstyper*

traktens konsekvenser i forbindelse med en afgørelse af, om lejekontrakten skal ændres eller tilsidesættes efter erhvervslejelovens § 7, fordi kontrakten er urimelig.

By- og Boligministeriet bemærkede i et notat vedrørende hørings-svar til udkast til erhvervslejelovforslaget, at det ikke var et led i udlejer- og lejerorganisationernes aftale, at en checkliste skulle indarbejdes i lovteksten. Efter ministerens opfattelse kan der ikke generelt knyttes ugyldighedsvirkning til udlejers manglende udlevering af checklisten, dels fordi en ugyldighedsvirkning kan medføre en urimelig retsstilling mellem parterne, dels fordi nogle af de bestemmelser der fremgår af checklisten på forhånd er sanktioneret i erhvervslejeloven. Checklisten bør, fremhævede ministeren, være et tilbud til parterne. Den kan indgå som et moment ved vurderingen af, om en part er blevet behørigt informeret om erhvervslejaftalens konsekvenser, og checklisten får dermed betydning, når man skal vurdere, om der er indgået en urimelig aftale, der vil kunne ændres eller tilsidesættes efter erhvervslejelovens § 7.

Som det fremhæves adskillige steder i fremstillingen, er det overordentlig vigtigt, når man anvender formularer ved indgåelse af erhvervslejekontrakter, at sætte sig grundigt ind i formularen og ikke skrive den slavisk af. En formular skal tilpasses det individuelle lejemål og de individuelle aftaler, der måtte være indgået mellem udlejer og lejer i forbindelse med en lejers indflytning i et erhvervslejemål.

Checklisten orienterer helt generelt om erhvervslejeloven. En ugyldighedsvirkning vil typisk knytte sig til den konkrete lejekontrakt og til en urimelig bestemmelse i en sådan lejekontrakt. Om checklisten er udleveret eller ej kan næppe gøre en kontraktsbestemmelse mere eller mindre urimelig. I bestræbelserne på at gøre erhvervslejekontrakter overskuelige og »gennemsigtige« er manglende udlevering af checklisten som et bilag til lejekontrakten måske et rimeligt omkostningsfrit offer at bringe. En udlevering af checklisten svarer til den praksis, der havde udviklet sig under den tidligere erhvervslejelovgivning, nemlig til individuelle erhvervslejekontrakter da at vedhæfte den godkendte boligministerielle standardlejekontrakt. Det skete ud fra betragtningen, at hvis man ikke havde gennemtænkt og gennemgået hele kontraktsforholdet, ville den generelle formular måske kunne råde bod på en eventuel skade.

### *Kap. 1: Erhvervslejeloven og erhvervslejemålstyper*

Den koncipist, der vedlægger en lejekontrakt checklisten, giver groft sagt enten udtryk for, at erhvervslejekontrakten ikke er gennemarbejdet, eller at den indeholder bestemmelser, der måske kan være på kanten af en ændring eller en tilsidesættelse efter erhvervslejelovens § 7.

## Kapitel 2

# Kontraktsformulering og interesseafvejning

Formålet med en erhvervslejekontrakt er at fastlægge den aftale, parterne har indgået. Formålet er også at undgå, at der under lejemålet opstår tvister og at undgå tvister, når lejemålet skal afleveres i forbindelse med en fraflytning.

Der findes utallige udgaver af erhvervslejekontrakter formuleret af advokater og ejendomsmæglere. De er ofte vidt forskellige, hvad angår formuleringerne af kontraktsbestemmelserne, men den grundlæggende systematik er stort set den samme.

Det er et spørgsmål om juridisk temperament, hvorledes man vil formulere en erhvervslejekontrakt.

Den talende pædagogiske stil vil typisk blive anvendt, hvor koncipisten henvender sig til lejere og udlejere, der ikke har et indgående kendskab til de juridiske og praktiske problemer i forbindelse med kontraktsindgåelsen og ikke ved, hvad reglerne i erhvervslejeloven nærmere går ud på. Stilen er talende. Kontrakten fylder meget.

Det er umuligt i en erhvervslejekontrakt at gennemgå hele erhvervslejeloven, ligesom det i en checkliste er umuligt at kommentere samtlige typisk forekommende situationer i forbindelse med stridigheder omkring erhvervslejemål, kontraktens indgåelse, kontraktens forløb og dens ophør. De omfangsrige kontraktsformularer, der forsøger at forklare og dække så meget som muligt, bliver så omfangsrige og uoverskuelige, at det er mere vild- end vejledende. Udlejer og vel navnlig lejer mister overblikket og drukner i ord og bestemmelser. Det der skulle sikre typisk erhvervslejeren en grundig orientering om hans retsstilling og vel også skulle forklare lejeren, hvad udlejers retsstilling var, bliver så uoverskueligt, at lejer og udlejer typisk vil vælge at underskrive lejekontrakten i blinde eller sætte deres rådgivere på en grundig gennemlæsning af lejekontrakten.

Den talende stil står i modsætning til den knappe stil. Her arbejdes der med korte, så vidt muligt præcise sætninger, mange punktummer, få kommaer. Der udtrykkes juridisk det, parterne er blevet enige om. Alt fyld er væk. Denne stil vil koncipisten typisk anvende, hvor ud-

## *Kap. 2: Kontraktsformulering og interesseafvejning*

lejer og lejer har kendskab til kontraktsret og til erhvervslejelovgivning og ikke ønsker lovgivningen gentaget i en erhvervslejekontrakt, men alene ønsker det nedfældet, man individuelt konkret har aftalt.

Hvad enten man bruger den talende eller den knappe stil, kan en koncipist anlægge den synsvinkel, at han vil dele sol og vind lige mellem udlejer og lejer og altså søge frem til formuleringer, der ikke udpræget er til gavn for henholdsvis udlejer eller lejer. Den midtsøgende formulering af en erhvervslejekontrakt står i modsætning til den lejekontrakt, hvor enten udlejer eller lejer er så stærk, at han kan diktere formuleringen. Han fastsætter selv de betingelser, hvorunder han vil indgå en erhvervslejekontrakt, og han fastsætter selv den formulering af aftalen, som han finder vil stemme med hans egne interesser. En lejer kan være så stor og økonomisk stærk, at udlejere vil være interesseret i at få vedkommende som lejer. Sådanne lejere vil normalt kunne diktere de fleste af kontraktsbestemmelserne. Omvendt kan en udlejers lejemål være så eftertragtede, at lejerne står i kø. Udlejer kan gå til næste interesserede lejer, hvis den første ikke er enig i udlejers forslag til erhvervslejekontrakt.

Den jurist, der med kendskab til retsreglerne, navnlig erhvervslejelovens bestemmelser, skal formulere en erhvervslejekontrakt, bør, hvis han ikke selv har et praktisk kendskab til erhvervslejemål, tage praktikerens med på råd ved formuleringen. Praktikerens forstået som ham, der skal administrere erhvervslejekontrakten enten på udlejers eller på lejers vegne. Det at have afprøvet formuleringerne i en erhvervslejekontrakt på praktikerens er en overordentlig nyttig ting.

Man bør kontrollere, om de formuleringer, der anvendes i en erhvervslejekontrakt, er operative, om de kan anvendes i den praktiske administration af bestemmelserne i erhvervslejekontrakten. Et godt konciperingsråd er derfor at lade en praktiker gennemgå den konkrete erhvervslejekontrakt ikke af hensyn til de juridiske formuleringer, men for at udtale sig om, hvorvidt kontrakten giver administrative praktiske problemer, når den skal anvendes.

Kontraktsformuleringens primære opgave er at fastlægge den indgåede aftale men også at undgå fremtidige konflikter eller fortolkningstvivl, så længe aftalen løber, samt undgå konflikter, når aftalen er ophørt. En godt konciperet erhvervslejekontrakt bør resultere i bestemmelser, der ikke senere kan misforstås, uanset hvilke uforudsete hændelser der indtræder. For at nå dette uopnåelige mål må

## *Kap. 2: Kontraktsformulering og interesseafvejning*

koncipisten have nøje kendskab til de enkelte bestanddele og risiko ved den transaktion, aftalen realiserer – typisk risikoen ved at stille lokalerne til lejerens disposition og risikoen ved, at lejereren lejer lokaler af netop denne beskaffenhed af denne udlejer.

En erhvervslejekontrakt bliver aldrig perfekt, hvor perfekt forstås således, at det afspejler eksakt, hvad parterne har ønsket og ment og indgået aftale om. Selv den bedst formulerede kontrakt kan give anledning til fortolkningstvivl og anledning til stridigheder mellem udlejer og lejer. Selv den ringeste erhvervslejekontrakt kan, hvis parterne har tillid til hinanden, resultere i et lejeforløb uden retssager, gnidninger, modsætninger, fordi parterne evner at tale med hinanden og løse opståede konflikter uden »at grave sig ned« og lade advokater optræde på slagmarken i boligret eller voldgiftsret. Retten er ofte det dårligste sted at afgøre stridigheder omkring erhvervslejemål. Parterne bør tale sammen og søge at løse mulige konflikter. Parterne bør søge at formulere sig ud af mulige konflikter i den erhvervslejekontrakt, der indgås.

## Kapitel 3

# Parterne i kontrakten – forarbejdet til denne

### 1. Indledning

Betegnelsen »lejekontrakt« har fundet almindeligt indpas i sprogbruget. En lejekontrakt kan omfatte leje af luftfartøj, leje af spisebestik, leje af brudeudstyr. Derfor er det ikke præcist at kalde en lejekontrakt om erhvervslejemål for en »lejekontrakt«. Udtrykket »erhvervslejekontrakt« er mere præcist.

En kontrakt, herunder en erhvervslejekontrakt er en aftale mellem to parter – udlejer og lejer. Aftalen sigter på at skabe et kommercielt udkomme for begge parter. For udlejer derved, at han får en lejeindtægt og for lejer ved, at han anvender det lejede i driften af sin virksomhed, butik etc.

Før man går i gang med forhandlinger om vilkårene i en lejekontrakt, bør parterne undersøge, om den brug, lejer ønsker at gøre af ejendommen, herunder lejers virksomhed, er forenelig med kommuneplan, regionplan eller lokalplan m.v., og om brugen kræver afholdelse af særlige udgifter til indretning og ændring af ejendommen. Det område, ejendommen ligger i, giver måske ikke ret til at drive den form for erhverv, som lejer ønsker at drive. Ny lokalplan er måske påkrævet. Det er en langsommelig proces. Det kan være kostbar tidsspilde, hvis lejer og udlejer først langt henne i forhandlingerne om en lejekontrakt konstaterer, at aftalen ikke umiddelbart kan gennemføres på grund af planforhold eller bygningskrav m.v. Ofte har lejer ikke tid eller lyst til at vente på gennemførelse af sådanne tiltag og søger derfor efter lejemål i andre områder.

Lokalplaner kan indeholde bestemmelser om forbud mod, at visse erhverv i et område udøves fra lokaler i stueetagen på butiksstrøg, f.eks. liberale erhverv, bank- og forsikringsvirksomhed m.v. Afgrænsningsproblemer kan nødvendiggøre undersøgelser af, om lejers virksomhed er i strid med sådanne bestemmelser, og om ændringer i driften kan bringe virksomheden ind under de lovlige erhverv. Et

### *Kap. 3: Parterne i kontrakten – forarbejdet til denne*

forbud mod bankvirksomhed – omfatter det også valutavekslingsforretninger? Et supplement til valutaveksling – f.eks. hotelbooking og turistinformation m.v. – kan bringe driften af lejers virksomhed uden for lokalplanens forbudte virksomhedstyper.

For alle ejendomme er der i bygningsreglement m.v. fastsat særlige bygningskrav afhængigt af brugen af ejendommen. Hvis anvendelsen af en ejendom skifter karakter – f.eks. fra kontor til skole – risikerer man ofte, at der skal søges om byggetilladelse, og at byggeforskrifter for nyopførelse skal opfyldes. Det kan være krav til brandsikring, flugttejsforhold, handicapindretning, ventilation m.v.

Omdannes en kontorejendom således til dag- og aftenskole, stilles der f.eks. krav om, at adgangsforhold skal være i gadeplan af hensyn til handicappede – dvs. uden trappetrin. Aftenundervisning indebærer krav om nød- og panikbelysning. Undervisning med deltagelse af spædbørn medfører krav til trappegelændere. Derudover kan bygningskravene være afhængige af antallet af elever.

Det er ikke altid lige let at afgøre, hvornår en ændring i ejendommens anvendelse kræver byggetilladelse, og hvilke krav der i denne forbindelse vil blive stillet af bygningsmyndigheden. Kravene kan i visse tilfælde være så omfattende og bekostelige, at det på forhånd er givet, at den ene eller begge parter ikke ønsker at indgå aftale om leje/udlejning af ejendommen til det ønskede formål. Andre ejendomme opfylder måske de bygningsmæssige og planmæssige krav og er derfor mere oplagte emner for lejer. Indgår man en lejekontrakt, inden disse forhold er afklaret, bør man i lejekontrakten tage stilling til, hvem af parterne i kontraktsforholdet der skal sørge for og bekoste de ændringer, der måtte blive krævet.

Et alternativ til en bestemmelse i lejekontrakten om, hvem af parterne der skal bekoste og sørge for de særlige bygningsindretninger m.v., er en aftale om, at lejeaftalen fra begge parters side enten er betinget af, at der ikke stilles særlige krav til bygningens indretning udover en forud fastsat beløbsramme, eller at begge parter er berettiget til at annullere lejeaftalen, såfremt der stilles sådanne særlige krav. Dermed undgår man økonomiske overraskelser.

Tilsvarende kan aftales for så vidt angår forhold omfattet af planlovgivningen, men her er det mere nærliggende, at spørgsmålet afklares, forinden kontrakten indgås. Det er normalt en overkommelig opgave.

## 1. Indledning

Problemerne omkring bygningskrav ved ændret anvendelse af en ejendom tilsiger, at der i forhandlingsforløbet tilknyttes en byggesagkyndig rådgiver, inden de egentlige kontraktsforhandlinger begynder – navnlig når der er tale om helt specielle ejendomme eller ændret anvendelse af en ejendom.

Starten på en forhandling mellem udlejer og lejer kan foregå på flere måder. Lejer henvender sig til udlejer. Udlejer annoncerer lejemålet til leje. Udlejer benytter en ejendomsmægler til at udbyde lejemålet, eller lejer benytter ejendomsmægler til at søge efter lejemål.

Normalt vil man som grundlag for aftalens indgåelse have en standardlejekontrakt, hvor centrale elementer altid vil være lejens størrelse. Denne afspejler typisk lejemålets beliggenhed, og hvorledes det er indrettet. Den afspejler også, hvilke rettigheder lejereren har fået tillagt af udlejer, og hvilke pligter han påtager sig.

I kontraktsforløbet er det sidste, man forhandler på plads, selve erhvervslejekontrakten. Før kontrakten kan udarbejdes, vil der normalt være foregået en forhandling mellem udlejer og lejer, ofte bistået af ejendomsmægler. Når grundprincipperne er afklaret såsom lejens størrelse, lejens regulering, hvad udlejer skal gøre ved lejemålet, før lejer vil leje det, hvad lejer i øvrigt får af rettigheder med hensyn til afståelse, uopsigelighed etc. går koncipisten i gang med at udfærdige erhvervslejekontrakten.

Normalt vil koncipisten have en aftaleformular til disposition, således at han kan strukturere kontraktsaffattelsen i overensstemmelse med denne formular, der løbende opdateres i takt med ændringer i lejelovgivningen, ny retspraksis eller bedre mere præcise formuleringer. Formularen suppleres eller korrigeres herefter med de tilføjelser eller korrektioner, som forhandlingsresultatet har medført.

I denne forbindelse er det også vigtigt at vide, hvem ens aftalepart er. Hvis vedkommende er anerkendt som seriøs og hæderlig, kan kravene til den præcise formulering af kontrakten måske slækkes. Hvis man ikke har tillid til den anden kontraktspart, bør man ofte afstå fra at indgå aftale eller i hvert fald formulere sig så detaljeret og præcist, at der ikke senere kan opstå tvivl om, hvad der er aftalt.

Det må også fremhæves, at erhvervslejekontrakter forhandles under vekslende grader af sympatier. Graden af sympati og tillid mellem parterne og deres rådgivere kan være afgørende for forhandlingsresultatet og for den efterfølgende efterlevn og opfyldelse af aftalen. Et

### *Kap. 3: Parterne i kontrakten – forarbejdet til denne*

godt forhandlingsklima kan bane vejen for parternes enighed og er samtidig generalprøven på det fremtidige samarbejde.

I udenlandske, navnlig engelske og amerikanske, aftaledokumenter, herunder erhvervslejekontrakter ser man en detaljeringsgrad, der umuliggør et overblik over kontraktsforholdet. Man ønsker at tage stilling til alle mulige og umulige konflikter. Det er ugørligt, og derfor er den kontraktskonciperingsstradition, der eksisterer i de nordiske lande, klart at foretrække, hvis man evner at udtrykke sig klart og præcist.

Erhvervslejekontraktens systematik er i denne forbindelse vigtig for overskueligheden og for, at parterne – udlejer og lejer – og andre, der har interesse i det, kan orientere sig i kontraktsforholdet. En klar struktur gør aftalen lettere tilgængelig, og læseren sparer tid. Overskrifter er vigtige. Et kort koncist sprog er også vigtigt, afsnit og rubrikker ligeledes.

En god kontrakt giver klar besked om, hvad det er for regler, parterne lægger til grund for deres fremtidige virke. Det sprog, der er anvendt, skal stå sin prøve, når parterne senere skal efterleve aftalen. Jo mere præcist og klart sproget er, des bedre er kontrakten til at regulere forholdet mellem udlejer og lejer i kontraktsperioden.

Før en lejekontrakt kan underskrives, er der en lang række praktiske forhold, der skal afklares.

## 2. Arealbehov og beliggenhed

Det er sjældent, at der skal lejes et helt præcist antal kvadratmetre. Typisk skal der minimum bruges  $X \text{ m}^2$ , og man vil ikke leje mere end maksimalt  $Y \text{ m}^2$ . Hvor meget man vil leje afhænger også af  $\text{m}^2$ -prisen –  $\text{m}^2$ -prisen afhænger af beliggenheden, kvaliteten, lejemålets udstyr – alle de forhold der er anført i erhvervslejelovens § 13.

Erhvervsbeskyttede lejemål vil typisk gå efter beliggenheden – ikke så meget efter hvor mange  $\text{m}^2$  butikken skal være på men primært, hvor høj en  $\text{m}^2$ -leje der skal betales i forhold til den aktuelle beliggenhed. Lejemål på hovedstrøg har en højere  $\text{m}^2$ -pris end lejemål i en sidegade. Disse overvejelser vil udlejer og lejer gøre sig selv, inden man beslutter sig for at gå i markedet for at leje eller udleje. Man vil normalt alliere sig med erhvervsejendomsyndige for at få indika-

### *Kap. 3: Parterne i kontrakten – forarbejdet til denne*

tioner på, hvad der vil kunne udlejes til, og hvad der skal betales i m<sup>2</sup>-leje.

I forbindelse med arealbehov og beliggenhed bør lejer gøre sig klart, om han har behov for parkering – enten kundeparkering eller personaleparkering. I vurderingen af arealbehovet indgår også, om udlejer vil give mulighed for fremleje, evt. afståelsesret, eller om udlejer, såfremt der senere bliver behov for at leje mere, da vil kunne tilbyde lejer yderligere arealer. Fleksibilitet er et nøgleord. Kan lokalerne senere udvides, kan der bygges til, således at man ikke behøver at flytte? Arealdisponering er vigtig. Lejer bør, inden han undersøger markedet, gøre sig klart, hvor mange m<sup>2</sup> han skal bruge, fordelingen på m<sup>2</sup> lager, kontor, kantine m.v., om han vil have storrumskontor eller kontorgange med små individuelle kontorer. Det kan spare mange penge og tid, hvis man på forhånd har vurderet, hvad man skal bruge.

### 3. Prisen

Pris og kvalitet hænger sammen – beliggenhed og pris hænger også sammen. Den pris, udlejer vil udleje til, er som anført afhængig af lejemålets kvalitet og beliggenhed, men den er også afhængig af, hvor travlt udlejer har. Hvis han er i en presset situation, vil m<sup>2</sup>-prisen være lavere, end hvis han har tid til at vente på den lejer, der vil betale prisen.

Det samme hensyn gør sig gældende for lejer. Har han tid til at vente, er det muligt, at prisen kan forhandles ned, hvad den ikke altid vil kunne, hvis lejer har behov for at leje lokaler her og nu.

Det er også væsentligt for udlejer og lejer at gøre sig klart, hvad lejen fremover skal være i år 1, 2 og 3 – enten trappeleje, pristalsregulering, regulering efter markedslejeprincippet etc.

### 4. Hvem er udlejer, og hvem er lejer?

Man bør på forhånd have gjort sig klart, om man vil udleje til hvem som helst eller leje af hvem som helst. For en udlejer er det ikke altid eneafgørende, om lejer vil betale prisen, ligesom det for lejer heller

### *Kap. 3: Parterne i kontrakten – forarbejdet til denne*

ikke er eneafgørende, om lejemålets beliggenhed og pris er den ønskede. Det er vigtigt at se sin kontraktspart godt an, inden kontrakten underskrives. En erhvervslejekontrakt er typisk et langt løbende kontraktsforhold, og derfor er det ikke en hvilken som helst udlejer, man bør skrive kontrakt med, ligesom det heller ikke er en hvilken som helst lejer, man bør have ind i lejemålet. Restaurationslejemål og natklublejemål kan gøre livet surt for udlejer og indebære en deklassering af ejendommen. Det kan også indebære, at andre lejere fraflytter. Udlejer og lejer bør checke den anden part omhyggeligt – om han er økonomisk velfunderet, om en hvilken som helst virksomhed kan tillades i lejemålet, eller der skal sættes begrænsninger, om lejemålet kan ombygges/ændres uden videre, eller der kræves arkitekttegning, ansøgning m.v. Disse spørgsmål kan på forhånd være fastlagt, men de kan også blive forhandlet i forbindelse med indgåelse af lejekontrakten og resultere i meget konkret formulerede bestemmelser i lejekontrakten.

## 5. Ombygning

Erhvervslejeloven giver bestemmelser om, hvad en lejer har ret til at foretage sig i lejemålet. Udlejer på sin side bør være interesseret i, at der gives rimeligt faste regler for, hvad lejer kan foretage sig, hvad udlejer vil give tilladelse til. Lejer må på sin side også kunne stille krav om, hvorledes ejendommen skal se ud, herunder hvad udlejer kan foretage sig af ombygninger og facaderenoveringer m.v.

## 6. Aflevering ved fraflytning

Disse praktiske overvejelser bør både udlejer og lejer gøre sig. Hvorledes skal lejemålet overtages, og hvorledes skal det afleveres? Et lejemål bør altid fotograferes, når det overtages, og det bør altid fotograferes i forbindelse med afleveringen. Fraflytningssituationen bør, før lejekontrakten underskrives, ofres rimelig opmærksomhed for at sikre, at både udlejer og lejer er på det rene med, hvad man har krav på i forbindelse med opsigelse og fraflytning.

## Kapitel 4

# Standardaftaler – erhvervslejekontraktsformularer – minimumskontrakten

En standardaftale er en aftale, der er udformet for at kunne benyttes i mange kontraktsforhold. Formålet kan dels være at få et ensartet retsgrundlag over for en flerhed af kunder – udlejeren konciperer en standardkontrakt, som kræves anvendt af alle lejere, der ønsker at indgå aftaler med ham – naturligvis tilpasset det enkelte lejemåls beliggenhed og den aftalte lejes størrelse, dels at lette de parter, der indgår aftaler med hensyn til den juridiske, økonomiske og praktiske formulering af aftalen.

Det kan være, at standardkontraktsformularen ikke passer på det foreliggende tilfælde – en lejer kan have helt individuelle ønsker i forbindelse med sit lejemål, og næsten alt skal ændres i det, der skulle være standard. På den anden side indebærer en for ufleksibel anvendelse af standarderhvervslejekontrakter måske, at gode aftaler om erhvervslejemål, der kunne realiseres, ikke bliver det, fordi den ene part fastholder, at standardaftalen skal anvendes. Standardkontrakter anvendes ved centerlejekontrakter og ved større ejendomskomplekser eller af de meget store ejendomsselskaber.

Referencerammen for standarderhvervslejekontrakter er erhvervslejeloven. Erhvervslejekontraktsformularerne udfylder, supplerer og ændrer lovens tekst. De kan, jfr. foran, være korte og kontante eller lange og talende. Hvis man vil forsøge at systematisere de mange formularer, der eksisterer omkring erhvervslejemål, bør man tage udgangspunkt i kapiteloverskrifterne til erhvervslejeloven:

Kapitel 2 – Lejeaftalen §§ 5-8.

Kapitel 3 – Lejefastsættelse, lejeregulering og ændring af lejevilkår §§ 9-15.

Kapitel 4 – Vedligeholdelse, forsinkelse og lejerens mangelsbeføjelser §§ 16-24.

#### *Kap. 4: Standardaftaler m.v.*

Kapitel 5 – Udlejerens adgang til det lejede og udlejerens ret til at foretage ændringer i det lejede m.v. §§ 25-30.

Kapitel 6 – Forbedringer §§ 31-32.

Kapitel 7 – Lejerens brug af det lejede §§ 33-41.

Kapitel 8 – Betaling af leje §§ 42-44.

Kapitel 9 – Betaling for varme og vand m.v. §§ 45-53.

Kapitel 10 – Brugsrettens overgang til andre §§ 54-59.

Kapitel 11 – Opsigelse §§ 60-68.

Kapitel 12 – Ophævelse §§ 69-72.

Kapitel 13 – Lejerens fraflytning §§ 73-75.

Ser man herefter på den typeformular, Bygge- og Boligstyrelsen udarbejdede i 1996 – lejekontrakt for erhverv, formular H, 1. udgave af 2. januar 1996 – genfinder man systematikken i adskillige lejekontraktsformularer. Bygge- og Boligstyrelsens typeformular kunne godt anvendes, men blev det ikke i praksis. Formularen havde følgende overskrifter:

1. Parterne og det lejede
2. Særlige regler om brugen af det lejede
3. Lejemålets begyndelse og ophør
4. Betaling af leje
5. Depositum
6. Varme
7. Vand
8. Inventar
9. Vedligeholdelse
10. Husdyrhold og husorden
11. Såkaldt særlige vilkår, fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og de foranstående bestemmelser (punkterne 1-10).

I en rundspørge til førende erhvervsmæglere og advokater med speciale inden for erhvervslejeretten er det blevet konstateret, at den tidligere typeformular H for erhverv ikke blev brugt. Man anså formularen for helt uegnet til anvendelse i erhvervslejekontrakter. Erhvervslejekontrakter bliver typisk til efter omfattende forhandlinger mellem udlejer og lejer. Disse forhandlinger egner sig ikke til at

blive presset ned i den tidligere formular i form af tilføjelser til formularens § 11.

De fleste aktører inden for erhvervslejeområdet benytter en standardformular, som tilpasses det konkrete lejemål afhængig af de forhandlinger, der har været ført, og den type lejemål, det nu drejer sig om. Meget få benytter forskellige paradigmaer afhængig af, om der er tale om kælderlejemål, lagerlokale, kontorlejemål, fabriksbygning eller butik. Standardparadigmaet tilpasses det enkelte lejemål med tilføjelser til de enkelte bestemmelser i standardkonceptet.

Det grundparadigma, der benyttes, opdateres løbende afhængig af lovgivningen, retspraksis eller indvundne erfaringer på erhvervslejemarkedet i forbindelse med udlejning.

I den erhvervslejekontraktsformular, der danner grundlag for kommentarer til de enkelte punkter, er systematikken følgende:

- § 1 – Udlejer, lejer og det lejede.
- § 2 – Lejemålets anvendelse.
- § 3 – Ikrafttræden og opsigelse.
- § 4 – Leje, lejeregulering, depositum.
- § 5 – Tillæg til lejen.
- § 6 – Driftsomkostninger, fællesudgifter.
- § 7 – Varme og vand.
- § 8 – Vedligeholdelse og aflevering
- § 9 – Ændringer i lejemålet.
- § 10 – Afståelse, genindtrædelse.
- § 11 – Skiltning.
- § 12 – Lejekontrakten og erhvervslejeloven.

Erhvervslejelovens kapitel 2 (Lejeaftalen) er i typeformular H behandlet i §§ 1 og 5, mens det i modelerhvervslejekontraktsformularen er behandlet i § 1 (Udlejer, lejer og det lejede) og § 5 (Tillæg til lejen) og § 6 (Driftsomkostninger).

Erhvervslejelovens kapitel 3 (Lejefastsættelse, lejeregulering, ændring af lejevilkår) ses ikke behandlet i typeformular H men er behandlet i modelerhvervslejekontraktsformularens § 4 (Leje, lejeregulering, depositum).

Erhvervslejelovens kapitel 4 (Vedligeholdelse, forsinkelse og lejerens mangelsbeføjelser) er behandlet i typeformularens § 9 om vedligehold-

#### *Kap. 4: Standardaftaler m.v.*

delse og i modelerhvervslejekontraktsformularens § 8 (Vedligeholdelse og aflevering).

Erhvervslejelovens kapitel 5 (Udlejers adgang til det lejede og udlejerens ret til at foretage ændringer i det lejede m.v.) ses ikke behandlet i typeformularen men er behandlet i modelerhvervslejekontraktsformularens § 9 (Ændringer i lejemålet), nemlig udlejers, jfr. § 26 i erhvervslejeloven.

Erhvervslejelovens kapitel 6 (Forbedringer) ses ikke behandlet i typeformularen eller modelerhvervslejekontraktsformularen.

Erhvervslejelovens kapitel 7 (Lejerens brug af det lejede) er behandlet i typeformularen § 2 om særlige regler om brugen af det lejede og i § 10 husdyrhold og husorden, jfr. erhvervslejelovens § 35. Bestemmelsen er også behandlet i modelerhvervslejekontraktsformularens § 2 (Lejemålets anvendelse), i § 9 (Ændringer i lejemålet), nemlig lejers, jfr. erhvervslejelovens §§ 36-37 og i § 11 (Skiltning), jfr. § 39 i erhvervslejeloven.

Erhvervslejelovens kapitel 8 (Betaling af leje) ses ikke behandlet i typeformularen, men er behandlet i modelerhvervslejekontraktsformularens § 4 (Leje, lejeregulering, depositum).

Erhvervslejelovens kapitel 9 (Betaling for varme og vand m.v.) er behandlet i typeformularen §§ 6 og 7 og i modelerhvervslejekontraktsformularens § 7 (Varme og vand).

Erhvervslejelovens kapitel 10 (Brugsrettens overgang til andre) er behandlet i typeformularen § 3 om begyndelse og ophør og i modelerhvervslejekontraktsformularens § 3 (Ikrafttræden og opsigelse) og i § 10 (Afståelse, genindtrædelse).

Erhvervslejelovens kapitel 11 (Opsigelse) er behandlet i typeformularen § 3 om lejemålets begyndelse og ophør og i § 8 om inventar samt i modelerhvervslejekontraktsformularens § 10 (Afståelse, genindtrædelse).

Erhvervslejelovens kapitel 12 (Ophævelse) er behandlet i typeformularen § 3 om lejemålets begyndelse og ophør og i modelerhvervslejekontraktsformularens §§ 3 (Ikrafttræden og opsigelse) og 10 (Afståelse, genindtrædelse).

Erhvervslejelovens kapitel 13 (Lejerens fraflytning) er behandlet i typeformularen §§ 3 og 9 om vedligeholdelse samt i modelerhvervslejekontraktsformularens §§ 3 (Ikrafttræden og opsigelse) 10 (Afståelse, genindtrædelse) og 8 (Vedligeholdelse og aflevering).

De systematiske overvejelser, med hensyn til hvorledes en standarderhvervslejekontrakt struktureres, kan således tage sit udgangspunkt i erhvervslejeloven. Bygge- og Boligstyrelsen udarbejdede en vejledning til typeformular H for erhverv. Vejledningen, nr.1 af 2. januar 1996, indeholdt en beskrivelse af den dagældende lejelovgivning og var i hele sin opbygning elementær og summarisk.

Vejledningen kan imidlertid fortsat give inspiration til systematiske overvejelser omkring kontraktskoncipering. Formularen, der ikke var særlig brugervenlig, klaskede alle fravigelser, særaftaler m.v. sammen i én bestemmelse – § 11. Vejledningen indeholdt nyttige bemærkninger om istandsættelse ved fraflytning, og var mere kommenterende i relation til de enkelte formuleringer end den nye vejledning udarbejdet af By- og Boligministeriet efter vedtagelsen af erhvervslejeloven. Denne vejledning kan ikke give inspiration til kontraktsformulering men kan derimod benyttes som en elementær indføring i den nye erhvervslejelov for den person, der ikke tidligere har stiftet bekendtskab med dette område.

Systematiske overvejelser omkring standarderhvervslejekontrakter fører efter vor opfattelse til, at det ikke er hensigtsmæssigt at tage udgangspunkt i erhvervslejelovens bestemmelser eller i Boligministeriets typeformular H fra 1996. Erhvervslejekontrakten bør være operativ i den forstand, at der gives bestemmelser om lejemålets start, lejeforløbet og lejemålets ophør. Hvis den fælles referanceramme er erhvervslejeloven, er det måske lettere for den kyndige at orientere sig. Hvis den valgte referenceramme er lejemålets start, forløb og ophør, er det praktisk for den, der er fortrolig med systematikken, men upraktisk for den, der anvender andre erhvervslejekontraktsformularer. Meget kunne tale for en standarderhvervslejekontrakt, men erfaringerne med Boligministeriets formular fra 1996 er ikke gode og opfordrer ikke til gentagelser. Om udlejer- og lejerorganisationer kan finde frem til operationelle, rimeligt korte formularer er nok tvivlsomt. De formularer, vi har set udarbejdet efter den nye erhvervslejelov, opfordrer ikke til gentagelser. De er efter vor opfattelse uoverskuelige og mere vild- end vejledende. Derfor har vi valgt at udarbejde den kontraktsformular, der i rimelig udstrakt grad er blevet benyttet, dels af os, dels af andre udlejere og lejere som grundlag for indgåelse af erhvervslejekontrakter. Det kan gøres anderledes, det kan sikkert gøres bedre, men vigtigt er at man gør sig overvejelser om-

kring systematikken og omkring det rimelige i, at kontraktsformularen er kortfattet.

### Hvor kortfattet kan en erhvervslejekontrakt formuleres?

Mundtlige aftaler om erhvervslejemål kan bestemt ikke anbefales. Hvis man indgår en mundtlig aftale, er erhvervslejeloven referencerammen, og den der afgør alle spørgsmål omkring det pågældende lejemål. En lejekontrakt om et kælderlokale, et lille kontorlokale, måske også en butik behøver ikke mange bestemmelser.

Erhvervslejeloven angiver generelle regler for erhvervslejemål, lejeaftaler, lejefastsættelse, vedligeholdelse, forbedringer, lejers brug, betaling af leje og varme m.v. Erhvervslejeloven beskæftiger sig ikke med det konkrete lejemål. Derfor må der konkrete oplysninger til, før erhvervslejelovgivningen m.v. kan bringes i anvendelse på et konkret lejemål.

Hvor meget eller hvor lidt, der skal medtages i en erhvervslejekontrakt, kan altid diskuteres. Det, der er opgaven, er at drøfte, hvor lidt det er forsvarligt at anføre i en erhvervslejekontrakt.

Parterne i en erhvervslejekontrakt må anføres – typisk udlejer og lejer. Lejemålets beliggenhed og starttidspunktet for lejeforholdet må også anføres. Disse oplysninger er nødvendige bestemmelser.

Hvad lejemålet skal koste pr. m<sup>2</sup>, pr. måned, pr. år bør også angives. Hvis man ikke anfører, hvad lejemålet koster, skal der betales en markedsleje, jfr. erhvervslejelovens § 13. Denne markedsleje kan være vanskelig at fastlægge, og da man ikke, hvis lejen ikke anføres, er blevet enige om nogen leje, skal enigheden først opnås, når lejen konkret skal betales, medmindre lejer accepterer det beløb, udlejer opkræver som betaling for lejemålet.

Depositum bør også angives – hhv. 1-6 måneders leje – for at undgå, at udlejer, når lejer opsiger og fraflytter lejemålet, skal afholde udgifter til lejemålets istandsættelse, hvis lejer har vanrøgtet lejemålet.

Hvorledes varme og varmt vand leveres og betales, bør også med som nødvendige bestemmelser.

Lejemålets anvendelse bør også angives, fordi lejer efter erhvervslejeloven har afståelsesret til den branche, der aktuelt drives fra lejemålet. Hvis lejemålets anvendelse ikke angives, kan lejer formentlig

### *Hvor kortfattet kan en erhvervslejekontrakt formuleres?*

benytte lejemålet til hvad som helst, og det er ikke hensigtsmæssigt for udlejer.

Minimumserhvervslejekontrakten kunne formuleres således:

»Udlejer (a) lejer til (b) lejemålet beliggende ... gade fra 1. december 2000 for kr. 10.000,- pr. måned.

Depositum kr. 30.000,-.

Varme og varmt vand efter forbrugsregnskab. Acontobetaling pr. måned 1.000,- kr.

Lejemålet skal benyttes til kontor.

Som lejer:

Som udlejer:«

De spørgsmål, der måtte opstå under lejeforløbet, skal i det hele afgøres efter erhvervslejeloven, der altså bliver tilbagefaldsregler, fordi lejekontrakten – bortset fra bestemmelsen om prisen, depositum, varme og varmt vand samt anvendelsen – ikke indeholder individuelle aftaler.

Hvis prisen for lejemålet ikke er angivet, vil udlejer og lejer løbe ind i lange diskussioner om prisen, som altid bør være aftalt, inden en kontrakt underskrives. Hvis man ikke angiver, hvad lejemålet skal benyttes til, kan lejer hele tiden ændre branche. Afståelsesretten efter erhvervslejelovens § 55 kan derfor blive særdeles byrdefuld for udlejer, hvis man ikke angiver lejemålets anvendelse. Angivelse af lejemålets anvendelse løser spørgsmålet om afståelsesret, genindtrædelsesret, brancheglidning og etablering af ukontraktsmæssig branche.

En lejeregulering skal afgøres efter erhvervslejelovens § 13. Lejen kan alene reguleres hvert 4. år til markedslejen, og den konstaterede nye markedsleje skal optrappes over en 4-årig periode. Vedligeholdelsen skal ske efter reglerne i erhvervslejelovens kap. 4. Lejers og udlejers adgang til forbedringer skal i det hele afgøres efter kap. 6. Lejers brug af det lejede skal afgøres efter kap. 7 – betaling af leje efter kap. 8 – betaling for varme og varmt efter kap. 9 osv. Alle spørgsmål der

#### *Kap. 4: Standardaftaler m.v.*

opstår under lejemålets forløb skal afgøres efter erhvervslejeloven, og uenighed om spørgsmålenes afgørelse skal afgøres af boligretten.

Da kontraktsbestemmelsen er så kort, kunne det overvejes som et tillæg til den lille erhvervslejekontrakt at vedhæfte By- og Boligministeriets checkliste til erhvervslejeloven, udgivet 7. januar 2000. Vejledningen er tænkt som en hjælp til lejere og udlejere, der skal indgå lejekontrakt om erhvervslokaler. Checklisten beskriver de områder, man skal være særlig opmærksom på ved indgåelse af en erhvervslejekontrakt, og den beskriver opsigelsesreglerne i korte træk.

## Kapitel 5

# En modelerhvervslejekontrakt med kommentarer til de enkelte klausuler

### Indledning

Når lejer har fundet det lejemål, der passer til hans ønsker, skal han forhandle lejekontrakt med udlejer. Det er vigtigt at prøve at tage stilling til de spørgsmål, der ofte senere i lejeforløbet kan give anledning til tvivl. Modellejekontrakten er udtryk for, hvad der i lejekontrakter normalt tages stilling til.

Før lejekontrakten kan underskrives, skal udlejer og lejer tage stilling til, hvad lejen skal udgøre. Den skal afstemmes med markedsløjen, og lejer skal være opmærksom på fællesudgifter og udgifter på varmeregnskabet. Depositum kræves næsten altid i erhvervslejemål. Udlejer forlanger et depositum på mellem 3 og 12 måneders leje, som typisk ikke forrentes. Depositum kan ofte med fordel erstattes af bank- eller forsikringsgaranti, eller ved at udlejer får pant i et obligationsdepot. Totaludgiften er det afgørende – altså hvad udgør leje, varme, fællesudgifter og andre beløb ud over lejen i alt.

Lejeregulering er også et kardinalpunkt, der skal afgøres i forbindelse med lejekontraktens underskrift. Fra udlejers side kræves ofte en minimumsregulering på nogle procent. En lejeregulering efter nettoprisindekset er også almindelig. Lejer på sin side bør være opmærksom på, at han også kan være interesseret i en maksimumsregulering – at lejen aldrig kan reguleres med mere end 3, 4 eller 5% årlig.

Lejer kan være interesseret i at få uopsigelighed, selv om han normalt har det efter erhvervslejeloven. Udlejer kan typisk opsig ham, hvis han selv vil benytte lejemålet. Udlejer på sin side vil også kræve, at lejer påtager sig uopsigelighed – typisk hvis udlejer skal foretage større investeringer i lejemålet til glæde for lejer. I nybyggeri kræver man normalt 10 års uopsigelighed – i eksisterende byggeri 5 år.

Det er praktisk og procesbesparende at få en præcis opmåling af

## *Kap. 5: En modelerhvervslejekontrakt med kommentarer*

lejemålet efter arealbekendtgørelsen. Hvis det ikke allerede er sket, da lejemålet blev udbudt, bør lejer bede om dette. Der kan være mange penge at spare, hvis fællesarealer ikke skal medregnes til lejemålet efter bestemmelserne i arealbekendtgørelsen.

Den udvendige vedligeholdelse af en erhvervsjendom er normalt inkluderet i lejen. Driftsudgifter, der vedrører udenomsarealer, betales derimod som fællesudgifter. Udlejer skal oplyse arten og størrelsen af disse udgifter.

Hvis lejereren senere vil foretage ændringer i lejemålet, skal det angives i lejekontrakten. Det er ikke altid tilstrækkeligt at henvise til erhvervslejelovens bestemmelser herom.

Den modelerhvervslejekontrakt, der er optrykt som bilag, er en større, men ikke ekstraordinær stor, lejekontrakt for erhverv. Den indeholder detaljerede bestemmelser og er vores bud på en rimelig afvejning af udlejer- og lejerinteresser. Mange af bestemmelserne kan svækkes i forhold til udlejer i en forhandlingssituation. Kommentaren til de enkelte bestemmelser omfatter dels en generel del, dels en speciel del med forslag til andre formuleringer. Retspraksis er, i det omfang det er skønnet nødvendigt, medtaget. Modelkontrakten er det skelet, man altid bør have ved hånden, når kontrakter indgås. Vi vil ikke angive specielle udlejer- eller lejervennlige formularer. Enhver lejekontrakt skal udarbejdes individuelt efter en gennemgang af modelkontrakten og ikke ved en afskrift af en formular. Bemærkningerne under almindelig del er vore kommentarer til modelkontrakten. Speciel del omfatter særlige forhold og situationer ud over modelkontrakten.

Det er overordentligt praktisk at have skriftlige kontrakter, som fastlægger udlejers og lejers rettigheder og forpligtelser. Den øgede aftalefrihed i erhvervslejeloven kræver, at parterne i højere grad end tidligere er klar over og tager stilling til en lejekontrakts enkelte vilkår ved kontraktens indgåelse. Hvis der ikke er indgået aftale i form af en skriftlig erhvervslejekontrakt, gælder erhvervslejelovens regler for lejeforholdet, dvs. at lejen fastsættes efter princippet om markedslejen, som den fastlægges af parter, der er kyndige i erhvervslejemål, dvs. en kyndig udlejer og en kyndig lejer.

