**Forslag til klausuler – Typeformular A, 10. udgave af 1. september 2022**

**Senest opdateret: 4. januar 2024**

NB! EjendomDanmark gør opmærksom på, at de foreslåede klausuler er formuleret ud fra gældende fortolkning og praksis. Formuleringerne er udtryk for EjendomDanmarks forventninger i forhold til forståelsen og fortolkningen af lovgivningen.

Generelt om udfyldning af lejekontraktens § 10 og § 11

§ 10:

I typeformular A, 10. udgave af 1. september 2022, er det muligt at skrive særlige oplysninger om det lejede ind i kontraktens § 10. Der bør ikke her anføres vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår. Der bør heller ikke her skrives kontraktsvilkår, som fraviger lejelovgivningens regler.

§ 11:

Bestemmelsen består af en indledning og 2 blanke sider med udfyldningsfelter. Her er der mulighed for at anføre vilkår, som ikke fremgår af typeformularens §§ 1-10 eller af lejelovgivningen. I den fortrykte tekst er det således anført, at der i § 11 kan anføres fravigelser og tilføjelser, som vil kunne medføre, at lejeren får færre rettigheder eller større forpligtelser end efter lovgivningen. Dette gælder selvfølgelig kun i det omfang, at lejelovens regler er fravigelige.

I den fortrykte tekst er det anført, at der i § 11 ikke må stå vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller af en husorden.

Som udlejer bør man sikre, at det gøres overskueligt hvilke supplerende/alternative vilkår til lejekontraktens §§ 1-10 man ønsker at aftale i § 11. Tilføjelserne i § 11 kan med fordel udformes som ”*Ad § 1*”, ”*Ad § 2*” eller med beskrivende overskrifter.

Tillæg til § 11

Hvis der ikke er plads nok i § 11 til at anføre særvilkår, kan man supplere kontrakten med et tillæg. Man skal dog overveje grundigt, om der er behov for supplering af kontrakten med et tillæg, og hvis man udarbejder et tillæg, skal man være meget omhyggelig med udarbejdelsen af tillægget. Årsagen til det er, at lejelovens § 14, stk. 2 – den såkaldte blanketbestemmelse – indeholder en vidtfavnende definition af blanketter. I definitionen af en blanket indgår en vurdering af, om der er tale om lejevilkår, som “*egner sig til benyttelse overfor flere lejere”*, hvor det tidligere var afgørende, om ensartede vilkår faktisk var benyttet over for flere lejere i samme ejendom. I øvrigt er det afgørende, om vilkårene fremtræder på en sådan måde, at lejer må opfatte dem som standardiserede.

Formulering af lejelovens § 14, stk. 2, gør blanketbegrebet til et mere objektivt begreb, og derfor vil der være risiko for, at et tillæg til en lejekontrakt karakteriseres som en blanket afhængigt af, hvorledes tillægget er udformet.

Hvis man vil anvende et tillæg til lejekontrakten, skal man derfor være meget omhyggelig med at sikre, at tillægget fremtræder som individuelt udformet til det enkelte lejemål. Man bør derfor sikre, at tillægget ikke indeholder vilkår, som ikke er relevante i forhold til det lejemål, som lejeaftalen vedrører, eksempelvis om vedligeholdelse af installationer, der ikke findes i lejemålet.

Hvis tillægget fremtræder på en måde, så det ligner en blanket – eksempelvis hvis det indeholder udfyldningsfelter - eller hvis tillægget indeholder standardiserede vilkår, der egner sig til benyttelse overfor flere lejere, kan der være risiko for, at tillægget har karakter af en blanket. Der vil så i givet fald være tale om en uautoriseret blanket, og det vil medføre, at vilkårene i tillægget, som fraviger bestemmelserne i lejelovgivningen til skade for lejeren, vil være ugyldige.

