

## Vejledning til standardlejekontrakt for Dansk Ride Forbund

### *Indledning*

Da udlejning af ridehaller, stalde og lignende er udlejning til andet end beboelse, er udlejningsforholdet lovmæssigt omfattet af erhvervslejeloven. Loven blev i 1999 revideret, og den nye lov trådte i kraft den 1.1.2000.

### *Parterne*

Som indledning skrives parternes navne, postadresser og eventuelle CVR-nr.

### *§ 1 Det lejede*

Det er vigtigt at få afgrænset præcist hvilke arealer og hvilke bygninger, lejemålet angår. Det anbefales derfor, at kontrakten vedlægges en tegning over lejemålet samt en liste over inventar.

### *§ 2 Anvendelsen af det lejede*

Under § 2 skal parterne skrive til hvilket formål det lejede må anvendes, og i hvilket tidsrum lejer har adgang til det lejede. Det er for eksempel ikke sikkert, at lejer har adgang døgnet rundt, hvis det lejede på andre tidspunkter bliver brugt af andre lejere eller udlejer selv.

Det er lejers ansvar, at ansatte og foreningens medlemmer behandler det lejede ordentligt.

De under punkt 5 nævnte ændringer i det lejede kan for eksempel være en væg, lejer ønsker fjernet eller sat op. I det tilfælde skal lejer sørge for at have udlejers skriftlige tilladelse, og samtidig aftale, hvem der skal retablere det lejede ved fraflytning. Er dette ikke aftalt, vil det som udgangspunkt være lejers opgave at retablere.

### *§ 3 Fremleje*

Det kræver som udgangspunkt udlejers skriftlige tilladelse, hvis lejer ønsker at fremleje det lejede eller på anden vis overlade brugen af det lejede til andre.

Der er dog under punkt 2 gjort plads til, at parterne allerede ved indgåelse af kontrakten, kan skrive hvilke tilfælde det kan dreje sig om. Klubben kender måske allerede nogle situationer, hvor det kunne blive aktuelt.

### *§ 4 Husorden*

Udlejer kan eventuelt udarbejde en husorden ved indgåelse af lejemålet.

## **§ 5 Overtagelse**

Her anføres med dato, måned og år, hvornår lejer overtager det lejede.

## **§ 6 Opsigelse**

Hovedreglerne for opsigelse af lejemålet findes i stk. 1 og 2. Dog kan parterne i stk. 3 og 4 aftale, at lejemålet skal løbe i en minimumsperiode, for eksempel x-antal år. Det betyder så, at man ikke kan opsig lejemålet i den aftalte periode uanset stk. 1 og 2.

## **§ 7 Fraflytning**

Det er en god ide at aftale et tidspunkt, hvor lejer skal være ude af det lejede, samt hvordan det lejede skal fremstå ved fraflytningen. Som ved overtagelsen er det også ved fraflytningen en god ide at lave et fælles syn af det lejede.

## **§ 8 Leje og depositum**

Under § 8 anføres, hvor meget den årlige leje beløber sig til, og hvor ofte den skal betales. Udlejning af fast ejendom er fritaget for moms, medmindre udlejer er frivilligt momsregistreret for erhvervsmæssig udlejning af fast ejendom, jf. § 11.

Såfremt parterne kan blive enige om det, kan man naturligvis også vælge ikke at betale depositum, og derfor blot overstrege stk. 4.

En ændring i medfør af stk. 6 kan tidligst få virkning 4 år efter lejeperiodens begyndelse og med 3 måneders varsel.

Markedslejen under punkt 6 defineres som "den leje en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslings tidspunktet ville aftale for det pågældende leje forhold." Her tager man hensyn til det lejedes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Som det fremgår er det en temmelig bred formulering, men det korte af det lange er, at man foretager en konkret vurdering af det lejede.

## **§ 9 Ændring af lejevilkår**

Erhvervslejeloven giver parterne mulighed for at aftale, at udlejer kan ændre lejevilkårene hvert 8. år. Såfremt parterne ikke kan blive enige om ændringerne, kan udlejer efterfølgende opsig lejemålet, og lejer dermed ret til erstatning for det tab, lejer lider ved opsigelsen. Dette er en af de nye bestemmelser i forhold til den gamle lov. Ændringer i lejevilkårene kan for eksempel være ændring af lejens størrelse eller indskrænkninger/udvidelser i det lejede.

## ***§ 10 Forbrug***

Det er udlejers ansvar at sørge for, at de nævnte installationer forefindes og er i orden.

Det anbefales derfor, at der sættes målere op idet lejede, således begge parter kan følge med i forbruget. Såfremt det ikke er muligt at sætte målere op og aflæse specifikt i lejers forbrug, for eksempel hvis foreningen lejer x-antal baner i en hal, der også benyttes af mange andre, er det vigtigt at finde en anden måde hvorpå, man kan fastsætte forbruget.

Der er ligeledes under punkt 2 og 6 gjort plads til, at parterne selv kan udfylde eventuelle udgiftsposter.

## ***§ 11 Vedligeholdelse***

Her anføres, hvem der har ansvar for vedligeholdelse af det lejede.

## ***§ 12 Forsikringer***

Det eneste man som lejer skal sørge for at forsikre, er det indbo, klubben medbringer. Det vil sige for eksempel diverse inventar eller rekvisitter eller heste, som benyttes til aktiviteter i klubben.

## ***§ 13 Moms***

Som udgangspunkt er udlejning af fast ejendom momsfri. Udlejer kan dog vælge at lade sig frivilligt momsregistrere. Såfremt udlejer lader sig momsregistrere, vil leje og andre ydelser følgelig være pålagt moms.

## ***§ 15 Stempling***

Der er ikke efter den nye erhvervslejelov krav om stempling af lejekontrakter, og tinglysning er kun nødvendig, hvis lejer ifølge kontrakten for rettigheder, der ikke automatisk følger af erhvervslejeloven.