|  |
| --- |
| **Supplerende/alternative bestemmelser til EjendomDanmarks standarderhvervslejekontrakt** |

NB: Hvis der foretages ændringer i standarderhvervslejekontrakten, bør man sikre sig, at der ikke er indbyrdes modstridende bestemmelser, utilsigtet uregulerede områder eller forkerte henvisninger.

**Supplerende bestemmelser:** Bestemmelser, som skærper eller lemper reguleringen af lejeforholdet i standarderhvervslejekontrakten.

**Alternative bestemmelser:** Bestemmelser, som væsentligt ændrer reguleringen af lejeforholdet i standarderhvervslejekontrakten.

*Forslag til supplerende/alternative bestemmelser er udarbejdet af EjendomDanmarks juridiske afdeling i samarbejde med advokaterne Mette Hougaard, Kristin Jonasson, Katja Paludan, Leif Djurhuus og Luise Christensen.*

*Mangfoldiggørelse i øvrigt, helt eller delvist, af forslag til supplerende/alternative bestemmelser er ikke tilladt i henhold til lov om ophavsret og må kun finde sted efter forud indhentet tilladelse fra EjendomDanmark.*

*Forslag til supplerende/alternative bestemmelser er senest opdateret 15. april 2024.*

# Indledning

## Supplerende bestemmelser:

Her kan nævnes særlige forhold vedrørende baggrunden for Lejemålets indgåelse og særlige karakteristika for lejeforholdet, eksempelvis når der er tale om sale and lease back eller en tidsbegrænset lejeaftale.

|  |  |
| --- | --- |
| **Indledning til lejekontrakt** | |
| Indføj indledningsvis før  pkt. 1 | Baggrund og formål  Tekst |

# 1. Lejemålet

## Supplerende bestemmelser:

I forhold til standarderhvervslejekontrakten kan parterne supplerende aftale, at bestemte arealer mv. indgår i bruttoarealet.

|  |  |
| --- | --- |
| **Andel af adgangs- og fællesarealer indgår i bruttoareal** | |
| Indføj pkt. 1.6  (Nuværende pkt. 1.6 bliver herefter til pkt. 1.7) | Ved opgørelse af Lejemålets bruttoareal medregnes en andel af adgangs- og fællesarealer svarende til Lejemålets procentuelle andel af Ejendommens samlede areal. |
| **Flugtveje, korridorer og nødudgange indgår i bruttoareal** | |
| Indføj pkt. 1.6  (Nuværende pkt. 1.6 bliver herefter til pkt. 1.7) | I bruttoarealet kan indgå eventuelle flugtveje/korridorer/nødudgange uanset de hertil knyttede begrænsninger. |
| **Kun bestemte adgangsarealer mv. indgår i bruttoareal** | |
| Indføj pkt. 1.6  (Nuværende pkt. 1.6 bliver herefter til pkt. 1.7) | Ejendommens adgangsarealer, trapper, varegård, flugtveje, elevatorer og fællesarealer mv. medregnes ikke i Lejemålets bruttoareal, medmindre der er tale om adgangsarealer, herunder trapper, korridorer, altangange og elevatorer mv., som findes inden for Lejemålets fysiske afgrænsning.  Søjler og teknikskakter i Lejemålet medregnes fuldt ud i Lejemålets bruttoareal. Det gælder, uanset om teknikskakter alene indeholder installationer til forsyning af Ejendommens fællesarealer eller andre Lejemål. |

## Alternative bestemmelser:

Standarderhvervslejekontrakten lægger op til, at Udlejer er berettiget til at foretage ændring af arealerne i overensstemmelse med en ny opmåling, og at det skal specificeres ud på de forskellige arealer. Det er dog også muligt blot at angive et samlet areal, ligesom arealbekendtgørelsen eller andre opmålingsprincipper kan lægges til grund ved opgørelsen af arealet. Arealet kan endvidere også med en foreløbig angivelse med efterfølgende fastsættelse af det endelige areal.

|  |  |
| --- | --- |
| **Samlet areal** | |
| Erstat pkt. 1.2 | Lejemålet omfatter ***antal*** m2 bruttoareal, som fordeler sig på butik,  lager, kontor, personalefaciliteter samt teknikrum. |
| **Samlet areal og gulvtæppeareal** | |
| Erstat pkt. 1.2 | Lejemålet omfatter ***antal*** m2 bruttoareal, som fordeler sig på butik, lager, kontor, personalefaciliteter samt teknikrum. Af hensyn til Lejers indretning er Lejemålets nettoarealer (gulvtæppeareal) tillige opgjort til ***antal*** m2 salgsareal netto og ***antal*** m2 sekundære arealer netto. |
| **Regulering af leje mv. ved ændring af areal** | |
| Indføj pkt. 1.6  (Nuværende pkt. 1.6 bliver herefter til pkt. 1.7) | Hvis Lejemålets disponible areal efterfølgende ændres (med mere end +/5 pct.) fra det angivne i lejekontrakten, foretages regulering af leje og depositum samt alle andre ydelser med virkning fra tidspunktet for arealændringen. |
| **Bindende arealberegning efter opmålingsprincip** | |
| Erstat pkt. 1.5 | Beregningen af bruttoarealet er bindende og endeligt foretaget af Udlejer.  Arealbekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 finder ikke anvendelse. I stedet er anvendt følgende opmålingsprincipper: ***Beskrivelse***. |
| **Foreløbig og endelig arealberegning efter opmålingsprincip med regulering** | |
| Erstat pkt. 1.5 | Bruttoarealet er foreløbigt opmålt. Efter Ikrafttrædelsestidspunktet foretager Udlejer en endelig og bindende beregning af bruttoarealet. Arealbekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 finder ikke anvendelse. I stedet foretages opgørelsen efter følgende opmålingsprincipper: ***Beskrivelse***.Hvis arealet efter den endelige opmåling afviger fra den foreløbige opmåling, foretages regulering af leje og depositum samt alle andre ydelser med tilbagevirkende kraft fra Ikrafttrædelsestidspunktet. |
| **Foreløbig og endelig arealberegning efter opmålingsprincip med regulering ved % forskel** | |
| Erstat pkt. 1.5 | Bruttoarealet er foreløbigt opmålt. Efter Ikrafttrædelsestidspunktet foretager Udlejer en endelig og bindende beregning af bruttoarealet. Arealbekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 finder ikke anvendelse. I stedet foretages opgørelsen efter følgende opmålingsprincipper: ***beskrivelse***.Hvis arealet efter den endelige opmåling afviger fra den foreløbige opmåling med mere end ***antal*** %, foretages regulering af leje og depositum samt alle andre ydelser med tilbagevirkende kraft fra Ikrafttrædelsestidspunktet. Ved mindre afvigelser foretages ikke regulering. |
| **Foreløbig og endelig arealberegning efter opmålingsprincip med regulering ved m2 forskel** | |
| Erstat pkt. 1.5 | Bruttoarealet er foreløbigt opmålt. Efter Ikrafttrædelsestidspunktet foretager Udlejer en endelig og bindende beregning af bruttoarealet. Arealbekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 finder ikke anvendelse. I stedet foretages opgørelsen efter følgende principper: ***Beskrivelse***.Hvis arealet efter den endelige opmåling afviger fra den foreløbige opmåling med mere end ***antal*** m2, foretages regulering af leje og depositum samt alle andre ydelser med tilbagevirkende kraft fra Ikrafttrædelsestidspunktet. Ved mindre afvigelser foretages ikke regulering. |
| **Foreløbig og endelig arealberegning efter arealbekendtgørelse med regulering** | |
| Erstat pkt. 1.5 | Bruttoarealet er foreløbigt opmålt. Efter Ikrafttrædelsestidspunktet foretager Udlejer en endelig og bindende beregning af bruttoarealet efter de principper, der er angivet i arealbekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983. Hvis arealet efter den endelige opmåling afviger fra den foreløbige opmåling, foretages regulering af leje og depositum samt alle andre ydelser med tilbagevirkende kraft fra Ikrafttrædelsestidspunktet. |
| **Foreløbig og endelig arealberegning efter arealbekendtgørelse med regulering ved % forskel** | |
| Erstat pkt. 1.5 | Bruttoarealet er foreløbigt opmålt. Efter Ikrafttrædelsestidspunktet foretager Udlejer en endelig og bindende beregning af bruttoarealet efter de principper, der er angivet i arealbekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983. Hvis arealet efter den endelige opmåling afviger fra den foreløbige opmåling med mere end ***antal*** %, foretages regulering af leje og depositum samt alle andre ydelser med tilbagevirkende kraft fra Ikrafttrædelsestidspunktet. Ved mindre afvigelser foretages ikke regulering. |
| **Foreløbig og endelig arealberegning efter arealbekendtgørelse med regulering ved m2 forskel** | |
| Erstat pkt. 1.5 | Bruttoarealet er foreløbigt opmålt. Efter Ikrafttrædelsestidspunktet foretager Udlejer en endelig og bindende beregning af bruttoarealet efter de principper, der er angivet i arealbekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983. Hvis arealet efter den endelige opmåling afviger fra den foreløbige opmåling med mere end ***antal*** m2, foretages regulering af leje og depositum samt alle andre ydelser med tilbagevirkende kraft fra Ikrafttrædelsestidspunktet. Ved mindre afvigelser foretages ikke regulering. |
| **Foreløbig og endelig arealberegning efter arealbekendtgørelse uden regulering** | |
| Erstat pkt. 1.5 | Bruttoarealet er foreløbigt opmålt. Efter Ikrafttrædelsestidspunktet foretager Udlejer en endelig og bindende beregning af bruttoarealet efter de principper, der er angivet i arealbekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983. Hvis arealet efter den endelige opmåling afviger fra den foreløbige opmåling, foretages der ikke regulering af leje og depositum samt alle andre ydelser med tilbagevirkende kraft fra Ikrafttrædelsestidspunktet. |

# 2. Anvendelse

## Supplerende bestemmelser:

|  |  |
| --- | --- |
| **Erhvervsbeskyttelse** | |
| Indføj pkt. 2.2  (Nuværende pkt. 2.2. bliver herefter til pkt. 2.3. osv.) | Parterne er enige om, at Lejemålet er erhvervsbeskyttet, idet Lejer fra Lejemålet skal drive en virksomhed, hvis stedlige forbliven i Ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. |

Såfremt der er en formodning om, at Lejer påtænker at foretage større ombygninger i Lejemålet, kan standarderhvervslejekontrakten suppleres med en egentlig tilsynsret for Udlejer.

|  |  |
| --- | --- |
| **Tilsyn med Lejers ombygning** | |
| Indføj pkt. 2.11 | Udlejer har ved Lejers ombygninger ret til at lade sin egen tekniske rådgiver føre tilsyn med arbejdet og sikre, at arbejdet udføres i overensstemmelse med givne tilladelser mv. Teknikeren har ret til at deltage i alle byggemøder og få udleveret alle oplysninger fra Lejers rådgivere, herunder oplysninger om myndighedsbehandling mv. Lejer betaler honoraret til Udlejers rådgiver. Hvis der i forbindelse med ombygningen sker indgreb i bygningen, er Lejer forpligtet til at anvende håndværkere anvist af Udlejer. |
| (Nuværende pkt. 2.11. bliver herefter til pkt. 2.12. osv.) |  |
| **Supplerende bestemmelse om begrænsninger/gener ved byudvikling mv.:** | |
| Indføj pkt. 2.15 | Lejer er gjort bekendt med og har accepteret, at der i Ejendommen samt i det omkringliggende område findes igangværende byggerier og/eller byudvikling sted, hvorfor der kan forekomme lys-, støj- og støvgener fra diverse byggerier, og Lejer dermed har givet afkald på Lejers misligholdelsesbeføjelser. |

## Alternative bestemmelser:

Det anbefales at være meget præcis med formuleringen af, hvad Lejemålet må anvendes til, idet dette kan få betydning dels i tilfælde af afståelse og dels i forhold til andre lejeres eventuelle ret til ikke at blive udsat for konkurrence. Endelig kan formuleringen have væsentlig betydning for spørgsmålet om erhvervsbeskyttelse og for Ejendommens karakter, forholdet til myndigheder og tredjemand mv.

I standarderhvervslejekontrakten forudsættes det, at der ikke er tale om et erhvervsbeskyttet lejemål. Da erhvervsbeskyttelse imidlertid altid afhænger af en konkret vurdering, kan der dog godt være tale om et erhvervsbeskyttet lejemål, hvilket man i så fald bør vurdere betydningen af for lejekontraktens vilkår.

Ifølge standarderhvervslejekontrakten indestår Udlejer for, at Lejemålet kan anvendes til angivne erhverv i overensstemmelse med lokalplan eller anden offentlig planlægning. Såfremt Udlejer imidlertid ikke kan eller vil påtage sig dette ansvar, kan Udlejer fraskrive sig ansvaret herfor.

|  |  |
| --- | --- |
| **Kontoranvendelse** | |
| Erstat pkt. 2.1 | Lejemålet skal anvendes til kontor for ***beskrivelse*** og må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål. |
| **Lageranvendelse** | |
| Erstat pkt. 2.1 | Lejemålet skal anvendes til lager for ***beskrivelse*** og må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål. |
| **Produktionsanvendelse** | |
| Erstat pkt. 2.1 | Lejemålet skal anvendes til produktion af ***beskrivelse*** og må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål. Der må ikke foretages detailsalg af varer. |
| **Produktionsanvendelse og postordrevirksomhed** | |
| Erstat pkt. 2.1 | Lejemålet skal anvendes til produktion af ***beskrivelse*** og må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål. Der må ikke foretages detailsalg af varer. Lejer er dog berettiget til fra lokalerne at drive postordrevirksomhed med detailsalg af de produkter, der fremstilles i Lejemålet. |

For erhvervsbeskyttede lejemål kan følgende alternative bestemmelser anvendes:

|  |  |
| --- | --- |
| **Restaurantanvendelse** | |
| Erstat pkt. 2.1 | Lejemålet skal anvendes til restaurant med salg af ***beskrivelse*** og må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål. |
| **Caféanvendelse** | |
| Erstat pkt. 2.1 | Lejemålet skal anvendes til café med salg af ***beskrivelse*** og må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål. |
| **Butiksanvendelse** | |
| Erstat pkt. 2.1 | Lejemålet skal anvendes til butik med salg af ***beskrivelse*** og må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Udlejers ansvarsfraskrivelse for anvendelse med opsigelsesret for Lejer** | |
| Erstat pkt. 2.2 | Udlejer påtager sig hverken ansvar eller risiko for, at Lejemålet lovligt kan anvendes til det aftalte formål, idet Lejer selv undersøger dette. Viser det sig, at Lejemålet ikke lovligt kan anvendes til det aftalte formål, kan Lejer  uanset aftalt uopsigelighed opsige lejekontrakten med 3 måneders varsel. |
| **Udlejers ansvarsfraskrivelse for anvendelse med ophævelsesret for Lejer** | |
| Erstat pkt. 2.2 | Udlejer påtager sig hverken ansvar eller risiko for, at Lejemålet lovligt kan anvendes til det aftalte formål, idet Lejer selv undersøger dette. Viser det sig, at Lejemålet ikke lovligt kan benyttes til det aftalte formål, kan Lejer ophæve lejekontrakten mod at betale leje for tiden, indtil ophævelse sker. I øvrigt har ingen af Parterne noget krav mod den anden Part. |

