



Erhverv Poul Erik Bech

Dato: 23-05-2023
sagsnummer 62001384



Lejekontrakt

(ikke-erhvervsbeskyttede)

Mellem Filsø Thomsen Holding ApS som udlejer

og



Indholdsfortegnelse

1	Lejemålet	3
2	Anvendelse	4
3	Ikrafttræden/overtagelse.....	5
4	Opsigelse/ophør.....	5
5	Fremleje og afståelse	6
6	Årlig ydelse og depositum	7
7	Forbrugsregnskab (varme, køling, vand og ventilation)	7
8	Øvrige udgifter og udgiftsarter	8
9	Aftalt regulering af lejen.....	9
10	Regulering af leje til markedslejen.....	9
11	Vedligeholdelse og fornyelser	10
12	Ændring af lejevilkår - genforhandling - opsigelse	10
13	Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer.....	11
14	Ansvar og risiko.....	12
15	Fraflytning og tilbagelevering af lejemålet.....	12
16	Moms	13
17	Tvister	13
18	Tinglysning og omkostninger.....	13
19	Bilag	14

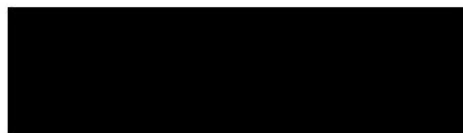
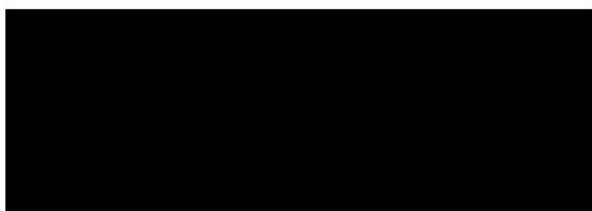
Parterne

Denne lejekontrakt indgås mellem

Udlejer: Filsø Thomsen Holding ApS
Kastanjehaven 13
7080 Børkop
CVR: 37614122
email: allan.f.thomsen@gmail.com
tlf: 47474771
(herefter kaldet udlejer)

og

Lejer:



(herefter kaldet lejer)

1. Lejemålet

- 1.1 Lejemålet er beliggende på matr.nr. 2100 Tønder, hvis del af grund og bygning herefter kaldes ejendommen. Lejemålets postadresse er Ribelandevej 56B, 6270 Tønder.
- 1.2 Lejemålet omfatter følgende arealer:

Stueplan	ca. m ² 1.011
Kælderplan	<u>ca. m² 200</u>
I alt bruttoareal	<u>ca. m² 1.211</u>
- 1.3 Ejendommens totale bruttoareal udgør ca. 1.211 m²
- 1.4 Lejemålets beliggenhed og udformning fremgår af vedlagte tegning Bilag 1.
- 1.5 Under lejemålet hører tillige de på inventarliste oplyste komponenter og belysning m.v. Inventarlisten underskrives af parterne og udleveres til lejer ved indflytningssynet. Lejer skal omgås de medlejede komponenter med omsorg og forsigtighed og har pligt

til at erstatte disse såfremt de ved lejers brug bliver defekte eller misvedligeholdte. Lejer har vedligeholdelsespligt på inventar og dette skal ved fraflytning afleveres tilbage i samme stand, ud over almindelig ælde.

2. Anvendelse

- 2.1 Lejemålet skal anvendes til eventvirksomhed og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål.
- 2.2 Parterne er enige om, at lejemålet ikke er erhvervsbeskyttet, idet lejer ikke fra lejemålet skal drive en virksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendomme er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden.

Forholdet til myndigheder og tredjemand

- 2.3 Udlejer bærer hverken ansvar eller risiko for lejers konkrete anvendelse af lejemålet, herunder for om antallet af personer i lejemålet medfører særlige miljøkrav eller krav til brandsikkerhed mv.
- 2.4 Lejer har ansvaret for, at den aftalte anvendelse ikke omfattes af særlige offentlige forskrifter og har pligt til for egen regning at indhente og opretholde alle tilladelser, der kræves med hensyn til lejemålets indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold. Udlejer skal uden ugrundet ophold underrettes om myndighedskrav og modtage kopi af de fornødne tilladelser.
- 2.5 Lejers anvendelse må ikke medføre lugt-, støj-, eller lysgener eller på anden måde være til gene for øvrige lejere i ejendommen eller andre og i overensstemmelse med vedlagte Forskrift for indretning og drift af restaurationer udgivet af Tønder Kommune samt vedlagt af udlejer udarbejdede husorden, og i øvrigt gældende lovgivning. Lejer skal sikre, at dennes personale, gæster og andre, der får adgang til lejemålet omgås dette forsvarligt. Overholdes disse forholdsregler ikke er udlejer berettiget til at opsig lejemålet med 3 måneders varsel med trinfølgen 1. skriftlig påbud, 2 opsigelse.

Fysiske forhold, herunder skiltning

- 2.6 Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved ejendommen samt opsætning af markiser, solafskærmning og lignende må kun foretages efter udlejers forud indhentede skriftlige anvisning og godkendelse og skal i øvrigt ske i overensstemmelse med de servitutter og de til enhver tid gældende myndighedskrav, der er gældende for ejendommen.
- 2.7 Udlejer kan forlange, at skiltning m.v. på ejendommen følger en af udlejer udarbejdet skilteplan, som bl.a. kan omfatte fælles henvisningsskilte.
- 2.8 Ændringer i lejemålet, herunder faste udsmykninger må kun foretages med udlejers skriftlige godkendelse. Lejer har efter udlejers rimeligt begrundede anvisninger ret til at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af lejemålet.

- 2.9 Alle omkostninger i forbindelse med ovennævnte tiltag betales af lejer, der er pligtig til selv at indhente alle myndighedsgodkendelser samt sørge for, at eventuelle betingelser for godkendelsen til stadighed opfyldes.
- 2.10 Lejer er erstatningsansvarlig for enhver skade - herunder hændelig - som påføres lejemålet eller ejendommen i øvrigt som følge af lejers skilte mv., installationer eller ombygninger.
- 2.11 Hvis lejer har foretaget ændringer af lejemålet, er lejer ved lejeforholdets ophør forpligtet til at retablere lejemålet, medmindre udlejer skriftligt har frafaldet dette krav. Udlejer kan forlange, at lejer, inden en ændring foretages, indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for opfyldelsen af reableringspligten.
- 2.12 Ved fraflytning skal lejer for egen regning fjerne ethvert spor af skilte og andre genstande anbragt på ejendommen i henhold til ovennævnte, medmindre udlejer skriftligt frafalder kravet herom.

