

## ALMINDELIGE LEJEVILKÅR, AL 09

### Generelt

Nærværende aftale er indgået mellem undertegnede parter med det formål, at udlejer lejer løsøre i form af modulelementer ud til lejer. Modulelementerne samles på lejers foranledning til midlertidige lokaler. Lokalerne skal alene anvendes en begrænset periode og er af arten "modulbyggeri". Efter lejeperiodens udløb bliver modulerne skilt ad og bortfragtet.

### Definitioner

**Udlejer:** Temporent A/S.

**Lejer:** Den part som udlejer ifølge denne aftale udlejer det lejede til.

**Det lejede:** Det løsøre i form af modulelementer, som udlejer lejer ud til lejer.

**Etablering:** Samling og opstilling af det lejede inklusive transport og tilpasning.

**Tilpasning:** Specifikke forandringer af udformningen i forhold til standardudformningen.

**Nedtagning:** Nedtagning af det lejede inklusive tilbageførsel og bortkørsel til udlejers lager eller andet sted i tilsvarende afstand som udlejers lager.

**Tilbageførsel:** Arbejder for at tilbageføre tilpasninger af modulelementerne til standardudførelse.

**Standardudførelse:** Modulsystemets basisudførelse, udført i overensstemmelse med Teknisk Beskrivelse.

**Istandsættelse:** Arbejder, som udføres for at tilbageføre det lejede til nystandsats stand.

**Usædvanlig slidtage:** Skader/brug, som ligger ud over sædvanlig slidtage, og som er påført i lejeperioden.

### 1. Aftaledokumenter

Medmindre andet udtrykkeligt er anført i aftaledokumenterne, er disse gældende i nedennævnte prioriterede rækkefølge:

1. Lejeaftale med almindelige lejevilkår,
2. Aftale med individuelle etableringsvilkår,
3. Etableringsvilkår,
4. Ordrebekræftelse,
5. Tilbud,
6. Tegninger og beskrivelser,
7. Teknisk Beskrivelse, og
8. Øvrige dokumenter.

### 2. Lejeforholdet

Denne aftale vedrører leje af løsøre. Det lejede er udlejers ejendom, og lejer opnår ikke på grundlag af nærværende aftale nogen ejerrettigheder – hverken helt eller delvis – over det lejede. Udlejer overlader det lejede til lejer på de vilkår, som anføres i nærværende aftale.

### 3. Ejerforhold

Det lejede er nærmere beskrevet i etableringsvilkårene og er i sin helhed udlejers ejendom. Udlejer ejer alt inventar og alle forbedringer, som udlejer tilfører det lejede, medmindre andet skriftligt aftales.

### 4. Udførelse og stand

Udførelsen fremgår af de mellem parterne gældende aftaledokumenter. Mindre afvigelser fra Teknisk Beskrivelse og øvrigt generelle produktbeskrivelser kan forekomme. Det lejede eller dele heraf kan tidligere have været benyttet af en anden lejer, men skal overdrages til lejeren i almindelig god stand, hvad angår udseende og teknisk standard.

Ved lejers aflevering af det lejede til udlejer skal det lejede være ryddet og rengjort.

### 5. Areal

Arealet og sammensætningen af de lejede moduler fremgår af de vedlagte tegninger. Det i lejeaftalen og tilbudet angivne areal er angivet som bruttoareal. Der er alene tale om en cirkaangivelse af arealet, hvorfor mindre afvigelser må tåles. Ingen af parterne har ret til efterbetaling – respektive tilbagebetaling – ved uoverensstemmelse mellem det angivne og det faktiske areal.

### 6. Tilladelser og myndighedskrav

Udlejer stiller bilag i form af ét sæt tegninger (plantegning, facadetegning og snittegning) og Teknisk Beskrivelse til rådighed for lejer til brug for lejers ansøgning om tilladelse til at samle og opstille det lejede moduludstyr.