Udlejerforeningen Danmark har udarbejdet 4 standardkontrakter – en for butikker, en udvidet for butikker, en for kontor, lager og produktion og en udvidet kontrakt for kontor, lager og produktion.

De to første formularer er opbygget som traditionelle bruttolejekontrakter, hvor det eneste der skal betales ud over lejen er udgifter til forbrug af varme og vand. De to sidste kontraktsformularer er opbygget som afkastkontrakter, hvor lejer ud over lejen skal betale enhver driftsudgift, således at udlejer på forhånd kan beregne sit afkast af ejendommen.

Hovedpunkterne i modelerhvervslejekontrakten er følgende:

§ 1.

Udlejer, lejer og det lejede.

§ 2.

Lejemålets anvendelse.

§ 3.

Ikrafttræden og opsigelse.

§ 4.

Leje, lejeregulering, depositum.

§ 5.

Tillæg til lejen.

§ 6.

Driftsomkostninger, fællesudgifter.

§ 7.

Varme og vand.

§ 8.

Vedligeholdelse og aflevering.

§ 9.

Ændringer i lejemålet.

§ 10.

Afståelse, genindtrædelse.

§ 11.

Skiltning.

§ 12.

Lejekontrakten og erhvervslejeloven.

## § 1: Udlejer, lejer og det lejede

### Almindelig del: afgrænsning, areal, specifikation, lysreklamer

Efter erhvervslejelovens § 1 finder loven anvendelse på lokaler, der er udlejet til andet end beboelse.

§ 5, stk. 1 fastslår, at en lejeaftale skal udfærdiges skriftligt, når en af parterne kræver det.

Det er vigtigt at angive, hvor lejemålet ligger. En tegning over lejemålet er nyttig. Det er også vigtigt og praktisk i forbindelse med kontraktens indgåelse at sikre sig, at de m<sup>2</sup> der lejes også svarer til virkeligheden, og en opmåling i henhold til arealbekendtgørelsen er derfor praktisk og ofte procesbesparende.

Det er vigtigt så præcist som muligt at angive, hvor det lejede er beliggende. Det kan gøres, som det foreslås, ved at vedhæfte skitser eller tegninger, hvor man skraverer det areal, der lejes. Det kan også gøres på andre måder, men den formulering, der anvendes, må præcist og utvivlsomt identificere, hvad der lejes, herunder hvad der ikke lejes. Ved kontorlejemål kan der henvises til etage (th/tv). Ved store fabrikslejemål er det det samlede areal, og et kort og et fotografi af arealet vil her være velegnet til identifikation.

Det er vigtigt at afgrænse lejemålets udstrækning og angive, hvilke arealer, pladser eller rum, lejer ikke kan anvende, typisk i større bebyggelser. Selv om det lejede er afgrænset præcist, således at lejer og udlejer ved, inden for hvilke fysiske rammer, lejer må drive sin virksomhed, kan udlejer alligevel skride ind overfor den lejer, hvis virksomhed ved røg, støj, lugt m.v. generer andre lejere eller andre ejere. Lejemålets udnyttelse er derfor ikke absolut; den begrænses af naboetlige regler og af offentligtretlige regler om, hvad der må udøves fra lejemålet, jfr. senere.

Twister om, hvor meget der er lejet, herunder hvor stort et areal der er lejet, opstår i mange lejesager. For at undgå konflikter skal udlejer og lejer inden kontraktsindgåelsen vide præcist, hvor meget der lejes. Det ved man, hvis arealet er opmålt i henhold til Boligstyrelsens arealbekendtgørelse. Denne fastslår, hvornår der skal medregnes andele i trapper, fællesarealer m.v. Hvis et butiklejemål eksempelvis har indgang også fra ejendommens hovedtrappe, skal butiklejemålet have andel i hovedtrappens fællesareal – i det bruttoetagemeterareal, der indgår i lejemålet. Hvis adgangen til

## § 1: Udlejer, lejer og det lejede

hovedtrappen senere efter parternes aftale sløjfes, skal arealet korrigeres tilsvarende, idet et butiksljemål nu ikke længere skal deltage i trappearealet. Andelen i trappearealet tillægges således ikke længere lejemålets bruttoareal.

*Grundejernes Domssamling 1991 nr. 23.* Udlejer havde siden 1981 ved varsling af lejeforhøjelse anvendt et antal  $\text{m}^2$ , som han havde ganget med den  $\text{m}^2$ -pris, han ønskede at opnå. Det viste sig, at  $\text{m}^2$ -antallet var for stort som følge af, at udlejer fejlagtigt havde medregnet et trapperum på  $23,7 \text{ m}^2$ . Herefter ønskede lejer tilbagebetaling af betalt husleje i 5 år. Østre Landsret og boligretten fastslog, at der hverken kunne ske tilbagebetaling eller regulering for fremtiden, idet lejen måtte anses for aftalt efter det lejedes værdi og ikke som en matematisk beregning af et antal  $\text{m}^2$  gange en aftalt pris pr.  $\text{m}^2$ .

I *Vestre Landsrets dom U 1993.98* udgjorde et erhvervslejemåls bruttoetageareal  $225 \text{ m}^2$ . Lokalernes andel i fællesarealer var beregnet anderledes end anført i arealbekendtgørelsen. Var lokalerne opmålt efter denne bekendtgørelse, ville de udgøre  $171 \text{ m}^2$ . Uenigheden om arealfastsættelsen var begrundet i en varslet lejestigning, hvorefter lejen ville svare til kr. 450 pr.  $\text{m}^2$ . Boligretten fandt ikke grundlag for at antage, at fællesarealerne i bygningen skulle være unødigt store, og man lagde udlejers beregning af arealet til grund ved lejefastsættelsen. Afgørelsen blev stadfæstet af landsretten.

Det må høre til undtagelserne, at arealet i erhvervslejemål og i boliglejemål fastsættes på andet grundlag end arealbekendtgørelsen, allerede fordi arealet i de sammenligningslejemål, der indgår i bedømmelsen af det lejedes værdi, typisk vil være fastsat efter ensartede grundlag, nemlig arealbekendtgørelsen.

Det kan diskuteres, hvorvidt man skal udspecificere arealet som angivet. Opsplitningen er sket, fordi lejefastsættelsen i erhvervslejemål typisk opererer med primære, sekundære, tertiære lokaler. De dyreste kvadratmetre er butiklokalet, billigere er baglokaler og kontorer, og billigst kælderlokaler. Ved at differentiere lejen har udlejer og lejer angivet, hvorledes man ved lejemålets indgåelse vurderede de enkelte dele. Denne vurdering vil have væsentlig betydning for en lejefastsættelse i tilfælde af lejeforhøjelse eller lejenedsættelse efter princippet om markedislejen. Hvis parterne således har angivet, hvorledes man vurderer de enkelte lokaler, vil retspraksis som altovervejende hovedregel respektere dette. Har parterne ikke angivet nogen  $\text{m}^2$ -leje, vil en boligret være friere i sin bevisvurdering.

## *Kap. 5: En modelerhvervslejekontrakt med kommentarer*

I Østre Landsrets 2. afdelings dom af 12. marts 1996 – sag B-3196-94 fandt landsretten ligesom boligretten, at der burde ske en opdeling mellem primære og sekundære lokaler. Da der var tale om et restaurationslokale, fandt landsretten, at ikke alene restaurationslokalet, men også køkkenet samt gæstetoiletet og vaskerum måtte henregnes til primære lokaler, mens personalet toilet, kontor, lager, grøntum m.v. blev anset for sekundære lokaler. Prisen for primære arealer var den dobbelte af prisen for sekundære lokaler.

Det er fornuftigt at beskrive det lejede, herunder angive, hvad der tilhører lejer, og hvad der tilhører udlejer. Det er imidlertid ikke tilstrækkeligt at foretage en sådan beskrivelse i lejekontrakten. Beskrivelsen må løbende ajourføres af både udlejer og lejer ved udskiftning eller suppling af indretning og inventar. En omhyggelig udarbejdet indregnings- og inventarfortegnelse kan være komplet ubrugelig, hvis lejemålet løber i 30 år og ved fraflytning er totalt ændret bygnings- og inventarmæssigt.

Erhvervslejeloven fastslår i § 1, at loven gælder for leje af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse. Hvis en lejer har lejet en hel bygning, bør det præciseres, hvad udlejer kan foretage sig med bygningen. Hvis det ikke angives, at udlejer disponerer over reklameringsretten på tag eller på ejendommens facade, vil en lejer muligvis kunne trænge igennem med, at denne ret tilkommer ham, da han har lejet den samlede ejendom.

Erhvervslejeloven indeholder regler om, at lejer har ret til sædvanlig reklamering på og omkring ejendommen. Disse regler kan fraviges ved aftale, og en udlejer kan derfor lovligt inddrage lejers ret til reklamering på ejendommen.

Når specielt lysreklamer er anført i formularen, er det, fordi lejeindtægten ved udlejning af sådanne reklamer ofte kan være betydelig.

### **Speciel del: bruttoareal, BBR, P-plads**

Det kan måske være nyttigt at angive lejemålets bruttoareal samt ejendommens samlede bruttoareal, hvis varmeudgifter og fællesudgifter fordeles efter bruttoareal.

Centerlejemål har normalt andre principper for opgørelsen af arealer end arealbekendtgørelsen og BBR, idet fællesarealer fordeles forholdsmæssigt på de enkelte lejemål efter disses størrelse.

Hvis arealet angives i henhold til BBR-meddelelser, kan lejer formentlig ikke kræve opmåling i henhold til arealbekendtgørelsen, for-

## § 2: Lejemålets anvendelse

udsat at det klart fremgår af lejekontrakten, at man er enige om at lægge de  $m^2$ , der fremgår af BBR-meddelelsen til grund for beregningen af arealet.

Det kan også aftales, at senere korrektion i  $m^2$ -antallet skal medføre lejekorrektion fra første lejebetaling, efter at korrektionen er fremført.

Hvis arealet ikke er opmålt, kan lejekontrakten underskrives med en klausul om, at arealet udgør X antal  $m^2$ , men at der efter underskriften vil ske opmåling af lejemålet i henhold til arealbekendtgørelsen. Hvis det viser sig, at bruttoarealet afviger med mere end 10%, sker der regulering af lejen.

Spørgsmålet om leje af parkeringsplads skal reguleres i erhvervslejekontrakten eller på speciel parkeringslejekontrakt, bør også overvejes. En lejer vil være interesseret i at få parkeringspladsen med på lejekontrakten – en udlejer vil typisk ønske en separat parkeringspladskontrakt. Hvis parkering er medtaget på erhvervslejekontrakten, kan den ikke opsiges isoleret men kun i forbindelse med en samlet opsigelse af erhvervslejekontrakten, hvorimod en opdeling med en separat parkeringslejekontrakt muliggør isoleret opsigelse med 1 måneds varsel.

## § 2: Lejemålets anvendelse

### Almindelig del: afslag i leje, brancheangivelse, brancheglidning

Erhvervslejeloven fastslår i § 22, at hvis brugen af det lejede helt eller delvist er i strid med lovgivningen, andre offentlige forskrifter, servitutter eller andre lignende rettigheder, som var gældende ved kontraktens indgåelse, kan lejerens kræve forholdsmæssigt afslag i lejen og erstatning. Han kan endvidere hæve lejekontrakten, hvis brugen af lejemålet indskrænkes væsentligt.

Disse regler suppleres af bestemmelserne i erhvervslejelovens kapitel 7, §§ 33-41, der fastslår, at lejerens skal behandle det lejede forsvarligt, og at denne i øvrigt har rettigheder og pligter i lejemålet.

Det er vigtigt at anføre, hvad lejemålet må benyttes til. Det kan også suppleres med bestemmelser om, hvad lejemålet *ikke* må benyttes til. Hvis lejemålet *kun* må benyttes til et bestemt formål – tøjsalg, frisør, fabrikation – har lejerens, hvis der ikke er aftalt andet, ret til at afstå lejemålet til samme branche, jfr. erhvervslejeloven § 55, stk. 1.

### *Kap. 5: En modelerhvervslejekontrakt med kommentarer*

Normalt vil afståelsesretten være reguleret i lejeaftalen derhen, at udlejer enten ikke vil indrømme lejer afståelsesret, eller har indrømmet lejeren ret til at afstå lejemålet enten til samme branche, til et udvalg af brancher eller til en hvilken som helst branche. Det sidste er sjældent, idet udlejere normalt vil værne om deres ejendom bl.a. ved at sikre sig, at de lejere, der afstår deres lejemål, afstår til gode og dygtige lejere, som udlejer kan acceptere, og som passer ind i ejendommen.

Angivelse af branchen var tidligere vigtig af hensyn til forbuddet i den dagældende lejelovs § 30, stk. 3, om at udleje lokaler i ejendommen til samme branche, som befinder sig i ejendommen. Denne bestemmelse er nu ophævet, og præciseringen af, hvad det lejede må anvendes til, har primært til formål at sikre udlejer mod brancheglidning og at sikre den branche, lejeren kan afstå til, såfremt han har afståelsesret.

Brancheglidning kan medføre, at udlejer ikke kan modsætte sig, at lejer forhandler bestemte varetyper, jfr. U 1975.233.H. Et ismejeri udvidede varesortimentet. Det var godtgjort, at det nu var kutyme at sælge cigaretter, kød og konserver i detailforretninger i Storkøbenhavn. Lejekontrakten forhindrede imidlertid en udvidelse.

Hvis udlejer gennem længere tid tolererer, at lejer handler med andre varer end dem, der er givet tilladelse til, vil han være afskåret fra at ophæve lejemålet, fordi lejemålet anvendes til andet end aftalt, jfr. eksempelvis U 1953.890.Ø, hvor en lejer uden indsigelse i godt 4 år havde handlet med andre varer end dem, der normalt bliver forhandlet fra et ismejeri. Udlejer kan også være afskåret fra at kræve det oprindelige varesortiment genindført, hvis han i længere tid har vidst og tolereret en udvidelse af sortimentet. Udlejer skal reagere hurtigt, hvis han vil kunne opsige eller ophæve lejemålet, skønsmæssigt inden et halvt år. Hvis han skal kunne forbyde ændringen, skal han næppe reagere inden for et halvt år, men inden 1 år.

#### **Speciel del: angivelse af anvendelse, erhvervsbeskyttelse m.v.**

Det kan overvejes, om man skal anføre, hvorvidt lejemålet er erhvervsbeskyttet eller ikke er erhvervsbeskyttet. Afgørende for om et lejemål er erhvervsbeskyttet er forholdene på det tidspunkt, hvor lejekontrakten blev indgået. Der er knyttet betydelige økonomiske konsekvenser for udlejer i tilfælde af en opsigelse af erhvervsbeskyttede lejemål. Lejer har normalt krav på godtgørelse og erstatning efter

erhvervslejelovens § 66. Hvis man vælger at angive, at lejemålet ikke er erhvervsbeskyttet, er det vigtigt med en detaljeret beskrivelse af, hvad lejemålet skal anvendes til, hvem der er kunder i virksomheden m.v. Det kan ikke gyldigt aftales, at et erhvervsbeskyttet lejemål ikke skal være erhvervsbeskyttet – reglerne herom er præceptive, jfr. også erhvervslejelovens § 14 om vilkårsændring 8 år efter lejemålets start. Aftale om vilkårsændring kan ligeledes kun indgås for ikke-erhvervsbeskyttede lejemål. Efter § 14, stk. 3 er det en gyldighedsbetingelse for en aftale om vilkårsændring, at lejeforholdet, som det anføres, ikke er omfattet af § 62, dvs. erhvervsbeskyttede lejemål. Disse lejemål defineres i § 62 som erhvervsvirksomheder, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Hvis en virksomhed på grund af brancheglidning m.v. har udviklet sig fra oprindeligt at være en ikke-erhvervsbeskyttet virksomhed til nu at være en beskyttet, har dette ikke betydning i teorien. Den efterfølgende erhvervsbeskyttelse betager ikke den oprindelige aftale sin gyldighed. Hvis man imidlertid ikke har gjort sig den ulejlighed nøje at beskrive, hvad der skal drives fra virksomheden, da lejemålet blev indgået, har man som udlejer et bevisproblem.

Det følger af erhvervslejeloven, at der godt i samme ejendom – samme matrikelnummer – kan udlejes forretninger til samme branche, som befinder sig i ejendommen. Den dagældende lejelovs § 30, stk. 3, er ikke gentaget. Derfor bør det ikke anføres i lejekontrakten, at udlejer godt kan foretage udlejning til samme branche. Det der kan overvejes er, hvis udlejer har påtaget sig en forpligtelse til ikke i ejendommen at udleje til samme branche. En sådan bestemmelse ses ofte i centerlejemålskontrakter, jfr. kapitel 6. Bestemmelser, om at udlejer ikke bærer ansvar eller risiko for lejers konkrete anvendelse af lejemålet, er overflødige. Det samme er bestemmelser om, at lejers anvendelse af lejemålet ikke må medføre lugt-, støj- eller lysgener eller på anden måde være til gene for øvrige lejere i ejendommen. Hvis udlejer derimod er bange for støj, bør det præcist i erhvervslejekontrakten anføres, at lejer ikke må spille musik efter kl. ..., eller at støjniveauet ikke må overstige ... decibel. Udlejer skal have eksakte oplysninger frem i lejekontrakten, før det er muligt at håndhæve bestemmelsen overfor den lejer, der overtræder sådanne specielle bestemmelser. Det vil normalt være inden for natklubber, restaurationer, værtshuse m.v., at det kan komme på tale at give rimeligt

detaljerede bestemmelser om lejers pligter til at undgå lugt- og støjgener m.v.

Efter erhvervslejeloven har en lejer ret til »sædvanlig skiltning«, som det udtrykkes. I formularens § 11 er det anført, at lejeren har ret til sædvanlig skiltning. Det kan overvejes at ophæve lejers ret til skiltning og under bestemmelserne om lejemålets anvendelse anføre, at skiltning, flagning, anden form for reklame samt opsætning af markiser, solafskærmning m.v. er forbudt og kun må foretages med udlejers skriftlige godkendelse.

### § 3: Ikrafttræden og opsigelse

#### **Almindelig del**

##### *Ikrafttræden*

Der er knyttet en række retsvirkninger til ikrafttrædelsesdatoen. Dette udtryk anvendes ikke konsekvent i erhvervslejeloven, som taler om lejemålets begyndelse, lejemålets overtagelse, aftalens indgåelse mv. Efter bemærkningerne til lovens § 86, vil tidspunktet for lejeaftalens indgåelse normalt være den dato, hvor lejeaftalen er underskrevet. Det kan, afhængigt af den konkrete situation, være et tidligere tidspunkt f.eks. indflytningstidspunktet, hvis indflytning er sket før lejeaftalens underskrivelse. Det er overflødigt og uoverskueligt at gengive alle lovens regler om forsinket eller mangelfuld levering af lejemålet fra udlejers side.

Hvis udlejer ikke leverer lejemålet til aftalt tid, giver erhvervslejelovens § 17 lejer ret til at kræve forholdsmæssigt afslag i lejen, hvis han ikke kan overtage de lejede lokaler til aftalt tid.

§ 17, stk. 2, giver ham ret til at hæve lejeaftalen, hvis der er tale om væsentlig forsinkelse. Det kræver dog, at lejeren har fremsat påkrav over for udlejer. Lejer kan i alle tilfælde kræve erstatning, hvis udlejer er skyld i forsinkelsen. Det er helt almindelige regler om parternes pligter og misligholdelse, der er indskrevet i § 17.

##### *Mangler ved lejemålet*

Erhvervslejelovens kapitel 4 omhandler vedligeholdelse, forsinkelse og lejerens mangelsbeføjelser.

### § 3: Ikrafttræden og opsigelse

Reglerne om forsinkelse og lejerens mangelsbeføjelser er udtryk for almindelige regler om parternes pligter og misligholdelse, og de giver i korthed lejereren følgende reaktionsmuligheder:

Efter lovens § 21 skal lejereren påberåbe sig mangler ved det lejede senest 2 uger efter lejemålets begyndelse. Det gælder dog ikke, hvis lejereren ikke kunne opdage manglen. Mangler ved det lejede giver lejereren adgang til at kræve erstatning, jfr. §§ 20 og 23, og han har mulighed for at få et forholdsmæssigt afslag i den leje, der betales. Endelig kan han også efter lovens § 22 hæve lejemålet, hvis manglen er væsentlig – typisk hvis brugen indskrænkes væsentligt. Efter erhvervslejelovens § 24 bortfalder lejekontrakten, hvis det lejede ødelægges ved brand eller anden ulykke.

For særlige lejemål, som skal opføres og indrettes af udlejer, bør man overveje bestemmelser om ret til udskydelse af ikrafttrædelsestidspunktet, hvis nærmere beskrevne omstændigheder indtræder, f.eks. fund af fortidsminder, forurening.

Lejeforholdets begyndelse har betydning for lejebetalingen, ligesom det har betydning for, hvornår lejemålet kan opsiges. Problemet må løses ved en omhyggelig og præcis formulering i lejekontrakten. Man bør beskrive, hvad der sker. »Lejemålet overtages«, »Lejen betales første gang« osv. Hvis et lejemål er uopsigeligt i en vis periode, vil det normalt kunne opsiges til uopsigelighedsperiodens udløb, men man skal se nøje på formuleringerne, idet kontrakten godt kan være formuleret således, at lejemålet først kan opsiges med 6 måneders varsel efter udløb af uopsigelighedsperioden.

#### *Opsigelse*

Lejemålets længde vil typisk være angivet, hvis lejemålet er tidsbegrænset. Hvis lejemålet ikke er tidsbegrænset, fortsætter det, indtil det opsiges enten af udlejer eller af lejer.

Efter erhvervslejelovens § 60, stk. 1, kan lejereren frit opsiges lejeaftalen, mens erhvervslejeloven sætter grænser for, hvornår en udlejer kan opsiges en erhvervslejer. Det kan kun, når han selv vil benytte det lejede, eller når nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at lejemålet må fraflyttes.

Erhvervslejelovens kapitel 11 omhandler opsigelse. Opsigelsesvarslene kan være på f.eks. 3, 6, 12 måneder. En lejer vil alt andet lige være interesseret i så kort et opsigelsesvarsel som muligt, hvis det er

ham, der opsiges, mens en udlejer, hvis lejerer opsiges, er interesseret i så langt et opsigelsesvarsel som muligt, under den forudsætning at det vil være vanskeligt at leje ud til den leje, lejerer har betalt, eller lejerer er en attraktion for hele ejendommen/området.

I erhvervslejemål gælder et almindeligt princip om uopsigelighed fra udlejers side, så længe det varer, mens en lejer frit kan opsiges lejemålet med det aftalte varsel. Er intet varsel aftalt, gælder erhvervslejelovens almindelige regler, dvs. et varsel på 3 måneder. Uopsigelighed for lejer og for udlejer kan medføre, at et lejemål er uopsigeligt.

### *Tidsbestemte aftaler*

Erhvervslejelovens § 63 godkender, at der kan indgås tidsbestemte lejeaftaler. En tidsbestemt lejeaftale ophører uden opsigelse ved udløbet af aftalt lejetid. Normalt kan tidsbestemte lejeaftaler ikke bringes til ophør i lejeperioden. GD 2000.39 Ø lejer opsagde tidsbegrænset lejemål, og måtte betale leje indtil lejemålet blev genudlejet ved tidsbegrænsningens ophør. Efter § 63, stk. 3, i erhvervslejeloven kan en tidsbegrænsning tilsidesættes, hvis den, da aftalen blev indgået, ikke var tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold. Lejer skal anlægge sag senest 1 år efter lejeforholdets begyndelse. Baggrunden for adgangen til at tilsidesætte tidsbegrænsede lejeaftaler er risikoen for omgåelse af lejerens beskyttelse mod opsigelse. En tidsbestemt lejeaftale adskiller sig fra en ikke tidsbestemt lejeaftale ved, at den ophører uden opsigelse. Lejerer har ikke de samme rettigheder til erstatning og godtgørelse efter § 66, som han ville have, hvis der ikke var tale om en tidsbegrænset lejeaftale.

Det bør klart i lejekontrakten anføres, hvorfor lejeaftalen er tidsbestemt. En aftale kan gøres tidsbestemt over for samme lejer én gang, men hvis tidsbegrænsningen forlænges, skal begrundelsen for forlængelsen være særdeles stærk for at undgå en tilsidesættelse efter § 63, stk. 3. Hvis lejerer med udlejers vidende benytter det lejede i mere end 3 måneder efter udløbet af den tidsbestemte aftale, uden at udlejer har opfordret lejer til at flytte, fortsætter lejeforholdet på de aftalte vilkår, bortset fra vilkåret om tidsbegrænsning, jfr. lovens § 63, stk. 2.

Når der afgives opsigelse, er det vigtigt præcist at formulere, hvornår lejemålet opsiges til, hvornår det fraflyttes, samt hvornår der skal afholdes afleveringsforretning. Både for udlejer og lejer er der knyttet alvorlige virkninger til mangelfuld opsigelse.

### Speciel del

#### *Vilkårsændring efter erhvervslejelovens § 14 – opsigelse af lejer*

En særlig adgang til opsigelse indrømmer erhvervslejeloven den udlejer, der har aftalt, at udlejeren kan stille krav om ændring af lejevilkårene med den virkning, at udlejeren kan opsiges lejer, hvis parterne ikke efter en forhandling er nået til enighed om de fremtidige vilkår, jfr. erhvervslejelovens § 14, stk. 1, 1. punktum. Ændring af lejevilkår efter § 14 kan tidligst få virkning 8 år efter lejeperiodens begyndelse eller 8 år efter seneste ændring af lejevilkår efter § 14.

Reglerne i § 14 er komplicerede. Udlejers ret til at kræve vilkårsændring kan formuleres således:

»Udlejer kan stille krav om ændring af lejevilkårene, jfr. erhvervslejelovens § 14. Kan parterne ikke blive enige om fremtidige vilkår, kan udlejer opsiges lejer. En opsigelse kan tidligst få virkning 8 år efter lejeperiodens begyndelse eller 8 år efter det tidspunkt, hvor lejevilkårene sidst er ændret i henhold til § 14.«

Området for § 14 er ikke-erhvervsbeskyttede lejemål. Om dette spørgsmål se ovenfor. Afgørende er forholdene på tidspunktet for lejekontraktens indgåelse. Hvis parterne aftaler, at lejemålet ikke er erhvervsbeskyttet, skal der fra lejers side føres et meget stærkt bevis, hvis han 10 år senere gør gældende, at lejemålet er erhvervsbeskyttet.

Hvis en udlejer ønsker vilkårsændring uden at være bundet af § 14, kan han altid fremsætte krav herom over for lejer. Hvis man bliver enige, er man fortsat uden for § 14, og enigheden vil typisk manifestere sig i et tillæg til lejekontrakten.

Udlejer skal opfylde en lang række formkrav, når han fremsætter krav om vilkårsændring, jfr. § 14, stk. 5:

1. Kravet skal fremsættes med 3 måneders varsel.
2. Kravet skal være skriftligt.
3. Kravet skal indeholde en angivelse af, hvori ændringen af lejevilkårene består, dvs. udlejers krav skal angives.
4. Kravet skal indeholde oplysninger om lejers adgang til at kræve erstatning efter erhvervslejelovens § 66 eller efter parternes aftale i henhold til lejekontrakten.

## *Kap. 5: En modelerhvervslejekontrakt med kommentarer*

5. Kravet skal indeholde oplysning om lejers adgang til at gøre indsigelse.
6. Kravet skal oplyse, at lejer har pligt til i indsigelsen at angive modforslag.
7. Lejer skal også oplyses om, at han skal angive størrelsen og sammensætningen af sit erstatningskrav efter § 66. Hvis en lejer ikke – endnu – kan opgøre sit erstatningskrav, skal han angive sit maksimale krav. Det maksimum, han angiver, er bindende for lejer. Han kan ikke efterfølgende sige, at han har skønnet for lavt.
8. Udlejeren skal også fortælle lejeren, hvad retsvirkningen er, hvis lejer ikke gør indsigelse, angiver modforslag og angiver størrelsen af sammensætningen af erstatningskravet. § 14, stk. 6, fastslår, at hvis lejers indsigelse ikke indeholder de ovenfor anførte oplysninger, er indsigelsen ikke fremsat rettidigt med den virkning, at udlejers krav om vilkårsændring anses for accepteret af lejer.
9. Udlejer skal også oplyse lejer om, at udeblivelse fra en forhandling om fremtidige lejevilkår, som udlejer indkalder til, indebærer, at lejer anses for at have trukket sin indsigelse tilbage, jfr. § 14, stk. 7, med den konsekvens, at udlejers krav om ændrede vilkår anses for accepteret.
10. Udlejers krav skal også indeholde oplysning, at han kan opsig lejeforholdet, hvis parterne efter en forhandling ikke når til enighed om fremtidige vilkår.
11. Udlejer skal senest 6 uger efter udløbet af lejers indsigelsesfrist indkalde lejer til en forhandling om ændring af lejevilkårene. Det skal, som angivet i stk. 7, ske med passende varsel til foretagelse på et passende sted.
12. Undlader udlejeren at indkalde lejeren inden for fristen, bortfalder udlejers krav om vilkårsændring, og han må starte forfra.

Lejeren skal også opfylde en række krav, når han modtager udlejers krav om vilkårsændring:

1. Lejeren skal tage stilling til, om han vil acceptere de ændringer af lejevilkårene, som udlejer stiller krav om.
2. Hvis lejer ikke accepterer kravene, skal han fremsætte indsigelse inden for en frist på 3 måneder. Det skal fremgå af indsigelsen, på hvilke punkter udlejerens krav ikke kan godkendes.

#### *§ 4: Leje, lejeregulering, depositum*

3. Lejer skal fremkomme med sit forslag til fremtidige lejevilkår, altså et modforslag, på grundlag af hvilket der kan føres forhandlinger.
4. Gør lejeren krav på erstatning, skal han oplyse, hvor stort erstatningskravet er, og hvilke tabsposter erstatningen skal dække. Hvis han ikke kan foretage en endelig opgørelse af erstatningskravet, må han angive det maksimale krav, således at udspillet kan indgå i udlejerens overvejelser. Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at maksimumangivelsen er bindende i forholdet mellem udlejer og lejer.
5. Hvis lejeren udebliver fra vilkårsforhandling, er retsvirkningen den, at indsigelsen anses for at være trukket tilbage, og lejeren bliver bundet af de vilkårsændringer, som udlejeren har krævet.

Hvis parterne ikke har aftalt andet, har en lejer – for lejekontrakter indgået efter 1. januar 2000 – krav på erstatning i tilfælde af opsigelse som følge af vilkårsændring. Udlejer bør derfor afgøre, om han, når han aftaler vilkårsændring efter § 14, vil aftale, at lejer ikke har krav på erstatning eller kun kan få erstattet bestemte poster eller en maksimering af erstatningen.

Hvis udlejer og lejer aftaler ret til vilkårsændring, skal man, hvis der samtidig er aftalt uopsigelighed for lejer, tage stilling til, om lejer kan opsiges, hvis forhandlinger om vilkårsændring ender negativt. Det kan formuleres således:

»Udlejer kan uanset aftalt uopsigelighed kræve lejekontraktens vilkår ændret, jfr. erhvervslejelovens § 14, og udlejer kan opsiges lejer efter vilkårssammenbrud uanset den aftalte uopsigelighed.«

#### *§ 4: Leje, lejeregulering, depositum*

**Almindelig del: straksforhøjelse-nedsættelse m.v.**

Vilkårene for lejebetaling og lejeregulering er centrale bestemmelser i en lejekontrakt.

De bestemmelser i erhvervslejeloven, der er relevante ved formuleringen af kontraktsbestemmelserne, er kapitel 3, § 9-15 om lejefastsættelse, lejeregulering og ændring af lejevilkår samt kapitel 8, § 42 – 43 om betaling af leje.

Lejereguleringen vil normalt være angivet. Den kan

- enten reguleres ved hjælp af individuelt aftalte reguleringsklausuler – pristal, bestemte beløb om året, andre indeks, omsætningsbestemt mv.
- og/eller efter princippet om markedslejen, således som dette princip har fundet udtryk i erhvervslejelovens § 13. Denne bestemmelse er en sammenskrivning af de tidligere bestemmelser i erhvervslejelovens §§ 3 og 5, om lejeforhøjelse og lejenedsættelse efter lejeværdi til det nye begreb »markedslejen«. De nye regler kan fraviges ved aftale. Det vil sige, at man ikke behøver at optrappe eller nedtrappe lejen til markedslejen i overensstemmelse med bestemmelserne i § 13. Parterne behøver heller ikke at respektere 4-års-klausulen, men kan, hvis det er aftalt, kræve lejen reguleret, hver gang der er grundlag for det efter princippet om markedslejen, herunder ved aftaler om ingen, kortere eller længere tidsintervaller for markedslejeregulering.

Det vil sandsynligvis blive mere og mere almindeligt at fravige 4-årsintervallerne i erhvervslejelovens § 13, stk. 2, 3 og 4. Det kan ske med følgende tilføjelse til kontraktsformularens § 4:

»Parterne er enige om, at krav om lejeregulering efter markedsleje kan fremsættes på et hvilket som helst tidspunkt, hvis den gældende leje er væsentligt lavere eller væsentligt højere end markedslejen. Parterne er enige om, at regulering af markedsleje kan gennemføres med 3 måneders varsel. Parterne er enige om, at erhvervslejelovens § 13, stk. 2, stk. 3 og stk. 4 er fraveget ved nærværende aftale.«

I kontraktseksemplet er lejen fordelt på de enkelte lokaler. Det kan altid diskuteres, om det er klogt at foretage en sådan fordeling. Når lejen senere reguleres, reguleres  $m^2$ -lejen for de pågældende lokaler tilsvarende. Hvis markedslejen senere ændres, kan en boligret måske være tilbøjelig til at låse sig fast på de  $m^2$ -priser, der er anført, fremfor at foretage et samlet skøn over markedslejen for det samlede lejemål og herefter fordele denne leje på de enkelte lokaler. Den ene formulering, nemlig fordeling på lokaler, kan være lige så taktisk rigtig både for udlejer og lejer som en samlet angivelse af leje uden fordeling.

#### *§ 4: Leje, lejeregulering, depositum*

Pristalsreguleringen og klausulen herom kan også formuleres på mange måder. Vigtigt er det at angive, at pristalsreguleringen består i at ajourføre begyndelseslejen i forhold til stigningen i pristallet fra lejemålets start, og til reguleringen foretages. Der går altid et par måneder fra nettoprisindekset offentliggøres, og indtil det er praktisk muligt at udregne lejeforhøjelsen eller lejereguleringen. Derfor sættes begyndelseslejen i forhold til oktober-pristallet for 1999, således at begyndelseslejen reguleres fra oktober 1999 til oktober 2000 og således, at beregningen af lejereguleringen opkræves med virkning fra 1. januar året efter, at lejemålet er trådt i kraft.

Lejer er typisk interesseret i en maksimering af reguleringsfaktoren efter nettoprisindekset – udlejer i en minimering. Reguleringen skal som minimum andrage X antal procent. I formularen er det anført, at udlejer og lejer også kan kræve lejen reguleret til markedslejen. Det er ikke nødvendigt at tage dette forbehold, men det er oplysende for udlejer og lejer, at regulering efter eksempelvis nettoprisindeks eller procentregulering ikke er den eneste regulering, udlejer og lejer kan kræve foretaget.

Hvis lejekontrakten ikke angiver, hvad der skal betales i leje, skal man efter erhvervslejeloven betale et beløb, der svarer til markedslejen for det pågældende lejemål. Det kan være ret vanskeligt at fastslå dette. Derfor bør lejen anføres.

#### *Depositum*

Normalt vil der være aftalt betaling af depositum. Depositum skal tjene til sikkerhed af kontraktens opfyldelse, herunder udlejers krav i forbindelse med lejers fraflytning. Hvis lejemålet ikke afleveres kontraktsmæssigt, er det rimeligt at fastholde lejer på betaling af lejen, så længe kontraktsmæssig aflevering ikke har fundet sted.

Efter § 43 kan lejen kræves betalt månedsvis forud, men i praksis aftales der ofte en længere forudbetaling.

Efter § 42 skal lejeren anvise et betalingssted her i landet. Er der ikke anvist et betalingssted, skal lejen betales på udlejerens bopæl eller forretningssted her i landet. Hvis der indbetales til et pengeinstitut her i landet, ligestilles det med betaling på det anviste betalingssted.

Erhvervslejeloven indeholder ikke regler om depositum, men i praksis er bestemmelsen meget benyttet. Depositum skal primært sik-

re, at udlejer ikke får udgifter i forbindelse med lejemålets aflevering, fordi lejer har opbrugt lejen eller ikke kan betale de istandsættelsesudgifter, der påløber. Hvis depositum er angivet til et bestemt beløb, risikerer udlejer, at depositum, når lejemålet har løbet i en årrække, er så beskedent, at det ikke giver ham tilstrækkelig sikkerhed for hans eventuelle krav mod lejer. Derfor er det overordentlig praktisk at aftale, at depositum reguleres i takt med, at lejen reguleres, således at depositum altid svarer til størrelsen af den forudbetalte leje, der nu måtte være aftalt. Det er også helt sædvanligt, at kontrakten indeholder en bestemmelse om, at depositum ikke forrentes; det er alt andet lige et tillæg til lejen – udlejer får herigennem en skjult renteindtægt.

**Speciel del: minimumsleje, aftalte kriterier for markedslejevurdering**  
Lejekontrakter i henhold til den tidligere erhvervslejelovgivning indeholdt ofte bestemmelser om, at lejen aldrig kunne blive mindre end XX kr. En sådan bestemmelse var efter de dagældende regler i strid med de præceptive bestemmelser, dvs. lejereren kunne altid kræve lejen nedsat, hvis den var højere end det lejedes værdi. Han kunne altså kræve den nedsat til et beløb, der var under den angivne minimumsleje.

Efter den nye erhvervslejelov er der ikke noget i vejen for at aftale, at lejen aldrig kan blive mindre end X antal kr. – enten beregnet som årslejen eller som en m<sup>2</sup>-leje.

En regulering af lejen efter nettoprisindeks kan kombineres med en regulering af lejen med en bestemt procentsats – at lejen eksempelvis reguleres efter stigning og fald i nettoprisindeks men med minimum 2%/maksimum 4% årligt. Der har været praksis at give lejereren en vis rabat ved indgåelse af nyt lejemål. Lejen optrappes typisk over en 1-3-årig periode, hvor lejen det første år eksempelvis udgør 50% af den aftalte leje, 2. år 75% og 3. år den fulde leje. Det kan angives således:

»Det er aftalt, at lejer får følgende lejerabat:

1. år 50.000 kr., således at lejen udgør 100.000 kr.
2. år 25.000 kr., således at lejen udgør 125.000 kr.
3. år ingen rabat, hvorefter lejen udgør 150.000 kr.

Den nedsatte leje reguleres i henhold til nettoprisindeks.«

Regulering af leje efter markedsleje er ikke længere præceptiv. Parterne kan derfor i lejekontrakten aftale, hvilke faktorer der skal lægges

#### § 4: Leje, lejeregulering, depositum

vægt på, når markedslejen skal fastlægges. Det kan således angives, at der ved fastlæggelsen af markedslejen skal tages hensyn til beliggenhed og alene beliggenheden, og at der ved vurderingen af markedslejen i forhold til beliggenheden skal sammenlignes med lejen i gade A og gade B. Problemet ved en sådan fastlæggelse af markedslejen er, at de lejemål man sammenligner sig med, ofte har fastlagt markedslejen ud fra andre kriterier. Man kan også overveje at fastlægge markedslejen for det pågældende lejemål som den leje, der er opnået for nyindgåede lejemål i gade C eller gade D indenfor det seneste år. Hvis der ikke er nyindgåede lejemål, kan man gå længere ned ad strøgga-den og se på, hvad gade E, F og G har af nyindgåede lejemål etc.

I relation til depositum kan man aftale, at lejer i stedet for depositum stiller en anfordringsgaranti svarende til 3-6 måneders årsleje. Anfordringsgarantien skal, ligesom depositum, tjene til sikkerhed for lejers forpligtelser, herunder hans forpligtelser i forbindelse med fraflytning og mangler. Anfordringsgarantien skal reguleres samtidig med årslejen, så den til enhver tid svarer til 3-6 måneders årsleje.

Når forbrugerprisindeks, nettoprisindeks m.v. ændres eller ophører, opstår der problemer for erhvervslejekontrakter. Det er derfor ikke ualmindeligt, at man aftaler, hvad der skal ske, hvis eksempelvis nettoprisindekset ophører eller ændres. Formuleringen kan være følgende:

»Parterne er enige om at anvende et andet prisindeks, hvis nettoprisindekset ophører. Udlejer vælger, men indekset skal i størst muligt omfang svare til nettoprisindekset. Såfremt der ikke beregnes et andet prisindeks, skal der gennemføres en årlig forhøjelse med en procentsats, der svarer til den gennemsnitlige årlige stigning i nettoprisindekset de seneste 3 år.«

#### *Moms*

Momsregistrering af en ejendom og betaling af moms af leje og driftsudgifter er for så vidt ikke et lejeretligt spørgsmål. I kontraktsformularen er det angivet, at alle ydelser i lejeforholdet tillægges moms. Lejemålet er således momsregistreret. Et lejemål kan være et momsregistreret lejemål, og det kan være et ikke momsregistreret lejemål. For den erhvervsvirksomhed, der ikke kan afløfte momsen, er det centralt at få et lejemål, der ikke er momspligtigt. Udlejer på sin side kan,

## *Kap. 5: En modelerhvervslejekontrakt med kommentarer*

hvis lejen pålægges moms, fratrække momsen i de reparations- og vedligeholdelsesudgifter, han løbende har på ejendommen.

Eksisterende erhvervslejemål kan registreres som momspligtige, og momspligtige eksisterende erhvervslejemål kan afmeldes som momspligtige.

Det er også muligt at få fradrag for afholdte udgifter til moms, før ejendommen registreres som momspligtig.

Lejer kan være interesseret i momsregistrering, fordi der ved momsregistrering af eksempelvis varme- og vandudgifter gives fradrag for momsen. Det havde der ikke været, hvis ejendommen ikke var momsregistreret. Også ved skatter og afgifter og ved skatte- og afgiftsforhøjelser for fremtiden vil der for lejerens blive tale om besparelser svarende til momsen af afgiften, herunder vand- og renovationsudgifter.

For udgifter, der ikke kan henføres til et bestemt lejemål, skal der for så vidt angår vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, ske forholdsmæssig fordeling efter areal. Driftsudgifter – vand, el, renovation, vicevært fordeles efter de almindelige regler, dvs. efter forholdet mellem lejeindtægten. Det er vigtigt at være opmærksom på, for så vidt angår store lejemål. Har man driftsudgifter på kr. 1 mio., udgør momsen kr. 250.000. Reparationsudgifter, der inden for 1 år udgør mere end kr. 75.000 excl. moms, anses for et investeringsgode i form af om- og tilbygning. Hvis der for 2 år siden er installeret fjernvarme, og der sker momsregistrering af ejendommen, er der mulighed for delvis fradragsret. Den oprindelige moms fordeles ligeligt over 10 regnskabsår for investeringsgoder, 5 år for så vidt angår reparation og vedligeholdelse. Der kan herefter for det enkelte år fradrages den realiserede momsandel gange den oprindelige moms divideret med 10 for reparation og 5 for vedligeholdelse.

Det er vigtigt at være opmærksom på forholdene omkring momsreguleringsforpligtelsen, når en ejendom overtages. Har der været foretaget fradrag af moms for investeringsgoder, og er der ikke gået 5 respektive 10 år, skal sælger efterbetale den for den resterende periode forlods refunderede moms. Køber kan dog erklære, at han overtager momsreguleringsforpligtelsen til efterbetaling. Det sidste vil være det naturlige, hvis ejendommen fortsat skal anvendes til momsregistreret aktivitet.

Moms kan have interesse og betydning for den kontraktlige regu-

#### § 4: Leje, lejeregulering, depositum

lering af et lejeforhold, når udlejning sker til offentlige institutioner, læger, banker og forsikringsselskaber m.v. Disse erhverv driver i det væsentligste ikke momspligtig virksomhed, og leje af lokaler i momsregistrerede ejendomme indebærer dermed en reel merudgift for lejer. Lejen skal tillægges moms, men lejer kan ikke fratrække momsen.

