

Montering af skilte på lejede erhvervsfacader – uden skader

Regler, tilladelser, skånsom montage, dokumentation og retablering

1. Hvad siger lejekontrakten?

Alt skiltning på et lejet erhvervslejemål starter i lejekontrakten. Læs afsnittene om ændringer af det lejede, facade, skiltning og retablering, før du bestiller noget. De fleste erhvervslejekontrakter kræver udlejers skriftlige samtykke til indgreb i facaden – også når skiltet er lille.

- Skriftligt samtykke: Få udlejers ja på mail eller som tillæg til kontrakten. Mundtlige aftaler er svære at bevise ved fraflytning.
- Beskriv løsningen: Vedhæft mål, materiale, montageprincip (limet, klemmt, skruet), placering og en visualisering.
- Aftal retablering på skrift: Skal skiltet fjernes ved fraflytning, og hvilken stand skal facaden efterlades i?
- Tjek fællesregler: I centre, kontorhuse og erhvervsparkes findes ofte et skiltemanual eller husorden med krav til størrelse, farver og lysstyrke.

Tommelfingerregel

Vælg den mindst indgribende løsning, der stadig virker kommercielt. Kan opgaven løses med folie på glas, klemte skinner eller montage i eksisterende beslag, undgår du både ansøgninger, huller og en dyr retablering.

2. Offentlige regler – ud over udlejers tilladelse

Udlejers samtykke er ikke en byggetilladelse. Skiltning kan derudover være reguleret af lokalplan, byggelov, facade- og skiltevejledning i kommunen samt bevaringsværdi eller fredning af bygningen. Kontakt altid kommunens byggesagsafdeling, hvis du er i tvivl.

Forhold	Hvad du skal undersøge
Lokalplan	Krav til skiltetype, størrelse, materialer, farver, lys og placering på facaden.
Byggetilladelse	Ofte krævet ved større facadeskilte, udhængsskilte, pyloner og skilte med lys.
Bevaring/fredning	Fredede og bevaringsværdige bygninger har skærpede krav – ofte forbud mod at bore i facaden.
Vej og fortov	Udhængsskilte, bannere og standere over offentligt areal kræver typisk tilladelse fra vejmyndigheden.
Brand og flugtvej	Skiltning må ikke dække flugtvejsskilte, redningsåbninger eller brandmateriel.

3. Vælg montagemetode efter facadetype

Facadens opbygning bestemmer, hvor skånsomt skiltet kan monteres. Nedenstående metoder er ordnet fra mest til mindst skånsom.

3.1 Skånsomme metoder uden huller

- Folie på glas: Print eller figurskåret folie på ruden. Ingen indgreb i konstruktionen og kan fjernes med varme og rensesvæske.
- Fritsiddende skilte i eksisterende beslag: Genbrug de huller og skinner, den tidligere lejer efterlod.
- Klemte profiler og bannerrammer: Fastholdes mekanisk om et hegn, gelænder eller en kant uden at gennembryde facaden.
- Fritstående løsninger: Beachflag, standere, A-skilte og pyloner på egen fod flyttes med og efterlader intet spor.
- Konstruktionsklæbebånd (VHB) og strukturlim: Egnede til lette bogstaver og plader på tætte, glatte underlag – rens og aftørring er afgørende.

3.2 Metoder med gennembrydning – kræver aftale

- Skruemontage i murværk: Bor i fugen frem for i stenen, hvor det er muligt. Fuger kan udkradses og repareres uden synligt mærke.
- Afstandsbeslag: Færre og præcise fastgørelsespunkter i stedet for mange skruer gennem pladen.
- Underkonstruktion/skinne: Én skinne bærer flere bogstaver, så antallet af huller i facaden reduceres markant.
- Lysskilte: Kræver strøm gennem facaden. Aftal føringsvej, gennemføringer og tætning skriftligt, og brug autoriseret elinstallatør.

