



## En god erhvervslejekontrakt er guld værd!

Hvad enten du allerede er udlejer eller lejer, eller du som udlejer står over for at skulle leje et erhvervslejemål ud, eller du som erhvervsdrivende står over for at skulle finde et erhvervslejemål, er der mange forhold, du skal være opmærksom på, inden der underskrives en erhvervslejekontrakt.

Reglerne om udlejning af erhvervslejemål findes hovedsagligt i erhvervslejeloven. I modsætning til boliglejelovgivningen, som hovedsagligt beskytter lejerens interesser, og kun meget sjældent kan fraviges ved aftale, er reglerne i erhvervslejeloven i vidt omfang fravigelige. Det skyldes, at i erhvervslejelovgivningen anses udlejer og lejer for lige stærke, og lige professionelle. At reglerne er fravigelige i erhvervslejeloven betyder, at erhvervslejelovens regler kun finder anvendelse, hvis ikke lejer og udlejer har aftalt noget, omkring det enkelte forhold.

Som følge heraf, har udlejer og lejer et stort frit spillerum for både at indgå en god erhvervsleje-kontrakt, men bestemt også en dårlig, hvis ikke man får rådgivning af en advokat med speciale i erhvervslejeret.

Og her starter problemet både for udlejeren og lejeren.

Problemet med standardkontrakter er, at de sjældent tager højde for de individuelle forhold, som er gældende for netop det konkrete lejemål. Der kan være særlige forhold, som ikke blot passer i en standardskabelon. Parterne kan f.eks. have særlige ønsker om anvendelse, afståelse/fremleje, hvem der skal have den indvendige og udvendige vedligeholdelse/fornyelse, uopsigelighed, lejens regulering, retablering ved fraflytning, erhvervsbeskyttelse, særindretning ved indflytning og meget mere.

Som udlejer skal du være opmærksom på, at hvis du selv bikser noget sammen, eller får ejendomsmægleren til det, står du som koncipisten af aftalen. Det betyder, at det er dig, som har ansvaret for det, som står i de enkelte bestemmelser, at kontrakten hænger sammen, og at der ikke er modstridende forhold i kontrakten. Hvis boligretten senere skal fortolke kontrakten, vil boligretten fortolke uklare eller modstridende forhold til din ugunst, og til fordel for lejer.

Som udlejer skal du også være særlig opmærksom på, at erhvervslejeloven, som tidligere nævnt, er fravigelig. Man siger, at erhvervslejeloven er deklaratorisk. Det betyder, at hvis udlejer og lejer ikke specifikt i lejekontrakten har truffet aftale om at fravige et bestemt forhold i loven, så er det

erhvervslejeloven, som gælder. Selvom erhvervslejeloven er fravigelig, er den i lighed med boliglejelovgivningen meget lejervenlig. Som udlejer er det derfor særdeles vigtigt, ikke blot selv at bikse noget sammen fra nettet, eller få ejendomsmægleren til at udarbejde en standardlejekontrakt. Som udlejer har man brug en advokat med speciale i erhvervslejeret, som både kan hjælpe med at udarbejde lejekontrakten, og bistå med forhandlingerne med lejer.

Som lejer skal du være særdeles varsom med blot at skrive under på udlejerens standardkontrakt. Ofte er man som lejer allerede i hovedet i gang med at indrette de nye lokaler, og selve indgåelsen af lejekontrakten er bare en detalje, som skal overstås, så man kan komme i gang. Allerede her skal man stoppe kraftigt op. Lejekontrakten er et af de vigtigste dokumenter vedrørende dig og din virksomhed. Hvad skal der ske, hvis du vil sælge din virksomhed, kan lejemålet overdrages? Skal lejen reguleres årligt og med hvor meget? Må udlejeren udleje nabobutikken til min største konkurrent? Hvem skal vedligeholde og forny lejemålet inde og ude? Hvem skal skovle sne? Hvem har risikoen, og hvem skal betale, hvis der kommer ny lovgivning, som stiller krav til lejemålet. Der er utrolig mange spørgsmål, man som lejer skal stille sig selv, inden man skriver under på en lejekontrakt. Gør man ikke det, kan konsekvenserne blive fatale for både dig og din virksomhed.

Husk, som lejer er det langt lettere at få forhandlet gode vilkår, inden lejekontrakten er underskrevet.

Hvad enten du er udlejer eller lejer, er det særdeles anbefalelsesværdigt at have sin advokat på sidelinjen, hvis du skal indgå en erhvervslejekontrakt, eller der skal ændres i en eksisterende erhvervslejekontrakt.

Advokat Morten Ammentorp har siden 2005 beskæftiget sig intenst med lejeret, og rådgiver gerne med udarbejdelse af en erhvervslejekontrakt, ligesom han også meget gerne deltager i forhandlingerne med enten udlejer eller lejer, i forbindelse med kontraktindgåelsen.



Spørgsmål kan rettes til  
**Advokat (L), partner**  
**Morten Ammentorp**  
ma@drachmann.com