

## Inspirationsliste

Nærværende opremsningen skal alene ses som en inspiration i forbindelse med udarbejdelse af en forpagtningsaftale.

Det forhold, at der på listen står henholdsvis forpagter eller bortforpagter på de enkelte forslag til rettigheder og forpligtelser er ikke et udtryk for en sædvane, men skal alene ses som et oplæg til overvejelser.

Det bemærkes, at der på listen kan være flere modstridende forslag under samme område til indholdet af en aftale.

Det bør sikres, at den konkrete forpagtningsaftale gennemgås af en jurist, således at aftalen tilpasses de konkrete forhold.

### Hvad er omfattet af det forpagtede?

- Bortforpagters og forpagters navne, adresser, telefonnumre, CVR-nr. og selskabsbetegnelser
- Omfattet af det forpagtede er bygninger, lokaler, udhuse, garager, lysthuse og friarealer som følger:
  - Serveringslokale på ca. xx kvm. med plads til ca. xx personer
  - Buffet på ca. xx kvm. med adgang til køkkentrappe
  - Lagerlokale på ca. xx kvm
  - Garderobe
  - Fuldt indrettet køkken samt varemottagelse og depotrum på i alt ca. xx kvm
  - Køle- og frostrum på ca. xx kvm
  - Bad og garderobe for personale på ca. xx kvm
  - Personalekantine på ca. xx kvm
  - Herre- og dametoilet på ca. xx kvm
  - Bar på ca. xx kvm
  - Selskabslokaler
  - A la carte restaurant
  - Dobbeltværelser
  - Enkeltværelser
  - Lagerrum
  - Kontorlokaler
  - Personalekantine

Nærmere beskrivelse heraf, således af det nøjagtigt kan afgrænses, hvad der henhører under forpagtningsaftalen.

### Inventar

- Hvilket inventar medfølger forpagtningen, herunder maskiner, service, driftsmidler og kasseapparater?
- Skal der udarbejdes særskilt inventarliste, som kan underskrives af begge parter. Hvorledes skal listen gennemgås før underskrift?
- Skal inventaret jævnligt efterses og optælles?
- Hvem har vedligeholdelsespligten af inventaret?

- Hvem skal forny inventaret og hvem ejer det nye inventar bagefter?
- Skal forpagter have mulighed for at udtage dele af inventaret eller det forpagtede til restaurering eller lignende?
- Er der ret til at bruge navne/varemærker/telefonnumre?
- Er der pligt for bortforpagter til at overtage forpagters inventar?
- Varelager
- Telefon

### **Forpagtningsforholdets varighed**

- Opsigelsesfrister – rimelige for begge parter
- Eventuel uopsigelighed i en periode
- Forkøbsret

### **Forbrugsudgifter**

- Hvem leverer
- Hvem har ansvaret for forsyningsledningerne
- Udgifter til el, vand, gas, varme, olie, telefon og lignende
- Dækningsafgift

### **Udendørsservering**

- Må eller skal man det?
- Hvor og hvornår?
- Hvem har ansvaret for rengøring?

### **Myndighedernes krav**

- Er de opfyldt?
- Hvem har ansvaret for, at de er opfyldt?
- Støj/lugt

### **Benyttelse**

- Serverings- og/eller overnatningsvirksomhed
- Standard
- Krav til sortiment?
- Musik
- Parkering/tilkørselsforhold/varelevering
- Åbningstider
- Skiltning

### **Forpagtningsafgift**

- Forpagtningsafgiften (fast beløb eller procentdel af omsætningen), minimumsafgift
- Eventuel anden sats for mad ud af huset
- Terminer til betaling af forpagtningsafgiften, regulering af forpagtningsafgiften
- Bortforpagters adgang til driftsregnskab mv.
- Den mere præcise procent af forpagtningsafgiften kan tilnærmes ud fra følgende forhold:
  - Bygnings- og arealstørrelse
  - Beliggenhed

- Medfølgende maskiner, inventar og andet driftsmateriel
  - Tilstanden af det bortforpagtede ved afleveringen
  - Omsætningens størrelse
  - Driftsudgifter
  - Sikkerhedsstillelse
  - Vedligeholdelse/rengøring
  - Udgifter til myndigheders krav til det forpagtede
  - Fastsatte åbningstider
  - Afståelsesret og goodwill
  - Opsigelse
- A conto
  - Krav til bogføring mv.
  - Sikkerhedsstillelse

Ved store bygninger og store arealer kan der opnås stordriftsfordele og dermed en større avance, hvilket trækker i retning af en højere forpagtningsafgift. Hvis den store kapacitet benyttes til at udbyde mange forskellige aktiviteter, vil der ikke nødvendigvis være tale om stordriftsfordele.

I områder hvor det er særligt attraktivt at drive virksomhed, såsom centre og forlystelsesparker mv., ses det undertiden, at forpagtningsafgiften er forholdsvis høj. Rent geografisk vil en placering i København ofte bevirke en højere forpagtningsafgift end ved en beliggenhed i provinsen.

Hvorvidt maskiner, inventar og andet driftsmateriel indgår som en del af det forpagtede, har stor betydning for forpagtningsafgiftens størrelse. Typisk vil sådant udstyr helt eller delvist medfølge. Er dette ikke tilfældet, bør forpagtningsafgiften sættes lavt.