3. Ikrafttræden/overtagelse

- 3.1 Lejemålet overtages af lejer den 1. juli 2023, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ikrafttrædelsestidspunktet.
- 3.2 Lejemålets tilstand og indretning på ikrafttrædelsestidspunktet vil fremgå af indflytningsrapporten jf. pkt. 3.5. udarbejdet af udlejer og tiltrådt af lejer.
- 3.3 Eventuelle mindre væsentlige mangler ved lejemålet, der ikke hindrer lejers brug heraf, udskyder ikke ikrafttrædelsestidspunktet og berettiger ikke lejer til afslag i lejen.
- 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.
- 3.5 Senest på ikrafttrædelsestidspunktet afholdes en overdragelsesforretning, og udlejer udarbejder på grundlag heraf en indflytningsrapport. Lejer skal senest 14 dage efter modtagelse af indflytningsrapporten meddele udlejer eventuelle indsigelser mod denne. Udlejer har ret og pligt til at afhjælpe eventuelle mangler inden for rimelig tid.

4. Opsigelse/ophør

- 4.1 Lejer kan skriftligt opsig lejeforholdet med et varsel på 6 måneder til fraflytning ved udgangen af en måned.

- 4.2 Lejer kan dog tidligst opsige lejeforholdet til fraflytning ved udgangen af maj måned 2027.
- 4.3 Udlejer kan skriftligt opsige lejeforholdet efter erhvervslejelovens til enhver tid gældende regler, for tiden erhvervslejeloven §§ 61, 64 og 65. Herudover kan udlejer opsige lejeforholdet efter erhvervslejelovens § 14, jf. lejekontraktens § 12.
- 4.4 Udlejer kan dog tidligst opsige lejeforholdet til fraflytning ved udgangen af maj måned 2027.
- 4.5 Lejer har ikke krav på erstatning ved opsigelse fra udlejers side.
- 4.6 Hvis lejer fraflytter lejemålet inden det tidligste tidspunkt, hvor lejer retmæssigt kunne bringe lejeforholdet til ophør, er lejer forpligtet til løbende at betale leje og alle andre ydelser vedrørende lejemålet i den resterende periode. Udlejer skal dog bestræbe sig på at genudleje lejemålet i perioden og kan kræve alle sine omkostninger hertil erstattet af lejer, herunder annoncering, ejendomsformidler samt markedsføring af lejemålet. Sker genudlejning til en lavere leje eller i øvrigt på ringere vilkår, er lejer forpligtet til at erstatte udlejer dennes tab herved, mens en eventuel merleje tilfalder udlejer. Uanset om udlejer måtte foretage en eller flere genudlejninger, hæfter lejer dog stadig for den fulde opfyldelse af nærværende lejekontrakt indtil det tidligste tidspunkt, hvor lejer retmæssigt kunne bringe lejeforholdet til ophør, således at lejer bærer den fulde risiko for, at den nye lejer/nye lejere ikke opfylder lejekontrakten over for udlejer i denne periode.
- 4.7 Hvis lejemålet ødelægges ved brand eller anden ulykke, bortfalder lejekontrakten, og udlejer er ikke forpligtet til at tilbyde lejer andre lokaler i ejendommen efter genopbygningen.

5. Fremleje og afståelse

- 5.1 Lejer må ikke fremleje eller på anden måde helt eller delvist overlade brugen af lejemålet til andre.
- 5.2 Lejer har ikke afståelses- og genindtrædelsesret.
- 5.3 Følgende betragtes bl.a. som afståelse:
 - Hvis lejer er et interessentskab, partsselskab eller lignende, betragtes en persons indtræden eller udtræden som en afståelse.
 - Hvis lejer er et aktie- eller anpartsselskab eller anden juridisk enhed med begrænset hæftelse, vil en overdragelse af nogen del af aktie- eller anpartskapitalen eller overdragelse af den bestemmende indflydelse i selskabet – det være sig direkte eller indirekte, herunder ved fusion, spaltning, omdannelse samt øvrige selskabsretlige omstruktureringer af enhver art – blive betragtet som en afståelse.

- Enhver form for omdannelse af lejers forretning/virksomhed, hvorved der optages flere ejere af virksomheden, eller hvorved forretningen/virksomheden overdrages til et nyt selskab, herunder eksempelvis et aktieselskab, anpartsselskab eller kommanditistselskab eller hvor der sker overdragelse fra et selskab til et personligt ejet firma, betragtes som afståelse.

6. Årlig ydelse og depositum

- 6.1 Den årlige leje udgør ekskl. moms:
Samlet årlig leje kr. 360.000 ekskl. moms.
- 6.2 Der er dog aftalt følgende trappeleje:
 - 1. års husleje kr. 240.000 (1.7.2023 – 30.6.2024)
 - 2. års husleje kr. 300.000 (1.7.2024 – 30.6.2025)
 - 3. års husleje kr. 360.000 (1.7.2025 – og fremdeles)
- 6.3 Lejen forfalder til betaling månedsvis forud, og forfalder første gang pr. ikrafttrædelsestidspunktet, hvor der betales leje for perioden fra ikrafttrædelsestidspunktet og til udgangen af den pågældende måned. Lejen betales hver den 1. i måneden.
- 6.4 Senest samtidig med lejers underskrift på denne lejekontrakt betaler lejer et kontant depositum på kr. 120.000 svarende til 4 måneders leje. Depositum forrentes ikke over for lejer.
- 6.5 Udlejer kan til enhver tid forlange, at depositum reguleres, så det svarer til 4 måneders aktuel leje.
- 6.6 Depositum indestår til sikkerhed for ethvert mellemværende mellem lejer og udlejer i forbindelse med lejeforholdet herunder til sikkerhed for lejers forpligtelser i forbindelse med fraflytning. Depositum tilbagebetales helt eller delvist, når lejemålet er ophørt, lejekontrakten er aflyst, og ethvert krav fra udlejers side er fyldstgjort.
- 6.7 Alle krav som udspringer af denne lejekontrakt eller erhvervslejeloven er pligtig pengeydelse. Manglende eller for sen betaling kan derfor medføre ophævelse af lejemålet.

7. Forbrugsregnskab (varme, køling, vand og ventilation)

- 7.1 Lejer tilmeldes forsyningsselskabet som fremtidig bruger fra ikrafttrædelsestidspunktet og afregner direkte med dem:
 - 7.1.1 Elforbrug i lejemålet.
 - 7.1.2 Bortskaffelse af virksomhedsaffald. Placeringen af affaldscontainere skal ske efter udlejers anvisning.