Udlejer er interesseret i at få fradrag for moms på driftsudgifter og navnlig udgifter til opførelse og renovering af ejendommen. Lejere vil helst undgå moms af leje m.v., da han ikke kan fratrække momsen.

Selv om udlejers og lejers interesser er modstridende, vil der ofte kunne opnås løsninger, der tilgodeser begge interesser. Udlejers interesse er at kunne afløfte momsen på ejendommen. Denne interesse kan tilgodeses ved en aftale om, at lejer, som kompensation for at udlejer undlader at momsregistrere ejendommen (eller framelder ejendommen), betaler et éngangsbeløb – eventuelt fordelt over nogle år med tillæg af forrentning – svarende til den moms udlejer ville kunne have afløftet af afholdte udgifter, såfremt ejendommen havde været momsregistreret. På tilsvarende måde kan lejer betale et éngangsbeløb som kompensation for, at udlejer indfrier momsreguleringsforpligtelsen som følge af, at ejendommen afmeldes.

Ved fremtidige udgifter udover de driftsudgifter, lejer betaler ud over lejen, kan det aftales, at der betales et særligt kompensationsbeløb, svarende til den moms der kunne være afløftet, såfremt ejendommen havde været momsregistreret. Beløbet opgøres årligt.

De nævnte kompensationsbeløb kan ofte vise sig at være væsentligt lavere end den årlige moms af lejen. Dermed opnår lejer en økonomisk fordel i forhold til fuld moms af lejen.

Såfremt ejendommens væsentligste momsbelagte udgifter vedrører driftsudgifter, som lejer skal betale ud over lejen, løses momsproblemet ved, at lejer betaler udlejers faktiske udgifter incl. moms af de nævnte driftsudgifter, ligesom man for så vidt angår eventuelle fremtidige udgifter til renovering af ejendommen kan aftale, at lejer i så fald betaler et kompensationsbeløb svarende til lejers andel af byggeomsten – eventuelt fordelt over en årrække.

Told & Skat har udgivet 2 pjecer, hvortil der henvises i *Værd at vide-serien*, nemlig »om moms/investeringsgoder« og »om moms ved frivillig registrering for fast ejendom«.

## § 5: Regulering af lejen

**Almindelig del: stigning betyder lejeforhøjelse m.v.**

Lejen kan efter erhvervslejelovens §§ 10 og 11 forhøjes, når skatter og afgifter m.v. stiger. Medmindre parterne aftaler andet, indeholder den leje der angives i lejekontrakten de skatter og afgifter, som påhviler ejendommen ved lejeforholdets begyndelse, og som er meddelt udlejer ved lejeaftalens indgåelse. Derfor bør det altid i lejekontrakten angives, om den leje, der angives, indeholder skatter og afgifter for det pågældende år eller for året før.

Det er vigtigt ved formuleringen af erhvervslejekontrakter at være opmærksom på, at de skatter og afgifter der påhviler ejendommen kan betales som et beløb ud over lejen i form af såkaldte fællesudgifter. Udlejer afholder ikke disse udgifter, men skatter og afgifter m.v. betales direkte af lejerens. Udgifterne kan også betales af udlejer på lejerens vegne med krav på refusion, jfr. erhvervslejelovens § 5, stk. 2, hvorefter det af lejeaftalen skal fremgå, hvilke udgiftsarter lejerens ud over lejen skal betale til udlejer vedrørende det lejede. Skatter og afgifter kan også betales som en del af lejen, hvor skatter og afgifter er indeholdt i den begyndelsesleje, der aftales. Når skatter og afgifter herefter stiger, har udlejer ret til som et tillæg til lejen at varsle lejeforhøjelse i overensstemmelse med stigningen i skatter og afgifter. Forhøjelsesbeløbet tillægges herefter lejen, der bliver til en ny forhøjet leje, jfr. erhvervslejelovens §§ 10, 11 og 12, hvor § 10 omhandler skatter og § 11 øgede afgifter til vand, el, renovation m.v., mens § 12 angår nedsættelse af skatter og afgifter i henhold til §§ 10 og 11. Når de nedsættes, nedsættes lejen på tilsvarende måde.

Det er praktisk at tage højde for, at der kan pålægges ejendommen andre afgifter end de afgifter, der fremgår af erhvervslejelovens §§ 10 og 11. Det anføres i kontraktsformularen, at lejeforhøjelsen fordeles i forhold til den gældende leje på varslingstidspunktet. Det er en gentagelse af bestemmelsen i erhvervslejelovens § 10, stk. 3, hvorefter lejeforhøjelsen fordeles i forhold til den gældende leje på varslingstidspunktet, eller, hvis der ikke er fastsat nogen leje, den leje, der svarer til markedslejen for det pågældende lejeforhold.

Det er unødvendigt i lejekontrakten at angive, hvorledes lejeforhøjelsen nærmere skal varsles.

## § 6: Driftsomkostninger, fællesudgifter

### Speciel del: lejenedsættelse kan afskæres

Det kan overvejes at afskære lejer fra lejeregulering for det tilfælde, at skatter og afgifter nedsættes. § 12 om bortfald eller nedsættelse af de i §§ 10 og 11 nævnte skatter med følgende reduktion af lejen til følge er ikke præceptiv, og derfor kan man aftale, at en nedsættelse ikke giver en lejer krav på reduktion.

## § 6: Driftsomkostninger, fællesudgifter

### Almindelig del: udgifter ud over lejen, beløb, specifikation

Som anført i bemærkningerne til kontraktsformularens § 5 kan driftsomkostninger og fællesudgifter opkræves ud over lejen. I § 5 opkræves skatter og afgifter m.v. som et tillæg til lejen. I kontraktsformularens § 6 opkræves de ud over lejen. Erhvervslejelovens § 5, stk. 2, fastslår, at det specificeret skal fremgå af lejekontrakten, hvilke udgiftsarter lejeren ud over lejen skal betale til udlejerens vedrørende det lejede. Den anslåede størrelse af den enkelte udgift skal være angivet. Det vil sige, at udlejer i denne situation skal specificere og beløbsangive udgifterne. Gør han ikke det enten i selve lejekontrakten eller som et bilag til lejekontrakten, kan han ikke opkræve den eller de pågældende udgifter. § 5, stk. 2, i erhvervslejeloven svarer til den nu ophævede bestemmelse i lejelovens § 4, stk. 4. Der er ikke sket realitetsændringer. Udlejer skal oplyse og opføre det samme som efter lejelovens § 4, stk. 4.

I kontraktsformularen er det valgt at fordele udgifterne i henhold til et regnskab over fællesudgifter mellem ejendommens lejere efter bruttoetageareal. Der er imidlertid intet i vejen for i lejekontrakten at aftale, at fordeling skal ske på andet grundlag, f.eks. efter den leje, der betales.

Beboelseslejere og ikke udlejede erhvervslokaler skal ikke deltage i betalingen af udgifterne, men de medtages af praktiske grunde, når udgiftsfordelingen foretages efter bruttoetageareal, dvs. at det etageareal, de pågældende har, ikke fordeles på tilsvarende måde på de erhvervslejemål, der skal deltage. Det er praktisk på forhånd at anføre, at det er aftalt, at lejer – hvis et erhvervslejemål medfører afholdelse af ekstraordinære udgifter, som ikke umiddelbart kan pålægges ved-

kommende lejer – skal betale de udgifter, der kan henføres til ekstraordinære forhold vedrørende hans lejemål.

Det er en smagssag, om man vil lade lejer betale for forsikring af ruder i stueetagen, typisk ved butikslejemål, eller man vil lade udlejer betale forsikringspræmien med en bestemmelse om, at udlejer har krav på refusion af præmien.

Det har efter den tidligere praksis efter lejelovens § 4, stk. 4, været normalt at vedhæfte lejekontrakten en opgørelse over de udgifter, lejer skal deltage i, med en beløbsangivelse og et totalbeløb. Der er imidlertid ikke noget i vejen for at indarbejde disse opgørelser i selve lejekontrakten med en bestemmelse om, at »til opfyldelse af bestemmelsen i erhvervslejelovens § 5, stk. 2, angiver udlejer nedenstående udgiftsarter samt størrelsen af disse«.

**Speciel del: alle omkostninger kan medtages**

Der er ikke grænser for, hvad der som driftsomkostning eller fællesudgift kan medtages – eksempelvis »renholdelse af indvendige fællesarealer, indkøb og vedligeholdelse af nødvendigt materiel, traktorer, fejemaskiner m.v., renholdelse af udvendige fællesarealer. Vedligeholdelse og fornyelse af indvendige fællesarealer, cykelskure, flagstænger, belysning, porte, fælles skiltning, udsmykning, vedligeholdelse og fornyelse af grønne arealer, vedligeholdelse og fornyelse af øvrige udvendige fællesanlæg og belægninger, herunder kloak, pumpebrønde m.v.« eller følgende udgifter:

»Reparation og vedligeholdelse af elevatorer og eskalatorer, lovpligtige eftersyn, serviceeftersyn, abonnement. Vedligeholdelse af ventilationsanlæg, serviceeftersyn og abonnement, vedligeholdelse af køleanlæg, serviceeftersyn og abonnement, vinduespolering af fællesarealer, trappetårne, lønninger til personale, vandforbrug, telefax, fjernelse af graffiti og andre foranstaltninger i forbindelse med hærværk, snerydning, henlæggelse til fornyelse af ejendommens anlæg, installationer og driftsmateriel, herunder elevatorer, eskalatorer, ventilationsanlæg, køleanlæg, feje- og snerydningsmaskiner, traktorer m.v. Renovation, vagt eller overvågning, el-forbrug til fælles belysning af fællesarealer, skadedyrsbekæmpelse, Falck-abonnement, leje/leasing af driftsmateriel, bygnings- og brandforsikring, motor-køretøjsforsikring til fejemaskiner, snepløve, traktorer m.v.«

I opregningen af disse mulige udgiftsarter må det understreges, at de skal opgives og specificeres for at kunne medtages i de udgifter, som lejer skal refundere.

## § 7: Varme og vand

**Almindelig del: beløbsangivelse, specifikation m.v.**

Erhvervslejelovens § 5, stk. 3, svarer til den nu ophævede bestemmelse i lejelovens § 4, stk. 5, hvorefter udlejer på tilsvarende måde som ved fællesudgifter, herunder fællesudgifter i form af skatter og afgifter, der opkræves ud over lejen, skal oplyse, hvilke udgifter der indgår i forbrugsregnskabet, herunder udgifter til brændsel. Hvis der ud over brændselsudgifter skal betales andre udgifter over varmeregnskabet, skal de specificeres og beløbsangives, hvis det er muligt – typisk ved at man vedlægger seneste varmeregnskab som bilag til erhvervslejekontrakten eller som et tillæg til kontrakten, opregner og specificerer de pågældende udgifter.

Erhvervslejelovens kapitel 9 giver meget detaljerede regler om, hvorledes varmeregnskabet skal udarbejdes, hvornår det skal udsendes, og hvornår betaling skal ske. Kapitel 9 kan fraviges ved aftaler og er, for så vidt angår varmeregnskaber udarbejdet efter de nu ophævede regler i lejeloven, fraveget i talrige erhvervslejekontrakter. Udlejer har mulighed for som et tillæg til lejen inden for forbrugsregnskabet at opkræve ofte betydelige beløb hos lejer. Det er baggrunden for bestemmelsen i erhvervslejelovens § 5, stk. 3, hvorefter det udtrykkeligt specificeret skal fremgå af lejeaftalen, hvilke udgifter der indgår i forbrugsregnskabet. Bestemmelsen i § 5, stk. 3, jfr. § 45, stk. 2, indebærer, at udlejer kun kan opkræve de aftalte ekstraudgifter hos lejer, hvis han opfylder kravene i loven.

Kapitel 9 kan fraviges ved aftale, men § 5, stk. 3, kan ikke fraviges ved aftale til skade for lejer, jfr. erhvervslejelovens § 8. Der er talrige varianter af, hvilke udgifter der kan medtages i forbrugsregnskabet. En mindre vidtgående bestemmelse om forbrugsregnskabet kan være denne:

»I det årlige forbrugsregnskab indregnes brændselsudgifter, udgifter til vedligeholdelse af varmeanlæg, varmemester samt udgifter til forbrugsregnskabets udarbejdelse.« I denne formulering er der fore-

## *Kap. 5: En modelerhvervslejekontrakt med kommentarer*

taget en specifikation, men udlejer skal herudover beløbsangive de enkelte poster – altså angive, hvad de årlige brændselsudgifter skønnes at være, hvad udgifter til vedligeholdelse af varmeanlægget skønnes at være, hvad varmemesteren årligt skal have, hvad det koster at udarbejde forbrugsregnskabet. Gør han ikke det, kan han alene opkræve rene brændselsudgifter hos lejerer.

Forbrugsregnskabet skal være kommet frem til lejer senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Overskridelse af denne frist med yderligere 2 måneder indebærer efter § 51, stk. 3, at lejerer kan undlade at indbetale acontobidrag, indtil han har modtaget regnskabet. Det er praktisk at forlænge fristen, således at regnskabet skal være kommet frem til lejerer senest 6 måneder efter regnskabsårets udløb, og det er praktisk at forlænge fristen i § 51, stk. 2, fra 2 til 8 måneder. Herefter skulle udlejer være i sikkerhed hvad angår frister for varme-regnskabets udsendelse.

### **Speciel del: fordelingsprincipper**

Det er vigtigt at præcisere, om der på forbrugsregnskabet for varme- og vandudgifter kan medtages samtlige udgifter vedrørende ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand. Ud over brændselsforbrug og afgifter til forsyningsselskab, vandforbrug og vandledningsafgift vil det være omkostninger i forbindelse med varmemesterfunktion, ELO og energistyring, reparationer og vedligeholdelse, som ikke har fornyelseskarakter af varmeanlægget, herunder CTS-overvågning og automatkanlæg, skorstensfejning, varmeanlægs måler- og serviceeftersyn, el-udgift til varmeanlæg, udgifter til udarbejdelse af varme-regnskab, herunder måleteknik, henlæggelse til fornyelse af alle ejendommens varmeanlæg og dertil knyttede anlæg, alternativt afskrivning på anlæggene. En bestemmelse om at varme- og vandudgiften opgøres for hele ejendommen er sædvanlig. Udgiften fordeles på de enkelte lejemål efter måler for så vidt angår brændsels- og vandforbrug og/eller afgifter til forsyningsselskab, som er afhængigt af forbrug. For så vidt angår øvrige udgifter fordeles disse efter bruttoareal på de enkelte lejemål, som forsynes med varme og varmt vand. Man kan også vælge at opføre varme- og vandudgifterne og øvrige udgifter på hele ejendommen og fordele disse på de enkelte lejemål efter ejendommens bruttoareal. Man kan også vælge at opsætte bimåler i lejemålet. Hvis der opsættes bimåler, betaler lejer de udgifter, der er opregnet i § 9.

## § 8: Vedligeholdelse og aflevering

**Almindelig del: loven ctr. kontraktspraksis, tilstand start m.v.**

Erhvervslejeloven indeholder ikke mange regler om vedligeholdelse af lejemål og aflevering af lejemål. Der er imidlertid betydelig økonomisk interesse forbundet med en præcis og ret udtømmende formulering, der fastlægger, hvad der skal præsteres af vedligeholdelse – typisk fra lejers side – og hvad der sker, hvis lejer ikke præsterer det aftalte. Det skal også præcist og udtømmende anføres, hvorledes lejemålet skal afleveres af lejer. Erhvervslejeloven indeholder i kapitel 4 regler om vedligeholdelse, forsinkelse og lejerens mangelsbeføjelser. Efter § 16 skal udlejer holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige, ligesom udlejer skal sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede. Udlejer skal tillige renholde fortov, gård, fælles opholdsarealer og andre fælles indretninger. Fornyelse af hvidtning, maling og tapetsering, lakering af gulve som følge af forringelse ved slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet.

Denne bestemmelse i erhvervslejelovens § 16 svarer som udgangspunkt til lejelovens § 19. Bestemmelsen afspejler ikke kontraktspraksis, idet vedligeholdelsen af ejendommen og lejemålet normalt er pålagt lejer. I kontraktspraksis har lejer ikke alene den generelle vedligeholdelsespligt, men han skal ofte foretage fornyelser af det lejede, hvis vedligeholdelsen ikke er tilstrækkelig. Omfanget af lejers vedligeholdelsesforpligtelser bør være angivet i lejekontrakten på en udtømmende måde. Imidlertid vil spørgsmålet om hvorvidt lejer har opfyldt sin vedligeholdelsesforpligtelse ofte give anledning til uenighed – typisk ved fraflytning.

Uløste problemer om mangler ved lejemålet ved lejeforholdets begyndelse kan få betydning for lejers forpligtelser ved fraflytningen. Efter lovens § 18 skal udlejer straks afhjælpe mangler, hvis det lejede ikke ved overtagelsen og under lejeforholdets beståen er i den stand, som lejer – typisk efter erhvervslejekontrakten – kan kræve. Hvis det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejer for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejer, at han vil gøre mangler gældende, jfr. erhvervslejelovens § 21.

Der føres mange sager om lejemålets tilstand, når det er fraflyttet. Udlejer mener, at lejer har forsømt at vedligeholde det eller lige-

## *Kap. 5: En modelerhvervslejekontrakt med kommentarer*

frem misligholdt det. Lejer mener, at lejemålet så sådan ud, da han overtog det, og at han ikke har gjort noget forkert. Derfor er det vigtigt at få fastlagt lejemålets tilstand ved dets start og angive de pligter, der påhviler henholdsvis udlejer og lejer hvad angår vedligeholdelsen af lejemålet. Det skal også angives, hvorledes lejemålet fra lejers side skal afleveres efter opsigelse og fraflytning.

Man undgår mange problemer, hvis man nøje fortæller, hvorledes lejemålet ser ud, når det overtages af lejer. Det bedste er at vedlægge lejekontrakten fotografier, optaget i forbindelse med lejemålets overtagelse.

Der er mange måder at formulere lejers løbende vedligeholdelsespligt på, men en procesbesparende måde er at angive, at lejemålet er nyrenoveret, nymalet, nyistsandsat ved lejers overtagelse, og at det, når han fraflytter, skal afleveres i samme stand. Udlejer sikrer sig her en inflationsgevinst ved, at det er lejeren, der måske 10, 15, 20 år senere skal afholde de udgifter, der vil være forbundet med at sætte lejemålet totalt i stand. Der er heller ikke noget i vejen for at aftale, at lejemålet er nymalet, og at det i øvrigt overtages, som det er og forefindes, med pligt for lejer til løbende vedligeholdelse. Det kan også aftales, at lejemålet overtages, som det er, og at det skal afleveres nyistsandsat. Lejer kan – modsat tidligere – gyldigt påtage sig at aflevere lejemålet i bedre stand, end han har overtaget det. Lejelovens § 98, stk. 1 om, at det ikke kan pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand, end han overtog det, er ikke gentaget i erhvervslejeloven.

Erhvervslejeloven har som forudsætning, at det er udlejer, der skal vedligeholde ejendommen såvel udvendigt som indvendigt, jfr. erhvervslejelovens § 16, stk. 1. »Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige«. Det er ikke i overensstemmelse med fast kontraktspraksis, hvorefter det altid pålægges lejeren at vedligeholde lejemålet indvendigt og i et vist omfang også udvendigt.

Spørgsmålet om lejers vedligeholdelsesforpligtelser opstår typisk ved fraflytning. Det er ikke sædvanligt, at sådanne sager forelægges boligretterne, idet parterne normalt forliger sig. Det må også fremhæves, at boligretten er et dårligt sted at få afgjort den slags tvister, som dels kræver håndværksmæssig indsigt, og dels at både udlejer og lejer »går i store sko«. Hvis man hænger sig i petitesseer, kræver syn og skøn, retssag mv., vil udgifterne hertil ofte spise den erstatning op, udlejer måtte få tilkendt.

## § 8: Vedligeholdelse og aflevering

Erhvervslejelovens kapitel 13, §§ 73-75 giver nærmere regler om, hvad der skal ske ved lejers fraflytning. Disse regler vil ofte være fraveget i individuelle lejekontrakter.

I modelkontrakten er det angivet, at lejemålet er forsynet med ny lofts- og vægmaling, nymalet træværk, afhøvlede og nylakerede gulve.

Det er rimeligt, at udlejer, fordi han kender ejendommen, påtager sig at oplyse, hvorvidt lejers brug er i overensstemmelse med lovgivningen, offentlige forskrifter, servitutter og andre rettigheder over ejendommen. Hvis udlejer ikke ønsker at påtage sig denne oplysning, kan han i lejekontrakten anføre, at lejer i forbindelse med lejekontraktsforhandlingerne er opfordret til at undersøge, hvorvidt det formål, han ønsker at benytte lejemålet til, er i overensstemmelse med lovgivningen, offentlige forskrifter m.v.

Det er vigtigt meget præcist at angive, hvori den løbende vedligeholdelse af lejemålet består. Erhvervslejelovens § 16 vil typisk være fraveget, og i forbindelse med denne fravigelse vil udlejer efter erhvervslejelovens § 25 præcisere, at han har adgang til det lejede for at konstatere, hvorvidt lejer løbende opfylder sin vedligeholdelse af lejemålet.

I modelkontrakten præciseres det, at vedligeholdelse dels omfatter renholdelse, dels indvendig vedligeholdelse. Når det, som i modelkontrakten, er specificeret rimeligt indgående, hvad lejer skal foretage sig, følger det af sædvanlig kontraktsfortolkning, at det, der ikke er anført i opregningen, ikke er forhold, som er omfattet af lejers pligt. Hvis man ønsker at dække sig ind som udlejer, bør man tilføje, at den opregning man foretager, jfr. formularkontraktens pkt. a-f, ikke er udtømmende.

Det er også vigtigt at tage stilling til, om vedligeholdelsen omfatter fornyelse eller udskiftning, såfremt den almindelige vedligeholdelse ikke længere er økonomisk forsvarlig eller hensigtsmæssig. I formularen er det anført, at en sådan udskiftning er et led i den løbende vedligeholdelse. Efter erhvervslejelovens § 25 kan udlejer måske løbende foretage kontrol af, at lejer opfylder sin vedligeholdelsespligt. Konstaterer udlejer, at dette ikke er tilfældet, bør det i lejekontrakten nøje være angivet, hvad konsekvenserne er, hvilke reaktionsmuligheder udlejer har. Udlejer bør også i kontrakten sikre sig adgang til lejemålet til løbende kontrol af lejemålets vedligeholdelsestilstand.

Formularkontrakten er ikke en ren afkastkontrakt; derfor er det

## *Kap. 5: En modelerhvervslejekontrakt med kommentarer*

angivet, at udlejer forestår og bekoster vedligeholdelse og fornyelse af tag, facader, udvendige døre m.v. En ren afkastkontrakt, jfr. speciel del, vil også indeholde bestemmelser om, at lejer har den udvendige vedligeholdelse.

Lejemålets kontraktsmæssige tilstand ved opsigelse/aflevering bør også beskrives ret indgående. Erhvervslejelovens kapitel 13 indeholder bestemmelser om lejers fraflytning. Lejers pligt efter § 73 til at give udlejer adgang til at bese det lejede, når opsigelse er afgivet, eller lejemålet af anden grund skal fraflyttes, er gentaget i formularen. Lejers forpligtelser ved fraflytning er for at undgå enhver tvivl gentaget.

Hvis der opstår strid om, hvorvidt lejer har opfyldt sine forpligtelser med hensyn til den tilstand, lejemålet skal aflevere i, er lejer normalt ikke forpligtet til at betale leje i den periode, der medgår til en istandsættelse af lejemålet, så det kan aflevere kontraktsmæssigt. Derfor er det vigtigt for en udlejer at få præciseret, at hvis lejemålet ikke er afleveret kontraktsmæssigt, skal lejer betale leje i den periode, der medgår til at bringe lejemålet i kontraktsmæssig stand. Hvis lejemålet efterfølgende viser sig at være afleveret i kontraktsmæssig stand, selv om udlejer påstår det modsatte, skal lejer naturligvis ikke betale leje for den pågældende periode efter fraflytningen.

### *Udvendig vedligeholdelse*

Der er situationer, hvor der kan være grænsetilfælde mellem indvendig- og udvendig vedligeholdelse. I kontraktsformularen har vi valgt den løsning at fastslå, at alt det, der ikke er vedligeholdelse af tag, facader, udvendige døre, kloak, faldstammer, el-, gas- og vandrør, enten er lejers vedligeholdelsesforpligtelse i henhold til formularens § 8, eller en udgift, der indgår i driftsomkostningsregnskabet efter formularens § 6.

Hvis det aftales, at lejemålet overtages, som det er og forefindes, og hvis lejemålet ligner en ruin, og det samtidig aftales, at lejemålet ved fraflytning skal afleveres nyistandsat, nyrenoveret m.v., bør man nøje fortælle, hvad baggrunden for denne bestemmelse er. Gør man ikke det i lejekontrakten, risikerer man at blive ramt af reglen i erhvervslejelovens § 7 om, at en aftale kan tilsidesættes, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende – eksempelvis angive at baggrunden for klausulen er, at lejer har overta-

## § 8: Vedligeholdelse og aflevering

get lejemålet meget billigt – m<sup>2</sup>-lejen er væsentligt under, hvad andre tilsvarende lejemål betaler. Lejer har fået lejemålet billigere, fordi han har påtaget sig forpligtelsen til at aflevere det nyistandsat.

En sådan bestemmelse kunne ikke anføres i erhvervslejekontrakter fra før 1. januar 2000, idet lejelovens § 98, stk. 1, fastslog, at lejer ikke var pligtig at bringe lejemålet i bedre stand end den, hvori han havde overtaget det.

Efter erhvervslejelovens § 74, stk. 2, kan udlejer ikke gøre krav gældende, når der er forløbet mere end 4 uger fra fraflytningsdagen. Det er i forhold til den tidligere lejelov en fristforlængelse på 2 uger. Det skulle være tilstrækkeligt for udlejer, men der er intet i vejen for, at det i lejekontrakten aftales, at fristen skal være 2 måneder.

### *Korrektionsbestemmelsen i erhvervslejelovens § 7*

Hvis udlejer i lejekontrakten har anført, at han opfordret lejer til inden lejekontraktens underskrift at tage kontakt med advokat eller anden kyndig inden for området for at gennemgå kontrakten, skal der alt andet lige mere til, før man vil anse kontrakten for at være i strid med § 7. Noget andet er, om man ved at vedhæfte lejekontrakten Boligministeriets checkliste også kan undgå sager i henhold til § 7. Efter vor opfattelse er en vedhæftning af checklisten uden betydning for § 7; den gør hverken fra eller til. Checklisten angiver selv, at lejer skal passe på, når han taler med udlejer, men man anfører ikke, hvilke specielle forhold, lejere bør være opmærksom på.

### **Speciel del: råhus, lejers aptering, formular**

Ved nybyggerier ser man ofte, at lejemålet overtages af lejer som råhus, således at lejer selv foretager færdigaptering. I denne situation er udgangspunktet ved lejers fraflytning, at lejemålet skal afleveres, som det er overtaget. Det er klart ikke rimeligt, og derfor bør parterne altid være opmærksom på denne situation og anføre, at vel overtages lejemålet som råhus, men lejer skal færdigaptere det. Det er det færdigapterede lejemål, der skal afleveres. Når det er sket, vil det være naturligt at udarbejde et tillæg til lejekontrakten med en beskrivelse af lejemålets tilstand, herunder med fotografier, og anføre, at lejemålet skal afleveres i tilsvarende stand med opfyldelse af lejers sædvanlige vedligeholdelsesforpligtelse.

I opsigelsessituationen efter erhvervslejelovens § 66 bør parterne

## *Kap. 5: En modelerhvervslejekontrakt med kommentarer*

også være opmærksom på dette særlige apteringsspørgsmål. Efter § 66, stk. 2, indgår der i erstatningen ved opsigelse værdien af driftsmæssige afskrivninger af de installationer, forbedringer og andre indretninger, som lejereren med udlejerens samtykke har udført i det lejede for egen regning, og som lejereren ikke kan medtage uden væsentlige tab. Færdigapteringen sker efter aftale med udlejer. I lejekontrakten bør der tages stilling til, om apteringsudgiften skal indgå i erstatningsopførelsen ved en eventuel opsigelse, eventuelt kombineret med bestemmelser om en maksimering af erstatningsposten og/eller angivelse af principper for erstatningens beregning. Omfanget af lejers vedligeholdelsesforpligtelse afhænger naturligvis af det konkrete lejemål, men udlejer og lejer bør nøje gennemgå, hvad der i det konkrete lejemål kan komme på tale. En bredere vedligeholdelsesklausul kan være denne:

»Lejer er forpligtet til at vedligeholde og forny maling, tapet, vægbeklædning, vægge, gulve, gulvbelægninger, lofter, døre af enhver art, vinduer, ruder, porte, elektriske installationer, edb-stik, mekanisk udsugning, ventilationsanlæg, klimaanlæg, køle-/frostanlæg, alarmanlæg, elevatorer, eskalatorer og særlige installationer af enhver art, ventiler af enhver art, termostater, armaturer, lyskilder af enhver art, låse, nøgler, dørgreb, dørpumper, hængsler, beslag, vandhaner, wc-skåle, sæder, cisterner, håndvaske, køleskabe, komfurer, opvaskemaskiner og lignende installationer. Tilsvarende gælder renholdelse og vedligeholdelse af alle øvrige installationer til det lejede, herunder vandforsyning og afløb m.v., som er til lejers eksklusive brug frem til installationernes tilslutning til fælles installation.«

Dette kan suppleres med bestemmelser af følgende indhold:

»Særinstallationer installeret ved eller efter lejemålets indgåelse, herunder telefon og alarmanlæg, adgangskontrolanlæg, brandudstyr, køkkeninventar, antenne- og paraboludstyr, radio- og tv-udstyr m.v. har lejer den fulde vedligeholdelses- og fornyelsespligt af.«

Som anført kan det være praktisk at præcisere, »at lejer har al indvendig vedligeholdelse af det lejede, og at en opregning af vedlige-

## § 8: Vedligeholdelse og aflevering

holdelses- og fornyelsesarbejder ikke er udtømmende.« Hvis lejekontrakten har karakter af en afkastkontrakt, kan bestemmelsen om lejers udvendige vedligeholdelse formuleres således:

»Al udvendig ren- og vedligeholdelse af ejendommen, herunder bygningskonstruktioner, tagbeklædning, facader og vinduer samt installationer og tekniske anlæg påhviler lejer, der skal holde bygningerne og udenomsarealerne i pæn og præsentabel stand.«

Dette kan suppleres med en bestemmelse om, at udlejer løbende har ret til at checke, at den udvendige ren- og vedligeholdelsespligt opfyldes:

»Udlejer har ret til for egen regning at udarbejde en rapport over ejendommens vedligeholdelsestilstand. Rapporten skal indeholde oplysninger om, hvilke vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder der skal udføres for at holde ejendommen i samme gode stand som ved overtagelsen.«

I forbindelse med lejemålets ophør og aflevering kan mange tvivls-spørgsmål være løst, hvis udlejer løbende har foretaget inspektion af det lejede. Mulige konflikter i forbindelse med afleveringen kan søges løst eksempelvis ved følgende formulering:

»Inden lejemålets ophør – dog senest 14 dage før – kan udlejer kræve, at parterne sammen foretager en gennemgang af det lejede med henblik på konstatering af, hvilke istandsættelser der skal foretages af lejer. Udlejer foranlediger afleveringsrapport udarbejdet ved gennemgang af lejemålet.«

### Domme

*U 1963.603* – boligretsdom. I en nyopført ejendom var elevatoren ikke færdig ved indflytningen. Reklamationsfristen kunne ikke regnes fra indflytningen, da lejer havde kunnet påregne, at manglen ville blive afhjulpet. Der blev tilkendt forholdsmæssige afslag men først fra tiden efter reklamationen.

## *Kap. 5: En modelerhvervslejekontrakt med kommentarer*

*U 1972.657 V* – Lejer blev frifundet for legebetaling i istandsættelsesperioden, da udlejer ikke i lejekontrakten havde taget forbehold herom.

*U 1986.221 V* – Selv om lejer måtte være forberedt på at skulle istandsætte ved fraflytning, skulle han ikke betale de faktiske istandsættelsesudgifter, da udlejer først havde fremsat sit krav efter udløbet af den dagældende 2-ugersfrist – nu 4 uger, jfr. erhvervslejelovens § 74, stk. 2.

*U 1992.168 Ø* – Lejemålet blev fraflyttet 15/6. Opgørelse over istandsættelsesudgifter forelå 7/7. Opgørelsen blev fremsendt til lejer 14/8. Udlejer ville afvente, at varmeregnskabet blev aflagt. Dette var baggrunden for, at opgørelsen først blev sendt 14/8. Landsretten fandt, at der ikke var grundlag for at afvente varmeregnskabets fremkomst. Udlejer havde ikke fremsendt istandsættelsesopgørelsen rettidigt. Lejer skulle ikke betale istandsættelsesudgifter.

*U 1993.187 Ø* – Allerede fordi udlejer ikke havde overholdt fristen, bortfaldt udlejers krav på refusion af istandsættelsesudgifter.

*U 1993.353 Ø* – Nøglen til lejemålet blev afleveret til udlejer omkring 18/10. Lejer havde modtaget oplysninger om de istandsættelsesudgifter, han skulle betale, ved udlejers fremsendelse af en udflytningsrapport af 31/10. Der var ikke oplyst forhold, der kunne godtgøre, at udflytningsrapporten ikke skulle være sendt 31/10. 2-ugers-fristen i den dagældende lejelov var overholdt.

Tilsvarende *Vestre Landsrets dom af 8/5 1995 (11. afd. B 0803/94)* – Der var ikke hjemmel til at kræve legebetaling i istandsættelsesperioden.

*Grundejernes Domssamling 1998.03, Østre Landsrets 2. afdelings dom af 26/8 1997 i sag B-2367/96.* Udskydelse af endelig aflevering af et erhvervslejemål medførte, at lejerens skulle betale leje indtil endelig aflevering, uanset dette ikke udtrykkeligt var aftalt.

## **§ 9: Ændringer i lejemålet**

**Almindelig del: af udlejer eller lejer, forbedringer, ulovlig ændring, retablering**

Erhvervslejelovens §§ 26, 27 og 29 indeholder regler om, hvad udlejer kan foretage af ændringer i lejeperioden.

Udlejer kan foretage ændringer i det lejede og ændringer af ejendommen, selv om det berører lejers brugsret, forudsat at ændringerne

ikke væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet. Udlejer kan også iværksætte arbejder i det lejede med et varsel på 8 uger. Udlejer kan altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede. Hvis udlejer installerer varmeanlæg i ejendommen, har han ret til med 6 ugers varsel at råde over nødvendige kælder- og loftsrum til anlæggets drift, forudsat at der anvises lejer andre rum, der er anvendelige til den aftalte brug.

Efter § 26 har udlejer krav på at foretage ændringer, selv om det berører en lejers brugsret, hvis ændringerne ikke væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet. Hvis ændringen medfører en væsentlig forringelse af brugsværdien, har lejer adgang til at kræve lejen nedsat.

I § 27 er der givet regler for, med hvilket varsel arbejderne kan iværksættes. Varslet er på 8 uger. Det er et alt for langt varsel ved mindre indgribende arbejder. Det vil normalt være forbundet med store vanskeligheder at sige noget om, hvornår håndværkere, stilladsfolk mv. kan påbegynde et arbejde på ejendommen. Normalt protesterer lejerne heller ikke, selv om varslet er mindre end 8 uger.

Erhvervslejelovens § 36 indeholder hovedreglen om lejers brug af det lejede, nemlig at lejer ikke uden udlejers samtykke må foretage ændringer af det lejede.

Bestemmelserne i §§ 37, 38 og 39 indeholder regler for, hvad en lejer har ret til at ændre på i lejemålet. Det gælder sædvanlige installationer eller afløb, ligesom der må foretages ombygninger, der er sædvanlige for den type af virksomhed, der drives fra det lejede. Lejer må foretage skiltning, der er sædvanlig efter lejers forretning og ejendommens art. Hvis ejendommen er fredet, må skiltningsretten følge Skov- og Naturstyrelsens krav og anvisninger.

Om forbedringer indeholder kapitel 6 regler – navnlig §§ 31 og 32, hvorefter udlejer ved forbedringer kan kræve lejeforhøjelse.

Hvis udlejer har forbedret det lejede, kan han således kræve lejen forhøjet med en forbedringsforhøjelse, dvs. et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes brugsværdi, som det hedder i erhvervslejelovens § 31. Forbedringsforhøjelse kan også kræves, hvis udlejer forbedrer fællesantenneanlæg, centralvarme-, eller varmtvandsinstallation eller gennemfører foranstaltninger, der øger kapaciteten af ejendommens forsynings- eller afløbsledninger.

Efter erhvervslejelovens § 32 kan disse lejeforhøjelser gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog tidligst få virkning

## *Kap. 5: En modelerhvervslejekontrakt med kommentarer*

fra det tidspunkt, hvor forbedringen er udført og kommer lejeren til gavn.

Erhvervslejelovens kapitel 7, §§ 33-41 handler om lejerens brug af det lejede.

§ 33, stk. 1, fastslår, at lejeren skal behandle det lejede forsvarligt. Bestemmelsen svarer til lejelovens § 25.

§ 34 fastslår, at lejeren ikke uden udlejers samtykke må bruge det lejede til andet end aftalt. Denne bestemmelse svarer som udgangspunkt til lejelovens § 26. Det bør nøje fastlægges, hvad lejemålet må benyttes til, herunder hvad det ikke må benyttes til. F.eks.: »Lejemålet skal benyttes til frisørforretning og må ikke benyttes til andet formål.«

Efter § 35 skal udlejer sørge for, at der hersker god orden i ejendommen, ligesom lejeren skal overholde ordensregler og efterkomme påbud.

§ 36 fastslår, at lejer ikke uden udlejers samtykke må foretage ændringer af det lejede eller anbringe andre indretninger eller genstande i lejemålet. § 36 svarer til lejelovens § 28.

Efter § 37 har lejeren ret til at foretage sædvanlige installationer. Denne bestemmelse svarer til lejelovens § 29. Lejeren skal med passende varsel meddele udlejer, at han foretager de såkaldte »sædvanlige installationer«. Det indebærer, at udlejer kan skride ind, hvis han ikke mener, at installationen er sædvanlig, herunder navnlig hvis installationen belaster faldstammerne eller elforsyningen.

Efter § 38 har lejeren også ret til at foretage ombygninger, som er sædvanlige for den type virksomhed, der drives fra lejemålet. Udlejer kan kræve, at lejeren, inden han foretager ombygning eller installation, indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for udlejers krav.

Udlejer kan modsætte sig ombygning, hvis det går ud over ejendommens bærende konstruktioner.

§ 39 giver lejeren ret til at foretage skiltning på mure, døre og vinduer, der hører til det lejede, hvis det er sædvanligt efter lejerens forretning og ejendommens art. Han kan også anbringe udhængsskabe, automater, varer og lignende i sædvanligt omfang.

§ 40 indeholder den selvfølgeligste bestemmelse, at lejeren bliver erstatningsansvarlig for den skade, der er forårsaget af de installationer, ombygninger eller ændringer, lejeren har foretaget.

Bestemmelsen i § 37 om retten til at foretage sædvanlige installatio-

ner, § 38, stk. 2, om retten til at foretage installationer og ombygninger, når det sker for at opfylde krav fra offentlig myndighed, § 39, stk. 2, 2. punktum om, at det ikke kan pålægges lejere i butikscentre at holde åbent efter kl. 20.00, er bestemmelser, der ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejer.

Alle disse foran refererede bestemmelser indebærer, at parterne på forhånd er opfordret til at aftale, hvilke installationer og bygningsændringer der er tilladte, og hvilke der er forbudte, ligesom hele lejeforløbet bør søges aftalt på forhånd.

Lejer bør forelægge udlejer tegninger over de arbejder, der ønskes foretaget, og de ændringer der bliver en følge heraf. Når udlejers accept – der bør være skriftlig – foreligger, må lejer ansøge de relevante myndigheder om godkendelser, inden installationerne iværksættes.

Udlejers samtykke til bygningsændringer, ombygninger mv. kan dels foreligge som et konkret samtykke til gennemførelse af en ombygning eller som en generel tilladelse til ombygning. Endvidere kan samtykket være givet stiltiende ved passivitet. Udlejer færdes f.eks. på ejendommen og griber ikke ind i forbindelse med lejers ombygning.

Hvis udlejer ikke har givet tilladelse til ombygning, foreligger der en ulovlig ombygning. Udlejer kan enten kræve retablering, ombygningen fjernet eller gøre misligholdelse gældende og ophæve lejekontrakten.

Det er sædvanligt, at ejeren betinger sig, at lejer ved lejemålets ophør fører lejemålet tilbage til dets oprindelige stand, i hvert fald ved mindre ombygninger.

Ved boliglejemål ser man ofte aftaler om, at ejeren overtager forbedringer udført af lejer til en pris, der svarer til anskaffelsesprisen afskrevet med 10% om året. Sådanne aftaler indgår også i erhvervslejemål.

Hvis en lejer skal bringe lejemålet tilbage til dets oprindelige stand ved lejemålets ophør, bør udlejer sikre sig et depositum, der kan dække disse udgifter.

Ved blandede lejemål (erhverv og beboelse) må depositum og forudbetalt leje imidlertid ikke overstige 6 måneders leje uden Huslejenævnets godkendelse.

Erhvervslejere bør være opmærksomme på, at det ofte kræver politiets eller bygningsmyndighedernes tilladelse, hvis man ønsker at anbringe skilte, udhængsskabe, fortovsmontrer el.lign. Forholdet til

### *Kap. 5: En modelerhvervslejekontrakt med kommentarer*

disse myndigheder må erhvervslejer selv ordne. Normalt vil udlejer være lejer behjælpelig med henvendelsen, navnlig hvis administrationen forstås af en professionel ejendomsadministrator.

Modelformularens § 9 gentager i et vist omfang erhvervslejelovens bestemmelser. Det gør den, fordi det er vigtigt i kontrakten at præcisere, hvad lejer må og ikke må, og hvad han muligvis kan få lov til.

Hvis udlejer går med til, at lejer foretager ændringer i det lejede, er det vigtigt, at udlejer fortsat kan styre ejendommen, og at det er kvalificerede rådgivere, lejer benytter sig af, herunder navnlig arkitekt og ingeniør. Det er endvidere vigtigt at sikre sig, at det er autoriserede momsregistrerede håndværkere – et krav det ofte kan være svært at sikre bliver håndhævet. Hvis ombygningen kuldsejler, er det vigtigt, at udlejer kan færdiggøre byggeriet – derfor er en sikkerhed for, at arbejderne kan færdiggøres, central ved større bygningsændringer.

#### **Speciel del: kontrakter før 1. januar 2000, formular**

Efter erhvervslejelovens § 38 har lejer som anført ret til at foretage sædvanlige ombygninger. § 38 gælder imidlertid ikke for lejeaftaler indgået før 1. januar 2000. Erhvervslejelovens overgangsregler § 89, stk. 4, angiver, at en lejer ikke har ret til at foretage ombygning eller installationer efter de nye regler i § 38, hvis lejekontrakten er indgået før 1. januar 2000. En såkaldt sædvanlig ombygning kræver altså for gamle lejekontrakter en forhandling med udlejer.

Udlejers ret til at foretage ændringer i det lejede og i ejendommen efter erhvervslejelovens §§ 26 og 27 var ikke tidligere lovfæstet. I praksis accepterede man, at udlejer havde en eller anden ret til at foretage visse ændringer, men det skabte usikkerhed og gav anledning til retssager – navnlig ved ændringer som havde indflydelse på lejers brug af det lejede. Udlejere bør derfor være opmærksom på, at de ikke for lejekontrakter indgået før 1. januar 2000 har ret til ombygning efter loven; det kræver en forhandling med lejer, hvis man vil undgå retssager og tvister.

