



Hjørring Kommune

# Erhvervs- Lejekontrakt

## Hirtshals Lægehus

Januar 2020

## Indholdsfortegnelse:

Forside

Indholdsfortegnelse

Parterne ("Hoved")

§ 1. Beskrivelse af det lejede. ....	4
§ 2. Ikrafttræden. Det lejedes stand ved overtagelsen. ....	4
§ 3. Det lejedes anvendelse. Myndighedskrav. ....	5
§ 4. Miljøspørgsmål. ....	5
§ 5. Forsinkelse med overtagelse af det lejede. ....	6
§ 6. Lejeaftalens varighed (opsigelse). ....	6
§ 7. Leje og lejeregulering. ....	7
§ 8. Depositum. ....	7
§ 9. Skatter og afgifter. ....	7
§ 10. Forsikring. ....	8
§ 11 Driftsudgifter. ....	8
§ 12. Forbedringer og forbedringsforhøjelser. ....	8
§ 13. Moms mv. ....	9
§ 14. Betalingstid og -sted. ....	9
§ 15. Udlejerens adgang til, arbejder i og forandringer af det lejede. ....	9
§ 16. Lejerens ændringer af det lejede. ....	10
§ 17. Skiltning. ....	11
§ 18. Renholdelse. ....	12
§ 19. Vedligeholdelse. ....	12
§ 20. Udlejerens ansvarsfraskrivelse mv. ....	13
§ 21. Lejeforholdets ophør. Lejerens fraflytning. ....	13
§ 22. Det lejedes stand ved fraflytningen. ....	14
§ 23. Afleveringsforretning og reklamation. ....	15
§ 24. Lejerens omsorgspligt mv. ....	17
§ 25. Misligholdelse. ....	17
§ 26. Afståelsesret og genindtrædelsesret. ....	18
§ 27. Fremleje og fremforpagtning. ....	18
§ 28. Lejekontraktens tinglysning. ....	18
§ 29. Kontraktændringer. ....	19
§ 30. Lovændringer. ....	19
§ 31. Kontraktomkostninger. ....	19
§ 32. By- og boligministeriets checkliste. ....	19

Bilagsfortegnelse

## PARTERNE

Mellem undertegnede

Hjørring Kommune  
Springvandspladsen 5  
9800 Hjørring  
Cvr. nr. 29 18 93 82

som udlejer

og medundertegnede

Praktiserende Læger i Hirtshals ApS.  
Jernbanegade 35  
9850 Hirtshals  
Cvr. nr. 36 93 12 64

som lejer

er indgået følgende lejekontrakt: § 1 - § 32.

Alle henvendelser fra udlejerens side til lejerens vedr. lejeforholdet rettes til lejerens via digital postkasse tilknyttet CVR nr. 36 93 12 64.

Hjørring Kommune etablerer et nyt og moderne lægehus i Hirtshals. Lægehuset bliver bl.a. etableret ved puljemidler fra Sundheds- og Ældreministeriet. Puljemidlerne kan anvendes til etablering eller renovering af læge- eller sundhedshuse, hvor myndighederne udlejer lokaler til praktiserende sundhedspersoner eller sundhedstilbud på markedsvilkår, jf. sundhedslovens §§ 205 a-205c.

Formålet med lægehuset er at fastholde de nuværende læger og skabe rammerne for en effektiv arbejdsstruktur. På længere sigt skal lægehuset gøre det attraktivt for nye læger at slå sig ned i Hirtshals, så borgerne også i fremtiden har adgang til en praktiserende læge i nærområdet.

## § 1. Beskrivelse af det lejede.

Stk. 1. Det lejede er en del af ejendommen matr.nr. 124 aox, Horne by Hirtshals, beliggende

**Jernbanegade 35, 9850 Hirtshals**

(Lejemålet er omfattet Hjørring Kommunes gældende lokalplan for området)

Stk. 2. Det lejede er indtegnet på vedlagte tegning, (bilag 1), og udgør et samlet bruttoetageareal på ca. 750 m<sup>2</sup>.

Stk. 3. Parterne er enige om, at dette m<sup>2</sup>-areal - uanset evt. opmålingsfejl, bl.a. i forhold til arealbekendtgørelsen - skal lægges til grund ved legeberegningen.

Stk. 4. Lejer har brugsret over del af matriklen 124aox, Horne by Hirtshals (Bilag 2) med et grundareal på XXX m<sup>2</sup> som kan anvendes til parkering og ophold m.m.