- 7.2 Udlejer forsyner det lejede med varme og koldt og varmt vand, og lejer har pligt til at aftage hele sit forbrug af førnævnte forsyningsarter fra disse anlæg. Lejer har pligt til – ud over lejen – at betale sin andel af udgifterne forbundet med førnævnte forsyning efter nedenstående retningslinjer. Lejer må ikke etablere anden forsyning uden udlejers skriftlige samtykke.
- 7.3 Forbrugsregnskabet udarbejdes samlet for lokaler i ejendommen eller for enheder, som har fælles varme-, vandforsyning med denne. Udlejer kan indskrænke eller udvide de enheder, som har fælles forsyning med ejendommen, samt ændre i fordelingen blandt de enheder, som deltager i den fælles forsyning.
- 7.4 I forbrugsregnskabet indgår følgende udgifter:
- 7.4.1 Alle udgifter til fjernvarmeleverandøren samt alle udgifter knyttet til driften af varmforsyningen, herunder udgifter til pasning og tilsyn samt vedligeholdelse og reparation af varmforsyningsanlægget, herunder reservedele og værktøj, alle udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg.
- 7.4.2 Vandforbrug, vandafledningsafgifter og kloakafgifter for ejendommen, herunder fælles forbrug af vand og vandafledning, bortset fra sådanne, som afregnes af den enkelte lejer direkte over for forsyningselskabet.
- 7.5 Endelig opgørelse over forbrugsudgifterne foretages en gang årligt, for tiden for perioden fra 1.1. til 31.12. Udlejer kan med 2 ugers skriftligt varsel omlægge forbrugsregnskabsperioden. Omlægningsperioden kan omfatte mere eller mindre end 12 måneder. Første opgørelse vil være for perioden 1.7.2023 til 31.12.2023.
- 7.6 Forbrugsudgifterne fordeles af udlejer mellem lejerne indbyrdes dels på grundlag af fordelingsmålere i lejemålene i det omfang sådanne findes, og dels under hensyn til areal og værelses- og haneandele. Udlejer forbeholder sig ret til når som helst og uden varsel at ændre fordelingskriterierne, hvis dette giver en mere korrekt fordeling af udgifterne.
- 7.7 Til dækning af forbrugsudgifterne fastsætter udlejer aconto beløb, som forfalder til betaling samtidig med lejen. Aconto beløb til varmforsyning er p.t. fastsat til årligt kr. 72.000 svarende til en månedlig betaling på kr. 6.000 og til vand og vandafledningsafgift. fastsat til årligt kr. 48.000 svarende til en månedlig betaling på kr. 4.000. Tillægsbetaling vedrørende forbrugsregnskabet forfalder til betaling efter påkrav fra udlejer.
- 7.8 Udlejer er uden ansvar for forbigående forstyrrelser i leveringen af varme og vand, men udlejer er forpligtet til at søge disse afhjulpet snarest muligt.

8. Øvrige udgifter og udgiftsarter

- 8.1 Lejer har modtaget den seneste energimærkning af 14.8.2019 for ejendommen, jf. vedlagte bilag.

- 8.2 Lejer afholder alle forholdsmæssige udgifter til udarbejdelse af energimærkning, energiplan og energisyn m.v.

9. Aftalt regulering af lejen

- 9.1 Hvert år pr. den 1.7., første gang den 1.7.2026, reguleres uden særskilt varsel den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra maj måned det foregående år (gammelt indeks) til maj måned forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks).

De årlige lejereguleringer kan beregnes efter følgende formel:

Gældende leje x nyt indeks / Gammelt indeks = Ny årsleje

Den årlige lejeforhøjelse kan dog mindst udgøre 3% af den umiddelbart før reguleringen gældende leje.

- 9.2 Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen. Dette gælder også for alle andre ydelser, der ifølge denne lejekontrakt pristalsreguleres.
- 9.3 I det omfang, at skatter og afgifter ikke betales af lejer over forbrugs- eller ejendomsregnskab, kan lejen ud over de ovenfor fastsatte lejestigninger reguleres som følge af stigninger i skatter og afgifter, jf. erhvervslejelovens regler herom.
- 9.4 Erhvervslejelovens § 10, stk. 4 fraviges således, at evt. lejeforhøjelse på baggrund af stigninger i dækningsafgift, kan kræves med virkning fra det tidspunkt, udgiften er pålagt ejendommen, selvom kravet om lejeforhøjelse fremsættes senere end 5 måneder efter dette tidspunkt.

Såfremt kommunen foretager efterregulering af ejendomsskat, herunder dækningsafgiften, for tidligere år over for udlejer, er denne berettiget til at efteropkræve denne regulering hos lejer som en engangsopkrævning. Dette gælder uanset eventuelle mellemkommende lejereguleringer som følge af nettoprisindeksering, markedslejeregulering eller anden regulering. Dette gælder desuden også efter lejers fraflytning, såfremt efterreguleringen vedrører en periode, hvor denne var lejer af lejemålet.

10. Regulering af leje til markedslejen

- 10.1 Hver part kan forlange lejen reguleret til markedslejen i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens § 13 med nedenstående ændring(er).
- 10.2 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 del 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.

11. Vedligeholdelse og fornyelser

- 11.1 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.
- 11.2 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 af vægge og lofter samt vedligeholdelse og om fornødent fornyelse 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 og forny, er ikke udtømmende men blot eksempler. Lejer er desuden forpligtet til at vedligeholde og om nødvendigt forny lejemålets vinduer, ruder og døre såvel indvendigt som udvendigt.
- 11.3 Lejer er herudover forpligtet til at renholde parkeringsplads, indkørsel og grønt område indenfor det i Bilag B anviste lejeområde samt tillige vedligeholde det grønne område med klipning af hæk m.v.
- 11.4 Udlejer er berettiget, men ikke forpligtet, til enhver tid at foretage en gennemgang af lejemålet og ejendommen i øvrigt med henblik på vurdering af vedligeholdelsesstand mv.
- 11.5 Opfylder lejer ikke uden ugrundet ophold et ham påhvilende vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejde efter at være skriftligt opfordret hertil af udlejer, kan udlejer lade arbejdet udføre på lejers bekostning.
- 11.6 Udlejer er berettiget til at iværksætte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder såvel i lejemålet som uden for lejemålet i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens kap 5.

12. Ændring af lejevilkår - genforhandling - opsigelse

- 12.1 Udlejer er berettiget til i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens § 14 at kræve vilkårene for lejeaftalen ændret, idet det bemærkes, at lejemålet ikke er omfattet af erhvervslejelovens § 62, der omfatter erhvervsbeskyttede lejemål. Herved

forstås lejemål, hvorfra der drives erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden.

- 12.2 Ændring af lejevilkårene efter denne bestemmelse kan tidligst få virkning 8 år efter leje- periodens begyndelse (ikrafttrædelsestidspunktet) eller 8 år efter at vilkårene, herunder lejen, sidst er ændret efter denne bestemmelse. Ændring af lejevilkårene kan ligeledes tidligst få virkning 4 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft efter erhvervslejelovens § 13. En ændring af lejevilkårene, herunder af lejen, der i øvrigt er aftalt mellem parterne, medfører ikke, at der løber en ny 4 eller 8 års frist, medmindre dette fremgår af ændringsaftalen.
- 12.3 Hvis lejer gør indsigelse mod udlejers krav om vilkårsændring, skal udlejer indkalde lejer til forhandling om de fremtidige lejevilkår. Hver af parterne kan når som helst meddele den anden part, at han anser forhandlingsmulighederne for udtømte.
- 12.4 Hvis forhandlingerne ikke fører til enighed om de fremtidige lejevilkår, kan udlejer med et varsel på mindst 6 mdr. opsiges lejeforholdet til ophør ved udløbet af den under lejekontraktens § 12.2 nævnte frist eller senere. Opsigelse skal ske senest 6 uger efter det tidspunkt, da meddelelse om, at forhandlingsmulighederne er udtømt, er kommet frem til modparten. Sker opsigelse ikke rettidigt, fortsætter lejeforholdet på de hidtil gældende vilkår.
- 12.5 Hvis udlejer opsiges lejeforholdet efter erhvervslejelovens § 14, og lejer vil kræve erstatning, er det udtrykkeligt aftalt, at størrelsen af det maksimale erstatningskrav ikke kan overstige et beløb svarende til 3 måneders leje opgjort pr. ophørstidspunktet, jf. lejekontraktens §6.
- 12.6 Hvis lejer vil bestride gyldigheden af ovenstående aftale, skal sag herom være anlagt senest 1 år efter denne lejeaftales indgåelse.

13. Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer

- 13.1 Det påhviler lejer at iagttage, at der er god orden i lejemålet, og at dette forvaltes på en sådan måde, at udlejers og de øvrige lejers interesser ikke krænkes, hvorved særligt fremhæves:

at lejer skal omgås forsvarligt med lejemålet og dets tilbehør samt ejendommen i øvrigt,

at lejer overholder de støjgrænseværdier nævnt i Forskrift for indretning og drift af restaurationer, udgivet af Tønder Kommune samt i den af udlejer udarbejdede Husorden og i øvrigt gældende lovgivning.

at biler tilhørende lejer og hans personale samt besøgende kun må parkeres på ejendommens parkeringsplads nord for bygningen. Der må ikke parkeres på arealet ud mod Ribe Landevej.

at lejer og hans personale samt besøgende ikke må betræde haveanlægget syd for lejemålet men kun det i Bilag B anviste område.

- 13.2 Udlejer kan til enhver tid ændre husordenen, som lejer er pligtig at overholde.
- 13.3 Uanset om en del af ejendommens fællesareal er indregnet i bruttoarealet for lejemålet, kan udlejer i rimeligt omfang disponere over disse fællesarealer, herunder bl.a. til udlejning af reklamepladser, mobilantenner mv. Udlejers dispositionsret omfatter såvel indvendige som udvendige fællesarealer.

14. Ansvar og risiko

- 14.1 Lejer drager selv omsorg for inden ikrafttrædelsestidspunktet, dvs. inden indretningen af lejemålet med inventar mv. og varelager, at tegne sædvanlig erhvervsforsikring omfattende brand, tyveri og driftstab samt glas- og kummeforsikring.
- 14.2 Skulle der i lejeforholdets løbetid opstå skader på lejers ejendom (fx inventar og lignende) som følge af fejl, mangler eller unladelser ved lejemålet, kan udlejer kun gøres ansvarlig herfor, såfremt udlejer har handlet uagtsomt.
- 14.3 Ifalder udlejer i medfør af foranstående erstatningsansvar, kan erstatningsansvaret pr. skadesbegivenhed maksimalt udgøre et beløb svarende til det af lejer aktuelt indbetalte depositum på skadestidspunktet.

15. Fraflytning og tilbagelevering af lejemålet

- 15.1 Senest kl. 12.00 på ophørsdagen, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ophørstidspunktet – 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 i den stand, det var på ikrafttrædelsestidspunktet.
- 15.2 Inden ophørstidspunktet har lejer – medmindre andet aftales med udlejer – ret og pligt til at fjerne alt løsøre og inventar samt tekniske installationer bekostet og indsat i lejemålet af lejer mod at bringe lejemålet tilbage til den oprindelige stand pr. ikrafttrædelsestidspunktet.
- 15.3 Medmindre parterne skriftligt har aftalt, at ændringer i lejemålets indretning ikke skal tilbageføres, har lejer pligt til at tilbageføre disse ændringer inden ophørstidspunktet, således at lejemålet fremtræder, som det var indrettet på ikrafttrædelsestidspunktet.
- 15.4 Senest på ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra udlejer en fælles besigtigelse af lejemålet (flyttesyn) for fastsættelse af de vedligeholdelses- og retableringsarbejder, som skal udføres for lejers regning. Ved flyttesynet skal lejemålet være ryddet og rengjort. Ved afslutningen af flyttesynet afleverer lejer samtlige nøgler til lejemålet, og udlejer udarbejder derefter en fraflytningsrapport. Efter flyttesynet er lejer derfor afskåret fra at foretage vedligeholdelses- og retableringsarbejder i lejemålet.

- 15.5 Udlejer kan forlange, at værdien af de vedligeholdelses- og retableringsforpligtelser, der påhviler lejer, opgøres pr. ophørstidspunktet og konverteres til et beløb, som betales kontant af lejer til udlejer. Konvertering til kontantbeløbet sker på grundlag af tilbud indhentet af udlejer. Lejer er pligtig at betale kontantbeløbet, uanset om udlejer måtte beslutte, at manglerne ikke skal foranlediges udbedret og uanset årsagen hertil, eksempelvis ved ønske om salg, nedrivning, ombygning, ændret indretning eller anvendelse af lejemålet mv. Førnævnte gælder, uanset om den opnåede pris ved et senere salg måtte være upåvirket af, at manglerne ikke er udbedret. Tilsvarende gælder førnævnte, uanset om lejen ved genudlejning måtte være upåvirket af, at manglerne ikke er udbedret. I stedet for konvertering til kontantbeløb kan udlejer vælge at kræve vedligeholdelses- og retableringsarbejderne udført for lejers regning og risiko.
- 15.6 Bortset fra skjulte fejl og mangler ved lejemålet, kan udlejer ikke gøre krav i medfør af lejekontraktens § 15.1-15.4 gældende, hvis der er forløbet mere end 2 uger fra lejers fraflytning.
- 15.7 De ved flyttesynet konstaterede vedligeholdelses- og retableringsforpligtelser, der påhviler lejer, som ikke er konverteret til kontantbeløb, udbedres af udlejer for lejers regning. Er udbedringen ikke tilendebragt på ophørstidspunktet, kan udlejer kræve betaling af ydelser i henhold til lejekontraktens § 6 og 7 samt friholdelse for udgifterne i henhold til lejekontraktens § 8 for den periode, der medgår til istandsættelsen og indtil lejemålet, er gjort i kontraktmæssig stand.

16. Moms

- 16.1 Udlejer er frivilligt momsregistreret for udlejning af lejemålet.
- 16.2 Som følge heraf vil alle ydelser og udgifter, som lejer skal betale til udlejer i henhold til denne lejekontrakt, blive tillagt moms, p.t. 25 %, i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herfor.

17. Tvister

- 17.1 Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne lejekontrakt, skal indbringes for boligretten i første instans.

18. Tinglysning og omkostninger

- 18.1 Lejer er berettiget til at lade nærværende lejekontrakt tinglyse på ejendommen med respekt af nuværende og fremtidige hæftelser samt byrder, der er tinglyst før lejekontraktens anmeldelse til tinglysning.
- 18.2 Når lejeforholdet ophører, er lejer forpligtet til at aflyse den tinglyste lejekontrakt. Der foretages ikke tilbagebetaling af depositum, hverken helt eller delvist, før lejekontrakten er aflyst. Er dette ikke sket inden 14 dage efter lejeforholdets ophør, er udlejer berettiget, men ikke forpligtet, til at foretage aflysningen for lejers regning, idet

lejers skriftlige opsigelse eller fogedens notering på fundamentet ved en udsættelsesforretning kan danne grundlag for aflysningen.