En udlejervenlig klausul i forbindelse med lejers bygningsændringer kan være følgende:

»Lejer har retableringspligt, medmindre dette krav skriftligt er frafaldet af udlejer i forbindelse med samtykke til ombygning. Lejer har pligt til efter påkrav at stille garanti eller anden betryggende

sikkerhed for retableringspligten. Denne sikkerhedsstillelse kan én gang årligt kræves reguleret under hensyntagen til prisudvikling. Retablering kan også kræves i tilfælde af afståelse, medmindre ny lejer fortsætter den hidtidige lejekontrakt uden ændringer eller tilføjelser og således indtræder i retableringsforpligten og stiller sikkerhed.«

## § 10: Afståelse, genindtrædelse

**Almindelig del: branchebegrænsning, nye vilkår m.v.**

Bestemmelser i lejekontrakter om afståelse og genindtræden er vigtige. Mange butiksejemål har en goodwill, der kan kapitaliseres, når lejerer ønsker at afstå lejemålet.

Afståelsesret betyder, at den tidligere lejer har ret til at overdrage lejemålet til en ny lejer, som indtræder i den tidligere lejers sted. Den tidligere lejer bliver fuldstændig frigjort i modsætning til fremlejeretten, hvor den tidligere lejer indskydes som et mellemled – fremlejeger. Afståelsesret krævede, før de lejelovsændringer der trådte i kraft 1. januar 1992, hjemmel i lejekontrakten – uden aftale om afståelse, ingen afståelse.

Det ligger fast efter praksis efter de tidligere bestemmelser og nu efter bestemmelsen i erhvervslejelovens § 55, stk. 1, at en indrømmet afståelsesret alene indebærer ret til at afstå til samme branche. Der er intet i vejen for, at udlejer i lejekontrakten præciserer, til hvilke brancher lejemålet kan afstås, ligesom der ikke er noget i vejen for, at en udlejer indrømmer afståelsesret til alle brancher. Ved at tillade afståelse til andre brancher, kan udlejer give lejer den opfattelse, at branchebegrænsning ikke er væsentlig for udlejer. Set fra udlejers synspunkt er det betænkeligt at indrømme en generel afståelsesret uden branchebegrænsning. En afståelsesret i henhold til erhvervslejelovens § 55, stk. 1, er tidsbegrænset og kan kun ophøre ved aftale mellem udlejer og lejer eller ved lejers misligholdelse af lejekontrakten. Retspraksis fra før ændringerne i lejeloven pr. 1. januar 1992 har fastslået, at en én gang indrømmet afståelsesret går videre fra lejer til lejer. Før ændringerne i lejeloven ved indførelsen af § 74a og nu § 55, stk. 1 i erhvervslejeloven diskuterede man, hvorvidt en udlejer, der havde givet afståelsesret, kunne kræve nye vilkår medtaget i lejekontrakten, når lejemålet blev afstået. Retspraksis er og var formentlig den, at

## *Kap. 5: En modelerhvervslejekontrakt med kommentarer*

udlejer ikke har mulighed for at foretage nogen ændring af lejevilkårene – i hvert fald ikke ændringer der forringer værdien af afståelsesretten. En udlejer kunne således ikke kræve, at et vilkår om afståelsesret skulle udgå af lejekontrakten med en ny lejer, jfr. U 1948.1324 Ø. Fristen for udlejers adgang til at kræve lejeforhøjelse i henhold til det lejedes værdi – nu markedslejen – skulle også ifølge retspraksis regnes fra den oprindelige lejekontrakts indgåelse, ikke fra indgåelse af tillæg til lejekontrakten jfr. U 1977.722 U.

I lejekontrakter indgået før 1. januar 2000 burde en lejer overveje, om han på et senere tidspunkt ville omdanne sin personligt drevne virksomhed til et aktie- eller anpartsselskab. Mente han, at der var mulighed for en sådan omdannelse, skulle det i lejekontrakten anføres, at lejer havde ret til at omdanne sin personligt drevne virksomhed til et selskab, som udlejer skulle godkende som ny lejer. Hvis lejer ikke havde sikret sig denne ret, kunne han ikke gennemføre en selskabsstiftelse uden udlejers samtykke.

Med de nye regler i erhvervslejelovens § 55, stk. 1, er der taget stilling til, om lejeren personligt kan overdrage lejemålet til et selskab, der ejes og domineres af lejeren. Erhvervslejeloven § 55, stk. 1, fastslår, at hvis afståelsesret tilkommer en fysisk eller juridisk person, hvor hæftelsen ikke er begrænset, har lejeren ret til at afstå til et aktie- eller anpartsselskab, hvis lejeren har majoritet af stemmer i selskabet. Det kræves endvidere, at lejeren ved selvskyldnerkaution eller på lignende måde garanterer for ethvert krav ifølge lejekontrakten mod selskabet fra udlejers side.

Bemærkningerne til lovforslagets § 55 anfører, at parterne i deres aftale nøje bør beskrive indholdet af den afståelsesret, som de har forhandlet sig frem til, herunder om og i givet fald på hvilke betingelser en lejer som fysisk person skal have ret til at afstå lejemålet til et selskab.

Hvis udlejer har udlejet til et selskab, kan udlejer, hvad enten han har givet afståelsesret eller ej, ikke hindre, at aktierne overdrages til en ny ejer. Selskabet står stadig som lejer af lejemålet, og en overdragelse af aktierne betragtes ikke som lejerskifte, medmindre det udtrykkeligt er anført i lejekontrakten.

Udlejer skal godkende den nye lejer i forbindelse med en afståelse. Erhvervslejeloven angiver ikke, hvilket orienteringsgrundlag udlejer skal have, når ny lejer skal godkendes. Spørgsmålet bør være reguleret

i lejekontrakten. Er det ikke det, har udlejer formentlig ikke krav på at se købekontrakten. Han kan kræve dokumentation for, at der er handlet. En fælles henvendelse fra den nye og lejer, om at der er handlet, er formentlig tilstrækkelig.

### *Genindtrædelse*

Reglerne om genindtrædelse i erhvervslejelovens kapitel 10 er indviklede. Lejer har afstået og ønsker nu på ny at overtage lejemålet, fordi ny lejer har misligholdt. I praksis benyttes genindtrædelsesretten meget sjældent, og udlejer bør som udgangspunkt afvise at give genindtrædelsesret, selv om § 55, stk. 2, giver en tidligere lejer genindtrædelsesret på visse betingelser. Betingelserne anføres i § 55, stk. 3. Den tidligere lejer skal have et tilgodehavende opstået i forbindelse med handlen med den lejer, der er afstået til. Udlejer skal orienteres om, at den tidligere lejer har dette tilgodehavende i forbindelse med afståelsen. Den tidligere lejer skal også holde udlejer underrettet om sin adresse. Efter § 55, stk. 5, tilkommer genindtrædelsesretten den lejer, der senest har afstået lejemålet. Det er en betingelse, at den bedst prioriterede lejer senest 2 uger efter udlejers påkrav godtgør udlejer alle dokumenterede omkostninger til dækning af lejerestancer, omkostninger ved udsættelse m.v. Overskrider bedst prioriterede lejer fristerne, tilkommer retten den lejer, der herefter senest har afstået lejemålet.

Modellejekontrakten anfører en rimelig håndfast afståelsesklausul, ligesom genindtrædelsesretten er strammet i forhold til erhvervslejeloven.

### **Speciel del: omkostninger, formular**

Hvis der ikke i klausulen om afståelsesret er anført noget om omkostninger, skal udlejer, hhv. lejer, hver især afholde de omkostninger, der er forbundet med gennemførelsen af afståelsesretten. Der er imidlertid intet i vejen for, at det i en klausul anføres, at lejer betaler de udgifter, der er forbundet med en gennemførelse af afståelsesretten i forhold til udlejer, herunder udgifter til påtegning af lejekontrakt, ændring af adresser m.v. Omkostningerne skal være rimelige og må ikke være en løftestang til at hindre en afståelsesret.

Den afståelsesklausul, der er anført i modelerhvervslejekontrakten, indebærer for udlejer ret mange udgifter til gennemgang af regnska-

### *Kap. 5: En modelerhvervslejekontrakt med kommentarer*

ber. Udlejer skal checke ny lejer m.v., og det vil derfor måske være rimeligt, at udlejer sikrer sig, at de omkostninger der er forbundet med godkendelsesproceduren afholdes af lejer, dvs. afstående lejer. Hvis udlejer vil undgå problemer i forbindelse med afståelse, er den mest enkle formulering den, at lejer ikke har afståelsesret.

Hvis man vil give afståelsesret men ikke genindtrædelsesret, kan det formuleres således:

»Lejer har ret til afståelse af det lejede til en af udlejer godkendt lejer, der driver virksomhed indenfor samme branche. Denne afståelse betragtes som genudlejning. Samtlige kontraktsvilkår, herunder årslejens størrelse, aftales mellem udlejer og ny lejer. Uanset erhvervslejelovens § 55 har den oprindelige lejer i forbindelse med afståelse ikke genindtrædelsesret i lejemålet.«

Hvis lejer har udlejet til et anparts- eller aktieselskab, kan afståelsesretten begrænses ved følgende bestemmelse:

»Hvis lejer er et anpartsselskab eller et aktieselskab, betragtes overdragelse af anparter eller aktier som afståelse. Selskabet har således ikke afståelsesret ved overdragelse af aktier eller anparter eller ved overdragelse til personer.«

Det kan være rimeligt at indrømme et selskab afståelse til koncernforbundne selskaber efter følgende formulering:

»Lejer har ikke afståelsesret, dog kan lejemålet afstås til koncernforbundne selskaber.«

Det bør i denne forbindelse overvejes, om koncernens moderselskab eller andre koncernselskaber skal tiltræde lejekontrakten som selvskyldnerkautionister, ligesom det bør overvejes at angive, hvor stor en aktie-/anpartspost, der skal til, før et koncernforhold foreligger.

#### *Fremleje: formular*

Udgangspunktet i erhvervslejeloven er, at lejer ikke har fremlejeret. Hvis lejer og udlejer blive enige om fremlejeret, kan den formuleres således:

»Lejer har fremlejeret til samme benyttelse, som angivet i lejekontrakten, og på vilkår, som anført i erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 1. pkt. Fremlejetager skal gøres bekendt med lejekontrakten, og fremleje skal ske på samme vilkår som hovedlejemålet.«

## § 11: Skiltning

### Almindelig del: aftalt omfang, garantistillelse

Erhvervslejelovens § 39 fastslår, at lejer har ret til at foretage skiltning på mure, døre og vinduer, der hører til det lejede, i det omfang det er sædvanligt efter lejerens forretnings og ejendommens art. Lejer har endvidere ret til at anbringe markiser, udhængsskabe, automater, varer og lignende i sædvanligt omfang.

Skiltningsretten i § 39, stk. 1, er ikke præceptiv, og udlejer har således mulighed for at fratage lejer skiltningsretten.

Det er vigtigt for udlejer at have styr på sin ejendom. Derfor bør man give håndfaste regler om, hvorledes lejer kan skilte. På den anden side er det vigtigt for lejer at synliggøre sin forretning, og derfor vil han være interesseret i en eller anden form for skiltning. Dette spørgsmål bør afklares, før lejekontrakten underskrives, således at det ikke senere giver anledning til stridigheder.

Udtrykket »i det omfang det er sædvanligt« er en meget farlig bestemmelse, som kan give anledning til stridigheder mellem udlejer og lejer. Et godt udgangspunkt set fra udlejers synspunkt er derfor, at enhver skiltning skal aftales med ham. Et godt udgangspunkt for lejer, hvis udlejer fastholder, at han skal godkende enhver skiltning, vil være, at skiltningen skal aftales præcist, før lejekontrakten underskrives, og skiltningens omfang, indretning m.v. skal være beskrevet i lejekontrakten.

Hvis skiltningen er betydelig, bør udlejer overveje, hvorvidt han vil kræve sikkerhed, garanti eller lignende for lejers retableringsforpligtelser, når lejemålet fraflyttes. Ved sædvanlig skiltning vil størrelsen af den forudbetalte leje eller depositum normalt være tilstrækkelig til at sikre udlejers krav på en opfyldelse af retableringsforpligtelsen.

Skiltningen skal opfylde de krav, offentlige myndigheder, herunder navnlig kommunen, stiller. I større byer vil facadecensur m.v. ofte

nødvendiggøre, at lejer, selv om han har ret til sædvanlig skiltning, indhenter kommunens godkendelse af den konkrete skiltning.

## § 12: Lejekontrakten og erhvervslejeloven

### **Almindelig del: særlige rettigheder, tinglysning, voldgift, formular**

Det er for så vidt unødvendigt at henvise til erhvervslejeloven. Det kan overvejes, om man vil præcisere de bestemmelser, der giver udlejer adgang til at opsiges eller ophæve et lejemål, men bestemmelserne vil ofte, hvis de medtages i en erhvervslejekontrakt, være mere vildend vejledende.

Erhvervslejelovens § 6 fastslår, at lejers rettigheder er gyldige mod enhver uden tinglysning. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lignende, når beløbene ikke overstiger et halvt års leje. Er man omfattet af disse regler, skal der ikke ske tinglysning af en kontrakt om erhvervslejemål. Den lejer, som har betalt de pligtige ydelser til den tidligere ejer, anses som indbetalt til den nye ejer.

Hvis en lejer vil sikre sig særlige rettigheder, han har opnået, f.eks. udvidet afståelsesret, uopsigelighed, ret til fremleje, ret til forleje, skal lejekontrakten tinglyses. Hele lejekontrakten skal ikke tinglyses, men alene de bestemmelser, der giver lejer særlige rettigheder udover de rettigheder, der følger af erhvervslejeloven, skal ekstraheres og fremsendes til tinglysning.

Det bør overvejes, hvorvidt udlejer og lejer skal aftale, at uenighed afgøres ved voldgift i stedet for i Boligretten. Boligretten afgør spørgsmål om erhvervslejemål med adgang til at indbringe afgørelsen for Landsretten. En voldgiftsavgørelse er endelig i den forstand, at der ikke er mulighed for anfægte voldgiftsrettens afgørelse ved anke. En voldgiftsvedtagelse kan formuleres således:

»Parterne har aftalt, at alle stridigheder, som udspringer af denne erhvervslejekontrakt, skal afgøres ved voldgift efter dansk rets almindelige regler uden adgang til at indbringe spørgsmålet for domstolene. Voldgiftsretten sammensættes af 3 dommere. Hver part udpeger en voldgiftsmand. Præsidenten for Østre Landsret udpeger blandt rettens dommere en tredje voldgiftsmand, der er voldgiftsrettens formand.

*§ 12: Lejekontrakten og erhvervslejeloven*

Den part, der ønsker voldgiftsretten nedsat, skal underrette den anden part ved anbefalet brev, som skal angive de spørgsmål, der ønskes undergivet voldgiftsbehandling. Samtidig skal parten underrette den anden part om sit valg af voldgiftsmand og opfordre den anden part til at udpege sin voldgiftsmand. Har den anden part ikke inden 14 dage efter at være blevet opfordret hertil udpeget sin voldgiftsmand, udpeges han af Præsidenten for Østre Landsret. Voldgiftsretten træffer selv bestemmelse om procedurereglerne for voldgiftsretten og afgør spørgsmål om sagsomkostninger. Lov nr. 181 af 24. maj 1972 om voldgift er gældende.«

## Kapitel 6

# Specielle erhvervslejekontrakter

### 1. Oversigt

Opførelse af en ejendom og indgåelse af lejekontrakt, før spaden stikkes i jorden, kender man fra centerbyggerier og større erhvervsbyggerier. Ejer, udlejer eller entreprenør vil ikke starte et byggeri, før store dele af butikscentret eller erhvervsjendommen er udlejet.

Den lejekontrakt, der indgås, vil ofte have karakter af en entreprisekontrakt kombineret med en lejekontrakt. Hvis man vil vente og se det færdige byggeri, før man lejer, er man ovre i en almindelig erhvervslejekontrakt, eventuelt en forlejekontrakt eller en option på mod betaling at leje X-antal m<sup>2</sup> i bygningen, når den er færdigopført. Springer man fra og ikke vil leje alligevel, koster det et på forhånd aftalt beløb. Man skal ikke begrunde, hvorfor man alligevel ikke vil leje.

Dette fører over i spørgsmål om *leasing*

En leasingkontrakt ligner en lejekontrakt og angår samme type ejendom, som lejes. Det primære ved leasing er finansiering af lejers brug af det lejede. Han har ikke råd eller vil ikke købe bygningen eller lejemålet nu og beder et leasingselskab om at finansiere brugen med mulighed for på et senere tidspunkt at få lejlighed til at købe ejendommen til en på forhånd fastsat pris. Samme resultat kunne man opnå ved at indgå en almindelig lejekontrakt på 8-10 år med en forkøbsret til en fast indeksreguleret pris uden adgang til lejenedsættelse efter lovens § 13.

Hvorfor vælger man leasing? Man tror eller håber, at f.eks. dollars, DM eller danske kroner vil betyde en lavere leasingydelse end betaling af en indeksreguleret markedsleje. Man har mulighed for selv at styre ydelsens referanceramme; det kan give gevinst eller tab.

Ved leje – i modsætning til leasing – er man underlagt en på forhånd aftalt leje og en regulering af denne. En sådan fastlagt leje er måske bedre at styre, selv om en leasingydelse kan være fastlagt efter lige så forudsigelige principper som indeksreguleret leje.

Næste lejemålstype er de såkaldte *parklejemål*, f.eks. i Tivoli i København

Afgrænsningen af det relevante område er Tivoli, og der indgås lejekontrakter eller forpagtningskontrakter vedrørende restauranter, forlystelser m.v. Lejer er ikke alene om sit lejemål eller forpagtningen men indgår i et fællesskab med de øvrige lejere og forpagtere, hvor man forpligter sig til at følge de retningslinier, som er aftalt med hensyn til, hvorledes forretningen skal drives, hvorledes man indordner sig under det koncept, der er opstillet. Lejer er i denne situation ikke sig selv men er underlagt fælles regler om markedsføring, uddannelse af personale, ydelser til de kunder der besøger virksomheden m.v. Dette fører naturligt over i næste lejemålstype, nemlig:

*Centerlejemål.* Centerlejemål er populært sagt sammenbragte børn. Hvis man vil være på Strøget i København, lejer man sig ind og betaler den leje, der forlanges. Lejer er stadig sig selv med egen indgang, egen markedsføring. Flytter man derimod sin forretning til et center, bliver man medlem af et større eller mindre struktureret fællesskab – man er i samme båd eller samme center, og for at det kan fungere, må der gives strenge regler for centrets drift og styring i form af centervedtægter. Den enkelte lejekontrakt er typisk en standardlejekontrakt. Det eneste der afviger vil være m<sup>2</sup>-antallet og den m<sup>2</sup>-leje, der betales, differentieret efter butikstyper eller differentieret efter, hvor i centret man ligger. Hvor der er store kundestrømme, vil lejen være højere, end hvor der befinder sig færre kunder. I centret er man under samme tag men har hver sin butik, der er afgrænset, og som normalt vil være omfattet af bestemmelserne i erhvervslejeloven, da der er tale om leje af hus eller husrum.

Ligesom i centerlejemål er man ved *shop-i-shop-lejemål* i samme hus, samme bygning, men man er ikke under erhvervslejeloven, da der ikke er tale om leje af hus eller husrum. Man lejer et udstillingsareal, en disk, et kasseapparat, personale, og fra dette areal sælger man sine produkter. Udadtil ser det ud som et stormagasin, men internt er der tale om selvstændige butikker, der har underkastet sig en fælles aftale om leje, et fælles koncept om markedsføring, udnyttelse af kasseapparater, kreditkort, personaleuddannelse m.v. Hvis stormagasinet drives som én virksomhed, er risikoen måske større, end

## *Kap. 6: Specielle erhvervslejekontrakter*

hvis stormagasinet består af en række selvstændige enheder, der kan udskiftes, hvis ikke de passer ind i konceptet, eller hvis de ikke drives fornuftigt.

På tilsvarende måde består Grønttorvet af en lang række lejemål, der udadtil fremtræder som Københavns Grønttorv, men som indadtil er en række selvstændige forretningsdrivende, der sælger deres produkter, og som kan udskiftes, hvis de ikke lever op til de krav, som Grønttorvet måtte stille.

I takt med at man fjerner sig fra det typiske lejemål – butikken, kontoret, fabrikken – bliver kontraktskonciperingen og indholdet et andet. Det er vigtigt at bevare overblikket og forbindelsen til modelerhvervslejekontrakten. Disse specielle erhvervslejemål er af nyere dato. Kontraktskonciperingen er mere ordrig – man vil have alt med og har typisk ingen lovgivning, man kan bruge som referanceramme eller som tilbagefaldsregler. Jo mere kendt og indarbejdet kontraktskoncepterne bliver, jo mere anledning er der for kontraktskoncipisten til at skære overflødig fedt og fyld væk, for det er stadig personerne, menneskene, det kommer an på, styringen af dem – selv den bedste shop-i-shop-kontrakt kan ikke få butikken til at fungere, hvis varerne er dårlige, personalet udueligt m.v.

Den følgende systematik er som angivet den, at man bevæger sig fra det typiske erhvervslejemål over i stadigt tættere samarbejdsformer mellem lejemål til en sammenslutning i shop-i-shop-lignende lejemål i én bygning.

### 2. Leje og efterfølgende opførelse af bygning med lejemål

Indgåelse af en sådan lejekontrakt er en kombination af en entreprisekontrakt og en lejekontrakt. Der vil være væsentlige entrepriseretlige bestemmelser i lejekontrakten, og der vil selvfølgelig også – beregnet på lejemålets overtagelse på tegningsstadiet – være erhvervslejeretlige bestemmelser. Lijekontrakten indgås, og ejendommen opføres, hvorefter der afholdes en afleverings- og overtagelsesforretning på nøjagtig samme måde som ved byggerier, hvor lejer og udlejer må forholde sig til mangler, mangelsafhjælpning m.v. på nøjagtig samme måde, som hvis der var tale om overtagelse af et lejemål. Kombinationen af det entrepriseretlige og det lejeretlige kan komplicere kontraktskom-

## *2. Leje og efterfølgende opførelse af bygning med lejemål*

plekset. Det beror i høj grad på, om man har tillid til den entreprenør, der opfører ejendommen.

Lejekontrakten vil indeholde bestemmelser om det lejede, dets anvendelse, lejemålets begyndelse og ophør, lejen, depositum – altså kendte bestemmelser fra erhvervslejekontrakter.

Vigtige bestemmelser vil være overlevering af det lejede, ændringer af det lejedes indretning, aflevering. Som bilag til lejekontrakten vil typisk være tegninger, bygningsbeskrivelse, tidsplan, oversigt over leje- og driftsudgifter.

Lejemålets begyndelse vil typisk have bestemmelser om, at hvis lejemålet ikke kan overtages i kontraktsmæssig stand, er parterne enige om, at lejen kan deponeres. Der vil også være bestemmelser om voldgift og om lejereduktion.

Særudstyr og installationer, som lejer ønsker leveret fra udlejer, vil typisk ikke være indeholdt i den leje, der skal betales. Der skal træffes særskilt aftale om, hvad der skal betales for tillæg.

Da lejekontrakten angår en ejendom under opførelse, er det vigtigt, at udlejer og lejer som integreret del af lejekontrakten vedlægger en beskrivelse og tegninger med specifikationer.

Den meget tætte kontakt mellem udlejer, entreprenør og lejer i forbindelse med lejekontrakten om opførelse af en bygning indebærer, at parterne må have tillid til hinanden. Selv den bedste lejekontrakt med udlejer og entreprenør kan ikke erstatte en seriøs udlejer og entreprenør.

Når lejekontrakten er underskrevet, starter byggeriet. Lejer, byggherre og entreprenør vil typisk afholde byggemøder efter lejekontraktens underskrift, efterhånden som byggeriet skrider frem. Normalt vil byggherre og udlejer være samme konsortium. I lejekontrakten vil der være bestemmelser om mangels gennemgang efter overtagelse.

Bestemmelser i en lejekontrakt, der angår opførelse af en bygning, der lejes, kan formuleres således:

### **»1. Det lejede**

Det lejede omfatter bygning ..., jfr. tegninger, og de på arealoversigten angivne bruttoarealer. Det lejede udføres og indrettes i henhold til vedlagte tegninger samt bygningsbeskrivelse, alt leveret og udført med materialer af god kvalitet og i god og korrekt håndværksmæssig udførelse.

## *Kap. 6: Specielle erhvervslejekontrakter*

Ejendommen er under projektering, og udlejer forbeholder sig ret til mindre betydningsfulde ændringer i projektet, uden at dette har indflydelse på lejekontraktens gyldighed.

Lejer skal deltage i planlægning af bygningerne og deres indretning, og lejers ønsker med hensyn hertil skal i størst mulig udstrækning respekteres. Ansvar for projektering og projekteringsfejl er udlejers.«

Bestemmelser om lejemålets anvendelse er de sædvanlige. Lejemålets begyndelse er også de sædvanlige, men vil typisk indeholde supplerende bestemmelser såsom:

»Tidsplan for byggeriet fremgår af bilag ... De beslutninger og tidsfrister for beslutninger, som er nødvendige for byggeriets rettidige afvikling, fremgår af beslutningsliste bilag ...

Såfremt lejemålet ikke kan overtages i kontraktmæssig stand pr. ... eller på et senere aftalt tidspunkt, er parterne enige om, at lejer kan deponere lejen efter deponeringslovens regler. Lejer skal herefter iværksætte voldgiftssag til konstatering af eventuelle mangler. Voldgiftsretten skal træffe afgørelse, dels om arten af manglerne, dels hvilken reduktion i lejen manglerne skal medføre, herunder hvor længe reduktionen skal vare.

I forbindelse med lejemålets overtagelse afholdes afleveringsforretning, ved hvilken det konstateres, at lejemålet kun udviser uvæsentlige mangler, jfr. AB 92. Såfremt den senest fastsatte dato for lejemålets påbegyndelse overskrides, og dette ikke er lejers ansvar, betaler udlejer en bod til lejer på kr. 20.000,- pr. arbejdsdags forsinkelse.«

Bestemmelser om lejemålets ophør, leje, fremleje og afståelsesret, depositum, indeksregulering, skatter og afgifter og øvrige forhøjelser vil være de sædvanlige. Særudstyr og installationer vil ofte have bestemmelser, der formuleres således:

»Eventuelt særudstyr og installationer, udover hvad der fremgår af nærværende lejekontrakt, som lejer måtte ønske leveret fra udlejer, er ikke indeholdt i den i § ... angivne leje. Der træffes

særskilt skriftlig aftale herom, som indgår som tillæg til nærværende lejekontrakt.«

Varme, el. og vand, ren- og vedligeholdelse, overlevering af det lejede, ændringer af det lejedes indretning og aflevering, forsikring, skiltning, renovation er også standardbestemmelser, der ikke afviger væsentlig fra modelerhvervslejekontrakten.

### 3. Leje af råhus med efterfølgende aptering, færdigindretning enten af udlejer eller af lejer

Leje af en opført bygning som råhus med efterfølgende aptering, når lejeren er fundet – en aptering enten for udlejers eller lejers regning er også sædvanlig.

Varianten kan have sin årsag i, at udlejer er sikker på, at der kan findes lejere til råhuset. Hvis alt er udført og apteret, er der måske færre lejeremner. En lejer kan lettere vurdere beliggenhed og lejemål, når råhuset er opført, end hvis der startes med en tegning uden opførelse. Lejer knyttes tættere til ejendommen, når han selv præger apteringen fra råhus til nøglefærdigt byggeri.

Aftalen om færdigindretningen, kan enten udføres af lejer, der nøje må beskrive og fortælle udlejer, hvad han vil gøre med lejemålet. Udlejer skal formentlig i et vist omfang godkende det færdige lejemål. Hvis udlejer skal færdigaptere, vil lejekontrakten dels indeholde entreprisebestemmelser, dels almindelige bestemmelser fra sædvanlige erhvervslejekontrakter. Det er vigtigt at være opmærksom på erhvervslejelovens § 13, stk. 3, når der tales om opførelse af råhus med færdigaptering. Ved vurdering af markedislejen, jfr. erhvervslejelovens § 13, stk. 3, skal man se bort fra forbedringer, som lejeren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse (jfr. pkt. 1), ligesom der (jfr. pkt. 5), heller ikke skal tages hensyn til den del af lejen, som vedrører særlig indretning, ombygning eller forbedring af det lejede, som udlejeren har ladet udføre efter aftale med lejeren.

Bemærkningerne til lovforslaget anfører herom, jfr. side 32, spalte 2:

»Baggrunden for bestemmelsen er, at det ikke er rimeligt, at udlejer kan blive mødt med krav om lejenedsættelse, uden at der tages hen-

## *Kap. 6: Specielle erhvervslejekontrakter*

syn til de udgifter til særindretninger, ombygning m.v., som lejers ønsker har påført udlejer. Der kan være tale om bekostelige foranstaltninger, hvorved der tages hensyn til lejers helt specifikke behov, og som udlejer naturligt skal være sikker på at kunne få dækket gennem lejen, som jo aftales netop på baggrund af eller under forudsætning af, at de pågældende arbejder er udført. Erhvervslejelovens § 13, stk. 7, svarer til den tidligere erhvervslejelovs § 3, stk. 3.«

Hvad der er mest almindeligt – udlejers opførelse af råhus og efterfølgende udlejning med færdigaptering eller udlejers opførelse af ejendom, indretning og udlejning som fuldt monteret erhvervslejemål – er det ikke muligt at sige noget sikkert om. Udlejer vil formentlig helst have lejer ind på lejekontrakten så tidligt som muligt; det giver en bedre byggestyring og en bedre kommunikation med lejer med hensyn til det færdige resultat. Den udlejer, der har opført et råhus, har måske haft problemer med udlejning, siden han ikke fra starten har fået en lejer. Det kan mane til forsigtighed og til en nøjere vurdering af udlejer- og entreprenørsiden.

Mange dagligvareforretninger indgår lejekontrakter om opførelse af en nøglefærdig dagligvarebutik. Til brug for en lejekontrakt om en sådan butik er det normalt, at lejer afleverer en standardbeskrivelse for, hvorledes butikken skal indrettes. Dette standardkoncept er ofte en meget nøje specifikation af de enkelte dele i butikken, såsom bagerværksted, slagterværksted, kølerum m.v., belægning, el-installationer etc. Lejer kommer med samtlige tegninger og indretninger m.v. Udlejer skal prissætte og fortælle lejer i lejekontrakten, hvad den endelige leje vil udgøre.

Bilag vil være en central faktor i en sådan lejekontrakt, omfattende tegningsmateriale, en standardbeskrivelse for indretning af dagligvareforretningen, supplerende kommentarer, diagrammer m.v. Lejekontraktens indledningsbestemmelser vil afvige fra modelerhvervslejekontrakten.

Eksempelvis:

»Lejemålet indrettes til butik med en omsætning af daglig- og udsalgsvare for ubegrænset detailsalg af food og non-food varer med et samlet bruttoareal på 3000 etagemeter, hvortil kommer parkeeringsarealer og personalerum.«

#### 4. Leasing af fast ejendom

Der vil også være bestemmelser om, at lejer efter en bestemt tidsfrist ikke længere kan anmode om ændringer i projektet. Ønsker lejer ændringer, har udlejer adgang til at udskyde lejemålets ikrafttrædelsesdato med den tid, der medgår til at bringe projekteringsdetaljer i overensstemmelse med lejers ønsker.

Også omkring lejemålets ikrafttræden vil der være bestemmelser om, at hvis lejemålet ikke kan træde i kraft på den aftalte dag, vil udlejer skulle betale dagbøder, hvis det er hans forhold, der har bevirket udsættelsen, mens lejer på sin side skal betale leje, hvis det er hans forhold, der har bevirket en udsættelse af lejemålets ikrafttrædelsesdato.

#### 4. Leasing af fast ejendom

Leje kan defineres som en aftale om brug af en ting mod vederlag. Erhvervslejelovens § 1 fastslår, at loven gælder for leje, herunder fremleje af lokaler udlejet til andet end beboelse. I modsætning til andre brugsforhold er lejeforhold om lokaler lovreguleret. Der findes ikke en nærmere afgrænsning af begrebet leje i erhvervslejeloven. Når beslægtede brugsforhold er undergivet forskellige retsregler giver det afgrænsningsproblemer. Forpagtning og franchising eksempelvis falder således uden for begrebet leje i erhvervslejelovgivningens forstand, selv om der er tale om lokaler eller hus.

Det centrale ved leasing er finansieringselementet, herunder kapitalbehov og likviditet. Leasing er nært beslægtet med leje. Ved leasingaftaler om fast ejendom er de aktiver, brugen vedrører, ganske de samme som de, der overlades til brug ved lejeaftaler om fast ejendom i almindelighed. Leasingtageren får ikke ret og pligt til brug af en forretning, dens goodwill, forretningskoncepter mv., som det er tilfældet ved forpagtnings- og franchiseaftaler.

Ved vurderingen af om leasingaftaler er omfattet af lejelovgivningen kan retstilstanden for andre beslægtede brugsforhold være vejledende. Ved bedømmelsen af om et kontraktsforhold må karakteriseres som forpagtning eller leje, er det efter retspraksis afgørende, om de væsentlige rettigheder og pligter i kontraktsforholdet afviger så markant fra rettigheder og pligter i almindelige lejemål, at man kan sige, de falder udenfor de rettigheder og pligter, der forekommer i

## *Kap. 6: Specielle erhvervslejekontrakter*

normale lejeforhold. Afgørende er med andre ord, om det centrale i kontraktsforholdet er, at brugsretten til lokaler stilles til rådighed, eller om det drejer sig om en erhvervsvirksomhed, hvis udnyttelse overlades til brugeren mod vederlag. Det er uden betydning, om kontrakten kaldes lejekontrakt eller forpagtningsaftale. Bedømmelsen af, om en leasingkontrakt er omfattet af lejelovgivningens regler, må afgøres ved en konkret fortolkning af den enkelte kontrakt efter samme principper som ved afgrænsningen mellem leje-, franchising- og forpagtningskontrakter.

### *Leasingformer*

Virksomhed med leasing af fast ejendom omfatter 3 leasingformer: a) sale og lease back, b) at leasingselskabet påtager sig at opføre ejendommen til brug for leasingtageren. Leasingselskabet overtager totalentreprisekontrakten, opfører ejendommen og udmønter betalingen for finansieringen af ejendommen i en leasingkontrakt. c) Den tredje type leasingaftale er den, hvor leasingselskabet efter anvisning fra leasingtager køber en eksisterende ejendom og finansierer købet af ejendommen ved at indgå en leasingaftale med brugeren af ejendommen.

I sale og lease back-situationen sælger ejeren af ejendommen, der selv bruger den helt eller delvist, ejendommen til et leasingselskab og leaser den samtidig, således at han fortsætter som bruger. Formålet med salget er finansiering. Sælger frigør den kapital, han har bundet i ejendommen, så værdierne kan investeres – typisk i driftsmidler. I sale og lease back-situationen har leasingtageren brugsretten til ejendommen inden leasingaftalens indgåelse. Leasingaftalen indgås ikke med det formål at etablere et brugsforhold til lokaler, jfr. erhvervslejeloven § 1.

I de to andre leasingsituationer er finansieringsmomentet også relevant. Leasingtageren har imidlertid ikke tidligere været ejer og bruger af lokalerne. Brugsretten opnår leasingtageren i kraft af aftalen. Etableringen af dette brugsforhold kan være så central, at det kan bringe leasingaftalen ind under erhvervslejelovgivningens regler.

### *Forskel på leje og leasing*

I lejekontrakter er lejebetalingen, vederlaget for benyttelsen af lokalerne. Vederlaget aftales typisk på grundlag af markedslejen, dvs. den pris, udlejer i udlejningssituationen på udlejningspunktet kan få for de på-

#### 4. Leasing af fast ejendom

gældende lokaler. Der består normalt adgang til at regulere lejeydelsen – tidligere efter det lejedes værdi, jfr. den dagældende erhvervslejelovs § 3 og 5 – nu efter erhvervslejelovens § 13 til markedslejen.

I leasingkontrakter er der normalt ikke bestemmelser om, at leasingselskabet kan kræve leasingydelsen forhøjet, fordi markedsværdien for lokalerne/lejemålet stiger. Der er heller ikke adgang for leasingtager til at kræve leasingydelsen nedsat, fordi markedslejen falder.

Hvis leasingforholdet kvalificeres som leje, fordi det centrale i den konkrete aftale er brugsretten til lokalerne, indebærer det, at den ene part, leasingtager/lejer, får adgang til at kræve leasingydelsen reguleret efter regler, som parterne ikke ønskede at anvende, da leasingaftalen blev indgået.

##### *Sale og lease back*

Ved ændringerne i erhvervslejeloven pr. 1. januar 1992 indførtes en særlig bestemmelse om lejefastsættelse – vurderingen af lejen og det lejedes værdi – i sale og lease back-situationen. § 3, stk. 3, 3. pkt., i dagældende erhvervslejelov fastslog: »Har lejerens tidligere været ejer og bruger af lejemålet, og er lejeaftalen indgået med den nuværende ejer som en del af aftalen om dennes køb af ejendommen, således at der er sammenhæng mellem købsprisen og lejens størrelse, tages der tillige hensyn hertil.«

Bestemmelsen har fået en lidt anden affattelse i erhvervslejelovens § 13, stk. 3, men indholdet er uændret. »Har lejerens tidligere været ejer og bruger af lejemålet, og er lejeaftalen indgået som en del af aftalen om dennes salg af ejendommen, således at der er sammenhæng mellem salgsprisen og lejens størrelse, tages der tillige hensyn hertil.« – ved vurderingen af lejen i forhold til markedslejen.

Bestemmelsen er udtryk for en speciel lejefastsættelse inden for erhvervslejelovens område. Lejerens skal have været ejer og bruger af lejemålet. Lejerens skal inden salget til leasingselskabet have anvendt de lokaler, som han nu ønsker lejen nedsat for. Lejeaftalen skal endvidere være en del af aftalen om leasingselskabets køb af ejendommen. Lejeaftalen behøver ikke at henvise til købsaftalen og omvendt. Sammenhængen kan fremgå af parternes forklaring, herunder at revisorerne under forhandlingerne har udregnet forskellige købesummer, afhængig af hvilken leje der betales. Sammenhængen kan være udtrykt derhen, at købesummen aftales til 7, 8, 9 gange den aftalte leje.

## *Kap. 6: Specielle erhvervslejekontrakter*

### *Fravigelse af lovens § 13 i leasingkontrakter*

Den nugældende erhvervslejelovs § 13 om lejeregulering kan fraviges ved aftale. Parterne kan altså på forhånd aftale, at bestemmelserne om lejeregulering både i opadgående og nedadgående retning efter princippet om markedsleje ikke finder anvendelse. En sådan aftale skal respekteres. Spørgsmålet, om en leasingkontrakt er omfattet af erhvervslejeloven, vil derfor normalt ikke blive aktuelt i leasingkontrakter indgået efter 1. januar 2000, idet parterne bør have taget stilling til dette. Er det ikke tilfældet, kan spørgsmålet blive aktuelt, hvis leasingtager ønsker leasingydelsen reduceret, fordi den efter leasingtagers opfattelse er lejebetaling.

### *Leasingkontrakter før 1. januar 2000*

For allerede eksisterende leasingkontrakter, dvs. leasingkontrakter indgået før 1. januar 2000, vil spørgsmålet fortsat kunne opstå. Leasingtager vil gøre gældende, at leasingkontrakten er omfattet af erhvervslejeloven, og hvis den er det, vil han gøre gældende, at han kan kræve leasingydelsen reguleret til markedslejen i henhold til erhvervslejelovens § 13. Det forudsættes, at parterne ikke har aftalt/vedtaget nogen korrektion i leasingkontrakten – og at § 13 er gældende mellem parterne.

Normalt vil leasingydelsen kunne etableres i den valuta, som leasingtager foretrækker. Leasingperioden vil være på 7-15 år. Der vil normalt blive etableret en køberet, hvorefter ejendommen efter en aftalt periode kan overtages til samme værdi som anskaffelsessummen ved aftalens etablering. Der vil være flere forskellige beregningsmodeller. Den generelle forudsætning vil være, at leasingaftalen etableres i danske kroner, hvor renten og dermed ydelsen ændres i takt med ændringer i eksempelvis cibor-renten hver tredje måned. Leasingydelsen kan også etableres i anden valuta.

Leasingperioden vil typisk være fastsat til 15 år med en køberet til ejendommen efter 7 år til en ved aftalens etablering aftalt pris. Normalt vil der ikke ske nogen indeksering af leasingydelserne i de første 7 år. Ejendommen kan således efter år 7 købes til den oprindelige finansieringssum. Såfremt køberetten ikke udnyttes, vil ydelserne herefter blive indekseret. Der er intet i vejen for at operere med en indeksering, eksempelvis 3% fra 1. år til år 15. Betaling kvartalsvis forud. Også i denne situation vil ejendommen efter 7 år kunne købes for den oprindelige finansieringssum.

#### *4. Leasing af fast ejendom*

I leasingforhold uden for sale og lease back-situationen kan forholdet – medmindre parterne i aftaler indgået efter 1. januar 2000 har aftalt andet – adskille sig så markant fra lejefastsættelsen i erhvervslejemål, at det må statueres, at leasingkontrakten falder udenfor erhvervslejelovens regler om lejefastsættelse. Hvis leasingselskab og leasingtager har drøftet forskellige finansieringsformer, og hvis leasingtager eksempelvis har valgt at lade leasingydelsen basere sig på den til enhver tid gældende DM-rente og DM-valutakurs, følger leasingydelsen ikke det lejedes værdi (nu markedslejen), men svinger op og ned i takt med stigninger og fald i DM-renten og DM-kursen.

Hvis leasingtager 10 år efter leasingkontraktens indgåelse har ret til at købe ejendommen til en forud fastsat pris, ligger denne pris fast i den forstand, at leasingtager ikke med henvisning til erhvervslejelov eller prisudvikling for erhvervsejendomme kan kræve prisen nedsat eller korrigeret. Det er alene leasingydelsen, lejebetalingen, der muligvis kan korrigeres. Hvis leasingydelsen således beregnes som en ren finansiell ydelse på grundlag af anskaffelsessummen for ejendommen, hvis tillæg til eller fradrag i leasingydelsen for udsving i renten alene er udtryk for det udsving, der sker i renten for DM i forhold til DM-renten på tidspunktet for leasingkontraktens indgåelse, hvis tillæg eller fradrag for udsving i valutakurs alene er udtryk for det udsving, der sker i kursen for DM i forhold til DM-kursen i forhold til leasingkontraktens indgåelse, er man næppe inde under erhvervslejelovens regler om lejefastsættelse.

Initiativet til korrektioner i leasingkontrakter vil normalt komme fra leasingtager, typisk i form af et krav om nedsættelse af lejen/leasingydelsen.

Leasingselskabets argumentation illustrerer problemstillingen *a)* Man gør principalt gældende, at aftalen ikke er omfattet af erhvervslejelovens bestemmelser, herunder reglerne om korrektion i lejen til markedsleje. *b)* Hvis det statueres, at kontrakten er omfattet af erhvervslejeloven, herunder reglerne om lejekorrektion, gøres det gældende, at der ved fastsættelsen af markedslejen skal sammenlignes med tilsvarende leasingkontrakter, for at det kan fastslås, om leasingydelsen/lejen væsentligt overstiger markedslejen – tidligere det lejedes værdi. *c)* Hvis der ikke skal sammenlignes med tilsvarende leasingkontrakter, fordi det statueres, at der er tale om en lejekontrakt, gøres det herefter gældende, at leasingydelsen ikke væsentligt overstiger

## *Kap. 6: Specielle erhvervslejekontrakter*

markedslejen, når henses til den leje, en kyndig lejer og udlejer ville aftale som markedsleje på tidspunktet for kravets fremsættelse. Væsentlighedskravet er her 10-15% i merleje. Bemærkningerne til loven henviser til den retspraksis, der har dannet sig under erhvervslejeloven. *d)* Hvis det statueres, at lejen væsentligt overstiger markedslejen, kræver leasingselskabet erstatning, som indtales under selve sagen. Dette har retspraksis tidligere afvist ved U 1991.460 Ø. Praksis blev ændret ved Højesterets afgørelse U 1993.657 H. – erstatning som modkrav kan indtales under sagen om lejenedsættelse.

