

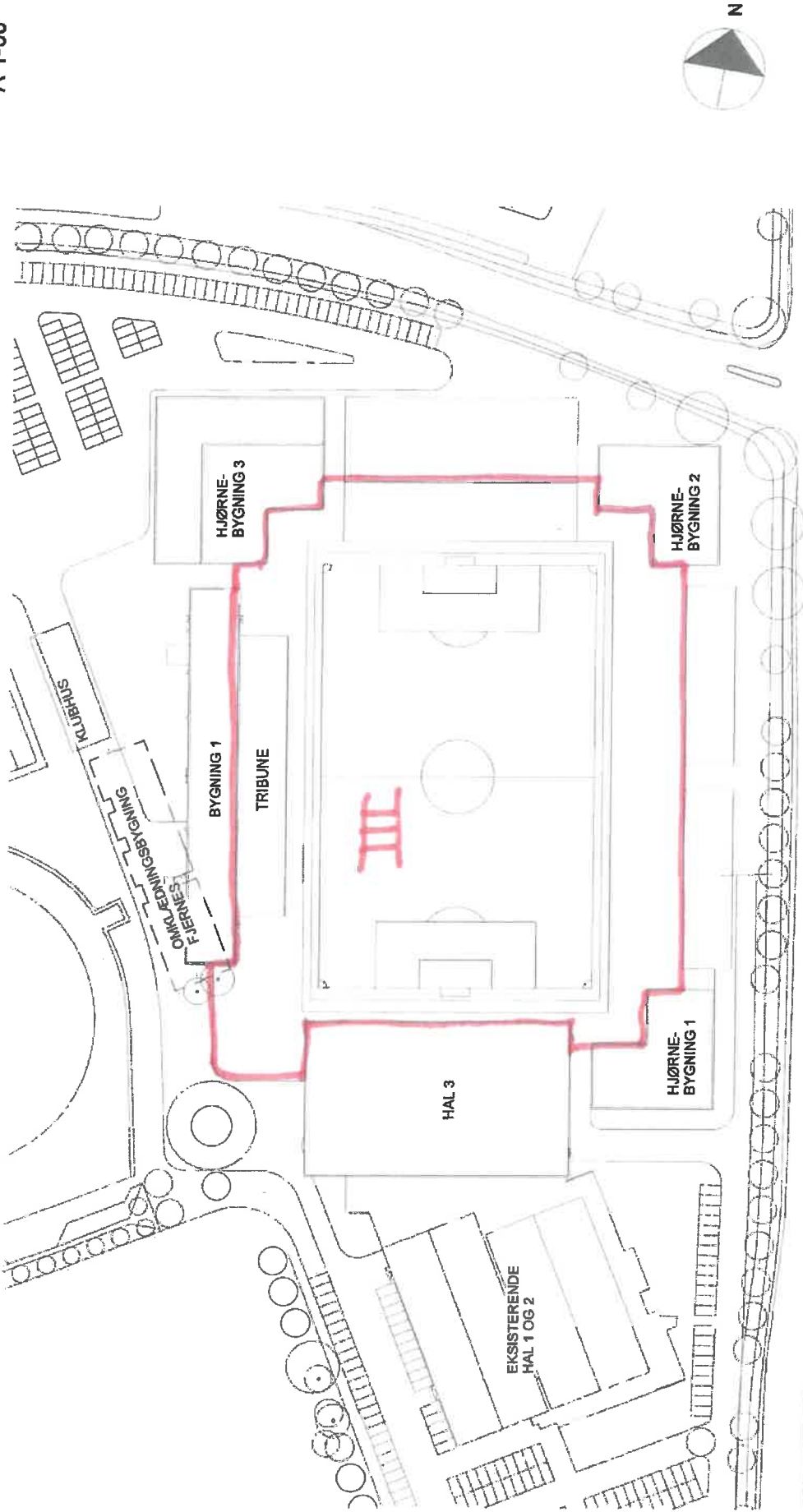
UDSTYKNINGSFORSLAG NR. 4

Matr.nr. 11a m.fl. Køge Markjorder
Ved Stadion 8A, 4600 Køge
Køge Kommune

Vejudlæg revideret jf. møde med vejmyndighed den 20. december 2017

Landinspektørfirmaet LE34 Køge
Spindre Allé 5
4600 Køge
+45 5663 3800
koge@le34.dk
www.le34.dk

TSA	PM	PM	15.02.2018
UDF.	KONTROL	GOOK.	DATE
S345	DVR90	594 x 420	1:1000
KOORD. SYB.	KOTERYS.	FORMAT	MÅLFORHOLD
1704252	1704252-005-002		2
PROJEKTR.	TEGNINGSNUMMER		UDG.



