

Paradigma nr. 13: Erhvervslejekontrakter  
© 2003 A/S, København 2003

Paradigma: Advokat, dr. jur. E. Lego Andersen  
© 2003 Polytype  
© 2003 Gylling

Udtryk eller anden gengivelse  
af kontrakter eller dele heraf er ikke tilladt  
uden tilladelse af forlaget.

CD-rom er et enkeltbrugerprodukt,  
som kun kan bruges på en pc. Installation af cd-rommen  
og samt afvikling af cd-rommen i et netværk  
er skriftlig aftale med forlaget.

Forbeholdes.

6

ni

avne

t

P A R A D I G M A

# Erhvervsleje- kontrakter

Niels & Christian Gangsted-Rasmussen

ADVOKAT  
JERRY OSBAK  
NØRREGADE 30 - 1165 KBH. K  
(107 m. ERA NØRREBØKST)  
TEL. (01) 14 45 00 - 22 73 70

# Forord

Målet med Paradigma serien er at opbygge og vedligeholde en samling af håndbøger om vigtige kontraktstyper.

Der er lagt afgørende vægt på brugbarheden. De enkelte bøger skal ikke blot kunne læses og bruges som reference, men skal kunne bruges aktivt til udarbejdelse af kontrakter af den art, der behandles i de respektive bind.

Hver bog i Paradigma serien vil derfor være praktisk anlagt og indeholde forslag til kontrakter og kontraktsbestemmelser samt uddybende kommentarer.

Med hver bog følger en cd-rom med bogens paradigmaer. Hermed kan brugeren udarbejde kontraktsudkast til færdiggørelse i tekstbehandlingssystemet Word.

*Eigil Lego Andersen*  
Redaktør for Paradigma serien

# Forfatterens forord

Sigtet med en modelkontrakt for erhvervslejemål er at sikre, at et passende udvalg af kontraktmateriale er ved hånden, når en lejeaftale skal udformes. Hver enkelt kontraktsbestemmelse efterfølges af en almindelig del som kommentar til bestemmelsen og en speciel del som kommentar til særlige lejemål, særlige problemstillinger. I almindelig og speciel del er der henvisning og kommentarer til alternative og supplerende formuleringer. Modelkontrakten kan som udgangspunkt anvendes ved de fleste erhvervslejemål – ikke kritikløst og med afskrift, men med en gennemlæsning af kommentaren til de enkelte kontraktsbestemmelser og en redigering af kontrakten, så den passer til det konkrete lejemål. Modelkontrakten kan også anvendes som tjekliste ved forhandlinger mellem udlejer og lejer eller mellem disses rådgivere. Bogen henviser til den erhvervslejelov, der trådte i kraft 1. januar 2000 og omtaler tidligere lovgivning, hvor den har betydning for eksisterende erhvervslejekontrakter indgået før ikrafttrædelsestidspunktet. Relevant retspraksis er kort refereret under de enkelte kontraktsbestemmelser.

Modelerhvervslejekontrakten er ikke den rigtige og dækkende kontrakt. En sådan opnås kun via kompetent rådgivning i den konkrete situation.

København, den 27. oktober 2003  
Niels og Christian Gangsted-Rasmussen

# Indholdsoversigt

KAPITEL	1.	Koncipister, kontraktformularer, erhvervslejeloven	11
	1.1.	Hvem udarbejder erhvervslejekontrakter	11
	1.2.	Hvilke tanker gør koncipisten sig omkring kontraktformularerne	12
	1.3.	Erhvervslejeloven og erhvervslejekontrakten	13
		Formular A	14
KAPITEL	2.	En modelerhvervslejekontrakt med kommentarer til de enkelte kontraktbestemmelser og supplerende formulæer til kontraktbestemmelser	15
	2.1.	Indledning	15
	2.2.	§ 1: Udlejer, lejer og det lejede	17
		Formular A: Opmåling efter arealbekendtgørelsen med korrektion af bekendtgørelsen	21
		Formular B: Opmåling foretaget af udlejer med bindende virkning. Arealbekendtgørelsen fraveget	21
		Formular C: Afvigelser foreløbig – endelig opmåling	21
	2.3.	§ 2: Lejemålets anvendelse	22
		Formular A: Hvad må lejemålet anvendes til.	
		Varesortiment. Åbningstid. Lejers ansvar	25
		Formular B: Fysiske forhold, herunder skiltning	26
	2.4.	§ 3: Ikrafttræden og opsigelse	27
		Formular A: Lejemålets overtagelse, tilstand, overdragelsesforretning	32
		Formular B: Lejemålets ikrafttræden – adgang	32
		Formular C: Begrænset erstatning	33
		Formular D: Ingen erstatning	33
		Formular E: Tidsbestemt lejeaftale	33
		Formular F: Lejers opsigelse	33
		Formular G: Udlejers opsigelse for selv at benytte lejemålet	34
		Formular H: Ændring af lejevilkår	35
		Formular J: Krav om vilkårsændring – erhvervslejelovens § 14	35
		Formular K: Lejers indsigelse efter udlejers krav om vilkårsændring efter erhvervslejelovens § 14	37
		Formular L: Brev med konstatering af, at forhandlingens mulighederne anses for udtømt – erhvervslejelovens § 14, stk. 8	37
		Formular M: Udlejers opsigelse efter forhandlingssammenbrud om vilkårsændring – erhvervslejelovens § 14	37

