

HVAD SKAL EN ERHVERVSLEJER SPECIELT VÆRE OPMÆRKSOM PÅ VED INDGÅELSE AF EN ERHVERVSLEJEKONTRAKT?

1. Er det lejedes anvendelse beskrevet bredt nok?
2. Er der lokalplaner eller andre rettigheder over ejendommen, som forhindrer den påtænkte anvendelse?
3. Har erhvervslejeren ret til (eksklusiv) parkering eller i øvrigt ret til anvendelse af fællesarealer?
4. Er beliggenheden af eventuel depotrum beskrevet godt nok?
5. Hvilken stand overtages det lejede i og hvordan afleveres det?
6. Bør der udarbejdes en fælles gennemgang af lejemålet og laves en indflytningsrapport af betydning for den senere fraflytning?
7. Bør der tages fotos af lejemålets stand ved indflytning?
8. Skal skatter og afgifter være en del af lejen, og således at alene fremtidige forhøjelser kan kræves betalt, eller skal samtlige skatter og afgifter betales ved siden af lejen som en driftsudgift?
9. Skal lejen alene kunne sættes op af udlejer og ikke sættes ned af erhvervslejeren?
10. Skal erhvervslejeren gå med til voldgiftsklausul (dyrt!), såfremt der opstår uenighed med udlejer?
11. Skal erhvervslejeren sikre sig, at udlejer er enig i erhvervslejerens ret til at opsætte skilte forudsat disse opfylder myndighedernes krav?
12. Skal erhvervslejeren have afståelsesret, så erhvervslejeren kan sælge sin virksomhed til en ny erhvervslejer?
13. Er kontraktens bestemmelse om afståelsesret i virkeligheden illusorisk?
14. Skal erhvervslejeren have ret til helt eller delvis at fremleje lokaler i lejemålet?
15. Skal lejen betales hver måned, hvert kvartal eller en gang om året?
16. Skal der betales moms af lejen, hvis erhvervslejer ikke kan trække momsen fra?
17. Skal erhvervslejeren gå med til en lang uopsigelighed, hvor erhvervslejeren er bundet af lejemålet?
18. Er lejemålet erhvervsbeskyttet, således at erhvervslejeren får goodwill-erstatning ved udlejerens opsigelse?
19. Skal erhvervslejeren gå med til at lejemålet er tidsbegrænset, og således ophører uden varsel?
20. Skal erhvervslejeren gå med til en såkaldt §-14 aftale med den virkning, at udlejer kan opsiges lejemålet, såfremt parterne ikke kan blive enige om nogle fremtidige kontraktsændringer?
21. Betaler erhvervslejeren reelt for meget for f.eks. viceværtsservice?
22. Skal erhvervslejeren gå med til en minimumsstigning akkumulerende (rentes-rente) hvert år?
23. Er det klart, hvad udlejerens vedligeholdelsespligt omfatter?
24. Er udlejerens erstatningsansvar begrænset til skade for erhvervslejeren?

25. Skal erhvervslejereren have ret til at foretage omforandring af det lejede?
26. Skal erhvervslejereren have pligt til at føre det lejede tilbage til den oprindelige stand ved fraflytning?
27. Skal erhvervslejereren have pligt til at holde forretningen åben, således at udlejereren i modsat fald kan ophæve lejekontrakten?
28. Hvem skal sørge for snerydning og grusning?
29. Må udlejereren udleje lokaler i samme ejendom til konkurrerende virksomhed?
30. Må der ske afståelse af lejemålet til et anpartsselskab?
31. Har erhvervslejereren forkøbsret til ejendommen?