

## Praktisk vejledning for Dats´ medlemsgrupper og scener omkring leje/lån af lokaler herunder bestyrelsens ansvar.(advokat Sven Brouer Seedorff, judica advokaterne.

[www.judica.dk](http://www.judica.dk).)

### **Generelt:**

En stor del af de etablerede teatergrupper under Dats´ baserer deres aktiviteter på at kunne råde over lokaler, som dels skal anvendes til opførelse af forestillinger med tilstedeværende publikummer, men også til at kunne øve og lave praktiske ting i tilknytning til disse forestillinger/aktiviteter.

Nogle teatergrupper er gennem mange år blevet så veletablerede, at de har formået at eje deres egen bygning, medens størstedelen er afhængig af, at kunne leje lokaler til en for dem rimelig husleje. For de flestes vedkommende, kan dette alene ske, såfremt der ydes et tilskud fra den lokale kommune, da midlerne i disse teatergrupper er små.

Der begås ofte en række grundlæggende fejl, når der laves aftaler omkring benyttelse af lokaler, og derfor håber jeg, at denne lille vejledning kan give en række værktøjer til at undgå, at komme ud på det dybe vand.

### **Hvem er part:**

De etablerede amatørscener har normalt stiftet en forening, på grundlag af udarbejdede vedtægter og en valgt bestyrelse. De personer, som man indgår aftaler med, skal vide, hvem der juridisk forpligter foreningen. Det er derfor vigtigt, at vedtægterne er meget klare omkring dette.

Dette anføres i vedtægterne på den måde, at man har et punkt, som hedder ”hvem kan tegne” eller ”tegningsregel”. Ved vigtige beslutninger, vil det være normalt, at formanden ikke alene kan indgå aftaler, men at aftalen skal være godkendt af flere medlemmer af bestyrelsen. Det gælder f.eks. indgåelse af lejeaftaler, pantsætning, optagelse af lån, køb af ejendom og lignende.

Ved mindre dagligdags beslutninger, vil formanden eller kassereren normalt alene kunne lave aftaler. Det er blot vigtigt, at der foreligger klare retningslinjer omkring dette, så også den man skal lave en aftale med kan se, hvem der kan forpligte foreningen.

### **Hvem er kontraktspart:(udlejer)**

Lige så vigtigt er det at gøre sig klart, ”hvem er det foreningen indgår aftale med”. Det vil typisk være i situationer, hvor der skal indgås en lejekontrakt om leje af et lokale. Hvis det er et kommunalt lokale, kan udlejer have mange kasketter. F.eks. teknisk forvaltning, kulturforvaltningen eller økonomiforvaltningen osv. Men den overordnede part vil være kommunen. Derfor gælder det om, at der udarbejdes en egentlig lejekontrakt, hvoraf det tydeligt fremgår, at det er kommunen via en af forvaltningerne, som er udlejer.

Indgås der lejemål med private udlejere, er det også her vigtigt, at få klarlagt, om udlejer er en person eller et selskab (cvr. nr. for selskabet bør anføres i kontrakten).

### **Indgåelse af lejekontrakt:**

De lokaler, som en forening lejer, skal ikke anvendes til beboelse og er derfor omfattet af reglerne i **Erhvervslejeloven**. Husk altid, at kræve en skriftlig lejekontrakt.

I lejekontrakten skal/bør det fremgå

1. lejens størrelse
2. hvilke udgifter lejer skal betale udover lejen
3. udgifter, hvis størrelse ikke kendes, skal anslås
4. hvis udlejer har adgang til at regulere for skatter og afgifter, skal det fremgå, hvilken dato der er udgangspunkt for reguleringen.
5. hvem har vedligeholdelsespligten, indvendig og udvendig
6. en beskrivelse af det lejedes tilstand ved overtagelsen –vigtigt!
7. om lejemålet er tidsbestemt for en længere periode
8. hvilke installationer og løsøre i lejemålet, der tilhører udlejer
9. om lejer selv må istandsætte ved fraflytning
10. aftalt uopsigelighed

### **Det lejedes tilstand ved start på lejemålet:**

Her begås mange fejl!