# 3. Ikrafttræden/overtagelse

## Alternative bestemmelser:

Såfremt Lejemålet er nyistandsat og nyindrettet i sin helhed ved Lejers overtagelse, bør dette fremgå udtrykkeligt af lejekontrakten.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Lejemålet overtages nyistandsat** | | |
| Erstat pkt. 3.2 | | Lejemålet er nyistandsat og nyindrettet på Ikrafttrædelsestidspunktet. Lejemålets nærmere tilstand og indretning fremgår af vedlagte beskrivelse vedlagt som ***bilag*** ***nr.***. |
| (Bemærk, at Lejer i så fald også bør være udtrykkeligt forpligtet til at aflevere Lejemålet nyistandsat ved fraflytning, se derfor alternativ bestemmelse til pkt. 16) | |  |
| **Lejemålet overtages nyistandsat og nyindrettet (Projekt)** | | |
| Erstat pkt. 3.2 | Lejemålet overtages nyistandsat og nyindrettet i overensstemmelse med den som ***bilag*** ***nr.*** vedhæftede projektbeskrivelse samt tidsplan (”Projektet”). Medmindre andet er aftalt, er Udlejer bygherre. Parterne har aftalt følgende vedrørende gennemførelsen af Projektet:   1. Hvis Lejer i byggefasen ønsker at foretage ændringer eller tilføjelser i forhold til Projektet, herunder ekstraarbejder, særindretninger eller særinstallationer, eller hvis Lejer ønsker at foretage en reduktion i forhold til Projektet, kan dette kun ske, hvis det skriftligt aftales mellem Parterne. 2. Lejer har retableringspligt – også for aftalte ekstraarbejder, særindretninger og særinstallationer – medmindre dette krav skriftligt er frafaldet af Udlejer. Forbliver ekstraarbejder, særindretninger eller særinstallationer i Lejemålet efter Lejers fraflytning, er Lejer ikke berettiget til kompensation herfor, hverken i form af godtgørelse eller erstatning. Udlejer er også her berettiget til at kræve udgifter til retablering dækket. 3. Snarest efter lejekontraktens indgåelse foranlediger Udlejer etableret samarbejde mellem Lejer, Udlejer og byggeriets tekniker(e) og entreprenør(er) vedrørende Lejemålets indretning. 4. Der afholdes – efter nærmere aftale – regelmæssige møder mellem Lejer, Udlejer og entreprenør(er) i byggeperioden. I forbindelse med disse møder vil Lejer blive orienteret om status i forhold til tidsplanen. Møder påtænkes afholdt ca. hver 14. dag. 5. For ydelser eller særindretninger, der leveres eller rekvireres af Lejer, er Lejer forpligtet til – uden udgift for Udlejer – at opfylde de myndighedskrav og tekniske krav mv., der måtte blive stillet til lokalernes indretning og anvendelse. 6. Lejer er forpligtet til at deltage i en mangelgennemgang med Udlejer, byggeriets tekniker(e) og entreprenør(er) senest ved entreprenørens afleveringsforretning over for Udlejer. 7. Ved denne mangelgennemgang foretager Lejer, Udlejer, byggeriets tekniker(e) og entreprenør(er) en fælles gennemgang af Lejemålet for konstatering af eventuelle mangler sammenholdt med Udlejers afleveringsforpligtelse overfor Lejer. Bedømmelsen af, om der foreligger mangler, sker i henhold til AB18. 8. Udlejer udarbejder i denne forbindelse en mangelliste, som sendes til Lejer for godkendelse. Når Lejers accept af mangellisten modtages af Udlejer, har Udlejer pligt til snarest at afhjælpe de konstaterede fejl og mangler. 9. Efter Lejers overtagelse af Lejemålet er Lejer forpligtet til – efter påkrav fra Udlejer – at give Udlejer eller dennes entreprenør(er) adgang til Lejemålet inden for normal arbejdstid med henblik på at udføre eventuelle resterende arbejder eller afhjælpningsarbejder, uden at Lejer kan gøre krav gældende over for Udlejer eller dennes entreprenør(er) for gener, ulemper, driftstab eller lignende. Dette gælder endvidere for et- og femårs gennemgang i henhold til AB18. 10. Hvis de nødvendige arbejder medfører alvorlige støjgener for Lejer, er Udlejer forpligtet til at sørge for, at disse arbejder afvikles inden kl. 11.00 på almindelige arbejdsdage. | |

Den formulering, der findes i standarderhvervslejekontraktens pkt. 3.4, tager sigte på kortvarige forsinkelser. Ved nybyggeri eller større ombygninger kan det være aktuelt i stedet (eller tillige) at aftale en regulering af den forsinkelsesrisiko, der følger af byggearbejderne.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Regulering af ikrafttrædelsestidspunkt ved opførsel eller ombygning** | | | | |
| Erstat pkt. 3.4 | | Såfremt Lejemålet ikke kan tages i brug på Ikrafttrædelsestidspunktet og dette skyldes den tidligere Lejers forhold (fx dennes manglende rettidige fraflytning eller manglende istandsættelse) eller uventede istandsættelsesbehov, kan Udlejer udskyde Ikrafttrædelsestidspunktet med det tidsrum, som denne forsinkelse medfører. Udlejer er dog ikke berettiget til at udskyde Ikrafttrædelsestidspunktet med mere end 3 måneder. Såfremt det er nødvendigt at udskyde Ikrafttrædelsestidspunktet med mere end 3 måneder, kan hver af Parterne træde tilbage fra denne aftale. I givet fald har ingen af Parterne noget krav på den anden, det være sig i form af erstatning, godtgørelse eller lejekrav mv. | | |
| Erstat pkt. 3.4 | | Såfremt Lejemålet ikke kan tages i brug på det i pkt. 3.1 angivne Ikrafttrædelsestidspunkt grundet forsinkelse med aftalt opførsels- eller ombygningsprojekt, og denne forsinkelse skyldes forhold, som ifølge AB 18 § 39, stk. 1, giver entreprenøren ret til tidsfristforlængelse, kan Udlejer uden erstatning udskyde Ikrafttrædelsestidspunktet som anført i AB18. Kopi af projektbeskrivelse og AB18 vedlægges som ***bilag nr.*** og ***nr.*.** |
| og tilføj pkt. 3.5 | | Udlejer er ligeledes berettiget til at udskyde Ikrafttrædelsestidspunktet, hvis dette er nødvendigt som følge af entreprenørens misligholdelse. Lejer kan ikke kræve erstatning, men har ret til en af Udlejer beregnet andel af den dagbod, som måtte komme til udbetaling fra entreprenøren. |
| og tilføj pkt. 3.6 | | Udover eventuel udskydelse i henhold til pkt. 3.4 og 3.5 er Udlejer berettiget til at udskyde eller fremskynde Ikrafttrædelsestidspunktet med***antal*** måneder, hvis Lejer har modtaget skriftlig underretning herom senest ***antal*** uger før det i pkt. 3.1 angivne Ikrafttrædelsestidspunkt. Ved fremskyndelse af Ikrafttrædelsestidspunktet, skal Lejer dog have underretning herom senest ***antal*** uger før det nye Ikrafttrædelsestidspunkt. |
| og tilføj pkt. 3.7 | | Såfremt Lejemålet ikke er klar til overtagelse senest den ***antal***, kan hver af Parterne træde tilbage fra denne aftale. I givet fald har ingen af Parterne noget krav på den anden, det være sig i form af erstatning, godtgørelse eller lejekrav/krav på andel i dagbod fra entreprenøren. |
| og tilføj pkt. 3.8 | | Lejer har pligt til vederlagsfrit at deltage i et-års gennemgangen mellem Udlejer og entreprenøren, og Lejer har i den forbindelse pligt til at oplyse om eventuelle mangler konstateret efter Ikrafttrædelsestidspunktet. Lejer har pligt til uden kompensation at medvirke til entreprenørens og Udlejers afhjælpning af eventuelle mangler. |
| og tilføj evt. pkt. 3.9 | | Tvist om mangler og/eller forsinkelse afgøres ved voldgift, jf. pkt. ***lejekontraktens pkt.***. Hvis der som led i denne voldgiftssag afholdes syn og skøn vedrørende spørgsmål, der måtte være eller blive genstand for tvist mellem Udlejer og entreprenør, er Parterne enige om at benytte den samme skønsmand. Lejer er Part i et syn og skøn og har ret til indflydelse på valget af skønsmanden og pligt til at deltage i syns- og skønsprocessen, herunder evt. også omkostninger. Inden Udlejer godkender skønsmanden, skal Lejer således over for Udlejer have godkendt denne. |
| (Nuværende pkt. 3.5 bliver herefter til pkt. 3.10) | |  |

# 4. Opsigelse/ophør

## Alternative bestemmelser:

I standarderhvervslejekontrakten er lejeforholdet ikke tidsbegrænset, men parterne kan godt aftale dette, såfremt tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i Udlejers forhold, jf. ELL § 63, stk. 3.

I standarderhvervslejekontrakten er Udlejers erstatningspligt efter ELL § 66, stk. 1 og 2, ved Udlejers opsigelse beløbsmæssigt begrænset. Denne begrænsning kan godt fjernes, så der gælder en fuld erstatningspligt efter ELL § 66, stk. 1 og 2, for Udlejer. Men begrænsningen kan også udformes på andre måder, eksempelvis ved at der ikke gælder nogen erstatningspligt, at kun bestemte poster bliver erstattet eller at den kun finder anvendelse i bestemte situationer. Bemærk endvidere at der ikke kan aftales begrænsninger i Lejers krav på erstatning og godtgørelse ved Udlejers opsigelse i erhvervsbeskyttet lejemål.

|  |  |
| --- | --- |
| **Tidsbegrænsning med mulighed for opsigelse for både Lejer og Udlejer** | |
| Fjern uopsigelighed i pkt. 4.1 og uopsigelighed i pkt. 4.2 |  |
| og indsæt pkt. 4.1 | Lejeforholdet er tidsbegrænset og ophører derfor uden opsigelse den ***dato***. I lejeforholdets løbetid kan begge Parter opsige lejeforholdet. |
|  | Tidsbegrænsningen er begrundet med … |
| (Nuværende pkt. 4.1 bliver herefter til pkt. 4.2 og pkt. 4.2 bliver herefter til pkt. 4.3 osv.) |  |
| **Tidsbegrænsning med mulighed for opsigelse for Lejer, men ikke for Udlejer** | |
| Fjern uopsigelighed i pkt. 4.1 og hele pkt. 4.2 | Lejeforholdet er tidsbegrænset og ophører derfor uden opsigelse den ***dato***. I lejeforholdets løbetid er det kun Lejer, som kan opsige lejeforholdet efter lejekontraktens pkt. 4. Udlejer kan dog stadig opsige lejeforholdet ved Lejers misligholdelse af lejekontrakten. |
|  |
| (Nuværende pkt. 4.1 bliver herefter til pkt. 4.2 osv.) | Tidsbegrænsningen er begrundet med … |
| **Tidsbegrænsning med mulighed for opsigelse for Udlejer, men ikke for Lejer** | |
| Fjern hele pkt. 4.1 og uopsigelighed i pkt. 4.2 |  |
| og indsæt pkt. 4.1 | Lejeforholdet er tidsbegrænset og ophører derfor uden opsigelse den ***dato***. I lejeforholdets løbetid er det kun Udlejer, som kan opsige lejeforholdet efter lejekontraktens pkt. 4. Lejer kan dog stadig opsige lejeforholdet ved Udlejers misligholdelse af lejekontrakten. |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| (Nuværende pkt. 4.1 bliver herefter til pkt. 4.2 osv.) | Tidsbegrænsningen er begrundet med … |
|  |  |
| **Tidsbegrænsning uden mulighed for opsigelse for både Lejer og Udlejer** | |
| Fjern pkt. 4.1 og 4.2 |  |
| og indsæt pkt. 4.1 | Lejeforholdet er tidsbegrænset og ophører derfor uden opsigelse den ***dato***. Lejeforholdet er uopsigeligt for begge Parter i lejeperioden. Både Lejer og Udlejer kan dog stadig opsige lejeforholdet ved den anden Parts misligholdelse af lejekontrakten. |
|  | Tidsbegrænsningen er begrundet med … |
| **Ubegrænset ret til erstatning ved Udlejers opsigelse** | |
| Erstat pkt. 4.3 | Ved opsigelse fra Udlejers side har Lejer ret til erstatning efter reglerne i erhvervslejelovens § 66, stk. 1 og 2. |
| **Begrænset ret til erstatning – bestemte poster med maksimum ved Udlejers opsigelse** | |
| Erstat pkt. 4.3 | Ved opsigelse fra Udlejers side har Lejer ret til erstatning efter reglerne i erhvervslejelovens § 66, stk. 1 og 2. Erstatning ydes dog kun for Lejers tab på følgende poster ***beskrivelse***. Den samlede erstatning kan ikke overstige ***antal*** måneders leje beregnet på grundlag af den ved opsigelsestidspunktet gældende leje. Sker opsigelsen på grund af Lejers misligholdelse, har Lejer ikke krav på erstatning. |
| **Begrænset ret til erstatning – reguleret maksimum ved Udlejers opsigelse** | |
| Erstat pkt. 4.3 | Ved opsigelse fra Udlejers side har Lejer ret til erstatning efter reglerne i erhvervslejelovens § 66, stk. 1 og 2. Erstatningen kan ikke overstige kr. ***beløb***. Det anførte beløb reguleres en gang årligt på samme måde som lejen, jf. pkt. ***lejekontraktens pkt.***. Sker opsigelsen på grund af Lejers misligholdelse, har Lejer ikke krav på erstatning. |
| **Begrænset ret til erstatning – ikke erstatning ved alle former for opsigelse og maksimum** | |
| Erstat pkt. 4.3 | Ved opsigelse fra Udlejers side har Lejer ret til erstatning efter reglerne i erhvervslejelovens § 66, stk. 1 og 2. Dette gælder dog ikke, hvis opsigelsen sker efter erhvervslejelovens § 61, stk. 1, nr. ***nr.*** og ***nr.***, eller på grund af Lejers misligholdelse. Erstatningen kan ikke overstige kr. ***beløb***. |
| **Begrænset ret til erstatning – kun erstatning ved Udlejers opsigelse til eget brug og maksimum** | |
| Erstat pkt. 4.3 | Ved opsigelse fra Udlejers side, under henvisning til at Udlejer selv ønsker at benytte Lejemålet, jf. erhvervslejelovens § 61, stk. 1, nr. 1, har Lejer ret til erstatning efter reglerne i erhvervslejelovens § 66, stk. 1 og 2. Ved opsigelse af andre grunde har Lejer ikke krav på erstatning. Erstatningen kan ikke overstige kr. ***beløb***. |
| **Ingen ret til erstatning** | |
| Erstat pkt. 4.3 | Lejer har ikke krav på erstatning ved opsigelse fra Udlejers side. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Erstatning til Udlejer for fremtidige ydelser ved Lejers førtidige fraflytning** | |
| Erstat pkt. 4.4 | Hvis Lejer fraflytter Lejemålet inden det tidligste tidspunkt, hvor Lejer retmæssigt kunne bringe lejeforholdet til ophør, og Udlejer er nødsaget til at ophæve Lejemålet, er Lejer forpligtet til at betale en kontant erstatning til Udlejer, som forfalder senest 14 dage efter modtagelse af Udlejers betalingspåkrav herom. Erstatningen opgøres som fremtidige ydelser i form af leje inklusive eventuel aftalt lejeregulering samt forbrugs- og driftsudgifter i henhold til nærværende lejekontrakt med udgangspunkt i, at lejeforholdet havde løbet frem til det tidligste tidspunkt, hvor Lejer retmæssigt kunne have bragt lejeforholdet til ophør, idet de pågældende ydelser således betragtes som forfaldne på tidspunktet for Lejers fraflytning. Til erstatningen lægges eventuelle genudlejningsomkostninger, som Udlejer måtte have. Udlejer skal bestræbe sig på at genudleje Lejemålet i den resterende periode, og i det omfang dette sker, vil Udlejer udbetale modtagen leje fra ny Lejer i denne periode til Lejer. Udbetaling vil ske kvartalsvis med én måneds forskydelse i forhold til den modtagne leje. Såfremt den nye Lejer betaler en højere månedlig eller kvartalsmæssig leje end den, som Lejer har betalt, vil merlejen dog tilfalde Udlejer. |
| **Brand** | |
| Erstat pkt. 4.5 | Såfremt Lejemålet ødelægges ved brand eller anden ulykke, skal Udlejer benytte den modtagne forsikringssum til at genopbygge Lejemålet, således at lejekontrakten kan fortsætte på uændrede vilkår, medmindre andet aftales (erhvervslejelovens § 24, stk. 1 finder således ikke anvendelse). Genopbygningen af Lejemålet skal ske hurtigst muligt. |
| Erstat pkt. 4.5 | Bliver Lejemålet ødelagt ved brand eller anden ulykke, bortfalder lejekontrakten.  Stk. 2. Bortfalder en lejekontrakten i henhold til stk. 1, skal Udlejer uden unødigt ophold tilbyde Lejer at leje andre lokaler i Ejendommen, hvis der bliver andre lokaler af samme størrelse og karakter ledige til overtagelse senest 3 måneder efter det tidspunkt, hvor Lejemålet blev ødelagt.  Stk. 3. Tilsvarende gælder, hvis Udlejer genopfører Lejemålet. |
| Erstat pkt. 4.5 | Erhvervslejelovens § 24 finder ikke anvendelse; i stedet har Parterne aftalt følgende: Lejen og driftsudgifterne ophører med at blive opkrævet fra datoen for den beskadigelse eller ødelæggelse af Lejemålet, som gør Lejemålet uegnet til brug, beboelse eller utilgængeligt. I tilfælde af beskadigelse eller ødelæggelse af dele af Lejemålet, men hvor Lejer i samme omfang som før skaden eller ødelæggelsen kan opretholde alle Lejers eksisterende forretningsaktiviteter i Lejemålet, vil huslejen og driftsudgifter relateret til de pågældende ødelagte eller beskadigede arealer fra tidspunktet for beskadigelsen eller ødelæggelsen af Lejemålet ikke blive opkrævet. Et sådant lejestop fortsætter indtil den dato, hvor Lejemålet er reetableret og på ny taget i brug af Lejer. Såfremt Lejemålet ødelægges i et sådant omfang, at Lejer ikke kan opretholde Lejers eksisterende forretningsaktiviteter i Lejemålet, og sådan reetablering ikke er sket inden et år fra datoen for skaden eller ødelæggelsen, kan Lejer straks ophæve lejekontrakten ved skriftlig meddelelse til Udlejer. |

