

Husk tinglysning af videregående rettigheder i erhvervslejekontrakten

I forbindelse med indgåelsen af en ny erhvervslejekontrakt eller et tillæg hertil bør man som lejer få vurderet, om lejeaftalen indeholder videregående rettigheder, som ligger udover erhvervslejelovens almindelige regler, og således kræver tinglysning for at opnå beskyttelse.

I erhvervslejeforhold er de rettigheder, som lejer er tillagt efter erhvervslejeloven, gyldige for enhver uden tinglysning. Det samme gælder ifølge erhvervslejelovens § 6 forudbetaling af leje, indskud, depositum el.lign., når det samlede beløb ikke overstiger et halvt års leje. Dermed kan udlejers kreditorer og købere af ejendommen ikke fortrænge lejers rettigheder, selvom de ikke kender til dem.

Beskyt lejers videregående rettigheder

Hvis lejer ifølge erhvervslejekontrakten har forhandlet sig til rettigheder, der stiller lejer bedre end erhvervslejelovens regler, og/eller der er aftalt depositum eller forudbetalt leje for et beløb, der overstiger et halvt års leje, skal de pågældende bestemmelser i erhvervslejekontrakten tinglyses.

Videregående rettigheder, der ligger udover erhvervslejelovens regler, forekommer f.eks., når:

- lejer har en køberet eller forkøbsret til ejendommen
- lejer har lejefrihed i en periode
- lejer har fremlejeret
- lejer har afståelsesret til andre brancher
- udlejer har påtaget sig uopsigelig i en årrække

Hvis lejers videregående rettigheder ikke tinglyses, risikerer lejer, at rettighederne fortrænges i tilfælde af udlejers konkurs eller et salg af ejendommen til en godtroende køber, som ikke havde kendskab til lejers videregående rettigheder.

Vil du vide mere?



Torsten Viborg Pedersen
Advokat /Partner

☎ 52 17 28 17
✉ tvp@dahlaw.dk



Jesper Høj Josefsen
Advokat /Associeret partner

☎ 61 91 51 02
✉ jhj@dahlaw.dk



Mikkel Fisker
Advokat (H)/Associeret partner

☎ 26 31 75 33
✉ mfi@dahlaw.dk