

# LEJEKONTRAKT for beboelse

Lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme.

Autoriseret af By- og Boligministeriet den 3. september 2001.

Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en beskrivelse af det lejede samt lejerens betaling for lejemålet.

**Aftalte fravigelser kan ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.**

Herudover er udlejers og lejers rettigheder og pligter i lejeforholdet reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet.

**Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med 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.

**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.**

Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme.

## § 1. Parterne og det lejede.

Lejemålet: Det lejede er  en lejlighed  et enkeltværelse  en ejerlejlighed  andet:

Beliggende:

By:

Udlejer: Navn: Tom Gant

SE-nr./reg.nr.:

Adresse:

Lejer: Navn:

Adresse:

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal 135 m<sup>2</sup>, der består af 3 værelser  
udgør Erhvervslokaler m.v. udgør heraf m<sup>2</sup>.

Brugsret til: Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejers anvisninger adgang og brugsret til følgende lokaliteter: (sæt x)

Fællesvaskeri  Fælles gårdanlæg  Loft-/kælderrum nr.  
 Cykelkælder  Garage nr.  Andet:

Benyttelse: Det lejede må ikke uden udlejers **skriftlige** samtykke benyttes til andet end:

Bolig for lejer og dennes familie

## § 2. Lejemålets begyndelse og ophør.

Begyndelse: Lejemålet begynder den  
og fortsætter .

Opsigelse: Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftaler om beboelseslejligheder med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

## § 2. Lejemålets begyndelse og ophør - fortsat

Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftaler om separate enkeltværelser med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag

Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftaler om accessoriske enkeltværelser med 1 måneds varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Opsigelse fra udlejers side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven. Hvis lejemålet er beliggende på en landbrugsejendom, kan opsigelse tillige ske efter landbrugslovens § 12, stk. 3.

**Opsigelsen skal være skriftlig fra begge parter side.**

## § 3. Betaling af leje m.v.

Leje	Den årlige leje er		kr.
Betaling:	Lejen m.v. forfalder til betaling den	1	i hver (sæt x) <input checked="" type="checkbox"/> måned <input type="checkbox"/> kvartal
Lejen m.v. udgør:	Leje	5587	kr.
	A conto varmebidrag		kr.
	A conto vandbidrag		kr.
	Antennebidrag		kr.
	Udgift til beboerrepræsentation		kr.
			kr.
			kr.
	I alt pr. måned	5587	kr.
Skatter og afgifter:	I lejen indgår skatter og afgifter pr.	0	
	Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.		
Betalingssted:	Lejen m.v. betales på udlejers kontonr.		i
			(pengeinstitut) eller på det af udlejer anviste sted.
	Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.		
Privat byfornyelse og forbedring:	For lejemål, som er ombygget efter lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 (aftalt boligforbedring) i lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme lov, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse. Såfremt der efter samme lov ydes tilskud til nedsættelse af lejeforhøjelsen for lejemålet, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, med hvilket beløb tilskud ydes for de enkelte betalingsterminer i hele tilskudsperioden.		
Bemærk:	Oplysninger om privat byfornyelse skal anføres i lejekontraktens § 11.		

## § 4. Depositum og forudbetalt leje.

Depositum:	Senest den <u>kontraktdato</u> betaler lejer et depositum på	16761	kr.,
	svarende til <u>måneders leje</u> (højst 3 måneders leje).		
Forudbetalt leje:	Senest den <u>kontraktdato</u> betaler lejer endvidere forudbetalt leje	5587	kr.,
	svarende til <u>1 måneders leje</u> (højst 3 måneders leje).		

#### § 4. Depositum og forudbetalt leje - fortsat

Indbetaling:	Senest den	betaler lejereren i alt	kr., svarende til:
	Forudbetalt leje		kr.
	Leje m.v. for perioden:		
	til		kr.
	Depositum		kr.
	Dørskilt		kr.
			kr.
			kr.
			kr.
	I alt	_____	kr.
		_____	
	Første gang, der herefter skal betales husleje, er den		