## § 2. Ikrafttræden. Det lejedes stand ved overtagelsen.

Stk. 1. Lejeren overtager det lejede den XXXX.

Stk. 2. Forinden lejeaftalens indgåelse har lejeren besigtiget og godkendt det lejede.

Stk. 3. Lejemålet overtages nyopført, beset og godkendt af lejeren. Der udføres

indflytningsrapport, som godkendes og underskrives af begge parter.

*Stk. 4.* Til det lejede hører det faste inventar og de installationer, som er normalt i forhold til den lejede anvendelse, dette forefindes på overtagelsesdagen. Lejer har den fulde vedligeholdelse og fornyelse heraf i lejeperioden.

*Stk. 5.* Lejer afholder selv udgiften til udstyr og inventar i forbindelse med lægepraksissen.

### **§ 3. Det lejedes anvendelse. Myndighedskrav.**

*Stk. 1.* Det lejede må alene anvendes til almenpraktiserende eller specialpraktiserende læger, som er sygesikringsydere samt branchegrupper med overenskomst med det offentlige.

*Stk. 2.* Parterne er enige om, at lejemålet ikke er erhvervsbeskyttet.

*Stk. 3.* Udlejeren indestår for, at det lejede ved lejeaftalens indgåelse lovligt kan anvendes til det aftalte formål, efter lejeaftalens indgåelse påhviler dette lejer.

Såfremt efterfølgende myndighedskrav skyldes en anden brug af det lejede, end hvad der fremgår af stk. 1, eller skyldes udførelse af foranstaltninger, der ikke af parterne var forudsat ved lejeaftalens indgåelse, påhviler det lejer at opfylde sådanne krav.

*Stk. 4.* Lejeren har pligt til i hele lejeperioden at anvende det lejede i sin fulde udstrækning til det formål, der er angivet i stk. 1. Dog er der mulighed for, at udlejer kan fremleje evt. ledige lokaler ud til de grupper som er angivet i § 3 stk. 1.

*Stk. 5.* Lejeren skal, respektere de servitutter og andre ejendomsbyrder, der ved lejeaftalens indgåelse er tinglyst på ejendommen.

- Deklaration om kloakering
- Deklaration om el ledning og teknisk anlæg
- Deklaration om el ledning og teknisk anlæg

### **§ 4. Miljøspørgsmål.**

*Stk. 1.* Lejerens brug må ikke medføre forurening af ejendommen. Deponering af farlige eller

forurenende stoffer på ejendommen må ikke finde sted.

*Stk. 2.* Lejeren er ansvarlig for, at brugen af det lejede til enhver tid er miljømæssigt forsvarlig.

*Stk. 3.* Det lejede må ikke benyttes på en sådan måde, at der ved lugt, støj, rystelser, lyspåvirkninger eller lignende påføres gener, omkringliggende ejendomme og disses brugere.

## **§ 5. Forsinkelse med overtagelse af det lejede.**

*Stk. 1.* Som det fremgår af § 2 stk. 1, overtager lejeren det lejede den **XXX**. Som forsinkelse anses i det følgende ikke mindre væsentlige mangler ved det lejede, der ikke er til hinder for lejerens kontraktmæssige brug.

*Stk. 2.* Ved enhver forsinkelse med lejerens overtagelse af det lejede, som ikke skyldes lejerens forhold, er lejeren berettiget til et forholdsmæssigt afslag i lejen.

Lejere deltager i processen med indretning og opførsel af bygningen tilpasset lejerens behov. Lejer skal tåle en evt. forsinkelse, der skyldes forhold der er reguleret i aftalen mellem Hjørring kommune og entreprenøren og som maksimalt udgør en udsættelse af overtagelsen 2 måneder, fra det aftalte overtagelsestidspunkt.

## **§ 6. Lejeaftalens varighed (opsigelse).**

*Stk. 1.* Lejeaftalen kan af lejer, som udgangspunkt, opsiges med 12 måneders skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.

*Stk. 2* Lejeaftalen kan af udlejer, som udgangspunkt, opsiges med 12 måneders skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned, såfremt lejer misligholder lejeaftalen jf. § 25.

*Stk. 3.* Lejeaftalen er uopsigelig for udlejer frem til den 1. januar 2050, dog jf. § 6 Stk. 2

*Stk. 4.* Denne uopsigelighed er ikke til hinder for regulering af lejen efter denne kontrakts bestemmelser. Såfremt der ikke kan opnås enighed jf. §7 stk. 5 kan nærværende kontrakt ligeledes opsiges med 12 måneders skriftligt varsel af begge parter.

