Udkast, den dd. Måned åååå/Fortroligt/Internt 10pt (slet kun tekst - ej linje, hvis den ikke benyttes)

Erhvervslejekontrakt

{{ realestate }}

Indholdsfortegnelse:

1 Lejemålet 3

2 Lejemålets anvendelse, herunder forholdet til offentlige myndigheder 4

3 Lejemålets ikrafttræden og ophør 4

4 Lejen og dens betaling 4

5 Moms 5

6 Regulering af lejen 5

7 Sikkerhed 6

8 Forbrugsudgifter 6

9 Driftsudgifter 6

10 Lejemålets stand ved overtagelse 7

11 Vedligeholdelse og renholdelse 7

12 Forsikringer 8

13 Lejers forandringer af lejemålet 8

14 Udlejers adgang til Lejemålet 10

15 Skiltning 10

16 Fremleje og afståelse 10

17 Lejeforholdets ophør 11

18 Tinglysning 12

19 Lovvalg 12

20 By- og Boligministeriets checkliste 12

Bilag 12

22 Underskrifter 13

Denne erhvervslejekontrakt (”Erhvervslejekontrakten”) er indgået vedrørende nedennævnte lejemål mellem

{{ tenant }}

CVR.nr.: {{ tenant.CVR }}

{{ tenant.address\_block() }}

(“Lejer”)

og

{{ landlord }}

CVR.nr.: {{ landlord.CVR }}

{{ landlord.address\_block() }}

( “Udlejer”)[[1]](#footnote-1)

på de følgende vilkår:

# Lejemålet

## Lejemålet omfatter {% if realestate.part\_of %}del af{% endif %} matr.nr. {{ realestate.title\_no }} med postadresse {{ realestate.address.on\_one\_line() }} (“Lejemålet”) og er beliggende i ejendommen {{ realestate.parent\_property }} (“Ejendommen”). Lejemålets udformning og indretning, fremgår af den som bilag 1.1 vedlagte skitse.

Lejemålets areal udgør {{ detlejede\_areal }} m²{% if detlejede\_arealfordeling\_count() > 0 %}, fordelt på{% for item in detlejede\_arealfordeling %}, {{ item\_areal }} m² til {{ item\_del }}{% endfor %}{% endif %}.

Beregningen af lejemålets areal er bindende foretaget af Udlejer. Arealbekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 finder ikke anvendelse. Udlejer indestår ikke for rigtigheden af det anførte areal, og i tilfælde af uoverensstemmelse mellem det faktiske og det i punkt 1.2 anførte areal sker der ingen regulering af lejen eller øvrige betalinger i henhold til erhvervslejekontrakten.

{%p if detlejede\_ppladser %}

{{ detlejede\_ppladsaftale }}

{%p endif %}

# Lejemålets anvendelse, herunder forholdet til offentlige myndigheder

Lejemålet skal benyttes til {% if benyttelse in benyttelser %}{{ benyttelse }}, {% endif %}.

Udlejer er alene ansvarlig for, at lejemålet på Ikrafttrædelsestidspunktet, jf. punkt 3.1, lovligt kan anvendes det det i punkt 2.1 anførte formål i henhold til lovgivning, samt øvrige offentlige forskrifter (lokalplan m.v.), servitutter eller lignende rettigheder over Ejendommen.

Såfremt den virksomhed, som Lejer til enhver tid udøver i lejemålet, kræver myndighedernes tilladelse eller dispensation, drager Lejer selv omsorg for indhentelse af nødvendige tilladelser, ligesom Lejer afholder omkostningerne hertil. Kopi af myndighedskrav og tilladelser skal fremsendes til Udlejer, og Udlejer er forpligtet til at medvirke, herunder udstede de fornødne fuldmagter, til indhentelse af sådanne tilladelser.

# Lejemålets ikrafttræden og ophør

Lejemålet træder i kraft den {{ ikraft\_tidspunkt }} (“Ikrafttrædelsestidspunktet”).

## Lejeforholdet kan af Lejer opsiges med {{ opsigelse\_lejer\_varsel }} måneders skriftligt varsel til ophør den første i en måned og af Udlejer opsiges med {{ opsigelse\_udlejer\_varsel }} måneders skriftligt varsel til ophør den første i en måned.

