|  |  |
| --- | --- |
|  | Typeformular A, 9. udgave |
|  |  |
|   | Lejemåls nr.: |       |
|  |  |  |
|  **LEJEKONTRAKT for beboelse** |
| Lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejen­domme. |  | Autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter den 1. juli 2015. |
| En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, me­dens andre gyldigt kan fraviges ved aftale. Ønsker parterneat aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/ eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11.Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten(ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med ***fed og kursiv***. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens alminde­lige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursive­ |  | ret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de sammeforhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er til-strækkeligt fremhævet.Udlejerens og lejerens rettigheder og pligter i lejeforholdet er reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, med-mindre parterne aftaler andet, hvor lovens regler kan fraviges.Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende le­jekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejen­domme. Vejledningen er en del af den autoriserede lejekontrakt. |
| § 1. Parterne og det lejede |
|  |  |
|  | Lejemålet:  | Det lejede er [ ]  en lejlighed [ ]  et enkeltværelse | [ ]  en ejerlejlighed [ ]  en andelsbolig |
|  |  | [ ]  andet:  |        |  | [ ]  Lejeforholdet er et fremlejeforhold |
|  |  |  |  |
|  |  | Beliggende:       | By:       |
|  |  |        |
|  | Udlejeren: | Navn:       |
|  |  | CVR-nr/reg. nr.:       |
|  |  |  |
|  |  | Adresse:             |
|  |  |  |
|  |  |   |
|  | Lejeren: | Navn:       |
|  |  | Adresse:             |
|  |  |  |
|  |  |
|  | Areal: | Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør Erhvervslokaler m.v. udgør heraf  |       | m2, der består af |    | værelser |
|  |  |  |       | m2. |
|  |
|  |  |
|  | Brugsret til: | Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejerens anvisninger adgang og brugsrettil følgende lokaliteter: (sæt x) |
|  |  | [ ]  Fællesvaskeri | [ ]  Fælles gårdanlæg | [ ]  Loft-/kælderrum nr.:       |
|  |  | [ ]  Cykelparkering | [ ]  Garage nr.       | [ ]  Andet:  |       |
|  |  |
|  |  |
|  | Benyttelse: | Det lejede må ikke uden udlejerens ***skriftlige*** samtykke benyttes til andet end: |
|  |       |
|  |       |

|  |
| --- |
| § 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør |
|  |  |
|  | Begyndelse: | Lejeforholdet begynder den       lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11. | og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre |
|  |
|  |  |
|  | Opsigelse: | Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført ikontraktens § 11, kan lejeren opsige en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven. |

|  |
| --- |
| § 3. Betaling af leje |
|  |  |
|  | Leje: | Den årlige leje er  | 0,00 | kr. |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |
|  | Betaling: | Lejen m.v. forfalder til betaling den |       i hver (sæt x) | X | Måned |   | ***Kvartal*** |
|  |  | ⭘⭘ |
|  |  |  |  |
|  | Lejen pr. måned/kvartal udgør: |       | kr. |  |
|  | Betalinger udover lejen udgør: |  |  |
|  |  | A conto varmebidrag |       | kr. |  |
|  |  | A conto vandbidrag |       | kr.  |  |
|  |  | A conto elbidrag |       | kr. |  |
|  |  | A conto kølingsbidrag |       | kr. |  |
|  |  | Antennebidrag |       | kr. |  |
|  |  | Internetbidrag |       | kr. |  |
|  |  | Bidrag til beboerrepræsentation |       | kr. |  |