Køge Idrætspark - Bygning B



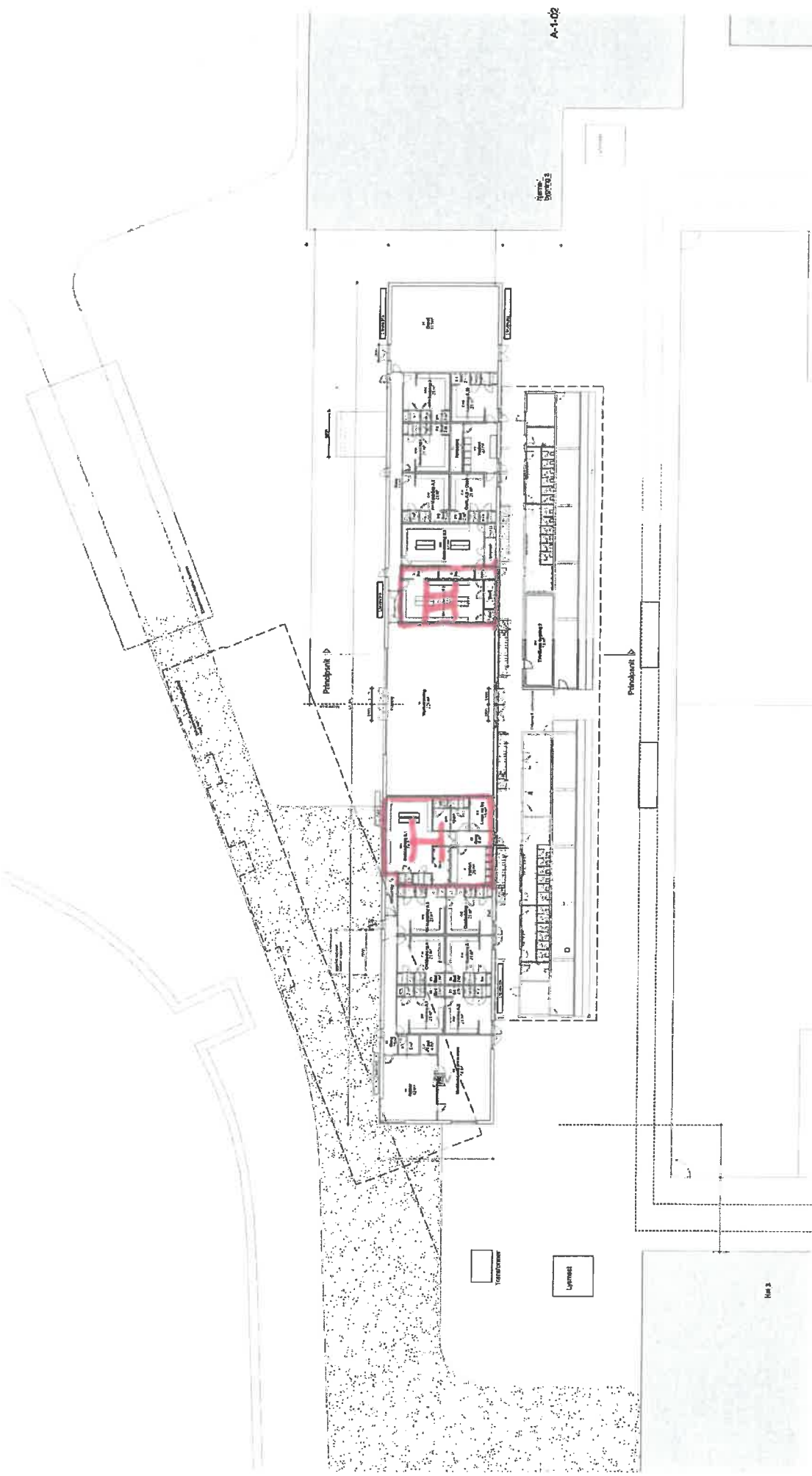
Arkitekter
 Mål 1:1000
 Udført af SRV/CB
 Dato 05.10.2018

Oversigtsplan

- Bygherre Køge Kommune, Kultur og Idræt
- Arkitekt Arkitekterne KØGE A/S, Vestergade 20, 4600 Køge
- Ingeniør Dines Jørgensen

Sag 201870
 Fil. P:\2018\201841 KIP - Programmering af byggenal.2\08 Tegnings\08.3 Udbudsprojekt\00 Modelmodel_D.rvt

Tlf. 56 67 67 67
 Tlf. 56 63 83 83
 Tlf. 57 86 08 86
 www.koega.dk
 www.arkit.dk
 www.dj-co.dk



