

ERHVERVSLEJEKONTRAKT

Denne kontrakt består af en række bestemmelser, der udfyldes af parterne. Bestemmelser der uddyber eller fraviger det fortrykte kan anføres i kontraktens § 20.

Som **bilag 1** til kontrakten er optrykt den af det daværende By- og Boligministerium udarbejdede vejledning af december 1999. Desuden er foreslået en række valgfrie bilag.

Hvor intet andet er anført i denne kontrakt, reguleres lejers og udlejers rettigheder og pligter af den på tidspunktet for kontraktens indgåelse gældende erhvervslejelovgivning.

§ 1. Parterne

Udlejer:	Navn: Dragør kommune v/ Boligkontoret Danmark	CVR-nr./reg.nr.:
	Adresse: Røjelskær 15, 2. sal, 2840 Holte	
Lejer:	Navn: "By Josephine" v/Camilla Espersen	CVR-nr./reg.nr.: 35132090
	Privatadresse: Kirkevej 158, 2791 Dragør	CPR nr.:

CPR nummer anføres med lejers samtykke, idet udlejer oplyser, at nummeret udelukkende vil blive brugt som identifikation, hvis lejer misligholder denne lejeaftale.

Hvis lejer og/eller udlejer er et selskab vedlægges tegningsudskrift(er).

§ 2. Det lejede

Lejemålet er beliggende: Badsturvælen 2 By: 2791 Dragør

Det lejedes areal udgør 58,00 m².

Eventuel specifikation af arealet anføres i § 20.

Tegning over lejemålet er vedhæftet som bilag nr. .

Beskrivelse af det lejedes indretning er vedhæftet som bilag nr. .

Lejer har efter udlejers anvisning brugsret til loftsrum.

Beskrivelse af lejemålets tilstand fremgår af § 14.

§ 3. Brugen af det lejede

Lejemålet må ikke uden udlejers skriftlige samtykke bruges til andet end (evt. flere krydser)

kontor butik lager fabrikation mødevirksomhed undervisning
 andet (hvad) .

Indenfor følgende branche(r)/varegrupper: tøj og brugskunst.

Beskrivelse af lejers varesortiment og forretningskoncept er vedhæftet som bilag nr. _____

Udlejer påtager sig hverken ansvar eller risiko for, om lejemålet kan anvendes til det aftalte formål, men oplyser, at der ham bekendt ikke er noget til hinder for den aftalte anvendelse.

Udlejer er berettiget til at udleje eller selv anvende andre lokaler i ejendommen til tilsvarende virksomhed.

Skiltning og opsætning af udhængsskabe, automater, markiser m.v. skal ske efter udlejers skriftlige anvisning. Lejer betaler enhver udgift forbundet hermed og sørger selv for eventuelle nødvendige tilladelser fra myndigheder og andre.

Lejer må efter udlejers nærmere anvisning opsætte antenner til modtagelse af radio- og tv-signaler

ja nej

Lejer har ret til at foretage ombygninger at det lejede, der er sædvanlige for den type virksomhed, der efter denne kontrakt skal drives i lejemålet:

Indenfor lejemålets fysiske afgrænsning ja nej

Lejemålets facade ja nej

Ejendommen i øvrigt - eventuel nærmere aftale herom anføres i § 20 ja nej

Lejer skal før ombygningen give udlejer 8 ugers skriftligt varsel, og udlejer kan modsætte sig ombygningen, hvis den vil være til ulempe for ejendommen eller dens lejere.

Lejer har ret til efter udlejers rimeligt begrundede anvisninger at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af lejemålet.

Lejer sørger for egen regning for at indhente nødvendige tilladelser fra myndigheder og andre til påtænkte installationer og ombygninger.

Enhver ændring af lejemålet eller ejendommen, der foretages af lejer, skal reetableres ved fraflytning, medmindre udlejer skriftligt giver afkald herpå.