Lejer er forpligtet til i god tid inden det lejedes levering at indhente samtlige nødvendige tilladelser fra offentlige myndigheder, herunder til opstilling, anvendelse og nedtagning af det lejede. Lejer afholder samtlige omkostninger i forbindelse med indhentelse og opfyldelse af offentlige myndigheders krav.

Lejer afholder eventuelle uforudsete omkostninger i forbindelse med opfyldelse af krav fra offentlige myndigheder, som måtte afvige fra tilbudet eller standardudførelsen ifølge Teknisk Beskrivelse.

### 7. Grundarealet

Lejer anviser grundarealet, hvorpå det lejede placeres, og stiller dette til disposition for udlejers etablering af det lejede. Samtlige omkostninger forbundet med grundarealet afholdes af lejer. Grundarealet stilles til disposition for hele lejeperioden samt i den forudgående etableringsperiode og efterfølgende nedtagningsperiode.

### 8. Anvendelse

Det lejede må ikke uden udlejers forudgående skriftlige godkendelse anvendes til andet formål end anført i lejekontrakten.

Da modulerne udgør en del af en større modulerie, har lejer ikke ret til at foretage ombygninger eller ændringer – hverken helt eller delvist – af det lejede, uden udlejers forudgående skriftlige godkendelse. Eksempelvis kræver ændring af gulvbelægning og vægbeklædning, ændring af malingens farver,

boring af huller, foretagelse af kabling, udskiftning af standardiserede materialer/produkter, ændring af farven på facaden osv. i det hele udlejers forudgående skriftlige godkendelse. Eventuelle ændringer skal tilbageføres ved lejemålets ophør, medmindre udlejer skriftligt har frafaldet dette. Selv om udlejer har givet sin godkendelse til foretagelse af ændringer, er udlejer stadig berettiget til at kræve omkostningerne til tilbageførsel ved lejeperiodens afslutning betalt af lejer.

### **9. Pantsætning, overdragelse, m.v.**

Det lejede udgør løsøre og må hverken pantsættes eller overdrages af lejer til tredjemand. Lejer har endvidere ikke ret til at afstå det lejede eller fremleje dette uden udlejers forudgående skriftlige godkendelse.

### **10. Drift, pasning og vedligeholdelse**

Lejeren er forpligtet til at drage omsorg for det lejede og at iagttage den udleverede instruktion vedrørende pasning af det lejede.

Såfremt det lejede beskadiges, eller der opstår en fejl ved det lejede, eller såfremt der er risiko for, at det lejede beskadiges, skal lejeren straks underrette udlejeren herom. Skader og fejl skal udbedres af udlejeren inden rimelig tid. Udbedring af skader og fejl ved det lejede, som skyldes usædvanlig slidtage sker for lejers regning. Der må ikke uden udlejers samtykke lukkes for forsyningen af el og vand til det lejede i lejeperioden eller mens det lejede etableres eller nedtages. Såfremt intet andet aftales, vedligeholder udlejer det lejede, ligesom udlejer udfører service på det lejede, for at holde det lejedes funktion intakt i lejeperioden.

Lejeren er ansvarlig for at udføre arbejder såsom bl.a. snerydning, saltning mv., borttagelse af løv i tagrender, rydning/fjernelse af sne/is på taget samt lignende arbejder, som normalt påhviler en ejendomssejer.

### **11. Gennemgang, besigtigelse og reklamation**

Inden det lejede overdrages til lejer, foretager parterne en indflytningsgennemgang af det lejede. Indholdet af gennemgangen er nærmere beskrevet i aftaledokumenterne.

På baggrund af indflytningsgennemgangen udarbejder udlejer en indflytningsrapport (bilagt fotos/videooptagelse fra besigtigelsen) beskrivende det lejedes stand ved overleveringen samt eventuelle fejl eller mangler og i givet fald, hvem der skal udbedre disse, samt endelig om det lejede kan godkendes til aflevering til lejer.

