|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | | | | | | | | | | | 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 parterne at 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 samme forhold 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 brugsret  til 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 i  kontraktens § 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 individuelle  forbrugsmålere? (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 at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse ***skriftligt*** meddele udlejeren, 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, hvis manglen 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 for  indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den  står der       kr. på kontoen.  Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens  istandsættelse af lejemålet. | | | | | | | | | | |
|  |  | |
|  |  | |
|  |  | |  | | | | | | | | | | |
|  | Bemærk: | | Hvis udlejeren på fraflytningstidspunktet udlejer mere end en beboelseslejlighed, har udlejeren pligt  til 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 oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (lejelovens § 4, stk. 5), regulering efter nettoprisindeks (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 2015 og 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 er reguleret 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 anføres direkte 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 fremhævet med 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 at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.  Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, |  | kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 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 lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typefornular A, 9. udgave.  Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning. En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejeren, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. Vejledningen er ikke udtømmende.  For nærmere information henvises til den til enhver tid gæl- dende lejelovgivning samt de vejledninger, der kan findes på ministeriets hjemmeside m.v.  Denne vejledning er udarbejdet i juni 2015. Opmærksomhe- den henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:  **1. Til lejekontraktens § 1:**  **Parterne og det lejede**  **Lejelovens beskyttelse.**  De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejeren i 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 respektere de 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 lejeren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejeren, medmindre andet aftales.  En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttel- se efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetageren i 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 en anden person.  Lejeren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.  Lejeren af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.  I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål jf. side 9), har lejeren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.  Udlejeren kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 bebo- elseslejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet  Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og frem- lejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejeren kopi af fremlejeaf- talen. |  | I fremlejeforhold kan lejeren ved lejeaftalens indgåelse såvel som 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 opsiges med 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 et accessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelse er 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 om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed, eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren 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, der efter reglerne i lejelovens § 86 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:  - at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med l måneds varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og  - at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgaelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren 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 at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer l år.  Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigel- sesvarslet er her 3 måneder.  Det skal i kontraktens § l oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, 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, en særlig mulighed for at opsige lejeren med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 84, litra d, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejeren kan opsige lejeaftalen.  Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.  Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejeren, før udlejeren har opsagt lejekon- trakten. Parterne kan således fx aftale, at lejeren kan flytte efter en kortere frist.  **Tidsbegrænsede lejeaftaler.**  Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 80, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig be- grundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstatione- ring eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret 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 at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen.  En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejeren ringere end efter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkå- ret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejeren har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset,  Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når leje- perioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem 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, gælder lejelovens 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 primært i lejeloven og boligreguleringsloven Det afhænger af lejemålets art og beliggenhed, hvilke regler i disse love lejen fastsættes og reguleres efter.  **Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.**  I kommuner, hvor boligreguleringslovens kapitel II-IV finder anvendelse - 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 et beregnet 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 lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål i kvarteret eller området med hensyn til 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 eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejen- dommen.  I kommuner, hvor boligreguleringslovens kap. II-IV ikke er gældende - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige 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 i regulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemt leje, 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 særlige regler for lejemål i ejendomme, som l. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).  Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi således, at lejen i disse ejendom- me kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for til- svarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter 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 både til 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, som alene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervs- lejeloven. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Skatter og afgifter.**  Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle 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 udlejeren med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsva- rende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.  **Nettoprisindeksregulering.**  Udlejeren kan i visse situationer vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejeregulering.  For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejeren beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.  For andre ejendomme samt for lejemål, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan det aftales, at le- jen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væ- sentligt overstiger det lejedes værdi.  En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføjes i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilket tidspunkt, der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvil- ken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere 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 efter den 31. december 1991  - beboelseslejligheder, der den 31. december 199l lovligt ude- lukkende benyttedes til erhvervsformål. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyt- tet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål og  - beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i en tagetage, som den l. september 2002 ikke var benyttet til eller 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 sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejeren har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, 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 i stedet for at indbetale depositum.  **Forudbetalt leje.**  Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejeren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til 3 måne- ders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejeren lade indgå som huslejebetaling i de sidste 3 måneder af lejeperioden.  Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæs- sigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med 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 specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke 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, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.  