Hvis lejers installationer og ombygninger eller driften af virksomheden bevirker forøgede udgifter til forsikringspræmier, offentlige afgifter, renovation, vandforbrug m.v., skal lejer refundere sådanne forøgede udgifter.

§ 4. Lejemålets begyndelse og ophør

Lejemålet begynder den 1. februar 2016.

Lejemålet er tidsbegrænset ja, til ophør den _____ nej

Hvis ja: Lejemålet kan opsiges med det nedenfor anførte varsel til ophør inden tidsbegrænsningens udløb ja nej

Hvis tidsbegrænsning ikke er aftalt, fortsætter lejemålet til det opsiges. Opsigelse skal ske skriftligt til den 1. i en måned.

Aftalt uopsigelighed fra lejers side ja i _____ år nej

Opsigelsesvarslet ved lejers opsigelse er 3 måneder.

Aftalt uopsigelighed fra udlejers side ja i _____ år nej

Opsigelsesvarslet ved udlejers opsigelse er 3 måneder.

Aftalt uopsigelighed er ikke til hinder for lejeregulering efter kontraktens § 8.

Opsigelse fra udlejers side kan ske, når en af de i erhvervslejelovens § 61 nævnte opsigelsesgrunde er til stede.

Hvis genforhandlingsadgang efter erhvervslejelovens § 14 er aftalt, kan opsigelse fra udlejers side desuden ske, hvis parterne ikke kan enes om nye vilkår, jf. kontraktens § 10.

§ 5. Erstatning ved opsigelse

For lejemål, der ikke er erhvervsbeskyttede, kan det aftales, at lejer ikke skal have erstatning ved udlejers opsigelse, eller at erstatningen begrænses.

For erhvervsbeskyttede lejemål kan begrænsninger i erstatningen ikke aftales. Et erhvervsbeskyttet lejemål er et lejemål, hvorfra der drives erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden.

Ved opsigelse fra udlejers side har lejer krav på erstatning efter reglerne i erhvervslejeloven

ja nej

Hvis ja: Er der aftalt begrænsninger i lejers ret til erstatning

ja nej

Hvis ja:

erstatningen kan højst udgøre måneders leje

erstatningen kan højst udgøre kr.

Den aftalte maksimumerstatning reguleres på samme måde som lejen, jf. § 8, efter

nettoprisindeks

fast årlig procentregulering

andet

der gives kun erstatning for følgende tabsposter:

§ 6. Betaling af leje m.v.

Den årlige leje er 56.154,24 kr.

Lejer skal betale driftsudgifter ud over lejen, jf. § 12

ja nej

Leje m.v. for perioden 1. februar 2016 til 28. februar 2016 betales den 1. februar 2016.

Første gang, der herefter skal betales leje m.v. er den 1. marts 2016.

Leje m.v. forfalder i øvrigt til betaling forud den første i hver

måned kvartal

Lejen m.v. udgør pr. betalingstermin:

	ekskl. moms	moms	i alt
Leje	kr.	kr.	4.679,52 kr.
A conto varmebidrag	kr.	kr.	724,00 kr.
A conto vandbidrag	kr.	kr.	kr.

Antennebidrag	kr.	kr.	kr.
Driftsudgifter ud over lejen i øvrigt, jf. § 12 og § 20 eller bilag (målerpasning)	kr.	kr.	59,68 kr.
	kr.	kr.	kr.
	kr.	kr.	kr.
	kr.	kr.	kr.
I alt pr. måned/kvartal	kr.	kr.	5.462,92 kr.

Lejemålet er momsregistreret ja nej

Hvis ja: Lejer er forpligtet til at betale moms af enhver ydelse, der skal betales ifølge denne lejekontrakt.

Udlejer er berettiget til senere at lade lejemålet frivilligt momsregistrere ja nej

Lejen m.v. betales på udlejers kontonummer ved fremsendt girokort i Nordea (pengeinstitut) eller på det af udlejer anviste sted.

Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

§ 7. Depositum eller anden sikkerhedsstillelse

Senest den 1. februar 2106 betaler lejer et depositum på 14.038,56 kr., svarende til 3 måneders leje. Depositum står til sikkerhed for lejers forpligtelser overfor udlejer, herunder for forpligtelser ved fraflytning og for forbrugsudgifter og eventuelle andre beløb, der skal betales ud over lejen.

Samtidig med depositum betaler lejer:

Dørskilt	kr.
Leje, a conto varme og driftsudgifter for august	5.462,92 kr.
	kr.
I alt	19.501,48 kr.

Depositum afregnes, når lejemålet er fraflyttet, kontrakten er aflyst, jf. § 17, og ethvert krav fra udlejers side er fyldestgjort.

Lejer er berettiget til helt eller delvist at erstatte det kontante depositum med en uopsigelig anfordringsgaranti stillet af et anerkendt pengeinstitut

ja helt ja delvist nej

Lejer er berettiget til helt eller delvist at erstatte det kontante depositum med en uopsigelig selvskyldnerkaution afgivet af

ja helt ja delvist nej

Lejer kan maksimalt erstatte depositum med bankgaranti eller selvskyldnerkaution for et beløb på kr.

Depositum forhøjes ved stigninger i huslejen, således at det til enhver tid svarer til mindst 3 måneders leje

ja nej

Hvis lejer har erstattet depositum med bankgaranti eller selvskyldnerkaution, indbetales reguleringsbeløb kontant.

§ 8. Lejeregulering

I lejen indgår skatter og afgifter pr. 2003. Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt. Lejeændring som følge af stigninger eller fald i skatter og afgifter beregnes på grundlag af såvel satsændringer som forbrugsændringer.

Lejen kan kræves reguleret til markedsleje efter erhvervslejelovens § 13

af udlejer ja ja, tidligst nej
af lejer ja ja, tidligst nej

Lejen kan herudover kræves reguleret efter følgende princip:

regulering efter nettoprisindeks efter formlen: Gammel leje x nyt indeks / gammelt indeks = ny leje.

Reguleringen foretages hvert år den 1. januar, første gang den 1. januar 2017 på grundlag af nettoprisindekset for juni måned.

For pristalsreguleringen er aftalt minimums- og/eller maksimumsstigning

ja min. 2,00 % maks. % nej
 lejen forhøjes hvert år den med % af den umiddelbart før reguleringen gældende samlede leje.
 anden regulering – hvilken .

§ 9. Fremleje og afståelse

Lejer har ret til at fremleje lejemålet nej ja delvist - højst m² ja

Lejer har ret til at afstå lejemålet efter erhvervslejelovens § 55 ja nej

Hvis ja:

Er der aftalt særlige vilkår for eller begrænsninger i afståelsesretten ja, jf. § 20 nej

Lejer har genindtrædelsesret efter erhvervslejelovens § 55 ja nej

Hvis ja:

Er der aftalt særlige vilkår for eller begrænsninger i genindtrædelsesretten ja, jf. § 20 nej

§ 10. Genforhandling af vilkår - opsigelse

For lejemål, der ikke er erhvervsbeskyttede, kan det aftales, at udlejer kan kræve lejevilkårene ændret.

For erhvervsbeskyttede lejemål kan genforhandlingsadgang ikke aftales.

Er genforhandlingsadgang aftalt ja nej

Hvis genforhandlingsadgang er aftalt, medfører denne aftale, at udlejer er berettiget til i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens § 14 at kræve vilkårene for lejeaftalen ændret.

Ændring af lejevilkårene efter denne bestemmelse kan tidligst få virkning 8 år efter lejeperiodens begyndelse (ikrafttrædelsestidspunktet) eller 8 år efter at vilkårene, herunder lejen, sidst er ændret efter denne bestemmelse. Ændring af lejevilkårene kan ligeledes tidligst få virkning 4 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft efter erhvervslejelovens § 13 (markedsleje). En ændring af lejevilkårene, herunder af lejen, der i øvrigt er aftalt mellem parterne, medfører ikke, at der løber en ny 4- eller 8 års frist, med mindre dette fremgår af ændringsaftalen.