|  |  | Andet: |       |  |       | kr. |  |
|  |  | Andet: |       |  |       | kr. |  |
|  |  | I alt betales pr. måned/kvartal: | 0,00 | kr. |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  | Skatter og afgifter: |
|  |  | I lejen indgår skatter og afgifter pr.      Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt. |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  | Betalingssted: | Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr.  |       | - |       | i |
|  |  | (pengeinstitut):  |       |  |
|  |  | Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted. |
|  |  |  |
|  |  |
|  | Bemærk: | Særlige forhold vedrørende lejefastsættelse, jf. vejledningen, skal anføres i lejekontraktens § 11. |
|  |
| § 4. Depositum og forudbetalt leje |
|  |  |
|  | Depositum: | Senest den |       |  | betaler lejeren et depositum på |       | kr. |
|  |  | svarende til  |    |  | måneders leje (højst 3 måneders leje). |
|  |  |  |
|  | Forudbetalt leje: | Senest den  |       |  | betaler lejeren endvidere forudbetalt leje |  |
|  |  | svarende til |    |  | måneders leje (højst 3 måneders leje). |
|  |  |
|  | Indbetaling:  | Senest den |       |  | betaler lejeren i alt | 0,00 | kr., svarende til: |
|  |  |  |  |
|  | Forudbetalt leje:      Leje m.v. for perioden:  |       | kr. |
|  |  |  | kr. |
|  |        | til |       |  |       |  |
|  | Depositum  |       | kr. |
|  |       |  |       | kr. |
|  |       |  |       | kr. |
|  |       |  |       | kr. |
|  | I alt |  | 0,00 | kr. |
|  |  |
|  | Første gang, der herefter skal betales husleje, er den       |
| § 5. Varme, køling, vand og el |
|  |  |
|  | Varme: | Udlejer leverer varme og varmt vand? (sæt x) |   | Ja |   | Nej |
|  |  | Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:⭘⭘[ ]  fjernvarme/naturgas[ ]  centralvarme med olie[ ]  el til opvarmning |
|  |  | [ ]  andet:  |       |  |
|  |  |  |
|  |  | Varmeregnskabsåret begynder den       |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  | Lejer sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) |   | Ja |   | Nej |
|  |  | Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:⭘⭘[ ]  el[ ]  gas[ ]  olie/petroleum[ ]  fjernvarme/naturgas |
|  |  |
|  |  | [ ]  andet: |       |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|  | Vand: | Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) |   | Ja |  ⭘ | Nej |
|  | ⭘ |
|  | Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle |
|  | forbrugsmålere? (sæt x) |   | Ja |   | Nej |
|  | ⭘⭘ |
|  | Vandregnskabsåret begynder den       |
|  |  |
|  |  |  |
|  | El: | Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) |   | Ja | X⭘ | Nej |
|  | Elregnskabsåret begynder den      ⭘⭘ |
|  |  |  |
|  |  |  |  |
|  | Køling: | Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x) |  |   | Ja |   | Nej |
|  | ⭘⭘ |
|  | Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelleforbrugsmålere? (sæt x) |  |   | Ja |   | Nej |
|  | Kølingsregnskabsåret begynder den      ⭘⭘ |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| § 6. Fællesantenner m.v. og adgang til elektroniske kommunikationstjenester |
|  |  |
|  | Fællesantenne: | Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvor til lejer skal betale bidrag (sæt kryds) |   | Ja | X | Nej |
|  | ⭘⭘ |
|  | Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt kryds) |   | Ja | X | Nej |
|  | ⭘⭘ |
|  | Internet: | Udlejeren leverer adgang til internet, (elektroniske kommunikationstjenester) hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x) |  |   | Ja |   | Nej |
|  | ⭘⭘ |
| § 7. Lejemålets stand ved indflytning |
|  |  |
|  |  | Er/bliver lejemålets stand konstateret ved et indflytningssyn? |   | Ja |   | Nej |