Ved opsigelse fra udlejerens side tilkommer der ikke lejeren krav på erstatning. Det samme gælder ved lejeforholdets ophør af andre grunde.

## § 7. Leje og lejeregulering

*Stk. 1.* Den årlige leje (basislejen) er aftalt til **500 kr.** pr. m<sup>2</sup>. Til den gældende basisleje lægges forbrug mv. Lejen opkræves første gang den **XXX** på det sted, som udlejer har anvist. Beløbet betales forud hver måned. Beløbet, der opkræves første gang er kr. **XXX** for **XXX** måned.

*Stk. 2.* Lejen reguleres en gang årligt den 1. januar i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset. Reguleringen sker første gang den **XXX** i overensstemmelse med udviklingen i indekset fra **september** måned 20**XX** til **september** måned 20**XX**. Reguleringen sker på grundlag af den gældende leje, således inkl. alle tillæg til lejen.

*Stk. 3.* Såfremt ovennævnte indekstal ikke længere beregnes, reguleres lejen i overensstemmelse med udviklingen i et andet tilsvarende indekstal eller - hvis et sådant ikke findes - efter principper, som ligger den anførte indeksregulering så nær som mulig.

*Stk. 4* Hvis lejer har ønske om forbedringer udover det, der aftales ved lejekontraktens indgåelse, så vil det være muligt at indgå forhandling/aftale om forbedringer på huset, hvis investeringen modsvares af lejeforhøjelse og en bindende lejeaftale.

*Stk. 5* Såfremt der sker ændring i rammevilkårene for sundhedslovens §205 a-c, kan lejekontrakten tages op til genforhandling.

## § 8. Depositum.

*Stk. 1.* Forinden eller samtidig med underskrivelsen af denne kontrakt, betaler lejer til udlejer et kontant depositum svarende til 3 måneders leje. Beløbet forrentes ikke.

## § 9. Skatter og afgifter.

*Stk. 1.* I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1. januar 20**XX**.

## § 10. Forsikring

*Stk. 1.* Udlejer har tegnet ejendomsforsikring, som bl.a. omfatter bygningsbrand, husejeransvar samt glas- og sanitetsskader.

*Stk. 2.* Lejer tegner selv andre nødvendige forsikringer, herunder indboforsikring.

## § 11 Driftsudgifter

*Stk. 1.* Alle udgifter til forsyning af det lejede med el, varme inkl. afgifter til eventuel målerleje, betales af lejeren direkte til forsyningsselskabet i henhold til særskilt måler. Lejeren har pligt til at lade sig registrere hos forsyningsselskabet som selvstændig bruger.

*Stk. 2.* Øvrige udgifter vedrørende vand opkræver udlejer et aconto beløb. Der laves et regnskab hvert år, når årsopgørelsen foreligger.

*Stk. 3.* Ved fordeling af vandforbruget medtages den samlede udgift til værket, herunder vandafledningsafgifter o.l.

*Stk. 4.* Alle betalinger efter denne paragraf er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, således at udlejer er berettiget til at hæve lejeaftalen ved for sen betaling.

*Stk. 5.* Om regnskabsafklæggelse, indsigelse, tvisteløsning, tilbagebetaling og efterbetaling mv. gælder reglerne i lejelovgivningen.

## § 12. Forbedringer og forbedringsforhøjelser.

*Stk. 1.* Udlejer kan foretage forbedringer og varsle hertil svarende forbedringsforhøjelser i henhold til den lejelovgivning, der er gældende på varslings tidspunktet.



## § 13. Moms mv.

*Stk. 1.* Ejendommen er ikke momsregistreret.

## § 14. Betalingstid og -sted.

*Stk. 1.* Alle ydelser fra lejeren betales forud for hver måned på det sted, som udlejeren har anvist. Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Er denne hverdag en lørdag eller Grundlovsdag, er betaling den følgende hverdag rettidig.

*Stk. 2.* Betaling sker 1. gang den 1. januar 20XX.

*Stk. 3.* Lejeren har pligt til uden særskilt påkrav at betale den aftalte leje, respektive den leje, som er den senest gældende, varslede leje, samt aconto til forbrug og driftsudgifter, efter sidst gældende opgørelse eller budget.

*Stk. 4.* Alle betalinger er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, således at udlejeren er berettiget til at hæve lejeaftalen ved for sen betaling, jf. (for tiden) Erhvervslejelovens § 69 stk. 2.