Før 1. januar 2000 kunne bestemmelserne om lejenedsættelse ikke fraviges ved aftale. Det lå fast, at leasinggiver ikke kunne hæve kontrakten, hvis man ikke fik erstatning, på grund af de præceptive bestemmelser. Der var i litteraturen enighed om, at leasinggiver ikke kunne hæve aftalen, og begrundelsen var netop præceptiviteten. En lejer havde altid krav på at få lejen nedsat til det lejedes værdi. Dette krav kunne ikke illusoriskgøres ved, at domstolene godkendte en ophævelse af aftalen.

Da § 13 om lejeregulering ikke længere er præceptiv, bliver spørgsmålet, om leasingselskabet/leasinggiver – i det tilfælde hvor lederen får medhold i, at aftalen er omfattet af erhvervslejeloven, og at leasingafgiften – nu lejen – er væsentligt højere end markedslejen – da med henvisning til reglerne i erhvervslejeloven om væsentlig misligholdelse kan hæve aftalen. Det er måske muligt, afhængig af de konkrete forhold. Afgørende vil være, hvorvidt den afdragsprofil, der typisk vil være indlagt i leasingkontrakten, ændres så væsentligt, at leasingselskabet ikke får restgælden nedbragt til det aftalte. Det praktiske problem for leasingselskabet vil være det, at man ikke kan få en anden leasingtager til at opfylde kontrakten, og at man derfor vil stå med et tomt lejemål. I den situation vil man formentlig vælge at fastholde, men erhvervslejelovens regler om opsigelse §§ 60-68 kan måske anvendes, specielt § 61, stk.2 nr. 4, om, at vægtige grunde gør det magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet.

Retspraksis før erhvervslejelovens ikrafttræden har indtil Højesterets dom af 11. december 1998 U 1999.401 været uafklaret.

### *Retspraksis*

- Ved Vejle rets dom af 17/2 1993 (sag BL 1915/91) blev en sag om lejenedsættelse afvist. Der forelå en klar voldgiftsaftale. Erhvervs-

#### 4. *Leasing af fast ejendom*

lejeloven fandt ikke anvendelse. Betalingen til leasingselskabet var ikke fastlagt efter lejeværdi, men efter en forrentning af købesummen for ejendommen med tillæg af amortisationsomkostninger. Da der ikke var tale om omgåelse, blev sagen afvist.

- Ved Vestre Landsrets dom af 28/1 1993 i ankesagen AP Pension ctr. Handels- og Ejendomsanpartsselskabet Vejle blev retten i Esbjergs afgørelse ændret. Boligretten havde statueret, at der vel forelå en investerings- og finansieringsaftale – en sale og lease back-aftale – men lejekontrakten var en almindelig kontrakt. Derfor måtte lejen i mangel af andre oplysninger være fastsat efter princippet om det lejedes værdi. Da lejereren havde godtgjort, at lejen var væsentligt højere end det lejedes værdi, blev lejen nedsat fra 1,8 mio. kroner til 1,4 mio. kroner årligt. Vestre Landsret ændrede dommen. Der var tale om overdragelse af en udlejningsejendom, hvor købesummens størrelse havde haft betydning for fastsættelsen af den leje, der efter salget skulle betales. Efter en samlet vurdering af de påberåbte sammenligningslejemål og henset til de forhold, der var nævnt i den dagældende erhvervslejelovs § 3, stk. 3, 3 pkt., om, at der skal tages hensyn, anså Landsretten det ikke for godtgjort, at lejen pr. 1. januar 1990 væsentligt oversteg det lejedes værdi.
- I afgørelsen U 1994 side 330 fastslog Østre Landsret, at en leasingkontrakt var omfattet af lejelovgivningen. Kontrakten adskilte sig med hensyn til rettigheder og pligter ikke afgørende fra større erhvervslejeaftaler. Afgørelsen beskæftiger sig ikke med, hvilket materiale der er relevant.
- Vestre Landsret har i en dom af 20. maj 1998, 1. afd. B 1359-97 taget stilling til en sale og lease back-situation. Lejerne i et lægehus krævede lejenedsættelse efter den tidligere erhvervslejelovs § 5. Lejer havde tidligere ejet huset, men havde ved et salg og et lease back-arrangement solgt lægehuset til udlejer. Boligretten var enig i, at forholdet mellem den pris lægerne havde fået for ejendommen og den leje, de betalte, skulle tages i betragtning ved vurderingen af det lejedes værdi – og det på trods af at reglen herom i erhvervslejeloven § 3, stk. 3, først blev indsat i 1992. Huset var blevet solgt i 1986. Da lejer havde ført bevis for, at lejen væsentligt oversteg det lejedes værdi, blev lejen nedsat. Landsretten stadfæstede boligrettens afgørelse.
- Højesteret har i en dom af 11. december 1998 U 1999.401 taget

## *Kap. 6: Specielle erhvervslejekontrakter*

stilling til, hvorvidt en række leasingkontrakter var omfattet af den dagældende erhvervslejelov eller faldt helt uden for lejelovgivningen.

Højesteret fastslog, at leasingarrangementerne var udtryk for den samlede finansiering, der var nødvendig for at anskaffe, opføre og indrette de hoteller, det drejede sig om. Leasingydelse var derfor ikke fastlagt ud fra det lejedes værdi, men fastlagt med henblik på en forrentning og nedskrivning af den investerede kapital. Hertil kom, at leasingtager løbende havde indflydelse på leasingydelsestørrelse, idet ydelserne kunne omlægges til andre valutaer, ligesom realkreditlån kunne optages. Der var endvidere givet leasingtager mulighed for efter en 8-årig periode at købe det leasede til den nedskrevne værdi (60%).

Efter en helhedsvurdering af aftalerne fandt Højesteret, at leasingaftalerne med hensyn til de rettigheder og forpligtelser, de indeholdt, adskilte sig så væsentligt fra sædvanlige aftaler om erhvervslejemål, at aftalerne faldt uden for erhvervslejeloven.

Det må fremhæves, at afgørelsen er konkret begrundet, og at det altid vil være en konkret afgørelse, hvorvidt en leasingaftale om fast ejendom er så speciel, at domstolene vil statuere, at dagældende erhvervslejelovs præceptive regler ikke finder anvendelse. Diskussionen har formentlig alene relevans for leasingkontrakter indgået før 1. januar 2000. Efter dette tidspunkt vil de relevante bestemmelser i erhvervslejeloven kunne fraviges ved aftale mellem parterne – det gælder navnlig erhvervslejelovens § 13 om lejeregulering efter princippet om markedsleje. Leasingselskaberne vil i fremtidige leasingaftaler for at undgå enhver tvivl angive, at § 13 i erhvervslejeloven ikke finder anvendelse.

Det relevante spørgsmål bliver herefter, om leasingkontrakter efter 1. januar 2000, der ikke indeholder en fravigelse af § 13 i erhvervslejeloven, også fremover vil kunne blive anset for lejekontrakter. Lovgiver har klart tilkendegivet, at der er udstrakt aftalefrihed, og de ufravigelige regler i erhvervslejeloven er indskrænket betydeligt i forhold til tidligere lovgivning. Derfor er det sandsynligt, at der efter 1. januar 2000 skal meget til, før domstolene vil fastslå, at en leasingkontrakt er omfattet af erhvervslejelovens bestemmelser. God kontraktspraksis tilsiger, at parterne udtrykkeligt gør opmærksom på, hvor man me-

## 5. Leje eller forpagtning på forlystelsesanlæg

ner, man befinder sig i kontraktforholdet – uden for eller inden for erhvervslejeloven.

I leasingkontrakter indgået før 1. januar 2000 er der mange eksempler på forsøg på at bringe leasingkontrakten uden for erhvervslejeloven.

Efter 1. januar 2000 kan man aftale, at erhvervslejeloven ikke finder anvendelse på leasingkontrakter – i hvert fald kan man aftale, at § 13 om regulering efter markedslejeprincippet ikke finder anvendelse. Der kan også i leasingkontrakten indgås aftale om, hvorledes leasingydelsen skal beregnes og betales.

### 5. Leje eller forpagtning på banegårde, teatre, forlystelsesanlæg, skove og parker, hvor forretningen søges af dem, der benytter parken

Erhvervslejens § 61, stk. 1, anfører følgende:

»Udlejeren kan opsigte lejeforhold om lokaler til restauration, butik, kiosk eller tilsvarende brug på banegårde, i teatre, foreningsbygninger, forlystelsesanlæg, skove, parker og lignende, hvor forretningen må antages hovedsagelig at blive søgt af det publikum, der benytter de nævnte virksomheder, skove og parker, og hvor forretningen står i direkte tilknytning til disse.«

Et sådant eksempel på forlystelseslejekontrakter er de forpagtnings- og lejekontrakter, der er indgået med lejerne i Tivoli i København. Lejekontrakterne henviser i vidt omfang til det såkaldte Tivoli-koncept og bringer konceptet ind under lejekontrakten eller forpagtningskontrakten, således at konceptet er en del af kontrakten.

Tivoli konceptet er særligt karakteriseret ved følgende elementer:

- Beliggenheden midt i byen kombineret med have/park præg.
- Stemning, magi, atmosfære.
- Det fysiske miljø, de historiske scenerier, smukke bygninger, have.

## *Kap. 6: Specielle erhvervslejekontrakter*

- Den brede vifte af underholdning der som udgangspunkt er gratis for havens besøgende.
- Et meget blandet publikum af turister og stampublikum, med over 40.000 kortkunder (1997).
- Gammel institution med traditioner.
- Tryghed/god tone.

Beliggenheden i Tivoli sikrer restauranterne en fælles reference, og et fælles, fast kundegrundlag. Forpagterne af de enkelte restauranter arbejder med eget koncept under Tivoli-konceptet, men hvor Tivoli til enhver tid har det overordnede ansvar for og tilsyn med, at Tivoli konceptet og de enkelte forpagteres koncepter harmonerer og supplerer hinanden.

Tivoli vil herudover arbejde målrettet sammen med restauratøren om den enkelte restaurations drift, således at Tivolis restaurationer i relation til kvalitet, service og miljø fælles vurderes højere end i den omkringliggende by/region, og at de kan markedsføres som sådanne.

Herudover vil Tivoli sælge restauranterne som en integreret del af Tivoli-oplevelsen herunder ved eksempelvis

- Specielle tilbud fra restauranterne målrettet til medlemmer af Tivoli-Klubben.
- Fælles markedsføring direkte rettet mod arrangører af kongresser, firmaarrangementer o.l., hvor restauranterne indgår som en del af en »pakke«.
- Temaarrangementer i haven, hvor kultur, underholdning, oplevelser og restauranterne knyttes sammen under et fælles tema.
- Kombinationssalg af billetter til forestillinger i Tivoli og menuer på Tivolis restauranter.

Konceptet er i leje- eller forpagtningskontrakterne knyttet sammen ved følgende bestemmelse:

»Som tillæg til denne lejekontrakt er der – bl.a. af hensyn til de ydelser og aktiviteter, der knytter Lejeren og Tivoli sammen f.eks. i henseende til drift, administration og markedsføring – udfærdiget BILAG 2, som indeholder en beskrivelse af Tivoli-konceptets forretningsform og idegrundlag, indretning og profil, som det p.t. prakti-

## 6. Centerlejemål

seres. Til Tivolis særlige profil hører bl.a., at Lejer skal følge Tivolis til enhver tid fastsatte åbningstider.

Når sommersæsonen er afsluttet, vurderer Tivoli forløbet af lejeperioden i henhold til det i BILAG 3 beskrevne koncept, den opnåede omsætning og resultatet af den løbende ensartede, uvildige kvalitetsanalyse, der er foretaget. Vurderingen drøftes med Lejeren på et møde og nedfældes i et referat, der tilsendes Lejeren. Formålet med vurderingen er at sikre en stadig høj kvalitet i de ydelser, Lejeren markedsfører over for Havens besøgende.

Tivoli kan foretage mindre ændringer i de beskrevne forhold og forretningsgange, hvor det er nødvendigt eller hensigtsmæssigt af hensyn til den løbende tilpasning til udviklingen i samfundet i almindelighed og Tivoli-konceptet i særdeleshed og den til enhver tid gældende lovgivning, herunder om lukketider, muligheder for markedsføring og lignende.

Tivoli er, efter drøftelse med Lejeren af alternative placeringer, berettiget til senest den 31. december forud for sommersæsonens start at flytte lejemålet til et andet areal af tilsvarende størrelse mod at afholde samtlige flytteomkostninger, herunder etablerings- og indretningsudgifter der er nødvendige for en flytning. Lejeren er berettiget til i denne situation at vælge at opsiges lejeaftalen med 1 måneds varsel og kræve vurdering og godtgørelse efter § 12.07, pkt.«

Da forlystelseslejemål kan opsiges med 3 måneders varsel, er spørgsmålet om hvorvidt man kan angive særlige misligholdelsesgrunde i aftalen næppe særlig relevant. Der kan opsiges uden anden begrundelse, end at lejemålet ikke passer ind i konceptet. 3-måneders-varsløst findes i lejelovens § 64, stk. 1.

## 6. Centerlejemål

Centerlejemål er ligesom parklignende lejemål karakteriseret ved, at der som en integreret bestanddel af kontraktskomplekset er knyttet centervedtægter. Vigtigt for at forlystelsesparken og centret kan drives rentabelt er, at lejerne erkender, at man er i samme båd, og at man skal køre efter fælles vedtagne regler.

Ved etableringen af centre er det vigtigt, at hjemmearbejdet er

## *Kap. 6: Specielle erhvervslejekontrakter*

gjort, inden man stikker spaden i jorden. Der skal foretages markedsundersøgelser, konstateres forbrugsmønstre og opland, og der skal sikres et ordentligt butiksmix i form af 3 eller 4 publikumsmagneter – Bilka, Hennes & Mauritz, Fona etc., der trækker kunder til centret, og som de øvrige butikker i centret kan have glæde af. De store lejekontrakter, centerforeningsvedtægter, butiksplacering m.v. bør være på plads, før de mindre lejekontrakter underskrives.

De fleste centre opererer med en differentieret leje. Nogle butikker har lav bruttoavance og kan ikke betale en høj leje, men de er vigtige for butiksmixet. Disse butikker er en fordel for butikker, der betaler en højere leje, idet man genererer flere kunder til centret. Under den tidligere erhvervslejelov var det meget vanskeligt at få lejen nedsat, idet retspraksis i meget vidt omfang respekterede synspunktet om, at man var i samme båd, og at en lav leje ikke kunne benyttes til at trække en høj leje ned, hvis denne lave leje var fastsat, fordi den pågældende butik var vigtig for centrets funktion.

Der er ofte tale om betydelige fællesudgifter i centre – de går til vagt, beplantning – og de ligger som grov tommelfingerregel på 600-700 kr. pr. m<sup>2</sup> i veldrevne centre. Også varmeudgifterne er betydelige, fordi der skal afholdes udgifter til varmemester, avanceret teknik m.v. – skønsmæssigt ligger de på mellem 300-400 kr. pr. m<sup>2</sup>. Jo større centret er, jo flere udgifter til markedsføring. De meget store centre – Hundige, Lyngby Storcenter, Rosengårdcentret i Odense – afholder betydelige markedsføringsomkostninger for at generere flere kunder til centret. Markedsføringen påhviler som udgangspunkt lejerne via centerforeningen. En seriøs udlejer vil imidlertid også være med til markedsføringen via centerforeningen for at optimere centret. Centervedtægter skal på denne baggrund være operative, og de skal dreje sig om, hvad der skal ske med markedsføring, hvad der skal ske med butikkerne, lejeradfærd m.v. Det er normalt, at der i centre afleveres omsætningstal til udlejer med typiske hovedområder som dagligvarer, beklædning, sport, fritid, bolig, restaurant, café, øvrige.

En centerlejekontrakt specificerer i langt højere grad end en sædvanlig lejekontrakt, jfr. modellejekontrakten, lejemålsydelse, lejerne dispositionsmuligheder og hans pligt til at samarbejde med de øvrige centerlejere. I praksis har centerlejekontrakter kun givet anledning til relativt få retssager. De fleste har drejet sig om centerlejens størrelse.

Basis for samspillet med centerforening og centerlejerne er de til enhver tid gældende vedtægter og lejekontrakter, som fastlægger rettigheder og forpligtelser. Centret vil typisk have en administrator. Der vil være en centerforeningsbestyrelse, hvor lejere, administrator og ejer vil have sæde, og der vil være nedsat et markedsføringsudvalg. Ejer/udlejer skal sikre en daglig tæt kontakt til centerforeningens bestyrelse og bør involvere sig kraftigt i centrets udvikling – primært på det markedsføringsmæssige. Det er normalt nødvendigt, at udlejer bidrager med betydelige markedsføringstilskud for at sikre sin investering i et center.

Centervedtægterne vil som formål have at fastholde styrke og udbygge centrets position, navnlig ved at markedsføre de erhvervsdrivende virksomheder i centret, at medvirke til en fælles forbrugervenlig salgs-, kunde- og servicepolitik og at medvirke til at sikre såvel bredden som dybden i centrets butiksmiks for at opretholde centrets konkurrencemæssige status internt og eksternt. Endelig skal centerforeningen være med til at fastlægge centrets serviceniveau med hensyn til drift, herunder renholdelse, belysning, varme, renovation, vareindlevering, vagtordning. Endvidere skal man gennemføre fælles minimumsåbningstider samt påtale forhold, hvor den enkelte butik påvirker centrets image i negativ retning. Normalt vil lejere være pligtige medlemmer af centerforeningen. Det kontingent og markedsføringsbidrag der betales til centerforeningen, vil normalt blive beregnet i forhold til den enkelte lejers nettoareal. Normalt vil hvert medlem have én stemme for hvert m<sup>2</sup> butiksareal i form af nettoareal, vedkommende har lejet. Hvis foreningens medlemmer ikke overholder centervedtægterne, kan vedkommende idømmes en bod.

Centerforeningens medlemmer vil ofte skulle oplyse omsætning til ejerrepræsentanten. Tallene vil blive opgivet måned for måned, 10 dage efter månedens udløb. For at sikre anonymitet skal en centergruppe omfatte mindst 3 butiksenheder.

Et center vil udarbejde omsætningsstatistik, antal kunder, omsætning, omsætning pr. m<sup>2</sup>, omsætning pr. kunde. Centerlejekontrakten vil være mere omfattende end modelerhvervslejekontrakten. Den tidligere lejelovs § 30, stk. 3, vil være fraveget i den forstand, at udlejning i centret kan ske til samme branche, som befinder sig i centret. Efter den nye erhvervslejelov er der ikke branchebeskyttelse. Normalt vil lejer ikke have ret til fremleje eller bortforpagtning. Den årlige leje-

## *Kap. 6: Specielle erhvervslejekontrakter*

ydelse vil være opdelt i en basisleje – ofte omsætningsbestemt leje for den del af omsætningen, der ligger udover et vist beløb, betaling af andel af fællesomkostninger og varmeudgifter, af særlige ydelser for lejemålet, af skatter og afgifter, af lejeforhøjelse. Der skal betales depositum, og der skal betales centerforeningsbidrag.

Hvis driften af virksomheden i lejemålet medfører ekstraordinære udgifter til eksempelvis forsikring, afgifter til det offentlige, skal lejer dække disse beløb fuldt ud. Centerforeningens formål vil også typisk være angivet i erhvervslejekontrakten.

Ved nyetablerede centre vil der ofte være en bestemmelse i lejekontrakten gående ud på, at fuld leje først skal betales, når 85% af salgsarealerne er udlejet og forretningerne åbnet, herunder at supermarkedet, en større radiokæde, isenkramkæde, Matas, sportsforretningskæde eller lignende er åbnet i centret. Hvis udlejer ikke inden en bestemt frist har opfyldt 85%-kravet om udlejning, vil lejerne ofte være frit stillet og kan opsige lejekontrakten med forkortet varsel. Det kan også aftales, at lejekontrakten bortfalder.

## 7. Shop-i-shop-lejemål

En endnu strammere styring af lejemålet end centerlejekontrakten og centervedtægten er shop-i-shop-lejemål. De to butikksformer minder dog om hinanden – lejekontraktskoncepterne minder også om hinanden. Shop-i-shop-aftalerne varierer, men de angår koncessionsaftaler mellem koncessionsgiver, der tilbyder et markedsføringskoncept, og koncessionshaver angående selvstændig drift af en detailforretning i en fælles bygning, der også rummer andre koncessionshavere. Grundlaget for shop-i-shop-aftaler er en beskrivelse af de enkelte bestanddele i den forretningsform, som indgår i konceptet for at sikre konceptets idegrundlag, såvel over for kunder og omverdenen som i relation til de fælles ydelser og aktiviteter, der leveres koncessionshaverne gennem forretningskonceptet, herunder drift, administration m.v. En væsentlig bestemmelse i aftalekomplekset er, at forretningsgange fra tid til anden kan ændres af koncessionsgiver, hvor det skønnes nødvendigt eller hensigtsmæssigt af hensyn til den løbende udvikling i samfundet og til koncessionskonceptet i særdeleshed. Man kan opsige koncessionshaver med kort varsel – man kan flytte ham fra

## 7. Shop-i-shop-lejemål

en del af bygningen til en anden m.v. Bestemmelsen kan formuleres således:

»Koncessionsgiver er efter drøftelse med koncessionshaver berettiget til med 3 måneders varsel at flytte koncessionshavers afdeling til et andet areal af tilsvarende størrelse i forretningen mod at afholde omkostningerne ved flytningen.

Koncessionshaver er i denne situation berettiget til at vælge at opsigse aftalen med 3 måneders varsel.«

Jfr. den tilsvarende formulering i Tivoli-konceptet foran side (84).

Det er ikke alene arealet i ejendommen, der lejes, men også adgangen til at benytte andre faciliteter er en del af aftalen. Det kan formuleres således:

»Koncessionshaver har adgang til at benytte de fællesarealer og fælles faciliteter, som er beskrevet i bilag 2, herunder kontorfaciliteter, forsendelsesfaciliteter, adgangsveje for medarbejdere, adgangsforhold for varemodtagelse, vareelevator, garderober til brug for medarbejdere, bespisningsfaciliteter til brug for medarbejdere, toiletfaciliteter, andre fællesarealer.«

Koncessionshavers eller lejers virksomhed vil også være beskrevet med en bemærkning om, at virksomheden drives selvstændigt, og at det økonomiske og juridiske ansvar for lejers virksomhed, herunder ansvar over for kunder, leverandører, ansatte, alene er koncessionshavers. Der vil også være bestemmelser om, hvilket varesortiment, lejer eller koncessionshaver skal føre, ligesom der skal være bestemmelser om, at man ikke uden aftale med koncessionsgiver kan udvide varesortimentet.

Udlejers virksomhed, dvs. den samlede ejendoms samlede indretning og profil vil være beskrevet i aftalen. En bestemmelse af følgende indhold er almindelig:

»Koncessionshaver anskaffer for egen regning det for driften af koncessionshavers virksomhed fornødne inventar og materiel, som skal være i overensstemmelse med det i bilag 3 beskrevne udstyr. Koncessionshavers anskaffelser skal forud godkendes af koncessionsgiver.«

## *Kap. 6: Specielle erhvervslejekontrakter*

Markedsføring og annoncering vil typisk blive forestået af koncessionsgiver i form af planer for markedsføring, markedsføringsforanstaltninger, fælles skiltning, udsalg, pyntning til højtider, anvendelse af fælles emballage. Koncessionshaver vil normalt skulle forpligte sig til at anvende en vis del af nettoomsætningen til annoncering, katalog m.v. Koncessionshaver kan dog med respekt af koncessionsaftalen tilrettelægge og gennemføre egen markedsføring.

Bestemmelser om uddannelse af personale er også et typisk element i en shop-i-shop-aftale. Koncessionshaver vil forpligte sig til at have det nødvendige personale, der skal være kvalificeret og uddannet til det niveau, som det samlede koncept arbejder med. Der vil også være foreskrevet en husorden, herunder hvilken beklædning der ikke må anvendes – personalet må ikke gå i joggingtøj, gummisko, shorts m.v. – altså en meget detaljeret regulering af samtlige butikkers personale.

Der vil normalt blive udfærdiget budgetter omfattende markedsføringsomkostninger, fællesudgifter og øvrige udgifter samt et regnskab over de faktiske udgifter og omkostninger til el., varme, vand, skatter og afgifter, forsikring, rengøring og renovation på nøjagtig samme måde, som det kendes inden for centerlejemål og i mindre omfang ved erhvervslejemål i ejendomme med flere selvstændige erhvervslejemål. Det vederlag, der fastsættes for at benytte arealet og de rettigheder og ydelser, som tillægges koncessionshaver, vil normalt blive beregnet efter areal og efter omsætning, ligesom der løbende vil være mulighed for at justere vederlaget, f.eks. således:

**»Som vederlag betaler koncessionshaver en årlig basisafgift, der er fastsat til X% af koncessionshavers samlede nettoomsætning excl. moms, dog mindst en basisafgift der for perioden fra X til Y (typisk 1 år) er fastsat til kr. ... månedligt eller på årsbasis til kr. ..., svarende til kr. ... pr. m<sup>2</sup> bruttoareal.«**

Der vil også være en bestemmelse om, at der ved forhøjelse af mindstebasisafgiften sker en tilsvarende forhøjelse af depositum, således at dette stedse svarer til 3 måneders minimumsbasisafgift. Koncessionsgiver vil forbeholde sig at udøve et løbende tilsyn med koncessionshaver, herunder at han opfylder kravene i aftalen. Koncessionsaftalen vil normalt kunne opsiges med typisk 6 måneders varsel.

## 7. *Shop-i-shop-lejemål*

Koncessionshaver kan normalt ikke opsiges det første år efter aftalens ikrafttræden.

Der vil være detaljerede bestemmelser om misligholdelse. Da man er uden for erhvervslejeloven, er det praktisk at angive, hvad der anses for misligholdelse. En udbredt misligholdelsesgrund er, at hvis det ved uafhængige kontrolbesøg konstateres, at virksomheden får dårlige karakterer – i en skala fra 1-5 opnår under 2 i 5 prøvebesøg eller 3 nuller i 3 prøvebesøg – anses det for misligholdelse med adgang for koncessionsgiver til at opsiges aftalen med 3 måneders varsel. Når koncessionshaver ophører, vil han ikke efter aftalen have krav på goodwillbetaling, ligesom han ikke er berettiget til helt eller delvist at overdrage lejemålet til andre. Bilagene til koncessionsaftalen vil indeholde tegning over arealer, tegning over fællesarealer og fællesfaciliteter, opgørelse af inventar, materiel, telefon, kasseterminaler, orientering om markedsføring, husorden, opgørelse over fællesudgifter og omkostninger, der fordeles mellem koncessionshaverne. I forbindelse med bilaget om inventaret må det fremhæves, at der er tale om en art forpagtning:

»Koncessionsgiver udleverer brochurer og beskrivelser af sådant inventar og materiel samt udstyr i øvrigt, der af hensyn til opnåelsen og bevaring af helhedsindtrykket af udformningen og indretningen af bygningen fra tid til anden er foreskrevet til brug for de enkelte afdelinger, områder, etager i bygningen. Koncessionshaver kan foreslå alternative anskaffelser, der kan afpasses til disse hensyn.

Koncessionsgiver skal godkende placering og opstillingsformer, herunder anbringelse af diske, reoler, prøverum, spejle, udstillingsopsatse, pyntegenstande m.v.«

## Kapitel 7

# Tillæg til erhvervslejekontrakter

### 1. Koncipering

Tillæg til lejekontrakter kan formuleres på mange måder. Der er lange tillæg, og der er korte tillæg – normalt afhængigt af, hvad tillægsaftalen omfatter.

Det enkleste er et lejekontraktstillæg udfærdiget i anledning af, at lejeren afstår sin lejekontrakt og sin butik til en ny lejer, der fortsætter i samme branche. Tillægget til lejekontrakten skal i denne forbindelse alene bestå i, at udlejer påtegner lejekontrakten med en bemærkning om, at lejer nu ikke længere er XX men YY, og at lejemålet er overtaget den...

Omfattende tillæg til lejekontrakter ser man, hvor udlejer og lejer eksempelvis bliver enige om, at lejemålet forøges fra 1.000 til 2.000 m<sup>2</sup>, og hvor udlejer foretager den nødvendige udvidelse efter aftale med lejer og med en aftalt lejeforhøjelse som konsekvens. Dette tillæg vil være omfattende og indeholde elementer fra entreprisekontrakter, bestemmelser om lejeregulering m.v.

En anden form for tillæg til lejekontrakter er, hvor udlejer ønsker ændrede vilkår efter erhvervslejelovens § 14. En aftale om vilkårsændring skal efter erhvervslejelovens § 14 være skriftlig. Lejemålet må ikke være erhvervsbeskyttet, jfr. § 14, stk. 1. Er lejemålet erhvervsbeskyttet, er aftalen om vilkårsændring ugyldig. Hvis en gyldig aftale om vilkårsændring er indgået – aftalen kan kun indgås efter 1. januar 2000 – kan udlejer 8 år efter aftalens indgåelse fremsætte krav om vilkårsændring. Den omfattende procedure, som udlejer skal følge, skal ikke gennemgås her – der henvises til loven. Hvis lejer accepterer udlejers krav om vilkårsændring, eller hvis parterne efter en forhandling bliver enige om ændrede vilkår, skal denne aftale finde udtryk i form af et tillæg til lejekontrakten.

For *alle* tillæg til lejekontrakter er det vigtigt at angive, hvem parterne er, hvor lejemålet ligger og herefter angive, om det er en bestemt paragraf i lejekontrakten, der ændres. Hvis det er tilfældet, skal ændringen angives. Hvis der ikke ændres i den eksisterende lejekontrakt

## 2. Erhvervslejelovens anvendelse på tillæg

men indgås aftale om noget nyt, bør det i tillægget angives, at lejekontrakten fortsat er gældende for alle bestemmelsers vedkommende, men at man som en ny bestemmelse i tillægget har aftalt følgende ...

Et tillæg til en lejekontrakt må ikke modsige lejekontrakten. Der påhviler koncipisten lige så stor omhyggelighed ved udfærdigelse af tillæg til lejekontrakter som ved udarbejdelse af selve kontrakten. Koncipisten bør kende erhvervslejekontrakten, og han må sikre, at der ikke opstår strid mellem tillægget til kontrakten og lejekontrakten.

Ofte kan udlejer og lejer se det praktiske i at rive den gamle lejekontrakt i stykker og udfærdige en ny. Det vil man gøre, hvis den eksisterende lejekontrakt har været gældende i en årrække og er blevet uaktuel for visse bestemmelsers vedkommende eller er blevet uoverskuelig på grund af mange tillæg. Om parterne så kan enes om en ny kontrakt, er mere tvivlsomt. Lejer vil alt andet lige have en større beskyttelse efter de tidligere regler, end han vil efter den nye erhvervslejelov. Sammenskrivning af gamle lejekontrakter til én ny lejekontrakt er en lige så vanskelig konciperingsopgave, som det er at udfærdige lejekontrakter, for ikke at sige en vanskeligere opgave. Normalt vil udlejer og lejer ikke vil give afkald på den beskyttelse eller den fordel, de måtte have efter den eksisterende erhvervslejekontrakt. Der skal »gås i store sko«, hvis parterne skal blive enige om en helt ny erhvervslejekontrakt. Derfor ser man stadig mange lapperier med tillæg til en eksisterende lejekontrakt – ofte uden at parterne har gjort sig den ulejlighed at sikre sig overensstemmelse mellem tillæggene indbyrdes og mellem tillæggene og den oprindelige lejekontrakt.

## 2. Erhvervslejelovens anvendelse på tillæg indgået efter

### 1. januar 2000 til lejekontrakter indgået før år 2000

Når der efter 1. januar 2000 indgås tillæg til lejekontrakter fra før år 2000, opstår spørgsmålet om, hvilken lovgivning der skal finde anvendelse på kontraktsforholdet.

Det følger af erhvervslejelovens § 86, at loven har virkning for lejeaftaler, der indgås den 1. januar 2000 og senere. Tillægget er en lejeaftale, og som udgangspunkt har den nye erhvervslejelov virkning for indholdet af dette tillæg.

Har erhvervslejeloven også virkning for *hele* kontraktsforholdet,

## *Kap. 7: Tillæg til erhvervslejekontrakter*

dvs. lejekontrakten indgået før år 2000 og eventuelle andre tillæg til lejekontrakten, ligeledes indgået før 1. januar 2000? § 86, stk. 2, i loven fastslår, at loven har virkning for lejeaftaler, der er indgået inden den 1. januar 2000. Heraf følger tilsyneladende at loven også har virkning for lejekontrakter indgået før 1. januar 2000, herunder tillæg til lejekontrakter. Dette er imidlertid ikke i overensstemmelse med, hvad der senere anføres i loven. § 86, stk. 3, bestemmer nemlig, at parterne fra 1. januar 2000 kan indgå aftale om, at erhvervslejelovens bestemmelser kapitel 1-15 finder anvendelse på lejeaftaler indgået før 1. januar 2000. Det anføres endvidere, at ved ændringer i lejeaftaler indgået før 1. januar 2000, herunder ved tillæg, kan det angives, om reglerne i erhvervslejelovens kapitel 1-15 finder anvendelse. Har parterne *ikke* anført noget, anses aftalen omfattet af § 86, stk. 2, som det anføres, dvs. at de tidligere gældende regler gentaget i § 89 fortsat finder anvendelse. I bemærkningerne til lovforslaget anføres det, at en aftale mellem parterne om, at reglerne i lovens kapitel 1-15 skal finde anvendelse betyder, at markedslejen kan opkræves straks og ikke i henhold til overgangsreglerne.

Bemærkningerne til lovforslaget omtaler typeformular H af 2. januar 1996, der indeholder en bestemmelse om, at udlejers rettigheder og pligter reguleres af den til enhver tid gældende lejelovgivning. Denne bestemmelse svarer til lovens § 86, stk. 2, om, at den – som udgangspunkt – har virkning for lejeaftaler, der er indgået inden 1. januar 2000, men det er ikke tilstrækkeligt til, at den nye erhvervslejelov kan anvendes på lejekontrakter indgået før 1. januar 2000. Bemærkningerne til lovforslaget anfører, at en sådan bestemmelse i typeformularen ikke uden videre bringer lejekontrakten over i det nye lovgrundlag. Hertil kræves en aftale indgået mellem parterne 1. januar 2000 eller senere.

Når det i bemærkningerne til lovforslagets § 86 anføres »at det ved ændringer i eksisterende lejeaftaler efter udgangen af 1999, herunder ved tillæg, er en betingelse for, at forslagens kapitel 1-15 finder anvendelse på lejeforholdet, at parterne har aftalt dette,« er harmonien med lovens § 86, stk. 2, om, at loven har virkning for lejeaftaler, der er indgået inden 1. januar 2000, ikke oplagt. Man siger ét i § 86, stk. 2, men det modsatte i § 86, stk. 3. Loven har ikke, som det anføres i stk. 2, virkning for lejeaftaler indgået inden 1. januar 2000 – hertil kræves, at parterne har aftalt dette. § 89, stk. 2, anfører, at for lejekon-

## 2. Erhvervslejelovens anvendelse på tillæg

trakter indgået før 1. januar 2000 finder en række bestemmelser anvendelse, der var gældende på det tidspunkt, kontrakten blev indgået.

§ 86, stk. 3, og bemærkningerne til denne bestemmelse må sammenholdes med lovens § 13, stk. 3, hvorefter væsentlige ændringer af vilkårene for lejeforholdet, herunder lejens størrelse, indebærer, at krav om regulering af lejen tidligst kan få virkning 4 år efter det tidspunkt, hvor vilkårene for lejeforholdet ændres væsentligt. Efter § 13, stk. 3 kan parterne angive, om der er tale om væsentlige ændringer. Angiver man ikke noget, løber der ikke en ny 4-års-periode. Ændringerne er pr. definition uvæsentlige. Parterne kan eksempelvis aftale en 10-dobling af lejen. Hvis man ikke samtidig aftaler, at denne ændring er væsentlig, er den det ikke.

Lejekontrakter indgået før 1. januar 2000 omfattes formelt af bestemmelsen i erhvervslejelovens § 86, stk. 2. Det sker automatisk. Der skal ikke indgås særskilt aftale. § 86, stk. 3, giver parterne mulighed for *efter* 1. januar 2000 at aftale, at hele erhvervslejelovskomplekset finder anvendelse på den eksisterende lejekontrakt. Man er således ikke omfattet af lovens overgangsbestemmelser. Populært sagt aftaler man at lade den nye erhvervslejelov gennemlyse den eksisterende lejekontrakt. Der gælder ikke noget nyt, der er ikke ændret noget, men parterne får mulighed for efter 1. januar 2000 at ophæve præceptiviteten for de bestemmelser i erhvervslejeloven, der tidligere var præceptive, da man indgik kontrakten, men som efter 1. januar 2000 ikke er det. De regler der fortsat er ufravigelige fortsætter med at være ufravigelige. Selv om det vedtages, at erhvervslejeloven finder anvendelse på en lejekontrakt indgået før 1. januar 2000, skal der en udtrykkelig aftale til mellem udlejer og lejer, hvis en lejeforhøjelse ikke skal optrappes efter § 13 men kan opkræves straks. Man skal også udtrykkeligt aftale genforhandling efter § 14, for at reglerne finder anvendelse. Det er ikke nok at aftale, at erhvervslejeloven finder anvendelse. Ikrafttrædelsesbestemmelserne og overgangsreglerne er indføjet for at finde anvendelse i de situationer, hvor parterne ikke aftaler andet – altså hvor lejekontrakten videreføres. Når parterne aftaler, at de nye regler i erhvervslejeloven skal finde anvendelse, har man netop tilkendegivet, at man ønsker en gennemlysning af kontrakten.

Der kan for så vidt konstateres en modsætning mellem § 85 om, at reglerne i §§ 80-83 ikke kan fraviges til skade for lejeren ved aftale,

### *Kap. 7: Tillæg til erhvervslejekontrakter*

og § 86, stk. 3, hvorefter det kan aftales, at reglerne i kapitel 1-15 finder anvendelse. Da parterne kan aftale at rive kontrakten i stykker og lave en ny kontrakt efter 1. januar, gælder præceptiviteten kun for de tilfælde, hvor parterne ikke efter 1. januar 2000 aftaler noget andet.

### 3. Lejekontraktstillæg indgået før 1. januar 2000

Det har før erhvervslejeloven været vanskeligt at afgøre, hvor meget der skulle til af ændringer i en erhvervslejekontrakt, før man ville fastslå, at hele kontrakten blev reguleret efter den lovgivning, der var gældende, da tillægget til lejekontrakten blev underskrevet. Hvis væsentlige arealer udgik, eller hvis væsentlige bestemmelser om afståelse/uopsigelighed blev korrigeret, var det sandsynligt, at retspraksis ville anse lejekontrakten for ændret på så væsentlige punkter, at den erhvervslejelov der var gældende på ændringstidspunktet fandt anvendelse. Retspraksis under den tidligere lovgivning var ikke klar. Den refereres kort, idet spørgsmålet fortsat kan opstå ved kontrakter og tillæg indgået før 1. januar 2000.

De centrale domme på området – en Vestre Landsrets dom og en Østre Landsrets dom – benytter begge udtrykket »Der er ikke sket så væsentlige ændringer i den gældende lejeaftale, at der er tale om en samlet ny lejeaftale« (Vestre Landsrets dom af 18/4 1995 i ankesag B-1840-93 og Østre Landsrets dom af 2/11 1998 TBB-1999 side 104).

I Vestre Landsrets dom af 18/4 1995, der ændrede en 2-1-afgørelse i boligretten, var forholdet det, at et supermarkeds areal ved en tillægsaftale blev udvidet med 10%. Lejen blev uanset udvidelsen fastholdt med uændrede beløb.

Efter lejekontrakten startede lejemålet 1/10 1967. Ved tillæg til lejekontrakten blev der aftalt omsætningsbestemt leje fra 1/9 1982 (12,6% af forretnings bruttoavance). 23/6 1992 ønskede lejer lejenedsættelse. Udlejer afviste. 18/9 1992 blev der indgået tillæg til lejekontrakten, således at der fra 1/9 1992 yderligere blev tillagt 134 m<sup>2</sup> primære salgsarealer. Arealet udgjorde oprindeligt 2.204 m<sup>2</sup>, herunder 1.400 m<sup>2</sup> salgsarealer, der altså blev forøget med 134 m<sup>2</sup>. Der aftaltes ikke leje for dette areal. Arealet indgik i den omsætningsbestemte lejeaftale fra 1982.

Lejer anlagde efterfølgende sag og krævede lejenedsættelse fra 1/10 1992 med 1 mio. kroner. Udlejer gjorde gældende, at formålet med ændringerne i erhvervslejeloven var, at en lejer, der med åbne øjne indgik en lejeaftale, ikke umiddelbart herefter kunne få den ændret. Lejeaftalen med en lejefastsættelse

### *3. Lejekontraktstillæg indgået før 1. januar 2000*

efter bruttoavanceprincippet var indgået på ny i og med tillægget af 18/9 1992. Udlejer havde i denne forbindelse givet regneeksempler i henhold til erhvervslejelovens § 9, stk. 4.

Boligrettens flertal udtalte: »Det forhold, at et areal på ca. 134 m<sup>2</sup> er tillagt det oprindelige butiksareal, således at lejebetalingen for det tillagte areal skal indgå i den leje, der fortsat skal beregnes efter bruttoavanceprincippet, findes at indebære, at lejer ikke kan fastholde det fremsatte påkrav om lejenedsættelse efter påkravets indhold.«

I Landsretten delte dommerne sig også i et flertal på 2 og et mindretal på 1. Flertallet udtalte: »Ved allongen af 18. september 1992 er der ikke sket så væsentlige ændringer i den gældende lejeaftale, at der er tale om en samlet ny lejeaftale.« Derfor var den dagældende erhvervslejelovs § 5, stk. 2, ikke til hinder for, at lejer kunne få sit krav om lejenedsættelse påkendt.

I Østre Landsrets dom af 2. november 1998 var forholdet det, at et supermarked, som led i en ændret udformning af Ringsted Centret, ønskede en placering, der var ringere end den, man i et par år havde haft i Centret. Arealet blev formindsket, og placeringen blev ændret.

Lejeren gjorde gældende, at der forelå så væsentlige ændringer i areal, lejebetaling mv., at der var tale om en ny lejekontrakt, således at udlejer efter dagældende lejelovs § 4, stk. 4, skulle opregne og beløbsangive de fællesudgifter, der skulle betales ud over lejen – det var ikke sket.

Boligretten fandt, at uanset de skete fysiske ændringer i lejemålet var allongen ikke ensbetydende med, at der var indgået en ny lejeaftale.

Landsretten tiltrådte, at der ikke ved allongen var sket så væsentlige ændringer i den gældende lejeaftale, at der var tale om en ny aftale, og stadfæstede Boligrettens afgørelse.

Begge sager angik i realiteten krav om lejenedsættelse. Vestre Landsret gav lejeren mulighed for lejenedsættelse. Østre Landsrets dom gav ikke lejer mulighed for en nedsættelse af lejen i form af fritagelse for betaling af fællesudgifter.

En utrykt dom af 29. maj 1995 – Odense L 9500330-11 – anså en tillægsaftale som et nyt lejemål i den forstand, at 4-års-intervallerne efter dagældende erhvervslejelovs § 5 blev regnet fra tillægsaftalens ikrafttræden. Der var tale om en ombygning, hvor arealet blev udvidet med 20%, og det nye areal udgjorde en funktionel væsentlig del af det samlede lejemål.