Normalt har lejer den indvendige vedligeholdelse, hvilket betyder, at lejer skal sørge for ”maling, hvidtning og tapet”, men ofte vil der i Erhvervslejemål også være krav om vedligeholdelse af låse, afløb, forsyning med el, vand og varme. Da foreningen normalt vil have en beskedent økonomi, bør man som lejer undgå at påtage sig disse forpligtelser. Hvis det er kommunen der er udlejer, vil man efter forhandling ofte kunne undgå dette som led i kommunens tilskud.

Påtager man sig alligevel forpligtelser i et eller andet omfang, bør man som lejer sørge for, at vedligeholdelsestilstanden noteres ned i kontrakten evt. med billedemateriale, således at man ikke ved en senere fraflytning kommer til at hæfte for en istandsættelse, som man egentlig ikke bærer ansvaret for. Eksempel: revnede eller punkterede ruder, revnede cisterner, defekte døre, vinduer og låse.

Få oplyst varmemeforbruget inden aftale indgås, hvis man som lejer skal betale særskilt for varmen. Det nytter ikke noget med en billig leje, hvis varmemeforbruget er stort!

**Krav fra brandmyndigheder-** når der inviteres publikummer til forestillinger, stiller brandmyndighederne krav til lokalerne. Sørg for, at udlejer skal påtage sig forpligtelsen til at opfylde de krævede forskrifter, (branddøre, nødudgang mv).

**Mangler,** som en lejer vil påberåbe sig, skal af lejer gøres gældende senest 14 dage efter lejemålets start.

### **Lån af lokaler:**

Man kan også have situationer, hvor foreningen ikke betaler en egentlig leje til udlejer(kommunen), men f.eks. skal afholde de løbende driftsudgifter, varme, vand og el samt vedligeholdelse. Et sådant lån af lokale vil typisk også blive betragtet som omfattet af Erhvervslejeloven. Derfor vil de ovenfor anførte bemærkninger også gælde for disse lokaler.

Foreningen skal være opmærksom på, at selv om der er tale om et låne lokale, er det af bevismæssige årsager fortsat vigtigt at sikre sig bevis for de aftaler, som er indgået, herunder hvem der hæfter for hvad!

### **Aftale om lejens størrelse:**

Som forening, vil man normalt ikke kunne betale markedslejen på samme måde som en forretning vil kunne gøre det. Alligevel bør der medbringes et realistisk budget ved forhandling med udlejer (kommunen), så man ikke påtager sig større byrder end man kan bære. Derfor vil aftale om indbyggede stigninger være farlige! Stigninger som følge af pristal eller ejendomsskatter, kan være en farlig cocktail for en fattig lejer. Derfor bør lejen være realistisk i forhold til foreningens indtægter og helst uden mulighed for regulering i lejeperioden. Et sådant vilkår skal være skriftligt.

Aftaler indgået med politikere i kommunen binder ikke nødvendigvis nyvalgte eller udskiftede personer. Foreligger der derimod en skriftlig aftale, skal aftalens indhold overholdes i kontraktens løbetid.

De nye storkommuner vil kunne medføre, at ”løse aftaler” ikke længere vil blive overholdt fra kommunens side. Derfor er en skriftlig aftale vigtig. Tillægsaftaler, som indgås efterfølgende, bør altid foreligge på skrift. At vi \*plejer\* at gøre sådan, er ikke juridisk bindende.

### **Aftale om lejemålets varighed:**

Det er vigtigt at have arbejdsro, så man kan koncentrere sig om at spille teater. Derfor bør aftaler med udlejer have indbygget bestemmelser om uopsigelig fra udlejers side, gerne 10 år eller mere.