# 5. Fremleje og afståelse

## Supplerende bestemmelser:

Ifølge standarderhvervslejekontrakten kan Lejer ikke afstå Lejemålet, men dette kan godt suppleres med en specialbestemmelse vedrørende koncernforhold, således at der godt kan ske afståelse til et koncernforbundet selskab.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Afståelse til koncernforbundet selskab** | | | |
| Indføj pkt. 5.4 | | Afståelse til et med Lejer koncernforbundet selskab betragtes ikke som afståelse. | |
| **Betingelser for afståelse ved overgang af bestemmende indflydelse i selskab** | | | |
| Tilføj pkt. 5.4  (Bemærk, at Lejer i dette tilfælde skal have afståelsesret til selskab i pkt. 5.2) | | Overgang af den bestemmende indflydelse i Lejers selskab må ikke ske, hvis Udlejer har vægtige grunde, herunder den nye hovedindehavers økonomi eller branchekendskab, til at modsætte sig dette. Det er desuden en betingelse, at den nye hovedindehaver ved selvskyldnerkaution eller på lignende måde garanterer for ethvert krav ifølge kontrakten fra den til enhver tid værende Udlejers side. | |
| **Konkurrenceforbud ved afståelse** | | | |
| Tilføj pkt. 5.4 | | Det er en betingelse for Lejers afståelse, at Lejemålet ikke afstås til en virksomhed, som udøver eller agter at udøve konkurrerende virksomhed med ejendommens øvrige lejere, som Udlejer i henhold til de pågældendes lejekontrakter har indrømmet konkurrencebeskyttelse. | |
| **Bortfald af afståelsesret** | | | |
| Tilføj pkt. 5.4  (Bemærk, at Lejer i dette tilfælde skal have afståelsesret i pkt. 5.2) | | Afståelsesretten bortfalder ***antal*** år efter Lejemålets ikrafttræden. | |
| **Starttidspunkt for afståelsesret** | | | |
| Tilføj pkt. 5.4  (Bemærk, at Lejer i dette tilfælde skal have afståelsesret i pkt. 5.2) | | Det lejede kan tidligst afstås med virkning ***antal*** år regnet fra Ikrafttrædelsestidspunktet. | |
| **Genforhandlingsret ved afståelse** | | | |
| Tilføj pkt. 5.4  (Bemærk, at Lejer i dette tilfælde skal have afståelsesret i pkt. 5.2) | | I forbindelse med afståelse kan Udlejer kræve vilkår om ***beskrivelse*** genforhandlet. Kan der ikke opnås enighed om de nye vilkår, kan Udlejer modsætte sig afståelsen. I øvrigt fortsætter Lejemålet på uændrede vilkår. | |
| **Begrænset genforhandlingsret ved afståelse** | | | |
| Tilføj pkt. 5.4  (Bemærk, at Lejer i dette tilfælde skal have afståelsesret i pkt. 5.2) | | I forbindelse med afståelse er Udlejer berettiget til at fastsætte nye vilkår for lejeforholdet, herunder for lejens størrelse og regulering, depositum og tilsvarende sikkerhedsstillelse, vedligeholdelsesforpligtelser og alle andre vilkår, dog bortset fra vilkår om Lejemålets afgrænsning og anvendelse samt Lejers afståelsesret, idet disse sidstnævnte forhold skal fortsætte uændret i ny kontrakt. | |
| **Markedslejeregulering ved afståelse** | | | |
| Tilføj pkt. 5.4  (Bemærk, at Lejer i dette tilfælde skal have afståelsesret i pkt. 5.2) | | I forbindelse med afståelse kan Udlejer kræve lejen reguleret til aktuel markedsleje, jf. erhvervslejelovens § 13. Markedslejen fastsættes pr. det tidspunkt, hvor den indtrædende Lejer overtager Lejemålet fra afstående Lejer ("Overdragelsestidspunktet") og forhøjelsen til markedslejen sker med virkning fra dette Overdragelsestidspunkt, og således at lejeforhøjelsen gennemføres på én gang, det vil sige som en 100 % lejeforhøjelse pr. Overdragelsestidspunktet, og altså uden fordeling af lejeforhøjelsen over 4 år med 25 %. I øvrigt fortsætter Lejemålet på uændrede vilkår. | |
| **Afståelsesgebyr** | | | |
| Tilføj pkt. 5.4  (Bemærk, at Lejer i dette tilfælde skal have afståelsesret i pkt. 5.2) | | Ved afståelse er Udlejer berettiget til at beregne sig et gebyr for den ulejlighed, der er forbundet med vurdering af grundlaget for afståelsen, herunder den nye Lejers økonomi og branchekendskab. Gebyret fastsættes til ***beløb*** og reguleres på samme måde som den aftalte leje. Sker der i forbindelse med afståelsen genforhandling af vilkår, forhøjes gebyret med indtil ***antal*** %. Beløbet skal tillægges den til enhver tid gældende moms samt eventuelle afgifter/bidrag, der pålægges Udlejer og/eller dennes udlejningsvirksomhed, og indbetales senest pr. tidspunktet, hvor Udlejer godkender den nye Lejers indtræden i lejeforholdet | |
| **Forkøbsret ved afståelse** | | | |
| Tilføj pkt. 5.4  (Bemærk, at Lejer i dette tilfælde skal have afståelsesret i pkt. 5.2) | | I alle tilfælde, hvor Lejer ønsker at afstå Lejemålet, har Udlejer forkøbsret til Lejemålet på de vilkår, som Lejer ifølge afståelsesaftalen kan opnå ved afståelse til anden side. Lejer skal sende et eksemplar af overdragelsesdokumentet med tilhørende bilag og dokumentation for den indtrædende Lejers økonomi og branchekendskab til Udlejer. Desuden skal Lejer uden ugrundet ophold sende Udlejer de oplysninger og det dokumentationsmateriale, som Udlejer udbeder sig. Udlejer skal, senest ***antal*** uger efter at have modtaget det ønskede materiale, meddele Lejer, om Udlejer ønsker at udnytte forkøbsretten og i benægtende fald, om Udlejer kan godkende afståelsen, herunder på de overdragelsesvilkår og oplysninger, som Udlejer har fået forelagt. Har Udlejer ikke reageret inden udløbet af fristen, kan Lejer sende et påkrav med en svarfrist på 7 kalenderdage. Svarer Udlejer ikke inden udløbet af den sidstnævnte frist, har Lejer ret til at afstå Lejemålet til den pågældende tredjemand, uden at Udlejer kan gøre forkøbsretten eller indsigelser mod den nye Lejers økonomi eller branchekendskab gældende over for denne. | |
| **Krav om selvskyldnerkaution ved afståelse i uopsigelighedsperiode** | | | |
| Tilføj pkt. 5.4  (Bemærk, at Lejer i dette  tilfælde skal have afståelsesret i pkt. 5.2) | | Sker afståelse i en aftalt uopsigelighedsperiode, er Udlejer berettiget til at kræve, at den afstående Lejer over for den til enhver tid værende Udlejer stiller selvskyldnerkaution for ethvert krav, der vedrører den resterende del af uopsigelighedsperioden. | |
| **Krav om afskrivningsberettiget virksomhed ved afståelse** | | | |
| Tilføj pkt. 5.4  (Bemærk, at Lejer i dette tilfælde skal have afståelsesret i pkt. 5.2) | | Såfremt Lejer driver virksomhed, som kan danne grundlag for afskrivning for Ejendommen, kan overdragelse kun ske til en ny Lejer, som fortsætter denne virksomhed. | |
| **Den afstående Lejers hæftelse ved afståelse** | | | |
| Tilføj pkt. 5.4  (Bemærk, at Lejer i dette tilfælde skal have afståelsesret i pkt. 5.2) | | Lejers udgifter i forbindelse med afståelse af lejeforholdet er Udlejer uvedkommende, og den afstående Lejer hæfter for betaling af vederlag til Udlejer eller dennes administrator for udarbejdelse af tillæg til denne lejekontrakt eller eventuel ny lejekontrakt. Den afstående Lejer hæfter endvidere for betaling af leje og øvrige lejemålsydelser, indtil indtrædende Lejer påbegynder betalingen af leje og øvrige lejemålsydelser, herunder alle restancer der er oparbejdet frem til dette tidspunkt. | |
| **Forbud mod kreditors indtrædelse samt pantsætning** | | | |
| Tilføj pkt. 5.4 | | Den meddelte afståelsesret giver ikke Lejer ret til at meddele leverandører, finansielle investorer eller lignende ret til at indtræde i Lejemålet. Lejer har ikke ret til at pantsætte sine rettigheder i henhold til denne kontrakt. | |
| (Bemærk, at Lejer i dette tilfælde skal have afståelsesret i pkt. 5.2) | |  | |
| **Afståelsesprocedure** | | | |
| Tilføj pkt. 5.4 | | Det er endvidere en betingelse for afståelse, at følgende procedure overholdes: | |
|  | | 5.4.1. Når Lejer har indgået aftale om afståelse, skal han senest 2 uger efter aftalens indgåelse skriftligt meddele Udlejer dette. Med meddelelsen skal følge kopi af afståelsesaftalen, kopi af erhververens selvangivelse eller regnskab for de seneste tre år samt en nærmere redegørelse for erhververens branchekendskab og forretningsmæssige erfaringer. | |
|  | | 5.4.2. Udlejer kan senest 2 uger efter modtagelsen af meddelelse om afståelsen forlange yderligere oplysninger til belysning af erhververens forhold, herunder f.eks. erklæring fra hans bank eller revisor vedrørende hans økonomiske forhold samt uddybende oplysninger om hans faglige kvalifikationer. | |
|  | | 5.4.3. Udlejer kan desuden forlange de nødvendige oplysninger til vurdering af overdragelsesprisens rimelighed. | |
|  | | 5.4.4. Udlejer er berettiget til at nægte at godkende afståelsen, hvis de forelagte oplysninger ikke på tilfredsstillende måde dokumenterer erhververens økonomiske og faglige kvalifikationer til at videreføre virksomheden. | |
|  | | 5.4.5. Udlejer er desuden berettiget til at betinge sin godkendelse af, at overdragelsesprisen nedsættes, hvis denne skønnes at være fastsat på en sådan måde, at den vil blive en væsentlig belastning for erhververens muligheder for at videreføre virksomheden. | |
|  | | 5.4.6. Hvis Udlejer vil nægte at godkende afståelsen eller gøre sin godkendelse betinget, skal han sende skriftlig meddelelse om dette til Lejer senest 3 uger efter, at han har modtaget Lejers meddelelse om afståelsen eller de krævede supplerende oplysninger. | |
| (Bemærk, at Lejer i dette tilfælde skal have afståelsesret i pkt. 5.2) | | 5.4.7. Har Udlejer ikke rettidigt givet meddelelse efter pkt. 5.4.6 kan Lejer sende et påkrav med en svarfrist på 4 hverdage. Svarer Udlejer ikke inden udløbet af den sidstnævnte frist, har Lejer ret til at afstå Lejemålet til den pågældende tredjemand på de vilkår, som er oplyst til Udlejer. | |
| **Genindtrædelsespligt** | | | |
| Tilføj pkt. 5.4 | | Såfremt indtrædende Lejer misligholder lejekontrakten inden udløbet af en Lejer påhvilende uopsigelighedsperiode, er afstående Lejer pligtig at genindtræde i Lejemålet og betale samtlige restancer. Afstående Lejer er pligtig at informere Udlejer om sin adresse på afståelsestidspunktet og om eventuelle senere adresseændringer. | |
| (Bemærk, at Lejer i dette tilfælde skal have afståelsesret i pkt. 5.2) | |  | |
| **Genindtrædelsesret** | | | |
| Tilføj pkt. 5.5 | | Den afstående Lejer har ret til at genindtræde i lejeforholdet i overensstemmelse med erhvervslejeloven med nedenstående ændringer:  5.5.1. Hvis den afstående Lejer i forbindelse med afståelse får et tilgodehavende hos den indtrædende Lejer, har den afstående Lejer genindtrædelsesret, så længe tilgodehavendet ikke er betalt. Den afstående Lejer skal underrette Udlejer om afviklingsplanen for sit tilgodehavende og om eventuelle senere fravigelser fra planen. Når den afstående Lejers tilgodehavende efter afviklingsplanen og senere meddelte ændringer heri er indfriet, bortfalder genindtrædelsesretten  5.5.2. Sker afståelse i flere led, tilkommer genindtrædelsesretten kun den Lejer, som sidst har afstået lejemålet.  5.5.2. Hvis Lejemålet med den indtrådte Lejer ophæves pga. misligholdelse, medens genindtrædelsesretten endnu består, skal Udlejer give den udtrådte Lejer meddelelse herom ved anbefalet brev. Det samme gælder, hvis den indtrådte Lejer ophæver eller opsiger Lejemålet. Udlejer kan med frigørende virkning sende brevet til den adresse, som den udtrådte Lejer skriftligt har oplyst. Udlejer skal altså ikke efterspore en evt. ny adresse.  5.5.3. Hvis den udtrådte Lejer vil benytte sig af genindtrædelsesretten, skal skriftlig meddelelse herom være kommet Udlejer i hænde, senest 14 dage efter at Udlejer har afsendt anbefalet brev med oplysning om, at Lejemålet er ophævet eller opsagt.  5.5.4. Den udtrådte Lejers genindtrædelsesret er betinget af, at den udtrådte Lejer samtidig med meddelelsen om, at han vil udnytte genindtrædelsesretten, godtgør Udlejer enhver restance, erstatningskrav mv. samt eventuelle omkostninger i forbindelse med Lejemålets ophør, herunder eventuelle retsafgifter.  5.5.5. Udlejer foranlediger om nødvendigt den indtrådte Lejer udsat af Lejemålet, men den genindtrædende Lejer afholder alle omkostninger hertil og betaler leje mv. i perioden, indtil han endeligt kan disponere over Lejemålet. | |