I bemærkningerne til det lovudkast, der blev sendt til høring, blev det fastslået, at væsentlige ændringer af en eksisterende lejeaftale efter udgangen af 1999 efter omstændighederne kunne medføre, at domstolene i den konkrete situation nåede frem til, at ændringerne var så betydelige, at der reelt var tale om en ny aftale, der skulle bedømmes og afgøres efter den nye erhvervslejelov. Disse bemærkninger er ikke medtaget i lovforslaget, som altså – ikke særlig tydeligt for så vidt

### *Kap. 7: Tillæg til erhvervslejekontrakter*

angår lovteksten men tydeligt i bemærkningerne – fastslår, at der skal en aftale til mellem parterne, hvis erhvervslejeloven skal finde anvendelse på kontrakter indgået før 1.januar 2000 og på tillæg til erhvervslejekontrakter indgået efter 1. januar 2000, hvor lejekontrakten er indgået før 1. januar 2000.

## Kapitel 8

# Stempel – tinglysning – fortolkning

### 1. Stempel

Lejekontrakter, herunder erhvervslejekontrakter, skulle tidligere stemples. Stempelspørgsmål gav anledning til en række problemer. Det stempelpligtige beløb i en erhvervslejekontrakt var det beløb, som lejen i h.t. kontrakten udgjorde i det 10. år. Mange udlejere og lejere stemplede fejlagtigt kontrakten i forhold til førsteårslejen. Stempelreglerne finder ikke længere anvendelse på lejekontrakter.

By- og Boligministeriets checkliste til erhvervslejeloven af 7. januar 2000 fastslår derfor, at lejekontrakter der indgås den 1. januar 2000 eller senere er fritaget for stempelpligt.

### 2. Tinglysning

By- og Boligministeriets checkliste til erhvervslejeloven udgivet 7. januar 2000 anfører, at det kun er nødvendigt at tinglyse en lejekontrakt, hvis der er aftalt rettigheder for lejer, som ikke følger af erhvervslejeloven. Lejekontrakten får ved tinglysning den prioritetsstilling, som følger af aftalen eller tinglysningslovgivningen.

Erhvervslejelovens § 6 fastslår, at lejers rettigheder efter reglerne i loven er gyldig mod enhver uden tinglysning.

Efter lovens § 55 kan en lejer afstå sit lejemål til samme branche. En sådan rettighed skal ikke tinglyses – lejer *har* retten i henhold til loven. Udlejeren kan i lejekontrakten have afskåret lejer fra afståelsesretten efter § 55, og udlejer kan udvide lejers afståelsesret. Lejeren har ikke alene afståelsesret til samme branche men til alle brancher – en tidsubegrænset og brancheubegrænset afståelsesret. En sådan afståelsesret giver lejeren mere, end der tilkommer ham efter erhvervslejeloven, og hvis lejer derfor vil sikre sig, at afståelsesretten ikke afskæres, hvis ejendommen går på tvangsauktion, skal han tinglyse denne rettighed.

En udlejer kan opsigte en lejer, hvis han selv ønsker at benytte det

## *Kap. 8: Stempel – tinglysning – fortolkning*

lejede, jfr. erhvervslejelovens § 60, stk. 2, nr. 1. Hvis en udlejer har givet en lejer 10 års uopsigeligthed, er denne uopsigeligthed noget, som lejereren har ud over erhvervslejeloven, og hvis lejer derfor vil sikre sig mod, at en ny udlejer opsiger ham, fordi han selv vil benytte det lejede, skal kontraktsbestemmelsen om uopsigeligthed i en årrække tinglyses. Herigennem sikrer lejer sig, at uopsigeligtheden i tilfælde af tvangsauktion ikke aflyses, ekstinkveres, således at en ny ejer herefter med henvisning til § 61, stk. 2, nr. 1 kan opsiges ham, fordi han selv ønsker at benytte det lejede. Når lejer har tinglyst særlige rettigheder, som han ikke har efter erhvervslejeloven, vil ejendommen ved tvangsauktion blive solgt efter alternativt opråb – retsplejelovens § 573, stk. 2. Ejendomme udbydes først med pligt til, at en køber overtager ejendommen og lejereren med lejerens videregående rettigheder. Hvis ingen byder på ejendommen, og det er normalt situationen, opråbes ejendommen på ny uden pligt til at overtage de videregående rettigheder. Man kapitaliserer rettighederne, og de placeres med pengebeløbet sidst i prioritetsorden. Der bliver normalt aldrig dækning til de videregående rettigheder i form af et pengebeløb. Derfor vil de videregående rettigheder ofte bortfalde efter alternativt opråb.

Der er ikke noget i vejen for, at en lejer aftaler at betale 1 års depositum, men hvis han vil have sikkerhed for sit depositum i tilfælde af ejendommens salg eller tvangsauktion, skal han tinglyse bestemmelsen.

Manglende tinglysning af en lejers videregående rettigheder kan medføre, at de ikke skal respekteres af en køber, der er i god tro, jfr. tinglysningslovens § 1. Den gode tro skal have været til stede, da skødet blev anmeldt til tinglysning. Hvis køber på det tidspunkt var bekendt med lejers videregående rettigheder, skal han fortsat respektere dem. Normalt vil en køber af en erhvervsejendom være bekendt med lejekontrakterne og vil derfor vide, om der er tinglyste eller utinglyste videregående rettigheder. Han vil normalt være i ond tro.

Hvis en lejer ønsker at få en lejekontrakt, der indeholder videregående rettigheder, tinglyst, skal han ikke tinglyse hele lejekontrakten men alene ekstrahere de bestemmelser, der giver ham de videregående rettigheder, udarbejde en tinglysningsgenpart og fremsende ekstrakten til tinglysning under vedlæggelse af tinglysningsgebyr.

Erhvervslejelovens § 6 gentager ikke lejelovens § 7, stk. 3, tredje punktum om, at lejers krav ved lejeforholdets ophør skal være gjort

### 3. Fortolkning

gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet. Det gav problemer for panthavere og andre rettighedshavere over ejendommen, idet det var vanskeligt at skaffe sig overblik over, om der ville fremkomme lejerkrav mod ejendommens ejer. § 6, stk. 2, fastslår derfor, at i de tilfælde, hvor lejere udtager stævning med krav om betaling efter stk. 1, skal bekræftet genpart af stævningen tinglyses på ejendommen. Det er lejeren, der har pligt til at tinglyse stævningen. Bestemmelsen i § 6 tager alene sigte på ejerskiftesituationer og andre tilfælde, hvor en ejerbeføjelse overgår til andre, f.eks. ved konkurs og boligpant.

Når en lejer vil tinglyse, skal tinglysningen ske i overensstemmelse med reglerne i tinglysningslovens § 12, stk. 4. Det betyder, at det er retten, der skal beslutte, om tinglysning af genparten af stævningen kan finde sted. Det er et krav, at stævningen er forkyndt for sagsøgte, før tinglysning kan finde sted. Derfor vil der i praksis gå et stykke tid, før en sagsøger i form af en lejer kan få tinglyst stævningen. Tinglysningen skal efter bestemmelsen i § 6, stk. 2, ske uden ugrundet ophold. Der stilles således ikke – som under den tidligere lovgivning – krav om, at tinglysning skal være sket inden for 1-årsfristen.

Erhvervslejeloven gentager ikke bestemmelsen i lejelovens § 7, stk. 3, om en lejers ret til at lade en aftale tinglyse, hvis ejeren ikke har gjort det senest 1 uge efter, at lejeren har forlangt det. Bestemmelsen i lejelovens § 7, stk. 4, er heller ikke medtaget. Her blev det fastslået, at udlejereren havde ret til at lade aftalen aflyse efter lejers fraflytning.

Tinglysning og aflysning af sådanne særlige aftaler er omfattet af almindelige tinglysningsretlige regler, hvorefter det er den der har en rettighed over en ejendom, der kan kræve rettigheden tinglyst eller aflyst.

### 3. Fortolkning

Når der opstår fortolkningsproblemer omkring erhvervslejekontrakter, skal der anlægges en naturlig og rimelig læsemåde af bestemmelserne. Fortolkningens opgave er at finde ud af, hvad ordene efter en naturlig forståelse betyder. Fortolkningens opgave er også at finde frem til en brugbar, operationel løsning, som er i overensstemmelse med vore almindelige retsgrundsætninger.

## *Kap. 8: Stempel – tinglysning – fortolkning*

Hvis udlejer har udfærdiget lejekontrakten, og der er uklare bestemmelser i den, går fortolkningsreglen ud på, at den pågældende bestemmelse skal fortolkes imod affatteren – koncipisten. Hvis en kontraktsbestemmelse altså kan læses på to eller flere måder, skal den læses og fortolkes på den måde, der er gunstigst for den part, der ikke har udfærdiget kontrakten.

Efter erhvervslejelovens vedtagelse er der udarbejdet mange forskellige kontraktsformularer. En del af disse er udformet meget lidt gennemtænkt. Derfor vil der givet opstå mange sager om fortolkning af uklart affattede lejekontrakter. Udgangspunktet i denne situation vil være, at kontrakten skal fortolkes imod den, der har affattet den, dvs. normalt udlejer. Udlejer vil ofte have benyttet professionel assistance og vil være den, der som den kyndige med kyndige rådgivere er nærmest til at bære risikoen for, at en kontraktsbestemmelse er uklart affattet.

Fortolkningsreglen, gående ud på at man i tvivlstilfælde fortolker til fordel for lejer, kan næppe anvendes under erhvervslejeloven. Efter erhvervslejelovens bestemmelser og forarbejder er der tale om to ligeværdige parter – udlejer og lejer – der begge antages at være professionelle. Det vil derfor snarere blive koncipistreglen, der vil blive anvendt i kontraktsfortolkningen. Hvis det er lejerorganisationer, der har udarbejdet en uklar kontrakt, vil den blive fortolket imod lejer og til fordel for udlejer. Hvis det omvendt er udlejerorganisationer, der har udarbejdet kontraktsformularen, vil den blive fortolket til fordel for lejer og til skade for udlejer.

Der kan næppe indlægges passivitetssynspunkter eller lignende i forbindelse med kontraktsfortolkningen. Den omstændighed at parterne har efterlevet kontrakten indebærer ikke, at en bestemt fortolkning skal lægges til grund. Hvis spørgsmålet ikke har været omtvistet tidligere under lejeforholdet, er det koncipistreglen, der vil blive bragt i anvendelse.

## Erhvervslejekontrakt med bilag

### § 1

Udlejer, lejer og det lejede

(EHL § 1 + § 5, stk. 1)

Undertegnede X (i det følgende kaldet udlejer) udlejer herved til Y (i det følgende kaldet lejer) lejemålet beliggende (gade nr. og by)

Det lejedes beliggenhed og afgrænsning fremgår af det på vedhæftede skitse med rødt skraverede areal (BILAG).

Det lejede udgør 384 m<sup>2</sup> bruttoetageareal opmålt i henhold til Boligstyrelsens bekendtgørelse vedrørende beregning af arealet af bolig- og erhvervslokaler.

Arealet er fordelt som følger:

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Butikslokale       | 132 m <sup>2</sup>       |
| Baglokale/kontorer | 74 m <sup>2</sup>        |
| Lagerlokale        | 21 m <sup>2</sup>        |
| Kælderlokale       | <u>157 m<sup>2</sup></u> |
|                    | <u>384 m<sup>2</sup></u> |

Som BILAG til nærværende lejekontrakt vedhæftes en beskrivelse af det lejede med angivelse af de indretninger og det inventar, der tilhører udlejer, og som omfattes af lejemålet.

Til lejemålet hører ikke særskilt brugsret til fællesarealer, parkeringsplads eller andre arealer uden for bygningerne. Lejer er ikke berettiget til at anvende fællesarealer til oplagring eller henstilling af varer, emballage eller lignende.

Udlejer er berettiget til at disponere over fællesarealer ved udlejning eller på anden måde til lejere i ejendommen eller andre, når dette kan ske uden gene for brugen af de ved nærværende kontrakt udlejede lokaliteter.

Udlejer har ret til at anbringe lysreklamer på ejendommen.

### § 2

#### Anvendelse

(EHL § 22 + kap. 7 (Lejers brug af det lejede))

Det lejede skal benyttes til detailsalg af (udførlig beskrivelse af hvad lejemålet skal anvendes til) og må ikke uden udlejers skriftlige tilladelse benyttes til andet formål.

## Bilag 1

### § 3

#### Ikrafttræden og opsigelse

(EHL § 6, stk. 2 + kap 11 (opsigelse) + evt. § 14 om vilkårsændring i ikke-erhvervsbeskyttede lejemål)

Lejemålet træder i kraft den 1. januar (år) og vedvarer, indtil det skriftligt opsiges af en af parterne med 6 måneders forudgående varsel til den første i en måned.

Lejemålet er fra udlejers side uopsigeligt til ophør tidligere end 1. januar (fra 5-10 år) og fra lejers side uopsigeligt til ophør tidligere end 1. januar (normalt 5 år).

### § 4

#### Leje, lejeregulering, depositum

(EHL § 9 + § 13, stk. 1-6 + kap 8 (betaling af leje))

Den årlige leje er aftalt til kr. ( ) excl. moms – skriver ( ) kroner ( ) øre – og er for de i § 1 anførte lokaliteter fastsat som følger:

|                     |     |                          |            |
|---------------------|-----|--------------------------|------------|
| Butikslokaler       | kr. | pr. m <sup>2</sup> eller | kr.        |
| Baglokaler/kontorer | kr. | pr. m <sup>2</sup> eller | kr.        |
| Lagerlokaler        | kr. | pr. m <sup>2</sup> eller | kr.        |
| Kælderlokaler       | kr. | pr. m <sup>2</sup> eller | <u>kr.</u> |
|                     |     | <u>I alt</u>             | <u>kr.</u> |

Lejen betales kvartalsvis hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Ved lejekontraktens underskrift er betalt kr. ( ) for perioden 1/1-31/3 (år). Den 1. april (år) betales kr. ( ) for perioden 1/4-30/6 (år) og så fremdeles.

Alle ydelser i lejeforholdet tillægges moms.

Udlejer kan kræve, at den til enhver tid gældende årsleje, beregnet på grundlag af den senest forud for kravets fremsættelse forfaldne leje, excl. lejers betaling for varme og fællesudgifter, (A) pristalsreguleres, første gang med virkning fra 1. januar (år). Reguleringen sker på grundlag af nettoprisindekset for oktober måned forud for kravets fremsættelse (B), sammenholdt med nettoprisindekset for oktober måned forud for den senest foretagne pristalsregulering (C). Ved første pristalsregulering fastsættes C til nettoprisindekset for oktober måned (månedsprisindekset kendes først i slutningen af måneden. Derfor bør der gå 3 måneder efter offentliggørelsen af det månedsprisindeks, der skal anvendes, før reguleringen udregnes og meddeles lejer).

Ved pristalsregulering beregnes den nye leje som følger:

$$\frac{A \times B}{C} = \text{ny leje}$$

Den årlige lejeregulering udgør dog mindst (fra 2-5%) af foregående års leje fastsat som ovenfor anført. Lejeregulering gennemføres første gang med virkning fra 1. januar (år).

Pristalsregulering eller procentregulering skal ikke varsles, men har virkning for tiden efter den 1. i den måned, der indtræffer efter at kravet skriftligt er kommet frem til lejer.

Udlejer og lejer kan endvidere kræve lejen reguleret til markedslejen, jfr. erhvervslejelovens § 13.

### **Depositum**

Senest 10 dage efter nærværende kontrakts underskrift indbetaler lejer et depositum, stort kr. (fra 3-6 måneders leje) + moms til sikkerhed for lejers forpligtelser i henhold til nærværende lejekontrakt, herunder lejers forpligtelser i forbindelse med fraflytning.

Ved ændringer i den til enhver tid gældende leje uanset grunden hertil, reguleres depositum, således at det til enhver tid svarer til (fra 3-6 måneders leje) excl. varme og fællesudgifter. Depositum forrentes ikke. Depositum tilbagebetales, når lejer har opfyldt sine forpligtelser i forbindelse med lejemålets ophør.

## **§ 5**

### **Regulering af lejen**

(EHL § 10 + § 11, evt. § 12)

Den i § 4 anførte leje indeholder de skatter og afgifter for året ( ), der er pålagt ejendommen ved lejemålets ikrafttræden den ( ).

Lejen kan af udlejer og lejer kræves reguleret i overensstemmelse med Erhvervslejelovens §§ 10-12. Parternes krav på regulering gælder såvel satsændringer som forbrugsændringer. Udgiftsstigninger kan stedse kræves reguleret af udlejer med virkning fra det tidspunkt, hvor udgiften er pålagt ejendommen.

Udlejer er yderligere berettiget til at kræve lejen forhøjet i det omfang, udlejer pålægges ydelser til det offentlige, herunder myndigheder nedsat med hjemmel i den til enhver tid gældende lejelovgivning, fastsat efter ejendommens areal eller et hvilket som helst andet beregningsgrundlag med tilknytning til ejendommen.

Lejeforhøjelsen fordeles i forhold til den gældende leje på varslingstidspunktet.

## Bilag 1

### § 6

#### Driftsomkostninger/fællesudgifter

(EHL § 5, stk. 2)

Ud over lejen betaler lejer en andel i følgende udgifter til ejendommens drift:

- Vicevært
- Renholdelse
- Pasning af gård
- Renovation
- Udvendig vedligeholdelse, som ikke afholdes af udlejer, jfr. § 8, sidste stk.
- Administration

Udlejer udfærdiger et regnskab over de pågældende udgifter hvert år inden den 1. maj for det foregående år. Udgifterne fordeles mellem ejendommens lejere efter bruttoetageareal.

Ejendommens beboelseslejere og ikke udlejede erhvervslokaler deltager ikke i udgiften, men medtages ved fordelingen efter bruttoetageareal. Til udlejers regnskabsaflæggelse hører et fordelingsregnskab for samtlige lejere.

Udlejer er berettiget til at opkræve et af udlejer fastsat acontobeløb, der betales kvartalsvis forud sammen med lejen. Efterbetaling anses som en pligtig ydelse i lejeforholdet. Tilbage- og efterbetaling forfalder samtidig med den første efter regnskabets aflæggelse forfaldne kvartalsleje.

Hvis driften af lejers virksomhed bevirker en ekstraordinær forhøjelse af ejendommens forsikringspræmier eller afgifter til det offentlige, skal lejer afholde disse forhøjelser.

Hvis udlejeren har forsikret ruder i butikslokaler, skal lejer betale præmien.

Til opfyldelse af bestemmelsen i erhvervslejelovens § 5, stk. 2, er i vedhæftede BILAG 1, der udgør en del af denne kontrakt, angivet den anslåede størrelse af de enkelte udgifter.

### § 7

#### Varme og vand

(EHL kap 9 (betaling for varme og vand m.v.) + § 5, stk. 3)

Udlejer forsyner det lejede med varme og varmt vand. Lejer betaler til udlejer herfor ud over lejen i henhold til et én gang årligt af udlejer udarbejdet regnskab for perioden (varmeåret), hvori indgår følgende udgiftsposter:

1. Udlejers betaling for brændsel og øvrige udgifter til ejendommens forsyning med varme og varmt vand, herunder effektafgift til Københavns Energi.
2. Service, reparation og vedligeholdelse af varmeanlæg:
  - a) Service af varmtvandsbeholder
  - b) Reparationer
3. Varmemesterløn
4. VKO-rapport, energimærke, energiattest, energiplan og lignende rapporter.
5. Udgifter til udarbejdelse af varmeregnskab
6. El-forbrug

I øvrigt gælder reglerne i erhvervslejelovens kapitel 9 for regnskabets aflæggelse.

Lejer betaler ud over lejen for tiden et acotobidrag, der udgør kr. ( ) pr. måned excl. moms. Acotobetalingen betales kvartalsvis forud sammen med lejen. Såfremt acotobidraget afviger fra det forventede forbrug, kan bidraget med 6 ugers varsel kræves ændret, således at bidraget i det væsentlige dækker de faktiske udgifter.

Til opfyldelse af bestemmelsen i erhvervslejelovens § 5, stk. 3, er udgifternes art og anslåede størrelse angivet på vedhæftede BILAG 2.

Udgift til vand, vandlednings- og kloakafgift betales i henhold til et én gang årligt opgjort regnskab for kalenderåret. Lejer betaler acotobeløb som ved varmeudgifter. Regnskabet skal være kommet frem til lejeren senest 6 måneder efter regnskabsårets udløb. Fristen i erhvervslejelovens § 51, stk. 2, forlænges fra 2 til 8 måneder.

Lejers el-forbrug omfattes ikke af udlejers ydelser og betales af lejer direkte til forsyningsselskabet efter måler opsat og bekostet af udlejer.

## § 8

### Vedligeholdelse og aflevering

(EHL § 17 + § 18 + § 20 + § 21)

Ved lejemålets ikrafttræden er det lejede forsynet med ny lofts- og vægmaling, nymalet træværk, afhøvlede og nylakerede gulve. Lejemålet overtages i øvrigt i den stand, hvori det er og forefindes på overtagelsestidspunktet og som beset af lejer. Som BILAG til såvel lejers som udlejers eksemplar af nærværende kontrakt er vedhæftet en mappe med fotos af det lejede optaget ved det lejedes besigtigelse den (dato og år).

Udlejer oplyser, at det lejedes brug til det i § 2 anførte formål er i overensstemmelse med lovgivningen og andre offentlige forskrifter, servitutter og andre ret-

## Bilag 1

tigheder over ejendommen, som er gældende ved nærværende lejekontrakts ikrafttræden.

### Den løbende vedligeholdelse af lejemålet (EHL § 16 + § 25)

Lejer har pligt til indvendig vedligeholdelse og renholdelse af det lejede. Renholdelse omfatter foruden sædvanlig rengøring af lokaler og trappearealer, herunder selvstændige indgangspartier og egen elevator, tillige rensning af vandlåse, gulvfløb, ventilationsrør og gulvbelægninger samt vinduespolering såvel indvendigt som udvendigt.

Lejers pligt til indvendig vedligeholdelse omfatter:

- a. Maling af vægge, lofter, paneler, karme, døre mv.
- b. Afhøvling og afslibning samt lakering af trægulve.
- c. Vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af tæpper, vinyl- og linoleumsbelægninger og lignende, når vedligeholdelse ikke længere er økonomisk forsvarligt eller hensigtsmæssigt.
- d. Vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af låse, nøgler, ruder, persiener, indvendige døre, vand- og gashaner, stikkontakter, el-afbrydere, lampeudtag, udløbsrosetter, lysdæmpere, antenne- og telefonstik, edb-stik og andre edb-installationer samt fast monteret ovenlys.
- e. Vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af WC-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar og øvrige sanitære installationer i køkken og toiletter samt eventuelle hårde hvidevarer.
- f. Vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af tekniske installationer ved ejendommens døre og vinduer.

Hvis lejer ikke efter påkrav opfylder sin vedligeholdelsesforpligtelse senest 8 dage efter, at udlejer opfordrer lejer hertil, kan udlejer lade istandsættelse og vedligeholdelse og om fornødent fornyelse foretage for lejers regning.

Vedligeholdelse og udskiftning af installationer i det lejede til det lejedes forsyning med varme og varmt vand forestås af udlejer og bekostes over det i § 7 anførte varmeregnskab.

Udlejer forestår og bekoster vedligeholdelse og fornyelse af tag, facader, udvendige døre, kloak, faldstammer, el-, gas- og vandrør samt vinduer (ikke ruder).

### Lejemålets tilstand ved opsigelse og aflevering (EHL kap. 13 (fraflytning))

Lejer skal give udlejer adgang til at bese lejemålet, jfr. EHL § 73, når opsigelse er afgivet, eller ejendommen eller det lejede påtænkes solgt.

Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflyttingsdagen, uanset om denne er en helligdag eller dagen før en helligdag.

Lejer har ret til inden fraflytningsdagen at fjerne alt tilbehør og inventar samt tekniske installationer bekostet af lejer og indsat i det lejede med eller uden udlejers tilladelse, og som ikke hører til ejendommen eller omfattes af lejemålet, mod at bringe det lejede tilbage til dets tilstand ved overtagelsen.

Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres rengjort og i samme stand som ved overtagelsen. Det vil sige med nymalede vægge og lofter samt træværk og afslebne nylakerede gulve og i øvrigt i velvedligeholdet stand, således at det lejede uden udgift for udlejer kan udlejes til ny lejer.

Enhver ændring i lejemålet, jfr. § 9, skal skriftligt forelægges udlejer og skriftligt godkendes af ham.

Er det lejede på fraflytningstidspunktet ikke i den stand, som kan kræves i henhold til nærværende bestemmelse, er udlejer berettiget til at istandsætte det lejede for lejers regning. Lejer er forpligtet til at betale leje i den periode, der medgår til istandsættelse, indtil lejemålet er afleveret kontraktmæssigt.

Lejer har pligt til at aflevere samtlige nøgler til låse i døre og lignende, herunder også sådanne låse, som lejer selv har installeret.

## § 9

### Ændringer i lejemålet

(EHL § 26 + § 27 – forbedringer EHL § 31 + § 32 + § 36 + § 37 + § 38)

Lejer må ikke uden udlejers skriftlige godkendelse foretage ændringer i det lejedes indretning. Endvidere må lejer ikke uden udlejers skriftlige godkendelse udføre arbejder, der ændrer bygningens bærende dele, det lejedes ydre, uanset om det lejedes ydre grænser op til indvendige fællesarealer eller udgør en del af bygningens ydre, eller som ikke er nødvendige eller dog sædvanlige efter arten af lejers virksomhed eller ejendommens karakter. Udlejer kan dog ikke vilkårligt give afslag på en anmodning om godkendelse af ændringer eller installationer, som bekostes af lejer, og som er nødvendige, for at lejer kan udøve den aftalte virksomhed i det lejede. Udlejer kan ikke modsætte sig foranstaltninger, der kræves af det offentlige, jfr. EHL § 38, stk. 2.

Udlejer kan meddele sin skriftlige godkendelse af lejers anmodning efter stk. 1 på vilkår, at udlejer, forinden arbejdet iværksættes, forelægges et af en fagkyndig arkitekt eller ingeniør udarbejdet projekt samt byggetilladelse eller anden offentlig tilladelse i det omfang, en sådan skal foreligge forud for arbejdets lovlige iværksættelse, og at arbejdet udføres af autoriserede momsregistrerede håndværkere, i overensstemmelse med alle offentlige og privatretlige krav, forskrifter mv.

## Bilag 1

Som vilkår for sin skriftlige godkendelse kan udlejer endvidere stille krav om, at lejer inden arbejdets iværksættelse stiller tidsubegrænset bankgaranti eller tilsvarende sikkerhed af en sådan størrelse, at udlejer for lejers regning kan foretage retablering uden udgift for udlejer. Garantien tilbageleveres senest, når lejer har opfyldt sine forpligtelser i forbindelse med aflevering efter lejemålets ophør.

Såfremt ombygning, indretning eller installationer medfører udgifter for udlejer, herunder forøget forsikringspræmie, kan udlejer som vilkår for godkendelsen kræve sådanne udgifter dækket af lejer.

### § 10

#### Afståelse, genindtrædelse

(EHL kap. 10 (brugsrettens overgang))

Sammen med overdragelse af den virksomhed med tilhørende goodwill, som lejer driver fra lejemålet, har lejer ret til at overdrage sine rettigheder i henhold til nærværende kontrakt til en ny lejer, der skal videreføre virksomheden fra de lejede lokaler. Der kan ikke ske overdragelse til en juridisk person.

Overdragelse af lejers rettigheder i henhold til kontrakten kan kun ske betinget af udlejers godkendelse.

Ved afståelse skal lejer inden 8 dage efter aftalens indgåelse til udlejer fremsætte skriftlig anmodning om godkendelse. Med anmodningen skal følge kopi af aftalegrundlaget, kopi af erhververs seneste selvangivelse eller regnskab samt en nærmere redegørelse for erhververs branchekundskab. Udlejer kan, inden 8 dage efter at lejers anmodning med bilag som anført er kommet frem, kræve supplerende oplysninger, såfremt dette er nødvendigt, til belysning af den nye lejers forhold, herunder erklæring fra den nye lejers bankforbindelse, revisor eller lignende om den nye lejers økonomiske forhold, og fra den pågældendes brancheorganisation eller lignende om den nye lejers faglige kvalifikationer. Udlejer er berettiget til at afslå godkendelse, såfremt de fremsatte oplysninger efter udlejers skøn ikke i tilstrækkelig grad kvalificerer den nye lejer til at videreføre forretningen.

Såfremt lejer er et I/S kan udlejer kræve, at samtlige I/S deltagere hver for sig opfylder de nævnte kvalifikationer.

Udlejers godkendelse skal være skriftlig og kan betinges af, at der fastsættes nye vilkår for lejeaftalen, dog indtræder den nye lejer i den tidligere lejers rettigheder i henhold til nærværende kontrakts §§ 1, 2, 4, 5, 6, 7 og 10, ligesom udlejer ikke kan kræve det lejedes størrelse og beliggenhed ændret.

Frister for lejeforhøjelse regnes fra det tidspunkt, hvor der sidst er krævet lejeforhøjelse af den pågældende art over for den overdragende lejer. Der afholdes ikke afleveringsforretning med udlejers deltagelse ved afståelse. Den nye lejer indtræder i den overdragende lejers forpligtelser til vedligeholdelse og aflevering.

### **Genindtrædelsesret**

Har lejer ved erhvervelsen eller senere indgået aftale om pantsætning af den samlede forretning med tilbehør, goodwill og rettighederne i henhold til nærværende lejekontrakt, og er dette ved pantsætningen meddelt udlejer, er panthaver, såfremt låneaftalen ophæves som misligholdt, berettiget til at indtræde som lejer på vilkår svarende til de om afståelse anførte vilkår. Såfremt panthaver ikke selv er branchekyndig eller i øvrigt vil kunne afvises af udlejer efter regler svarende til det om afståelsesretten anførte, skal panthaver inden 3 måneder efter, at panthavers rettigheder i henhold til nærværende bestemmelse er gjort gældende, have overdraget forretningen til en lejer, der opfylder betingelserne, og som inden samme frist skal have tiltrådt forretningens drift.

Er de i stk. 1 omhandlede aktiver og rettigheder pantsat til flere panthavere, kan genindtrædelsesretten alene påberåbes af den bedst prioriterede af disse. Gøres genindtrædelsesretten gældende af en sekundært prioriterede panthaver, må denne overfor udlejer dokumentere, at foranstående hæftelser er indfriet.

Er lejemålet pantsat som anført og er dette meddelt udlejer, kan ophævelse fra udlejers side på grund af betalingsmisligholdelse ikke ske, forinden panthaver har modtaget rekommanderet brev fra udlejer med et varsel på mindst 8 dage til berigtigelse af misligholdelsen.

Såfremt udlejer ved pantsætningen har fået meddelelse herom, skal udlejer respektere en aftale mellem panthaver og lejer om, at gyldig opsigelse fra lejers side er betinget af panthavers godkendelse, så længe pantsætningen består. EHL § 55 finder ikke anvendelse.

## **§ 11**

### **Skiltning**

(EHL § 39)

Lejer har ret til sædvanlig skiltning.

Ved fraflytning skal lejer fjerne den af lejer opsatte skiltning og foretage retablering.

## *Bilag 1*

### § 12

#### Lejekontrakten og erhvervslejeloven (EHL kap. 12 (ophævelse) + § 7)

For kontraktsforholdet gælder bestemmelserne i Erhvervslejeloven, lov nr. 934 af 20. december 1999, i det omfang bestemmelserne ikke er fraveget i denne kontrakt. Bilag 1-5 udgør en del af kontraktgrundlaget mellem udlejer og lejer.

Dato:

Dato:

Som udlejer:

Som lejer:

## Underbilag 1

Specifikation og størrelsen af de udgifter, lejer som fællesudgifter skal betale ud over lejen.

|                      | Driftsomkostninger |                |
|----------------------|--------------------|----------------|
|                      | Regnskab 1999      | Budget 2000    |
| Vicevært             | 107.086            | 112.000        |
| Renholdelse          | 66.134             | 70.000         |
| Pasning af gård      | 4.261              | 4.560          |
| Renovation           | 67.687             | 70.000         |
| Vand og el           | 69.125             | 75.000         |
| Udv. vedligeholdelse | 124.914            | 130.000        |
| Administration       | <u>119.000</u>     | <u>121.000</u> |
|                      | <u>558.207</u>     | <u>582.500</u> |

Ejendommens samlede bruttoetageareal udgør 3.733 m<sup>2</sup>.

Det lejede areal udgør 384 m<sup>2</sup>.

Lejers årlige udgift efter budget udgør herefter:

$$\frac{582.500 \text{ kr.} \times 384 \text{ m}^2}{3.733 \text{ m}^2} = 59.920 \text{ kr.}$$

Alle udgifter er excl. moms.

## Underbilag 2

Specifikation og størrelsen af de udgifter på varme- og varmtvandsregnskabet, lejer skal betale ud over brændselsudgiften

| Budget                                                   |                 |
|----------------------------------------------------------|-----------------|
| Varmeregnskab 1/1-31/12 2000                             |                 |
|                                                          | Totale udgifter |
| 1. Brændselsudgift incl. effektafgift                    | 192.584         |
| 2. Service, reparation og vedligeholdelse af varmeanlæg: |                 |
| a) Service varmtvandsbeholder                            | 1.480           |
| b) Reparationer                                          | 80.830          |
| 3. Varmemesterløn                                        | 44.100          |
| 4. VKO-rapport (ELO)                                     | 6.400           |
| 5. Udarbejdelse af varmeregnskab                         | 15.949          |
| 6. El-forbrug                                            | <u>11.176</u>   |
| Udgifter i alt                                           | <u>352.519</u>  |

Ejendommens samlede bruttoetageareal udgør 3.733 m<sup>2</sup>.

Det lejede areal udgør 384 m<sup>2</sup>.

Lejers årlige udgift udgør herefter:

$$\frac{352.519 \text{ kr.} \times 384 \text{ m}^2}{3.733 \text{ m}^2} = 36.262 \text{ kr.}$$

Alle udgifter er excl. moms.

9531 3/10-2000 erhvervslejekontrakt med bilag



# Lovtidende A

Hæfte 181 Nr. 934-971

1999 Udgivet den 21. december 1999

20. december 1999.

6181

Nr. 934.

## Lov om leje af erhvervslokaler m.v. (erhvervslejelov)

VI MARGRETHE DEN ANDEN, af Guds Nåde Danmarks Dronning, gør vitterligt:

Folketinget har vedtaget og Vi ved Vort samtykke stadfæstet følgende lov:

### Kapitel 1

#### Lovens anvendelsesområde

§ 1. Loven gælder for leje, herunder fremleje, af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse.

Stk. 2. Omfatter en lejeaftale såvel lokaler, der er udlejet til beboelse, som lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, og er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder §§ 9-13, 31 og 32 for de lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse.

Stk. 3. Loven gælder, selv om lejen skal betales med andet end penge, herunder med arbejde.

§ 2. Loven gælder ikke, i det omfang lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning.

§ 3. Ved én ejendom forstås i denne lov

- 1) ét matrikelnummer,
- 2) flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet,
- 3) bygning på lejet grund, som har eget ejendomsblad i tingbogen, eller
- 4) én ejerlejlighed.

§ 4. Lovens fravigelige bestemmelser finder anvendelse, medmindre andet er aftalt mellem lejer og udlejer eller må anses for indeholdt i aftalen.

### Kapitel 2

#### Lejeaftalen

§ 5. En lejeaftale og andre aftaler om det leje-

de skal udfærdiges skriftligt, når en af parterne kræver det.

Stk. 2. Det skal specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgiftsarter lejereren ud over lejen skal betale til udlejereren vedrørende det lejede. Dette gælder dog ikke for udgiftsarter, der ikke er kendte ved lejeaftalens indgåelse. Den anslåede størrelse af den enkelte udgift skal være angivet. Indeholder lejeaftalen ikke en eller flere af disse oplysninger, kan udlejereren ikke opkræve den eller de pågældende udgifter, medmindre udlejereren kan godtgøre, at manglerne ikke har bevirket en forringelse af lejerens retsstilling.

Stk. 3. Det skal endvidere specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgifter der ud over brændsel indgår i forbrugsregnskabet, jf. § 45, stk. 2. Stk. 2, 2.-4. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. I lejeaftalen skal det oplyses, hvilken dato der tages udgangspunkt i ved regulering for fremtidige skatte- og afgiftsændringer efter §§ 10-12. Har udlejereren undladt at give disse oplysninger, lægges ved regulering af lejen, jf. §§ 10-12, den størrelse af skatter og afgifter til grund, som påhviler ejendommen ved lejeforholdets begyndelse, og som er meddelt udlejereren ved lejeaftalens indgåelse.

§ 6. Lejerens rettigheder efter reglerne i denne lov er gyldige mod enhver uden tinglysning. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lignende, når disse beløb tilsammen ikke overstiger et halvt års leje.

Stk. 2. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav efter stk. 1 dog være gjort gældende ved

## Bilag 2

sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet, såfremt det skal kunne gøres gældende mod en anden ejer end den, som ejede ejendommen, da kravet forfaldt. Endvidere skal bekræftet genpart af stævningen tinglyses uden ugrundet ophold, jf. tinglysningslovens § 12, stk. 4.

§ 7. En lejeaftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende, jf. aftalelovens § 36.

§ 8. Reglerne i §§ 5 og 6 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens. § 7 kan ikke fraviges ved aftale.

### Kapitel 3

#### *Lejefastsættelse, lejerregulering og ændring af lejevilkår*

§ 9. Fastsættelse af lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse og lejens regulering i lejeperioden sker efter parternes aftale.

Stk. 2. Er lejens størrelse ikke aftalt, anses den for at udgøre det beløb, der svarer til markedslæjen for det pågældende lejeforhold, jf. § 13, stk. 1, 2. og 3. pkt.

§ 10. Forøges de ejendomsskatter, der påhviler ejendommen, kan udlejerens forlange udgiften udlignet gennem en lejerforhøjelse for de lokaler, som skatten vedrører. Lejerforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighe

Stk. 2. I fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, kan udlejerens, uanset om ejendommene er fritaget for ejendomsbeskatning, kræve lejerforhøjelse efter stk. 1, såfremt der sker forhøjelse af den ejendomsskat, der kunne have været opkrævet, hvis ejendommen ikke var fredet.

Stk. 3. Lejerforhøjelsen fordeles i forhold til den gældende leje på varslingstidspunktet eller, hvor der ikke er fastsat nogen leje, den leje, der svarer til markedslæjen for det pågældende lejeforhold, jf. § 13, stk. 1.

Stk. 4. Lejerforhøjelsen kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejerforhøjelsen kan dog kræves med virkning fra det tidspunkt, udgiften er pålagt ejendommen, hvis kravet om lejerforhøjelse fremsættes senest 5 måneder efter dette tidspunkt.

Stk. 5. Kravet om lejerforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en beregning af, hvor-

ledes ændringen af lejen fremkommer, samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 6. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt, medmindre udlejerens kan godtgøre, at manglerne ikke har bevirket en forringelse af lejerens retsstilling.

Stk. 6. Vil lejerens ikke godkende kravet om lejerforhøjelse, skal lejerens senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. Udlejerens skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejerens ønsker at fastholde kravet om lejerforhøjelse.

§ 11. Reglerne i § 10 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye eller forøgede afgifter til vand, el, renovation, kloak, skorstensfejning og kontrolmåling, justering og rensning af fyringsanlæg, energimærkning og udarbejdelse af energiplan m.v. i medfør af lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger efter takster, der er fastsat eller godkendt af det offentlige.

Stk. 2. Reglerne i § 10 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye vej-, kloak- eller lignende bidrag til det offentlige. Er bidrag pålagt ejendommen som en engangsydelse, kan udlejerens, når den er betalt, udligne bidraget på lejerens gennem en lejerforhøjelse, der i løbet af 10 år har dækket udlejerens udlæg med tillæg af sædvanlige finansieringsudgifter. Lejerforhøjelsen bortfalder ved periodens udløb. Lejerens kan dog kræve at betale beløbet kontant.

§ 12. Bortfalder eller nedsættes de i §§ 10 og 11 nævnte skatter, afgifter eller bidrag, skal udlejerens med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet. I ejendomme som nævnt i § 10, stk. 2, kan et beløb svarende til den ejendomsskat, der til enhver tid kunne have været opkrævet, dog opkræves som en del af lejen, uanset om en ejendom er fritaget for ejendomsbeskatning.

Stk. 2. Udlejerens skal give lejerens skriftlig meddelelse om nedsættelsen af lejen senest 6 uger efter, at meddelelsen om nedsættelsen af udgiften efter stk. 1 er kommet frem til udlejerens.

§ 13. Hver part i lejeforholdet kan i lejeperioden forlange lejen reguleret til markedslæjen, hvis den gældende leje er væsentligt lavere eller

væsentligt højere end markedslejen. Ved markedslejen forstås den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslings tidspunktet ville aftale for det pågældende leje forhold, blandt andet under hensyntagen til vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Ved tvister om størrelsen af den fremtidige leje finder reglen i retsplejelovens § 344 om rettens fri bevisbedømmelse anvendelse.

*Stk. 2.* Kravet om regulering af lejen kan dog tidligst få virkning 4 år efter lejeperiodens begyndelse og tidligst 4 år efter ikrafttræden af en vilkårsændring i medfør af § 14. Krav om leje-forhøjelse kan tidligst få virkning 4 år efter det tidspunkt, hvor en leje-forhøjelse efter stk. 1 sidst er trådt i kraft. Krav om lejenedsættelse kan tidligst få virkning 4 år efter det tidspunkt, hvor en lejenedsættelse efter stk. 1 sidst er trådt i kraft.

*Stk. 3.* Ved aftalte væsentlige ændringer af vilkårene for leje-forholdet, herunder lejens størrelse, kan krav om regulering af lejen tidligst få virkning 4 år efter det tidspunkt, hvor vilkårene for leje-forholdet ændres, hvis parterne har aftalt dette i forbindelse med indgåelse af aftalen om vilkårsændringer.

*Stk. 4.* Reguleringen fordeles over 4 år, således at reguleringen pr. år udgør  $\frac{1}{4}$  af den samlede regulering.

*Stk. 5.* Regulering til markedsleje kan ske uanset aftalt uopsigelighed.

*Stk. 6.* Ved vurderingen af lejen i forhold til markedslejen ses der bort fra:

- 1) Forbedringer, som lejereren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.
- 2) Leje-forhøjelser og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993. Dette gælder dog ikke ved den første leje-fastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter de nævnte love.
- 3) Leje-forhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 5, i lov om byfornyelse og boligforbedring.
- 4) Leje-forhøjelse og forbedringer efter lov om byfornyelse.
- 5) Den del af lejen, som vedrører særlig indretning, ombygning eller forbedring af det lejede, som udlejereren har ladet udføre efter aftale med lejereren.

*Stk. 7.* Ved vurderingen af lejen i forhold til

markedslejen tages der hensyn til vederlag, som lejereren ved leje-aftalens indgåelse har betalt til udlejereren for at overtage lejemålet. Har lejereren tidligere været ejer og bruger af lejemålet, og er leje-aftalen indgået som en del af aftalen om dennes salg af ejendommen, således at der er sammenhæng mellem salgsprisen og lejens størrelse, tages der tillige hensyn hertil.

*Stk. 8.* Lejereguleringen kan gennemføres med 3 måneders varsel. Kravet om regulering af lejen skal være skriftligt og skal indeholde en angivelse af lejereguleringens størrelse. Kravet skal tillige indeholde oplysning om adgangen til at gøre indsigelse, jf. stk. 9. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt, medmindre den, der har fremsat kravet, kan godtgøre, at mangelen ikke har bevirket en forringelse af den anden parts retsstilling.

*Stk. 9.* Den part, som har modtaget kravet om regulering af lejens størrelse, skal skriftligt fremsætte indsigelse over for den anden part senest 6 uger efter, at kravet om lejeregulering er kommet frem, hvis kravet ikke kan godkendes.