Kravet om, at tillægget skal fremtræde som individuelt udformet til det enkelte lejemål, kan opfyldes ved, at tillægget udformes som ”*Tillæg til lejekontrakt mellem x og y (lejers og udlejers navne)*” og ved, at tillægget i øvrigt fremstår som et dokument, der er individuelt udformet til det pågældende lejemål. Man bør derfor alene indføje bestemmelser, som er individuelt udarbejdet til den konkrete lejeaftale og kun indeholder vilkår, som konkret er aftalt mellem lejer og udlejer.

Man bør skrive alle bestemmelserne med samme skrift. Der må ikke være tomme bestemmelser, som f.eks. ”*§ 4: Udeladt*”, og der bør ikke være bestemmelser, som er irrelevante for det pågældende lejemål.

Endelig skal der være henvist i lejekontraktens § 11 til, at kontrakten suppleres af et tillæg og tillægget skal underskrives af parterne.

**Anvendelse af udfyldningsfeltet vedrørende aftale om fri leje og nettoprisindeksering i § 11**

I typeformular A, 10. udgave, af 1. september 2022, er der indsat et fortrykt udfyldningsfelt, hvor der kan tilføjes klausuler om aftale om fri lejefastsættelse og nettoprisindeksering af lejen.

EjendomDanmark anbefaler, at eventuelle klausuler om nettoprisindeksering af lejen tilføjes til lejekontrakten ved udfyldning af det fortrykte udfyldningsfelt i typeformularen. Hvis man finder, at der er behov for supplering med yderligere vilkår – udover den udfyldte fortrykte klausul – kan sådanne suppleringer anføres i fritekstfeltet i typeformularens § 11.

Her er der indledningsvis lavet en anvisning på, hvorledes udfyldningsfeltet i § 11 skal udfyldes, og efterfølgende er der forslag til supplerende klausuler, som kan anføres i fritekstfeltet i § 11.

**Anvendelse af udfyldningsfelterne i § 11**

Lejemål med mulighed for aftale om fri leje

Hvis lejeaftalen vedrører et lejemål, hvor der er mulighed for at aftale fri lejefastsættelse, jf. lejelovens § 54, **skal** der sættes kryds ved ”Ja” i den første ja-/nej-afkrydsningsmulighed (fri leje).

Derefter **skal** der i udfyldningsfeltet nedenfor anføres en begrundelse for, at der kan aftales fri lejefastsættelse. Alt efter hvilken type lejemål, der er tale om, **skal** der anvendes en af de nedenfor anførte fire alternative klausuler.

**[NB!: det har afgørende betydning for aftalens gyldighed, at der henvises til de korrekte bestemmelser.]**

”Lejeaftalen vedrører en beboelseslejlighed, der er beliggende i en ejendom, som er taget i brug efter 31. december 1991, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1.”

”Lejeaftalen vedrører en beboelseslejlighed, der er beliggende i lokaler, som den 31. december 1991 eller forinden denne dato udelukkende benyttedes til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2.”

”Lejeaftalen vedrører et boliglejemål, der er beliggende i en tagetage, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 3.”

”Lejeaftalen vedrører et boliglejemål, der er beliggende i en påbygget etage, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 3.”

Derefter skal der sættes kryds ved ja i den næste ja-/nej-afkrydsningsmulighed (nettoprisindeks), og de efterfølgende udfyldningsfelter om beregning af nettoprisindekseringen skal udfyldes med relevante data.

Lejemål uden mulighed for aftale om fri leje

Hvis lejeaftalen **ikke** vedrører et lejemål, hvor der er mulighed for at aftale fri lejefastsættelse, er det stadig muligt at aftale nettoprisindeksering af lejen. Udformningen af lejelovens § 6, stk. 1, betyder, at det er muligt at indgå aftale om nettoprisindeksering af lejen i både traditionelle omkostningsbestemte lejemål, jf. lejelovens § 19, stk. 1, og i gennemgribende forbedrede lejemål, jf. lejelovens § 19, stk. 2. I øvrigt kan der indgås aftale om nettoprisindeksering af lejen i andre typer lejemål, herunder lejemål i småejendomme, jf. lejelovens § 7, i 80/20-lejemål, jf. lejelovens § 6, stk. 2, og i lejemål i uregulerede kommuner.