Udflytningsgennemgang skal foretages af parterne, før det lejede afleveres til udlejer, men gennemgangen skal dog først foretages, når det lejede er klar til aflevering til udlejer. På baggrund af udflytningsgennemgangen udarbejder udlejer en udflytningsrapport (bilagt fotos/videooptagelse fra besigtigelsen) beskrivende det lejedes stand ved overleveringen samt eventuelle fejl eller mangler og i givet fald, hvem der

skal udbedre disse, samt endelig om det lejede kan godkendes til aflevering til udlejer.

Indflytnings- og udflytningsgennemgang foretages af parterne i fællesskab. Uenighed om det ved en gennemgang konstaterede indføres i indflytnings- respektive udflytningsrapporten. Hvis lejer ikke kan godkende det i rapporten anførte, skal lejer rette skriftlig henvendelse til udlejer. Uenighed om gennemgangen afgøres af en af parterne i fællesskab udpeget uvildig sagkyndig. Kan parterne ikke enes om en uvildig sagkyndig senest 4 uger efter, at tvisten er opstået, kan hver af parterne anmode Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed om at udpege en sagkyndig. Den sagkyndiges afgørelse er endelig. Omkostningerne til den sagkyndige afholdes af parterne i fællesskab, således at hver part bærer halvdelen af omkostningerne.

Udlejer har – efter forudgående underretning af lejer – ret til løbende at besigtige det lejede i lejeperioden.

### **12. Nedtagning og istandsættelse**

Det lejede skal tilbageleveres til udlejer i samme stand, som det er overleveret til lejer. Det lejede skal afleveres i tilstrækkelig tid inden udløbet af lejeperioden til, at udlejer gives tid til – inden for lejeperioden – at udføre istandsættelse og nedtagning (inklusive tilbageførsel).

Udlejer afholder omkostningerne til istandsættelse, og lejer afholder omkostningerne til nedtagning.

Udlejer er berettiget til at udskyde nedtagningen og istandsættelsen til et senere tidspunkt og til at foretage istandsættelsen andetsteds. Såfremt nedtagningen udskydes, skal lejer betale et skønnet beløb for nedtagningen. Udlejer er berettiget til – uden ekstra omkostning – at lade det lejede henstå på lejers grund i op til tre måneder efter lejeperiodens udløb, medmindre lejer dokumenterer, at der er særlig grund til, at det lejede fjernes før.

Lejer afholder totalomkostningerne til nedtagning (inklusive tilbageførsel) efter regning med et tillæg på 15 % for udlejers projektledelse.

Såfremt istandsættelse foregår andetsteds, betaler lejer ikke leje og andre ydelser i perioden, som medgår til istandsættelsen.

### **13. Lejeperiode**

Lejeperioden løber fra det tidspunkt, som er angivet i lejeaftalen, dog tidligst fra det lejedes levering til lejer, jf. pkt. 18. I tilfælde af tidligere levering – end angivet i lejeaftalen – løber lejeperioden fra denne dato, såfremt det lejede tages i brug af lejer. I tilfælde af senere levering – end angivet i lejeaftalen – forskydes lejeperioden med antallet af dage, som leveringen er forsinket. Lejeperioden løber indtil det tidspunkt, som er angivet i lejeaftalen.

### **14. Opsigelse**

Opsigelse skal ske skriftligt og med 6 måneders varsel til den 1. i en måned.

Er det aftalt, at lejeaftalen er tidsbestemt, skal opsigelse tillige ske skriftligt og med 6 måneders

varsel før den aftalte lejeperiodes udløb. Opsiges en tidsbestemt aftale ikke med det nævnte varsel, forlænges lejeaftalen automatisk med 6 måneder. Lejeaftalen forlænges automatisk med 6 måneder ad gangen for hver gang, lejeaftalen ikke opsiges med det nævnte varsel.