2.5.	§ 4: Leje, lejeregulering, depositum	40
	Formular A: Regulering af lejen efter eventuelt ophør af nettoprisindeks	46
	Formular B: Minimering af årslejen	46
	Formular C: Introduktionsrabat på årslejen	46
	Formular D: Udlejer undlader momsregistrering af lejemaal – kompensation	46
2.6.	§ 5: Regulering af lejen i henhold til erhvervslejeloven	48
	Formular A: Markedslejeregulering uden 4-års-interval-ler og uden op- eller nedtrapning af lejen	51
	Formular B: Markedslejeregulering uden op- eller ned-trapning af lejen	51
	Formular C: Minimering af markedslejen	51
2.7.	§ 6: Driftsudgifter, fællesudgifter	52
	Formular A: Driftsudgifter, fællesudgifter, ejendoms-regnskab, bilag til lejekontraktens § 6	55
	Formular B: Fælles driftsudgifter indeholdt i lejen uden fælles regnskabsaflæggelse	55
	Formular C: Lejers betaling af fælles driftsudgifter direkte til leverandør	56
	Formular D: Afkastkontrakt, hvor samtlige ejendomsud-gifter, skatter, afgifter, driftsudgifter og øvrige udgifter vedrørende ejendommen afholdes af lejerne i henhold til ejendomsregnskab	56
	Formular E: Glemte udgiftspost i forbrugsregnskab	59
2.8.	§ 7: Varme og vand	60
	Formular A: Specifikation og størrelsen af de udgifter på varme- og varmtvandsregnskabet, lejer skal betale ud over brændselsudgiften	63
	Formular B: Varmeudgifter indeholdt i lejen	63
	Formular C: Omfattende udgiftsposter på varmeregn-skabet	64
2.9.	§ 8: Vedligeholdelse	66
	Formular A: Omfattende vedligeholdelsesklausele for lej-er og udlejer	72
	Formular B: Detaljeret opregning af lejers vedlige-holdelsespligter vedrørende det lejede	74
	Formular C: Udvidelse af lejers vedligeholdelsespligt til særinstallationer	75
	Formular D: Lejers pligt til udvendig vedligeholdelse	75
	Formular E: Udlejers adgang til at udarbejde tilstands-rapport	75
2.10.	§ 9: Aflevering af det lejede	76

	Formular A: Afleveringsrapport for lejet	76
	Formular B: Gennemgang af lejemalet efter fraflytning – fraflytningsrapport	79
	Formular C: Lejers istandsattelsespligt efter fraflytning	79
2.11.	§ 10: Ændringer i lejemalet	81
	Formular A: Udlejerkrav ved lejers tilladelse til ombygning	84
2.12.	§ 11: Afståelse	85
	Formular A: Aftalt genindtrædelse	89
	Formular B: Ingen afståelsesret	90
	Formular C: Begrænset afståelsesret	90
	Formular D: Fremlejeret	90
2.13.	§ 12: Skiltning	91
	Formular A: Betingelser for lejers skiltning	92
2.14.	§ 13: Særlige aftaler	93
	Formular A: 3.mands voldgift	94
	Formular B: Enmands voldgift	94
KAPITEL 3.	Specielle erhvervslejekontrakter	96
3.1.	Erhvervslejekontrakter om opførelse af lejemaal eller apte-ring af råhus	96
	Formular A: Lejekontrakt om opførelse af bygning	99
	Formular B: Særudstyr – tillæg til lejekontrakt	100
	Formular C: Præambel Butiksindretning	100
3.2.	Leasing af fast ejendom	101
3.2.1.	Sale og lease back	101
3.2.2.	Leasing af ejendom, der opføres	102
3.2.3.	Leasing af anvist ejendom	102
	Formular A: Endeligt skøde	103
Bilag 1:	Lov om leje af erhvervslokaler m.v. (erhvervslejelov)	106
Bilag 2:	Erhvervslejekontrakten	129
	Litteratur erhvervslejekontrakter	137
	Forkortelser	138
	Stikordregister	139
	Domsregister	140
	cd-rom brugervejledning	141

# THE HISTORY OF THE NORWEGIAN PEOPLE

BY  
HANS HOLT  
AND  
J. H. W. LUND

TRANSLATED BY  
HANS HOLT

THE HISTORY OF THE  
NORWEGIAN PEOPLE

THE HISTORY OF THE  
NORWEGIAN PEOPLE

THE HISTORY OF THE  
NORWEGIAN PEOPLE

THE HISTORY OF THE  
NORWEGIAN PEOPLE

THE HISTORY OF THE  
NORWEGIAN PEOPLE

ISBN 87-619-0695-6  
  
9 788761 906953

PARADIGMA

Bogen eller lignende bøger kan findes på:

Juridisk Antikvariat

[www.lovsamlingen.dk](http://www.lovsamlingen.dk)