Hvis man ønsker at indgå aftale om nettoprisindeksering af lejen for et traditionelt omkostningsbestemt lejemål, er det EjendomDanmarks anbefaling, at nettoprisindekserings-klausulen indeholder et vilkår om, at nettoprisindekseringen begrænses, hvis der sker en mindre stigning i den omkostningsbestemte leje. Det er ikke et udtrykkeligt krav efter lejeloven, at nettoprisindekseringen kun sker med denne begrænsning, men der vil muligvis kunne opstå problemer i relation til lejelovens § 22, stk. 1, (mere byrdefulde vilkår), hvis ikke denne begrænsning er medtaget. I det nedenstående forslag til klausul er der derfor medtaget en formulering om denne begrænsning.

Hvis man ønsker, at lejeaftalen skal indeholde vilkår om nettoprisindeksering af lejen, skal der sættes kryds ved ”Nej” i den første ja-/nej-afkrydsningsmulighed (fri leje). Det efterfølgende udfyldningsfelt (angivelse af grund) skal **ikke** udfyldes. Men derefter skal der sættes kryds ved ja i den næste ja-/nej-afkrydsningsmulighed (nettoprisindeks), og de efterfølgende udfyldningsfelter om beregning af nettoprisindekseringen skal udfyldes med relevante data.

Når udfyldningsfeltet i § 11 er udfyldt, kan der suppleres med nedenstående forslag til klausuler, som kan indsættes i fritekstfeltet i § 11. Opmærksomheden henledes på, at de nedenstående klausulforslag er afpasset efter lejemålstype, og de skal anvendes i overensstemmelse hermed.

**Supplerende klausuler ved nettoprisindeksering af lejen**

Lejemål med mulighed for fri lejefastsættelse

*Nettoprisindeksering i lejemål, som er udlejet i henhold til lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1-3, og som er beliggende i ejendomme, der er omfattet af kap. 3 i lejeloven [gælder for omkostningsbestemte ejendomme]*

”Ad § 11

Parterne har aftalt, at lejelovens regler om omkostningsbestemt leje og lejelovens § 45 ikke finder anvendelse på lejeaftalen.

Hvis udlejer på tidspunktet for den aftalte nettoprisindeksering af lejen foretager en regulering, som er mindre end stigningen i nettoprisindekset eller undlader at regulere, er udlejer berettiget til ved en senere nettoprisindeksering af lejen at beregne reguleringen af lejen ud fra den indeksering, som faktisk blev foretaget ved seneste regulering.

Foruden regulering efter nettoprisindekset gælder lejelovgivningens regler om lejeregulering på grund af ændringer i skatter og afgifter jf. lejelovens §§ 46-48.

Forbedres det lejede efter principperne i lejelovens §§ 127-129, kan der tillige varsles lejeforhøjelse for forbedringerne efter lovgivningens regler herom. ”

*Nettoprisindeksering i lejemål, som er udlejet i henhold til lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1-3, og som er beliggende i ejendomme, der er omfattet af lejelovens § 7, stk. 1-2 [gælder for småhuse/småejendomme]*

”Ad § 11

Parterne har aftalt, at lejelovens § 32 og §§ 42-45 ikke finder anvendelse på lejeaftalen.

Hvis udlejer på tidspunktet for den aftalte nettoprisindeksering af lejen foretager en regulering, som er mindre end stigningen i nettoprisindekset eller undlader at regulere, er udlejer berettiget til ved en senere nettoprisindeksering af lejen at beregne reguleringen af lejen ud fra den indeksering, som faktisk blev foretaget ved seneste regulering.

Foruden regulering efter nettoprisindekset gælder lejelovgivningens regler om lejeregulering på grund af ændringer i skatter og afgifter jf. lejelovens §§ 46-48.

