|  |
| --- |
|  Lejemåls nr.       |
|  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 leje-målet. |  | **Aftalte fravigelser kan ikke anføres direkte i kontrakt-teksten (ved overstregning eller lign.), medmindreder 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.**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.** |  | ***Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med kursiv. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler***. Hvis parterne har aftalt de forhold, derer kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelses­lejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser iprivate udlejningsejendomme. |
|  |
| **§ 1. Parterne og det lejede.** |
|  |
|  | Lejemålet: | Det lejede er [ ]  en lejlighed [ ]  et enkeltværelse [ ]  en ejerlejlighed  [ ]  andet:       |
|  |  | Beliggende:       By:       |
|  |  |  |
|  | Udlejer: | Navn:       SE-nr./reg.nr.:      Adresse:       |
|  |  |  |
|  | Lejer: | Navn:      Adresse:       |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  | Areal: | Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør       m², der består af      værelser Erhvervslokaler m.v. udgør heraf       m². |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  | 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:      |
|  |  |  |
| **§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør.** |
|  |  |  |
|  | Begyndelse: | Lejeforholdet begynder den       og fortsætter, indtil det opsiges. |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  | Opsigelse: | Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftaler ombeboelseslejligheder med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. |

|  |
| --- |
| **§ 2. Lejeforholdets 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 omaccessoriske enkeltværelser med 1 måneds varsel til den første hverdag i en måned, der ikkeer 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 parters side.*** |
|  |  |  |
| **§ 3. Betaling af leje m.v.** |
|  |  |  |
|  | Leje: | Den årlige leje er       kr. |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  | Betaling: | Lejen m.v. forfalder til betaling den       i hver (sæt x)   måned   ***kvartal*** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  | Lejen m.v. | Leje |        | kr. |
|  | udgør: | A conto varmebidrag |        | kr. |
|  |  | A conto vandbidrag |        | kr. |
|  |  | Antennebidrag |        | kr. |
|  |  | Udgift til beboerrepræsentation |        | kr. |
|  |  |        |        | kr. |
|  |  |        |        | kr. |
|  |  | I alt pr. måned/kvartal |        | kr. |
|  |  |   |
|  |  |  |
|  | Skatter og | I lejen indgår skatter og afgifter pr.       |
|  | afgifter: | 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 aftalt boligforbedring: | For lejemål, som er ombygget efter lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 (aftaltboligforbedring) 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 omprivat byfornyelse. Såfremt der efter samme lov ydes tilskud til nedsættelse aflejeforhøjelsen for lejemålet, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, med hvilket beløbtilskud 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       betaler lejeren et depositum på       kr.,svarende til     måneders leje (højst 3 måneders leje). |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  | Forudbetalt leje: | Senest den       betaler lejeren endvidere forudbetalt leje       kr.,svarende til     måneders leje (højst 3 måneders leje). |

|  |
| --- |
| **§ 4. Depositum og forudbetalt leje - fortsat** |
|  |  |  |
|  | Indbetaling: | Senest den       betaler lejeren 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)   Ja   Nej |
|  |  |  |
|  |  |  Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: |
|  |  |  [ ]  - fjernvarme/naturgas |
|  |  |  [ ]  - centralvarme med olie |
|  |  |  [ ]  - andet: |       |  |
|  |  | Varmeregnskabsåret begynder den       |
|  |  |  |
| ⭘⭘ |  |  |
|  |  | Lejer sørger selv for opvarmning af lejemålet ? (sæt x)   Ja   Nej |
|  |  |  |
|  |  |  Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: |
|  |  |  [ ]  - el [ ]  - olie/petroleum [ ]  - andet |       |
|  |  |  [ ]  - gas [ ]  - fjernvarme/naturgas |
|  |  |  |
| ⭘⭘ |  |  |
|  | Vand: | Udlejer leverer vand til lejemålet ? (sæt x)   Ja   Nej |
|  |  |  |
| ⭘⭘ |  | Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelleforbrugsmålere ? (sæt x)   Ja   Nej |
|  |  |  |
|  |  | Vandregnskabsåret begynder den       |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  | El: | Udlejer leverer el til andet end varme (sæt x)   Ja   Nej |
|  |  |  |
| **§ 6. Fællesantenner m.v.** |
| ⭘⭘ |  |  |
|  |  | Udlejer leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag   Ja   Nej |
|  |  |  |
|  |  | Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning   Ja   Nej |
|  |  |  |
| **§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning.** |
| ⭘⭘ |  |  |
|  | Indflytning: | Er lejemålet nyistandsat ved indflytningen ? (sæt x)   Ja   Nej |
|  |  |  |
| ⭘⭘ |  | Er det aftalt, at lejemålet ved lejeforholdets ophør***ligeledes skal afleveres nyistandsat ?*** (sæt x)   ***Ja***   Nej |
|  |  |  |
|  | Besigtigelse: | Der vil ved lejeforholdets indgåelse efter fælles besigtigelse af det lejede blive udarbejdet en rapport, hvori lejemålets stand ved lejeforholdets be­gyndelse angives ? (sæt x) |    Ja   Nej |