Koge Idrebypark - Bygning B

ARKITERNE		NOGE	
Drøm	1:200	1:200	1:200
Etagetegn			
□	Bygning	□	Her 3
□	Køge Idrebypark	□	Her 3
□	Bygning B	□	Her 3
□	Bygning C	□	Her 3
□	Bygning D	□	Her 3
□	Bygning E	□	Her 3
□	Bygning F	□	Her 3
□	Bygning G	□	Her 3
□	Bygning H	□	Her 3
□	Bygning I	□	Her 3
□	Bygning J	□	Her 3
□	Bygning K	□	Her 3
□	Bygning L	□	Her 3
□	Bygning M	□	Her 3
□	Bygning N	□	Her 3
□	Bygning O	□	Her 3
□	Bygning P	□	Her 3
□	Bygning Q	□	Her 3
□	Bygning R	□	Her 3
□	Bygning S	□	Her 3
□	Bygning T	□	Her 3
□	Bygning U	□	Her 3
□	Bygning V	□	Her 3
□	Bygning W	□	Her 3
□	Bygning X	□	Her 3
□	Bygning Y	□	Her 3
□	Bygning Z	□	Her 3

Arkitektfirmaet Arkiterne, Nøgevej 1, 2630 Lyngby, Danmark
 Tlf: +45 44 66 66 66
 E-mail: arkiterne@arkiterne.dk
 www.arkiterne.dk



NOTAT

Dato	Dokumentnummer
8. november 2018	2018-020104-1

Teknik- og Miljøforvaltningen
Anlægsafdelingen

Dispositionsret tidspunkter

Med henvisning til tegningsbilags område I – II og III.

Område I:
Fuld dispositionsret

Område II:
Dispositionsret i forbindelse med kamparrangementer for HB Køge.

Område III:
Dispositionsret i forbindelse med kamp- og træningsarrangementer.
Kamparrangementer jf. ½ årligt kampprogram incl. trænings- og pokalkampe.

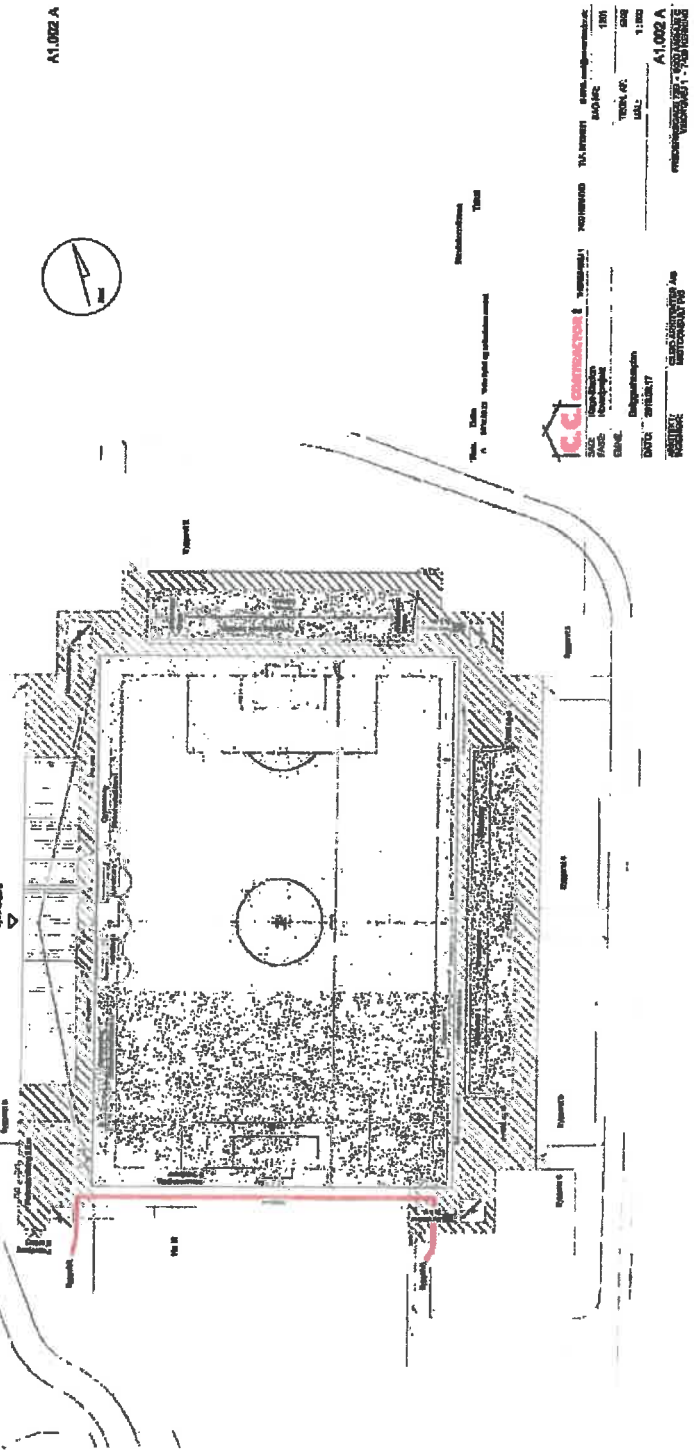
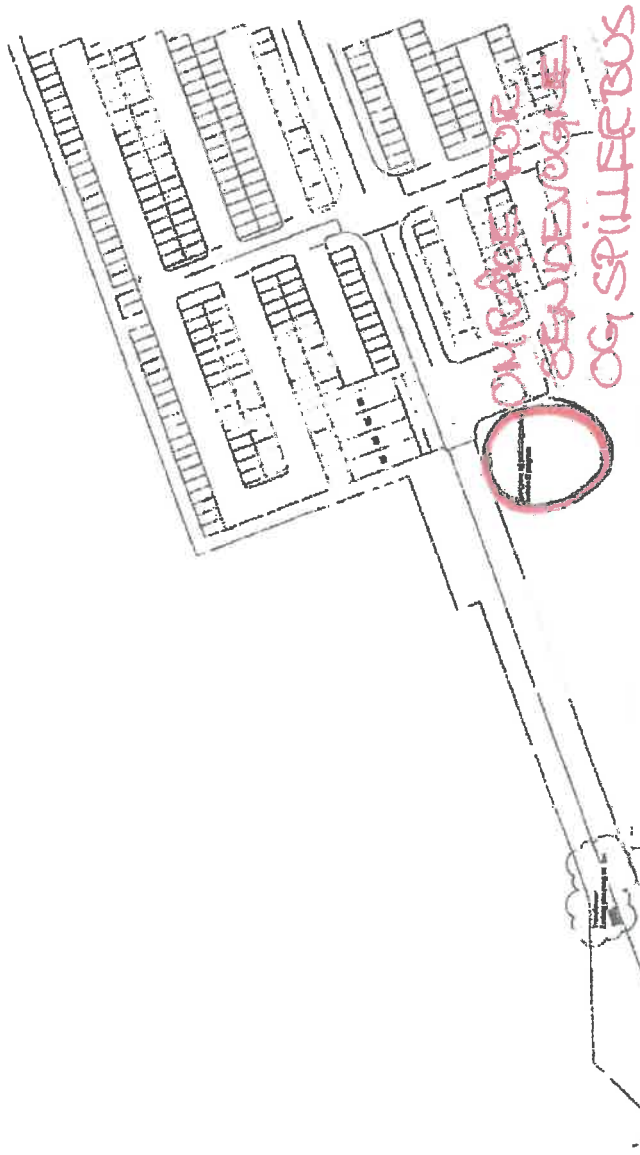
Træningsarrangementer hverdage 9.30 – 12.30