18.3 Hver part afholder egne omkostninger i forbindelse med oprettelsen af nærværende lejekontrakt, herunder honorar til egne rådgivere, advokat mv.

19. Bilag

19.1 Til denne lejekontrakt hører følgende bilag:

Bilag 1 Tegning af lejemålets beliggenhed og udformning

Bilag 2 Beskrivelse af lejemålets tilstand og indretning pr. ikrafttrædelsestidspunkt, herunder eventuelle fotos, udarbejdes ved nøgleoverdragelsen

Bilag 3 Forskrift for indretning og drift af restaurationer

Bilag 4 Husorden

Bilag 5 Inventarliste

Bilag 6 Energimærkning af 14.8.2019

Bilag 7 By- og Boligministeriets checkliste

Bilag 8 Persondatabilag

Bilag 9 Politisk eksponeret personer (PEP) (Til fysisk underskrift)

19.2 Lejer bekræfter at have gennemlæst samtlige bilag til denne lejekontrakt, herunder vedlagte checkliste fra By- og Boligministeriet,

Dato:

Dato:

Som udlejer:

Som lejer:

lejers skriftlige opsigelse eller fogedens notering på fundamentet ved en udsættelsesforretning kan danne grundlag for aflysningen.

18.3 Hver part afholder egne omkostninger i forbindelse med oprettelsen af nærværende lejekontrakt, herunder honorar til egne rådgivere, advokat mv.

19. Bilag

19.1 Til denne lejekontrakt hører følgende bilag:

- Bilag 1 Tegning af lejemålets beliggenhed og udførelse
- Bilag 2 Beskrivelse af lejemålets tilstand og indretning pr. ikrafttrædelsestidspunkt, herunder eventuelle fotos, udarbejdes ved nøgleoverdragelsen
- Bilag 3 Forskrift for indretning og drift af restaurationer
- Bilag 4 Husorden
- Bilag 5 Inventarliste
- Bilag 6 Energimærkning af 14.8.2019
- Bilag 7 By- og Boligministeriets checkliste
- Bilag 8 Persondatabilag
- Bilag 9 Politisk eksponeret personer (PEP) (Til fysisk underskrift)

19.2 Lejer bekræfter at have gennemlæst samtlige bilag til denne lejekontrakt, herunder vedlagte checkliste fra By- og Boligministeriet.

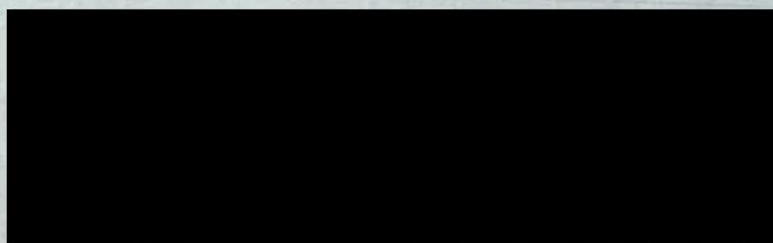
Dato: 25/5-2023

Som udlejer:



Dato: 24/5-23

Som lejer:



Bilag: By- og Boligministeriets checkliste

Tjekliste - Erhvervslejeloven

Denne vejledning er tænkt som en hjælp til lejere og udlejere, der skal indgå en lejekontrakt om erhvervslokaler. Det er vigtigt at være opmærksom på, at vejledningen ikke kan "stå alene", men skal læses sammen med lovtæksten.

Vejledningen er blevet til efter høring af Ejendomsforeningen Danmark, Jydske Grundejerforeninger, Lejernes Landsorganisation, Erhvervslejernes Landsorganisation, Dansk Handel & Service og De Samvirkende Købmænd.

Erhvervslejeloven er en lov, der bygger på en høj grad af aftalefrihed. Aftalefriheden betyder, at udlejer og lejer - udover lejens størrelse og regulering - skal tage stilling til en række spørgsmål, f.eks. om lejeforholdets varighed, fordelingen af vedligeholdelsespligten, lejers afståelsesret, erstatning osv. Lejens størrelse bør afspejle, hvilke øvrige vilkår, man har forhandlet sig frem til.

Samtidig stiller aftalefriheden nogle krav til både lejer og udlejer om at "være vågne", når der forhandles en lejekontrakt om et erhvervslejemål.

Nedenfor er nævnt de områder, som man skal være særligt opmærksom på ved indgåelse af en erhvervslejekontrakt. Desuden beskrives opsigelsesreglerne i korte træk.

Indgåelse af lejeaftale

Parterne bør indgå en skriftlig lejekontrakt, selv om dette ikke er et krav ifølge loven.

Der gælder ikke særlige regler for udformningen af lejekontrakten. Der er heller ikke krav om anvendelse af specielle blanketter el.lign.

By- og Boligministeriet kan ikke anbefale, at parterne anvender den standardblanket, der betegnes typeformular H, 1. udgave, af 2. januar 1996, på lejekontrakter, der indgås i henhold til den nye lov, og har derfor ophævet denne ved en bekendtgørelse, der træder i kraft samtidig med erhvervslejeloven.

Lejekontrakter, der indgås den 1. januar 2000 eller senere, er fritaget for stempelpligt.

Det er kun nødvendigt at tinglyse en lejekontrakt, hvis der er aftalt rettigheder for lejeren, som ikke følger af loven. Lejekontrakten får ved tinglysningen den prioritetsstilling, som følger af aftalen eller tinglysningslovgivningen.

Udgifter ud over lejen (herunder forbrugsafgifter) § 5

Bestemmelsen stiller nogle krav til udlejeren om, hvilke oplysninger, udlejeren skal give i lejekontrakten.

Udlejeren skal blandt andet ifølge § 5, stk. 2 oplyse om, hvilke typer udgifter der skal betales til udlejeren ud over lejen. Udlejeren skal også anslå størrelsen af den enkelte udgift.

Denne oplysningspligt gælder ifølge § 5, stk. 3 også for udgifter, der indgår i forbrugsregnskabet, bortset fra udgifter til brændsel.

Virningen af, at udlejeren ikke har oplyst dette i lejekontrakten, er, at udlejeren ikke kan opkræve udgiften hos lejeren, bortset fra i sådanne tilfælde, hvor lejeren ikke er blevet stillet

dårligere ved den manglende oplysning, f.eks. fordi lejeren på anden måde har fået at vide, at lejeren skal betale udgiften.

Ændringer af lejen til markedsleje § 13

Bestemmelsen handler om udlejers og lejers ret til at forlange lejen forhøjet eller sat ned hvert 4. år, så lejen kommer til at svare til dét, der må betragtes som markedslejen for de lejede lokaler.

Bestemmelsen gælder, medmindre det er aftalt, at den ikke skal gælde. Parterne kan hver for sig eller gensidigt give afkald på at anvende § 13. Det kan også aftales, at kun dele af § 13 skal gælde, f.eks. ved at man aftaler et andet reguleringsforløb end de 4-årige perioder.