#### § 5. Varme, vand og el

Varme:	Udlejer leverer varme og varmt vand ? (sæt x)	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nej
	Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:		
	<input type="checkbox"/> - fjernvarme/naturgas		
	<input type="checkbox"/> - centralvarme med olie		
	<input checked="" type="checkbox"/> - andet: gasvarme		
	<input type="checkbox"/> Varmeregnskabsåret følger fjernvarmeværkets afregning		
	Varmeregnskabsåret begynder den		
	_____		
	Lejer sørger selv for opvarmning af lejemålet ? (sæt x)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej
	Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:		
	<input type="checkbox"/> - el	<input type="checkbox"/> - olie/petroleum	<input type="checkbox"/> -
	<input checked="" type="checkbox"/> - gas	<input type="checkbox"/> - fjernvarme/naturgas	<input type="checkbox"/> -
	_____		
Vand:	Udlejer leverer vand til lejemålet ? (sæt x)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej
	Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere ? (sæt x)	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nej
	<input type="checkbox"/> Vandregnskabsåret følger vandværkets afregning		
	Vandregnskabsåret begynder den		
	_____		
El:	Udlejer leverer el til andet end varme (sæt x)	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nej

#### § 6. Fællesantennener m.v.

Udlejer leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag  Ja  Nej

#### § 7. Lejemålets stand ved ind- og udflytning.

Indflytning:	Er lejemålet nyistandsat ved indflytningen ? (sæt x)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej
	<b>Er det aftalt, at lejemålet ved lejeforholdets ophør ligeledes skal afleveres nyistandsat ? (sæt x)</b>	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nej
Besigtigelse:	Der vil ved lejemålets indgåelse efter fælles besigtigelse af det lejede blive udarbejdet en rapport, hvori lejemålets stand ved lejemålets begyndelse angives (sæt x)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej

## § 7. Lejemålets stand ved ind- og udflytning - fortsat

Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejerens for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse **skriftligt** meddele udlejerens, at lejerens vil gøre den gældende. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl. a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.

Udflytning: Der skal ved lejemålets ophør ske fælles besigtigelse af det lejede og udarbejdes en rapport, hvori lejemålets stand ved lejers aflevering af lejemålet angives ? (sæt x)  Ja  Nej

Vedr. lejemålets stand ved fraflytning, se afsnittet om indflytning ovenfor.

**Såfremt arbejder, som lejer har pligten til at udføre, ikke er udført inden fraflytningdagen, sker istandsættelsen ved udlejers foranstaltning.**

## § 8. Vedligeholdelse i lejeperioden.

Pligt: **Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler:**  Udlejer  Lejer

Konto: Ved kontraktens oprettelse den \_\_\_\_\_ står der \_\_\_\_\_ 0 kr. på vedligeholdelseskontoen til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejers istandsættelse af lejemålet.

Låse og nøgler: Lejer skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler.

## § 9. Inventar.

Følgende inventar i lejemålet tilhører ved lejemålets indgåelse udlejer: (sæt x)

<input checked="" type="checkbox"/> Komfur	<input type="checkbox"/> Opvaskemaskine	<input type="checkbox"/> Elpaneler	- antal:
<input checked="" type="checkbox"/> Køleskab	<input type="checkbox"/> Vaskemaskine	<input type="checkbox"/> Kakkellovne	- antal:
<input checked="" type="checkbox"/> Emhætte	<input type="checkbox"/> Tørretumbler	<input type="checkbox"/> Vandvarmere	- antal:
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	- antal:

## § 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold og husorden.

Beboerrepræsentation: Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen ? (sæt x)  Ja  Nej

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i ejendommen ? (sæt x)  Ja  Nej

Bemærk: Er der aftalt særlige vilkår for husdyrtilladelsen, anføres disse i kontraktens § 11

Husorden: Der foreligger ved kontraktens oprettelse en husorden for ejendommen ? (sæt x)  Ja  Nej

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

## § 11. Særlige vilkår

**Fravigelser:** Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§1-10.

*Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejer opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.*

Lejer er indforstået med at lejemålet er tidsbegrænset og at denne lejekontrakt er en ophørende lejekontrakt der ophører efter 11 måneders leje.

Såfremt lejer ønsker at indgå endnu et tidbegrænset lejemål skal en ny lejekontrakt indgås imellem lejer og udlejer.

Lejemålet overtages delvis møbleret i henhold til den udleverede inventarliste.

## § 12. Underskrift.

**Dato:**

**Dato:**

Tom Gant

**som udlejer**

**som lejer**

## 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 standardlejekontrakt, typeformular A, 8. udgave, af 3. september 2001 og udgør hermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en beskrivelse af det lejede samt lejerens betaling for lejemålet.

Herudover er udlejers og lejers rettigheder og pligter i lejeforholdet reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet.