### 15. Ophævelse, erstatning m.v.

Udlejer er berettiget til at ophæve lejeforholdet med umiddelbar virkning i følgende tilfælde:

1. Såfremt lejer misligholder sine forpligtelser i henhold til aftalegrundlaget,
2. såfremt lejer ikke inden 7 dage efter at være anmodet derom stiller en sådan sikkerhed, som foreskrives i pkt. 19,
3. såfremt lejer går i betalingsstandsning, erklæres konkurs, træder i likvidation, eller det på anden måde må formodes, at lejer ikke kan opfylde sine forpligtelser over for udlejer, samt
4. efter erhvervslejelovens bestemmelser om udlejers ophævelse, som finder analog anvendelse på lejeforholdet.

I tilfælde af udlejers ophævelse af lejer er udlejer berettiget til at kræve erstatning af lejer for leje i den resterende del af lejeperioden med tillæg af den periode, som anvendes til istandsættelse og nedtagning af det lejede, samt omkostninger forbundet med istandsættelsen og nedtagningen af det lejede.

Såfremt det lejede beskadiges i en sådan grad inden lejers overtagelse, at det lejede ikke kan benyttes, og er udlejer uden skyld deri, bortfalder aftalegrundlaget mellem parterne i sin helhed. I så fald kan ingen af parterne rette krav mod den anden part i anledning heraf. Såfremt det lejede beskadiges i lejeperioden, forestår udlejer udbedring af skaden inden rimelig tid. Udbedringen sker for lejers regning, medmindre udlejer er ansvarlig for skaden.

Såfremt samlingen af de lejede moduler forhindres grundet lejers forsømmelse, skal lejer betale udlejer en erstatning svarende til lejen for den tid, som ifølge parternes aftalegrundlag skulle have været lejebærende.

### 16. Ansvar

Lejer er objektivt ansvarlig for skader på det lejede i lejeperioden. Lejer er således også ansvarlig for skader forårsaget af tredjemand. Lejers ansvar er dog begrænset i henhold til den i pkt. 17 nævnte forsikring. Lejer er ikke ansvarlig for sædvanlig slidtage af det lejede.

Udlejer betaler ingen løbende udgifter i forbindelse med det lejede, herunder fx ikke snerydning, klipning af hæk eller lignende udgifter, som typisk påhviler en ejer af en fast ejendom. Såfremt udlejer skulle blive gjort erstatningsansvarlig for en skade, som er opstået som følge af lejers manglende/mangelfulde udførelse af ovennævnte arbejder ifølge nærværende aftale, skal lejer refundere udlejer enhver udgift i så henseende.

### 17. Forsikring

Udlejer er forpligtet til at tegne forsikring for det lejede i lejeperioden. Forsikringen omfatter bl.a. skade på det lejede i tilfælde af vandindtrængen. Fuldstændige forsikringsvilkår kan indhentes hos udlejer. Det lejede omfattes altid af de til enhver tid gældende forsikringsvilkår mellem udlejer og det aktuelle forsikringsselskab. Forsikring mod glasskade og hærværk er ikke omfattet af den af udlejer tegnede forsikring. I tilfælde af en forsikringssskade erstatter lejer udlejeren et beløb svarende til den ved forsikringsbegivenheden gældende selvrisiko.

### 18. Overtagelse og risikoens overgang

Risikoen for det lejede overgår fra udlejer til lejer på det tidligste af følgende tidspunkter, på hvilket tidspunkt lejer også anses for at have overtaget det lejede:

1. På tidspunktet, hvor det lejede er færdigsamlet og monteret, og lejeperioden ifølge aftalen begynder at løbe,
2. på tidspunktet, hvor det lejede tages i brug – helt eller delvist – af lejer, eller
3. på tidspunktet, hvor lejer påbegynder egne arbejder i det lejede.

Risikoen for det lejede overgår fra lejer til udlejer, når følgende to begivenheder begge er indtrådt: 1) Når lejeforholdet er ophørt, og 2) når lejer er fraflyttet det lejede.