|  |  | ⭘⭘ |
|  | Bemærk: | Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed. |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |
|  | Bemærk: | Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til atpåberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse ***skriftligt*** meddeleudlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport Fristen gælder dog ikke, hvismanglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed. |

|  |
| --- |
| § 8. Vedligeholdelse |
|  |  |
|  | **Pligt:** | ***Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler:*** (sæt x) |
|  |  | X Udlejeren |   ***Lejeren*** |
|  |  | ⭘⭘ |
|  | Konto: | Har udlejeren den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto forindvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den       står der       kr. på kontoen.Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerensistandsættelse af lejemålet. |
|  |  |
|  |  |
|  |  |  |
|  | Bemærk: | Hvis udlejeren på fraflytningstidspunktet udlejer mere end en beboelseslejlighed, har udlejeren pligttil at afholde fraflytningssyn og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5. |
|  |  |  |
| § 9. Inventar |
|  |  |  |
|  | Følgende inventar i lejeforholdet tilhører ved lejemålets indgåelse udlejeren: (sæt x) |
|  |  |  |
|  | [ ]  Komfur | [ ]  Opvaskemaskine | [ ]  Emhætte | [ ]  Andet:  |       |
|  | [ ]  Køleskab  | [ ]  Vaskemaskine | [ ]  Elpaneler, antal:     | [ ]  Andet:  |       |
|  | [ ]  Fryser | [ ]  Tørretumbler | [ ]  Vandvarmere, antal:    | [ ]  Andet:  |       |
|  |  |  |
| § 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og øvrige oplysninger om det lejede |
|  |  |
|  | Beboerrepræsentation: |  |  |  |  |
|  |  | Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation |  |  |  |  |
|  |  | i ejendommen? (sæt x) |   | Ja | X | Nej |
|  |  | ⭘⭘ |
|  |  |  |
|  | Husdyr: | Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x) |   | Ja |   | Nej |
|  |  | ⭘⭘ |
|  | Bemærk: | Er der aftalt særlige vilkår for husdyrtilladelsen, anføres disse i kontraktens § 11. |
|  |  |  |
|  | Husorden: | Der foreligger ved lejeforholdets indgåelse en husorden |
|  |  | for ejendommen? (sæt x) |    | Ja |   | Nej |
|  |  | ⭘⭘ |
|  | Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen. |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  | Øvrige oplysninger om det lejede: |
|  |  | Der må ikke her anføres vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller fravigelser, der skal anføres under § 11. |

|  |
| --- |
| § 11. Særlige vilkår |
|  |  |
|  | Fravigelser: | **Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10. Sådanne fravigelser vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.****Vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelig vilkår eller af en husorden, må ikke anføres her. Øvrige oplysninger om det lejede anføres i kontraktens § 10.** |
|  | Bemærk: | l § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelsen, som der skal oplysesom i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (lejelovens § 4, stk. 5), regulering efternettoprisindeks (lejelovens § 4, stk. 8), privat byfornyelse og boligforbedring (lejelovens § 4 a),aftalt grøn byfornyelse (lejelovens § 4 b) og fri lejefastsættelse (lejelovens § 53, stk. 3-5). |
|  |  |  |

|  |
| --- |
| § 12. Underskrift |
|  |  |  |  |
|  | Dato:       |  | Dato:       |
|  |  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| Som udlejer |  | Som lejer |
|       |  |       |
|       |  |       |

|  |
| --- |
|  **BILAG** |

Vejledning juni 2015

 til typeformular A,

 9. udgave, af 1. juli 2015.

|  |
| --- |
| **VEJLEDNING for beboelse** |

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i
private udlejningsejendomme

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Denne vejledning er bilag til den autoriserede standard-lejekontrakt, typeformular A, 9. udgave, af 1. juli 2015og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en be-skrivelse af det lejede samt lejerens betaling for lejemålet.Udlejerens og lejerens rettigheder og pligter i lejeforholdet erreguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmin-dre parterne aftaler andet.Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens al-mindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte an-føres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser må ikke anføresdirekte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), med-mindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.Enkelte vilkår i lejekontraktens fortrykte tekst er fremhævetmed fed og kursiv. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivnin­gens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold,der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt tillige atanføre de samme forhold i kontraktens § 11.Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelseraf lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, |  | kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for ikontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af leje-lovens § 5. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejerei samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, atlejeren må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i såfald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligttillæg til typefornular A, 9. udgave.Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktensbestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning.En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges tilskade for lejeren, medens andre bestemmelser kan fraviges vedaftale. Vejledningen er ikke udtømmende.For nærmere information henvises til den til enhver tid gæl-dende lejelovgivning samt de vejledninger, der kan findes påministeriets hjemmeside m.v.Denne vejledning er udarbejdet i juni 2015. Opmærksomhe-den henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkeltepunkter efter dette tidspunkt. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkeltebestemmelser i lejekontrakten:**1. Til lejekontraktens § 1:****Parterne og det lejede****Lejelovens beskyttelse.**De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejereni lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Leje-rens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendom-men fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respekterede almindelige rettigheder, som lejeren har efter lejelovgivnin-gen. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, ind-skud, depositum eller lign. indenfor lovens rammer.Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder,som fx aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sik-ret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejerenderfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejeren, medmindreandet aftales.En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttel-se efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetagereni modsætning til den almindelige lejer ikke står i kontraktfor-hold med ejendommens ejer.**Fremleje.**Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje. Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udle-jeren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til enanden person.Lejeren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af detlejede til andre.Lejeren af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højsthalvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandedelejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor ilejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikkei blandede lejemål jf. side 9), har lejeren endvidere ret til atfremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær ermidlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold,midlertidig forflyttelse eller lign.Udlejeren kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørendehele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 bebo-elseslejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden viloverstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejeren i øvrigthar rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdetAlle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og frem-lejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal indenfremlejeperiodens begyndelse give udlejeren kopi af fremlejeaf-talen. |  | I fremlejeforhold kan lejeren ved lejeaftalens indgåelse såvelsom i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikker-hed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt depo-neringskonto.**2. Til lejekontraktens § 2:****Lejeforholdets begyndelse og ophør****Lejerens opsigelse.**Det følger af lejeloven, at lejeaftalen af lejeren kan opsigesmed 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imel-lem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.Lejeren kan med l måneds varsel opsige en lejeaftale om etaccessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftaleherom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelseer et værelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed,eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.Lejeren kan med 3 måneders varsel opsige en lejeaftale omet separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet eraftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separatenkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerensbeboelseslejlighed, eller en del af et en- eller tofamilieshus, somudlejeren bebor.**Udlejerens opsigelse.**Lejeaftalen kan af udlejeren kun opsiges i tilfælde, som er om-fattet af reglerne i lejelovens §§ 82 og 83, og med det varsel, derefter reglerne i lejelovens § 86 er knyttet til den enkelte typeopsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med l månedsvarsel, medmindre længere varsel er aftalt, og- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet foraftalens indgaelse kun findes to beboelseslejligheder, hvorafejeren bebor den ene, kan opsiges med l års varsel.Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betin-gelser kan opsiges af udlejeren, når udlejeren ønsker selv atbenytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer l år.Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunderlejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigel-sesvarslet er her 3 måneder.Det skal i kontraktens § l oplyses, om det lejede er en lejlighedeller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledesoplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsbolig.Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken. |