Hvis lejer gør indsigelse mod udlejers krav om vilkårsændring, skal udlejer indkalde lejer til forhandling om de fremtidige lejevilkår. Hver af parterne kan når som helst meddele den anden part, at han anser forhandlingsmulighederne for udtømte.

Hvis forhandlingerne ikke fører til enighed om de fremtidige lejevilkår, kan udlejer med et varsel på mindst 6 mdr. opsige lejeforholdet til ophør ved udløbet af den ovenfor nævnte 4- eller 8 års frist eller senere. Opsigelse skal ske senest 6 uger efter det tidspunkt, da meddelelse om, at forhandlingsmulighederne er udtømt, er kommet frem til modparten. Sker opsigelse ikke rettidigt, fortsætter lejeforholdet på de hidtil gældende vilkår.

Hvis udlejer opsiger lejeforholdet efter erhvervslejelovens § 14, er det udtrykkeligt aftalt, at lejer

- ikke har krav på erstatning.
- har krav på erstatning med et beløb, der ikke kan overstige
 - måneders leje opgjort pr. opsigelsesvarslets udløb.
 - kr. reguleret som anført i § 5.
 - et beløb opgjort på grundlag af de tabsposter, der er anført i § 5.
- har krav på fuld erstatning.

Hvis lejer vil bestride gyldigheden af ovenstående aftale, skal sag herom være anlagt senest 1 år efter denne lejeaftales indgåelse.

§ 11. Forbrugsregnskabet

Udlejer leverer varme og varmt vand ja nej

Udlejer leverer koldt vand ja nej

I forbrugsregnskabet indgår følgende udgifter:	Anslået beløb for ejendommen	Lejemålets andel
Brændsel, herunder el og gas til opvarmning	54.930,00 kr.	8.688,00 kr.
Den samlede fjernvarmeudgift	kr.	kr.
Energimærkning og energiplan m.v.	kr.	kr.
Kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg / fastbrændselskedler, herunder kedelanlæg, varmevekslere, varmeanlæg, ventilations- og klimaanlæg samt andre energiforbrugende anlæg.	kr.	kr.
Vand og vandafledningsafgifter m.v.	20.000,00 kr.	5.625,00 kr.
Andre udgifter, jf. specifikation i § 20	5.100,00 kr.	716,16 kr.
I alt	kr.	kr.

Fordeling af udgifterne vedrørende varme og varmt vand sker for tiden efter

- målere.
- målere og faste fordelingsstal (areal og værelses- og haneandele).
- andre principper - hvilke .

Fordeling af udgifter til vand og vandafledningsafgifter m.v. sker for tiden efter

- målere.
- andre principper - hvilke udgiften afregnes samlet for hele ejendommen.

Forbrugsregnskab aflægges for tiden samlet for varme og vand ja nej

Hvis ja: Forbrugsregnskabsåret begynder den .. .

Hvis nej: Varmeregnskabsåret begynder den 01.06..

Vandregnskabsåret begynder den .. .

Udlejer er berettiget til at ændre forbrugsregnskabsperioden, herunder til at ændre regnskabsperioden for henholdsvis varme og vand særskilt.

Ændring skal ske med 6 ugers varsel til en regnskabsperiodes begyndelse. Sker ændring af regnskabsperioden som følge af ændret regnskabsår for eksterne leverandører, kan ændring dog ske uden varsel.

Udlejer er berettiget til at opkræve a conto beløb til dækning af udgifterne til varme og vand.

Eventuelle efter- eller tilbagebetalingsbeløb afregnes

kontant ved udsendelse af regnskabet.

med første lejebetaling efter udsendelse af regnskabet.

med første lejebetaling, der forfalder mindst en måned efter udsendelse af regnskabet.

Ved fraflytning i løbet af forbrugsregnskabsåret foretages måleraflæsning for lejers regning

ja nej

Lejer har modtaget den seneste energimærkning af .. . for ejendommen, jf. bilag 2.

§ 12. Andre udgifter, der betales ud over lejen

Ud over lejen og forbrugsudgifter jf. § 11 betaler lejer følgende udgifter ud over lejen.

	Anslået beløb for ejendommen	Lejemålets andel
Antennebidrag	kr.	kr.
Andre udgifter jf. specifikation i § 20 eller i bilag der vedlægges til opfyldelse af specifikationskravet i ELL § 5, stk. 2	kr.	kr.
I alt	kr.	kr.

De nævnte udgifter fordeles for tiden efter

areal i forhold til ejendommens samlede areal, der p.t. udgør .. . m².

andre principper - hvilke .. .

Udlejer er berettiget til at opkræve a conto beløb til dækning af de nævnte udgifter.

Regnskabsperioden begynder den .. . Udlejer er berettiget til uden varsel at ændre regnskabsperioden.

Eventuelle efter- eller tilbagebetalingsbeløb afregnes

kontant ved udsendelse af regnskabet.

med første lejebetaling efter udsendelse af regnskabet.

med første lejebetaling, der forfalder mindst en måned efter udsendelse af regnskabet.

§ 13. Direkte kundeforhold

Lejer er forpligtet til at betale følgende udgifter direkte til leverandøren:

Varme	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nej
Vand	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nej
El	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nej
Gas	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nej

For udgifter, der ifølge ovenstående ikke skal afregnes direkte til leverandøren, er udlejer berettiget til senere med 6 ugers varsel at forlange, at lejer overgår til direkte kundeforhold.

Enhver udgift, der måtte være forbundet med overgang til direkte kundeforhold, afholdes af lejer.

Hvis udlejer trods direkte kundeforhold hæfter overfor leverandøren for lejers forbrug, er udlejer berettiget til at kræve et depositum til sikkerhed for sit krav på refusion af udgiften. Dette depositum udgør et beløb på 5.000,00 kr., dog mindst et beløb svarende til 3 måneders forbrug baseret på seneste årsafregning.

Lejer er forpligtet til at sende kopi af årsafregning til udlejer senest 12 uger efter modtagelsen heraf.

§ 14. Lejemålets stand ved indflytning

Ved lejers overtagelse af lejemålet er dette

- nyistandsat.
- delvist nyistandsat - bemærkninger
- ikke nyistandsat men vel vedligeholdt og med gode og funktionsduelige installationer.
- ikke nyistandsat og med følgende mangler

Art:

Istandsættes af udlejer

- | | |
|-----------------------------|------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nej |
| <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nej |
| <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nej |
| <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nej |
| <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nej |
| <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nej |

Eventuel supplerende beskrivelse kan anføres i § 20 eller i et bilag til kontrakten.

Ved lejers overtagelse af lejemålet findes følgende inventar, der tilhører udlejer

Eventuelle supplerende oplysninger kan anføres i § 20 eller i et bilag til kontrakten.

§ 15. Vedligeholdelse i lejeperioden

Lejer skal vedligeholde og om fornødent forny:

Indvendig vedligeholdelse - art:

Alt inden for lejemålets fysiske afgrænsning ja nej

Hvis nej: Lejer skal vedligeholde og om fornødent forny:

Maling, hvidtning og tapetsering ja nej

Låse og nøgler ja nej

Vand- og gashaner ja nej

Elafbrydere ja nej

Wc-kummer og cisterner ja nej

Vaskekummer ja nej

Køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer ja nej

Ventilations- og klimaanlæg ja nej

Forsynings- og afløbsledninger fra den individuelle forgrening til lejemålet ja nej

ja nej

ja nej

ja nej

Anden vedligeholdelse - art:

Ruder ja nej

Butiksdøre og vinduer såvel indvendigt som udvendigt ja nej

ja nej

ja nej

ja nej

Al anden vedligeholdelse påhviler udlejer.