Undgå disse fejl

- Bor aldrig i klinker, natursten, glasfacader eller isolerede sandwichpaneler uden rådgivning – der er stor risiko for revner og kuldebroer.
- Undlad at bore i tyndpudsede facader og facadeisolering (ETICS) uden korrekt dybdeanker og tætning – vand i konstruktionen er den dyreste skade.
- Sæt ikke skilte fast med søm, silikone eller ekspanderende skum: alle tre giver misfarvninger og pletter, der ikke kan pudses væk.
- Monter ikke i frostvejr eller på fugtige/støvede overflader – klæbeløsninger svigter under +10 °C.

4. Dokumentation før, under og efter

God dokumentation er dit vigtigste værn, hvis udlejer senere rejser et krav om facadeskade. Journalfør systematisk – det tager få minutter og kan spare et større fraflytningskrav.

- Fotografér facaden før montage: helhed, nærbilleder af montagefeltet og eventuelle eksisterende skader.
- Gem udlejers skriftlige samtykke, tegninger, kommunens afgørelse og skiltemanualen samlet ét sted.
- Notér antal, type og placering af fastgørelsespunkter samt anvendte materialer.
- Fotografér efter montage og gem monteringsrapporten fra montøren.

- Gem produktdatablade på lim, tape og fugemasse – de dokumenterer, at der er brugt korrekte materialer.

5. Retablering ved fraflytning

Ved fraflytning skal facaden som regel afleveres uden synlige spor af skiltningen. Sæt tid og budget af til det fra begyndelsen, så det ikke bliver en overraskelse.

Løsning	Retablering
Folie på glas	Afmonteres med varme og rensesvæske. Ingen spor ved korrekt fjernelse.
Klemte rammer og fritstående skilte	Tages ned og køres væk. Ingen retablering.
Skruet plade eller beslag	Skruer og beslag fjernes, huller lukkes, fuge repareres, felt efterbehandles.
Bogstaver på afstandsbeslag	Huller lukkes; ved dybere huller anvendes udkradsning og ny fuge.
Lysskilt	Elinstallation afmonteres af autoriseret installatør; gennemføringer tættes.

Skiltet kan efterlade nuanceforskelle på facaden, fordi vejr og sol har misfarvet det omgivende felt. Aftal på forhånd med udlejer, hvem der betaler for eventuel afrensning eller malerbehandling af hele facadefeltet.

6. Compliance-tjekliste

Gennemgå listen, før skiltet bestilles og monteres. Print siden og brug den som bilag til lejesagen.

- ☐ Lejekontraktens afsnit om ændringer, facade og skiltning er læst.
- ☐ Udlejers skriftlige samtykke foreligger med mål, materiale og montageprincip.
- ☐ Eventuelt skiltemanual/husorden for ejendommen er overholdt.
- ☐ Lokalplan og kommunens skiltevejledning er tjekket.
- ☐ Byggetilladelse er søgt, hvis skiltet er stort, udhængende eller har lys.
- ☐ Tilladelse til ophæng over offentligt areal er indhentet, hvis relevant.
- ☐ Facadetype er vurderet, og mindst indgribende metode er valgt.
- ☐ Antal fastgørelsespunkter er minimeret via skinne eller afstandsbeslag.
- ☐ Elarbejde udføres af autoriseret installatør, og gennemføringer tættes.
- ☐ Skiltning dækker ikke flugtveje, redningsåbninger eller brandmateriel.
- ☐ Fotodokumentation før og efter montage er gemt.
- ☐ Retableringsomfang og -ansvar er aftalt skriftligt med udlejer.
- ☐ Datablade på lim, tape og fuge er arkiveret i lejesagen.

Har du brug for hjælp?

Gtryk producerer og monterer facadeskilte, folie og bannere i hele Nordsjælland og Storkøbenhavn. Vi rådgiver om skånsom montage, leverer monteringsrapport og hjælper med retablering ved fraflytning. Kontakt os på 42 41 48 45 eller info@gtryk.dk – læs mere på gtryk.dk/blog/guide-til-skiltning-i-erhvervslejemaal.

Denne guide er generel faglig vejledning og erstatter ikke juridisk rådgivning eller myndighedsbehandling. Forhold i den konkrete lejekontrakt, lokalplan og bygning er altid afgørende.