|  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejer-lejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 82, litra c, ensærlig mulighed for at opsige lejeren med 1 års varsel, hvisejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. Forejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 84,litra d, hvor der er angivet en række betingelser, som skal væreopfyldt for, at udlejeren kan opsige lejeaftalen.Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges optil den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før enhelligdag.Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftalesfraveget til skade for lejeren, før udlejeren har opsagt lejekon-trakten. Parterne kan således fx aftale, at lejeren kan flytteefter en kortere frist.**Tidsbegrænsede lejeaftaler.**Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skalvære tidsbegrænset, jf. lejelovens § 80, hvis tidsbegrænsningener tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig be-grundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstatione-ring eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesættevilkåret om tidbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrække-ligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfatten-de praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning.En aftale om tidsbegrænsning af lejeaftalen skal indføjes i le-jekontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri atoplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen.En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsningaf lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejeren ringere endefter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkå-ret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes,hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse erindgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end devilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset atudlejeren har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset,Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når leje-perioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftalekan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftaltmellem parterne, eller hvis den anden part misligholder afta-len. Aftalen indføjes i kontraktens § 11. Er det mellem parter-ne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælderlejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.**3. Til lejekontraktens § 3:****Betaling af leje m.v.****Fastsættelse og regulering af lejen.**Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primærti lejeloven og boligreguleringsloven Det afhænger af lejemåletsart og beliggenhed, hvilke regler i disse love lejen fastsættes ogreguleres efter.**Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.**I kommuner, hvor boligreguleringslovens kapitel II-IV finderanvendelse - såkaldte regulerede kommuner- gælder der særli-ge regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. bo-ligreguleringslovens § 5, stk. l.Hovedreglen er, at lejens størrelse ikke må overstige det beløb,som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med etberegnet tillæg for evt. forbedringer. |  | Der gælder særlige regler for “små-ejendomme”, jf. nedenfor.Som undtagelse herfra kan lejen dog for “gennemgribende for-bedrede lejemål” aftales til et beløb, der ikke væsentligt over-stiger det lejedes værdi. Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, inde-holder en definition af “gennemgribende forbedrede lejemål”. Afgørelse af, hvorvidt lejen væsentligt overstiger det lejedesværdi, beror på en sammenligning med den leje, som betalesfor tilsvarende lejemål i kvarteret eller området med hensyntil beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligehol-delsesstand.For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere,at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje ellerlejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefuldefor lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejen-dommen.I kommuner, hvor boligreguleringslovens kap. II-IV ikke ergældende - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingensærlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse,men lejeren kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned,hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.**Lejeregulering i lejeperioden.**Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende iregulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemtleje, medens lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommu-ner reguleres efter reglerne om det lejedes værdi.**Småejendomme.**Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsæt-telse og regulering gælder der i regulerede kommuner særligeregler for lejemål i ejendomme, som l. januar 1995 omfattede6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælderreglerne om det lejedes værdi således, at lejen i disse ejendom-me kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt laverehenholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for til-svarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleretefter reglerne om omkostningsbestemt leje.**Enkeltværelser.**For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kom-muer fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkost-ningsbestemt leje.I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af ud-lejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofami-lieshus, som udlejeren bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi.**Blandede lejemål.**Lejen for blandede lejemål - dvs. lejemål, der anvendes bådetil beboelse og til andet end beboelse - reguleres som udgangs-punkt på samme måde som rene beboelseslejemål.Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, somalene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hversin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for delokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervs-lejeloven. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Skatter og afgifter.**Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt atvarsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejen-dommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte hus-leje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbud-gettet.Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejerenmed virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsva-rende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis lejeudgiften har været indregnet.**Nettoprisindeksregulering.