§ 16. Lejemålets stand ved fraflytning

Ved lejemålets ophør skal lejemålet afleveres rengjort og i øvrigt (evt. flere krydser)

nystandsats.

som ved indflytningen, bortset fra mangler, der skyldes udlejers tilsidesættelse af sin vedligeholdelsespligt.

nystandsats på alle malede og tapetserede flader.

nystandsats på gulve.

delvist nystandsats

hårde hvidevarer og andre installationer afleveres velholdte og i funktionsduelig stand.

Medmindre udlejer skriftligt fralder kravet om retablering, er lejer ved fraflytning forpligtet til at fjerne ethvert spor efter sine skilte og efter installationer, der er foretaget af ham. Lejer foretager desuden retablering efter ombygninger foretaget af ham, uanset om disse er udført med hjemmel i erhvervslejelovens § 28, med udlejers samtykke eller ulovligt.

Udlejer kan herefter forlange, at værdien af de vedligeholdelses- og retableringsforpligtelser, der påhviler lejer, opgøres pr. ophørstidspunktet og konverteres til et beløb, som betales kontant af lejer til udlejer. Konvertering til kontantbeløbet sker på grundlag af tilbud indhentet af udlejer. Lejer er pligtig at betale kontantbeløbet, uanset om udlejer måtte beslutte, at manglerne ikke skal foranlediges udbedret og uanset årsagen hertil, eksempelvis ved ønske om salg, nedrivning, ombygning, ændret indretning eller anvendelse af det lejede m.v. Førnævnte gælder, uanset om den opnåede pris ved et senere salg måtte være upåvirket af, at manglerne ikke er udbedret. Tilsvarende gælder førnævnte, uanset om lejen ved genudlejning måtte være upåvirket af, at manglerne ikke er udbedret. I stedet for konvertering til kontantbeløb kan udlejer vælge at kræve vedligeholdelses- og retableringsarbejderne udført for lejers regning og risiko.

Hvis lejemålet ikke er i den aftalte stand ved lejers fraflytning, er udlejer berettiget til at kræve betaling af leje, forbrugsudgifter og eventuelle andre udgifter, der skal betales ud over lejen i istandsættelsesperioden, dog højst i 2 uger måneder.

Hvis udlejer dokumenterer, at lejemålet afleveres i en sådan stand, at den istandsættelse, som lejer hæfter for, ikke kan gennemføres i løbet af den ovenfor anførte periode, er udlejer dog berettiget til at kræve leje m.v. for den periode, der med rimelighed må medgå til udbedringen.

§ 17. Tinglysning

Lejer er berettiget til at lade kontrakten tinglyse på ejendomme med prioritetsstilling efter allerede tinglyste byrder og hæftelser samt (evt. flere krydser)

- alle fremtidige hæftelser.
- alle fremtidige byrder.
- alle fremtidige hæftelser bortset fra udlæg.
- alle fremtidige lån med pant indenfor % af den seneste offentlige ejendomsvurdering.
- alle fremtidige realkreditlån.
- alle fremtidige realkreditlån med pant indenfor % af den seneste offentlige ejendomsvurdering.
- evt. fremtidig udstykning af ejendommen eller opdeling i ejerlejligheder.

Når lejemålet er ophørt, er lejer forpligtet til at lade kontrakten aflyse. Udlejer er berettiget men ikke forpligtet til at lade aflysningen foretage for lejers regning. Udlejer er dog ikke berettiget til at lade kontrakten aflyse, hvis lejers depositum og evt. forudbetalt leje overstiger 1/2 års leje. Parterne er enige om, at lejers opsigelse eller fogedens påtegning på fundamentet efter en umiddelbar fogedforretning er tilstrækkeligt grundlag for aflysningen.

§ 18. Omkostninger

Hver af parterne betaler egne omkostninger til sagkyndig bistand ved kontraktforhandlinger.

Lejer betaler omkostninger til udarbejdelse af kontrakten ja med højst kr. nej

Lejer betaler selv omkostninger til tinglysning af lejekontrakten.

§ 19. Bilag

Som bilag til denne lejekontrakt vedhæftes

Bilag 1: Tjekliste udarbejdet af det daværende By- og Boligministerium i december 1999.