### 19. Depositum

Til sikkerhed for lejers opfyldelse af samtlige forpligtelser under lejeforholdet, herunder forpligtelser i forbindelse med fraflytning, betaler lejer samtidig med lejekontraktens underskrivelse et almindeligt kontant depositum svarende til 3 måneders leje med tillæg af moms.

### 20. Oplysningspligt

Hver part skal uden ugrundet ophold underrette den anden part om forhold, som kan medføre tab for denne eller skade på det lejede.

### 21. Lejen og dennes forhøjelse

Den årlige leje erlægges kvartalsvis forud hver den 1/1, 1/4, 1/7 og 1/10, jf. pkt. 13 og 18.

Hvert år den 1/1 forhøjes den til enhver tid gældende årlige leje med stigningen i nettoprisindekset som offentliggjort af Danmarks Statistik, dog forhøjes lejen med minimum 3 %. Forhøjelsen sker i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset fra oktober måned to år før til oktober måned året før, dog minimum 3 %.

Såfremt indeksregulering umuliggøres, enten ved bortfald af beregning af indekstal eller anden lovgivning herom, forhøjes lejen i stedet i overensstemmelse med stigningen i et andet eksisterende eller nyt tilsvarende indeks, eller, hvis et sådant ikke findes, efter principper, der ligger beregning af nettoprisindekset så nært som muligt, alt dog minimum 3 %.

Den til enhver tid gældende leje kan ikke ned-sættes.

Prissatte arbejder, som udføres og debiteres efter lejeperiodens begyndelse, indekseres i henhold til nettoprisindekset, dog minimum 3 %.

## **22. Driftsomkostninger, skatter og afgifter**

Samtlige udgifter, som hidrører fra brugen af det lejede, betales af lejer. Derudover betales samtlige ejendomsskatter og andre offentlige skatter/afgifter, som måtte blive pålagt grundarealet, hvor de lejede moduler opstilles, og/eller blive pålagt det lejede, i sin helhed af lejer. Skulle udgifter, som hidrører fra brugen af de lejede, blive pålagt udlejer, refunderer lejer udlejer udgiften efter påkrav fra udlejer.

## **23. Betaling**

Lejen erlægges kvartalsvis forud mod udlejers frem-sendelse af faktura med 30 dages betalingstid efter fakturaens datering. Vederlag for etableringsarbejder erlægges med 30 % ved aftalens indgåelse, 30 % ved leverance af modulerne, 30 % ved afslutningen af eta-bleringen og 10 % ved overtagelse i henhold til pkt. 18.

## **24. Uforudsete udgifter**

Såfremt der efter indgåelse af aftalen påløber det lejede uforudsete udgifter grundet generelle ombyg-ningsforanstaltninger eller lignende, som udlejer pålægges at udføre af offentlig myndighed, skal lejer godtgøre udlejer den ekstra udgift efter påkrav fra udlejer.

## **25. Force majeure**

Hvis opfyldelse af en parts forpligtelser efter denne aftale forhindres af force majeure, jf. AB 92 § 24, stk. 1, nr. 3, har den pågældende part ret til tidsfrist-forlængelse. Det samme er tilfældet, såfremt forsin-kelsen skyldes forsinkelse i leverancer fra underleve-randører pga. force majeure.

I tilfælde af, at forsinkelsen pga. force majeure varer mere end 6 måneder, er hver part berettiget til at ophæve aftalen som følge heraf, uden at den anden part kan rejse krav om erstatning i den forbindelse.

## **26. Tvister**

Eventuelle tvister, som måtte opstå i forbindelse med denne kontrakt, herunder tvister vedrørende kon-traktens eksistens eller gyldighed, skal afgøres ved voldgift ved Voldgiftsinstituttet efter de af Voldgiftsin-stitutttet vedtagne regler herom, som er gældende ved voldgiftssagens anlæg.