Parterne skal altså tage stilling til, om lejen skal reguleres efter § 13 og/eller på anden måde. Hvis § 13 fraviges helt eller delvis, bør dette fremgå af aftalen for at undgå tvivl.

Efter § 13 skal der gives 3 måneders varsel, før lejen kan forhøjes eller nedsættes. § 13, stk. 8 indeholder nogle betingelser, som varslingen skal opfylde for at være gyldig.

Aftale om ændring af lejevilkår (opsigelse, erstatning m.v.) § 14

Når man forhandler en erhvervslejekontrakt, skal man tage stilling til, om udlejeren skal have ret til at anvende § 14.

Bestemmelsen indeholder i modsætning til § 13 kun en ret for udlejer.

Bestemmelsen giver udlejeren ret til at kræve lejevilkårene ændret hvert 8. år. Udlejers krav kan gå ud på ændring af lejens størrelse, men også alle mulige andre ændringer af lejeforholdet.

§ 14 giver også udlejeren ret til at opsig lejeren til udgangen af det 8. år, hvis lejeren og udlejeren ikke efter en forhandling kan blive enige om de vilkår, som skal gælde fremover.

Bestemmelsen kan ikke aftales i de såkaldte erhvervsbeskyttede lejeforhold, dvs. lejeforhold, hvor lejeren driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Dette vil typisk være butikker og restauranter, men ikke altid! Det afgørende er, om lejeforholdet er erhvervsbeskyttet på det tidspunkt, hvor § 14 aftales.

Det er endvidere meget vigtigt at tage stilling til spørgsmålet, om lejeren skal have erstatning for sit tab ved en opsigelse.

Ifølge bestemmelsen har lejeren ret til at få erstattet det tab, lejeren lider som følge af opsigelsen, men lejeren kan give afkald på denne ret på forskellig måde. For eksempel kan erstatningens størrelse aftales på forhånd, ligesom det kan aftales, at lejeren slet ikke skal have erstatning.

Man skal være opmærksom på, at en aftale om § 14 vil påvirke værdien af en eventuel afståelsesret, fordi man ikke kender de fremtidige vilkår for lejeforholdet.

Udlejeren kan som nævnt kun bruge § 14, hvis det er aftalt mellem udlejer og lejer, at udlejeren skal have denne mulighed. Det kræves derfor i bestemmelsen, at der skal indgås en skriftlig aftale om anvendelse af § 14. For at aftalen er gyldig, skal det oplyses, at

udlejereren har ret til at opsiges lejereren efter bestemmelsen. Det skal også stå i aftalen, om lejereren har krav på erstatning for opsigelsen.

Hvis lejereren efterfølgende mener, at § 14-aftalen er ugyldig, f.eks. fordi det ikke står i aftalen, at udlejereren har ret til at opsiges lejereren, kan lejereren anlægge sag om aftalens ugyldighed.

En sag om sådanne formelle mangler skal være anlagt senest 1 år efter aftalens indgåelse.

Lejereren kan også anlægge sag om aftalens ugyldighed, hvis lejereren mener, at lejemålet var erhvervsbeskyttet, da § 14-aftalen blev indgået. For en sådan sag gælder 1-årsfristen ikke.

Bestemmelsen indeholder i øvrigt en række varslingsregler og fristregler. Man kan ikke aftale frister, der stiller lejereren dårligere end disse regler.

Man skal være opmærksom på, at det har væsentlige konsekvenser for parterne, hvis man ikke overholder disse regler.

Vedligeholdelse i lejeperioden § 16

Ifølge bestemmelsen har udlejereren pligten til al vedligeholdelse af ejendommen og de lejede lokaler.

Det kan aftales, at lejereren skal overtage vedligeholdelsespligten helt eller delvis.

Lejers ombygninger, installationer og retablering §§ 36-39 og § 75

Bestemmelserne drejer sig om, hvilke ombygninger og installationer, lejereren har ret til at gennemføre i det lejede.

Udgangspunktet er ifølge § 36, at lejereren skal have samtykke fra udlejereren til at forandre de lejede lokaler.

Hvis udlejereren efter § 36 giver lejereren samtykke til at foretage en ændring, så er udgangspunktet, at lejereren ikke skal fjerne ændringen igen ved fraflytning (retablering). Udlejereren kan dog kræve retablering (§ 75, stk. 2).

Hvis lejereren gerne vil fjerne ændringen, skal lejereren aflevere de lejede lokaler til udlejereren i samme stand som ved overtagelsen (§ 75, stk. 1).

Ifølge § 37 har lejereren ret til at foretage sædvanlige installationer i sit lejemål. Dette gælder dog ikke, hvis udlejereren kan påvise, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig. Lejereren skal give besked til udlejereren i rimelig tid, inden installationen foretages. Denne ret kan ikke fraviges i lejekontrakten.

Ifølge § 39 har lejereren også ret til at opsætte skilte, udhængsskabe og automater m.v. i sædvanligt omfang.

I begge disse tilfælde er udgangspunktet, at lejereren ikke har pligt til at fjerne installationen eller skiltet ved fraflytningen. Hvis lejereren gerne vil fjerne ændringen, gælder det også her, at lejereren skal aflevere de lejede lokaler til udlejereren i samme stand som ved overtagelsen (§ 75, stk. 1).

Det fremgår af § 38, at lejereren ifølge stk. 1 har ret til at foretage ombygninger, der er sædvanlige for lejerens virksomhed, og kan gennemføre disse efter at have givet udlejereren meddelelse om ombygningen.

Udlejeren kan dog modsætte sig ombygningen, hvis den vil være til ulempe for ejendommen eller de andre lejere.

Bestemmelsen gælder, hvis parterne ikke har aftalt noget andet i lejekontrakten.

Ifølge stk. 2 har lejeren også ret til at foretage sådanne installationer og om-bygninger, som er nødvendige for at opfylde krav fra en offentlig myndighed. Denne ret kan ikke fraviges i lejekontrakten.

Der er heller ikke i denne situation noget krav om, at udlejeren skal give samtykke, men udlejeren skal have mulighed for til en vis grad at bestemme, f.eks. hvor den nødvendige installation skal placeres.

Lejeren skal være opmærksom på, at, hvis ikke andet er aftalt, har lejeren ifølge § 38 pligt til at fjerne ombygningen eller installationen ved lejeforholdets ophør. Når lejeren forlader lejemålet, skal de lejede lokaler altså se ud som dengang, lejeperioden begyndte.

Der er som nævnt både i § 37, § 38 og § 39 tale om en ret for lejeren, men i forbindelse med en opsigelse kan lejeren kun få erstatning for de ændringer, som er gennemført med udlejerens samtykke.

Istandsættelse ved fraflytning §§ 74

Hvis ikke andet er aftalt, skal lejeren aflevere det lejede i samme vedligeholdelsesstand som ved overtagelsen. Det vil sige, at lejeren skal betale for istandsættelse af de dele af lejemålet, som lejeren har vedligeholdelsespligten til ifølge lejekontrakten.