Bilag 2: Energimærkning af .

Bilag	:	Tegningsudskrift for lejer	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nej
Bilag	:	Tegningsudskrift for udlejer	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nej
Bilag	:	Tegning	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nej
Bilag	:	Beskrivelse af lejemålets indretning	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nej
Bilag	:	Beskrivelse af lejers varesortiment og forretningskoncept	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nej
Bilag	:	Specifikation af udgifter, der skal betales ud over lejen, jf. § 12	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nej
Bilag	:	Indflytningsrapport: Supplerende beskrivelse af lejemålets stand ved indflytning	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nej
Bilag	:	Husorden	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nej

§ 20. Særlige vilkår

Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til erhvervslejelovens regler og ovenstående §§ 1-18.

Lejemålet udgør 58 kvm. fordelt på 1 forretningslokale med to bagloklaer og loftrum.

Særlige bestemmelser vedr. gård:

- Gården tilhører lejemålet Kongevejn 11 (Guldsmed) og er som sådan ikke en fælles gård. Ansvar for beplantning m.m. har Guldsmeden. Kommunen renholder kun for sne.
- Øvrige lejeremå passere gården, herunder aflevere affald i renovationssække m.m.
- Lejeren af 1. sal må benytte gården udenfor Guldsmedens åbningstid. Lejeren skal benytte lågen på Kongevejen og har ikke adgang til gården via forretningen.
- Lejemålet Kongevejen 11C (slagteren) har en kompressor i gården, som er forsvarligt indhegnet med brædder.

Lokalerne overtages i den stand de er og forefindes. Lejer er forpligtet til at renholde fortorv og gaden uden for det lejede. Lejer afholder for egen regning udgifter til vinduespudsning.

Lejer har afståelsesret til samme branche. Afståelse skal dog godkendes af Økonomiudvalget, og det er endvidere en betingelse at afståelsen skal kunne rummes inden for den gældende lokalplan.

Lejer kan ikke afstå lejemålet til et selskab. Lejer kan dog bede udlejer tage stilling til afståelse til et konkret selskab. Udlejer vil i den forbindelse være berettiget til at afslå afståelsen til et selskab eller til at betinge et tilsagn af behørig garantistillelse o.l.

Der opkræves for tiden ikke vand og vandafledningsafgift. Udlejer vil senere få opsat individuelle målere således, at lejer skal påregne at skulle betale vand og vandafledningsafgift. Det er derfor indføjset et skønsmæssigt beløb i § 11 på lejers andel af vand.

Under posten driftsudgifter opkræves udgiften til målerpasning i forbindelse med forbrugsregnskabet for varme, ligeledes anført i § 11 som andre udgifter.

Dato: 8/9.16

Dato: 25. 01. 2016

Udlejer: *Dorte Brinkman*

Lejer: *Carilla Ege*

Boligkontoret Danmark
Afdelingskontoret Holte
Røjelskær 15, 2. sal
2840 Holte

Checkliste af 16. december 1999 er udarbejdet af By- og Boligministeriet hentet fra ministeriets hjemmeside den 10. januar 2000. Opsætning i spalter er foretaget af Ejendomsforeningen Danmark.

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, Jydske Grundejerforeninger, Lejernes Landsorganisation, Erhvervslejernes 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 stempelpligt. Det er kun nødvendigt at tinglyse en lejekontrakt, hvis der er aftalt rettigheder for lejeren, som ikke følger af loven. Lejekontrakten får ved tinglysningen den prioritetsstilling, som følger af aftalen

eller tinglysningslovgivningen.

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 lejeren, bortset fra i sådanne tilfælde, hvor lejeren ikke er blevet stillet dårligere ved den manglende oplysning, f.eks. fordi lejeren på anden måde har fået at vide, at lejeren 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. Udlejers krav kan gå ud på ændring af lejens størrelse, men også alle mulige andre ændringer af lejeforholdet. § 14 giver også udlejeren ret til at opsige lejerens til udgangen af det 8. år, hvis lejerens og udlejeren 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 lejerens 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 lejerens skal have erstatning for sit tab ved en opsigelse.