*Stk. 10.* Den part, som rettidigt har modtaget indsigelse efter stk. 9, skal senest 6 uger fra udløbet af fristen i stk. 9 anlægge sag ved boligretten, hvis kravet om lejeregulering ønskes fastholdt.

§ 14. I leje-forhold, der ikke er omfattet af § 62, kan parterne aftale, at udlejereren kan stille krav om ændring af lejevilkårene med den virkning, at udlejereren kan opsig lejereren, hvis parterne ikke efter en forhandling, jf. stk. 5-7, er nået til enighed om de fremtidige lejevilkår. En ændring af lejevilkårene og opsigelse efter stk. 8 kan dog tidligst få virkning 8 år efter lejeperiodens begyndelse og tidligst 8 år efter det tidspunkt, hvor en ændring af lejevilkårene efter denne bestemmelse sidst er trådt i kraft. En ændring af lejevilkårene og opsigelse kan endvidere tidligst få virkning 4 år efter det tidspunkt, hvor en leje-forhøjelse efter reglerne om regulering af lejen til markedslejen i henhold til § 13 sidst er trådt i kraft.

*Stk. 2.* Ved aftalte væsentlige ændringer af vilkårene for leje-forholdet, herunder lejens størrelse, kan krav om ændring af lejevilkårene og opsigelse tidligst få virkning 8 år efter det tidspunkt, hvor vilkårene for leje-forholdet ændres, hvis parterne har aftalt dette i forbindelse med indgåelse af aftalen om vilkårsændringer.

*Stk. 3.* En aftale i henhold til stk. 1 skal for at

## Bilag 2

være gyldig udfærdiges skriftligt og indeholde oplysning om, at udlejer har ret til at opsig lejeforholdet i medfør af stk. 8, og om lejer har krav på erstatning for en eventuel opsigelse efter stk. 4. Endvidere er det en gyldighedsbetingelse, at lejeforholdet ikke er omfattet af § 62. Sag om aftalens ugyldighed i henhold til 1. pkt. skal være anlagt af lejer senest 1 år efter aftalens indgåelse.

*Stk. 4.* Lejer har, medmindre parterne har aftalt andet, ret til erstatning i henhold til § 66 for det tab, som lejer lider som følge af en opsigelse efter stk. 8.

*Stk. 5.* Hvis der er indgået aftale efter stk. 1, kan udlejer fremsætte krav om ændring af lejevilkårene med 3 måneders varsel. Kravet skal være skriftligt og indeholde en angivelse af, hvori ændringen af lejevilkårene består. Kravet skal desuden indeholde oplysning om lejerens adgang til at kræve erstatning, jf. stk. 4. Kravet skal endvidere indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse og om lejerens pligt til i indsigelsen at angive modforslag samt størrelsen og sammensætningen af et erstatningskrav, jf. stk. 6. Endvidere angives den i stk. 6 nævnte retsvirkning af, at lejer undlader dette, og den i stk. 7 nævnte retsvirkning af, at lejer udebliver fra den deri nævnte forhandling med udlejer. Endelig skal kravet indeholde oplysning om, at udlejer kan opsig lejeforholdet, hvis parterne efter en forhandling ikke kan nå til enighed om de fremtidige lejevilkår. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt, medmindre udlejer kan godtgøre, at manglerne ikke har bevirket en forringelse af lejerens retsstilling.

*Stk. 6.* Vil lejer ikke fortsætte lejemålet på de vilkår, udlejer har forlangt, skal lejer skriftligt fremsætte indsigelse, der skal være kommet frem til udlejer senest 3 måneder efter, at udlejerens krav er kommet frem med angivelse af lejerens modforslag, herunder på hvilke punkter udlejerens krav ikke kan godkendes. Hvis lejer vil kræve erstatning i forbindelse med en opsigelse, skal størrelsen og sammensætningen af det maksimale erstatningskrav fremgå af indsigelsen. Indeholder indsigelsen ikke disse oplysninger, anses den for ikke at være rettidigt fremsat, medmindre lejer kan godtgøre, at manglerne ikke har bevirket en forringelse af udlejerens retsstilling.

*Stk. 7.* Hvis lejer rettidigt har gjort indsigelse

se mod det fremsatte krav som nævnt i stk. 6, skal udlejer, medmindre lejer har givet meddelelse efter stk. 8, senest 6 uger efter lejerfristens udløb skriftligt indkalde lejer til forhandling, hvis udlejer vil fastholde kravet om vilkårsændringer. Indkaldelsen skal ske med et passende varsel til et passende sted. Udebliver lejer fra denne forhandling, anses indsigelsen for at være trukket tilbage, medmindre lejer har meldt forfald eller angiver en rimelig grund til udeblivelsen.

*Stk. 8.* Kan parterne ikke nå til enighed om de fremtidige lejevilkår, kan hver af disse skriftligt meddele den anden part, at forhandlingsmulighederne anses for udtømt. Udlejer kan senest 6 uger efter det tidspunkt, hvor meddelelsen er kommet frem til modtageren skriftligt opsig lejeaftalen med mindst 6 måneders varsel. Opsiges lejeaftalen ikke rettidigt, fortsætter den på de hidtil gældende vilkår.

§ 15, § 14, stk. 1-3 og 5-7, kan ikke fraviges ved aftale til skade for lejer. Stk. 8 kan ikke fraviges ved aftale til skade for lejer, så længe udlejer ikke har opsagt lejer.

### Kapitel 4

#### *Vedligeholdelse, forsinkelse og lejerens mangelsbeføjelser*

§ 16. Udlejer skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger i ejendommen, herunder til afløb og til forsyning med elektricitet, gas, vand og varme skal holdes i god og brugbar stand.

*Stk. 2.* Udlejer skal sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede. Udlejer skal tillige renholde fortov, gård, fælles opholdsarealer og andre fælles indretninger.

*Stk. 3.* Fornyelse af hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve som følge af forringelse ved slid og ælde skal foretages så ofte, det er sædvanemæssigt påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter.

§ 17. Såfremt der foreligger hindring for overtagelse af de lejede lokaler til den aftalte tid, uden at dette skyldes lejerens forhold, kan lejer kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

*Stk. 2.* Lejer kan hæve lejeaftalen ved væsentlig forsinkelse, medmindre forsinkelsen af udlejer måtte forudsættes at være af uvæsentlig betydning for lejer. Retten til at hæve er be-

tinget af, at lejereren, efter at forsinkelsen er indtrådt, har fremsat påkrav over for udlejeren og lejerens overtagelse ikke kan ske inden rimelig tid derefter. Lejeforfalden kan dog altid hæves ved enhver forsinkelse, såfremt lejereren har betinget sig overtagelse af lokalerne til bestemt tid.

*Stk. 3.* Uanset om lejereren hæver lejeforfalden, kan lejereren kræve erstatning, medmindre udlejeren godtgør, at forsinkelsen ikke skyldes noget forhold, for hvilket udlejeren er ansvarlig.

*§ 18.* Er det lejede ikke ved overtagelsen og under lejerforholdets beståen i den stand, som lejereren efter retsforholdet mellem lejereren og udlejeren kan kræve, og afhjælper udlejeren ikke straks mangelen efter påkrav herom, kan lejereren lade mangelen afhjælpe for udlejerens regning. Vedrører mangelen det lejedes forsyning med lys, gas, varme eller lignende, kan lejereren ved fogdens bistand skaffe sig adgang til ejendommens installationer for at afhjælpe mangelen.

*Stk. 2.* Lejereren kan kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer brugsværdien af det lejede for lejereren.

*§ 19.* Er det lejede mangelfuldt som nævnt i *§ 18*, og afhjælper udlejeren ikke straks mangelen efter påkrav herom, eller kan den ikke afhjælpes inden for rimelig tid, kan lejereren hæve lejeforfalden, hvis mangelen må anses for væsentlig eller udlejeren har handlet svigagtigt.

*Stk. 2.* Er mangelen afhjulpet, inden lejereren har hævet lejeforfalden, kan lejereren ikke senere påberåbe sig mangelen som grund for ophævelse.

*§ 20.* Lejereren kan kræve erstatning, hvis det lejede ved aftalens indgåelse savnede egenskaber, som må anses for tilsikrede, eller udlejeren har handlet svigagtigt. Det samme gælder, hvis det lejede senere lider skade som følge af udlejerens forsømmelse eller der i øvrigt opstår hindringer eller ulemper for lejerens brugsret som følge af forhold, som udlejeren er ansvarlig for.

*§ 21.* Er det lejede mangelfuldt ved lejerforholdets begyndelse, skal lejereren for ikke at miste retten til at påberåbe sig mangelen senest 2 uger efter lejerforholdets begyndelse meddele udlejeren, at lejereren vil gøre den gældende. Dette gælder dog ikke, hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller udlejeren har handlet svigagtigt. I de i 2. pkt. nævnte tilfælde skal lejereren gøre kravet gælden-

de uden ugrundet ophold efter, at mangelen er eller burde være opdaget.

*§ 22.* Er brugen af det lejede helt eller delvis i strid med lovgivning, andre offentlige forskrifter, servitutter eller andre lignende rettigheder over ejendommen, som var gældende ved aftalens indgåelse, kan lejereren kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen og erstatning. Lejereren kan endvidere hæve lejeforfalden, såfremt brugen indskrænkes væsentligt eller udlejeren har handlet svigagtigt.

*Stk. 2.* Stk. 1 gælder ikke, hvis lejereren vidste, at brugen var retsstridig, eller hvis lejerens ukendskab skyldes grov uagtsomhed. Endvidere finder stk. 1 ikke anvendelse, hvis det retsstridige forhold ikke har medført nogen indskrænkninger i lejerens brugsret og udlejeren efter opfordring straks bringer forholdet i orden.

*Stk. 3.* *§ 21* finder anvendelse på de i stk. 1 nævnte mangler.

*§ 23.* Bringes et lejerforhold, bortset fra de i *§ 22* nævnte tilfælde, til ophør i utide på grund af andre rettigheder over ejendommen, kan lejereren kræve erstatning af udlejeren.

*Stk. 2.* Bringes lejerforholdet til ophør i utide, fordi det offentlige af sundhedsmæssige eller andre grunde nedlægger forbud mod lejerens brug, er lejereren kun pligtig at betale leje til den dag, forbudet træder i kraft. Hvis forbudet kun begrænser brugen på mindre væsentlig måde, kan lejereren dog kun kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

*§ 24.* Bliver det lejede ødelagt ved brand eller anden ulykke, bortfalder aftalen.

*Stk. 2.* Bortfalder en lejeforfald i henhold til stk. 1, skal udlejeren uden unødigt ophold tilbyde lejereren at leje andre lokaler i ejendommen, hvis der bliver andre lokaler ledige til overtagelse senest 3 måneder efter det tidspunkt, hvor det lejede blev ødelagt.

*Stk. 3.* Ved bortfald af en lejeforfald efter stk. 1 skal udlejeren tilbyde lejereren at leje lokaler af samme art som de lokaler, der blev ødelagt, hvis der ved genopførelse eller ombygning tilvejebringes sådanne lokaler.

## Kapitel 5

*Udlejerens adgang til det lejede og udlejerens ret til at foretage ændringer i det lejede m.v.*

*§ 25.* Udlejeren eller dennes stedfortræder har

## Bilag 2

ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

§ 26. Udlejeren har uanset en eventuelt aftalt uopsigelig ret til at foretage ændringer i det lejede og ændringer af ejendommen, selv om dette berører lejerens brugsret, såfremt ændringerne ikke væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Lejeren kan, når udlejeren foretager ændringer efter stk. 1, stille krav om, at lejen skal nedsættes, hvis ændringen medfører en væsentlig forringelse af brugsværdien af det lejede for lejeren.

§ 27. Udlejeren kan iværksætte arbejder i det lejede med det varsel, der er angivet i stk. 2. Udlejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.

Stk. 2. Varsling om iværksættelse af arbejder i det lejede skal være skriftlig, og varslet er 8 uger. Ved beregningen af fristen ses der bort fra juli måned.

Stk. 3. Stk. 1 og 2 finder tillige anvendelse på arbejder uden for det lejede, hvis arbejderne indebærer hindringer eller væsentlig ulempe for lejerens adgang til eller brug af det lejede under eller efter arbejdernes gennemførelse.

§ 28. Ethvert arbejde, der iværksættes af udlejeren, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejeren. Udlejeren skal straks foretage efterreparationer.

§ 29. Ved installation af varmeanlæg i ejendommen har udlejeren ret til med 6 ugers varsel at råde over de kælder- og loftsrum, der er nødvendige til anlæggets drift, når der anvises lejeren andre rum, der er anvendelige til den aftalte brug. Lejeren kan dog ikke kræve anvist andet rum, hvis den forudsatte anvendelse af rummet må anses for overflødiggjort af installationen.

§ 30. § 27, stk. 2 og 3, og § 28 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

### Kapitel 6

#### Forbedringer

§ 31. Har udlejeren forbedret det lejede, kan udlejeren forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes brugsværdi. Ved vurdering af den forøgede brugsværdi ses der bort fra forbedringer, der er gennemført efter § 46 a, stk. 3, i lov om leje.

Stk. 2. Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lignende.

Stk. 3. Har en udlejer gennemført arbejder efter § 46 a, stk. 3, i lov om leje, kan udlejeren forlange en lejeforhøjelse, der giver en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt, samt dækker afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lignende.

Stk. 4. Har udlejeren opsat eller forbedret eget fællesantenneanlæg til radio- og fjernsynsmodtagelse i ejendommen, eller har udlejeren etableret eller forbedret tilslutning til programforsyning udefra, kan udlejeren forlange, at lejeren over 10 år godtgør udlejeren de etablerings- og forbedringsudgifter, der med rimelighed er afholdt. Udlejeren kan forlange en passende forrentning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lignende. Lejeren kan dog kræve at betale beløbet kontant.

Stk. 5. Har en ejendom centralvarme eller varmtvandsinstallation, og tilslutter udlejeren denne til et kollektivt varmforsyningsanlæg, kan udlejeren forlange, at lejeren over 10 år godtgør udlejeren ejendommens udgifter ved omlægningen med fradrag af besparelsen.

Stk. 6. Foranstaltninger, der øger kapaciteten af ejendommens forsynings- eller afløbsledninger af hensyn til lejernes brug, anses for forbedringer.

§ 32. Lejeforhøjelse efter § 31 kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog tidligst få virkning fra det tidspunkt, hvor forbedringen er fuldført. Lejeforhøjelse kan ske uanset aftalt uopsigelig.

Stk. 2. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen, en beregning af lejeforhøjelsen med oplysning om de afholdte udgifter samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 5. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt, medmindre udlejeren kan godtgøre, at mangleme ikke har bevirket en forringelse af lejerens retsstilling.

Stk. 3. Udlejeren kan kræve en foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne og forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet er afsluttet. Lejen skal regule-

res efter byggeregnskabet, når det foreligger.

*Stk. 4.* Boligretten kan på begæring af en lejer fastsætte en frist, inden for hvilken byggeregnskab skal aflægges. Er byggeregnskab ikke aflagt inden fristens udløb, bortfalder den foreløbige lejerforhøjelse, medmindre overskridelsen af fristen beror på forhold, som udlejereren ikke er ansvarlig for.

*Stk. 5.* Vil lejereren ikke godkende kravet om lejerforhøjelse, skal lejereren fremsætte skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem til lejereren. Udlejereren skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejereren ønsker at fastholde kravet om lejerforhøjelse.

## Kapitel 7

### *Lejerens brug af det lejede*

**§ 33.** Lejereren skal behandle det lejede forsvarligt.

*Stk. 2.* Lejereren er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af lejereren selv, lejerens personale eller andre, som lejereren har givet adgang til det lejede, herunder ved fremleje.

*Stk. 3.* Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal lejereren straks anmelde til udlejereren. Andre skader skal lejereren anmelde uden ugrundet ophold.

**§ 34.** Lejereren må ikke uden udlejerens samtykke bruge det lejede til andet formål end aftalt.

*Stk. 2.* Lejereren må ikke uden udlejerens samtykke overlade brugen af det lejede eller nogen del heraf til andre.

**§ 35.** Udlejereren skal sørge for, at der hersker god orden i ejendommen. Bestemmelserne i § 18, stk. 2, og §§ 19 og 20 finder tilsvarende anvendelse på udlejerens overtrædelse af denne pligt.

*Stk. 2.* Lejereren skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og skal efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede.

*Stk. 3.* Lejereren skal sørge for, at de pligter, der påhviler lejereren efter stk. 2, også iagttages af de personer, for hvis handlinger lejereren er ansvarlig efter § 33.

**§ 36.** Lejereren må ikke uden udlejerens samtykke foretage ændringer af det lejede eller anbringe

andre indretninger eller genstande end de i §§ 37-39 nævnte.

**§ 37.** Lejereren har ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejereren kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejereren skal med rimeligt varsel give meddelelse til udlejereren, inden lejereren foretager installationen.

**§ 38.** Lejereren har ret til at foretage ombygninger i det lejede, der er sædvanlige for den type virksomhed, der efter aftalen drives i det lejede. Lejereren skal give udlejereren 8 ugers varsel, inden lejereren foretager ombygningen. Udlejereren kan modsætte sig ombygningen, hvis udlejereren godtgør, at ombygningen vil være til ulempe for ejendommen eller dens lejere.

*Stk. 2.* Lejereren har endvidere efter udlejerens rimeligt begrundede anvisninger ret til at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af det lejede.

*Stk. 3.* Udlejereren kan forlange, at lejereren, inden ombygning og installationer foretages efter stk. 1 og 2, indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for udlejerens krav mod lejereren efter stk. 4.

*Stk. 4.* Har lejereren foretaget ændringer som nævnt i stk. 1 og 2, er lejereren ved lejerforholdets ophør forpligtet til at retablere det lejede.

**§ 39.** Lejereren har ret til at foretage skiltning på mure, døre og vinduer, der hører til det lejede, i det omfang det er sædvanligt efter lejerens forretnings og ejendommens art. Lejereren har endvidere ret til at anbringe markiser, udhængsskabe, automater, varer og lignende i sædvanligt omfang.

*Stk. 2.* Lejereren af en butik, et hotel, en restauration og lignende skal holde forretningen åben og i forsvarlig drift i sædvanligt omfang. Det kan ikke pålægges lejere af forretninger i butikscentre eller lignende butiksfællesskaber at holde åbent efter kl. 20.00.

**§ 40.** Lejereren er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, ombygninger og ændringer, lejereren har foretaget. Udlejereren kan kræve, at lejereren ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret.

## Bilag 2

§ 41. Reglerne i § 37, § 38, stk. 2, og § 39, stk. 2, 2. pkt., kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerne.

### Kapitel 8

#### *Betaling af leje*

§ 42. Udlejeren skal anvise et betalingssted her i landet. Er der ikke anvist et betalingssted, skal lejen betales på udlejerens bopæl eller forretningssted her i landet. Indbetaling til et pengeinstitut her i landet anses for betaling på det anviste betalingssted.

§ 43. Lejen kan kræves betalt månedsvis forud.

Stk. 2. Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Er denne hverdag en lørdag eller grundlovsdag, er betaling den følgende hverdag rettidig.

§ 44. Reglerne i § 42 og § 43, stk. 2, kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerne.

### Kapitel 9

#### *Betaling for varme og vand m.v.*

§ 45. Leverer udlejeren varme og varmt vand samt andre ydelser som nævnt i stk. 2, kan denne kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter refunderet. Udlejeren kan ligeledes kræve sine udgifter til lejerens forbrug af vand refunderet efter reglerne i dette kapitel, når forbruget fordeles på grundlag af fordelingsmålere. Udgifterne hertil kan ikke indeholdes i lejen, medmindre parterne har aftalt dette.

Stk. 2. Udgifterne opgøres i et forbrugsregnskab for ejendommen. For så vidt angår varme og varmt vand, kan udlejeren i regnskabet kun medtage udgiften til brændselsforbruget, herunder el og gas til opvarmning, i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Endvidere skal udgifter til energimærkning og udarbejdelse af energiplan m.v. samt udgifter til kontrolmåling, justering og rensning af oliefyrringsanlæg, jf. lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, dog ligeledes medtages i regnskabet. Ligeledes kan samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand, herunder vand- og afledningsafgift, med-

tages. Rabatydelse og lignende skal godskrives regnskabet.

Stk. 3. Indeholder forbrugsregnskabet både udgifter til kollektiv varmforsyning og til vand, og er det ikke muligt at fastsætte sammenfaldende regnskabsår eller afregningsperiode for de to ydelser, jf. § 46, stk. 4, kan udlejeren vælge at udarbejde et separat regnskab for vandudgifter efter reglerne i dette kapitel.

Stk. 4. Leverer udlejeren hverken varme eller varmt vand, og afregnes lejerens forbrug af vand ikke på grundlag af fordelingsmålere, kan udlejeren undlade at udarbejde forbrugsregnskab. Udgifter, som følger af lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, kan i så fald opkræves efter reglerne i § 11.

§ 46. Forbrugsregnskabet skal udformes således, at det fremgår, hvor stor en del af den enkelte lejers samlede udgift, der vedrører varme og varmt vand, herunder udgifter, som følger af lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, og hvor stor en del, der vedrører vand. For hver af de to udgiftstyper skal det ligeledes fremgå, hvorledes lejerens andel af de samlede udgifter er beregnet. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning, jf. § 49, stk. 1, samt om lejernes adgang til at gøre indsigelse, jf. § 49, stk. 3. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt, medmindre udlejeren kan godtgøre, at manglerne ikke har bevirket en forringelse af lejerens retsstilling.

Stk. 2. Regnskabsperioden er fra 1. juni til 31. maj, jf. dog stk. 3 og 4.

Stk. 3. Udlejeren kan med 6 ugers varsel bestemme, at regnskabet fremover skal afsluttes på en anden dato. Regnskabsperioden ved overgang til et nyt regnskabsår må højst være 18 måneder.

Stk. 4. For ejendomme, hvor leverancen af varme sker fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge varmforsyningsanlæggets regnskabsår eller aflæsningsperiode.

§ 47. Fordelingen af udgifterne til varme og varmt vand samt udgifter, som følger af lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, mellem lejerne sker efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler, enten efter egnede varmfordelingsmålere eller efter bruttoetageareal eller rumfang og, for så vidt angår levering af varmt vand, efter antal-

let og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser.

*Stk. 2.* Udlejeren kan forlange, at den hidtidige fordeling af vand- og varmeudgiften ændres, således at fordelingen fremover skal ske på grundlag af fordelingsmålere.

*Stk. 3.* Udgifter som følge af ændret fordeling efter stk. 2 betragtes som forbedring.

*Stk. 4.* Beslutninger efter stk. 2 kan gennemføres med 6 ugers varsel til en forbrugsregnskabsperiodes begyndelse. Ved overgang til afregning for vand efter fordelingsmålere skal lejen samtidig nedsættes med et beløb, der svarer til den del af vandudgiften, som hidtil har været indeholdt i lejen.

*§ 48.* Udlejeren kan med 6 ugers varsel til en betalingstermin forlange, at lejerens skal betale acontobidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens forbrugsudgifter, jf. § 45, stk. 2, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen. Udlejeren kan med samme varsel forlange forhøjelse af løbende acontobidrag.

*Stk. 2.* Bidragene betales med lige store beløb i forbindelse med de almindelige lejebetalinger.

*Stk. 3.* De samlede bidrag for et år må højst opkræves med den udgift, som forventes at blive pålignet for regnskabsperioden.

*§ 49.* Forbrugsregnskabet skal være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter regnskabsårets udløb. Indeholder regnskabet udgifter vedrørende varme, som leveres fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal regnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af varme og varmt vand fra varmforsyningsanlægget, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt. Indeholder regnskabet alene udgifter vedrørende forsyning med vand samt udgifter, som følger af lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, skal regnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af vand fra kommunen eller vandværket, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt.

*Stk. 2.* Når forbrugsregnskabet er udsendt, skal udlejeren på lejerens forlangende give lejerens eller lejerens stedfortræder adgang til at gennemgå bilagene på ejendommen eller andetsteds i vedkommende byområde.

*Stk. 3.* Lejeren kan skriftligt gøre indsigelse mod forbrugsregnskabet senest 6 uger efter modtagelsen af regnskabet. Indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Udlejeren skal da indbringe sagen for boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde sit krav i henhold til regnskabet.

*§ 50.* Har lejeren betalt for lidt i acontobidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejerens har modtaget regnskabet. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, er lejeren dog berettiget til at betale i 3 lige store månedlige rater, således at første rate forfalder til det fastsatte tidspunkt for tillægsbetalingen. Fraflytter lejeren, skal tillægsbetalingen senest betales på fraflyttingsdagen.

*Stk. 2.* Har lejeren betalt for meget i acontobidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales kontant til lejerens eller fradrages i første lejebetaling efter, at forbrugsregnskabet er udsendt.

*§ 51.* Er regnskabet ikke kommet frem til lejerens ved udløbet af den i § 49, stk. 1, nævnte frist, mister udlejeren sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejerens.

*Stk. 2.* Fremsendes regnskabet ikke inden 2 måneder efter udløbet af den i § 49, stk. 1, nævnte frist, kan lejerens undlade at indbetale acontobidrag, indtil lejerens har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

*§ 52.* Har udlejeren som følge af en undskyldelig fejl glemt at medtage en udgiftspost på regnskabet, kan udlejeren til det følgende forbrugsregnskab overføre den del af posten, som ikke overstiger 10 pct. af de samlede udgifter i det først afsluttede regnskab. Udlejeren skal orientere lejerne om størrelsen af en overført udgift.

*Stk. 2.* I tilfælde af fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne skal udlejeren snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere. Med hensyn til tillægsbetaling og tilbagebetaling som følge af rettelsen finder bestemmelserne i § 50 tilsvarende anvendelse.

*§ 53.* Uanset reglerne i dette kapitel kan udlejeren forlange, at lejerens fremtidig betaler udgifter til forsyning med varme, vand og elektricitet på grundlag af afregningsmålere direkte til leverandøren. Ændringen kan gennemføres med 6

## Bilag 2

ugers varsel. Vedrører ændringen afregning for vand, som ikke afregnes over forbrugsregnskabet, kan ændringen gennemføres med 6 ugers varsel. Ændringer af betalingsbetingelserne for varme og vand gælder uanset tidligere modstående aftale.

### Kapitel 10

#### *Brugsrettens overgang til andre*

§ 54. En lejer, der i henhold til aftale med udlejer har ret til at fremleje det lejede, må ikke uden ægtefællens samtykke foretage fremleje, såfremt dette vil medføre, at det lejede ikke længere kan tjene som grundlag for ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed. Er den anden ægtefælle umyndig, meddeler værgeren samtykket. Bestemmelserne i § 18, stk. 2, og § 20 i lov om ægteskabets retsvirkninger finder tilsvarende anvendelse.

§ 55. Lejeren har ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejeforholdet på uændrede lejevilkår (afståelsesret), medmindre udlejer har vægtige grunde, herunder den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab, til at modsætte sig dette. Tilkommer retten efter 1. pkt. en fysisk eller en juridisk person, hvor hæftelsen ikke er begrænset, har lejeren dog alene ret til at afstå til et aktie- eller anpartsselskab, hvis lejeren har majoritet af stemmer i selskabet, og kun, hvis lejeren ved selvskyldnerkaution eller på lignende måde garanterer for ethvert krav ifølge kontrakten mod selskabet fra den til enhver tid værende udlejers side. Et selskab, der er indtrådt i lejeforholdet efter 2. pkt., har på samme måde alene ret til at afstå til et aktie- eller anpartsselskab, hvis en fysisk person eller en anden juridisk person, hvor hæftelsen ikke er begrænset, har majoritet af stemmer i selskabet og opfylder betingelserne i 1. pkt., og kun, hvis denne stiller sikkerhed som nævnt i 2. pkt. Ved senere afståelse af lejemålet finder 3. pkt. tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Tidligere lejere har ret til at genindtræde i lejeforholdet, såfremt lejeaftalen med den lejer, der er afstået til, er ophørt på grund af misligholdelse eller opsigelse fra lejers side.

Stk. 3. Genindtrædelsesretten er betinget af, at den tidligere lejer har et tilgodehavende opstået i forbindelse med handelen med den lejer, der er afstået til, og at udlejer er underrettet herom ved afståelsen. Det er desuden en betingelse, at

den tidligere lejer har holdt udlejer underrettet om sin adresse.

Stk. 4. Udlejer skal underrette de lejere, der opfylder betingelserne i stk. 3, om lejeforholdets ophør på grund af misligholdelse eller opsigelse som nævnt i stk. 2 og give dem en frist på mindst 2 og højst 4 uger til at erklære, om de vil genindtræde i lejeforholdet. Underretning af flere lejere skal ske samtidigt.

Stk. 5. Ønsker flere lejere at genindtræde i lejeforholdet, tilkommer genindtrædelsesretten den lejer, der senest har afstået lejeforholdet. Det er dog en betingelse, at den i stk. 4 nævnte frist er overholdt, og ved genindtrædelse efter misligholdelse tillige en betingelse, at den tidligere lejer senest 2 uger efter udlejerens påkrav godtgør udlejer alle dokumenterede omkostninger til dækning af lejerestancer, omkostninger ved udsættelse og udlejers øvrige udgifter i forbindelse med lejeforholdets ophør. Overskrider en lejer disse frister, tilkommer retten til at genindtræde den lejer, der herefter senest har afstået lejeforholdet.

Stk. 6. Lejeren må ikke uden sin ægtefælles samtykke afstå lejemål om lokaler, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet. § 54, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 56. Dør lejeren, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet. Det samme gælder, hvis lejeren modtager højeste eller mellemste førtidspension og ikke ønsker at drive virksomheden videre.

Stk. 2. Modtager lejeren folkepension, og ønsker lejeren ikke at drive virksomheden videre, har lejers ægtefælle ret til at overtage lejeforholdet, medmindre udlejer har vægtige grunde til at modsætte sig det. Overtager ægtefællen ikke lejeforholdet, kan udlejer ikke udleje til anden side på lempeligere vilkår, end udlejer har foreslået ægtefællen.

Stk. 3. I de i stk. 1 og 2 nævnte tilfælde har enhver af lejers livsarvinger eller svigerbørn ret til at overtage lejeforholdet, medmindre udlejer har vægtige grunde til at modsætte sig det. Det er dog en betingelse, at lejers ægtefælle ikke ønsker at fortsætte eller overtage lejeforholdet, jf. stk. 1 og 2. Det er endvidere en betingelse, at den pågældende har fornødent kendskab til den branche, hvori forretningen hidtil har været drevet, og ønsker selv eller sammen med sin ægtefælle at føre forretningen videre. Overtager

den pågældende ikke lejeforholdet, kan udlejer ikke udleje til anden side på lempeligere vilkår, end udlejer har foreslået den pågældende.

*Stk. 4.* I tilfælde af lejerens død kan rettigheder efter stk. 1 eller 3 kun påberåbes, hvis meddelelse om, at retten gøres gældende, er kommet frem til udlejer senest 6 uger efter, at dødsboets behandlingsmåde er afgjort. Får lejer pension, kan rettigheder efter stk. 1-3 påberåbes ved, at lejer giver udlejer meddelelse om, at retten gøres gældende, senest samtidig med meddelelse om, at lejer får pension og ikke ønsker at drive virksomheden videre.

*Stk. 5.* Har lejer afståelsesret, skal dødsboet senest 6 uger efter, at boets behandlingsmåde er afgjort, give meddelelse til udlejer om, at afståelsesretten ønskes udnyttet.

*Stk. 6.* Har udlejer i tilfælde af lejerens død ikke rettidigt modtaget meddelelse efter stk. 4 eller 5, kan udlejer opsigse lejeaftalen med sædvanligt varsel.

§ 57. I tilfælde af lejerens separation eller skilsmisse eller ved omstødelse af lejerens ægteskab afgøres det om nødvendigt ved bevillingen eller dommen, hvilken af ægtefællerne der har ret til at fortsætte lejeforholdet. Den ægtefælle, hvis erhvervsvirksomhed er knyttet til lejemålet, har fortrinsret til dette.

§ 58. Har lejer forladt sin ægtefælle, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet efter reglen i § 56, stk. 1.

§ 59. Lejer kan ikke give afkald på de rettigheder, der tilkommer lejer eller andre efter § 54, § 56, stk. 1-3, og §§ 57 og 58.

## Kapitel 11

### Opsigelse

§ 60. Lejer kan frit opsigse lejeaftalen.

*Stk. 2.* Lejer må dog ikke uden sin ægtefælles samtykke opsigse lejeforhold om lokaler, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet. § 54, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 61. Udlejer kan opsigse lejeforhold om

- 1) lokaler til restauration, butik, kiosk eller tilsvarende brug på banegårde, i teatre, foreningsbygninger, forlystelsesanlæg, skove, parker og lignende, hvor forretningen må antages hovedsagelig at blive søgt af det

publikum, der benytter de nævnte virksomheder, skove og parker, og hvor forretningen står i direkte tilknytning til disse, og

- 2) garager, stalde og lignende.

*Stk. 2.* Andre lejeforhold kan udlejer, bortset fra opsigelse efter § 14, kun opsigse i følgende tilfælde:

- 1) Når udlejer ønsker selv at benytte det lejede, jf. dog stk. 3 og § 62.
- 2) Når udlejer dokumenterer, at nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må aflyttes, jf. dog § 62.
- 3) Når lejer trods udlejerens påmindelse ikke har iagttaget god skik og orden ved det lejedes benyttelse, eksempelvis når lejer ved støjende adfærd, psykisk eller fysisk vold eller trusler herom eller på anden måde har været til ulempe for ejendommen eller dem, der lovligt færdes i ejendommen, herunder når lejerens adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko, uden at forholdet er af en sådan art, at udlejer kan ophæve lejeforholdet uden varsel.
- 4) Når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejer at blive løst fra lejeforholdet, jf. dog § 62.

*Stk. 3.* En opsigelse efter stk. 2, nr. 1, skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold, idet der bl.a. skal tages hensyn til, hvor længe udlejer har ejet ejendommen. Opsigelse efter stk. 2, nr. 1, kan ikke ske i de i § 62 nævnte lejeforhold med henblik på at drive erhverv i samme branche som lejerens.

*Stk. 4.* Opsiges en lejer efter stk. 2, nr. 2, skal udlejer samtidig med opsigelsen tilbyde lejer at leje lokaler af samme art som de opsagte, hvis der efter genopførelsen eller ombygningen sker udleje af lokaler.

*Stk. 5.* Lejer kan opsiges, uanset om den i stk. 2, nr. 3, beskrevne adfærd udøves af lejer selv, dennes personale eller andre, som lejer har givet adgang til det lejede, herunder ved fremleje.

*Stk. 6.* Er der aftalt uopsigelighed fra udlejerens side, kan der i uopsigelighedsperioden ikke ske opsigelse efter stk. 2, nr. 1, 2 og 4.

§ 62. En lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, kan kun opsiges efter § 61, stk. 2, nr. 1, 2 og 4,

## Bilag 2

hvis opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold.

*Stk. 2.* Ved afgørelsen efter stk. 1 skal der bl.a. tages hensyn til, hvor længe virksomheden har været drevet i de lejede lokaler, lejerens forbedringer af disse og værdien af kundekredsen.

§ 63. Det kan aftales, at en lejeaftale skal være tidsbestemt, således at lejeforholdet ophører uden opsigelse ved udløbet af den aftalte lejetid. Den tidsbestemte lejeaftale kan ikke ved opsigelse bringes til ophør i lejeperioden, medmindre dette er aftalt eller den anden part i lejeforholdet misligholder aftalen.

*Stk. 2.* Benytter lejerens med udlejerens viden det lejede i mere end 3 måneder efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejerens har opfordret lejerens til at flytte, fortsætter lejeforholdet på de aftalte vilkår bortset fra vilkåret om tidsbegrænsning.

*Stk. 3.* Tidsbegrænsningen kan tilsidesættes, hvis den på tidspunktet for aftalens indgåelse ikke var tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Sag herom skal være anlagt senest 1 år efter lejeforholdets påbegyndelse, dog senest 6 måneder før den aftalte lejetids udløb. Er den tidsbestemte lejeaftale indgået for et kortere tidsrum end 6 måneder, skal retssag være anlagt uden grundet ophold efter lejeforholdets påbegyndelse.

*Stk. 4.* Ved bortfald eller tilsidesættelse af tidsbegrænsningen efter stk. 2 og 3 fortsætter lejeforholdet, og § 14 finder anvendelse på lejeforhold, der ikke er omfattet af § 62.

§ 64. Opsigelsesvarslet for lejer og udlejer er 3 måneder til den første i en måned. Dog er opsigelsesvarslet 1 måned for lejeforhold om garage, stalde og lignende.

*Stk. 2.* Ved opsigelse efter § 61, stk. 2, nr. 1, har lejerens krav på et opsigelsesvarsel på 1 år til aftalt flyttedag.

*Stk. 3.* Fraflytter lejerens inden opsigelsesvarslets udløb, skal udlejerens bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejerens indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning efter fradrag af rimelige omkostninger, skal fragå i udlejerens krav over for lejerens.

§ 65. Udlejerens opsigelse efter § 61, stk. 2, skal være skriftlig og indeholde oplysning om opsigelsesgrunden samt lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 2. Opsigelsen skal tillige indeholde oplysning om lejerens rettigheder ef-

ter §§ 66 og 67. Indeholder opsigelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig, medmindre udlejerens kan godtgøre, at manglerne ikke har bevirket en forringelse af lejerens retsstilling.

*Stk. 2.* Vil lejerens ikke godkende opsigelsen, skal lejerens senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til lejerens, fremsætte skriftlig indsigelse. Udlejerens må da anlægge sag ved boligeretten senest 6 uger efter udløbet af den i 1. pkt. nævnte frist, hvis udlejerens ønsker at opretholde opsigelsen.

§ 66. Ved opsigelse af andre lejeforhold end de nævnte i § 61, stk. 1, skal udlejerens bortset fra ved opsigelse som følge af lejerens misligholdelse betale lejerens erstatning for det tab, som den lider som følge af opsigelsen, jf. stk. 2, samt godtgørelse for tabt goodwill, jf. stk. 3.

*Stk. 2.* I erstatningen efter stk. 1 indgår blandt andet

- 1) lejerens flytteudgifter,
- 2) værdiforringelse af lejerens inventar, installationer og lignende som følge af flytningen, værdien efter driftsmæssige afskrivninger af de installationer, forbedringer og andre indretninger, som lejerens med udlejerens samtykke har udført i det lejede for egen regning, og som lejerens ikke kan medtage uden væsentligt tab, medmindre lejerens har forpligtet sig til at foretage retablering,
- 4) driftstab i normal flytteperiode,
- 5) lejerens rimelige udgifter til sagkyndig bistand og
- 6) andre udgifter, som med rimelighed kan henføres til opsigelsen.

*Stk. 3.* Udlejerens skal ud over de i stk. 2 nævnte tabsposter betale lejerens i et lejeforhold, der er omfattet af § 62, en godtgørelse for værdien af den del af lejerens kundekreds, der mistes som følge af flytningen. Godtgørelsen beregnes med udgangspunkt i virksomhedens årlige nettooverskud, medmindre dette på grund af særlige forhold vil være urimeligt.

*Stk. 4.* Ved fastsættelse af erstatning efter stk. 1 skal der ses bort fra de ændringer, som lejerens har foretaget efter det tidspunkt, hvor lejeforholdet er opsagt. Lejerens har dog ret til erstatning for ændringer, som lejerens har gennemført efter dette tidspunkt, fordi de pågældende ændringer har været påbudt af en offentlig myndighed eller fastsat ved lov.

*Stk. 5.* Lejerens skal udfolde sædvanlige og rimelige bestræbelser på at begrænse sit tab.

*Stk. 6.* Lejeren skal ikke fraflytte, før lejeren har modtaget den erstatning og godtgørelse, der er aftalt eller tilkendt, eller udlejeren ved bankgaranti eller på anden måde har stillet betryggende sikkerhed for beløbets betaling.

*Stk. 7.* Ved uenighed om erstatningens og godtgørelsens størrelse kan boligretten tage stilling til størrelsen af den sikkerhed, som udlejeren skal stille, jf. stk. 6.

*Stk. 8.* Lejeren kan ikke kræve udbetaling på grundlag af en stillet sikkerhed, før erstatningens og godtgørelsens størrelse er endeligt fastsat og lejeren er fraflyttet lejemålet.

*Stk. 9.* En aftalt eller af boligretten fastsat sikkerhed skal stilles senest 3 uger før, at lejeren skal fraflytte. Lejeren kan dog tidligst kræve sikkerheden stillet 3 uger efter, at dens størrelse er endeligt fastsat.

*Stk. 10.* Stiller udlejeren ikke den aftalte eller fastsatte sikkerhed, bortfalder opsigelsen, og lejeforholdet fortsætter på de hidtil gældende vilkår. Opsigelsen bortfalder dog kun, hvis sikkerheden ikke er stillet senest 1 uge efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til udlejeren. Påkravet skal være afgivet efter, at fristen i stk. 9 for stillelse af sikkerhed er udløbet, og skal angive, at lejeren vil betragte opsigelsen som bortfaldet, hvis sikkerheden ikke stilles inden fristens udløb.

§ 67. Vil lejeren godkende opsigelsen, men kræve erstatning og godtgørelse efter § 66, skal lejeren meddele udlejeren dette senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til lejeren. Størrelsen og sammensætningen af lejerens krav skal fremgå af meddelelsen.

*Stk. 2.* Ved uenighed om erstatningen og godtgørelsen efter § 66 skal lejeren anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter udløbet af den i stk. 1 nævnte frist.

*Stk. 3.* For de i § 62 nævnte lejeforhold kan boligretten fastsætte, at hele erstatningen og godtgørelsen eller en del heraf skal tilbagebetales til udlejeren, hvis lejeren på ny åbner virksomhed i samme branche inden for en af retten fastsat tidsfrist på højst 3 år og inden for en af retten fastsat afstand fra det tidligere lokale.

*Stk. 4.* Lejeren må ikke åbne virksomhed i samme branche inden for den af retten fastsatte afstand i tid og sted, før lejeren har tilbagebetalt erstatning og godtgørelse i overensstemmelse med reglerne i stk. 3.

§ 68. Reglerne i § 61, stk. 2-6, § 63, stk. 2 og 3, og §§ 64 og 65 kan, for så vidt angår opsigelse fra udlejers side, ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren, så længe udlejeren ikke har op sagt lejeren. Det samme gælder desuden reglerne i § 62, § 66 og § 67, stk. 1 og 2, for de i § 62 nævnte lejeforhold.

*Stk. 2.* Lejeren kan ikke give afkald på sin ægtefælles ret efter § 60, stk. 2.

## Kapitel 12

### Ophævelse

§ 69. Udlejeren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde, jf. dog § 70:

- 1) Når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, jf. stk. 2 og 3.
- 2) Når det lejede benyttes til andet end aftalt og lejeren ikke trods udlejers indsigelse er ophørt hermed.
- 3) Når lejeren modsætter sig, at udlejeren eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil, jf. §§ 25, 29 og 73.
- 4) Når lejeren fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejeren.
- 5) Når lejeren vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejers påkrav bringer det lejede i stand.
- 6) Når lejeren helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor lejeren ikke er berettiget hertil, og trods udlejers indsigelse ikke bringer forholdet til op-hør.
- 7) Når lejeren trods udlejers påmindelse til-sidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen, eksempelvis når le- jeren ved stærkt støjende adfærd, psykisk el- ler fysisk vold eller trusler herom eller på an- den måde er til ulempe for ejendommen eller dem, der lovligt færdes i ejendommen, her- under når lejerens adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryg- hed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko. § 61, stk. 5, finder tilsvarende anvendelse.
- 8) Når lejeren af en butik, et hotel, en restaura- tion og lignende trods udlejers indsigelse ikke opfylder pligten til at holde forretnin- gen åben og i forsvarlig drift.
- 9) Når en lejer, der helt eller delvis skal betale lejen ved at udføre arbejde, groft forsømmer sine pligter ved arbejdets udførelse og ar-

bejdsforholdet som følge heraf bringes til ophør.