I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand samt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor beta- ling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejeren som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udle- jerens udgifter.  Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug og køling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og køling kan være indeholdt i lejen.  Ved vand-, varme-, el- og kølingsregnskabsårets udløb skal udlejeren 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 regnskabet dog rettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsy- ningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.  I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen.  Indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.  Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved 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 lejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejeren overfor udlejeren gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyn- delse. Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytnings- rapport. Hvis udlejeren ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejeren betaler en erstatning, eller at hæve aftalen. Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejeren gør 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 forbindelse med 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 rammernes kant og fals.  Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligehol- delse af lejemålet udlejeren.  Udlejeren skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.  Udlejeren har også pligt til at afsætte beløb til indvendig vedli- geholdelse for blandede lejemål - dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse - og for enkeltværelser til beboelse. Er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes beløb til indvendig vedligeholdelse for beboelsesdelen.  Udlejeren skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.  Lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedli- geholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.  **Fraflytningssyn mv..**  Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejeren og udarbejde en fraflytningsrapport efter 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 med krav om at male osv., hvis lejeren har påført lejemålet skader. Lejeren skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes 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 af lofter, vægge, gulve osv., som burde have været udført i løbet af lejeperioden.  **Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.**  Låse og nøgler og eventuelle andre genstande, som efter aftalen er omfattet af lejerens udvendige vedligeholdelses- forpligtelse, skal ved lejeforholdets ophør afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at genstandene har været løbende vedligeholdt.  Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i en bedre stand, 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 med udlejeren på de øvrige lejeres vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. End- videre gælder der i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendom- me med beboerrepræsentation.  **Husorden.**  Det påhviler udlejeren at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.  Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.  Lejeren skal følge disse regler og andre rimelige påbud til sikring af god husorden og en forsvarlig brug af det lejede.  **Øvrige oplysninger om det lejede.**  Her anføres oplysninger om det lejede fx praktiske oplysninger om forholdene i ejendommen m.v.  **Afkast.**  Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter § 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 aftalt grøn 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 lejemålet er ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer   |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  |  | |  | Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan det aftales, 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 kan dog reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter. I lejemål i uregulerede kommuner kræves særskilt aftale herom. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.  **Indeksfinansieret boligbyggeri.**  Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån.  Efter disse regler kan lejen fastsættes således, at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på 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 af lov om realrenteafgift.  For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden.  **Forbedringer.**  Hvis udlejeren har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.  **Lejens betaling.**  Udlejeren bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales og anviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertil knyttede 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 længere periode 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 pligtige pengeydelser 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 for vand, 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 efterfølgende hverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretages senest på forfaldsdagen.  Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejeren afgive påkrav her- om. Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.  Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger om lejerens varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejeren på 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 finde sted, når der er forløbet l måned efter, at lejeren har modtaget de 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 udlejeren ikke 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 lejeren har 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 sørge for 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 i forbindelse med indflytningen.  Udlejeren, der kun udlejer en bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflyt- ningssyn. Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejeren kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejeforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejeren anmode udlejeren om at underskrive en tro og love-erklæring om, at denne alene udlejer en bolig.  Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholde indflytningssyn.  Udlejeren skal indkalde lejeren til deltagelse i indflytningssy- net. Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejeren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejeren indkal- des med så tilpas lang frist, at lejeren har mulighed for at være til stede.  Når udlejeren efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejeren samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.  Uden forudgående aftale med udlejeren kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udleje- ren bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.  Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal af- holde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve 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 eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.  **Udvendig vedligeholdelse.**  Al anden vedligeholdelse end maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede betragtes som udvendig vedligeholdelse.  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 ved lige. 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 fælles indretninger.  Er der ikke aftalt andet, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdt stand.  Der kan mellem lejeren og udlejeren aftales en anden vedlige- holdelsesfordeling, fx således, at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde 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 overtager udlejerens 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 anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdt stand.  **9. Til lejekontraktens § 11:**  **Særlige vilkår**  Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kun- ne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i le- jelovgivningen.  De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.  Det angives i kontraktens § 11, om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, her- under fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejefastsættelse. Opremsningen er ikke udtømmende.  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 af særlige vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.  **Aftale om digital kommunikation.**  Ønsker udlejeren og lejeren at give hinanden mulighed for at bruge fx e-mail til at udveksle digitale dokumenter, hvor der i lejelovgivningen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der foreskrives 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 indgået en sådan aftale kan skriftlighedskrav i lejelovgivningen alene opfyldes ved at fremsende papirdokumenter.  En sådan aftale kan angives i kontraktens § 11. Der stilles ikke krav til indholdet af aftalen. Aftalen kan formuleres bredt eller afgrænses til bestemte meddelelser. Aftalen bør angive, hvil- ke mailadresser der kan anvendes. Visse oplysninger kan dog ikke 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 lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gæl- dende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller 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 om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 9 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og som indgås, efter at udle- jeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå 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 nærmere skal angives i kontrakten, |