**Udlejeren kan i visse situationer vælge at regulere lejen efterudviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra dealmindelige regler om lejeregulering.For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kanudlejeren beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efterreglerne om omkostningsbestemt husleje.For andre ejendomme samt for lejemål, hvor lejen er fastsatefter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan det aftales, at le-jen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligtefter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Dennettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væ-sentligt overstiger det lejedes værdi.En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skalindføjes i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilkettidspunkt, der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvil-ken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skalendvidere fremgå, hvomår lejen første gang vil blive reguleret.**”Fri lejefastsættelse”.**Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om“fri lejefastsættelse”, jf. lejelovens § 53, stk. 3-6, indgås i le-jeaftaler om:- beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efterden 31. december 1991- beboelseslejligheder, der den 31. december 199l lovligt ude-lukkende benyttedes til erhvervsformål. Det samme gælderfor lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyt-tet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende tilerhvervsformål og- beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i entagetage, som den l. september 2002 ikke var benyttet tileller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager,hvortil der er givet byggetilladelse efter den l. juli 2004.Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, kan lejen kun sættesned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj.Lejeren har således ikke som ellers mulighed for at få lejen satned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkost-ningsbestemte leje eller det lejedes værdi.En aftale om fri lejefastsættelse og om lejeregulering i lejeperi-oden skal indføres i lejekontraktens § 11.**4. Til lejekontraktens § 4:****Depositum og forudbetalt leje****Depositum.**Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejeren betaler et de-positum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremlejefor-hold kan lejeren vælge at stille bankgaranti eller deponere istedet for at indbetale depositum.**Forudbetalt leje.**Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejeren ved lejeaftalensindgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til 3 måne-ders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejeren lade indgå somhuslejebetaling i de sidste 3 måneder af lejeperioden.Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæs-sigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkrævesmed lige store månedlige beløb over samme antal måneder,som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til le-jen ved lejeforholdets indgåelse. Det bør fremgå specificeretaf lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, oghvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og re-gulering af depositum.**5. Til lejekontraktens § 5:****Varme, køling, vand og el**Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplys-ning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, somkommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vandsamt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor beta-ling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejerensom hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udle-jerens udgifter.Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmtvand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdesi lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug ogkøling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dettegælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiftentil opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og kølingkan være indeholdt i lejen.Ved vand-, varme-, el- og kølingsregnskabsårets udløb skaludlejeren fremsende særskilte regnskaber for de afholdte ud-gifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.Regnskaberne skal være kommet frem til lejerne senest 4 må-neder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme,el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabetdog rettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejerne senest3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregningfra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsy-ningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand erved indflytningen.Indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet ellersendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke ertil stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindreandet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelseved fraflytning - indvendig.Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand,end det var ved indflytningen.Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejerenifølge aftalen kan kræve, skal lejeren overfor udlejeren gøremanglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyn-delse. Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb hardeltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytnings-rapport. Hvis udlejeren ikke reagerer, har lejeren mulighed forat lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, atkræve at udlejeren betaler en erstatning, eller at hæve aftalen.Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejerengør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejefor-holdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at mang-len er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelsemed fraflytning.**7. Til lejekontraktens § 8:****Vedligeholdelse****Indvendig vedligeholdelse.**Den indvendige vedligeholdelse omfatter maling, hvidtning,tapetsering og lakering af gulve i det lejede.Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejlighe-den, herunder døre, karme, gerigter, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammerneskant og fals.Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligehol-delse af lejemålet udlejeren.Udlejeren skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på enindvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.Udlejeren har også pligt til at afsætte beløb til indvendig vedli-geholdelse for blandede lejemål - dvs. lejemål, der anvendes tilbåde beboelse og til andet end beboelse - og for enkeltværelsertil beboelse. Er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes beløb til indvendig vedligeholdelsefor beboelsesdelen.Udlejeren skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsåretsafslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket beløb der stårpå kontoen for indvendig vedligeholdelse.Lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedli-geholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i godvedligeholdt stand, og såfremt udgiften kan afholdes af detbeløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.