Ifølge bestemmelsen har lejerens ret til at få erstattet det tab, lejerens lider som følge af opsigelsen, men lejerens kan give afkald på denne ret på forskellig måde. For eksempel kan erstatningens størrelse aftales på forhånd, ligesom det kan aftales, at lejerens 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. Udlejeren kan som nævnt kun bruge § 14, hvis det er aftalt mellem udlejer og lejer, at udlejeren 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 udlejeren har ret til at opsige lejerens efter bestemmelsen. Det skal også stå i aftalen, om lejerens har krav på erstatning for opsigelsen.

Hvis lejerens efterfølgende mener, at § 14-aftalen er ugyldig, f.eks. fordi det ikke står i aftalen, at udlejeren har ret til at opsige lejerens, kan lejerens anlægge sag om aftalens ugyldighed. En sag om sådanne formelle mangler skal være anlagt senest 1 år efter aftalens indgåelse. Lejerens kan også anlægge sag om aftalens ugyldighed, hvis lejerens 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 lejerens 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 udlejeren pligten til at vedligeholde 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 udlejeren til at forandre de lejede lokaler. Hvis udlejeren efter § 36 giver lejerens samtykke til at foretage en ændring, så er udgangspunktet, at lejerens ikke skal fjerne ændringen igen ved fraflytning (retablering). Udlejeren kan dog kræve retablering (§ 75, stk. 2).

Hvis lejerens gerne vil fjerne ændringen, skal lejerens aflevere de lejede lokaler til udlejeren 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 udlejeren kan påvise, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig. Lejerens skal give besked til udlejeren 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 udlejeren 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 udlejeren meddelelse om ombygningen. Udlejeren 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. Hvis ikke andet er aftalt, giver en afståelsesret lejeren 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 udlejeren 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 lejeren 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/anparter.

Branchebeskyttelse

Loven indeholder ikke nogen beskyttelse mod, at udlejeren 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 lejeren.

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 lejeren.

Lejeren 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

Lejeren kan efter § 60 opsiges lejekontrakten uden særlig grund.

Er der aftalt uopsigelighed fra lejerens side, kan lejeren dog ikke opsiges lejekontrakten i uopsigelighedsperioden. Er lejekontrakten tidsbestemt, kan lejeren efter § 63 kun opsiges, hvis det er aftalt med udlejeren, 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 udlejeren.

Der siges op til den første i en måned.

Udlejers opsigelse

Udlejeren kan efter § 61, bortset fra opsigelse efter § 14, kun opsiges lejekontrakten, når en af lovens særlige opsigelsesgrunde foreligger.

Udlejeren kan dog opsiges lejeforhold om garager, stalde og lignende og de såkaldte etablissemmentslejerforhold

uden særlig grund.

Lovens opsigelsesgrunde er følgende:

1. Når udlejeren 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. Udlejeren skal samtidig med opsigelsen tilbyde lejereren 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 lejereren selv, dennes personale eller andre, som lejereren har givet adgang til det lejede.
4. Når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejerforholdet.

Er der aftalt uopsigelighed fra udlejers side, kan udlejeren kun opsiges med den begrundelse, at god skik og orden er tilsidesat (eller opsiges efter § 14, hvis det er aftalt, at denne bestemmelse skal gælde).

Er lejekontrakten tidsbestemt, kan udlejeren efter § 63 kun opsiges, hvis det er aftalt med lejereren, 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 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 udlejers 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 lejerforhold - bortset fra garager, stalde og lignende og de såkaldte etablissementslejerforhold - har efter § 66 ret til erstatning for at få dækket det tab, som lejereren 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 lejereren slet ikke skal have erstatning.

Twistebehandling § 77

Udgangspunktet er, at en tvist f.eks. om lejerens 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 voldgiftsavgørelse 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.