På den måde ved foreningen, at såfremt man overholder sine forpligtelser over for udlejer, da kan man få udbytte af de investeringer, som skal foretages, for at opbygge et spillested. En sådan aftale er lige så vigtig, som aftalen omkring lejens størrelse.

### **Aftale om brug og indretning:**

Ofte overtages et ”nøgent lokale”, som lejer selv skal indrette. Sørg for, at det af kontrakten fremgår, hvad lokalerne skal anvendes til, hvad lejer må foretage af indretning og indgreb. F.eks. skal der ofte opbygges belysning og lyd, som kræver indgreb i nuværende installationer. Som udgangspunkt, har en lejer adgang til at foretage ombyg-

ninger, der er sædvanlige for den type virksomhed, som efter aftalen drives fra lokalerne.

Hvis andre skal bruge de samme lokaler, bør det nøje præciseres, hvem der er den ansvarlige for de andre brugere, og omfanget af denne brug. Andres brug, bør smitte af på størrelsen af den leje, som skal betales.

**Erhvervslejelovens § 14:** det bør altid aftales, at Erhvervslejelovens § 14 ikke skal være gældende. Derved opnås, at udlejer i lejeperioden ikke kan stille krav om en genforhandling af lejevilkårene.

Det er muligt at lave aftaler om, at lejen ikke kan stige i lejeperioden( f. eks. 5 eller 10 år), og en sådan aftale bør tilstræbes. Alternativt, at der lægges loft over en stigning.

### **Opsigelse:**

Hvis der **ikke** er indgået en aftale om et tidsbestemt lejemål (dvs. at der ikke er oprettet en **skriftlig kontrakt om varighed** af lejemålet), eller der ikke er aftalt uopsigelse i en periode, kan begge parter opsiges med 3 måneders varsel jfr. Erhvervslejelovens § 64, **hvis der foreligger gyldig opsigelsesgrund.**

### **Vigtigt:**

Som alt overvejende hovedregel vil et erhvervslejemål alene typisk kunne opsiges af **udlejer** i følgende 2 situationer:

1. når udlejer selv ønsker at benytte det lejede og vel at mærke ikke skal bruge lejemålet til at drive samme "erhverv"
2. når udlejer dokumenterer, at nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes

På almindelig dansk betyder dette, at den lejer, der har et erhvervslejemål uden en kontrakt, også vil være beskyttet mod opsigelse, medmindre ovennævnte 2 grunde foreligger. Der vil være gråzoner, men en lejer skal derfor ikke bare efterkomme en opsigelse.

I situation nr. 1 har en lejer 1 års opsigelse, nemlig hvis udlejer selv ønsker at benytte det lejede. Her er der dog tale om komplicerede regler. Udlejer skal nærmere begrunde sin opsigelse og opsigelsen skal indeholde en række oplysninger om lejers rettigheder. Hvis lejer protesterer, skal udlejer indbringe sagen inden 6 uger for Boligretten.

### **Vigtig undtagelse:**

Hvis en lejer, der driver erhvervsvirksomhed( f.eks teater), hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden(teaterscenen), kan en lejer kun opsiges med begrundelserne:

1. udlejer skal selv bruge lokalerne

2. udlejer dokumenterer, at nedrivning eller ombygning nødvendiggør lejers fraflytning
3. når vægtige grunde gør det magt påliggende for udlejer at blive løst fra lejeforholdet

**Men** opsigelsen skal være rimelig set ud fra begge parter forhold. En opsigelse med 1 års varsel, er således ikke en ubetinget ret, som udlejer har. Når en sådan afgørelse skal træffes, vil der blive lagt vægt på, hvor længe lejer har været i lokalerne, lejers forbedringer af disse og endelig værdien af kundekredsen.

Man kan derfor godt opleve en situation, hvor en lejer på trods af manglende lejekontrakt og mange års forbliven i lokalerne er i en situation, hvor udlejers forhold ikke er så vægtige, at opsigelse kan finde sted. Det er dog ikke tilrådeligt at satse på dette, hvorfor skriftlige aftaler med tidsbestemte perioder med uopsigelig, klart anbefales.