## § 15. Udlejers adgang til, arbejder i og forandringer af det lejede.

*Stk. 1.* Udlejeren og/eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det. Udlejeren kan altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.

*Stk. 2.* Udlejeren har, uanset en eventuelt aftalt uopsigelighed, ret til at foretage ændring i det lejede og ændringer af ejendommen, selv om dette berører lejerens brugsret, såfremt ændringerne ikke væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet.

*Stk. 3.* Varsling af iværksættelse af arbejder i det lejede skal være skriftlig og med en frist på mindst 8 uger. Ved beregningen af fristen ses der bort fra juli måned. Det samme gælder arbejder uden for det lejede, hvis arbejderne indebærer hindringer eller væsentlig ulempe for

lejerens adgang til eller brug af det lejede under eller efter arbejdernes gennemførelse.

*Stk. 4.* Ethvert arbejde, som udlejerens iværksætter, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejeren. Udlejerens skal straks foretage efterreparationer.

## § 16. Lejerens ændringer af det lejede.

*Stk. 1.* Lejeren må ikke uden udlejerens skriftlige samtykke foretage andre ændringer af det lejede eller anbringe andre indretninger eller genstande end dem, der er nævnt i denne paragraf.

*Stk. 2.* Lejeren har ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejerens godtgør, at ejendommens el-, afløbskapacitet og lignende ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejeren skal give meddelelse til udlejerens, inden han foretager installationen.

*Stk. 3.* Lejeren har endvidere ret til at anbringe markiser, udhængsskabe, automater og lignende i sædvanligt omfang. Udformningen og placeringen må ikke være til gene for ejendommen eller dens brugere, og det skal tilstræbes, at bygningen fremtræder med et ensartet præg, og skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

*Stk. 4.* Lejeren har - under iagttagelse af reglerne i stk. 6-10 - ret til at foretage ombygninger i det lejede, der er sædvanlige for den type virksomhed, der efter aftalen drives i det lejede. Lejeren skal give udlejerens 8 ugers varsel, inden lejeren foretager ombygningen. Udlejerens kan modsætte sig ombygningen, hvis udlejerens godtgør, at ombygningen vil være til ulempe for ejendommen eller dennes lejere.

*Stk. 5.* Lejeren har endvidere efter udlejerens rimeligt begrundede anvisninger - og under iagttagelse af reglerne i stk. 6-10 - ret til at foretage installationer og ombygninger i det lejede, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af det lejede, jf. § 3. Udlejerens er forpligtet til at afgive alle erklæringer til offentlige myndigheder, som måtte være nødvendige for at gennemføre de pågældende ændringer.

*Stk. 6.* Alle arbejder skal udføres i overensstemmelse med offentlige forskrifter, påbud fra offentlige myndigheder og krav fra forsyningsvirksomheder mv.

*Stk. 7.* Forinden forandringen udføres, skal de stillede krav skriftligt meddeles udlejer med beskrivelse af, hvorledes forandringen foreslås gennemført (projektbeskrivelse). Udlejer forbeholder sig ret til at stille ændringsforslag. Udlejeren kan endvidere kræve fuldstændig sikkerhed i form af kontant depositum for påbegyndte arbejders færdiggørelse, indtrufne skader samt eventuel retablering ved lejeforholdets ophør.

*Stk. 8.* Såfremt arbejder efter stk. 2 griber ind i ejendommens eller andre lejemåls installationer mv., skal der forinden arbejdets påbegyndelse træffes aftale med udlejeren om, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet. Medmindre udlejeren har væsentlige grunde til at modsætte sig dette, er lejeren berettiget til at anvende egne - autoriserede (hvor sådant gælder) og momsregistrerede - håndværkere. Udlejeren kan modsætte sig anvendelse af bestemte håndværkere, såfremt han har rimelig grund hertil. Alt arbejde skal udføres fagmæssigt korrekt.

*Stk. 9.* Udlejeren kan kræve selv at lade foretage arbejder som anført i stk. 2 og kræve en forbedringsforhøjelse beregnet på grundlag af de afholdte udgifter. Lejeren kan dog kræve at betale dette beløb kontant til udlejeren.

*Stk. 10.* Har lejeren foretaget ændringer, installationer mv. i det lejede som nævnt i stk. 2-5, tilhører installationerne mv. udlejeren, medmindre der i den konkrete situation indgås anden aftale. Lejeren har den fulde vedligeholdelsespligt af de pågældende installationer mv. Ved lejeforholdets ophør er lejeren forpligtet til på udlejerens forlangende at retablere det lejede.