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk

Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:
Morten Suhr
Tlf. +45 56 67 24 40
Mail tmf@koege.dk



A1.002 A



CC **CONSTRUCTION**

Projektnavn:
 Dato:
 Skala:
 Tegningsnr.:
 Udgivelsesdato:
 Tegningsnr.:
 Udgivelsesdato:

A1.002 A
 A1.002 A

Køge Kommune ejer generelt alle bygninger, installationer og inventar m.v. inden for indhegningen på Køge Stadion bortset fra nedenstående:

- **LED-bander/reklamebänder:**
HB Køge har opsat og bekostet:
 - *X lbm. LED-bänder/reklamebänder.*

- **Boder og skure:**
HB Køge har opsat og bekostet:

- **EI- og rørinstallationer:**
HB Køge har opsat og bekostet:

- **Lyd:**
HB Køge har opsat og bekostet:

- **Inventar:**
HB Køge har opsat og bekostet:

Konkurrencestyrelsens model:

Anvendt til beregning af stadionleje på Køge stadion 2018

Periode af 1 år i 1. div.

Antal pladser i alt	A	4.000
Antal nødvendige pladser	B	1.000
Antal timer i alt pr. år	C	4.000
Antal nødvendige timer pr. år	D	600
Pris pr. plads (gammelt anlæg)	E	0
Forrentning	F	3,00
Investeringer (nyt anlæg)	G	41.000.000
Forrentning & afskrivninger	H	7,75
Udgift - drift & vedligehold ¹⁾	I	1.335.000

	I alt	Forrentning	Brugsandel 1 (D/C)	Udsande (B/A)	Klub-andel
Drift & vedligeholdelse	I	-	0,15	-	200.250
Kapitalomk., gammelt anlæg	(A*E)	0	0,15	0,25	0
Kapitalomk., nyt anlæg	G	3.177.500	0,15	0,25	119.156
Leje i alt					319.406

A: Den totale tilskuercapacitet som Køge Stadion råder over på baggrund af beredskabsplan

B: Antal nødvendige tilskuerpladser til HB Køges kampe, vurderet på baggrund af antal tilskuere i 1. div. 2017-18

C: Det totale antal timer som kan afvikles på en kunstgræsbane 20.000 spilletimer i alt.