Udlejer kan tidligst opsige lejeforholdet til ophør {{ opsigelse\_udlejer\_uopsigelighed }} efter Ikrafttrædelsestidspunktet og i overensstemmelse med erhvervslejelovens regler om udlejers opsigelse.

Lejer kan tidligst opsige lejeforholdet til ophør {{ opsigelse\_lejer\_uopsigelighed }} efter Ikrafttrædelsestidspunktet.

{%p if udlejervenlig %}

Ved opsigelse fra Udlejers side, {% if opsigelse\_erstatning66 == 0 %}har Lejer ikke krav på erstatning ifølge erhvervslejelovens § 66{% else %}er Lejers krav på erstatning jf. erhvervslejelovens § 66 maksimeret til {{ opsigelse\_erstatning66 }} måneders leje. [[2]](#footnote-2)

{%p endif %}

# Lejen[[3]](#footnote-3) og dens betaling

Lejer betaler leje for Lejemålet fra og med Ikrafttrædelsestidspunktet.

Den årlige begyndelsesleje er {{ lejen\_total }}, og er opgjort således:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| {%tr for item in lejen\_opdelinger %} |  |  |  |
| Kontor og kantine/køkken | [] m2 á kr. [] | kr. | [] |
| Kælder | [] m2 á kr. [] | kr. | [] |
| [udfyldes] | [] m2 á kr. [] | kr. | [] |
| Plus moms, pt. 25 % |  | kr. | [] |
| {%tr endfor %} |  |  |  |
| I alt inkl. moms |  | kr. | [] |

Lejen betales kvartalvis forud hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober, første gang på Ikrafttrædelsestidspunktet for perioden frem til udløbet af det pågældende kvartal.

Lejebeløbene betales på det af Udlejer til enhver tid anviste sted.

# Moms

## Udlejers udlejningsvirksomhed er {%if momsregistreret %}ikke {% endif %}momsregistreret.[[4]](#footnote-4)

Udlejer er alene med Lejers forudgående samtykke berettiget til at ændre udlejningens momsregistreringsforhold.

# Regulering [[5]](#footnote-5)af lejen

Hvert år på årsdagen for Ikrafttrædelsestidspunktet, første gang den 1. [dato] reguleres den til enhver tid gældende leje med ændringen i nettoprisindekset fra 15 måneder forud for reguleringstidspunktet til 3 måneder forud for reguleringstidspunktet, dog minimum       % og maksimum       %. Første regulering foretages den 1. [dato] med ændringen i nettoprisindekset fra [dato] [årstal] til [dato] [årstal], dog minimum       % og maksimum       %.

Reguleringen sker på grundlag af den til enhver tid gældende leje, uanset om den gældende leje er fremkommet ved reguleringer, jf. punkt 6.1, markedslejereguleringer, jf. punkt 6.3, eller på anden vis i henhold til lovgivningen eller parternes aftale, således at alle tillæg til lejen og tidligere forhøjelser medregnes i beregningsgrundlaget.

Lejen kan af {% if regulering\_markedsleje == ”begge” %}begge parter{% else %}ingen af parterne{% endif %} kræves reguleret til markedsleje efter erhvervslejelovens § 13. Parterne kan dog tidligst kræve lejen reguleret til markedsleje efter erhvervslejelovens § 13, efter udløbet af lejers uopsigelighedsperiode, jf. punkt 3.4.[[6]](#footnote-6)

# Sikkerhed

Senest 30 kalenderdage før Ikrafttrædelsestidspunktet stiller Lejer sikkerhed i form af [bankgaranti/kontant depositum] svarende til       måneders leje for samtlige Lejers forpligtelser over for Udlejer.

Sikkerheden kan af Udlejer kræves reguleret, således at den til enhver tid svarer til       måneders aktuel leje.

Lejer er berettiget til at erstatte det stillede depositum med bankgaranti[[7]](#footnote-7).

# Forbrugsudgifter

Lejer betaler ud over lejen til Udlejer for Lejers forbrug af el, vand, varme og køling m.v. i Lejemålet.

Som en integreret del af Erhvervslejekontrakten indgår vedhæftede budget over den anslåede størrelse af de p.t. kendte udgifter, jf. erhvervslejelovens § 5, stk. 3, jf. bilag 8.2.

Lejer betaler forbrugsudgifter fra Ikrafttrædelsestidspunktet.