Bestemmelsen kan fraviges ved aftale, hvilket vil sige, at parterne i lejekontrakten kan tage stilling til, i hvilken stand de lejede lokaler skal være ved lejerens fraflytning.

Afståelsesret § 55

Man skal ved indgåelse af lejekontrakten være opmærksom på, at det skal aftales, om lejeren skal have afståelsesret.

Skriver man ikke noget om det i kontrakten, har lejeren ifølge bestemmelsen afståelsesret til lejemålet. Det vil sige, at lejeren har ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejeforholdet på uforandrede vilkår.

Udlejeren kan dog modsætte sig, at lejeren afstår lejemålet til en anden lejer, der f.eks. har en dårlig økonomi eller ikke har kendskab til den branche, som drives i de lejede lokaler.

Når lejeren har afståelsesret "inden for samme branche", bør parterne afklare i kontrakten, hvad der skal forstås ved "samme branche", f.eks. om der kun kan afstås til en lejer, der vil anvende de lejede lokaler til nøjagtigt det samme formål, som den hidtidige lejer.

Det er vigtigt at tage stilling til, om lejeren skal kunne afstå lejemålet til et selskab.

Hvis ikke andet er aftalt, giver en afståelsesret lejeren ret til at afstå til et aktie- eller anpartsselskab under visse betingelser.

Udlejer og lejer bør i deres aftale tage stilling til, om lejer skal have en sådan ret til at afstå lejemålet til et aktie- eller anpartsselskab og i givet fald under hvilke betingelser, dette kan ske. Da udlejeren i sådanne tilfælde ikke længere har en aftale med en lejer, der hæfter personligt for sine forpligtelser ifølge lejekontrakten, er det af betydning at tage stilling til i hvilket omfang lejeren skal stille sikkerhed for opfyldelse af udlejerens krav mod selskabet. Det er endvidere vigtigt at tage stilling til, hvad der skal gælde ved overdragelse af aktier/anparter.

Branchebeskyttelse

Loven indeholder ikke nogen beskyttelse mod, at udlejeren udlejer andre lokaler i ejendommen til en tilsvarende virksomhed som lejeren eller selv driver en konkurrerende virksomhed i samme branche. Det er derfor op til parterne at aftale det, hvis de ønsker, at der skal gælde en sådan beskyttelse for lejeren.

Opsigelse og erstatning kapitel 11

Reglerne i opsigelseskapitlet gælder, selv om de ikke er aftalt. Lovens ordning om opsigelse fra udlejerens side kan kun fraviges til fordel for lejeren.

Lejeren er som hovedregel beskyttet mod opsigelse. Undtagelsen er de opsigelsesgrunde, som står i § 61 og den særlige bestemmelse i § 14 om udlejerens ret til at kræve lejevilkårene ændret.

Udlejer og lejer kan aftale, at lejeforholdet skal være uopsigeligt i en periode, hvorefter det fortsætter på lovens almindelige opsigelsesvilkår, jf. nedenfor. Man kan også aftale, at lejeforholdet skal være tidsbestemt.

Lejers opsigelse

Lejeren kan efter § 60 opsiges lejekontrakten uden særlig grund.

Er der aftalt uopsigelighed fra lejeren side, kan lejeren dog ikke opsiges lejekontrakten i uopsigelighedsperioden.

Er lejekontrakten tidsbestemt, kan lejeren efter § 63 kun opsiges, hvis det er aftalt med udlejeren, at opsigelse kan ske i lejeperioden.

Opsigelsesvarslet er efter § 64 3 måneder, dog 1 måned for garager, stalde og lignende, medmindre andet varsel, kortere eller længere, er aftalt med udlejeren.

Der siges op til den første i en måned.

Udlejers opsigelse

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

Udlejeren kan dog opsiges lejeforhold om garager, stalde og lignende og de såkaldte etablisementslejeforhold uden særlig grund.

Udlejers opsigelse

1. Når udlejeren selv vil benytte det lejede. En opsigelse af denne grund skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold.
2. Når nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes. Udlejeren skal samtidig med opsigelsen tilbyde lejereren at leje lokaler af samme art som de opsagte, hvis der efter genopførelsen eller ombygningen sker udleje af lokaler.
3. Når god skik og orden er tilsidesat fra lejerens side. Det er ligegyldigt, om den pågældende adfærd udøves af lejereren selv, dennes personale eller andre, som lejereren har givet adgang til det lejede.
4. Når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet.

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

Er lejekontrakten tidsbestemt, kan udlejeren efter § 63 kun opsige, hvis det er aftalt med lejereren, at opsigelse kan ske i lejeperioden. Opsigelse kræver dog altid, at lovens almindelige opsigelsesbetingelser, herunder kravet om en opsigelsesgrund, er opfyldt (eller at det er aftalt, at § 14 skal gælde).

Særligt om erhvervsbeskyttede lejemål

En erhvervsbeskyttet lejer kan, når der ses bort fra tilsidesættelse af god skik og orden, kun opsiges, hvis opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold. Endvidere gælder, at en erhvervsbeskyttet lejer ikke kan opsiges med den begrundelse, at udlejeren selv vil benytte det lejede, hvis dette sker med henblik på at drive erhverv i samme branche som lejerens.

Opsigelsesvarsler

Opsigelsesvarslet er efter § 64 3 måneder, dog 1 måned for garager, stalde og lignende og 1 år for opsigelse med den begrundelse, at udlejeren selv vil benytte det lejede. Der kan aftales længere varsler fra udlejerens side, men ikke kortere varsler.

Der siges op til den første i en måned. Ved opsigelse med den begrundelse, at udlejeren selv vil benytte det lejede, siges der op til aftalt flyttedag.

Erstatning

Lejere i alle typer af lejeforhold - bortset fra garager, stalde og lignende og de såkaldte etablisementslejerforhold - har efter § 66 ret til erstatning for at få dækket det tab, som lejereren lider som følge af opsigelsen. Undtaget er dog de tilfælde, hvor opsigelse sker på grund af lejerens misligholdelse.

For ikke-erhvervsbeskyttede lejemål kan en lejer dog give afkald på erstatning på forskellig måde. F.eks. kan erstatningens størrelse aftales, ligesom det kan aftales, at lejereren slet ikke skal have erstatning.

Tvistebehandling § 77

Udgangspunktet er, at en tvist f.eks. om lejens størrelse skal afgøres af boligretten.

Man skal dog være opmærksom på, at man kan aftale voldgiftsbehandling. Det vil sige, at en tvist i stedet skal afgøres af en voldgiftsret.

Man kan aftale, at alle tvister eller bestemte typer af tvister skal afgøres ved voldgift.

Fordelen ved voldgiftsbehandling er, at tvisten normalt vil blive afgjort hurtigere. Til gengæld er voldgift ofte dyrere, og en voldgiftsavgørelse kan ikke ankes. Det er vigtigt, at en aftale om voldgiftsbehandling er klar, så der ikke opstår tvivl, om det virkelig er det, parterne ønsker.