D: Antal timer som HB Køge afvikler på Stadion til træning og kampe

E: Pris pr. tilskuerplads pr. sæde på Køge Stadion (fastsat af konkurrencestyrelsen).

F: Forrentningsprocent af Stadion (fastsat på baggrund af referencetal fra interne rådgivere).

G: Investeringer i nyt anlæg.(Køge Kommunes investering i renoverede anlæg)

H: Sats til forrentning og afskrivning af nyt anlæg (fastsat af konkurrencestyrelsen og indterne rådgivere).

I: Samlede årlige drifts- og vedligeholdelsesudgifter til det samlede stadionkompleks benyttet af HB Køge på baggrund af referencepriser og priser fastsat ved udbud.

Tjekliste - Erhvervslejeloven

Denne vejledning er tænkt som en hjælp til lejere og udlejere, der skal indgå en lejekontrakt om erhvervslokaler. Det er vigtigt at være opmærksom på, at vejledningen ikke kan "stå alene", men skal læses sammen med lovtæksten.

Vejledningen er blevet til efter høring af Ejendomsforeningen Danmark, Jydske Grundejerforeninger, Lejernes Landsorganisation, Erhvervslejernes Landsorganisation, Dansk Handel & Service og De Samvirkende Købmænd.

Erhvervslejeloven er en lov, der bygger på en høj grad af aftalefrihed. Aftalefriheden betyder, at udlejer og lejer - udover lejens størrelse og regulering - skal tage stilling til en række spørgsmål, f.eks. om lejeforholdets varighed, fordelingen af vedligeholdelsespligten, lejers afståelsesret, erstatning osv. Lejens størrelse bør afspejle, hvilke øvrige vilkår, man har forhandlet sig frem til.

Samtidig stiller aftalefriheden nogle krav til både lejer og udlejer om at "være vågne", når der forhandles en lejekontrakt om et erhvervslejemål.

Nedenfor er nævnt de områder, som man skal være særligt opmærksom på ved indgåelse af en erhvervslejekontrakt. Desuden beskrives opsigelsesreglerne i korte træk.

Indgåelse af lejeaftale

Parterne bør indgå en skriftlig lejekontrakt, selv om dette ikke er et krav ifølge loven.

Der gælder ikke særlige regler for udformningen af lejekontrakten. Der er hel-ler ikke krav om anvendelse af specielle blanketter el.lign.

By- og Boligministeriet kan ikke anbefale, at parterne anvender den standardblanket, der betegnes typeformular H, 1. udgave, af 2. januar 1996, på lejekontrakter, der indgås i henhold til den nye lov, og har derfor ophævet denne ved en bekendtgørelse, der træder i kraft samtidig med erhvervslejeloven.

Lejekontrakter, der indgås den 1. januar 2000 eller senere, er fritaget for stempelpligt.

Det er kun nødvendigt at tinglyse en lejekontrakt, hvis der er aftalt rettigheder for lejeren, som ikke følger af loven. Lejekontrakten får ved tinglysningen den prioritetsstilling, som følger af aftalen eller tinglysningslovgivningen.

Udgifter ud over lejen (herunder forbrugsafgifter) § 5

Bestemmelsen stiller nogle krav til udlejeren om, hvilke oplysninger, udlejeren skal give i lejekontrakten.

Udlejeren skal blandt andet ifølge § 5, stk. 2 oplyse om, hvilke typer udgifter der skal betales til udlejeren ud over lejen. Udlejeren skal også anslå størrelsen af den enkelte udgift.

Denne oplysningspligt gælder ifølge § 5, stk. 3 også for udgifter, der indgår i forbrugsregnskabet, bortset fra udgifter til brændsel.

Virkningen af, at udlejeren ikke har oplyst dette i lejekontrakten, er, at udlejeren ikke kan opkræve udgiften hos lejeren, bortset fra i sådanne tilfælde, hvor lejeren ikke er blevet stillet

dårligere ved den manglende oplysning, f.eks. fordi lejerens på anden måde har fået at vide, at lejeren skal betale udgiften.

Ændringer af lejen til markedsleje § 13

Bestemmelsen handler om udlejers og lejers ret til at forlange lejen forhøjet eller sat ned hvert 4. år, så lejen kommer til at svare til dét, der må betragtes som markedslejen for de lejede lokaler.

Bestemmelsen gælder, medmindre det er aftalt, at den ikke skal gælde. Parterne kan hver for sig eller gensidigt give afkald på at anvende § 13. Det kan også aftales, at kun dele af § 13 skal gælde, f.eks. ved at man aftaler et andet reguleringsforløb end de 4-årige perioder.

Parterne skal altså tage stilling til, om lejen skal reguleres efter § 13 og/eller på anden måde. Hvis § 13 fraviges helt eller delvis, bør dette fremgå af aftalen for at undgå tvivl.