Forbrugsudgifterne fordeles mellem Ejendommens lejere på baggrund af [fordelingsprincip][[8]](#footnote-8). Forbrugsregnskabsåret løber i perioden [udfyldes][[9]](#footnote-9).

Lejer betaler sammen med lejen kvartalsvis et acontobeløb til dækning af lejers andel af udgifter til el, vand, varme og køling m.v.. Udlejer sørger for, at der udarbejdes forbrugsregnskab for Lejers forbrug af el, vand og varme i overensstemmelse med erhvervslejelovens regler.

Det årlige acontobeløb er i perioden fra Ikrafttrædelsestidspunktet og frem til aflæggelsen af forbrugsregnskab for det første regnskabsår, fastsat til kr.       pr. år.

I det omfang det måtte være muligt, er Lejer forpligtet til at registrere sig som kunde direkte ved leverandørerne af el, vand, varme og køling m.v., og i så fald nedsættes acontobeløbet tilsvarende.

Energimærke for lejemålet vedlægges som bilag 8.8.[[10]](#footnote-10)

# Driftsudgifter

Lejer betaler ud over lejen til Udlejer Lejemålets andel af Ejendommens driftsomkostninger, herunder skatter og afgifter.

Som en integreret del af Erhvervslejekontrakt indgår vedhæftede budget over den anslåede størrelse af de p.t. kendte udgifter, jf. erhvervslejelovens § 5, stk. 2, jf. bilag 9.2.[[11]](#footnote-11)

Lejer betaler driftsomkostninger fra Ikrafttrædelsestidspunktet. Driftsomkostninger fordeles mellem ejendommens lejere på baggrund af [fordelingsprincip].

Udlejer er berettiget til sammen med lejen at opkræve acontobeløb til dækning af Lejers andel af driftsomkostningerne. Det årlige acontobeløb er i perioden fra Ikrafttrædelsestidspunktet og frem til aflæggelsen af forbrugsregnskab for det første regnskabsår efter Ikrafttrædelsestidspunktet, skønnet til kr.      .

Acontobeløbet skal til enhver tid modsvare Lejers skønnede andel af driftsomkostningerne. Udlejer er berettiget til med 6 ugers varsel til en betalingstermin at regulere acontobeløbets størrelse, således at dette til enhver tid modsvarer Lejers skønnede andel af Ejendommens driftsomkostninger.

Udlejer udarbejder en gang årligt driftsregnskab omfattende driftsudgifterne for det forudgående regnskabsår. Regnskabsåret følger fra Ikrafttrædelsestidspunktet kalenderåret. Udlejer er med 1 måneds forudgående skriftligt varsel berettiget til at omlægge regnskabsåret. Omlægningsåret kan omfatte mere eller mindre end 12 måneder. Driftsregnskabet skal fremsendes til Lejer senest tre måneder efter regnskabsårets udløb. Lejer er berettiget til at kræve fuld dokumentation for de af driftsregnskabet omfattede udgiftsposter.

Lejer er til enhver tid er berettiget til påklage de Ejendommen pålignede skatter og afgifter, herunder afgiftsgrundlaget (ejendomsvurdering etc.). Udlejer er forpligtet til at udstede de fornødne fuldmagter i denne anledning. Udlejer er forpligtet til straks at videregive fuldstændige oplysninger til Lejer om de Ejendommen pålignede skatter og afgifter, herunder oplysninger om ændringer i ejendomsvurderingen, klagefrister etc.[[12]](#footnote-12)

# Lejemålets stand ved overtagelse

[Alt 1: Lejemålet overtages nyistandsat i overensstemmelse med beskrivelsen i bilag 10.1(i).] [Alt 2: Lejemålet overtages i den stand hvori lejemålet forefindes på Ikrafttrædelsestidspunktet, jf. punkt 3.1][[13]](#footnote-13). Der udarbejdes på Ikrafttrædelsestidspunktet under deltagelse af repræsentanter for Lejer og Udlejer en indflytningsrapport med tilhørende fotoregistrering af Lejemålet, som efterfølgende vedlægges Erhvervslejekontrakten, som bilag 10.1(ii).

# Vedligeholdelse og renholdelse

Udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af fundamenter, stikledninger uden for Lejemålets fysiske afgrænsning samt klimaskærm, hvorved forstås tag og facade, men ikke vinduer og døre, afholdes endeligt af Udlejer, hvorimod øvrige vedligeholdelses- og fornyelsesudgifter betales af Lejer over driftsregnskabet, jf. punkt 9, i det omfang vedligeholdelses- og fornyelsespligten ikke påhviler Lejer selv.