|  |  |
| --- | --- |
| (Bemærk, at Lejer i dette tilfælde skal have afståelsesret i pkt. 5.2) | Såfremt Lejemålet med den indtrådte Lejer ophører på grund af dennes misligholdelse eller opsigelse, kan Udlejer forlange at få en nøjagtig opgørelse over den udtrådte Lejers krav mod den indtrådte lejer. Det samme gælder, hvis den indtrådte Lejer ophæver eller opsiger Lejemålet. Udlejer kan herefter vælge at indfri dette krav med den virkning, at den udtrådte Lejer ikke kan gøre genindtrædelsesretten gældende. Udlejer indtræder i så fald i den udtrådte Lejers krav mod den indtrådte Lejer. |

## Alternative bestemmelser:

Ifølge standarderhvervslejekontrakten kan Lejer ikke fremleje Lejemålet, ligesom Lejer ikke har afståelses- og genindtrædelsesret. Lejer kan dog godt få alle eller nogle af disse rettigheder, ligesom rettighederne kan gøres betingede.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Fremlejeret delvis** | | |
| Erstat pkt. 5.1 | | Lejer har ret til delvis fremleje af Lejemålet til samme anvendelse. Fremlejetageren skal – forinden fremlejeaftale indgås – godkendes af Udlejer. |
| og tilføj pkt. 5.2 | | Lejers delvise fremleje ændrer på ingen måde Lejers forpligtelser over for Udlejer i henhold til nærværende lejekontrakt. |
| og evt. tilføj pkt. 5.3 | |  |
|  | | Fremleje må alene ske til lejere, som ikke udøver eller agter at udøve konkurrerende virksomhed med Ejendommens øvrige andre lejere, som Udlejer i henhold til de pågældendes lejekontrakter har indrømmet konkurrencebeskyttelse. |
| og evt. tilføj pkt. 5.4 | | Såfremt Lejer ved delvis fremleje opnår en højere andel af årsleje end i nærværende lejekontrakt aftalte, er Udlejer berettiget til at modtage 50 % af merlejen. |
| og evt. tilføj pkt. 5.5 | | Ved fremleje er Udlejer berettiget til at beregne sig et gebyr for den ulejlighed, der er forbundet med vurdering af grundlaget for fremlejen. Gebyret fastsættes til ***beløb*** og reguleres på samme måde som den aftalte leje. Beløbet skal tillægges den til enhver tid gældende moms og indbetales senest pr. tidspunktet, hvor Udlejer godkender fremlejen. |
| (Nuværende pkt. 5.2 bliver herefter til pkt. 5.6 osv.) | |  |
| **Fremlejeret helt og delvis** | | |
| Erstat pkt. 5.1 | | Lejer har ret til hel eller delvis fremleje af Lejemålet til samme anvendelse. Fremlejetageren skal – forinden fremlejeaftale indgås – godkendes af Udlejer. |
| og tilføj pkt. 5.2 | | Lejers fremleje ændrer på ingen måde Lejers forpligtelser over for Udlejer i henhold til nærværende lejekontrakt. |
| og evt. tilføj pkt. 5.3 | |  |
|  | | Fremleje må alene ske til lejere, som ikke udøver eller agter at udøve konkurrerende virksomhed med Ejendommens øvrige andre lejere, som Udlejer i henhold til de pågældendes lejekontrakter har indrømmet konkurrencebeskyttelse. |
| og evt. tilføj pkt. 5.4 | | Såfremt Lejer ved fremleje opnår en højere årsleje end i nærværende lejekontrakt aftalte, er Udlejer berettiget til at modtage 50 % af merlejen. |
| og evt. tilføj pkt. 5.5 | | Ved fremleje er Udlejer berettiget til at beregne sig et gebyr for den ulejlighed, der er forbundet med vurdering af grundlaget for fremlejen. Gebyret fastsættes til ***beløb*** og reguleres på samme måde som den aftalte leje. Beløbet skal tillægges den til enhver tid gældende moms og indbetales senest pr. tidspunktet, hvor Udlejer godkender fremlejen. |
| (Nuværende pkt. 5.2 bliver herefter til pkt. 5.6 osv.) | |  |
| **Afståelses- og genindtrædelsesret** | | |
| Erstat pkt. 5.2 | | Lejer har afståelses- og genindtrædelsesret i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 55 med ændringerne i nærværende lejekontrakt. Lejer har således ret til at afstå Lejemålet til en anden Lejer inden for samme branche med henblik på uændret anvendelse af Lejemålet. Udlejer kan modsætte sig afståelsen, hvis han har vægtige grunde hertil, herunder den indtrædende Lejers økonomi eller branchekendskab. Lejer har pligt til at aflevere en kopi af alle aftaler indgået med ny lejer. Såfremt aftalegrundlaget med ny lejer indeholder betaling af en afståelsessum der overstiger ***beløb*** kr., eller særlige vilkår er Udlejer berettiget til at regulere lejen, således at den svarer til aktuel markedsleje. Reguleringen gennemføres fuldt ud med ikrafttræden pr. afståelsesdagen. Gælder uanset uopsigelig, aftalt fredningsperiode samt lovmæssigt fredningsperiode. |
| **Afståelsesret, men ikke genindtrædelsesret** | | |
| Erstat pkt. 5.2 | Lejer har afståelsesret efter erhvervslejelovens § 55 med ændringerne i nærværende lejekontrakt. Lejer har således ret til at afstå Lejemålet til en anden Lejer inden for samme branche med henblik på uændret anvendelse af Lejemålet. Udlejer kan modsætte sig afståelsen, hvis han har vægtige grunde hertil, herunder den indtrædende Lejers økonomi eller branchekendskab. Lejer har ikke genindtrædelsesret. Lejer har pligt til at aflevere en kopi af alle aftaler indgået med ny lejer. Såfremt aftalegrundlaget med ny lejer indeholder betaling af en afståelsessum, der overstiger ***beløb*** kr., eller særlige vilkår, er Udlejer berettiget til at regulere lejen, således at den svarer til aktuel markedsleje. Reguleringen gennemføres fuldt ud med ikrafttræden pr. afståelsesdagen. Gælder uanset uopsigelig, aftalt fredningsperiode samt lovmæssigt fredningsperiode. | |
| **Afståelsesret til fysisk person, men ikke genindtrædelsesret** | | |
| Erstat pkt. 5.2 | Lejer er kun berettiget til at afstå Lejemålet efter erhvervslejelovens § 55 med ændringerne i nærværende lejekontrakt til en fysisk person. Afståelse skal ske til en anden Lejer inden for samme branche med henblik på uændret anvendelse af Lejemålet. Udlejer kan modsætte sig afståelsen, hvis han har vægtige grunde hertil, herunder den indtrædende Lejers økonomi eller branchekendskab. Lejer har ikke genindtrædelsesret. Lejer har pligt til at aflevere en kopi af alle aftaler indgået med ny lejer. Såfremt aftalegrundlaget med ny lejer indeholder betaling af en afståelsessum, der overstiger ***beløb*** kr., eller særlige vilkår, er Udlejer berettiget til at regulere lejen, således at den svarer til aktuel markedsleje. Reguleringen gennemføres fuldt ud med ikrafttræden pr. afståelsesdagen. Gælder uanset uopsigelig, aftalt fredningsperiode samt lovmæssigt fredningsperiode. | |
| **Afståelsesret til fysisk person eller et selskab ved selvskyldnerkaution, men ikke genindtrædelsesret** | | |
| Erstat pkt. 5.2 | Lejer er kun berettiget til at afstå Lejemålet efter erhvervslejelovens § 55 med ændringerne i nærværende lejekontrakt til en fysisk person. Lejer er dog berettiget til at afstå til et selskab, som Lejer ejer en bestemmende andel af, hvis Lejer ved selvskyldnerkaution eller på lignende måde garanterer for ethvert krav ifølge kontrakten fra den til enhver tid værende Udlejers side. Et selskab, der er indtrådt i lejeforholdet efter denne bestemmelse, er kun berettiget til at afstå Lejemålet til en fysisk person eller til et selskab, hvis hovedindehaver er en fysisk person, der kan godkendes af Udlejer, og som ved selvskyldnerkaution eller på lignende måde garanterer for ethvert krav ifølge kontrakten fra den til enhver tid værende Udlejers side. Afståelse af Lejemålet skal ske til en anden Lejer inden for samme branche med henblik på uændret anvendelse af Lejemålet. Udlejer kan modsætte sig afståelsen, hvis han har vægtige grunde hertil, herunder den indtrædende Lejers økonomi eller branchekendskab. Lejer har ikke genindtrædelsesret. Lejer har pligt til at aflevere en kopi af alle aftaler indgået med ny lejer. Såfremt aftalegrundlaget med ny lejer indeholder betaling af en afståelsessum der overstiger ***beløb*** kr., eller særlige vilkår er Udlejer berettiget til at regulere lejen, således at den svarer til aktuel markedsleje. Reguleringen gennemføres fuldt ud med ikrafttræden pr. afståelsesdagen. Gælder uanset uopsigelig, aftalt fredningsperiode samt lovmæssigt fredningsperiode. | |

# 6. Årlig ydelse og depositum

## Supplerende bestemmelser:

Standarderhvervslejekontrakten kan eventuelt suppleres med en lejerabat for Lejer de første år af lejeforholdet eller mulighed for Lejer til at erstatte det kontante depositum med en anfordringsgaranti.

|  |  |
| --- | --- |
| **Lejerabat** | |
| Indføj pkt. 6.2 | Lejer ydes en lejerabat de første 3 år fra Lejemålets ikrafttræden. Lejerabatten udgør kr. ***beløb*** ekskl. moms det første år, kr. ***beløb*** ekskl. moms det andet år og kr. ***beløb*** ekskl. moms det tredje år. |
| (Nuværende pkt. 6.2 bliver herefter til pkt. 6.3 osv.) |  |
| (Bemærk, at den aftalte regulering af lejen i så fald bør ændres, jf. forslag nedenfor i pkt. 10 til regulering af lejen under hensyn til lejerabat) |  |
| **Anfordringsgaranti i stedet for kontant depositum** | |
| Indføj pkt. 6.4 | Lejer er berettiget til helt eller delvist at erstatte det kontante depositum med en anfordringsgaranti udstedt af et anerkendt dansk pengeinstitut. Garantien skal være uopsigelig og løbe, indtil Lejemålet er ophørt, lejekontrakten aflyst, og ethvert krav fra Udlejers side er fyldestgjort. |
| og evt. indføj pkt. 6.5 | Udlejer kan til enhver tid forlange, at depositum reguleres, så det svarer til ***antal*** måneders aktuel leje. Har Lejer helt eller delvist erstattet det kontante depositum med en anfordringsgaranti, skal regulering som følge af lejestigning indbetales som kontant depositum. |
| (Nuværende pkt. 6.4 udgår og pkt. 6.5 bliver til pkt. 6.6 osv.) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Anfordringsgaranti indtil ikrafttrædelse og herefter kontant depositum** | |
| Indføj pkt. 6.4 | Lejer er berettiget til helt eller delvist at erstatte det kontante depositum med en anfordringsgaranti udstedt af et anerkendt dansk pengeinstitut. Garantien skal være uopsigelig og løbe, indtil Lejemålet er ophørt, lejekontrakten aflyst, og ethvert krav fra Udlejers side er fyldestgjort. Senest på ikrafttrædelsesdatoen skal garantien dog afløses af et kontant depositum. |
| og evt. indføj pkt. 6.5 | Udlejer kan til enhver tid forlange, at depositum reguleres, så det svarer til ***antal*** måneders aktuel leje. Har Lejer helt eller delvist erstattet det kontante depositum med en anfordringsgaranti, skal regulering som følge af lejestigning indbetales som kontant depositum. |
| (Nuværende pkt. 6.4 udgår  og pkt. 6.5 bliver til pkt. 6.6 osv.) |  |
| **Anfordringsgaranti indtil bestemt dato og herefter kontant depositum** | |
| Indføj pkt. 6.4 | Lejer er berettiget til helt eller delvist at erstatte det kontante depositum med en anfordringsgaranti udstedt af et anerkendt dansk pengeinstitut. Garantien skal være uopsigelig og løbe, indtil Lejemålet er ophørt, lejekontrakten aflyst, og ethvert krav fra Udlejers side er fyldestgjort. Senest den ***dato*** skal garantien dog afløses af et kontant depositum. |
| og evt. indføj pkt. 6.5 | Udlejer kan til enhver tid forlange, at depositum reguleres, så det svarer til ***antal*** måneders aktuel leje. Har Lejer helt eller delvist erstattet det kontante depositum med en anfordringsgaranti, skal regulering som følge af lejestigning indbetales som kontant depositum. |
| (Nuværende pkt. 6.4 udgår og pkt. 6.5 bliver til pkt. 6.6 osv.) |  |
| **Anfordringsgaranti fra selskab** | |
| Indføj pkt. 6.4 | Lejer er berettiget til helt eller delvist at erstatte det kontante depositum med en anfordringsgaranti udstedt af ***Navn og CVR-nr.***. Garantien skal være uopsigelig og løbe indtil Lejemålet er ophørt, lejekontrakten aflyst og ethvert krav fra Udlejers side er fyldestgjort. Det skal af garantien fremgå, at enhver tvist om udbetaling af garantibeløbet behandles efter dansk ret og ved retten i ***Navn, f.eks. den retskreds, hvor Ejendommen er beliggende***. |
| og evt. indføj pkt. 6.5 | Udlejer kan til enhver tid forlange, at depositum reguleres, så det svarer til ***antal*** måneders aktuel leje. Har Lejer helt eller delvist erstattet det kontante depositum med en anfordringsgaranti, skal regulering som følge af lejestigning indbetales som kontant depositum. |
| (Nuværende pkt. 6.4 udgår og pkt. 6.5 bliver til pkt. 6.6 osv.) |  |

## Alternative bestemmelser:

I standarderhvervslejekontrakten er lejen specificeret ud på de forskellige typer af arealer, men lejen kan også godt blot anføres samlet. Lejen betales endvidere kvartalsvis i standarderhvervslejekontrakten, men parterne kan også aftale, at den i stedet skal betales månedsvis.