Efter § 13 skal der gives 3 måneders varsel, før lejen kan forhøjes eller nedsættes. § 13, stk. 8 indeholder nogle betingelser, som varslingen skal opfylde for at være gyldig.

Aftale om ændring af lejevilkår (opsigelse, erstatning m.v.) § 14

Når man forhandler en erhvervslejekontrakt, skal man tage stilling til, om udlejeren skal have ret til at anvende § 14.

Bestemmelsen indeholder i modsætning til § 13 kun en ret for udlejer.

Bestemmelsen giver udlejeren ret til at kræve lejevilkårene ændret hvert 8. år. Udlejers krav kan gå ud på ændring af lejens størrelse, men også alle mulige andre ændringer af lejeforholdet.

§ 14 giver også udlejeren ret til at opsiges lejer til udgangen af det 8. år, hvis lejer og udlejer ikke efter en forhandling kan blive enige om de vilkår, som skal gælde fremover.

Bestemmelsen kan ikke aftales i de såkaldte erhvervsbeskyttede lejeforhold, dvs. lejeforhold, hvor lejer driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Dette vil typisk være butikker og restauranter, men ikke altid! Det afgørende er, om lejeforholdet er erhvervsbeskyttet på det tidspunkt, hvor § 14 aftales.

Det er endvidere meget vigtigt at tage stilling til spørgsmålet, om lejer skal have erstatning for sit tab ved en opsigelse.

Ifølge bestemmelsen har lejer ret til at få erstattet det tab, lejer lider som følge af opsigelsen, men lejer kan give afkald på denne ret på forskellig måde. For eksempel kan erstatningens størrelse aftales på forhånd, ligesom det kan aftales, at lejer slet ikke skal have erstatning.

Man skal være opmærksom på, at en aftale om § 14 vil påvirke værdien af en eventuel afståelsesret, fordi man ikke kender de fremtidige vilkår for lejeforholdet.

Udlejer kan som nævnt kun bruge § 14, hvis det er aftalt mellem udlejer og lejer, at udlejer skal have denne mulighed. Det kræves derfor i bestemmelsen, at der skal indgås en skriftlig aftale om anvendelse af § 14. For at aftalen er gyldig, skal det oplyses, at udlejer har ret til at opsiges lejer efter bestemmelsen. Det skal også stå i aftalen, om lejer har krav på erstatning for opsigelsen.

Hvis lejereren efterfølgende mener, at § 14-aftalen er ugyldig, f.eks. fordi det ikke står i aftalen, at udlejereren har ret til at opsige lejereren, kan lejereren anlægge sag om aftalens ugyldighed.

En sag om sådanne formelle mangler skal være anlagt senest 1 år efter aftalens indgåelse.

Lejereren kan også anlægge sag om aftalens ugyldighed, hvis lejereren mener, at lejemålet var erhvervsbeskyttet, da § 14-aftalen blev indgået. For en sådan sag gælder 1-årsfristen ikke.

Bestemmelsen indeholder i øvrigt en række varslingsregler og fristregler. Man kan ikke aftale frister, der stiller lejereren dårligere end disse regler.

Man skal være opmærksom på, at det har væsentlige konsekvenser for parterne, hvis man ikke overholder disse regler.

Vedligeholdelse i lejeperioden § 16

Ifølge bestemmelsen har udlejereren pligten til al vedligeholdelse af ejendommen og de lejede lokaler.

Det kan aftales, at lejereren skal overtage vedligeholdelsespligten helt eller delvis.

Lejers ombygninger, installationer og retablering §§ 36-39 og § 75

Bestemmelserne drejer sig om, hvilke ombygninger og installationer, lejereren har ret til at gennemføre i det lejede.

Udgangspunktet er ifølge § 36, at lejereren skal have samtykke fra udlejereren til at forandre de lejede lokaler.

Hvis udlejereren efter § 36 giver lejereren samtykke til at foretage en ændring, så er udgangspunktet, at lejereren ikke skal fjerne ændringen igen ved fraflytning (retablering). Udlejereren kan dog kræve retablering (§ 75, stk. 2).

Hvis lejereren gerne vil fjerne ændringen, skal lejereren aflevere de lejede lokaler til udlejereren i samme stand som ved overtagelsen (§ 75, stk. 1).

Ifølge § 37 har lejereren ret til at foretage sædvanlige installationer i sit lejemål. Dette gælder dog ikke, hvis udlejereren kan påvise, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig. Lejereren skal give besked til udlejereren i rimelig tid, inden installationen foretages. Denne ret kan ikke fraviges i lejekontrakten.

Ifølge § 39 har lejereren også ret til at opsætte skilte, udhængsskabe og automa-ter m.v. i sædvanligt omfang.

I begge disse tilfælde er udgangspunktet, at lejereren ikke har pligt til at fjerne installationen eller skiltet ved fraflytningen. Hvis lejereren gerne vil fjerne ændringen, gælder det også her, at lejereren skal aflevere de lejede lokaler til udlejereren i samme stand som ved overtagelsen (§ 75, stk. 1).