## **§ 17. Skiltning.**

*Stk. 1.* Lejeren har ret til at foretage skiltning på mure, døre og vinduer, der hører til det lejede, samt flagning, i det omfang det er sædvanligt efter forretningens og ejendommens art.

*Stk. 2.* Udformningen og placeringen skal opfylde offentligretlige forskrifter og myndighedskrav og må ikke være til gene for ejendommen, dens brugere, brugere af omliggende ejendomme eller øvrig skiltning på ejendommen. Det skal tilstræbes, at bygningen fremtræder med et ensartet præg.

*Stk. 3.* Skiltningen skal i alle tilfælde på forhånd godkendes af udlejeren, der kan modsætte sig skiltningen, såfremt han har rimelig grund hertil.

*Stk. 4.* Ved lejeforholdets ophør, er lejereren forpligtet til at fjerne skiltningen.

## § 18. Renholdelse

*Stk. 1.* Lejeren sørger selv for bortskaffelse af alt eget affald. Emballage og lignende må ikke henstilles uden for det lejede.

*Stk. 2.* Enhver renholdelse af ejendommens udenomsarealer, herunder fejning, snerydning og glatførebekæmpelse, påhviler udlejer.

## § 19. Vedligeholdelse

*Stk. 1.* Inden for de rammer, der er indtegnet på bilag 1, har lejereren den fulde vedligeholdelsespligt, jf. stk. 2. Vedligeholdelsespligten omfatter også fornøden fornyelse. Udlejeren har den udvendige vedligeholdelsespligt på ejendommen (klimaskærm), herunder risikoen for ruder, herunder punktering af termoruder.

*Stk. 2.* Lejerens vedligeholdelsespligt efter stk. 1 omfatter følgende:

- a) maling, hvidtning og tapetsering
- b) gulve og gulvbelægninger, herunder tæpper
- c) maling af vinduesrammer indvendig
- d) installationer og fast inventar af enhver art, herunder VVS-installationer og el-installationer
- e) rensning af afløb
- f) indvendige bygningsdele, herunder låse, nøgler, beslag og dørhåndtag.
- g) Drift og service af elevatorer og ventilationsanlæg

*Stk. 3.* Det lejede skal til enhver tid fremtræde i vel vedligeholdt stand. Udlejeren og hans repræsentanter er til enhver tid berettiget til at besigtige det lejede med henblik på konstatering af, om lejerens vedligeholdelsesforpligtelse er opfyldt.

*Stk. 4.* Lejeren er forpligtet til straks at udføre sådanne vedligeholdelsesarbejder, som udlejereren kan kræve til opfyldelse af stk. 1 - 3. Såfremt lejeren ikke uden ugrundet ophold efter modtagelse af skriftligt påkrav har udført et påkrævet vedligeholdelsesarbejde, er udlejereren berettiget til at lade arbejdet udføre for lejerens regning. Det beløb, som udlejereren har lagt ud til dette formål, skal betales af lejeren senest 7 dage efter påkrav. Betaling af dette beløb anses som pligtig pengeydelse i lejeforholdet, således at udlejereren er berettiget til at hæve lejeaftalen ved for sen betaling.

*Stk. 5.* Til udførelse af vedligeholdelsesarbejder er lejeren forpligtet til at vælge anerkendte og momsregistrerede håndværkere. Udlejereren kan modsætte sig anvendelse af bestemte håndværkere, såfremt han har rimelig grund hertil. Alt arbejde skal udføres fagmæssigt korrekt.

## **§ 20. Udlejerens ansvarsfraskrivelse mv.**

*Stk. 1.* Udlejer er ikke erstatningsansvarlig for driftstab, avancetab eller andet indirekte tab som følge af mangler ved lejemålet, men udlejer er forpligtet til uden ugrundet ophold at udbedre konstaterede mangler, for hvilke han hæfter.

## **§ 21. Lejeforholdets ophør. Lejerens fraflytning.**

*Stk. 1.* Er der afgivet opsigelse, eller skal det lejede af anden grund fraflyttes, skal lejeren give adgang til besigtigelse af det lejede. Lejeren fastsætter tiden herfor. Den skal være mindst 2 timer hver anden hverdag på et tidspunkt, der er bekvemt for en besigtigelse. Besigtigelse kan kun finde sted med deltagelse af udlejereren eller dennes stedfortræder. Såfremt lejeren ikke er til stede eller er repræsenteret ved en anden, kan besigtigelse kun finde sted, såfremt udlejereren eller en fast repræsentant for denne deltager i besigtigelsen.