Standarderhvervslejekontrakten lægger op til, at Lejer ved siden af lejen og forbrugsudgifter skal betale andel af ejendommens udgifter. Parterne kan dog også aftale, at ejendommens udgifter er en del af lejen. Dette kan være enten delvist, eksempelvis ved at skatter og afgifter indgår i lejen mens Lejer betaler andel af ejendommens øvrige udgifter, eller ved at samtlige ejendommens udgifter indgår i lejen.

I standarderhvervslejekontrakten beregnes depositum kun på baggrund af lejen, men depositummet kan også godt beregnes på baggrund af leje og ydelser samlet.

|  |  |
| --- | --- |
| **Samlet leje** | |
| Erstat pkt. 6.1 | Den årlige leje udgør kr. ***beløb*** ekskl. moms. |
| **Samlet leje med særindretning** | |
| Erstat pkt. 6.1 | Den årlige leje udgør ekskl. moms:  Årlig grundleje kr. ***beløb***  Årlig tillægsleje for særindretning beskrevet i ***bilag* *nr.*** kr. ***beløb***  Samlet årlig leje kr. ***beløb*** ekskl. moms. |
| **Skatter og afgifter indgår i lejen** | |
| Tilføj pkt. 6.2  Eller tilføj evt. alternativ  pkt. 6.2  og tilføj pkt. 6.2.1  (Nuværende pkt. 6.2 bliver herefter til pkt. 6.3 osv.)  og erstat pkt. 8.1 | I lejen indgår skatter og afgifter pr. ***dato***. Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt for regulering af den årlige leje i henhold til erhvervslejelovens §§ 10-12. Lejeforhøjelse eller lejenedsættelse vil ske på grundlag af såvel satsændringer som forbrugsændringer.  I lejen indgår skatter og afgifter pr. ***dato***. Ved fremtidige stigninger i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt for regulering af den årlige leje i henhold til erhvervslejelovens §§ 10-11, idet erhvervslejelovens § 12 ikke finder anvendelse. Lejeforhøjelse vil ske på grundlag af såvel satsændringer som forbrugsændringer.  Såfremt varsling af lejeforhøjelse pga. stigning i Ejendommens skatter og afgifter fremsættes senere end 5 måneder efter det tidspunkt, hvor udgiften er pålagt Ejendommen, kan Udlejer uanset erhvervslejelovens § 10, stk. 4, forhøje lejen og dermed opkræve udgiften med virkning fra det tidspunkt, udgiften er pålagt Ejendommen. Denne lejeforhøjelse forfalder den 1.1. i det år, den varsles.  Ud over den aftalte leje og de i pkt. 7 nævnte udgifter er Udlejer berettiget til hos Lejer at kræve refusion af driftsudgifter og øvrige omkostninger af enhver art, bortset fra skatter og afgifter, vedrørende Ejendommen og den hertil knyttede udlejningsvirksomhed. Medmindre andet er anført, forestår Udlejer alle tiltag vedrørende ejendomsudgifterne mod refusion af disse, jf. nedenfor. |
| og fjern pkt. 8.3.1 | Vejbidrag, forsikringspræmier vedrørende Ejendommen og selvrisikobeløb vedrørende regnskabsåret, bidrag til eller anskaffelse af materiel til civilforsvarsforanstaltninger samt grundejerforeningskontingent. |
| og erstat pkt. 8.3.1 (tidl. 8.3.2) |  |
| (Nuværende pkt. 8.3.3 bliver herefter til pkt. 8.3.2 osv.) |  |
| **Månedlig betaling** | |
| Erstat pkt. 6.2 | Lejen forfalder til betaling månedsvis forud den 1. i en måned. Lejen forfalder første gang pr. Ikrafttrædelsestidspunktet, hvor der betales leje for perioden fra Ikrafttrædelsestidspunktet og til udgangen af den pågældende måned, og herefter hver den 1. i en måned. |
| **Depositum dækker både leje og ydelser** | |
| Erstat pkt. 6.3  og erstat pkt. 6.4 | Samtidig med Lejers underskrift på denne kontrakt betaler Lejer et kontant depositum på kr. ***beløb*** svarende til ***antal*** måneders leje og ydelser efter pkt. ***lejekontraktens pkt.*** (forbrugsregnskab og evt. ejendomsregnskab).  Udlejer kan til enhver tid forlange, at depositum reguleres, så det svarer til ***antal*** måneders leje og ydelser efter pkt. ***lejekontraktens pkt.*** . |
| **Lejer betaler kun leje og andel af forbrugsudgifter, altså ikke andel af ejendomsudgifter** | |
| Tilføj pkt. 6.2  Eller tilføj evt. alternativ  pkt. 6.2 | I lejen indgår skatter og afgifter pr. ***dato***. Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt. Lejeforhøjelse eller lejenedsættelse vil ske på grundlag af såvel satsændringer som forbrugsændringer.  I lejen indgår skatter og afgifter pr. ***dato***. Ved fremtidige stigninger i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt for regulering af den årlige leje i henhold til erhvervslejelovens §§ 10-11, idet erhvervslejelovens § 12 ikke finder anvendelse. Lejeforhøjelse vil ske på grundlag af såvel satsændringer som forbrugsændringer. |
| og tilføj evt. pkt. 6.2.1 | Såfremt varsling af lejeforhøjelse pga. stigning i ejendommens skatter og afgifter fremsættes senere end 5 måneder efter det tidspunkt, hvor udgiften er pålagt Ejendommen, kan Udlejer uanset erhvervslejelovens § 10, stk. 4, forhøje lejen og dermed opkræve udgiften med virkning fra det tidspunkt, udgiften er pålagt Ejendommen. Denne lejeforhøjelse forfalder den 1.1. i det år den varsles. |
| Erstat pkt. 6.6 | Ud over lejen betaler Lejer en andel af udgifterne i henhold til forbrugsregnskabet, jf. pkt. 7. |
| og erstat pkt. 7.3 | I pkt. 7.4 og i vedlagte ***bilag 7*** (”Specifikation af ydelser i henhold til pkt. 7) er specificeret, hvilke anslåede udgifter der indgår i forbrugsregnskabet.  Specifikationen omfatter ikke udgiftsarter, der ikke er kendt ved denne aftales indgåelse, hvilke udgifter Udlejer derfor tillige senere kan lade indgå i forbrugsregnskabet. |
| og fjern hele pkt. 8 |  |
| (Nuværende pkt. 9 bliver herefter til pkt. 8 osv., ligesom bilag 7 fremover er benævnt Specifikation af ydelser i henhold til pkt. 7) |  |

# 7. Forbrugsregnskab

## Supplerende bestemmelser:

Erhvervslejelovens kapitel om forbrugsregnskaber er i sin helhed fravigeligt. Det kan derfor frit aftales, at forbrugsregnskabet skal indeholde flere poster end dem, der følger af erhvervslejelovens § 45. Der kan også aftales andre frister mv.

Det fremgår af standarderhvervslejekontrakten, at Udlejer leverer varme, køling, vand og ventilation. Såfremt Udlejer ikke leverer en eller flere af disse ting, eller betaling for dem sker som en del af lejen, bør de selvfølgelig fjernes fra den pågældende bestemmelse.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Ret til supplerende regnskab ved glemt udgiftspost** | | |
| Indføj pkt. 7.6 | | Har Udlejer glemt en udgiftspost i forbrugsregnskabet, er Udlejer berettiget til at udsende et supplerende regnskab, når fejlen opdages. Frist for aflæggelse af forbrugsregnskabet, der er fastsat i erhvervslejelovens § 49, stk. 1, finder ikke anvendelse på et sådant supplerende regnskab. |
| (Nuværende pkt. 7.6 bliver herefter til pkt. 7.7 osv.) | |  |
| **Ret til at overføre glemt udgiftspost til næste forbrugsregnskab** | | |
| Indføj pkt. 7.6 | | Har Udlejer glemt en udgiftspost i forbrugsregnskabet, er Udlejer berettiget til at overføre denne post til det følgende forbrugsregnskab uanset størrelsen af den glemte udgift. |
| (Nuværende pkt. 7.6 bliver herefter til pkt. 7.7 osv.) | |  |
| **Udlejers maksimale refusion** | | |
| Indføj pkt. 7.6  (Nuværende pkt. 7.6 bliver herefter til pkt. 7.7 osv.) | Udlejer er dog ikke berettiget til at kræve refusion af udgiftsarter, som ikke er indregnet i ***bilag 7***, og som overstiger kr. **0,00** for Lejemålet, dvs. efter fordeling i forhold til fordelingstallet, jf. pkt. 1.4. Det førnævnte maksimumbeløb reguleres iht. lejekontraktens pkt. 10. | |

|  |  |
| --- | --- |
| **Forbrugsudgifter maksimal stigning pr. år %** | |
| Indføj pkt. 7.6  (Nuværende pkt. 7.6 bliver herefter til pkt. 7.7 osv.) | Ved lejekontraktens indgåelse har Udlejer opgjort de anslåede årlige forbrugsudgifter for Lejemålet i det som ***bilag 7*** vedhæftede budget. Parterne har aftalt, at forbrugsudgifterne maksimalt kan stige med **0** % pr. år / nettoprisreguleringen iht. lejekontraktens pkt. 10. |

# 8. Ejendomsregnskab

## Alternative bestemmelser:

Som nævnt ovenfor vedrørende pkt. 6, ”Årlig ydelse og depositum”, lægger standarderhvervslejekontrakten op til, at Lejer ved siden af lejen og forbrugsudgifter skal betale andel af ejendommens udgifter. Parterne kan dog også aftale, at ejendommens udgifter er en del af lejen. Såfremt parterne ønsker, at skatter og afgifter indgår i lejen mens at Lejer betaler andel af ejendommens øvrige udgifter, eller at samtlige ejendommens udgifter indgår i lejen, henvises der til forslag ovenfor til de alternative bestemmelser vedrørende pkt. 6, Årlig ydelse og depositum.

Såfremt det ønskes, at bestemte udgifter i standarderhvervslejekontraktens opgørelse af ejendomsregnskabet skal udgå, kan de blot fjernes, og de vil herefter indgå som en del af lejen, således at Udlejer selv skal afholde udgifterne hertil. Hvis det derimod ønskes, at andre eller flere udgifter skal indgå i ejendomsregnskabet, kan inspiration også søges i EjendomDanmarks Bruttoliste over ydelser, der kan betales ud over lejen. Såfremt bestemte driftsudgifter i standarderhvervslejekontrakten ikke er relevante for Ejendommen, bør de også fjernes.

I tilfælde af at der er tale om en enkeltbrugerejendom bør bestemmelsen endvidere tilrettes i overensstemmelse hermed.

|  |  |
| --- | --- |
| **Enkeltbrugerejendomme – Lejer har fuld vedligeholdelsesforpligtelse for lejemål og ejendom** | |
| Fjern pkt. 8.3.3, 8.3.4,  8.3.5, 8.3.6, 8.3.7, 8.3.9  og 8.3.10 |  |
| og erstat pkt. 8.3.8 | Udgifter til senere ændringer af Ejendommens indretning, installationer, herunder vedrørende elinstallation, vand- og varmeforsyningsanlæg, håndtering af affald i det omfang disse ændringer kan henføres til ændrede eller skærpede myndighedskrav, medmindre Parterne er enige om at behandle udgiften som en forbedringsudgift. |
| (Bemærk, at der skal være overensstemmelse med pkt. 13 vedrørende vedligeholdelse, jf. alternative bestemmelser nedenfor til pkt. 13 vedrørende vedligeholdelse i enkeltbrugerejendomme) |  |

# 9. Øvrige udgifter og udgiftsarter

## Supplerende bestemmelser:

Såfremt der er tale om et lejemål i et center, bør lejekontrakten også tage stilling til Lejers overholdelse af vedtægterne for centeret samt betaling af kontingent.

|  |  |
| --- | --- |
| **Centerforening – kontingent opkræves af centerforening** | |
| Indføj pkt. 9.4 | Lejer er forpligtet til at være medlem af centerforeningen og overholde de til enhver tid gældende vedtægter for denne. Centerforeningens vedtægter vedlægges som ***bilag nr.*** til lejekontrakten. Lejer betaler kontingent til centerforeningen direkte til denne. Ved manglende betaling kan centerforeningen anmode Udlejer om at opkræve beløbet sammen med lejen. I så fald betragtes udgiften som pligtig pengeydelse i lejeforholdet. Det årlige kontingent udgør pt. kr. ***beløb***. |
| **Centerforening – kontingent opkræves af Udlejer** | |
| Indføj pkt. 9.4 | Lejer er forpligtet til at være medlem af centerforeningen og overholde de til enhver tid gældende vedtægter for denne. Centerforeningens vedtægter vedlægges som ***bilag nr.*** til lejekontrakten. Kontingent til centerforeningen opkræves på foreningens vegne af Udlejer sammen med lejen og øvrige lejemålsydelser. Det årlige kontingent udgør pt. kr. ***beløb***. |

## Alternative bestemmelser:

Hvis der ikke er afregnings- eller fordelingsmålere for el og vand eller særskilt renovationsordning for erhvervsaffald, bør standarderhvervslejekontrakten tilrettes i overensstemmelse hermed.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Udgifter til drift er indeholdt i lejen** | | |
| Erstat pkt. 9.1 | Ud over lejen, jf. pkt. 6, og de i pkt.7 nævnte udgifter skal Lejer, i det omfang det er muligt, betale følgende udgifter direkte til leverandøren: | |
| **Ingen elmåler** | | |
| Fjern pkt. 9.1.1 og tilføj pkt. 9.4  (Bemærk, at det i så fald kan aftales, at Lejer skal betale andel af el-udgifter over ejendommens udgifter) | | Lejemålet er pt. ikke forsynet med elmåler. Udlejer kan forlange, at der for Lejers regning etableres måler, og at el-udgiften fremover afregnes i direkte kundeforhold med el-leverandøren. Udgiften til etablering af måler betales kontant af Lejer. |
| **Ingen vandmåler** | | |
| Fjern pkt. 9.1.2 og tilføj pkt. 9.4  (Bemærk, at det i så fald kan aftales, at Lejer skal betale andel af vandudgifter over ejendommens  udgifter) | | Lejemålet er pt. ikke forsynet med vandmålere. Udlejer kan forlange, at der for Lejers regning etableres målere, og at vandudgiften og dertil knyttede afgifter, herunder til vandafledning, grønne afgifter mv., i videst muligt omfang betales direkte til leverandøren. Udgiften til etablering af måler betales kontant af Lejer. |
|  | |  |
| **Ingen særskilt renovationsordning for virksomhedsaffald** | | |
| Tilføj pkt. 9.4  (Bemærk, at det i så fald kan aftales, at Lejer skal betale andel af renovationsudgifter over ejendommens udgifter) | | Der findes ikke p.t. særskilt renovationsordning for erhvervsaffald. Udlejer kan når som helst forlange, at Lejer etablerer egen renovationsordning for virksomhedsaffald og selv afholder de dermed forbundne udgifter. Placeringen af affaldscontainere skal ske efter Udlejers anvisning. |
| **Lejer betaler direkte for renovationsordning for erhvervsaffald** | | |
| Tilføj pkt. 9.1.3 | | Bortskaffelse af virksomhedsaffald. Placeringen af affaldscontainere skal ske efter Udlejers anvisning. |