⭘

⭘

|  |
| --- |
| **§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning - fortsat** |
|  |  |  |
|  | Bemærk: | Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at misteretten til at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse ***skriftligt***meddele udlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Fristen gælder dog ikke, hvismanglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed. |
|  |  |  |
|  |  |  |
| ⭘⭘ | Fraflytning: | Der skal ved lejeforholdets ophør ske fælles besigtigelse af det lejede ogudarbejdes en rapport, hvori lejemålets stand ved lejers aflevering aflejemålet 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 fraflytnings-dagen, sker istandsættelsen ved udlejers foranstaltning.*** |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **§ 8. Vedligeholdelse i lejeperioden.** |
| ⭘⭘ |  |  |
|  | Pligt: | ***Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler:*** (sæt x)   Udlejer  ***Lejer*** |
|  |  |  |
|  | Konto: | Ved kontraktens oprettelse den       står der       kr.på vedligeholdelses-kontoen 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 lejeforholdet tilhører ved lejemålets indgåelse udlejer: (sæt x)  |
|  |  |  |
|  | [ ]  Komfur [ ]  Opvaskemaskine [ ]  Elpaneler - antal:     | [ ]  |       |
|  | [ ]  Køleskab [ ]  Vaskemaskine [ ]  Kakkelovne - antal:     | [ ]  |       |
|  | [ ]  Emhætte [ ]  Tørretumbler [ ]  Vandvarmere - antal:     | [ ]  |       |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **§ 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold og husorden.** |
|  |  |  |
| ⭘⭘ | Beboerrepræ-sentation: | Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentationi ejendommen? (sæt x)   Ja   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 forejendommen? (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 lejeren opnår færre rettigheder eller pålæggesstørre forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.*** |
|  |       |

|  |
| --- |
| **§ 11. Særlige vilkår - fortsat** |
|  |       |
|  |  |  |
| **§ 12. Underskrift.** |
|  |  |  |  |
|  |  | Dato:       | Dato:       |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |   |   |
|  |  | som udlejer | som lejer |
|  |  |       |       |
|  |  |       |       |