Det fremgår af § 38, at lejereren ifølge stk. 1 har ret til at foretage ombygninger, der er sædvanlige for lejerens virksomhed, og kan gennemføre disse efter at have givet udlejereren meddelelse om ombygningen.

Udlejeren kan dog modsætte sig ombygningen, hvis den vil være til ulempe for ejendommen eller de andre lejere.

Bestemmelsen gælder, hvis parterne ikke har aftalt noget andet i lejekontrakten.

Ifølge stk. 2 har lejeren også ret til at foretage sådanne installationer og ombygninger, som er nødvendige for at opfylde krav fra en offentlig myndighed. Denne ret kan ikke fraviges i lejekontrakten.

Der er heller ikke i denne situation noget krav om, at udlejeren skal give samtykke, men udlejeren skal have mulighed for til en vis grad at bestemme, f.eks. hvor den nødvendige installation skal placeres.

Lejeren skal være opmærksom på, at, hvis ikke andet er aftalt, har lejeren ifølge § 38 pligt til at fjerne ombygningen eller installationen ved lejeforholdets ophør. Når lejeren forlader lejemålet, skal de lejede lokaler altså se ud som dengang, lejeperioden begynder.

Der er som nævnt både i § 37, § 38 og § 39 tale om en ret for lejeren, men i forbindelse med en opsigelse kan lejeren kun få erstatning for de ændringer, som er gennemført med udlejers samtykke.

Istandsættelse ved fraflytning §§ 74

Hvis ikke andet er aftalt, skal lejeren aflevere det lejede i samme vedligeholdelsesstand som ved overtagelsen. Det vil sige, at lejeren skal betale for istandsættelse af de dele af lejemålet, som lejeren har vedligeholdelsespligten til ifølge lejekontrakten.

Bestemmelsen kan fraviges ved aftale, hvilket vil sige, at parterne i lejekontrakten kan tage stilling til, i hvilken stand de lejede lokaler skal være ved lejerens fraflytning.

Afståelsesret § 55

Man skal ved indgåelse af lejekontrakten være opmærksom på, at det skal aftales, om lejeren skal have afståelsesret.

Skriver man ikke noget om det i kontrakten, har lejeren ifølge bestemmelsen afståelsesret til lejemålet. Det vil sige, at lejeren har ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejeforholdet på uforandrede vilkår.

Udlejeren kan dog modsætte sig, at lejeren afstår lejemålet til en anden lejer, der f.eks. har en dårlig økonomi eller ikke har kendskab til den branche, som drives i de lejede lokaler.

Når lejeren har afståelsesret "inden for samme branche", bør parterne afklare i kontrakten, hvad der skal forstås ved "samme branche", f.eks. om der kun kan afstås til en lejer, der vil anvende de lejede lokaler til nøjagtig det samme formål, som den hidtidige lejer.

Det er vigtigt at tage stilling til, om lejeren skal kunne afstå lejemålet til et selskab.

Hvis ikke andet er aftalt, giver en afståelsesret lejeren ret til at afstå til et aktie- eller anpartsselskab under visse betingelser.

Udlejer og lejer bør i deres aftale tage stilling til, om lejer skal have en sådan ret til at afstå lejemålet til et aktie- eller anpartsselskab og i givet fald under hvilke betingelser, dette kan ske. Da udlejeren i sådanne tilfælde ikke længere har en aftale med en lejer, der hæfter

personligt for sine forpligtelser ifølge lejekontrakten, er det af betydning at tage stilling til i hvilket omfang lejereren skal stille sikkerhed for opfyldelse af udlejerens krav mod selskabet. Det er endvidere vigtigt at tage stilling til, hvad der skal gælde ved overdragelse af aktier/anpartar.

Branchebeskyttelse

Loven indeholder ikke nogen beskyttelse mod, at udlejereren udlejer andre lokaler i ejendommen til en tilsvarende virksomhed som lejerens eller selv driver en konkurrerende virksomhed i samme branche. Det er derfor op til parterne at aftale det, hvis de ønsker, at der skal gælde en sådan beskyttelse for lejereren.

Opsigelse og erstatning kapitel 11

Reglerne i opsigelseskapitlet gælder, selv om de ikke er aftalt. Lovens ordning om opsigelse fra udlejerens side kan kun fraviges til fordel for lejereren.

Lejereren er som hovedregel beskyttet mod opsigelse. Undtagelsen er de opsigelsesgrunde, som står i § 61 og den særlige bestemmelse i § 14 om udlejerens ret til at kræve lejevilkårene ændret.

Udlejer og lejer kan aftale, at lejeforholdet skal være uopsigeligt i en periode, hvorefter det fortsætter på lovens almindelige opsigelsesvilkår, jf. nedenfor. Man kan også aftale, at lejeforholdet skal være tidsbestemt.

