

Lejemålsnr.: _____

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Indenrigs- og Boligministeriet den 1. september 2022

I 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.

det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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

Udlejers og lejerens rettigheder og pligter i lejerforholdet er reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet, hvor lovens regler kan fraviges.

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 kursiveret i kontrakten, er

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: hus ☐ Lejerforholdet er et fremlejerforhold

Beliggende: Kalvehavevej 23

By: 4735 Mern

Udlejeren: Navn: Nicolai Alstrøm Rasmussen
CVR-nr./reg.nr.:

Adresse:

Telefon:

P1

E-mail:

Lejeren: Navn: Bjarne Sørensen

Adresse:

Telefon:

P2

E-mail:

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 152 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.: _____
☐ Cykelparkering ☒ Garage nr.: _____ ☐ Andet: _____
☐ Andet: _____ ☒ Andet: Hele huset

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 15-Jan-2024 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være **skriftlig** fra begge parter side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejerens 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 varsel et dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 170 og 171 i lov om leje.

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er _____ kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 14 dg i hver (sæt x) ☐ Måned ☐ Kvartal

Lejen pr. måned/kvartal udgør 5000,- kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	_____	kr.
A conto vandbidrag	<u>120,-</u>	kr.
A conto elbidrag	<u>1630,-</u>	kr.
A conto kølingsbidrag	_____	kr.
Antennebidrag	_____	kr.
Internetbidrag	<u>350,-</u>	kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	_____	kr.
Andet*:	_____	kr.
Andet*:	_____	kr.

I alt betales pr. måned/kvartal:

6500,- kr.

mdr. = 3000,- kr pr. 14 dg

* Bemærk, at det alene er med hjemmel i loven, at der kan opkræves beløb ud over lejen, da beløbet ellers skal være indeholdt i lejen.

Skatter og afgifter:

I lejen indgår skatter og afgifter pr. Ja

Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens konto nr. 6520 - 2902876

(pengeinstitut): _____

Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

☐ Lejen m.v. betales via Betalingsservice.

Bemærk: Særlige forhold vedrørende lejefastsættelse, jf. vejledningen, skal anføres i lejekontraktens § 11.

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den _____ betaler lejerens et depositum på 0 kr.
svarende til 0 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejerens endvidere forudbetalt leje på 0 kr.
svarende til 0 måneders leje (højst svarende til den leje, som skal betales i perioden fra opsigelsen afgives af lejer til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den _____ betaler lejerens i alt _____ kr., svarende til:

Forudbetalt leje: 0 kr.

Leje m.v. for perioden: _____ kr.

_____ til _____ kr.

Depositum _____ kr.

_____ kr.

_____ kr.

_____ kr.

I alt 0 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den _____.

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme: Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ☐ Ja ☐ Nej
Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:
☐ Fjernvarme/naturgas
☐ Centralvarme med olie
☐ El til opvarmning
☐ Andet: _____
☐ Udgiften til varme opkræves ud over lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 1.

Varmeregnskabsåret begynder den _____
☐ Udgiften til varme indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 2 (enkeltværelser m.v.).

Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☐ Nej
Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:
☐ El
☐ Gas
☐ Olie/petroleum
☐ Fjernvarme/naturgas
☒ Andet: Pille fyr

Vand: Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☐ Nej
Hvis ja:
☒ Udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen.
Vandregnskabsåret begynder den _____
☐ Udgiften til vand fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.

El: Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☐ Nej
Hvis ja:
☒ Udgiften til el fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen.
Elregnskabsåret begynder den _____
☐ Udgiften til el fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.

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, hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej
Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej
Internet: Udlejeren leverer adgang til internet (elektroniske kommunikationstjenester), hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning

Hvis udlejer ønsker at kunne stille krav om istandsættelse ved lejers fraflytning, påhviler det den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed, at afholde indflytningssyn, og den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed på fraflytningstidspunktet, at afholde fraflytningssyn.

Udlejer udlejer mere end én beboelseslejlighed? ☐ Ja ☒ Nej
Er/bliver lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn? ☒ Ja ☐ Nej
Bliver lejemålets stand konstateret ved et fraflytningssyn? ☒ Ja ☐ Nej

Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejerer, for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen, senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejerer, at lejerer vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejerer 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)
☒ Udlejerer ☒ Lejerer

Konto: Har udlejerer 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 udlejerers istandsættelse af lejemålet.

Bemærk: Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Ved udvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse.

Lejer har i henhold til lov om leje pligten til at vedligeholde låse og nøgler, medmindre andet aftales.

§ 9. Inventar

Følgende inventar i lejeforholdet tilhører ved lejemålets indgåelse udlejerer: (sæt x)

☒ Komfur	☒ Køle-/fryseskab	☐ Tørretumbler	☐ Andet: _____
☐ Køleskab	☒ Opvaskemaskine	☒ Emhætte	☐ Andet: _____
☐ Fryser	☐ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet: _____

§ 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation:

Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x)

☐ Ja ☒ Nej

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x)

☒ Ja ☐ Nej

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

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 fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10.

Øvrige oplysninger om det lejede – fortsat

§ 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 lejerens oplysninger om færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

Vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller af en husorden, må ikke anføres her. Øvrige oplysninger om det lejede anføres i kontraktens § 10.

Bemærk:

I § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejerfastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (§ 11, stk. 4, i lov om leje), regulering efter nettoprisindeks (§ 11, stk. 5, § 53, stk. 2, eller § 54, stk. 3, i lov om leje), privat byfornyelse og boligforbedring (§ 12 i lov om leje) og fri lejerfastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejerfastsættelse: Lejerforholdet er omfattet af reglerne om fri leje

☐ Ja ☒ Nej

Hvis ja, hvilken grund gør sig gældende, jf. lejelovens § 54 (for nærmere herom se vejledningen):

Lejerregulering: Lejen reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejerforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerens.

☒ Ja ☐ Nej

Hver den 1/1 reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra måned året før til den måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den 1/2.

Reguleringen sker således: $\text{Gældende leje} / \text{anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksering} \times \text{nyt indeks} = \text{ny leje}$

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade reguleringen, uden at dette kan betragtes som et afkald på retten til at opkræve denne for fremtiden.

Øvrige fravigelser:

Øvrige fravigelser – fortsat

§ 12. Underskrift

Dato: 10/01 - 2024

Dato: _____

Nicola: [Signature]
Som udlejer

Som lejer

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, 10. udgave af 1. september 2022 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en beskrivelse 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, 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 må 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 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 § 14 i lov om leje. 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 kan opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A, 10. 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 gældende lejelovgivning samt de vejledninger, der kan findes på ministeriets hjemmeside m.v.

Denne vejledning er udarbejdet i august 2022. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt.