

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 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: SE-nr./reg.nr.:  
 Adresse:

Lejer: Navn:  
 Adresse:

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør m<sup>2</sup>, der består af værelser  
 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:

## § 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 opsiges lejeaftaler om beboelseslejligheder 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 opsigse 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 opsigse lejeaftaler om accessoriske enkeltværelser med 1 måneders 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 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) <input type="radio"/> måned <input type="radio"/> kvartal
Lejen m.v. udgør:	Leje A conto varmebidrag A conto vandbidrag Antennebidrag Udgift til beboerrepræsentation _____ _____ I alt pr. måned/kvartal	kr. kr. kr. kr. kr. kr. kr.
Skatter og afgifter:	I lejen indgår skatter og afgifter pr. Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.	
Betalingssted:	Lejen m.v. betales på 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 (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 svarende til _____ betaler lejeren et depositum på _____ kr., måneders leje (højest 3 måneders leje).
Forudbetalt leje:	Senest den svarende til _____ betaler lejeren endvidere forudbetalt leje _____ kr., måneders leje (højest 3 måneders leje).

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

Indbetaling:	Senest den	betaler lejereren i alt	kr., svarende til:
		Førudbetalt 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 individuelle forbrugsmålere ? (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 nystandsset ved indflytningen ? (sæt x)  Ja  Nej

**Er det aftalt, at lejemålet ved lejeforholdets ophør ligeledes skal afleveres nystandsset ? (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 lejerens for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse **skriftligt** meddele udlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.

Fraflytning: Der skal ved lejeforholdets 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:** (sæt x)  Udlejer  Lejer

Konto: Ved kontraktens oprettelse den \_\_\_\_\_ står der \_\_\_\_\_ 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 lejeforholdet tilhører ved lejemålets indgåelse udlejer: (sæt x)

<input type="checkbox"/> Komfur	<input type="checkbox"/> Opvaskemaskine	<input type="checkbox"/> Elpaneler - antal: _____
<input type="checkbox"/> Køleskab	<input type="checkbox"/> Vaskemaskine	<input type="checkbox"/> Kakkellovne - antal: _____
<input type="checkbox"/> Emhætte	<input type="checkbox"/> Tørretumbler	<input type="checkbox"/> Vandvarmere - 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 lejemålet? (sæt x)  Ja  Nej

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

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

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

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

**§ 11. Særlige vilkår - fortsat**

**§ 12. Underskrift.**

Dato:

Dato:

\_\_\_\_\_

som udlejer

\_\_\_\_\_

som lejer