**Fraflytningssyn mv..**Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end énbeboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssynsammen med lejeren og udarbejde en fraflytningsrapportefter lejelovens § 98, stk. 3-5.**Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.**Har udlejeren pligten til at foretage den indvendige vedlige-holdelse af lejemålet, vil lejeren alene kunne blive mødt medkrav om at male osv., hvis lejeren har påført lejemåletskader. Lejeren skal således ikke udbedre forringelse, somskyldes slid og ælde.Har lejeren ved aftalen overtaget den indvendige vedligehol-delsespligt, skal lejeren ved lejeforholdets ophør aflevere le-jemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder,at lejeren inden fraflytning skal udføre den vedligeholdelse aflofter, vægge, gulve osv., som burde have været udført i løbetaf lejeperioden.**Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.**Låse og nøgler og eventuelle andre genstande, som efter aftalener omfattet af lejerens udvendige vedligeholdelses-forpligtelse, skal ved lejeforholdets ophør afleveres isamme stand som ved overleveringen med undtagelse af denforringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog underforudsætning af, at genstandene har været løbende vedligeholdt.Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i en bedrestand, end det var ved indflytningen.**8. Til lejekontraktens § 10:****Beboerrepræsentation, husorden og øvrige****oplysninger om det lejede****Beboerrepræsentation.**Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler medudlejeren på de øvrige lejeres vegne, herunder bl.a. aftaler omgennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. End-videre gælder der i forbindelse med varsling af lejeforhøjelserog varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendom-me med beboerrepræsentation.**Husorden.**Det påhviler udlejeren at sørge for, at der i det hele herskerorden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet ien husorden.Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtageen husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren harvægtige grunde til at modsætte sig dette.Lejeren skal følge disse regler og andre rimelige påbud tilsikring af god husorden og en forsvarlig brug af det lejede.**Øvrige oplysninger om det lejede.**Her anføres oplysninger om det lejede fx praktiske oplysningerom forholdene i ejendommen m.v.**Afkast.**Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnesefter § 9, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforhol-dene, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 4, stk. 5,fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kon-trakten.**Aftalt grøn byfornyelse.**For lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne om aftaltgrøn byfornyelse i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvik-ling af byer, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter lejelovens§ 58 a, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemåleter ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udviklingaf byer

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

 |  | Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan detaftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres efter nettopris-indeks. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter net-toprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kandog reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatterog afgifter. I lejemål i uregulerede kommuner kræves særskiltaftale herom. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.**Indeksfinansieret boligbyggeri.**Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvisopførelse er finansieret med indekslån.Efter disse regler kan lejen fastsættes således, at den samledelejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifterpå tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af af-kastning af ejendommens værdi.Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter l.januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet aflov om realrenteafgift.For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler forregulering af lejen i lejeperioden.**Forbedringer.**Hvis udlejeren har gennemført forbedringer af det lejede, kander efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.**Lejens betaling.**Udlejeren bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales oganviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertilknyttede bidrag betales.Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måne-der ad gangen. En sådan aftale skal fremgå af § 11. En længereperiode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.**Pligtige pengeydelser.**For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er “pligti-ge pengeydelser”, hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve le-jeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtigepengeydelser ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelser,er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf,varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag forvand, betaling for køling samt betaling af påkravsgebyr.Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag el-ler grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgendehverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretagessenest på forfaldsdagen.Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejeren afgive påkrav her-om. Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidsterettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor,som er fastsat i lejeloven.Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger omlejerens varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejerenpå dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmeforde-lingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af var-meudgifter.Har lejeren betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræ-ve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal findested, når der er forløbet l måned efter, at lejeren har modtagetde enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejeren beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.Har lejeren betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand-, varme-, el- og kølingsregnskaber, at det for meget be-talte skal tilbagebetales til lejeren, enten kontant eller ved fra-drag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejerenikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes regn-skabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister,kan lejeren undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejerenhar modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for me-get betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejeren selv sørgefor at indgå aftale med en el-leverandør om levering heraf.