

## Afståelse

En del lejekontrakter giver mulighed for afståelse. Det betyder, at I kan overdrage jeres lejemål til en ny lejer, der overtager lejekontrakten og de rettigheder og forpligtelser, der er beskrevet i den.

### **Kan vi afstå vores lejemål?**

Indledningsvis skal I altid tjekke i jeres lejekontrakt, om I har mulighed for at afstå lejemålet.

Men desværre er et ikke altid lige til at finde ud af, om I som lejer har afståelsesret eller ej, idet reglerne er ændret adskillige gange.

Ifølge erhvervslejeloven kan reglerne oplistes som følger:

- 1) Før 1. januar 1992:  
Hovedregler: Ingen afståelsesret.  
Undtagelse: Afståelsesretten skal være aftalt i lejekontrakten
- 2) 1. januar 1992 til 31. december 1999:  
Hovedregel: Afståelsesret efter lejelovens § 74 A  
Undtagelse: Aftale uden afståelsesret, skal være aftalt i lejekontrakten
- 3) Efter 1. januar 2000:  
Hovedregel: Afståelsesret efter erhvervslejelovens § 55  
Undtagelse: Aftale uden afståelse, hvis det er aftalt i lejekontrakten

### **Det praktiske**

Dernæst kommer den praktiske del, som i grove træk kan opdeles i følgende tre forhold:

Samme branche

Det er vigtigt at have for øje, at I som lejer står svagt, hvis den, I ønsker at afstå lejemålet til, ikke ønsker at anvende lejemålet til samme branche som jer.

Lejers oplysningspligt

For at kunne vurdere hele sagen grundigt ønsker udlejer selvfølgelig at have så mange oplysninger som muligt om en ny lejer, fx branchekendskab og økonomi samt sikre sig, at en ny lejer er bekendt med nuværende lejeaftales indhold, herunder blandt andet betaling af ydelser udover lejen samt betingelser i forbindelse med fraflytning. Så det er ikke godt nok, at vi får tilsendt en kopi af købekontrakten. Den vil vi også gerne have, men der er behov for flere informationer for, at vi kan vurdere den nye lejer.

Udlejers overvejelser

Udlejer vil på baggrund af ovennævnte tage stilling til, om den nye lejer har det fornødne branchekendskab og er økonomisk solid, ligesom det også vurderes, om det i forbindelse med en evt. afståelse er hensigtsmæssigt at genforhandle nogle af lejekontraktens punkter.

### **Juridisk og økonomisk rådgivning**

Der er ikke noget krav om, at I som lejer skal benytte jer af rådgivning fra advokat eller revisor. Vores erfaring er, at det i mange afståelsessager kan være en god hjælp for den lejer, der afstås til, at være repræsenteret af en person med professionel erfaring inden for jura og økonomi.

### **Tillæg til eksisterende kontrakt**

Når afståelsen er endeligt faldet på plads, udarbejdes der et tillæg til den eksisterende kontrakt. Tillægget skal underskrives af henholdsvis udtrædende lejer, indtrædende lejer og udlejer.

Medmindre der er aftalt noget specifikt i afståelsestillægget, er enhver refusion mellem udtrædende lejer og indtrædende lejer udlejer uvedkommende. Det betyder, at den indtrædende lejer overtager / indtræder i den tidligere lejers rettigheder og forpligtelser. Det betyder i sin enkelthed, at hvis I som lejer afstår midt i et 'varmeår', så vil vi afregne for hele varmeåret over for den indtrædende lejer. Det betyder også, at det depositum, I som lejer har indbetalt, bliver stående som depositum for den indtrædende lejer.