Urimelige aftaler § 7

Hvis f.eks. en forskel i styrkeforholdet mellem parterne har ført til en urimelig aftale, kan boligretten/voldgiftsretten tilsidesætte en sådan aftale helt eller delvis.



Klinkbjerg 1
DK-6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 15 16
www.advfink.dk

Pr. afleveringsattest

Advokat:
Søren Lucas
Tlf.: 74 62 15 16
sl@advfink.dk

Dato:
14. januar 2025

J.nr.:
86729 SL/ss

Sekretær:
Sandie Skjøtt
Direkte tlf.: 73323479
sas@advfink.dk

Vedr.: Erhvervslejemålet Ribelandevej 56B, 6270 Tønder

På vegne af jeres udlejer, Filsø Thomsen Holding ApS, skal jeg herved anmode jer om at indbetale skyldig husleje samt andre pengepligtige pengeydelse vedrørende ovennævnte lejemål, der kan opgøres således:

Jeg skal derfor anmode jer om senest 3 dage efter at dette påkrav er kommet frem til jer at indbetale følgende:

Leje for september måned 2024 inkl. moms		kr.	31.250,00
Aconto varme		kr.	4.000,00
Aconto vand		kr.	500,00
Indbetalt september	kr.	20.000,00	
I alt skyldigt september			<u>kr. 15.750,00</u>
Leje for oktober måned 2024 inkl. moms		kr.	31.250,00
Aconto varme		kr.	4.000,00
Aconto vand		kr.	500,00
Indbetalt oktober	kr.	39.711,00	
I alt skyldigt oktober			<u>kr. 11.789,00</u>
Leje for november måned 2024 inkl. moms		kr.	31.250,00
Aconto varme		kr.	4.000,00
Aconto vand		kr.	500,00



Indbetalt november	kr.	15.771,00	
I alt skyldigt november			<u>kr. 31.768,00</u>
Leje for december måned 2024 inkl. moms			kr. 31.250,00
Aconto varme			kr. 4.000,00
Aconto vand			kr. 500,00
Indbetalt december	kr.	00,00	
I alt skyldigt december			<u>kr. 67.518,00</u>
Leje for januar måned 2025 inkl. moms			kr. 31.250,00
Aconto varme			kr. 4.000,00
Aconto vand			kr. 500,00
Indbetalt januar	kr.	00,00	
I alt skyldigt januar			<u>kr. 103.268,00</u>

Påkravsgebyr, jf. erhvervslejelovens § 69, stk. 3
(kr. 180,00 + 2% af beløb over kr. 1.000,00) kr. 2.227,36

I alt at indbetale **kr.105.495,36**

Beløbet bedes indbetalt til mit kontor. 7910-0001000887 med angivelse af j. nr. 86729/sas.

Hvis ovenstående beløb ikke bliver indbetalt til mit kontor senest 3 dage efter, at dette påkrav er kommet frem til jer, vil jeres lejemål blive ophævet efter erhvervslejelovens § 69, stk. 1, nr. 1, hvorefter I straks skal fraflytte.

Hvis den sidste betalingsdag er en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes betalingsfristen til den følgende hverdag.

Dette brev er sendt med afleveringsattest.

Efter reglerne i persondataforordningen er vi forpligtet til at orientere jer om vores behandling af jeres personoplysninger og I kan finde information på <http://www.advfink.dk/person-data.html>

Venlig hilsen



Søren Lucas

From: [aab](#)
To: [Sandie Skjøtt](#)
Subject: 86729 - Besked fra PostNord
Date: 15. januar 2025 11:07:39

Fra: PostNord <noreply@postnord.dk>

Sendt: 15. januar 2025 10:43

Til: aab <aab@advfink.dk>

Emne: Besked fra PostNord

Hej

Vi attesterer hermed at have leveret dit brev med
afleveringsattest i modtagerens postkasse [REDACTED]
[REDACTED] d. 15.01 kl. 08:58.

Brevets reference: 86729/sas

Brevet har stregkodenummer: AF009678664DK.

Du kan følge brevet på [Track & Trace](#).

Med venlig hilsen
PostNord

*Vores 6.500 medarbejdere forbinder 24 timer i døgnet
virksomheder, myndigheder og privatpersoner i hele Danmark.*

Denne e-mail er genereret automatisk og kan ikke besvares.

From: [aab](#)
To: [Sandie Skjøtt](#)
Subject: J.nr.: 86729 - Besked fra PostNord
Date: 15. januar 2025 11:53:30

Fra: PostNord <noreply@postnord.dk>

Sendt: 15. januar 2025 12:49

Til: aab <aab@advfink.dk>

Emne: Besked fra PostNord

Hej

Vi attesterer hermed at have leveret dit brev med
afleveringsattest til [REDACTED]

d. 15.01 kl. 11:04.

Brevets reference: 86729/sas

Brevet har stregkodenummer: AF009678678DK.

Du kan følge brevet på [Track & Trace](#).

Med venlig hilsen
PostNord

*Vores 6.500 medarbejdere forbinder 24 timer i døgnet
virksomheder, myndigheder og privatpersoner i hele Danmark.*

Denne e-mail er genereret automatisk og kan ikke besvares.



Klinkbjerg 1
DK-6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 15 16
www.advfink.dk

Sendt med afleveringsattest samt pr. mail til:

Advokat:
Søren Lucas
Tlf.: 74 62 15 16
sl@advfink.dk

Dato:
22. januar 2025

J.nr.:
86729 SL/ss

Sekretær:
Sandie Skjøtt
Direkte tlf.: 73323479
sas@advfink.dk

Vedr.: Erhvervslejemålet Ribelandevej 56B, 6270 Tønder

Da I trods påkravsskrivelse af 14. januar 2025 ikke har indbetalt restance for ovennævnte lejemål, skal jeg herved på vegne jeres udlejer, Filsø Thomsen Holding ApS, ophæve jeres lejemål i medfør af erhvervslejelovens § 69, stk. 1, nr. 1.

For jer betyder dette, at **I skal fraflytte** jeres lejemål og aflevere jeres nøgler **straks**. Nøglerne kan afleveres til jeres udlejer eller vores kontor.

Uanset at jeres lejemål er blevet ophævet, skal I fortsat betale husleje m.v. for tiden, indtil I kunne flytte med sædvanligt varsel. I den forbindelse henledes opmærksomheden på lejekontraktens uopsigelsesperiode. Min klient vil forsøge at genudleje lejemålet, hvad måtte indvindes vil modgå i kravet mod jer. Derudover skal I erstatte ethvert tab jeres udlejer har lidt som følge af jeres manglende betaling, herunder bl.a. lejetab og omkostningerne ved jeres udsettelse af det lejede.

Jeg skal for en ordens skyld oplyse, at jeg samtidig hermed har fremsendt fogedrekvisition til Fogedretten i Sønderborg.

Efter reglerne i persondataforordningen er vi forpligtet til at orientere jer om vores behandling af jeres personoplysninger og I kan finde information på <http://www.advfink.dk/person-data.html>.

Venlig hilsen

Søren Lucas