Al indvendig renholdelse, vedligeholdelse, herunder fornøden fornyelse, påhviler Lejer, der stedse skal omgås Lejemålet med sædvanlig omhu, således at Lejemålet stedse fremstår vel vedligeholdt.

Lejer er bl.a. forpligtet til at renholde, vedligeholde og/eller om fornødent forny maling, gulv, gulvbelægning, installationer af enhver art, indvendige bygningsdele, herunder låse, dørhåndtag, nøgler, beslag, cisterner, haner, wc-skåle med sæder, vaskekummer, vandlåse og elektriske installationer, varme-, klima- og udsugningsinstallationer (dog kun forså vidt angår termostatventiler, filtre og lignende), armaturer, lyskilder af enhver art samt indvendige installationer til Lejemålets afløb og forsyning med vand, el, varme og køling m.v., alle for så vidt det er let tilgængeligt fra Lejemålet og betragtes som en del af Lejemålet. Øvrige vedligeholdelses- og fornyelsesudgifter, som ikke er omfattet af Udlejers pligt, jf. punkt 11.1, betales af Lejer som driftsudgift i henhold til punkt 9, og de faktiske arbejder forestås i så fald af Udlejer for dennes regning, men med refusion fra Lejer i henhold til denne bestemmelse.

Udvendig vedligeholdelse og renholdelse af Lejemålets udenomsarealer på og over terræn påhviler Lejer, herunder beplantning, befæstede arealer, fortov, udendørs belysning, skiltning mv. Lejers renholdelsespligt omfatter uden begrænsning pligt til at feje, snerydde, glatførebekæmpe m.v.[[14]](#footnote-14)

Lejer er forpligtet til at lade sådanne vedligeholdelsesarbejder mv. håndværksmæssigt korrekt udføre, som Udlejer med rette kræver til vedligeholdelsespligtens opfyldelse. Såfremt Lejer ikke inden en af Udlejer skriftligt fastsat rimelig frist har udført et Lejer påhvilende renholdelses, vedligeholdelses- eller istandsættelsesarbejde, er Udlejer berettiget til at lade de omhandlede arbejder udføre for Lejers regning

# Forsikringer

Udlejer tegner sædvanlige ejendomsforsikringer vedrørende Lejemålet. Omkostningerne hertil tages med i driftsregnskabet, og som Lejer derigennem betaler, jf. bilag 9.2.

Lejer tegner sædvanlige forsikringer vedrørende sin virksomhedsdrift i Lejemålet, og betaler forsikringspræmien.

I det omfang Lejers særlige anvendelse af Lejemålet medfører en forøgelse af forsikringspræmier, har Lejer pligt til at afholde sådanne merudgifter.

# Lejers forandringer af lejemålet

[Udlejervenligt alternativ:

Erhvervslejeloven § 38, stk. 1, gælder ikke for Lejemålet, og Lejer har derfor kun ret til at foretage installationer eller ombygninger i Lejemålet eller på bygningen efter forudgående skriftligt accept fra Udlejer, eller hvis Lejer har ret til det efter de lovregler, der ikke kan fraviges, for tiden erhvervslejelovens §§ 37 og 38, stk. 2.

Hvis Udlejer tillader Lejer at foretage installationer eller ombygninger i lejemålet, skal arbejdet udføres af autoriserede håndværkere og efter Udlejers anvisninger. Der skal foreligge et sædvanligt projekt, der på forhånd er godkendt af Udlejer. Lejer har ansvaret for, at ændringerne overholder de til enhver tid fastsatte offentlige krav, og Lejer sørger selv for indhentelse og opretholdelse af fornødne godkendelser. Udlejer kan kræve, at Lejer afholder Udlejers omkostninger til godkendelse og evt. tilsyn med arbejdernes udførelse.

Lejer er forpligtet til, efter påkrav fra Udlejer, at stille en anfordringsgaranti eller anden betryggende sikkerhed, mens arbejderne udføres i Lejemålet. Sikkerheden stilles for Lejers forpligtelse til at fuldføre den påbegyndte installation eller ombygning og for erstatningsansvar for eventuel skade, der påføres Udlejers eller tredjemands person, ejendom eller ting under og efter udførelsen.