Er man i en situation, hvor der ikke foreligger kontrakt og muligheden for at få en kontrakt efterfølgende ikke er til stede, skal man som lejer ikke uden videre acceptere en trussel om opsigelse, jfr. det ovenfor anførte. Lejelovens regler beskytter som udgangspunkt lejer.

### **NB:**

De betragtninger, som jeg har anført, forudsætter i alle situationer, at lejer har overholdt sine forpligtelser over for udlejer!

### **Fraflytning og mangler:**

I erhvervslejemål skal udlejer inden 4 uger fra lejers fraflytning gøre evt. krav gældende. Overholdes fristen ikke, bortfalder kravet. Det kan f.eks. være krav om istandsættelse efter installationer, som lejer har haft anbragt, ødelæggelse af gulve, for blot at give eksempler herpå.

### **Det lejedes værdi:**

Der findes i loven regler om, at såfremt det lejede er mere værd end den leje, der betales, kan der finde en regulering sted, hvis der ikke som omtalt ovenfor er bestemt, at der ikke skal kunne ske en regulering. Tilsvarende, hvis lejen er for høj i forhold til markedislejen. Reglerne er komplicerede.

### **Bestyrelsens opgaver og ansvar:**

Bestyrelserne er normalt kendetegnet ved at være baseret på frivillig ulønnet arbejdskraft, på samme måde som bestyrelsesmedlemmerne er det i sportsklubber og lignende. Det betyder imidlertid ikke, at ansvaret for de handlinger, som bestyrelsen foretager sig, bliver mindre, hvilket kan komme som en overraskelse.

Det er vigtigt, at bestyrelsen på sine møder fører en protokol, således at beslutninger og divergerende meninger bliver nedfældet på skrift.

Det er bestyrelsens fornemmeste opgave, at være ansvarlig ud fra de økonomiske muligheder, som foreningen opererer med. Dette skal forstås helt bogstaveligt. Hvis et realistisk budget viser, at foreningen ikke har råd til at købe udstyr til foreningens brug, kan det ikke nytte, at man alligevel beslutter at købe udstyr (ud fra betragtningen - ske hvad der ske vil). Hvis en forretning lider tab som følge af manglende betaling, kan det komme på tale, at gøre de enkelte bestyrelsesmedlemmer personligt ansvarlige for tabet.

Hvis en sælger har fået at vide, at salget sker til "Det lille Teater", og at teatret kan få vanskeligt ved at betale her og nu, men vil prøve at afdrage over en årrække, kan sælger være bibragt en viden der betyder, at han ikke kan gøre noget krav gældende mod bestyrelsesmedlemmerne, hvis teatret ikke senere formår at betale.

Som udgangspunkt, bør der ikke stiftes gæld, som man ikke inden for rimelig tid har en helt klar forventning om at kunne betale.

At være personligt ansvarlig betyder, at man hæfter med alt hvad man ejer og har.

Tilsvarende gælder, når foreningen indgår en aftale om et **lejemål**. Indgås der aftale, typisk med en kommune, bør foreningen give kommunen så mange oplysninger om sin økonomi som muligt. Når kommunen er vidende om, at det kan knibe, fratager det også bestyrelsesmedlemmerne for noget af ansvaret, hvis det går galt.

Det betyder også, at indtræffer der nye omstændigheder, som betyder manglende evne til at betale i fremtiden, skal bestyrelsen handle herefter og forholde sig til mulighederne.

### **Rettidig omhu:**

Det er altid en dårlig ide, at lade stå til. Måske kan foreningen ved forhandling med kommunen opnå en kommunegaranti over for banken, således af foreningen kan opnå en kredit til et bestemt formål. Der findes ligeledes flere fonde, som man kan søge og opnå tilskud hos. Det er blot vigtigt, at en ansøgning er velbegrundet og veldokumenteret. Det er altid nemmere at opnå tilskud før skuden er kærtret end efter!