

Lejemåls nr.
Stempel kr.

FREMLEJEKONTRAKT for beboelse

Fremlejekontrakt er efterfølgende benævnt som lejekontrakt

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

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.

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre gyldigt kan fraviges ved aftale. Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11.

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

Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med 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.

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:	Ejendommens navn: Beliggende:	By:	
Udlejer:	Navn: Adresse:	SE-nr./reg.nr.:	
Lejer:	Navn: Adresse:		
Areal:	Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør kammer. Erhvervslokaler m.v. udgør heraf	m ² , der består af m ² .	værelser og
Brugsret til:	Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejers anvisninger adgang og brugsret til følgende lokaliteter: (sæt x)		
	<input type="checkbox"/> Fællesvaskeri	<input type="checkbox"/> Fælles gårdanlæg	<input type="checkbox"/> Loft-/kælderrum nr.
	<input type="checkbox"/> Cykelkælder	<input type="checkbox"/> Garage nr.	<input type="checkbox"/>
Benyttelse:	Det lejede må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andet end:		

§ 2. Lejemålets begyndelse og ophør.

Begyndelse:	Lejemålet 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.	

§ 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.

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.

Opsigelse fra udlejers side kan kun ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

Opsigelsen skal være skriftlig fra begge parters side.

§ 3. Betaling af leje m.v.

Årlig 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	kr.
	A conto varmebidrag	kr.
	A conto vandbidrag	kr.
	Antennebidrag	kr.
	Udgift til beboerrepræsentation	kr.
		kr.
	I alt pr. måned/kvartal	_____ 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:	For lejemål, som er ombygget efter lov om privat 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 _____ betaler lejeren et depositum på _____ kr., svarende til højst 3 måneders leje.
Forudbetalt leje:	Senest den _____ betaler lejeren endvidere forudbetalt leje _____ kr., svarende til 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. (totalbeløb overført fra § 3)		kr.
	Depositum		kr.
	Kontraktens stempeling		kr.
	Dørskilt		kr.
			kr.
			kr.
	I alt	_____	kr.
		_____	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den

§ 5. Varme og vand.

Varme: Udlejer leverer varme og varmt vand ? (sæt x) Ja Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

- fjernvarme/naturgas
 - centralvarme med olie

Varmeregnskabsåret begynder den

Lejer sørger selv for opvarmning af lejemålet ? (sæt x) Ja Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

- el - olie/petroleum
 - 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

§ 6. Fællesantenner m.v.

Udlejer leverer fælles signalforsyning ? (sæt x) Ja Nej

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og udflytning.

Indflytning: Er lejemålet nystandsset ved indflytningen ? (sæt x) Ja Nej

Er det aftalt, at lejemålet ved lejemålets ophør ligeledes skal afleveres nystandsset ? (sæt x)

Ja 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)

Ja Nej

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

Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse **skriftligt** meddele udlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Fristen gælder 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 fraflyttingsdagen, 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 lejemålet tilhører ved lejemålets indgåelse udlejer: (sæt x)

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

§ 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 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 leier

Stempel.