- 10) Når lejerens i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet.

*Stk. 2.* Ved pligtig pengeydelse forstås forfaldne krav, der udspringer af denne lov eller lejeaftalen.

*Stk. 3.* Udlejeren kan kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejerens ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren. Udlejers påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejerforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb. § 43, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse. Som gebyr for påkravet kan udlejeren kræve 108 kr. med tillæg af 2 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. Det i 4. pkt. nævnte beløb på 108 kr. er opgjort i 1999-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Gebyret er pligtig pengeydelse i lejerforholdet.

§ 70. Skønnes det forhold, der lægges lejeren til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejerens ikke hæve lejeaftalen.

*Stk. 2.* Udlejeren kan ikke påberåbe sig de i § 69, stk. 1, nr. 1-6, nævnte forhold, hvis de er rettet, inden udlejeren hæver lejeaftalen.

§ 71. Når udlejeren hæver lejeaftalen, skal lejeren straks fraflytte. Lejeren skal betale leje m.v. for tiden, indtil lejeren kunne flytte med aftalt varsel. Lejeren skal endvidere erstatte udlejers ethvert tab, herunder omkostningerne ved lejers udsættelse af det lejede.

*Stk. 2.* Udlejeren skal bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejeren indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning, skal fragå i udlejers krav over for lejeren.

§ 72. Det kan ikke med retsvirkning aftales, at udlejeren skal kunne hæve aftalen af andre grunde end de i § 69 nævnte, eller at disse skal have videregående følger for lejeren end fastsat i § 71. § 70 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

## Kapitel 13

### Lejerens fraflytning

§ 73. Er der afgivet opsigelse, eller skal det lejede af anden grund fraflyttes, skal lejeren give udlejeren adgang til at bese det lejede. Det samme gælder, hvis ejendommen eller det lejede påtænkes solgt. Lejeren fastsætter tiden herfor. Den skal være mindst 2 timer hver anden hverdag på et tidspunkt, der er bekvemt for en besigtigelse. Denne kan kun finde sted med deltagelse af udlejeren eller dennes stedfortræder, når lejeren ikke er repræsenteret.

*Stk. 2.* Lejeren skal senest 8 dage før fraflytning opgive den adresse, som meddelelser, herunder indsigelser efter § 74, kan sendes til.

§ 74. Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflyttingsdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overtagelsen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejers vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre.

*Stk. 2.* Udlejeren kan ikke gøre krav gældende vedrørende lejemålets stand ved fraflytningen, når der er forløbet mere end 4 uger fra fraflyttingsdagen. Dette gælder dog ikke, hvis lejeren har handlet svigagtigt, eller hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed. I de i 2. pkt. nævnte tilfælde skal udlejeren gøre kravet gældende uden ugrundet ophold efter, at mangelen er eller burde være opdaget.

§ 75. Forbedringer, som lejeren har foretaget, må kun fjernes, når lejeren bringer det lejede i den stand, hvori lejeren overtog det.

*Stk. 2.* Har lejeren med udlejers samtykke foretaget ændringer af det lejede, kan udlejeren kun kræve retablering, når udlejeren har taget forbehold herom.

## Kapitel 14

### Twistebehandling

§ 76. Twister, som udspringer af denne lov eller lejeaftalen, om lokaler, der er omfattet af denne lov, indbringes i 1. instans for byretten. Retten benævnes boligretten.

*Stk. 2.* Om boligretten gælder reglerne i kapitel XVIII i lov om leje.

§ 77. Parterne kan aftale, at twister som nævnt

i § 76, stk. 1, helt eller delvis skal afgøres ved voldgift.

*Stk. 2.* Hvis parterne har aftalt voldgift, træder voldgiftsretten i stedet for boligretten i de i § 6, stk. 2, § 10, stk. 6, § 13, stk. 10, § 32, stk. 4 og 5, § 49, stk. 3, § 63, stk. 3, § 65, stk. 2, § 66, stk. 7, og § 67, stk. 2, nævnte tilfælde.

## Kapitel 15

*Opsigelse som følge af ekspropriation eller til fyldestgørelse af et formål, til hvis gennemførelse der kan foretages ekspropriation*

§ 78. Opsiges en lejer efter § 61, stk. 2, nr. 2, som følge af ekspropriation, har lejereren ret til godtgørelse. Det samme gælder, hvis opsigelsen sker på grund af nedrivning eller ombygning til fyldestgørelse af et formål, til hvis gennemførelse der kan foretages ekspropriation. Lejereren har dog kun ret til godtgørelse, i det omfang virksomheden videreføres og det dokumenteres, at der er lidt et tab, der ikke med rimelighed kunne være undgået.

*Stk. 2.* Godtgørelse efter stk. 1 ydes til dækning af

- 1) tab på inventar og installationer,
- 2) driftstab i flytteperioden,
- 3) flytteudgifter og
- 4) rimelige udgifter til sagkyndig bistand.

*Stk. 3.* Godtgørelse efter stk. 1 nedsættes, i det omfang der ydes erstatning.

*Stk. 4.* Såfremt en lejer som omtalt i stk. 1 selv skaffer sig andre lokaler, der kan overtages inden udløbet af opsigelsesfristen, kan kommunalbestyrelsen yde en rimelig godtgørelse, der højst kan udgøre lejen for de hidtidige lejede lokaler for perioden fra fraflytningen til udløbet af opsigelsesfristen. Godtgørelsen kan tidligst ydes fra opsigelsen og kan udbetales, når det er dokumenteret, at lejereren har skaffet sig andre lokaler.

*Stk. 5.* Kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 1-3 kan indbringes for de i lov om offentlige veje omhandlede taksationsmyndigheder. Klage til taksationsmyndighederne skal være indgivet inden 4 uger efter, at klageren har fået meddelelse om afgørelsen.

§ 79. Anlægsmyndigheden refunderer kommunalbestyrelsens udgifter til godtgørelse efter § 78.

*Stk. 2.* By- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om fastsættelsen af godtgørelse efter § 78 og om fastsættelsen af de administrati-

ve udgifter, som følger af kommunalbestyrelsens pligt til at beregne og udbetale godtgørelse efter § 78.

## Kapitel 16

*Lejeaftaler indgået inden den 1. januar 2000*

§ 80. For lejeaftaler, der er indgået inden den 1. januar 2000, sker regulering af lejen til ikrafttræden inden udgangen af 2002 efter reglerne i §§ 81-83, jf. dog stk. 2-4.

*Stk. 2.* En aftale i henhold til de hidtil gældende regler i § 9, stk. 2 eller 3, i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 648 af 25. juli 1995, om fraskrivelse af retten til at kræve lejen reguleret i en årrække ud over de i den nævnte lovs §§ 3 og 5 nævnte 4 år skal respekteres.

*Stk. 3.* En aftale i henhold til tidligere lovgivning om regulering af lejen i medfør af særlige reguleringsklausuler på anden måde end efter det lejedes værdi skal respekteres. Er aftalen indgået den 1. januar 1992 eller senere, gælder betingelserne i de hidtil gældende regler i § 9, stk. 4, i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 648 af 25. juli 1995, for regulering af lejen efter særlige reguleringsklausuler.

*Stk. 4.* Reguleres lejen som nævnt i stk. 3, og er aftalen indgået den 1. januar 1992 eller senere, kan udlejereren ikke kræve lejen reguleret efter § 81, medmindre det udtrykkeligt fremgår af aftalen, at lejen tillige skal kunne reguleres efter de hidtil gældende regler i § 3 i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 648 af 25. juli 1995.

*Stk. 5.* For de i stk. 1 nævnte aftaler skal varsling af lejeregulering til ikrafttræden den 1. januar 2003 eller senere ske efter reglerne i § 13. Lejereguleringen kan dog tidligst få virkning 4 år efter lejeforholdets begyndelse eller efter det tidspunkt, hvor der er trådt en lejeforhøjelse henholdsvis lejenedsættelse i kraft i henhold til de hidtil gældende regler i §§ 3 eller 5 i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 648 af 25. juli 1995, eller i henhold til §§ 81 eller 83 i denne lov. Endvidere skal en aftale i henhold til de hidtil gældende regler i § 9, stk. 2 eller 3, i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 648 af 25. juli 1995, om fraskrivelse af retten til at kræve lejen reguleret i en årrække ud over de i den nævnte lovs §§ 3 og 5 nævnte 4 år respekteres. Reguleres lejen som nævnt i stk. 3, og er af-

## Bilag 2

talen indgået den 1. januar 1992 eller senere, kan udlejereren ikke kræve lejen reguleret efter § 13, medmindre det udtrykkeligt fremgår af aftalen, at lejen tillige skal kunne reguleres efter de hidtil gældende regler i § 3 i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 648 af 25. juli 1995.

**§ 81.** Er lejen væsentligt lavere end det lejedes værdi, kan udlejereren forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Krav om lejeforhøjelse kan dog tidligst få virkning 4 år efter lejeforholdets begyndelse eller 4 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft som følge af, at lejen var væsentligt lavere end det lejedes værdi.

**Stk. 2.** Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- 1) Forbedringer, som lejereren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.
- 2) Lejeforhøjelser og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993. Dette gælder dog ikke ved den første lejeafsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter disse love.
- 3) Lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 5, i lov om byfornyelse og boligforbedring.
- 4) Den del af lejen, som vedrører særlig indretning, ombygning eller forbedring af det lejede, som udlejereren har ladet udføre efter aftale med lejereren.

**Stk. 3.** Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi tages der hensyn til vederlag, som lejereren ved lejeaftalens indgåelse har betalt til udlejereren for at overtage lejemålet. Har lejereren tidligere været ejer og bruger af lejemålet, og er lejeaftalen indgået med den nuværende ejer som en del af aftalen om dennes køb af ejendommen, således at der er sammenhæng mellem købsprisen og lejens størrelse, tages der tillige hensyn hertil.

**Stk. 4.** Ved krav efter stk. 1, 1. pkt., skal udlejereren godtgøre, at den leje, som forlanges, svarer til lejen for en repræsentativ del af de lejemål i kvarteret eller området, som er sammenlignelige, f.eks. med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Lejemålene skal endvidere være sammenlignelige med hensyn til vilkår, herunder om der er afståelses- og genindtrædelsesret for lejer, og om der ved siden af lejen skal betales andre ud-

gifter vedrørende lejemålet, f.eks. driftsudgifter. Ved sammenligningen ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994, medmindre lejemålet er beliggende i en ejendom, der er omfattet af en beslutning, hvor boligministeren har tilladt, at bestemmelserne om lejeafsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse efter udgangen af 1994.

**Stk. 5.** Ved retssager om det lejedes værdi finder reglen i retsplejelovens § 344 om rettens fri bevisbedømmelse anvendelse.

**Stk. 6.** Forhøjelsen fordeles over 4 år, således at forhøjelsen pr. år udgør ¼ af den samlede lejeforhøjelse.

**Stk. 7.** Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed, når udlejereren har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.

**§ 82.** Lejeforhøjelse efter § 81 kan gennemføres med 3 måneders varsel.

**Stk. 2.** Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse og af fordelingen i henhold til § 81, stk. 6. Kravet skal tillige indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen samt om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

**Stk. 3.** Vil lejereren ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejereren skriftligt fremsætte indsigelse senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem. Udlejereren skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejereren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

**Stk. 4.** Indtil boligrettens afgørelse foreligger, kan udlejereren oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse. Lejeforhøjelsen må dog ikke overstige 25 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med rettens afgørelse. Regulering af depositum kan ikke forlanges, før kravet om lejeforhøjelse er afgjort af retten. Tilbagebetaling til lejerne af for meget betalt leje forrentes fra betalingstidspunktet med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v.

§ 83. Er lejen væsentligt højere end det lejedes værdi, kan lejerens forlange den fremtidige leje nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil, jf. stk. 3.

Stk. 2. Krav om lejenedsættelse kan tidligst fremsættes med virkning 4 år efter lejeforholdets begyndelse eller 4 år efter, at der sidst er trådt en lejenedsættelse i kraft som følge af, at lejen var væsentligt højere end det lejedes værdi. En lejenedsættelse kan tidligst få virkning 3 måneder efter kravets fremsættelse.

Stk. 3. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra de i § 81, stk. 2, nævnte omstændigheder, medens der tages hensyn til de i § 81, stk. 3, nævnte omstændigheder. Endvidere finder § 81, stk. 4 og 5, tilsvarende anvendelse, dog således at dokumentationspligten påhviler lejerens.

Stk. 4. Nedsættelsen fordeles over 4 år, således at nedsættelsen pr. år udgør ¼ af den samlede lejenedsættelse.

§ 84. Parterne i lejeforholdet kan aftale, at spørgsmålet om regulering af lejen skal afgøres ved voldgift.

§ 85. Reglerne i §§ 80-83 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens.

#### Kapitel 17

##### *Ikrafttrædelsesbestemmelser m.v.*

§ 86. Loven træder i kraft den 1. januar 2000 og har virkning for lejeaftaler, der indgås den 1. januar 2000 og senere.

Stk. 2. Loven har desuden virkning for lejeaftaler, der er indgået inden den 1. januar 2000, jf. dog § 89.

Stk. 3. Uanset §§ 85 og 89 kan lejeforholdets parter fra den 1. januar 2000 indgå aftale om, at reglerne i kapitel 1-15 finder anvendelse på de i stk. 2 nævnte lejeaftaler. § 80, stk. 5, 2.-4. pkt., finder tilsvarende anvendelse, når der er indgået aftale i henhold til 1. pkt. om, at reglerne i § 13 i denne lov finder anvendelse. Ved ændringer i lejeaftaler som nævnt i 1. pkt. efter udgangen af 1999, herunder ved tillæg, kan det angives, om reglerne i kapitel 1-15 i denne lov finder anvendelse. Har parterne ikke angivet noget, anses aftalen for omfattet af stk. 2.

§ 87. Lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 648 af 25. juli 1995, ophæves med udgangen af 1999.

Stk. 2. Der kan inden den 1. januar 2000 ske varslings efter den i stk. 1 nævnte lov til ikrafttræden af det varslede senest den 1. april 2000.

§ 88. I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 165 af 10. marts 1998, som ændret ved § 1 i lov nr. 397 af 26. juni 1998 og § 2 i lov nr. 899 af 16. december 1998, foretages følgende ændring:

1. I § 2 indsættes som *stk. 4*:

»Stk. 4. Loven gælder ikke for lejeforhold, som er omfattet af lov om leje af erhvervslokaler m.v.«.

Stk. 2. Der kan inden den 1. januar 2000 ske varslings efter lov om leje til ikrafttræden af det varslede senest den 1. april 2000.

§ 89. For de i § 86, stk. 2, nævnte aftaler finder de regler om krav til fremhævelse i aftalen af bestemmelser, der pålægger lejerens større forpligtelser eller giver lejerens mindre rettigheder end angivet i loven, der var gældende som gyldighedsbetingelser på tidspunktet for aftalens indgåelse, anvendelse.

Stk. 2. For de i § 86, stk. 2, nævnte aftaler finder de regler, der var gældende for tidspunktet for aftalens indgåelse, anvendelse på følgende forhold, medmindre andet er aftalt:

- 1) Lejerens ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejeforholdet på uændrede vilkår
- 2) Lejerens ret til at genindtræde i lejeforholdet
- 3) Lejerens vedligeholdelsespligt
- 4) Beskyttelse mod konkurrerende virksomhed.

Stk. 3. Bortfalder en lejeaftale som nævnt i § 86, stk. 2, som følge af, at det lejede er ødelagt ved brand eller anden ulykke, finder § 24, stk. 2 og 3, ikke anvendelse.

Stk. 4. En lejer i et lejeforhold som nævnt i § 86, stk. 2, har ikke ret til at foretage ombygninger og installationer efter reglerne i § 38.

Stk. 5. En lejer i et lejeforhold som nævnt i § 86, stk. 2, der vedrører en forretning i butikscentre eller lignende butiksfællesskaber, er ikke omfattet af reglen i § 39, stk. 2, 2. pkt., om længste åbningstid, hvis lejeaftalen er indgået inden den 1. juli 1995.

Stk. 6. Opsiges en lejer i et lejeforhold som nævnt i § 86, stk. 2, der ikke er omfattet af § 62, har lejerens ikke krav på erstatning efter lovens §§ 66 og 67 for opsigelsen.

Stk. 7. Er en aftale som nævnt i § 86, stk. 2, tidsbestemt, fortsætter lejeforholdet ved bortfald

## *Bilag 2*

eller tilsidesættelse af tidsbegrænsningen efter § 63, stk. 2 og 3. § 63, stk. 4, finder ikke anvendelse.      § 91. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

§ 90. By- og boligministeren fastsætter nærmere regler om beregning af erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.

*Givet på Christiansborg Slot, den 20. december 1999*

Under Vor Kongelige Hånd og Segl

MARGRETHE R.

/ Jytte Andersen

## Checkliste – Erhvervslejeloven

Denne vejledning er tænkt som en hjælp til lejere og udlejere, der skal indgå en lejekontrakt om erhvervslokaler. Det er vigtigt at være opmærksom på, at vejledningen ikke kan »stå alene«, men skal læses sammen med lovteksten.

Vejledningen er blevet til efter høring af Ejendomsforeningen Danmark, Jyske Grundejerforeninger, Lejernes Landsorganisation, Erhvervslejerne Landsorganisation, Dansk Handel & Service og De Samvirkende Købmænd.

Erhvervslejeloven er en lov, der bygger på en høj grad af aftalefrihed. Aftalefriheden betyder, at udlejer og lejer – udover lejens størrelse og regulering – skal tage stilling til en række spørgsmål, f.eks. om lejeforholdets varighed, fordelingen af vedligeholdelsespligten, lejers afståelsesret, erstatning osv. Lejens størrelse bør afspejle, hvilke øvrige vilkår, man har forhandlet sig frem til.

Samtidig stiller aftalefriheden nogle krav til både lejer og udlejer om at »være vågne«, når der forhandles en lejekontrakt om et erhvervslejemål.

Nedenfor er nævnt de områder, som man skal være særligt opmærksom på ved indgåelse af en erhvervslejekontrakt. Desuden beskrives opsigelsesreglerne i korte træk.

### Indgåelse af lejeaftale

Parterne bør indgå en skriftlig lejekontrakt, selv om dette ikke er et krav ifølge loven.

Der gælder ikke særlige regler for udformningen af lejekontrakten. Der er heller ikke krav om anvendelse af specielle blanketter el.lign.

By- og Boligministeriet kan ikke anbefale, at parterne anvender den standardblanket, der betegnes typeformular H, 1. udgave, af 2. januar 1996, på lejekontrakter, der indgås i henhold til den nye lov, og har derfor ophævet denne ved en bekendtgørelse, der træder i kraft samtidig med erhvervslejeloven.

Lejekontrakter, der indgås den 1. januar 2000 eller senere, er fritaget for stempligt.

Det er kun nødvendigt at tinglyse en lejekontrakt, hvis der er aftalt rettigheder for lejer, som ikke følger af loven. Lejekontrakten får ved tinglysningen den prioritetsstilling, som følger af aftalen eller tinglysningslovgivningen.

### *Bilag 3*

#### Udgifter ud over lejen (herunder forbrugsafgifter) § 5

Bestemmelsen stiller nogle krav til udlejeren om, hvilke oplysninger, udlejeren skal give i lejekontrakten.

Udlejeren skal blandt andet ifølge § 5, stk. 2 oplyse om, hvilke typer udgifter der skal betales til udlejeren ud over lejen. Udlejeren skal også anslå størrelsen af den enkelte udgift.

Denne oplysningspligt gælder ifølge § 5, stk. 3 også for udgifter, der indgår i forbrugsregnskabet, bortset fra udgifter til brændsel.

Virkningen af, at udlejeren ikke har oplyst dette i lejekontrakten, er, at udlejeren ikke kan opkræve udgiften hos lejereren, bortset fra i sådanne tilfælde, hvor lejereren ikke er blevet stillet dårligere ved den manglende oplysning, f.eks. fordi lejereren på anden måde har fået at vide, at lejereren skal betale udgiften.

#### Ændringer af lejen til markedsleje § 13

Bestemmelsen handler om udlejers og lejers ret til at forlange lejen forhøjet eller sat ned hvert 4. år, så lejen kommer til at svare til dét, der må betragtes som markedslejen for de lejede lokaler.

Bestemmelsen gælder, medmindre det er aftalt, at den ikke skal gælde. Parterne kan hver for sig eller gensidigt give afkald på at anvende § 13. Det kan også aftales, at kun dele af § 13 skal gælde, f.eks. ved at man aftaler et andet reguleringsforløb end de 4-årige perioder.

Parterne skal altså tage stilling til, om lejen skal reguleres efter § 13 og/eller på anden måde. Hvis § 13 fraviges helt eller delvis, bør dette fremgå af aftalen for at undgå tvivl.

Efter § 13 skal der gives 3 måneders varsel, før lejen kan forhøjes eller nedsættes. § 13, stk. 8 indeholder nogle betingelser, som varslingen skal opfylde for at være gyldig.

#### Aftale om ændring af lejevilkår (opsigelse, erstatning m.v.) § 14

Når man forhandler en erhvervslejekontrakt, skal man tage stilling til, om udlejeren skal have ret til at anvende § 14.

Bestemmelsen indeholder i modsætning til § 13 kun en ret for udlejer.

Bestemmelsen giver udlejeren ret til at kræve lejevilkårene ændret hvert 8. år.

Udlejerens krav kan gå ud på ændring af lejens størrelse, men også alle mulige andre ændringer af lejeforholdet.

§ 14 giver også udlejeret ret til at opsige lejeret til udgangen af det 8. år, hvis lejeret og udlejeret ikke efter en forhandling kan blive enige om de vilkår, som skal gælde fremover.

Bestemmelsen kan ikke aftales i de såkaldte erhvervsbeskyttede lejeforhold, dvs. lejeforhold, hvor lejeret driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Dette vil typisk være butikker og restauranter, men ikke altid! Det afgørende er, om lejeforholdet er erhvervsbeskyttet på det tidspunkt, hvor § 14 aftales.

Det er endvidere meget vigtigt at tage stilling til spørgsmålet, om lejeret skal have erstatning for sit tab ved en opsigelse.

Ifølge bestemmelsen har lejeret ret til at få erstattet det tab, lejeret lider som følge af opsigelsen, men lejeret kan give afkald på denne ret på forskellig måde. For eksempel kan erstatningens størrelse aftales på forhånd, ligesom det kan aftales, at lejeret slet ikke skal have erstatning.

Man skal være opmærksom på, at en aftale om § 14 vil påvirke værdien af en eventuel afståelsesret, fordi man ikke kender de fremtidige vilkår for lejeforholdet.

Udlejeret kan som nævnt kun bruge § 14, hvis det er aftalt mellem udlejer og lejer, at udlejeret skal have denne mulighed. Det kræves derfor i bestemmelsen, at der skal indgås en skriftlig aftale om anvendelse af § 14. For at aftalen er gyldig, skal det oplyses, at udlejeret har ret til at opsige lejeret efter bestemmelsen. Det skal også stå i aftalen, om lejeret har krav på erstatning for opsigelsen.

Hvis lejeret efterfølgende mener, at § 14-aftalen er ugyldig, f.eks. fordi det ikke står i aftalen, at udlejeret har ret til at opsige lejeret, kan lejeret anlægge sag om aftalens ugyldighed.

En sag om sådanne formelle mangler skal være anlagt senest 1 år efter aftalens indgåelse.

Lejeret kan også anlægge sag om aftalens ugyldighed, hvis lejeret mener, at lejemålet var erhvervsbeskyttet, da § 14-aftalen blev indgået. For en sådan sag gælder 1-årsfristen ikke.

Bestemmelsen indeholder i øvrigt en række varslingsregler og fristregler. Man kan ikke aftale frister, der stiller lejeret dårligere end disse regler.

Man skal være opmærksom på, at det har væsentlige konsekvenser for parterne, hvis man ikke overholder disse regler.

### Vedligeholdelse i lejeperioden § 16

Ifølge bestemmelsen har udlejerens pligten til al vedligeholdelse af ejendommen og de lejede lokaler.

Det kan aftales, at lejerens skal overtage vedligeholdelsespligten helt eller delvis.

### Lejers ombygninger, installationer og retablering §§ 36-39 og § 75

Bestemmelserne drejer sig om, hvilke ombygninger og installationer, lejerens har ret til at gennemføre i det lejede.

Udgangspunktet er ifølge § 36, at lejerens skal have samtykke fra udlejerens til at forandre de lejede lokaler.

Hvis udlejerens efter § 36 giver lejerens samtykke til at foretage en ændring, så er udgangspunktet, at lejerens ikke skal fjerne ændringen igen ved fraflytning (retablering). Udlejerens kan dog kræve retablering (§ 75, stk. 2).

Hvis lejerens gerne vil fjerne ændringen, skal lejerens aflevere de lejede lokaler til udlejerens i samme stand som ved overtagelsen (§ 75, stk. 1).

Ifølge § 37 har lejerens ret til at foretage sædvanlige installationer i sit lejemål. Dette gælder dog ikke, hvis udlejerens kan påvise, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig. Lejerens skal give besked til udlejerens i rimelig tid, inden installationen foretages. Denne ret kan ikke fraviges i lejekontrakten.

Ifølge § 39 har lejerens også ret til at opsætte skilte, udhængsskabe og automater m.v. i sædvanligt omfang.

I begge disse tilfælde er udgangspunktet, at lejerens ikke har pligt til at fjerne installationen eller skiltet ved fraflytningen. Hvis lejerens gerne vil fjerne ændringen, gælder det også her, at lejerens skal aflevere de lejede lokaler til udlejerens i samme stand som ved overtagelsen (§ 75, stk. 1).

Det fremgår af § 38, at lejerens ifølge stk. 1 har ret til at foretage ombygninger, der er sædvanlige for lejerens virksomhed, og kan gennemføre disse efter at have givet udlejerens meddelelse om ombygningen.

Udlejerens kan dog modsætte sig ombygningen, hvis den vil være til ulempe for ejendommen eller de andre lejere.

Bestemmelsen gælder, hvis parterne ikke har aftalt noget andet i lejekontrakten.

Ifølge stk. 2 har lejerens også ret til at foretage sådanne installationer og ombygninger, som er nødvendige for at opfylde krav fra en offentlig myndighed. Denne ret kan ikke fraviges i lejekontrakten.

Der er heller ikke i denne situation noget krav om, at udlejeren skal give samtykke, men udlejeren skal have mulighed for til en vis grad at bestemme, f.eks. hvor den nødvendige installation skal placeres.

Lejeren skal være opmærksom på, at, hvis ikke andet er aftalt, har lejeren ifølge § 38 pligt til at fjerne ombygningen eller installationen ved lejeforholdets ophør. Når lejeren forlader lejemålet, skal de lejede lokaler altså se ud som dengang, lejeperioden begyndte.

Der er som nævnt både i § 37, § 38 og § 39 tale om en ret for lejeren, men i forbindelse med en opsigelse kan lejeren kun få erstatning for de ændringer, som er gennemført med udlejerens samtykke.

#### Istandsættelse ved fraflytning §§ 74

Hvis ikke andet er aftalt, skal lejeren aflevere det lejede i samme vedligeholdelsesstand som ved overtagelsen. Det vil sige, at lejeren skal betale for istandsættelse af de dele af lejemålet, som lejeren har vedligeholdelsespligten til ifølge lejekontrakten.

Bestemmelsen kan fraviges ved aftale, hvilket vil sige, at parterne i lejekontrakten kan tage stilling til, i hvilken stand de lejede lokaler skal være ved lejerens fraflytning.

#### Afståelsesret § 55

Man skal ved indgåelse af lejekontrakten være opmærksom på, at det skal aftales, om lejeren skal have afståelsesret.

Skriver man ikke noget om det i kontrakten, har lejeren ifølge bestemmelsen afståelsesret til lejemålet. Det vil sige, at lejeren har ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejeforholdet på uforandrede vilkår.

Udlejeren kan dog modsætte sig, at lejeren afstår lejemålet til en anden lejer, der f.eks. har en dårlig økonomi eller ikke har kendskab til den branche, som drives i de lejede lokaler.

Når lejeren har afståelsesret »inden for samme branche«, bør parterne afklare i kontrakten, hvad der skal forstås ved »samme branche«, f.eks. om der kun kan afstås til en lejer, der vil anvende de lejede lokaler til nøjagtig det samme formål, som den hidtidige lejer.

Det er vigtigt at tage stilling til, om lejeren skal kunne afstå lejemålet til et selskab.

### *Bilag 3*

Hvis ikke andet er aftalt, giver en afståelsesret lejereren ret til at afstå til et aktie- eller anpartsselskab under visse betingelser.

Udlejer og lejer bør i deres aftale tage stilling til, om lejer skal have en sådan ret til at afstå lejemålet til et aktie- eller anpartsselskab og i givet fald under hvilke betingelser, dette kan ske. Da udlejer i sådanne tilfælde ikke længere har en aftale med en lejer, der hæfter personligt for sine forpligtelser ifølge lejekontrakten, er det af betydning at tage stilling til i hvilket omfang lejereren skal stille sikkerhed for opfyldelse af udlejerens krav mod selskabet. Det er endvidere vigtigt at tage stilling til, hvad der skal gælde ved overdragelse af aktier/anpartar.

### **Branchebeskyttelse**

Loven indeholder ikke nogen beskyttelse mod, at udlejer udlejer andre lokaler i ejendommen til en tilsvarende virksomhed som lejerens eller selv driver en konkurrerende virksomhed i samme branche. Det er derfor op til parterne at aftale det, hvis de ønsker, at der skal gælde en sådan beskyttelse for lejereren.

### **Opsigelse og erstatning kapitel 11**

Reglerne i opsigelseskapitlet gælder, selv om de ikke er aftalt. Lovens ordning om opsigelse fra udlejerens side kan kun fraviges til fordel for lejereren.

Lejereren er som hovedregel beskyttet mod opsigelse. Undtagelsen er de opsigelsesgrunde, som står i § 61 og den særlige bestemmelse i § 14 om udlejerens ret til at kræve lejevilkårene ændret.

Udlejer og lejer kan aftale, at lejeforholdet skal være uopsigeligt i en periode, hvorefter det fortsætter på lovens almindelige opsigelsesvilkår, jf. nedenfor. Man kan også aftale, at lejeforholdet skal være tidsbestemt.

### **Lejers opsigelse**

Lejereren kan efter § 60 opsig lejekontrakten uden særlig grund.

Er der aftalt uopsigelighed fra lejerens side, kan lejereren dog ikke opsig lejekontrakten i uopsigelsesperioden.

Er lejekontrakten tidsbestemt, kan lejereren efter § 63 kun opsig, hvis det er aftalt med udlejer, at opsigelse kan ske i lejeperioden.

Opsigelsesvarslet er efter § 64 3 måneder, dog 1 måned for garager, stalde og lignende, medmindre andet varsel, kortere eller længere, er aftalt med udlejer.

Der siges op til den første i en måned.

### Udlejers opsigelse

Udlejeren kan efter § 61, bortset fra opsigelse efter § 14, kun opsig lejekontrakten, når en af lovens særlige opsigelsesgrunde foreligger.

Udlejeren kan dog opsig lejeforhold om garager, stalde og lignende og de såkaldte etablisementslejeforhold uden særlig grund.

Lovens opsigelsesgrunde er følgende:

1. Når udlejer selv vil benytte det lejede. En opsigelse af denne grund skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold.
2. Når nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes. Udlejer skal samtidig med opsigelsen tilbyde lejer at leje lokaler af samme art som de opsagte, hvis der efter genopførelsen eller ombygningen sker udleje af lokaler.
3. Når god skik og orden er tilsidesat fra lejerens side. Det er ligegyldigt, om den pågældende adfærd udøves af lejer selv, dennes personale eller andre, som lejer har givet adgang til det lejede.
4. Når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejer at blive løst fra lejeforholdet.

Er der aftalt uopsigelighed fra udlejerens side, kan udlejer kun opsig med den begrundelse, at god skik og orden er tilsidesat (eller opsig efter § 14, hvis det er aftalt, at denne bestemmelse skal gælde).

Er lejekontrakten tidsbestemt, kan udlejer efter § 63 kun opsig, hvis det er aftalt med lejer, at opsigelse kan ske i lejeperioden. Opsigelse kræver dog altid, at lovens almindelige opsigelsesbetingelser, herunder kravet om en opsigelsesgrund, er opfyldt (eller at det er aftalt, at § 14 skal gælde).

### Særligt om erhvervsbeskyttede lejemål

En erhvervsbeskyttet lejer kan, når der ses bort fra tilsidesættelse af god skik og orden, kun opsiges, hvis opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold. Endvidere gælder, at en erhvervsbeskyttet lejer ikke kan opsiges med

### *Bilag 3*

den begrundelse, at udlejeren selv vil benytte det lejede, hvis dette sker med henblik på at drive erhverv i samme branche som lejerens.

#### **Opsigelsesvarsler**

Opsigelsesvarslet er efter § 64 3 måneder, dog 1 måned for garager, stalde og lignende og 1 år for opsigelse med den begrundelse, at udlejeren selv vil benytte det lejede. Der kan aftales længere varsler fra udlejerens side, men ikke kortere varsler.

Der siges op til den første i en måned. Ved opsigelse med den begrundelse, at udlejeren selv vil benytte det lejede, siges der op til aftalt flyttedag.

#### **Erstatning**

Lejere i alle typer af lejeforhold – bortset fra garager, stalde og lignende og de såkaldte etablissementslejeforhold – har efter § 66 ret til erstatning for at få dækket det tab, som lejerer lider som følge af opsigelsen. Undtaget er dog de tilfælde, hvor opsigelse sker på grund af lejerens misligholdelse.

For ikke-erhvervsbeskyttede lejemål kan en lejer dog give afkald på erstatning på forskellig måde. F.eks. kan erstatningens størrelse aftales, ligesom det kan aftales, at lejerer slet ikke skal have erstatning.

#### **Twistebehandling § 77**

Udgangspunktet er, at en tvist f.eks. om lejens størrelse skal afgøres af boligretten.

Man skal dog være opmærksom på, at man kan aftale voldgiftsbehandling. Det vil sige, at en tvist i stedet skal afgøres af en voldgiftsret.

Man kan aftale, at alle tvister eller bestemte typer af tvister skal afgøres ved voldgift.

Fordelen ved voldgiftsbehandling er, at tvisten normalt vil blive afgjort hurtigere. Til gengæld er voldgift ofte dyrere, og en voldgiftsafgørelse kan ikke ankes. Det er vigtigt, at en aftale om voldgiftsbehandling er klar, så der ikke opstår tvivl, om det virkelig er det, parterne ønsker.

**Urimelige aftaler § 7**

Hvis f.eks. en forskel i styrkeforholdet mellem parterne har ført til en urimelig aftale, kan boligretten/voldgiftsretten tilsidesætte en sådan aftale helt eller delvis.

## Bekendtgørelse om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler

I medfør af § 115a i lov om leje jfr. lovbekendtgørelse nr. 45 af 28. januar 1983, og § 66 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jfr. lovbekendtgørelse nr. 46 af 28. januar 1983, fastsættes

§ 1. Beregning af bruttoetagearealer for hver enkelt bolig eller erhvervslokale  
Boligers og erhvervslokalers areal opgøres som *bruttoetagearealet*. Bruttoetagearealet er defineret som boligens eller erhvervslokalets samlede areal medregnet ydervægge og andel i adgangsarealer som nærmere beskrevet nedenfor.

Bruttoetagearealet opgøres som *arealet i vandret plan målt til ydersiden af de begrænsende ydervægge*.

Arealet af de enkelte boliger eller erhvervslokaler afgrænses mod omgivende boliger eller erhvervslokaler ved halvdelen af skillevægge til disse. Skillevægge til adgangsarealer henregnes dog fuldtud til beoligen/erhvervslokalet.

Den nævnte definition på bruttoarealet gælder med følgende begrænsninger og tilføjelser:

- a. *Adgangsarealer* til boliger og erhvervslokaler, herunder trapper, korridorer, altangange, elevatorer m.v., fordeles for en opgang med lige store andele på de tilliggende boliger og erhvervslokaler (dvs. uanset disses størrelse). Ved »tilliggende« forstås, at lokalet har dør for bindelse til adgangsarealer.

For bygninger med altangang fordeles adgangsarealet på alle boliger og erhvervslokaler, dvs. også på enheder i stueetagen.

Er der indrettet boliger eller erhvervslokaler i kælder og/eller tagetage, medregnes det dertil knyttede adgangsareal i det fællesareal, der skal fordeles.

Er der *fælles adgang* til boliger/erhvervslokaler og »udenomsrum« (jfr. nedenstående litra c), medregnes kun halvdelen af dette areal til det samlede fælles adgangsareal, der skal fordeles. Bruttoetagearealet for boliger og erhvervslokaler opgøres i dette tilfælde incl. den mod »udenomsrummene« vendende side af fælles mure eller skillevægge.

- b. Arealer af åbne overdækkede terrasser, åbne altaner, åbne indgangspartier og porte medregnes ikke.
- c. Arealer af »udenomsrum« beliggende adskilt fra boligen eller erhvervslokalet – såsom vaskerum, varmecentraler, pulterrum, cykel- og barnevognsrum o.lign. – medregnes ikke.

- d. I *tagetager* opgøres bolig- eller erhvervsareal som arealet målt vandret i plan 1,5 m over færdigt gulv til ydersiden af tagbeklædningen.
- e. Indgår der i en bolig eller et erhvervslokale arealer i *kælderetage*, medregnes dette, hvis det er sammenhængende med det øvrige areal via en indvendig trappe.
- f. Arealer af »supplementsrum«, der hører til en bolig eller et erhvervslokale, men er beliggende *adskilt* herfra, medregnes til boligen eller erhvervslokalet som henholdsvis bolig- eller erhvervsareal. Dette gælder fx. arealet af rum til beboelses- og erhvervsformål beliggende på andre etage og med særskilt indgangsdør (og adresse).
- g. Anvendes en bolig til *både bolig- og erhvervsformål*, medregnes hele arealet som boligareal. Dog er det i relation til bestemmelsen i § 4, stk. 2, 2. pkt., i lov om midlertidig regulering af boligforholdene det areal, der faktisk anvendes til bolig- og erhvervsformål, der er afgørende for, om ejendommen er omfattet af loven.
- h. Arealet af »enkeltværelser til beboelse« (dvs. boliger uden eget køkken) anses som erhvervsarealer.

## **§ 2. Beregning af ejendommens bruttoetageareal**

Ejendommens samlede bruttoetageareal opgøres som summen af de enkelte bolig- og erhvervslokalers bruttoetageareal beregnet som anført i § 1.

Tilsvarende beregnes beboelseslejlighedernes samlede bruttoetageareal som summen af de enkelte beboelseslejligheders bruttoetageareal.

Ved opgørelsen af ejendommens bruttoetageareal medregnes ikke arealet af garager, carporte og udhuse.

## **§ 3. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 1984.**

*Boligstyrelsen, den 27. juni 1983*

[Boligministeriet har endnu ikke udnyttet hjemlen i erhvervslovens § 90 til at fastsætte nærmere regler om beregning af erhvervslokalers bruttoetageareal efter erhvervslejeloven.]

# Domsregister

## Forkortelser

U Ugeskrift for Retsvæsen  
H Højesteretsdom  
V Vestre Landsretsdom  
Ø Østre Landsretsdom  
U Underretsdom  
GD Grundejernes Domssamling  
TBB Tidsskrift for Bygge- og Boligret

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| U 1948.1324 Ø s. 74 | U 1993.187 Ø s. 68    |
| U 1953.890 Ø s. 42  | U 1993.353 Ø s. 68    |
| U 1963.603 U s. 67  | U 1994.330 Ø s. 93    |
| U 1972.657 V s. 67  | U 1999.401 H s. 93    |
| U 1975.233 H s. 42  | GD 1991.23 Ø s. 39    |
| U 1977.722 U s. 74  | GD 1998.03 Ø s. 68    |
| U 1986.221 V s. 68  | GD 2000.39 Ø s. 46    |
| U 1992.168 Ø s. 68  |                       |
| U 1993.98 V s. 39   | TBB 1999.104 Ø s. 109 |

## Utrykte domme

Vestre Landsrets dom af 28-1-1993 s. 93  
Vestre Landsrets dom af 8-5-1995 s. 68  
Vestre Landsrets dom af 18-4-1995 s. 108  
Vestre Landsrets dom af 20-5-1998 s. 93  
  
Odense Rets dom af 25-5-1995 s. 109  
  
Vejle Rets dom af 7-2-1993 s. 92

# Stikordsregister

- adgang til det lejede, udlejers 67  
afgifter 59-60, 117-119, 125  
aflevering af lejemål 61-68  
afståelse 42, 73-76, 122, 123  
aftale, urimelig 65  
aftalefrihed 94  
aktieselskab 76  
anfordringsgaranti 53  
anpartsselskab 74-76  
aptering 65-66, 85-86  
areal 115, 153-154  
arealbekendtgørelsen 38-41, 153-154
- betaling for varme/vand 59-61  
Boligministeriets checkliste 34, 65, 144-152  
branche 73-77  
branchebeskyttelse 99  
bruttoareal 39-41  
Bygge- og Boligstyrelsens typeformular H 1. udg. 1996 28  
bygningsmyndighed 22  
bygningsændring 71-72
- checkliste, By- og Boligministeriets 34, 65, 144-152
- depositum 51-53, 116, 117
- erhvervsbeskyttelse 42-43  
erhvervslejekontrakt 11-17
- flytning 61-64, 120  
flytning, besigtigelse ved 66-67
- forbrugsregnskab 59-60  
fortolkning af erhvervslejekontrakt 113-114  
fotografering af erhvervslejemål 62  
fremleje 76-77  
fællesudgifter 56-57
- genindtrædelse 75-76, 123  
godkendelse af ny lejer 74-75
- indflytningstilstand 62-64  
installationer, sædvanlige 70-71
- kontraktsfortolkning 113-114  
kontraktspraksis 61
- leasing 87-92  
leasingformer 88  
leasingkontrakter 89-91  
erhvervslejekontrakt, fortolkning af 113-114  
erhvervslejekontrakt, tillæg til 104-108  
erhvervslejekontrakt, væsentlige ændringer i 108-110  
lejemålets tilstand ved indflytning/fraflytning 61-68  
lejemålets tilstand ved opsigelse/aflevering 62-64  
lejer, godkendelse af ny 74-75  
lejeregulering 49-51, 57  
lejers mangelsbeføjelser 44-45  
lejers ombygning 68-72  
lejers vedligeholdelsespligt 61-62  
lysreklamer 40

## *Stikordsregister*

mangelsbeføjelser, lejers

44-45

mangler v. erhvervslejemål 44-45

markedsleje 50

moms 53-55

mundtlige aftaler 32

omdannelse til selskab 74-76

opsigelse 45-49

opsigelsesvarsel 45-46

overgangsregler, erhvervslejeloven

105-108

parkeringsplads 41

pristalsregulering 50-51, 116-117

pristalsreguleringsklausul 116-117

procentregulering 51-52

retablering 71-73, 77

råhus 85-87

sale og lease back 89

skiltning 69, 70, 77, 78

specifikation 57-58, 59-60

stempel 111

straksforhøjelse/nedsættelse 50

»sædvanlige installationer«

70-73

tidsbestemt erhvervslejemål 46

tidsbestemt erhvervslejemål,

opsigelse 46

tillæg til leje 57-58

tillæg til erhvervslejekontrakter

104-108

tilstand ved indflytning/fraflytning,

erhvervslejemålets 61-68

tilsyn med lejere, udlejers 67

tinglysning 78, 111-113

typeformular H 28-31

udlejers adgang til det lejede 67

udlejers godkendelse af lejer 74-75

udlejers tilsyn med lejere 67

vand, betaling for 59-60

vandafgift 59-60

vandfordelingsmålere 59-60

varme 59-60

varmefordelingsmålere 59-60

varmeregnskab 59-60

voldgift 78-79

væsentlige ændringer i

erhvervslejekontrakt 105-110

ændringer i erhvervslejekontrakt,

væsentlige 105-110