|  |
| --- |
|  **Bilag** Vejledning nr. 1 af 3. september 2001 til typeformular A, 8. udgave, af 3. september 2001. |
|  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 dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en beskrivelse af det lejede samt lejerens betaling forlejemålet.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 erfremhævet med kursiv. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne haraftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold ikontraktens § 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 lejelovens § 5. Tillægget udgør herefter endel af lejekontrakten. |  | Efter lejelovens § 5 skal blanketbestemmelser, derpålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren 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 lejeren 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 lejeren, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. I vejledningen er det særligt fremhævet med skygge-tekst, på hvilke områder udlejer og lejer kan aftale andet end lovgivningens almindelige bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelserend 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 Boligministeri-et udarbejdede pjecer om bl.a. indflytning i ny lejlighed, nye installationer, bytte og fremleje samt opsigelse og flytning.Denne vejledning er udarbejdet i 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 udentinglysning. Lejers rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen f.eks. videresælges. En nyejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejeren 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 retikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejeren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejer, medmindre andet aftales. **Fremleje.**Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.Lejeren 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.Lejeren 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 lejeren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejers fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse 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 udlejeren 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 udlejeren kopi af fremlejeaftalen.**2. Til lejekontraktens § 2:** **Lejeforholdets begyndelse og ophør.** **Lejers opsigelse.** Lejeaftalen 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 måneds varsel opsige 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 udlejeren bebor.Lejer 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 afudlejerens beboelseslejlighed, eller en del af et en- ellertofamilieshus, som udlejeren bebor.**Udlejers opsigelse.**Lejeaftalen kan af udlejer kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 82 og 83, og med detvarsel, der efter reglerne i lejelovens § 86 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:* At accessoriske enkeltværelser kan opsiges med 1måneds varsel, medmindre længere varsel 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 årsvarsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler i nogle situationer kan opsiges af udlejer, når udlejer ønsker selvat benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i dissesituationer 1 år.Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde,herunder lejers manglende iagttagelse af god skik ogorden. 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 lejerens beskyttelse imod opsigelse fra udlejerens side.For så vidt angår ejerlejligheder gælder den særlige regel i lejelovens § 84, litra d, at en lejeaftale herom kun kan opsiges under henvisning til, at udlejeren ønsker selv at benytte det lejede, hvis lejeren 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 landbrugsejendom, kan opsigelse endvidere ske efter reglerne i landbrugslovens § 12, stk. 3. Efter disse regler kan lejeforholdet opsiges med6 måneders varsel, hvis lejemålet ønskes anvendt til opfyldelse af bopælskravet ved erhvervelse af ejendom-men eller som bolig for personer, der beskæftiges ved ejendommens drift. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der sigesop til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.Reglerne i lejeloven om udlejers opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejeren, før udlejeren har opsagt lejekontrakten.**Tidsbegrænsede lejeaftaler.**Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalenskal være tidsbegrænset. Boligretten kan dog tilsidesætte vilkåret om tidbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan f.eks. være udstationering eller midlertidig forflyttelse. En aftale om tidsbegrænsning af lejeaftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, 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 boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået påvilkår, 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, hvisdette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen. Aftalen indføjes i kontraktens § 11.Er det mellem parterne 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. Detafhænger 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-IV finder anvendelse - såkaldte 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 dog særlige regler for ”små‑ejendomme”.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”.Afgørelse af, hvorvidt lejen væsentligt overstiger detlejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje,som betales for tilsvarende lejemål i kvarteret ellerområdet med hensyn til beliggenhed, art, størrelse,kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.For lejemål beliggende i regulerede kommuner gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kanaftales 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 kap. II-IV ik-ke er gældende - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejeren kan efter aftalen indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.**Lejeregulering i lejeperioden.**Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner efter reglerne om det lejedes værdi, medens lejen for lejemål beliggende i reguleredekommuner reguleres efter reglerne omomkostningsbestemt leje.**Småejendomme.**Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i reguleredekommuner særlige regler for lejemål i småejendomme,dvs. for lejemål i ejendomme, som 1. januar 1995omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder.Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi således, at lejen idisse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i størreejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.**Enkeltværelser.**For enkeltværelser til beboelse i regulerede kommuner,hvor værelserne er en del af udlejers beboelseslejlighedeller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor (accessoriske enkeltværelser), 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 anvendesbåde 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 muligtat varsle lejeforhøjelser som følge af stigninger iejendommens 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 lejeforholdets beståenskal 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 trappelejeregulering 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 indføjes i leje­kontraktens § 11.