Lejer er forpligtet til at retablere Lejemålet ved fraflytning, og Lejemålet anses ikke for afleveret, før retablering har fundet sted.

Lejer er forpligtet til forud for arbejdernes udførelse at stille et depositum til sikkerhed for retableringsforpligtelsen, medmindre installationen er omfattet af erhvervslejelovens § 37. Depositummet skal som minimum dække alle omkostninger ved retableringen. Depositummet reguleres en gang årligt på samme tidspunkt og på samme måde, som den årlige leje.

Lejer er erstatningsansvarlig for enhver skade - herunder hændelig - som påføres Lejemålet, Ejendommen i øvrigt eller tredjemand som følge af Lejers installationer eller ombygninger.

[Lejervenligt alternativ: Lejer er berettiget til uden indhentelse af Udlejers forudgående samtykke at foretage forandringer indvendigt i Lejemålet samt at foretage forandringer af udenomsarealer under forudsætning af, at der ikke er tale om ændringer, der påvirker Lejemålets bærende elementer, eller ændringer, som kræver byggetilladelse. Øvrige ændringer af Lejemålet kan kun ske mod indhentelse af Udlejers forudgående skriftlige samtykke, der ikke af Udlejer kan nægtes uden rimelig grund. Lejer er forpligtet til at orientere Udlejer om enhver ændring af Lejemålet, som foretages i henhold til dette punkt 13.1, og er i forbindelse med foretagelse af ændringer, forpligtet til at videresende til Udlejer kopier af foreliggende dokumentation for de foretagne ændringer.

Lejers ændringer af Lejemålet skal ikke tilbageføres ved fraflytning. For så vidt angår de ændringer, der kræver Udlejers forudgående skriftlige samtykke, jf. punkt 13.1, skal ændringerne ikke tilbageføres, medmindre Udlejer meddeler andet i forbindelse med, at tilladelse meddeles.]

Eventuel ombygning, istandsættelse eller indretning, der måtte bliver forlangt af offentlige myndigheder, herunder bygningsmyndigheder, brandmyndigheder, sundhedsmyndigheder, arbejdstilsyn eller andre som vilkår, der specifikt relaterer sig til aftalte anvendelse, foretages af Lejer for egen regning, såfremt sådanne krav stilles efter Ikrafttrædelsestidspunktet. Ombygning, istandsættelse eller indretning, der måtte blive forlangt af offentlige myndigheder, der ikke specifikt relaterer sig til Lejers virksomhed, foretages af Udlejer for Udlejers regning.

# Udlejers adgang til Lejemålet

Udlejer har ret til at få adgang til Lejemålet, når forholdene kræver det. Såfremt Udlejer ønsker at få adgang til Lejemålet, skal Udlejer rette henvendelse til Lejer herom, og Lejer kan som betingelse for Udlejers adgang til Lejemålet kræve, at Udlejers adgang til lejemålet alene kan ske under ledsagelse af en af Lejer udpeget person.

Udlejer kan med det varsel, der følger af erhvervslejelovens § 27[[15]](#footnote-15) iværksætte arbejder vedrørende Lejemålet, idet ændringer, eksempelvis installationer eller ombygninger i Lejemålet, ikke kan foretages uden Lejers forudgående skriftlige samtykke. Udover ændringer af Lejemålet og/eller Ejendommen, som foretages med henblik på opfyldelse af påbud eller lovkrav til lejemålets indretning, er Udlejer, uden Lejers forudgående skriftlige samtykke, ikke berettiget til at foretage ændringer, der berører Lejers brugsret, i Lejemålet og/eller Ejendommen.[[16]](#footnote-16)

Uopsættelige reparationer kan altid foretages af Udlejer uden varsel.

Udlejers arbejder vedrørende Lejemålet skal udføres med udførlig hensynstagen til Lejer, og Udlejer skal uden ugrundet ophold foretage eventuelle efterreparationer.

# Skiltning

Lejer er berettiget til at skilte på og ved Lejemålet samt er berettiget til at ændre skiltningen. Lejer er stedse forpligtet til at overholde offentlige og private krav til skiltningen henholdsvis restriktioner i adgangen til skiltning på og ved Lejemålet, idet alle sådanne krav er Udlejer uvedkommende.