# 10. Aftalt regulering af lejen

## Supplerende bestemmelser:

Såfremt standarderhvervslejekontrakten er ændret, så Lejer har en lejerabat de første år i lejeforholdet, bør der tages stilling til, hvordan lejen skal reguleres i disse år.

|  |  |
| --- | --- |
| **Regulering af leje med fradrag for lejerabat** | |
| Indføj pkt. 10.2  (Nuværende pkt. 10.2 bliver herefter til pkt. 10.3) | Den nævnte regulering foretages på grundlag af lejen efter fradrag af den ipkt. ***lejekontraktens pkt.*** fastsatte lejerabat. |
| **Regulering af leje uden fradrag for lejerabat** | |
| Indføj pkt. 10.2  (Nuværende pkt. 10.2 bliver herefter til pkt. 10.3) | Den nævnte regulering foretages på grundlag af lejen før fradrag af den i pkt. ***lejekontraktens pkt.*** fastsatte lejerabat. |

## Alternative bestemmelser:

Ifølge standarderhvervslejekontrakten bliver lejen indeksreguleret hvert år. Indeksreguleringen kan dog begrænses eller udvides på forskellige måder, ligesom parterne også kan aftale en procentregulering eller trappeleje i stedet for indeksregulering.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Indeksregulering af leje, kun forhøjelse og med minimums- og maksimumsregulering** | | |
| Erstat pkt. 10.1 | | Hvert år pr. den ***dag og måned***, første gang den ***dato***, forhøjes uden særskilt varsel den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje med den procentvise stigning i nettoprisindekset fra ***måned*** måned det foregående år (gammelt indeks) til ***måned*** måned forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks). Den årlige lejeforhøjelse kan dog mindst udgøre ***antal*** % og højst ***antal*** % af den umiddelbart før reguleringen gældende leje.  De årlige lejereguleringer kan beregnes efter følgende formel:   |  |  | | --- | --- | | gældende årlig leje x nyt indeks | = ny årlig leje | | gammelt indeks | |
| **Indeksregulering af leje, kun forhøjelse og med minimumsregulering** | | |
| Erstat pkt. 10.1 | Hvert år pr. den ***dag og måned***, første gang den ***dato***, forhøjes uden særskilt varsel den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje med den procentvise stigning i nettoprisindekset fra ***måned*** måned det foregående år (gammelt indeks) til ***måned*** måned forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks). Den årlige lejeforhøjelse kan dog mindst udgøre ***antal*** % af den umiddelbart før reguleringen gældende leje.  De årlige lejereguleringer kan beregnes efter følgende formel:   |  |  | | --- | --- | | gældende årlig leje x nyt indeks | = ny årlig leje | | gammelt indeks | | |
| Erstat pkt. 10.1 | Hvert år pr. den ***dag og måned***, første gang den ***dato***, forhøjes uden særskilt varsel den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje med den procentvise stigning i nettoprisindekset fra ***måned*** måned det foregående år (gammelt indeks) til ***måned*** måned forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks). Den årlige lejeforhøjelse kan dog højst udgøre ***antal*** % af den umiddelbart før reguleringen gældende leje.  De årlige lejereguleringer kan beregnes efter følgende formel:   |  |  | | --- | --- | | gældende årlig leje x nyt indeks | = ny årlig leje | | gammelt indeks | | |
| **Procentregulering af leje, kun forhøjelse** | | |
| Erstat pkt. 10.1  og fjern pkt. 10.2, 10.3  og erstat pkt. 10.2 | Hvert år pr. den ***dag og måned***, første gang den ***dato***, forhøjes den årlige leje uden særskilt varsel med ***antal*** %. Lejeforhøjelsen beregnes på grundlag af den umiddelbart forud for reguleringen gældende leje.  Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade at opkræve ovennævnte forhøjelse af lejen, uden at dette kan betragtes som et afkald på retten til at opkræve forhøjelserne i de efterfølgende år. | |

# 11. Regulering af leje til markedslejen

## Supplerende bestemmelser:

I henhold til standarderhvervslejekontrakten kan hver Part forlange lejen reguleret til markedsleje efter reglerne ELL § 13. Parterne kan dog godt aftale en fredningsperiode, hvilket specielt kan være aktuelt i en uopsigelighedsperiode, så Lejer og/eller Udlejer har sikkerhed for lejens størrelse i denne periode.

Det kan endvidere være relevant at tage stilling til definitionen af markedslejen samt muligheden for at opkræve en foreløbig markedslejeforhøjelse, hvis der gøres indsigelse.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Fredning for markedslejeregulering** | | |
| Indføj pkt. 11.3 | Hverken Udlejer eller Lejer kan kræve lejen reguleret til markedslejen, før der er forløbet ***antal*** år fra Ikrafttrædelsestidspunktet. | |
| **Fredning for markedslejeforhøjelse i Lejers uopsigelighedsperiode** | | |
| Indføj pkt. 11.3 | I den aftalte uopsigelighedsperiode for Lejer, jf. pkt. ***lejekontraktens pkt.***, er Udlejer dog ikke berettiget til at kræve lejen forhøjet efter erhvervslejelovens § 13. | |
| **Fredning for markedslejenedsættelse i Udlejers uopsigelighedsperiode** | | |
| Indføj pkt. 11.3 | I den aftalte uopsigelighedsperiode for Udlejer, jf. pkt. ***lejekontraktens pkt.***, er Lejer dog ikke berettiget til at kræve lejen nedsat efter erhvervslejelovens § 13. | |
| **Fredning for markedslejeregulering i Udlejers og Lejers uopsigelighedsperioder** | | |
| Indføj pkt. 11.3 | I de aftalte uopsigelighedsperioder for såvel Udlejer som Lejer, jf. pkt. ***lejekontraktens pkt.***, er dog hverken Lejer eller Udlejer berettiget til at kræve lejen ændret efter erhvervslejelovens § 13. | |
| **Definition af markedsleje – Lejemålets generelle anvendelighed** | | |
| Indføj pkt. 11.3 | Udtrykket ”markedsleje” forstås i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 13, stk. 1, 2. pkt., idet det dog præciseres, at der med ”anvendelse” skal forstås Lejemålets generelle anvendelighed. Ved fastsættelse af markedslejen skal det således tillægges vægt, om lokalet – eventuelt efter ombygning – ville kunne udlejes til anden anvendelse/branche. | |
| **Der skal ses bort fra Lejers forbedringer ved vurdering af markedslejen.** | | |
| Indføj pkt. 11.3 | | Erhvervslejelovens § 13, stk. 6, nr. 1, vedrørende Lejers forbedringer gælder ikke for lejeforholdet, medmindre dette er skriftligt aftalt mellem Parterne forinden Lejers udførelse af de pågældende forbedringer. Ved vurderingen af markedslejen skal der således ikke ses bort fra nogen af de forbedringer, som Lejer har udført for egen regning, uanset om disse forbedringer er sket med Udlejers tilladelse. De af Lejer foretagne forbedringer indgår således fuldt ud ved vurdering af markedslejen for Lejemålet. |
| **Der skal ses bort fra Lejers forbedringer ved vurdering af markedslejen, men med fastsat afskrivning.** | | |
| Indføj pkt. 11.3 | | Lejers varige forbedringer foretaget efter aftale med Udlejer, jf. erhvervslejelovens § 13, stk. 1, nr. 1, afskrives over 10 år med 10 % af den foretagne investering årligt. Dette gælder uanset karakteren af forbedringen. |
| **Definition af markedsleje – den aktuelle anvendelse/branche** | | |
| Indføj pkt. 11.3 | Udtrykket ”markedsleje” forstås i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 13, stk. 1, 2. pkt. idet det dog er aftalt, at der med ”anvendelse” alene skal forstås den aktuelle anvendelse/branche. Ved fastsættelse af markedslejen skal det således ikke tillægges vægt, om lokalet – eventuelt efter ombygning – ville kunne udlejes til anden anvendelse. | |
| **Ret til opkrævning af foreløbig markedslejeforhøjelse** | | |
| Indføj pkt. 11.3 | Hvis Lejer gør indsigelse mod en varslet lejeforhøjelse, er Udlejer berettiget til at opkræve forhøjelsen som en foreløbig lejeforhøjelse, indtil der er truffet endelig afgørelse eller aftale om lejeforhøjelsens størrelse. Depositum og forudbetalt leje reguleres, når der er truffet endelig afgørelse om lejens størrelse. | |
| **Ret til opkrævning af foreløbig markedslejeforhøjelse, dog maksimalt beløb** | | |
| Indføj pkt. 11.3 | Hvis Lejer gør indsigelse mod en varslet lejeforhøjelse, er Udlejer berettiget til at opkræve en foreløbig lejeforhøjelse, indtil der er truffet endelig afgørelse eller aftale om lejeforhøjelsens størrelse. Den foreløbige lejeforhøjelse kan dog højst udgøre kr. ***beløb*** pr. m2. Depositum og forudbetalt leje reguleres, når der er truffet endelig afgørelse om lejens størrelse. | |
| **Ret til opkrævning af foreløbig markedslejeforhøjelse, dog maksimalt % af lejeforhøjelse** | | |
| Indføj pkt. 11.3 | Hvis Lejer gør indsigelse mod en varslet lejeforhøjelse, er Udlejer berettiget til at opkræve en foreløbig lejeforhøjelse, indtil der er truffet endelig afgørelse eller aftale om lejeforhøjelsens størrelse. Den foreløbige lejeforhøjelse kan dog højst udgøre ***antal*** % af den varslede lejeforhøjelse. Depositum og forudbetalt leje reguleres, når der er truffet endelig afgørelse om lejens størrelse. | |
| **Ret til opkrævning af foreløbig markedslejeforhøjelse, dog maksimalt % af leje** | | |
| z | Hvis Lejer gør indsigelse mod en varslet lejeforhøjelse, er Udlejer berettiget til at opkræve en foreløbig lejeforhøjelse, indtil der er truffet endelig afgørelse eller aftale om lejeforhøjelsens størrelse. Den foreløbige lejeforhøjelse kan dog højst udgøre ***antal*** % af den før varslingen gældende leje. Depositum og forudbetalt leje reguleres, når der er truffet endelig afgørelse om lejens størrelse**.** | |
| **Ret til at kræve deponering ved omtvistet markedslejeforhøjelse** | | |
| Indføj pkt. 11.3 | Hvis Lejer gør indsigelse mod en varslet lejeforhøjelse, er Udlejer berettiget til at forlange, at Lejer, indtil der er truffet endelig afgørelse eller aftale om lejeforhøjelsens størrelse, indbetaler lejeforhøjelsen på en konto i et anerkendt pengeinstitut. Indbetaling skal ske, samtidig med at den tidligere gældende leje betales til Udlejer. Kontoen skal forsynes med en klausul, så udbetaling kun kan ske mod dokumentation for aftale eller dom om lejeforhøjelsens størrelse. Når denne dokumentation foreligger, udbetales kontoens indestående til Udlejer, i det omfang han har fået medhold i kravet på lejeforhøjelse. Et eventuelt restbeløb udbetales til Lejer. Tilskrevne renter fordeles i samme forhold som hovedstolen. | |

## Alternative bestemmelser:

Reglerne om markedslejeregulering i ELL er fravigelige, og der kan derfor godt inkorporeres ændringer hertil i standarderhvervslejekontrakten.

Andre ændringer kan eksempelvis være, at bestemmelserne i ELL § 13 om fredningsperioder samt op og nedtrapning ændres, eller at det kun er Udlejer, som kan kræve markedslejeregulering.

|  |  |
| --- | --- |
| **Lejer kan ikke kræve markedslejenedsættelse til under begyndelsesleje med tillæg af aftalte reguleringer** | |
| Erstat pkt. 11.2 | Regulering til markedsleje kan aldrig medføre, at lejen nedsættes til et beløb, der er lavere end den aftalte begyndelsesleje. Ved den aftalte begyndelsesleje forstås lejen anført i pkt. ***lejekontraktens pkt.*** med tillæg af reguleringerogfør fradrag af eventuelle lejerabatter eller lignende. |
| **Ændring af lovfastsatte fredningsperioder for markedslejeregulering** | |
| Tilføj pkt. 11.3 | De i erhvervslejelovens § 13 nævnte 4-års intervaller ændres, således at regulering kan ske med ***antal*** års mellemrum. |
| **Fjernelse af op og nedtrapning ved markedslejeregulering** | |
| Tilføj pkt. 11.3 | Når lejen forhøjes eller nedsættes til markedsleje, skal der ikke ske op eller nedtrapning af lejen over 4 år. Den fulde lejeændring vil således være gældende straks ved varslets udløb. |
| **Kun Udlejer har ret til at kræve markedslejeregulering** | |
| Erstat pkt. 11.1  Tilføj pkt. 11.2  (Nuværende pkt. 11.2 bliver herefter til pkt. 11.3) | Udlejer kan forlange lejen reguleret til markedslejen i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens § 13 med nedenstående ændring(er).  Lejer har fraskrevet sig retten til at kræve lejen nedsat efter denne regel. |

# 12. Ændring af lejevilkår

## Alternative bestemmelser:

I standarderhvervslejekontrakten er der lagt op til, at parterne har aftalt en genforhandlingsret efter ELL § 14. Såfremt parterne ikke ønsker at træffe aftale herom, bør standarderhvervslejekontrakten derfor ændres.