**6. Til lejekontraktens § 7:****Vedligeholdelsesstand ved indflytning**I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive,om lejemåles stand er eller bliver konstateret ved et indflyt-ningssyn.Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytnings-rapport. Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, så-ledes at lejeren indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn iforbindelse med indflytningen.Udlejeren, der kun udlejer en bolig, herunder ejeren af en enkeltejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflyt-ningssyn. Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejeren kandisponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejerenhar pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejeforholdetsbegyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer énbolig, kan lejeren anmode udlejeren om at underskrive en tro oglove-erklæring om, at denne alene udlejer en bolig.Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholdeindflytningssyn.Udlejeren skal indkalde lejeren til deltagelse i indflytningssy-net. Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordanlejeren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejeren indkal-des med så tilpas lang frist, at lejeren har mulighed for at væretil stede.Når udlejeren efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradragerbeløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejeren samtidig haveen skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysningom, hvilket beløb der herefter er til rådighed.Uden forudgående aftale med udlejeren kan en lejer, der selvhar ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indeståendepå den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udleje-ren bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhvilerlejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal af-holde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering afgulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved“Lejeren” i kontraktens § 8. Udlejeren kan kræve, at vedlige-holdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedlige-holdt stand.Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få ellerskaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.**Udvendig vedligeholdelse.**Al anden vedligeholdelse end maling, hvidtning, tapetseringog lakering af gulve i det lejede betragtes som udvendigvedligeholdelse.Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdel-se af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejeren.Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas,vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvan-lig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede,ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fællesindretninger.Er der ikke aftalt andet, skal lejeren i lejeperioden foretagevedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, sådisse altid er i god vedligeholdt stand.Der kan mellem lejeren og udlejeren aftales en anden vedlige-holdelsesfordeling, fx således, at lejeren påtager sig at skullevedligeholde og eventuelt forny toiletkummer, haner, køleska-be, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelæg-ning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedlige-holde andet end låse og nøgler, skal indføjes i lejekontraktens§ 11.For lejemål, der er omfattet af boligreguleringslovens ka-pitel II-1V, kan det dog ikke aftales, at lejeren overtagerudlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog afta-les, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.Er der mellem lejeren og udlejeren aftalt en sådan andenvedligeholdelsesfordeling, skal lejeren i lejeperioden foretagevedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid eri god vedligeholdt stand.**9. Til lejekontraktens § 11:****Særlige vilkår**Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen oglejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kun-ne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålæggesstørre forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i le-jelovgivningen.De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalensøvrige vilkår.Det angives i kontraktens § 11, om der gælder særlige vilkårfor lejefastsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, her-under fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring,afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efternettoprisindeks og fri lejefastsættelse. Opremsningen er ikkeudtømmende.Er der ikke plads til de særlige vilkår under kontraktens § 11,flyttes vilkårene om i eller fortsættes i et tillæg til lejekontrak-ten. Det anbefales, at et tillæg til lejekontraktenen underskri-ves særskilt.Øvrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter afsærlige vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.**Aftale om digital kommunikation.**Ønsker udlejeren og lejeren at give hinanden mulighed for atbruge fx e-mail til at udveksle digitale dokumenter, hvor deri lejelovgivningen stilles krav om skriftlighed, eller hvor derforeskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hen-sigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skrift-ligt, skal dette aftales mellem parterne. Er der ikke indgåeten sådan aftale kan skriftlighedskrav i lejelovgivningen aleneopfyldes ved at fremsende papirdokumenter.En sådan aftale kan angives i kontraktens § 11. Der stilles ikkekrav til indholdet af aftalen. Aftalen kan formuleres bredt ellerafgrænses til bestemte meddelelser. Aftalen bør angive, hvil-ke mailadresser der kan anvendes. Visse oplysninger kan dogikke være omfattet af en sådan aftale, jf. lejelovens § 4, stk. 2.Aftalen kan til enhver tid opsiges uden varsel.**Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.**For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lovom privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gæl-dende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnetefter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, atlejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelseeller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyel-se. Af lejelovens § 4 a fremgår, hvilke oplysninger, der nærme-re skal angives i kontrakten.**Regulering efter nettoprisindeks.**For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning omregulering efter nettoprisindeks, jf. § 9 a i lov om midlertidigregulering af boligforholdene, og som indgås, efter at udle-jeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal detfremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks.Af lejelovens § 4, stk. 8, fremgår, hvilke oplysninger der nær-mere skal angives i kontrakten.**Fri lejefastsættelse.**Der henvises til afsnittet i vejledningens pkt. 3 herom. Af leje-lovens §§ 53, stk. 3-5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmereskal angives i kontrakten, |