# Fremleje og afståelse

Lejer har ret til at fremleje Lejemålet helt eller delvist til brug indenfor den i punkt 2.1 anførte anvendelse, hvis Udlejer ikke har vægtige grunde til at modsætte sig fremleje, herunder fremlejetagers økonomiske formåen eller branchekendskab.

Lejer har ret til uden Udlejers samtykke at fremleje og overlade brugen af Lejemålet helt eller delvis til et med Lejer koncernforbundet selskab.

Lejer har afståelses- og genindtrædelsesret i det omfang, der følger af erhvervslejeloven. [Alternativ 1: Salg af kapitalandele i Lejer eller dets til enhver tid værende datterselskaber er ikke at betragte som afståelse.

Udover afståelsesret, jf. punkt 16.3, har Lejer ret til uden Udlejers samtykke at lade et med Lejer til enhver tid værende koncernselskab indtræde helt eller delvis som ny Lejer på uændrede vilkår.]

[Alternativ 2 - såfremt Lejer er et selskab: [Overdragelse af den bestemmende indflydelse i Lejer, såvel direkte som indirekte, vil blive betragtet som en afståelse. Endvidere anses selskabsretlige omstruktureringer, hvori Lejer deltager, herunder ved fusion, spaltning, tilførelse af aktiver m.v. for afståelse.]]

# Lejeforholdets ophør

Lejemålet skal kl. 12.00 på dagen for lejeforholdets ophør afleveres nyistandsat, herunder med nymalede lofter, vægge, træflader (karme, døre, paneler) samt nymalede synlige rør og radiatorer. Gulvbelægningen skal fremstå nyrenoveret, idet Lejer kun er forpligtet til at udskifte gulvbelægningen, såfremt renovering af eksisterende gulvbelægning ikke kan ske. Tekniske anlæg, sanitære installationer, køkken- og badefaciliteter skal – i den udstrækning de hører til Lejemålet – afleveres i vel vedligeholdt, jf. bilag 10.1(ii)[[17]](#footnote-17), og brugbar stand, og skal således ikke afleveres nyistandsat. På ophørstidspunktet skal Lejer aflevere til Udlejer samtlige nøgler og øvrige adgangsgivende foranstaltninger, samt eventuelle drifts- og vedligeholdelsesmanualer. [Alt: Lejemålet skal kl. 12.00 på dagen for lejeforholdets ophør afleveres som det blev overtaget af Lejer med fradrag af almindelig slid og ælde, som ikke er omfattet af Lejers vedligeholdelsespligt.]

Tidligst 2 måneder og senest 14 dage før ophørstidspunktet, foretager Lejer og Udlejer sammen en gennemgang af Lejemålet (”førflyttesyn”) med henblik på konstatering af hvilke vedligeholdelses- og retableringsarbejder, der skal foretages af Lejer. Lejer fastlægger tidspunktet for førflyttesynet og indkalder Udlejer til førflyttesynet med mindst 14 dages varsel. Lejer er berettiget til selv at foranledige de ved førflyttesynet konstaterede vedligeholdelses- og retableringsmangler udbedret inden ophørstidspunktet.

Snarest muligt efter ophørstidspunktet gennemgår Lejer og Udlejer på ny Lejemålet med henblik på at konstatere, om lejemålet opfylder de i punkt 17.1 nævnte krav (”flyttesyn”). Udlejer udarbejder en fraflytningsrapport, der underskrives af begge parter. Opfylder lejemålet på ophørstidspunktet ikke de i punkt 17.1 nævnte krav, er Udlejer berettiget til at foranledige Lejemålet istandsat for Lejers regning og kræve leje og forbrugs- og driftsomkostninger, jf. punk 4, 8 og 9 for den periode, som medgår til istandsættelsesarbejdernes udførelse.

Bortset fra skjulte fejl og mangler ved lejemålet, kan Udlejer ikke gøre krav gældende mod Lejer, hvis der er forløbet mere end 4 uger fra flyttesynet.