Såfremt der er truffet aftale om genforhandlingsret, og Udlejer måtte være nødsaget til at opsige Lejer i forbindelse med genforhandling af lejevilkår, vil Udlejer som udgangspunkt være forpligtet til at betale Lejer en erstatning, jf. ELL § 14. I standarderhvervslejekontrakten er denne erstatningspligt beløbsmæssigt afgrænset. Parterne kan dog godt i stedet aftale, at erstatningspligten gælder i fuldt omfang eller begrænse den på andre måder. Det er dog vigtigt, at bestemmelsen i så fald udformes i overensstemmelse med den erstatningsbestemmelse, der er valgt i pkt. 4.

|  |  |
| --- | --- |
| **Genforhandlingsret for Udlejer er ikke aftalt** | |
| Fjern hele pkt. 12  Erstat pkt. 4.3  Erstat pkt. 4.5  Tilføj pkt. 11.3  (Bemærk, pkt. 13 bliver herefter til pkt. 12 og så fremefter, henvisninger i lejekontraktens bestemmelser til andre bestemmelser bør ligeledes rettes til) | Udlejer kan skriftligt opsige lejeforholdet efter erhvervslejelovens til enhver tid gældende regler, for tiden erhvervslejelovens §§ 61, 64 og 65.  Ved opsigelse fra Udlejers side har Lejer ret til erstatning efter reglerne i erhvervslejelovens § 66, stk. 1 og 2. Sker opsigelsen på grund af Lejers misligholdelse, har Lejer dog ikke krav på erstatning. Erstatningen kan dog ikke overstige ***antal*** måneders leje beregnet på grundlag af den ved opsigelsestidspunktet gældende leje.  Når lejen forhøjes eller nedsættes til markedsleje, skal der ikke ske op eller nedtrapning af lejen over 4 år. Den fulde lejeændring vil således  være gældende straks ved varslets udløb. |
| **Ret til erstatning for bestemte poster og med maksimum ved opsigelse efter ELL § 14** | |
| Erstat pkt. 12.5  (Bemærk, at der skal være overensstemmelse med lejekontraktens erstatningsbestemmelser i pkt. 4) | Hvis Udlejer opsiger lejeforholdet efter erhvervslejelovens § 14, har Lejer ret til erstatning efter reglerne i erhvervslejelovens § 66, stk. 1 og 2. Erstatning ydes dog kun for Lejers tab på følgende poster ***beskrivelse***. Den samlede erstatning kan ikke overstige ***antal*** måneders leje beregnet på grundlag af den ved opsigelsestidspunktet gældende leje, jf. lejekontraktens pkt. 4.5. |
| **Ret til erstatning med reguleret maksimum ved opsigelse efter ELL § 14** | |
| Erstat pkt. 12.5  (Bemærk, at der skal være overensstemmelse med lejekontraktens erstatningsbestemmelser i pkt. 4) | Hvis Udlejer opsiger lejeforholdet efter erhvervslejelovens § 14, har Lejer ret til erstatning efter reglerne i erhvervslejelovens § 66, stk. 1 og 2. Erstatningen kan ikke overstige kr. ***beløb***, jf. lejekontraktens pkt. 4.5. Det anførte beløb reguleres en gang årligt på samme måde som lejen, jf. pkt.***lejekontraktens pkt.*.** |
| **Ret til erstatning med fast maksimum ved opsigelse efter ELL § 14** | |
| Erstat pkt. 12.5  (Bemærk, at der skal være overensstemmelse med lejekontraktens erstatningsbestemmelser i pkt. 4) | Hvis Udlejer opsiger lejeforholdet efter erhvervslejelovens § 14, har Lejer ret til erstatning efter reglerne i erhvervslejelovens § 66, stk. 1 og 2. Erstatningen kan ikke overstige kr. ***beløb***, jf. lejekontraktens pkt. 4.5. |
| **Ingen ret til erstatning ved opsigelse efter ELL § 14** | |
| Erstat pkt. 12.5  (Bemærk, at der skal være overensstemmelse med lejekontraktens erstatningsbestemmelser i pkt. 4) | Hvis Udlejer opsiger lejeforholdet efter erhvervslejelovens § 14, har Lejer ikke ret til erstatning efter reglerne i erhvervslejeloven § 66, stk. 1 og 2, jf. lejekontraktens pkt. 4.5. |

# 13. Vedligeholdelse og fornyelser

## Supplerende bestemmelser:

Vedligeholdelsesarbejder, som Udlejer måtte udføre, kan godt delvist begrænse anvendelsen af Lejemålet, og i så fald vil Udlejer normalt skulle tåle et nedslag i lejen samt eventuelt et erstatningskrav fra Lejer, hvis der måtte være et erstatningsgrundlag. Standarderhvervslejekontrakten kan dog godt suppleres med en bestemmelse om, at Lejer ikke har krav på et nedslag i lejen i disse tilfælde, ligesom Udlejers erstatningspligt også kan forsøges begrænset. For så vidt angår begrænsningen af Udlejers erstatningspligt vil dette dog ikke kunne forhindre, at Udlejer bliver mødt af erstatningsansvar, hvis Udlejer har handlet groft uagtsomt.

|  |  |
| --- | --- |
| **Begrænset ret til at kræve lejenedslag eller erstatning ved vedligeholdelsesarbejder** | |
| Indføj pkt. 13.6 | Lejer kan ikke kræve nedslag i lejen eller nogen form for erstatning for den tid, der medgår til ovennævnte vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder. Udlejer har dog erstatningspligt efter dansk rets almindelige regler, såfremt arbejder, der i denne forbindelse påhviler Udlejer, er af et sådant omfang, at de udelukker Lejer fra at udøve sin virksomhed. |

## Alternative bestemmelser:

Det fremgår af standarderhvervslejekontrakten, at Lejer skal forestå såvel vedligeholdelse som fornyelse af bestemte dele af Ejendommen og Lejemålet. Den pligt kan dog frit både begrænses og udvides. I eksempelvis mindre enkeltbrugerejendomme kan det således være relevant, at Lejer påtager sig den fulde vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelse vedrørende Ejendommen i sin helhed. Parterne kan ligeledes aftale en udvidelse af Udlejers ret til ensidigt at ændre på Lejemålet i forbindelse med vedligeholdelses- og forbedringsarbejder.

|  |  |
| --- | --- |
| **Lejers vedligeholdelse omfatter ikke fornyelse** | |
| Erstat pkt. 13.2 | Al indvendig vedligeholdelse med undtagelse af fornyelse af Lejemålet – dvs. alt inden for Lejemålets fysiske rammer – påhviler Lejer, i det omfang dette er nødvendigt, for at Lejemålet kan holdes i god vedligeholdelsesmæssig stand svarende til den standard, hvori Lejemålet blev overtaget på Ikrafttrædelsestidspunktet. Lejer er herunder forpligtet til at foretage maling, hvidtning og tapetsering af vægge og lofter samt vedligeholdelse af gulvbelægninger, vand- og gashaner, elafbrydere, elektriske installationer, edb-stik, termostater, armaturer, lyskilder af enhver art, radiatorventiler, wc-kummer, cisterner, håndvaske, badekar, køleskabe, fryseskabe, komfurer, kogeplader, emhætter, vaskemaskiner, opvaskemaskiner, tørretumblere og eventuelle andre installationer af enhver art samt låse, nøgler, dørgreb, dørpumper, hængsler og beslag. Opregningen af førnævnte dele, Lejer skal vedligeholde, er ikke udtømmende, men blot eksempler. Lejer er desuden forpligtet til at vedligeholde Lejemålets vinduer, ruder, døre og porte såvel indvendigt som udvendigt. |
| **Udlejers vedligeholdelse omfatter døre og vinduer** | |
| Erstat pkt. 13.1  og erstat pkt. 13.2 | Udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af Ejendommens klimaskærm, hvorved forstås tag, facader og den udvendige side af døre og vinduer – dog ikke butiksdøre og butiksvinduer afholdes endeligt at Udlejer, hvorimod øvrige vedligeholdelses- og fornyelsesudgifter betales af lejerne over ejendomsregnskabet, jf. pkt. ***lejekontraktens pkt.***, i det omfang vedligeholdelses- og fornyelsespligten ikke påhviler Lejer selv.  Al indvendig vedligeholdelse og fornyelse af Lejemålet – dvs. alt inden for Lejemålets fysiske rammer – påhviler Lejer, i det omfang dette er nødvendigt, for at Lejemålet kan holdes i god vedligeholdelsesmæssig stand svarende til den standard, hvori Lejemålet blev overtaget på Ikrafttrædelsestidspunktet. Lejer er herunder forpligtet til at foretage maling, hvidtning og tapetsering samt vedligeholdelse og om fornøden fornyelse af gulvbelægninger, vand- og gashaner, elafbrydere, radiatorventiler, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, hårde hvidevarer og eventuelle andre installationer af enhver art samt låse og nøgler. Opregningen af førnævnte dele, Lejer skal vedligeholde og forny, er ikke udtømmende men blot eksempler. Lejer er desuden forpligtet til at vedligeholde den indvendige side af døre og vinduer samt eventuelle butiksdøre og butiksvinduer såvel indvendigt som udvendigt. |
| **Ret til væsentligt og varigt at ændre det lejedes identitet ved vedligeholdelse og forbedring** | |
| Erstat pkt. 13.5 | Udlejer er berettiget til at iværksætte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder såvel i Lejemålet som uden for Lejemålet i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens kap 5. Ændringerne kan gennemføres, uanset om de væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet. |
| **Vedligeholdelse og fornyelse i enkeltbrugerejendomme** | |
| Erstat pkt. 13.1  og fjern pkt. 13.2 | Enhver vedligeholdelse og fornyelse af Lejemålet og Ejendommen påhviler Lejer. Lejer er således bl.a. forpligtet til at foretage:  13.1.1.Enhver indvendig vedligeholdelse og fornyelse af Ejendommen, herunder adgangsarealer, trapperum, elevatorer mv., i det omfang dette er nødvendigt, for at Lejemålet kan holdes i en god vedligeholdelsesmæssig stand svarende til den standard, hvori Lejemålet blev overtaget på Ikrafttrædelsestidspunktet. Lejer er herunder forpligtet til at foretage maling, hvidtning og tapetsering samt vedligeholde og om fornødent forny gulvbelægninger, låse, nøgler, ruder, vand-, gas-, el- og varmeinstallationer, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, hårde hvidevarer og eventuelle andre installationer af enhver art. Opregningen af førnævnte dele, Lejer skal vedligeholde og forny, er ikke udtømmende men blot eksempler.  13.1.2.Enhver udvendig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af belægninger og friarealer mv., herunder pasning af de ved Ejendommen værende beplantninger samt snerydning, grusning og saltning i fornødent omfang på veje, parkeringspladser og gårdarealer, rensning af kloakker samt etablering, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af al udvendig belysning, henvisningsskilte mv.  13.1.3. Enhver udvendig vedligeholdelse og fornyelse af bygningen, herunder af klimaskærmen, hvorved forstås tag, facade og den udvendige side af døre og vinduer. |

# 14. Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer /og foreningsforhold

## Supplerende bestemmelser:

Udover selve Lejemålet kan Lejer også godt have brugsret til andre udenomsarealer eller lokaler, eksempelvis parkeringspladser, havearealer, mødelokaler og lagerlokaler. I så fald bør dette inkorporeres i lejekontrakten. I denne sammenhæng bør man også tage stilling til, om Udlejer kan inddrage denne brugsret. Det er her vigtigt at tage afsæt i ejendommens faktiske forhold.

|  |  |
| --- | --- |
| **Brugsret til parkeringsarealer med mulighed for fordeling** | |
| Indføj pkt. 14.5 | Lejer har sammen med Ejendommens øvrige lejere brugsret til Ejendommens til enhver tid hørende parkeringsarealer, som ikke er særskilt disponeret til anden side. Udlejer har dog til enhver tid ret til at fordele det ledige parkeringsareal mellem ejendommens lejere med udgangspunkt i en af Udlejer fastsat fordelingsnøgle. |
| **Brugsret med mulighed for inddragelse** | |
| Indføj pkt. 14.5 | Lejer har brugsret til ***beskrivelse***. Arealet/lokalerne må kun anvendes til ***beskrivelse***. Brugsretten må ikke udøves på en måde, der skæmmer Ejendommen eller er til gene for andre lejere eller disses kunder. Udlejer kan med ***antal*** ugers varsel helt eller delvist inddrage brugsretten til det nævnte areal/de nævnte lokaler. |
| **Brugsret med mulighed for inddragelse mod anvisning** | |
| Indføj pkt. 14.5 | Lejer har brugsret til ***beskrivelse***. Arealet/lokalerne må kun anvendes til ***beskrivelse***. Brugsretten må ikke udøves på en måde, der skæmmer Ejendommen eller er til gene for andre lejere eller disses kunder. Udlejer kan med ***antal*** ugers varsel helt eller delvist inddrage brugsretten til det nævnte areal/de nævnte lokaler mod at anvise andre passende arealer/lokaler. |
| **Brugsret til udenomsarealer** | |
| Indføj pkt. 14.5 | Udlejer har brugsretten til alle udenomsarealer og er berettiget til at anvende disse. |

# 15. Ansvar og risiko

## Alternative bestemmelser:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Maksimalt erstatningsansvar – måneds/måneders leje** | | |
| Erstat pkt. 15.5 | | Ifalder Udlejer i medfør af foranstående erstatningsansvar, kan erstatningsansvaret pr. skadesbegivenhed maksimalt udgøre ***antal*** måneders leje på skadestidspunktet. |
| **Maksimalt erstatningsansvar – forsikringsselskabet modtagne beløb** | | |
| Erstat pkt. 15.5 | Ifalder Udlejer i medfør af foranstående erstatningsansvar, kan erstatningsansvaret pr. skadesbegivenhed maksimalt udgøre et beløb svarende til det modtagne fra forsikringsselskabet. | |

# 16. Fraflytning og tilbagelevering af Lejemålet

## Supplerende bestemmelser:

I standarderhvervslejekontrakten kan der supplerende anføres en procedure for opgørelse af udlejers erstatningskrav mod Lejer som følge af lejers manglende vedligeholdelse og retablering af lejemålet.

|  |  |
| --- | --- |
| **Opgørelse af vedligeholdelses- og retableringsarbejder ved fraflytning** | |
| Indføj pkt. 16.5 | Inden ***antal*** uger efter flyttesynet indhenter Udlejer tilbud på udførelse af de vedligeholdelses- og retableringsarbejder, der skal udføres for Lejers regning, samtidig med indhentelse af tilbud skal man også have overslag over udbedringsperiode. Dette tilbud forelægges Lejer, der er berettiget til inden yderligere ***antal*** uger at indhente kontroltilbud fra håndværkere omfattet af Byggeriets Arbejdsgiveres garantiordning. Det billigste af disse tilbud lægges til grund ved opgørelse af Udlejers krav mod Lejer, forudsat at tilbuddene og udbedringsperioden i øvrigt må anses for identiske. |
| (Nuværende pkt. 16.5 bliver herefter til pkt. 16.6 osv.) |  |
| **Procedure kapitalisering** | |
| Indføj pkt. 16.6 | Eventuel tvist om konvertering af mangler til kontantbeløb afgøres af den sagkyndige, jf. pkt. 16.6.1.  16.6.1.I tilfælde af uenighed om omfanget af Lejers istandsættelsesforpligtelse kan begge Parter anmode Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed om at udpege en skønsmand, der har særligt kendskab til istandsættelses- og vedligeholdelsesarbejder for så vidt angår fast ejendom. Skønsmanden skal uden ugrundet ophold og uden at afvente syns- og skønstemaer for begge Parter foretage følgende:   * + - 1. Beskrive Lejemålets vedligeholdelsesstand.       2. Tage stilling til omfanget af og udgiften til Lejers istandsættelse, vedligeholdelse og retablering af Lejemålet, således at dette bringes i en stand, som nærmere beskrevet under pkt. 3.2.       3. Tage stilling til rimeligheden af eventuelt indhentede håndværkertilbud.       4. Om fornødent tage stilling til et udført arbejdes kvalitet.   Skønsmanden tager med bindende virkning for Parterne endelig stilling til forholdene nævnt ovenfor, men skal ikke tage stilling til juridiske spørgsmål. Omkostningerne til skønsmanden afholdes af Lejer og Udlejer i fællesskab, idet skønsmanden fordeler omkostningerne i forhold til, hvilken af Parterne der har fået mest medhold i sine synspunkter. |
| **Krav på leje og andre ydelser anslået istandsættelsesperioden** | |
| Indføj pkt. 16.6  (Nuværende pkt. 16.6 bliver herefter til pkt. 16.7 osv.) | Udlejer kan kræve betaling af leje og andre ydelser efter Lejekontrakten for den periode, der anslås til istandsættelsen, eller indtil Lejemålet er gjort i kontraktmæssig stand, dog maksimalt i ***antal*** måneder fra ophørstidspunktet. |