*Stk. 2.* Når lejeforholdet er opsagt af lejeren eller af udlejereren, uden at lejeren har gjort indsigelse mod opsigelsen, har udlejereren ret til at skilte på ejendommens facade eller i lejemålets vinduer med et skilt med teksten "Til leje" tillige med angivelse af, hvem henvendelse kan rettes til om leje. Skiltningen må højst udgøre 5 % af facaden eller vinduerne.

*Stk. 3.* Lejeren skal senest 8 dage før fraflytningen opgive den adresse, som meddelelser, herunder reklamation efter § 21, kan sendes til. Undladelse heraf eller forsinkelse hermed har bl.a. betydning for udlejerens reklamationspligt efter § 21.

*Stk. 4.* Medmindre andet aftales, skal lejeren fraflytte det lejede senest en måned forinden tidspunktet for lejeforholdets ophør af hensyn til det lejedes istandsættelse. Ved vanrøgt eller anden uforsvarlig omgang med det lejede er lejeren endvidere forpligtet til at betale leje i perioden fra lejeforholdets ophør, og indtil istandsættelse har fundet sted. Istandsættelsen, der sker ved udlejerens foranstaltning - idet udlejereren vælger de håndværkere, der skal udføre arbejdet - skal ske uden uforholdent ophold.

*Stk. 5.* Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningdagen. Såfremt lejeren på dette tidspunkt ikke har fjernet sine ejendele fra de lejede lokaler, er udlejereren berettiget til at bortskaffe dem for lejerens regning. Udlejereren skal dog forinden have afgivet påkrav til lejeren med angivelse af en rimelig frist, som skal være udløbet, uden at lejeren har fjernet sine ejendele. Lejeren er endvidere forpligtet til at betale leje, indtil bortfjernelsen har fundet sted samt erstatte udlejereren ethvert tab i den anledning, f.eks. lejetab og erstatning til en anden lejer.

*Stk. 6.* Medmindre andet er aftalt mellem parterne, er lejeren ikke berettiget til at fraflytte det lejede tidligere end 1 måned før tidspunktet for lejeforholdets ophør. Ved fraflytning i utide bærer lejeren risikoen for det lejede indtil ophørstidspunktet, og lejeren er erstatningsansvarlig for tab, som udlejereren måtte lide i den anledning, f.eks. mistet afskrivningsret.

*Stk. 7.* Lejeren betaler aflæsningsgebyr i forbindelse med opgørelse af varme- og vandforbrug.

## **§ 22. Det lejedes stand ved fraflytningen.**

*Stk. 1.* Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved indflytningen, jf. § 2.

*Stk. 2.* Medmindre andet aftales, sker istandsættelsen ved udlejerens foranstaltning, idet udlejereren vælger de håndværkere, der skal udføre arbejdet.

*Stk. 3.* Det lejede skal af lejerens på fraflytningstidspunktet afleveres fuldstændigt rengjort. Er dette ikke tilfældet, vil rengøring blive foretaget for lejerens regning.

*Stk. 4.* På udlejerens forlangende skal de indretninger og installationer, som lejerens har udført, uden udgift for udlejerens være bortfjernet på fraflytningstidspunktet.

*Stk. 5.* Umiddelbart efter fraflytningstidspunktet skal lejerens aflevere samtlige nøgler til låse i døre og lignende. Dette gælder også nøgler til låse, som lejerens har isat. Afleveres nøglerne ikke som anført, vil udskiftning af låse ske for lejerens regning.

*Stk. 6.* Udlejerens kan i alle tilfælde kræve istandsættelsesudgifterne betalt af lejerens, uanset om istandsættelsesarbejderne udføres.

## **§ 23. Afleveringsforretning og reklamation.**

*Stk. 1.* Udlejerens indkalder med mindst 1 uges varsel til en afleveringsforretning, der - medmindre andet aftales - skal afholdes snarest muligt og senest 1 uge efter fraflytningen. Såfremt udlejerens ikke foretager indkaldelse som anført, eller udlejerens ikke giver møde under afleveringsforretningen, er lejerens berettiget til for udlejerens regning at gå frem efter stk. 5 og 6.

*Stk. 2.* Ved afleveringsforretningen udfærdiges en fortegnelse ("afleveringsrapport") over, hvilke vedligeholdelsesarbejder mv., der skal udføres for at bringe det lejede i aftalt stand, jf. § 28. Fortegnelsen underskrives af begge parter. Er parterne ikke enige om omfanget af lejerens vedligeholdelsespligt, skal det fremgå af fortegnelsen, hvori uenigheden består. Såfremt parterne ikke bliver enige om en anden fremgangsmåde, er hver af parterne berettiget til at gå frem efter stk. 5 og 6.