Lejers opsigelse

Lejereren kan efter § 60 opsige lejekontrakten uden særlig grund.

Er der aftalt uopsigelighed fra lejerens side, kan lejereren dog ikke opsige lejekontrakten i uopsigelighedsperioden.

Er lejekontrakten tidsbestemt, kan lejereren efter § 63 kun opsige, hvis det er aftalt med udlejereren, at opsigelse kan ske i lejeperioden.

Opsigelsesvarslet er efter § 64 3 måneder, dog 1 måned for garager, stalde og lignende, medmindre andet varsel, kortere eller længere, er aftalt med udlejereren.

Der siges op til den første i en måned.

Udlejers opsigelse

Udlejereren kan efter § 61, bortset fra opsigelse efter § 14, kun opsige lejekontrakten, når en af lovens særlige opsigelsesgrunde foreligger.

Udlejereren kan dog opsige lejeforhold om garager, stalde og lignende og de såkaldte etablissemenslejeforhold uden særlig grund.

Lovens opsigelsesgrunde er følgende:

1. Når udlejereren selv vil benytte det lejede. En opsigelse af denne grund skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold.

2. Når nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes. Udlejerer skal samtidig med opsigelsen tilbyde lejerer at leje lokaler af samme art som de opsagte, hvis der efter genopførelsen eller ombygningen sker udleje af lokaler.

3. Når god skik og orden er tilsidesat fra lejerens side. Det er ligegyldigt, om den pågældende adfærd udøves af lejerer selv, dennes personale eller andre, som lejerer har givet adgang til det lejede.

4. Når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejerer at blive løst fra lejeforholdet.

Er der aftalt uopsigelighed fra udlejerens side, kan udlejerer kun opsiges med den begrundelse, at god skik og orden er tilsidesat (eller opsiges efter § 14, hvis det er aftalt, at denne bestemmelse skal gælde).

Er lejekontrakten tidsbestemt, kan udlejerer efter § 63 kun opsiges, hvis det er aftalt med lejerer, at opsigelse kan ske i lejeperioden. Opsigelse kræver dog altid, at lovens almindelige opsigelsesbetingelser, herunder kravet om en opsigelsesgrund, er opfyldt (eller at det er aftalt, at § 14 skal gælde).

Særligt om erhvervsbeskyttede lejemål

En erhvervsbeskyttet lejer kan, når der ses bort fra tilsidesættelse af god skik og orden, kun opsiges, hvis opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold. Endvidere gælder, at en erhvervsbeskyttet lejer ikke kan opsiges med den begrundelse, at udlejerer selv vil benytte det lejede, hvis dette sker med henblik på at drive erhverv i samme branche som lejerens.

Opsigelsesvarsler

Opsigelsesvarslet er efter § 64 3 måneder, dog 1 måned for garager, stalde og lignende og 1 år for opsigelse med den begrundelse, at udlejerer selv vil benytte det lejede. Der kan aftales længere varsler fra udlejerens side, men ikke kortere varsler.

Der siges op til den første i en måned. Ved opsigelse med den begrundelse, at udlejerer selv vil benytte det lejede, siges der op til aftalt flyttedag.

Erstatning

Lejere i alle typer af lejeforhold - bortset fra garager, stalde og lignende og de såkaldte etablissemmentslejerforhold - har efter § 66 ret til erstatning for at få dækket det tab, som lejerer lider som følge af opsigelsen. Undtaget er dog de tilfælde, hvor opsigelse sker på grund af lejerens misligholdelse.

For ikke-erhvervsbeskyttede lejemål kan en lejer dog give afkald på erstatning på forskellig måde. F.eks. kan erstatningens størrelse aftales, ligesom det kan aftales, at lejerer slet ikke skal have erstatning.

Twistebehandling § 77

Udgangspunktet er, at en tvist f.eks. om lejens størrelse skal afgøres af bolig-retten.

Man skal dog være opmærksom på, at man kan aftale voldgiftsbehandling. Det vil sige, at en tvist i stedet skal afgøres af en voldgiftsret.

Man kan aftale, at alle tvister eller bestemte typer af tvister skal afgøres ved voldgift.

Fordelen ved voldgiftsbehandling er, at tvisten normalt vil blive afgjort hurtigere. Til gengæld er voldgift ofte dyrere, og en voldgiftsavgørelse kan ikke ankes. Det er vigtigt, at en aftale om voldgiftsbehandling er klar, så der ikke opstår tvivl, om det virkelig er det, parterne ønsker.

Urimelige aftaler § 7

Hvis f.eks. en forskel i styrkeforholdet mellem parterne har ført til en urimelig aftale, kan boligretten/voldgiftsretten tilsidesætte en sådan aftale helt eller delvis.