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser kan ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i lejekontraktens fortrykte tekst er fremhævet med 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 til lejekontrakten hørende særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af lejelovens § 5. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

Efter lejelovens § 5 skal blanketbestemmelser, der pålægger lejerens større forpligtelser eller giver lejerens mindre rettigheder end angivet i loven, fremhæves for at være gyldige. Ved indgåelse af lejeaftaler om beboelseslejligheder eller enkelte værelser til beboelse gælder endvidere, at blanketter kun må anvendes, hvis de er autoriserede.

Dette krav gælder også for andre skriftlige aftaler, der indeholder ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejerens må opfatte dem som standardiserede.

**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 lejerens, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. I vejledningen er det særligt fremhævet med skyggetekst, på hvilke områder udlejer og lejer kan aftale andet end lovgivningens almindelige bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejerens opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen. Vejledningen er ikke udtømmende.**

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning samt de af By- og Boligministeriet udarbejdede pjecer om indflytning i ny lejlighed, nye installationer, bytte og fremleje samt opsigelse og flytning.

Denne vejledning er udarbejdet i begyndelsen af maj 2001. Opmærksomheden 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 lejer i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejers rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen f.eks. videregives. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejer har efter lejelovgivningen. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. indenfor lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som f.eks. aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret overfor en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejer derfor kræve tinglyst.

Udgiften betales af lejer, medmindre andet aftales.

### Fremleje.

Lekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Lejer må ikke uden udlejerens tilladelse bruge det lejede til andet formål end det i kontrakten anførte og må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre, jf. dog nedenfor.

Lejer af en beboelseslejlighed har 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), har lejer endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejers fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidigt forflytelse eller lign.

Udlejer kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejer i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.

Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiver og fremlejetager, skal indgås skriftligt, og fremlejegiver skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejer kopi af fremlejeaftalen.

## 2. Til lejekontraktens § 2: Lejemålets begyndelse og ophør.

### Lejers opsigelse.

Lekontrakten kan af lejer opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejer kan med 1 måneders varsel opsiges en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse (klubværelse), 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 udlejer bebor.

Lejer kan med 3 måneders varsel opsiges 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 udlejer bebor.

### Udlejers opsigelse.

Lekontrakten kan af udlejer kun opsiges i tilfælde, som er omfattet 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 det bl.a. fremgår:

- At accessoriske enkeltværelser kan opsiges med 1 måneders varsel, medmindre andet er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, kan opsiges med 1 års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler i nogle situationer kan opsiges af udlejer, når udlejer selv ønsker at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer 1 år.

Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejers manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § 1 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. Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

Disse oplysninger har betydning i forhold til lejers beskyttelse mod opsigelse fra udlejerens side.

Forsåvidt angår ejerlejligheder gælder den særlige regel i lejelovens § 84, litra d, at en lejeaftale herom kun kan opsiges under henvisning til, at udlejer ønsker selv at benytte det lejede, hvis lejer er gjort bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og at opsigelse kan ske efter § 83, litra a. Endelig kan en ejerlejlighed kun opsiges efter § 83, litra a, hvis lejeaftalen er indgået efter ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

Hvis lejemålet er beliggende på en landbrugs-ejendom, kan opsigelse endvidere ske efter reglerne i landbrugslovens § 12, stk. 3. Efter disse regler kan lejeforholdet opsiges med 6 måneders varsel, hvis lejemålet ønskes anvendt til opfyldelse af bopælskravet ved erhvervelse af ejendommen eller som bolig for personer, der beskæftiges ved ejendommens drift.

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 udlejers opsigelse kan ikke aftales fravejet til skade for lejeren, før udlejeren har opsagt lejekontrakten.

#### **Tidsbegrænsede lejeaftaler.**

Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset. Boligretten kan dog tilsidesætte vilkåret om tidsbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan f.eks. være udstationering eller midlertidigt forflyttelse. En aftale om tidsbegrænsning af lejeaftale skal indføres i lejekontraktens § 11.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejemålet, stiller som udgangspunkt lejer ringere end efter de almindelige regler i lejeloven, og uanset at udlejer har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset, kan tidsbegrænsningsvilkåret i kommuner med huslejenævn 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.

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden 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 aftalen. Aftalen indføres i kontraktens § 11. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige regler herfor, 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.

Der findes regler om lejefastsættelse og lejeregulering i anden lovgivning, herunder byfornyelseslovgivningen.

#### **Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.**

I kommuner, hvor boligreguleringslovens kapitel II-VI finder anvendelse - såkaldt regulerede kommuner - gælder der særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse.

Hovedreglen er, at lejens størrelse ikke må overstige det beløb, som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer.

Som omtalt nedenfor gælder der dog særlige regler for "småejendomme".

Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Boligreguleringslovens § 5 indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelsen 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 vedligeholdelsesstand.

For lejemål beliggende i regulerede kommuner 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 ejendommen.

I kommuner, hvor boligreguleringslovens kapitel 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 det lejedes værdi, medens lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner reguleres efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

#### **Småejendomme.**

Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i småejendomme, dvs. for lejemål i ejendomme, som 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder.

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi, dog således, at lejen i disse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

#### **Enkeltværelser.**

For enkeltværelser til beboelse i regulerede kommuner, hvor værelserne er en del af udlejers beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor, gælder reglerne om fastsættelse og regulering af lejen efter det lejedes værdi.

For enkeltværelser i uregulerede kommuner gælder ligeledes reglerne om fastsættelse og regulering af lejen efter det lejedes værdi.

For separate enkeltværelser (klubværelser) i uregulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi, mens lejen i regulerede kommuner fastsættes og reguleres efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

### **Blandede lejemål.**

Lejen for blandede lejemål - dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og til andet end beboelse - reguleres som udgangspunkt på samme måde som rene beboelseslejemål.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, imidlertid er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven

### **Skatter og afgifter.**

Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejer med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

### **Trappeleje**

Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejeregulering kan det både i regulerede og uregulerede kommuner aftales, at lejen under lejemålets beståen skal reguleres med bestemte beløb til bestemte tidspunkter, såkaldt "trappeleje".

Det skal ved lejeaftalens indgåelse fastlægges, for hvilken periode aftalen er indgået, og på hvilke tidspunkter lejen stiger, og lejeforhøjelsernes størrelse skal angives med et bestemt beløb, således at lejer får et klart billede af lejens udvikling. For lejeforhold, som er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, må trappelejen på intet tidspunkt overstige den omkostningsbestemte leje. For andre lejeforhold må trappelejen som hovedregel på intet tidspunkt væsentligt overstige det lejedes værdi

I regulerede kommuner kan en aftalt trappeleje-regulering i ejendomme med mindst 7 beboelseslejligheder tilsidesættes, hvis trappelejevilkåret indebærer, at de samlede vilkår for lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for de andre lejemål i ejendommen.

En aftale om trappelejeregulering skal indføres i lejekontraktens § 11.

### **"Fri lejefastsættelse".**

Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejefastsættelse" indgås i følgende tilfælde:

- I lejeaftaler om beboelseslejligheder, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttes til erhvervsformål. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål, og
- i lejeaftaler om beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991.

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, betyder det, at lejeren ikke som ellers har mulighed for at

få lejen sat ned, selv om den leje, der er aftalt, væsentligt overstiger det lejedes værdi eller den omkostningsbestemte leje. Lejen kan kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj.

En aftale om fri lejefastsættelse skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan det aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres enten efter nettoprisindex eller med bestemte beløb til bestemte tidspunkter (trappeleje). Aftalen skal indføres i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindex eller med bestemte beløb til bestemte tidspunkter, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden.

For lejemål beliggende i regulerede kommuner kan lejen reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter.

For lejemål beliggende i uregulerede kommuner kræver denne adgang særskilt aftale herom. Aftalen skal indføres i lejekontraktens § 11.

### **Indeksfinansieret boligbyggeri.**

Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeklån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes således, at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkastning af ejendommens værdi.

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter 1. 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.**

Såfremt udlejeren har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

### **Lejens betaling.**

Udlejeren bestemmer, hvor og hvordan lejen og de hertil knyttede bidrag betales. Indbetaling kan dog altid ske til et pengeinstitut, herunder postvæsenet.

### **Pligtige pengeydelse.**

For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelse", hvilket betyder, at udlejer kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, såfremt de pligtige pengeydelse ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelse, er bl.a. lejen, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antennebidrag, eventuelle a conto bidrag for vand samt betaling af påkravsgebyr.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. I kontraktens § 3 angives ved afkrydsning den aftalte periodes længde. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Er denne hverdag en lørdag, er betaling den følgende hverdag rettidig.

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejer afgive påkrav herom efter sidste rettidige betalingsdag og kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i leje-loven.

#### 4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje.

##### **Depositum.**

Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejerens betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning. Depositum kan højst svare til 3 måneders leje.

##### **Forudbetalt leje.**

Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejerens ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som svarer til 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejerens "bo op" de sidste 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt 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 lejen ved lejemålets indgåelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.

#### 5. Til lejekontraktens § 5: Varme, vand og el

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.