*Stk. 3.* I forbindelse med afleveringsforretningen overgives lejerens en kopi af afleveringsrapporten, jf. dog stk. 8. Ved sin underskrift på afleveringsrapporten kvitterer lejerens for modtagelsen heraf, hvorefter der er indgået en bindende aftale mellem parterne om lejerens vedligeholdelsespligt; af denne grund er reklamation fra udlejerens overflødig.

*Stk. 4.* Såfremt lejerens ikke giver møde under afleveringsforretningen, er udlejerens berettiget

til for lejerens regning at gå frem efter stk. 5 og 6.

*Stk. 5.* I de tilfælde, der er omtalt i stk. 1, 2 og 4, er hver af parterne berettiget til at anmode Danske Arkitekters Landsforbund om så snart som overhovedet muligt at udpege en sagkyndig, der har særligt kendskab til istandsættelses- og vedligeholdelsesarbejder for så vidt angår fast ejendom. Den sagkyndige skal uden ugrundet ophold og uden at afvente syns- og skønstemaer fra parterne bindende for begge parter:

- a) beskrive det lejedes vedligeholdelsesmæssige tilstand,
- b) tage stilling til omfanget af og udgiften ved den istandsættelse, der er fornøden for at opfylde kravene i § 21,
- c) tage stilling til rimeligheden af størrelsen af evt. indhentede håndværkertilbud, og
- d) om fornødent tage stilling til et udført arbejdes kvalitet.
- e) beskrive eventuelt ulovlige installationer og bygningsindretninger i det lejede.

*Stk. 6.* Den sagkyndige tager med bindende virkning for parterne stilling til forholdene nævnt i stk. 5 litra a) - e), men skal ikke tage stilling til juridiske spørgsmål, herunder fortolkningsmæssige spørgsmål. Disse spørgsmål afgøres om fornødent af de almindelig danske domstole.

*Stk. 7.* Den sagkyndige tager under hensyntagen dels til stk. 1, 2 og 4, dels til, hvem der har fået medhold, stilling til, hvem af parterne der skal betale den sagkyndiges udgifter og honorar, eller hvorledes disse beløb skal fordeles mellem parterne. Denne afgørelse kan af hver af parterne indbringes for dansk rets almene domstole.

*Stk. 8.* Medmindre fremgangsmåden i stk. 3 er fulgt, skal udlejeren, for at kunne gøre mangelskrav gældende mod lejereren, fremsende skriftligt krav mod denne, således at kravet kommer frem til lejereren senest 2 uger fra udlejerens modtagelse af den sagkyndiges rapport, dog under alle omstændigheder senest 6 uger fra fraflytningsdagen. Denne frist gælder dog ikke, såfremt lejereren har handlet svingagtigt, eller manglerne ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed. I sidstnævnte tilfælde skal udlejeren rette påkrav til lejereren senest 4 uger efter, at manglen er opdaget eller burde være opdaget.

*Stk. 9.* For at bevare sine indsigelser mod krav fremsat i medfør af stk. 3 og 8, skal lejereren give udlejeren skriftlig meddelelse herom, der skal være kommet frem inden udløbet af 2 uger fra modtagelsen af udlejerens krav. Det er dog en betingelse, at det fremgår af udlejerens meddelelse, at lejerens indsigelser skal være fremsat som anført.



## § 24. Lejerens omsorgspligt mv.

*Stk. 1.* Lejeren skal behandle det lejede forsvarligt.

*Stk. 2.* Lejeren er forpligtet til at holde lejemålet frostfrit.

*Stk. 3.* Lejeren er erstatningsansvarlig for skade på ejendommen og det lejede, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans personale eller andre, som han har givet adgang til det lejede. Det er dog en forudsætning for lejerens hæftelse for andre, at skadesforvoldelsen står i forbindelse med ansættelsen eller tilladelsen til adgang til det lejede.

*Stk. 4.* Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal lejeren straks anmelde til udlejeren. Andre skader skal han anmelde uden ugrundet ophold.

*Stk. 5.* Lejeren skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og skal efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede.

*Stk. 6.* Lejeren skal sørge for, at de pligter, der påhviler ham efter stk. 1, 2, 4 og 5, også iagttages af de personer, for hvis handlinger han er ansvarlig efter stk. 3.