**“Fri lejefastsættelse”.**Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftalerom “fri lejefastsættelse” indgås i følgende tilfælde:* I lejeaftaler om beboelseslejligheder, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttedes 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 detlejedes 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 indføjes 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 indføjes 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 ureguleredekommuner kræver denne adgang særskilt aftale herom. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11. **Indeksfinansieret boligbyggeri.**Der findes særlige regler for lejefastsættelsen iejendomme, 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 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 reglerfor regulering af lejen i lejeperioden.**Forbedringer.**Såfremt udlejeren har gennemført forbedringer af detlejede, 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 pengeydelser.**For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er “pligtige pengeydelser”, hvilket betyder, at udlejer kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, såfremt de pligtige pengeydelser ikke betales. Beløb, derer pligtige pengeydelser, er bl.a. leje, 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 påkravherom efter sidste rettidige betalingsdag og kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.**4. Til lejekontraktens § 4:** **Depositum og forudbetalt leje.****Depositum.**Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejeren 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 lejeren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som svarer til3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejeren “boop” 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 sammeantal måneder, som depositum og forudbetalt leje svaredetil i forhold til lejen 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 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 aconto 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 kanvære indeholdt i lejen.Ved vand-/varmeregnskabsårets udløb skal udlejer fremsende regnskaber for de afholdte udgifter ogindbetalte 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 varmeregnskabsårets udløb. Sker leverancen fra et kollektivt varmeforsyningsanlæg, er regnskabet dogrettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra varmeforsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt varmeforsyningsanlæg, skal varmeregnskabsåret følge varmeforsyningsanlæggets. |  | Regnskabet for vandforbruget skal være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende levering af vand frakommunen eller vandværket.Har lejeren betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget regnskabet. Ved a conto bidrag for varme gælder dog, at en tillægsbetaling, der overstiger 3 måneders leje,af lejer kan besluttes betalt i 3 lige store månedlige rater.Har lejeren betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand- og varmeregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejeren, enten kontant eller vedfradrag 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 lejeren undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejeren 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 udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejeren selv sørge for at indgå aftale med en elleverandørom levering heraf.**6. Til lejekontraktens § 7:** **Vedligeholdelsesstand ved ind- og fraflytning.**I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemålet ved lejeforholdets begyndelse er nyistandsat,og om det er aftalt, at lejeforholdet ved lejemålets ophør ligeledes skal afleveres nyistandsat. Ligeledes vedafkrydsning skal parterne angive, om det er aftalt atanvende ind- og fraflytningsrapporter.I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stander 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, somlejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejer overfor udlejer gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Hvis udlejer ikke reagerer, har lejer mulighed for, alt efter manglens væsentlighed for lejeforholdet, at lade manglen udbedre for udlejers regning, at kræve at udlejer betaler en erstatning, eller lejer kan hæve aftalen. Lejers mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejergør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Lejer hæfter 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 månedsvist afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejemålet.Udlejer skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket beløb derstår på kontoen for indvendig vedligeholdelse.Lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig ved­ligeholdelse 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.Når udlejer efter udførte vedligeholdelsesarbejderfradrager 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 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 oglakering 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 lejedealtid er i god vedligeholdt 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 somudvendig 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 medlys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god ogbrugbar stand. Udlejer skal ligeledes sørge for renholdelse og sæd- vanlig belysning af ejendommen ogadgangsvejene 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 vedligeholdt 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 lejerpåtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføjes i lejekontraktens § 11.Overtager lejer ved aftalen en sådan større vedligeholdel­sespligt, indebærer dette en tilsvarende nedsættelse af det beløb, udlejer kan opkræve til ejendommens udvendige vedligeholdelse.Er der mellem lejer og udlejer aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejer i lejeperiodenforetage vedligeholdelse så ofte, at det nævnte inventaraltid er i god vedligeholdt 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 skyldes slid og ælde.Har lejeren ved aftalen overtaget den indvendige vedlige­holdelsesforpligtelse, skal lejeren ved lejeforholdets 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 efteraf- talen er omfattet af lejers udvendige vedligeholdelses­forpligtelse, skal ved lejeforholdets ophør afleveres isamme stand som ved overleveringen med undtagelse afden forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at genstandene har været løbende vedligeholdt.Det kan aftales, at genstande, der ved lejeforholdets begyndelse var nyistandsatte, ligeledes ved lejeforholdets aflevering skal være nyistandsatte. Aftalen indføjes 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 af-taler med udlejer på de øvrige lejeres 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 nedskreveti 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 tillejeaftalens øvrige vilkår. |  |   |