I ejendomme, hvor udlejer leverer varme og varmt vand, og i ejendomme, hvor betaling for vand sker efter forbrugsmålere, skal lejer som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejers udgifter.

Udgiften til ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning og vand kan være indeholdt i lejen.

Ved vand-/varmeregningsårets udløb skal udlejer fremsende regnskaber for de afholdte udgifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskabet vedrørende udgifterne til ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter varmeregningsårets udløb.

Sker leverancen fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter at udlejer har modtaget endelig afregning fra varmforsyningsanlægget.

Sker leverancen fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal varmeregningsårets følge varmforsyningsanlæggets.

Regnskabet for vandforbruget skal være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejer har modtaget endelig afregning vedrørende levering af vand fra kommunen eller vandværket.

Har lejerens betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejer kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejerens har modtaget regnskabet. Ved a conto bidrag for varme gælder dog, at en tillægsbetaling, der overstiger 3 måneders leje, af lejerens kan besluttes betalt i 3 lige store månedlige rater.

Har lejerens betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand- og varmeregningsåret, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejerens, enten kontant eller ved fradrag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer varme- og/eller vandregnskabet for sent frem, kan udlejer ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes varme- og/eller vandregnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejerens undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejerens har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt varme- og/eller vandbidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Endelig skal det ved afkrydsning angives, om udlejer leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejerens selv sørge for at indgå aftale med en elleverandør om levering heraf.

#### 6. Til lejekontraktens § 7: Vedlighedsstand ved ind- og fraflytning

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemålet ved lejeaftalens begyndelse er nyinstandsat, og om det er aftalt, at lejemålet ved lejemålets ophør ligeledes skal afleveres nyinstandsat. Ligeledes ved afkrydsning skal parterne angive, om det er aftalt at anvende ind- og fraflytningsrapporter.

I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen. 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 lejerens ifølge aftalen kan kræve, skal lejerens overfor udlejer gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Hvis udlejer ikke reagerer, har lejerens mulighed for, alt efter manglens væsentlighed for lejeforholdet, at lade manglen udbedre for udlejers regning, at kræve at udlejer betaler en erstatning, eller lejerens kan hæve aftalen. Lejers mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejerens gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Lejerens hæfter dog ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

## 7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse i lejeperioden

### Indvendig vedligeholdelse.

Den indvendige vedligeholdelse omfatter maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler og entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejer.

Udlejer skal i så fald for månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejemålet.

Udlejer skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejer om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdet stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejer efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejer samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.

Uden forudgående aftale med udlejer kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejer bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.

Udlejer har ikke pligt til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemål - dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse - og for enkeltværelser til beboelse.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "**Lejer**" i kontraktens § 8. Udlejeren kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdet 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 vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejer.

Udlejer 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. Udlejer skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejer skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejer i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdet stand.

Der kan mellem lejer og udlejer aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, f.eks. således, at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toiletkummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning, og lign. Aftaler, hvorefter lejer påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføres i lejekontraktens § 11.

Overtager lejer ved aftalen en sådan større vedligeholdelsespligt, indebærer dette en tilsvarende nedsettelse af det beløb, udlejer kan opkræve til ejendommens udvendige vedligeholdelse.

Er der mellem lejer og udlejer aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejer i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at det nævnte inventar altid er i god vedligeholdet stand.

### Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.

Har udlejer pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejer alene kunne blive mødt med krav om at male osv., såfremt lejer har påført lejemålet skader. Lejer skal således ikke udbedre forringelse, som skydes slid og ælde.

Har lejeren ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal lejeren ved lejemålets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejeren inden fraflytning skal udføre den vedligeholdelse af behandlingen på lofter, vægge, gulve osv., som burde have været udført i løbet af lejeperioden.

Var lejemålet nyistandsat ved indflytningen, kan det ligeledes i kontraktens § 7 være aftalt, at lejemålet skal afleveres nyistandsat ved fraflytningen.

### Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.

Låse og nøgler og eventuelle andre genstande, som efter aftalen er omfattet af lejers udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal ved lejemålets 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 vedligeholdet.

Det kan aftales, at genstande, der ved lejemålets begyndelse var nyistandsatte, ligeledes ved lejemålets aflevering skal være nyistandsatte. Aftalen indføres i kontraktens § 11.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i en bedre stand, end det var ved indflytningen.

## 8. Til lejekontraktens § 10: Beboerrepræsentation og husorden.

### **Beboerrepræsentation.**

Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejer på de øvrige lejes vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere gælder der i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme 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.

## 9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår.

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.