Udlejer kan senest ved afslutningen af flyttesynet forlange, at de Lejer påhvilende vedligeholdelses- og retableringsforpligtigelser, der måtte fremgå af fraflytningsrapporten, kapitaliseres. Kapitaliseringen sker i så fald ved, at Udlejer og Lejer i fællesskab[[18]](#footnote-18) indhenter to tilbud fra momsregistrerede danske håndværkere, mod hvem Udlejer ikke kan fremsætte saglige indvendinger, om udførelsen af de beskrevne istandsættelsesarbejder. Lejer er herefter forpligtet til ved Udlejers påkrav, at betale Udlejer beløbet i henhold til laveste tilbud samt teknikerhonorar/byggestyringshonorar[[19]](#footnote-19). Hvis Udlejer udnytter retten til at lade istandsættelsesarbejderne kapitalisere, skal Lejer ikke skal betale leje i den periode, der medgår til Udlejers gennemførelse af de kapitaliserede istandsættelsesarbejder. Lejer er pligtig at betale kontantbeløbet, uanset om Udlejer måtte beslutte, at istandsættelsesarbejderne ikke skal foranlediges udført og uanset årsagen hertil. Dette gælder, uanset om lejen ved genudlejning måtte være upåvirket af, at arbejderne ikke er udført, og uanset eventuelt efterfølgende videresalg af Ejendommen. Udlejers krav er således ikke betinget af, at Udlejer lider et tab. I stedet for konvertering til kontantbeløb kan Udlejer vælge at kræve vedligeholdelses- og retableringsarbejderne udført for Lejers regning og risiko.

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

# Tinglysning

Lejer har ret til at lade Erhvervslejekontrakten tinglyse med respekt af de på anmeldelsestidspunktet tinglyste byrder, samt nuværende og fremtidige pantehæftelser. [Lejer respekterer Ejendommens opdeling i ejerlejligheder.]

Lejer er påtaleberettiget i henhold til Erhvervslejekontrakten.

# Lovvalg

Erhvervslejekontrakten er underlagt dansk ret.

Ved ændringer i lovgivningen om erhvervslejemål, der træder i kraft efter indgåelsen af Erhvervslejekontrakten, skal de lovbestemmelser, der gælder på aftaletidspunktet, fortsat være gældende, medmindre andet fremgår af Erhvervslejekontraktens bestemmelser eller af ufravigelig lovgivning.

# By- og Boligministeriets checkliste

En kopi af By og Boligministeriets checkliste vedlægges som bilag 20.1 til Erhvervslejekontrakten.

# Bilag

Til Erhvervslejekontrakten er vedlagt følgende bilag:

### Bilag 1.1: Skitse over Lejemålets udformning og indretning.

### Bilag 8.2: Budget over udgifter, jf. erhvervslejelovens § 5, stk. 3.

### Bilag 8.8: Energimærke for Lejemålet.

### Bilag 9.2: Budget over udgifter, jf. erhvervslejelovens § 5, stk. 2.

Bilag 10.1(i): Beskrivelse af stand hvori Lejemålet skal afleveres til Lejer.

### Bilag 10.1(ii): Indflytningsrapport.

### Bilag 20.1: By- og boligministeriets checkliste.

# Underskrifter

## Erhvervslejekontrakten er oprettet og underskrevet i to originale eksemplarer, hvoraf hver af parterne modtager ét eksemplar.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_\_\_\_ 20 |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_\_\_\_ 20 |
| For Udlejer: [navn] |  | For Lejer: [navn] |
|  |  |  |
| Navn: Stilling: |  | Navn: Stilling |

### Bilag 8.2: Budget over forbrugsudgifter, jf. erhvervslejelovens § 5, stk. 3.

Dette bilag vedlægges Aftalen til opfyldelse af specifikationskravet ifølge Erhvervslejelovens § 5, stk. 3, og angiver de budgetterede udgifter for perioden 1. januar 201x - 31. december 201x. Nedenstående tal er baseret på udgifterne for201x, og er anslået af Udlejer.

Skønnede ydelser i henhold til lejekontraktens punkt 8:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Udgiftsart | Anslået udgift for ejendommen i DKK | Lejemålets andel i DKK |
| \* | DKK **\*** | DKK \* |
| \* | DKK **\*** | DKK \* |
| \* | DKK **\*** | DKK \* |
| \* | DKK **\*** | DKK \* |
| \* | DKK **\*** | DKK \* |
| \* | DKK **\*** | DKK \* |
| \* | DKK **\*** | DKK \* |
| \* | DKK **\*** | DKK \* |
| **I alt** | **DKK \*** | **DKK \*** |

### Bilag 9.2: Budget over driftudgifter, jf. erhvervslejelovens § 5, stk. 2.

Dette bilag vedlægges Aftalen til opfyldelse af specifikationskravet ifølge Erhvervslejelovens § 5, stk. 2, og angiver de budgetterede udgifter for perioden 1. januar 201x - 31. december 201x. Nedenstående tal er baseret på udgifterne for201x, og er anslået af Udlejer.