*Stk. 7.* Udlejeren kan udfærdige en husordensforskrift inden for de grænser, som er almindeligt gældende herfor. Lejeren er forpligtet til at overholde sådanne ordensregler.

## § 25. Misligholdelse.

*Stk. 1.* Ved væsentlig misligholdelse fra en parts side, er den anden part berettiget til at hæve lejeaftalen, såfremt det hævebegrundende forhold ikke bringes til ophør uden ugrundet ophold efter skriftligt påkrav herom.

*Stk. 2.* Ved lejeforholdets ophævelse pga. misligholdelse, er den misligholdende part forpligtet til at betale den anden part erstatning efter dansk rets almindelige regler.

Erstatningskravet omfatter også driftstab, avancetab eller andet indirekte tab.

## § 26. Afståelsesret og genindtrædelsesret.

*Stk. 1.* Lejeren har ikke afståelsesret og heller ikke genindtrædelsesret. Gældende erhvervslejelovs § 55 gælder således ikke for lejeforholdet.

## § 27. Fremleje og fremforpagtning.

*Stk. 1.* Lejeren har ret til at fremleje til en person/selskab, mod hvis fagkundskab, økonomiske eller personlige forhold udlejereren ikke kan fremsætte vægtige indsigelser. Med fremleje sidestilles fremforpagtning. Lejemålet kan kun fremlejes til formål i overensstemmelse med formålskriterierne beskrevet i pulje til etablering af læge- og sundhedshuse fra Sundheds- og Ældreministeriet, jf. indledningen i lejekontrakten samt §3 stk. 1.

*Stk. 2.* Fremleje kan kun ske til benyttelse i samme branche som lejeren, jf. § 3, medmindre udlejereren samtykker i andet. Fremleje kan kun ske efter skriftligt samtykke fra Hjørring Kommune.

## § 28. Lejekontraktens tinglysning.

*Stk. 1.* Lejeren er berettiget til ved egen foranstaltning og uden udgift for udlejereren at lade sit eget eksemplar af lejekontrakten tinglyse på ejendommen forud for al pantegæld. Lejeren skal respektere ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

*Stk. 2.* Aflysning af lejekontrakten kan finde sted alene på grundlag af lejerens skriftlige opsigelse af lejeforholdet eller på grundlag af en udskrift af fogedprotokollen, hvoraf fremgår, at lejeren er blevet udsat af det lejede. Aflysning finder i øvrigt sted efter dansk rets almindelige regler.

*Stk. 3.* Omkostningerne ved aflysningen betales af lejeren. Såfremt udlejereren foranstalter og betaler for aflysningen, er udlejereren berettiget til at anvende depositum til dækning heraf.

## **§ 29. Kontraktændringer.**

*Stk. 1.* Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne kontrakt, skal være skriftlige for at være bindende.

*Stk. 2.* Medmindre andet fremgår af parternes aftale, skal ændringer og tilføjelser til denne kontrakt ikke indebære, at der anses at foreligge en ny lejeaftale mellem parterne.

## **§ 30. Lovændringer.**

Ved ændringer i lovgivningen om erhvervslejemål, der træder i kraft efter indgåelsen af denne aftale, skal de lovbestemmelser, der gælder på aftaletidspunktet, fortsat være gældende, medmindre andet fremgår af denne aftales bestemmelser.

## **§ 31. Kontraktomkostninger.**

*Stk. 1.* Eventuel tinglysningsafgift betales af lejereren.

*Stk. 2.* I øvrigt betaler hver part de udgifter, han måtte have haft til juridisk eller anden assistance i forbindelse med lejeaftalens indgåelse.

## **§ 32. By- og boligministeriets checkliste.**

By- og boligministeriets checkliste er vedlagt denne lejekontrakt som (bilag 6). Parterne erklærer ved deres underskrift tillige, at de forinden lejekontraktens underskrivelse er blevet opfordret dels til at gennemgå denne, dels til at søge rådgivning hos advokat eller anden lejeretligt sagkyndig, såfremt den pågældende ikke selv besidder sådan sagkundskab.

Hjørring den / 2020

Hirtshals den / 2020

f/ Hjørring Kommune

f/ Praktiserende Læger  
i Hirtshals ApS.

---

Som udlejer

---

Som lejer

**Bilag:**

- Bilag 1. Tegninger over Lægehuset
- Bilag 2. Matriklen 124aox, Horne By, Hirtshals
- Bilag 3. Lokalplan for området
- Bilag 4. By- og boligministeriets checkliste