## Alternative bestemmelser:

Det fremgår af standarderhvervslejekontrakten, at Lejer skal tilbagelevere Lejemålet i den stand, det var på Ikrafttrædelsestidspunktet. Såfremt lejemålet var nyistandsat enten helt eller delvist ved ikrafttrædelsestidspunktet, bør det imidlertid også fremgå udtrykkeligt lejer også skal tilbagelevere lejemålet nyistandsat. I erhvervslejemål kan det også frit aftales hvilken stand lejemålet skal tilbageleveres i.

|  |  |
| --- | --- |
| **Aflevering med nyistandsættelse** | |
| Erstat pkt. 16.1 | Senest kl. 12.00 på ophørsdagen (herefter kaldet "Ophørstidspunktet "), hvilket tidspunkt og uanset om dette er en helligdag eller dagen før en helligdag – skal Lejer tilbagelevere Lejemålet med hvad dertil hører i ryddet  og rengjort stand og i øvrigt nyistandsat i enhver henseende. |
| **Aflevering med nyistandsættelse af malede og tapetserede flader** | |
| Erstat pkt. 16.1 | Senest kl. 12.00 på ophørsdagen (herefter kaldet "Ophørstidspunktet "), hvilket tidspunkt og uanset om dette er en helligdag eller dagen før en helligdag – skal Lejer tilbagelevere Lejemålet med hvad dertil hører i ryddet og rengjort stand og i øvrigt nyistandsat på alle malede og tapetserede flader, herunder gulvlak og gulvtæpper. |

# 18. Moms

## Supplerende bestemmelser:

I standarderhvervslejekontrakten er Ejendommen frivilligt momsregistreret. Udlejer og Lejer kan imidlertid også ønske at afmelde momsregistreringen.

|  |  |
| --- | --- |
| **Afmelding af momsregistrering med refusion** | |
| Indføj pkt. 18.3 | Udlejer og Lejer har indgået aftale om, at Udlejer med virkning fra den ***dato*** lader momsregistreringen af Lejemålet afmelde under følgende forudsætninger: Lejer refunderer Udlejer en forholdsmæssig andel af den Ejendommen pr. ***dato*** påhvilende momsreguleringsforpligtelse svarende til kr. ***beløb***. Lejer refunderer på Udlejers anfordring løbende enhver moms, som Udlejer ved afmelding af momsregistreringen mister retten til at få refunderet af skattemyndighederne. |
| **Afmelding af momsregistrering med momskompensation** | |
| Indføj pkt. 18.3 | Udlejer og Lejer har indgået aftale om, at Udlejer med virkning fra den ***dato*** lader momsregistreringen af Lejemålet afmelde under følgende forudsætninger: Lejer refunderer Udlejer en forholdsmæssig andel af den Ejendommen pr. ***dato*** påhvilende momsreguleringsforpligtelse svarende til kr. ***beløb***. Momsafmeldingen vil medføre en reduktion af Udlejers mulighed for at fradrage moms i relation til den del af de løbende driftsudgifter, der vedrører Lejemålet. Det er derfor aftalt, at Lejer betaler en moms-kompensationstillægsleje på ***antal*** % af den til enhver tid gældende leje. Tillægslejen betales med virkning fra den ***dato***. |

## Alternative bestemmelser:

I standarderhvervslejekontrakten er Ejendommen frivilligt momsregistreret. Såfremt Ejendommen imidlertid ikke er frivilligt momsregistreret, bør det fremgå, at Udlejer er berettiget til at foretage dette.

|  |  |
| --- | --- |
| **Frivillig momsregistrering** | |
| Erstat pkt. 18.1 | Såfremt den til enhver tid værende Udlejer, som er ejer af Ejendommen, måtte ønske det, er Udlejer berettiget til at lade Ejendommen frivilligt momsregistrere for udlejning af fast ejendom, hvilket Lejer erklærer sig indforstået med. Efter momsregistrering vil alle ydelser og udgifter, som Lejer skal betale til Udlejer i henhold til denne lejekontrakt, blive tillagt moms, pt. 25 %, i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herom. |

# 19. Tvister

## Supplerende bestemmelser:

Det følger af standarderhvervslejekontrakten, at alle tvister mellem Parterne skal søges løst ved mediation og tvister som ikke løses ved gennemført mediation, skal indbringes for boligretten i første instans. Parterne kan dog godt bestemme, at bestemte tvister skal afgøres ved voldgift. I så fald bør der tages stilling til reglerne for voldgiften og voldgiftens medlemmer.

|  |  |
| --- | --- |
| **Voldgift ved tvist om markedsleje med udpegning ved enighed** | |
| Indføj pkt. 19.2 | Tvister om markedslejens størrelse skal behandles ved enkeltmandsvoldgift. Parterne udpeger i fællesskab voldgiftsmanden. Hvis Parterne ikke kan blive enige om valget af voldgiftsmand, udpeges denne af Dansk Ejendomsmæglerforening. |
| **Voldgift ved uenighed om istandsættelseskrav** | |
| Indføj pkt. 19.2 | I tilfælde af uenighed om Udlejers istandsættelseskrav ved fraflytning eller om konverteringen af disse til kontantbeløb, afgøres tvisten ved enkeltmandsvoldgift. Parterne udpeger i fællesskab voldgiftsmanden. Hvis Parterne ikke kan blive enige om valget af voldgiftsmand, udpeges denne af Det Danske Voldgiftsinstitut. |
| **Voldgift ved bestemte tvister med ret til udpegning** | |
| Indføj pkt. 19.2 | Tvister om ***beskrivelse***, jf. pkt. ***lejekontraktens pkt.***, skal dog afgøres efter "Regler for behandling af sager ved Det Danske Voldgiftsinstitut (Copenhagen Arbitration)". Hver Part udpeger en voldgiftsmand, medens voldgiftsrettens formand udnævnes af instituttet. Såfremt en Part ikke inden 30 dage efter at have indgivet eller modtaget underretning om begæring om voldgift har udpeget en voldgiftsmand, udnævnes også denne af instituttet i overensstemmelse med ovennævnte regler. |
| **Voldgift ved bestemte tvister med udpegning ved enighed** | |
| Indføj pkt. 19.2 | Tvister om ***beskrivelse***, jf. pkt. ***lejekontraktens pkt.***, skal dog afgøres efter "Regler for behandling af sager ved Det Danske Voldgiftsinstitut (Copenhagen Arbitration)". Parterne udpeger i fællesskab medlemmerne af voldgiftsretten. Hvis Parterne ikke kan blive enige om medlemmerne af voldgiftsretten, udpeges disse af instituttet i overensstemmelse med ovennævnte regler. |
| **Voldgift ved bestemte tvister med udpegning af voldgiftsinstitut** | | |
| Indføj pkt. 19.2 | Tvister om **[ *beskrivelse* ]**, jf. pkt. **[ *lejekontraktens pkt.* ]**, skal dog afgøres efter "Regler for behandling af sager ved Det Danske Voldgiftsinstitut (Copenhagen Arbitration)". Alle medlemmer af voldgiftsretten udnævnes af instituttet i overensstemmelse med ovennævnte regler. | |

## Alternative bestemmelser:

Det følger af standarderhvervslejekontrakten, at alle tvister mellem Parterne skal søges løst ved mediation og tvister, som ikke løses ved gennemført mediation, skal indbringes for boligretten i første instans. Parterne kan dog godt bestemme, at alle tvister i stedet skal afgøres ved voldgift. I så fald bør der tages stilling til reglerne for voldgiften og voldgiftens medlemmer.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Voldgiftsklausul med ret til udpegning** | | |
| Erstat pkt. 19.1  og tilføj evt. pkt. 19.2 | Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne kontrakt, skal afgøres efter "Regler for behandling af sager ved Det Danske Voldgiftsinstitut (Copenhagen Arbitration)". Hver Part udpeger en voldgiftsmand, medens voldgiftsrettens formand udnævnes af instituttet. Såfremt en Part ikke inden 30 dage efter at have indgivet eller modtaget underretning om begæring om voldgift har udpeget en voldgiftsmand, udnævnes også denne af instituttet i overensstemmelse med ovennævnte regler.  Tvister om ***beskrivelse***, jf. pkt. ***lejekontraktens pkt.***, skal dog afgøres af boligretten. | |
| **Voldgiftsklausul med udpegning ved enighed** | | |
| Erstat pkt. 19.1  og tilføj evt. pkt. 19.2 | Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne kontrakt, skal afgøres ved enkeltmandsvoldgift. Parterne udpeger i fællesskab voldgiftsmanden. Hvis Parterne ikke kan blive enige om valget af voldgiftsmand, udpeges denne af Det Danske Voldgiftsinstitut i overensstemmelse med ”Regler for behandling af sager ved Det Danske Voldgiftsinstitut (Copenhagen Arbitration)”.  Tvister om ***beskrivelse***, jf. pkt. ***lejekontraktens pkt.***, skal dog afgøres af boligretten. | |
| **Voldgiftsklausul med udpegning af voldgiftsinstitut** | |
| Erstat pkt. 19.1  og tilføj evt. pkt. 19.2 | Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne kontrakt, skal afgøres efter "Regler for behandling af sager ved Det Danske Voldgiftsinstitut (Copenhagen Arbitration)". Alle medlemmer af voldgiftsretten udnævnes af instituttet i overensstemmelse med ovennævnte regler.  Tvister om ***beskrivelse***, jf. pkt. ***lejekontraktens pkt.***, skal dog afgøres af boligretten. |

# 20. Tinglysning og omkostninger

## Alternative bestemmelser:

Såfremt Udlejer påtænker at optage nye lån i Ejendommen efter lejekontraktens indgåelse, kan standarderhvervslejekontrakten ændres således, at Lejers tinglyste lejekontrakt skal respektere disse. Parterne kan endvidere aftale, hvem der skal afholde udgifter til udarbejdelse af lejekontrakt og advokatbistand.

Ved tinglysning af lejekontrakten vil det typisk være punkterne uopsigelig, depositum, lejerabat og evt. særlige brugsrettigheder, der tinglyses.

|  |  |
| --- | --- |
| **Tinglysning med respekt af nye lån** | |
| Erstat pkt. 20.1 | Lejer er berettiget til at lade pkt. ***lejekontraktens pkt.*** i denne lejekontrakt tinglyse på Ejendommen med respekt af nuværende hæftelser samt byrder, der er tinglyst før lejekontraktens anmeldelse til tinglysning. Lejekontrakten skal desuden respektere nye lån med en løbetid på ***antal*** år eller derover. |
| **Tinglysning med respekt af offentlige lån** | |
| Erstat pkt. 20.1 | Lejer er berettiget til at lade pkt. **lejekontraktens pkt.** i denne lejekontrakt tinglyse på Ejendommen med respekt af nuværende hæftelser samt byrder, der er tinglyst før lejekontraktens anmeldelse til tinglysning. Lejekontrakten skal desuden respektere optagelse af størst mulige offentlige lån. |
| **Tinglysning med respekt af nye lån inden for en bestemt beløbsgrænse** | |
| Erstat pkt. 20.1 | Lejer er berettiget til at lade denne lejekontrakt tinglyse på Ejendommen med respekt af nuværende hæftelser samt byrder, der er tinglyst før lejekontraktens anmeldelse til tinglysning. Lejekontrakten skal desuden respektere nye lån, der kan opnå sikkerhed indenfor ***antal*** % af Ejendommens værdi ifølge den seneste offentlige ejendomsvurdering. |
| **Tinglysning med respekt af offentlige lån og nye lån inden for en bestemt beløbsgrænse** | |
| Erstat pkt. 20.1 | Lejer er berettiget til at lade denne lejekontrakt tinglyse på Ejendommen med respekt af nuværende hæftelser samt byrder, der er tinglyst før lejekontraktens anmeldelse til tinglysning. Lejekontrakten skal desuden respektere optagelse af størst mulige offentlige lån og øvrige nye lån inden for ***antal*** % af ejendommens værdi ifølge den seneste offentlige ejendomsvurdering. |
| **Tinglysning med respekt af udstykning og opdeling i ejerlejligheder** | |
| Erstat pkt. 20.1 | Lejer er berettiget til at lade denne lejekontrakt tinglyse på Ejendommen med respekt af nuværende og fremtidige hæftelser samt byrder, der er tinglyst før lejekontraktens anmeldelse til tinglysning. Lejekontrakten skal desuden respektere Ejendommens eventuelle udstykning og/eller opdeling i ejerlejligheder. |
| **Lejers betaling for udarbejdelse af lejekontrakt** | |
| Erstat pkt. 20.3 | Lejer betaler for udarbejdelse af nærværende lejekontrakt med kr. ***beløb*.**  I øvrigt afholder hver Part sine egne omkostninger i forbindelse med oprettelsen af nærværende lejekontrakt. Lejer er repræsenteret ved advokat ***navn***. |
| **Udlejers refusion af Lejers udgifter til advokatbistand** | |
| Erstat pkt. 20.3 | Udlejer refunderer Lejers udgifter til advokatbistand, dog højst kr. ***beløb***. I øvrigt afholder hver Part sine egne omkostninger i forbindelse med oprettelsen af nærværende lejekontrakt. Lejer er repræsenteret ved advokat ***navn***. |

# 21. Bilag

Hvis der vedlægges flere eller færre bilag, skal bilagsfortegnelsen rettes til. Det kan anbefales, at både Udlejer og Lejer underskriver samtlige bilag.

**Selvskyldnerkaution**

|  |  |
| --- | --- |
| **Selvskyldnerkaution** | |
| Indsæt til sidst i lejekontrakten | Selvskyldnerkaution |
|  | Ved sin medunderskrift på nærværende lejekontrakt bekræfter undertegnede til enhver tid at indestå som selvskyldnerkautionist for alle Lejers forpligtelser i henhold til nærværende lejekontrakt med senere tillæg og ændringer. Selvskyldnerkautionen omfatter tillige stigninger i lejen og/eller andre pligtige pengeydelser i lejeforholdet. Det er aftalt, at eventuelle tvister vedrørende nærværende selvskyldnerkaution skal afgøres efter dansk ret og ved samme værneting som alle øvrige tvister i henhold til lejekontrakten. |
|  | Dato: ...............................................  Navn: … Adresse: …  Evt. CVR-nr. eller CPR-nr. … |
|  | .....................................................................  Underskrift |