Skønnede ydelser i henhold til lejekontraktens punkt 9:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Udgiftsart | Anslået udgift for ejendommen i DKK | Lejemålets andel i DKK |
| \* | DKK **\*** | DKK \* |
| \* | DKK **\*** | DKK \* |
| \* | DKK **\*** | DKK \* |
| \* | DKK **\*** | DKK \* |
| \* | DKK **\*** | DKK \* |
| \* | DKK **\*** | DKK \* |
| \* | DKK **\*** | DKK \* |
| \* | DKK **\*** | DKK \* |
| **I alt** | **DKK \*** | **DKK \*** |

1. Opfyldelses- og retsevne for parterne bør undersøges nærmere, herunder hvem der kan tegne de respektive parter. [↑](#footnote-ref-1)
2. Udlejervenlige bestemmelser [↑](#footnote-ref-2)
3. Den gode rådgivning bør indebære en indledende vurdering af, om lejen er nogenlunde markedskonform. Det kan eksempelvis gøres ved at tjekke seneste udgave af Colliers markedsrapporter (<http://www.colliers.com/da-dk/denmark/insights/research-the-market>). [↑](#footnote-ref-3)
4. Bemærk, at udlejning af fast ejendom som udgangspunkt er momsfritaget, jf. momslovens § 13, stk. 1, nr. 8, men udlejning af erhvervsejendomme registreres ofte frivilligt, jf. momslovens § 51. Skal afklares, om det er tilfældet. [↑](#footnote-ref-4)
5. Henset til de seneste års udvikling i nettoprisindekset (som har været ca. 1 % p.a.), bør man som lejer kræve, at mimimumsreguleringen er 1 % med et loft på omkring 3 %. [↑](#footnote-ref-5)
6. Hvis udlejer tillige skal kunne kræve forbedringsforhøjelser, jf. EL § 31, skal der tages forbehold herfor. [↑](#footnote-ref-6)
7. Overvej krav til garantistillende bank, fx at det skal være en ”systemisk vigtig bank”. [↑](#footnote-ref-7)
8. Fravigelse/uddybning af EL § 47, stk. 1 [↑](#footnote-ref-8)
9. Bemærk fravigelse af EL § 46, stk. 2 [↑](#footnote-ref-9)
10. Undersøg bekendtgørelse om energimærkning af bygninger (ved udarbejdelsen bekg. nr. 673 af 25. juni 2012) for afklaring af, om ejendommen er omfattet af pligt til energimærkning eller undtaget – se særligt bekendtgørelsens §§ 3-5. [↑](#footnote-ref-10)
11. Det bør overvejes, om lejen alternativt skal indeholder skatter og afgifter, jf. EL §§ 10-12. I så fald skal udgangspunktet for fremtidige reguleringer angives, jf. EL § 5, stk. 4. [↑](#footnote-ref-11)
12. Bestemmelsen er primært velegnet ved enkeltbrugerejendomme. [↑](#footnote-ref-12)
13. Hvis lejemålet overtages nyopført, bør der indføjes særskilt regulering af, hvorledes ændringer m.v. i forhold til indretningsbeskrivelse håndteres. [↑](#footnote-ref-13)
14. Primært relevant for enkeltbrugerejendom. Hvis flerbruger, bør udlejer forestå ren- og vedligeholdelse (evt. mod lejernes refusion af omkostningen). [↑](#footnote-ref-14)
15. Overvej om hensyn til lejers virksomhed nødvendiggør indskrænkning af udlejers ret til at foretage arbejder, ex. i forbindelse med julehandel etc. [↑](#footnote-ref-15)
16. NB – fravigelse af EL § 26, stk. 1 i lejers favør. [↑](#footnote-ref-16)
17. Bilagshenvisningen skal opdateres baseret på formuleringen i punkt 10.1. [↑](#footnote-ref-17)
18. Hvis udlejer repræsenteres, bør der lægges op til, at kun udlejer indhenter tilbud. [↑](#footnote-ref-18)
19. Der ses ofte bestemmelser om tvisteløsning om kapitalseringsværdien efter skønslignende regler. [↑](#footnote-ref-19)