Såfremt tilstanden af det forpagtede er mere nedslidt end sædvanligt, bør forpagtningsafgiften sættes lavt.

Det er ikke ualmindeligt, at afgiftsprocenten nedsættes i takt med stigende omsætning.

Driftsudgifter afholdes normalt af forpagter. Til driftsomkostninger henregnes miljøafgifter, udgifter til vandforsyning, forsikringer, renovation, renholdelse af lokaler samt af afløb, telefon, gas, elektricitet og personalelønninger. Såfremt bortforpagter påtager sig at afholde en del af disse udgifter, vil dette normalt trække i retning af en højere forpagtningsafgift.

Såfremt sikkerhedsstillelse i form af en bankgaranti – som forpagter stiller til sikkerhed for forpligtelserne i henhold til forpagtningskontrakten, herunder navnlig betaling af forpagtningsafgift samt forpagters vedligeholdelsesansvar – udgør et beløb større end hvad der svarer til 3 måneders forpagtningsafgift, bør dette normalt bevirke, at forpagtningsafgiften skal sættes lavere.

Vedligeholdelse vil typisk være fordelt sådan, at forpagter har ansvaret for den indvendige vedligeholdelse, mens bortforpagter har ansvaret for den udvendige vedligeholdelse. Såfremt forpagter bærer en del af ansvaret for den udvendige vedligeholdelse, vil dette tale for en mindre forpagtningsafgift, idet forpagter her har en videregående forpligtelse i forhold til, hvad der er sædvanligt.

Såfremt myndighederne stiller krav om ændring af indretning eller indlægning af særlige installationer som betingelse for fortsat opretholdelse af driften, vil dette ansvar påhvile bortforpagter, tilsvarende vil udgifterne hertil skulle dækkes af bortforpagter. Derimod vil udgifter til myndighedernes indgriben foranlediget af måden, som forpagter driver virksomheden på, skulle dækkes af forpagter.

Fastsatte åbningstider ifølge forpagtningskontrakten med kortere åbningstid end sædvanligt for branchen bør medføre, at forpagtningsafgiften sættes lavt, idet der er tale om en begrænsning i forpagters mulighed for omsætning.

Såfremt forpagter har afståelsesret og goodwill, vil dette tale for en højere forpagtningsafgift.

Normalt er forpagtningsforholdet uopsigeligt for bortforpagter i en vis årrække, mens forpagter typisk har et opsigelsesvarsel på omkring 6 måneder. Såfremt bortforpagters uopsigelighed ligger under 10 år – dog noget kortere ved bortforpagtning af offentlig ejendom – vil dette tale for en lavere forpagtningsafgift.

### **Vedligeholdelse/bygningsændringer/renholdelse**

- I hvilken tilstand er lokalerne og inventaret i forbindelse med forpagtningsaftalens indgåelse
- I hvilken tilstand skal lokalerne tilbageleveres
- Bortforpagters adgang til det bortforpagtede
- Hvem skal opfylde og afholde udgifter til eventuelle krav om ændring af bygningsindretning fra fødevareregionen, brandmyndighederne, arbejdstilsynet, bygningsmyndigheder eller andet
- Skal der være gennemgang af lokalerne af myndighederne i forbindelse med forpagtningens indgåelse
- Forpagters rengøringspligt
- Forpagters vedligeholdelsespligt
- Bortforpagters vedligeholdelsespligt
- Vedligeholdelsespligt på de udendørs arealer, indgangspartiet
- Renholdelse af udendørsarealer
- Sikre at eventuelle vedligeholdelsesarbejder udføres med godkendelse for bortforpagter
- Bygningsmæssige forandringer

### **Bevillinger**

- Hvem skal søge udvidet åbningstid, næringsbrev og alkoholbevilling?
- Forbehold for opnåelse af de forskellige bevillinger og tilladelser

### **Overdragelse**

- Er der ret til fremleje/afståelse?
- Krav til eventuel godkendelse/afståelsessum
- Skal forpagter kunne overdrage eget inventar til ny forpagter
- Skal der kunne oparbejdes goodwill?
- Køberne

### **Misligholdelse**

- Særlige forhold i forbindelse med misligholdelse

- Stillingtagen til eventuelle uenigheder – afgøres under voldgift eller ved de danske domstole
- Påkrav
- Misligholdelsesgrund

### **Samarbejdsaftale**

- Skal der være en samarbejdsaftale som nærmere beskriver, hvorledes samarbejdet skal være i praksis?
- Skal virksomheden fremstå på en særlig måde, dvs. opdækning, farver, menuer, personale og lignende?
- Forbehold for anvendelse af lokaler til særlig formål, der medfører uforholdsmæssig stor slitage
- Krav om anvendelse af lokaler til særlige formål
- Skal der foretages fælles markedsføring?
- Krav til åbningstider?
- Ethiske krav til leverandører, driften af virksomheden og lignende
- Ændring af virksomhedens koncept, åbne nye afdelinger mv.
- Bruge virksomheden i markedsføring af andre afdelinger
- Bestemmelse om udlejning af lokaler til særlige formål

### **Ophør – opsigelsesprocedure**

- Hvornår må man offentliggøre, at forpagtningsforholdet ophører?

### **Udgifter ved aftalens indgåelse**

- Mæglersalær
- Tinglysning