Forbedres det lejede efter principperne i lejelovens §§ 127-129, kan der tillige varsles lejeforhøjelse for forbedringerne efter lovgivningens regler herom. ”

*Nettoprisindeksering i lejemål, som er udlejet i henhold til lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1-3, og som er beliggende i ejendomme, der hverken er omfattet af lejelovens § 7, stk. 1-2 eller kapitel 3 i lejeloven [gælder for 80/20-ejendomme og ejendomme i uregulerede kommuner]*

”Ad § 11

Parterne har aftalt, at lejelovens §§ 42-45 ikke finder anvendelse på lejeaftalen.

Hvis udlejer på tidspunktet for den aftalte nettoprisindeksering af lejen foretager en regulering, som er mindre end stigningen i nettoprisindekset eller undlader at regulere, er udlejer berettiget til ved en senere nettoprisindeksering af lejen at beregne reguleringen af lejen ud fra den indeksering, som faktisk blev foretaget ved seneste regulering.

Foruden regulering efter nettoprisindekset gælder lejelovgivningens regler om lejeregulering på grund af ændringer i skatter og afgifter jf. lejelovens §§ 46-48.

Forbedres det lejede efter principperne i lejelovens §§ 127-129, kan der tillige varsles lejeforhøjelse for forbedringerne efter lovgivningens regler herom. ”

Lejemål uden mulighed for aftale om fri leje, men hvor der aftales nettoprisindeksering i afkrydsningsfeltet

*Nettoprisindeksering i lejemål, som er udlejet i henhold til lejelovens § 19, stk. 2 [gælder for gennemgribende forbedrede lejemål]*

”Ad § 11

Lejemålet er udlejet i henhold til lejelovens § 19, stk. 2 (gennemgribende forbedrede lejemål), og lejen reguleres efter nettoprisindeks.

Hvis udlejer på tidspunktet for den aftalte nettoprisindeksering af lejen foretager en regulering, som er mindre end stigningen i nettoprisindekset eller undlader at regulere, er udlejer berettiget til ved en senere nettoprisindeksering af lejen at beregne reguleringen af lejen ud fra den indeksering, som faktisk blev foretaget ved seneste regulering.

Foruden regulering efter nettoprisindekset gælder lejelovgivningens regler om lejeregulering på grund af ændringer i skatter og afgifter jf. lejelovens §§ 46-48.

Forbedres det lejede efter principperne i lejelovens §§ 127-129, kan der tillige varsles lejeforhøjelse for forbedringerne efter lovgivningens regler herom.”

*Nettoprisindeksering i lejemål, som er udlejet i henhold til lejelovens § 19, stk. 1 [gælder for omkostningsbestemte lejemål]*

”Ad § 11

Lejemålet er udlejet i henhold til lejelovens § 19, stk. 1 (omkostningsbestemt lejemål), og lejen reguleres efter nettoprisindeks.

Hvis den omkostningsbestemte leje, der varsles overfor andre lejere i ejendommen, udviser en mindre stigning end nettoprisindekset, vil reguleringen af lejen blive begrænset til stigningstakten for den omkostningsbestemte leje.

Hvis udlejer på tidspunktet for den aftalte nettoprisindeksering af lejen foretager en regulering, som er mindre end stigningen i nettoprisindekset eller undlader at regulere, er udlejer berettiget til ved en senere nettoprisindeksering af lejen at beregne reguleringen af lejen ud fra den indeksering, som faktisk blev foretaget ved seneste regulering.

Foruden regulering efter nettoprisindekset gælder lejelovgivningens regler om lejeregulering på grund af ændringer i skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 46-48.

Forbedres det lejede efter principperne i lejelovens §§ 127-129, kan der tillige varsles lejeforhøjelse for forbedringerne efter lejelovgivningens regler herom.”

*Nettoprisindeksering i lejemål, som ikke er omfattet af lejelovens §§ 19-31 [gælder for småhuse/småejendomme, 80/20-ejendomme og ejendomme i uregulerede kommuner]*

”Ad § 11

Hvis udlejer på tidspunktet for den aftalte nettoprisindeksering af lejen foretager en regulering, som er mindre end stigningen i nettoprisindekset eller undlader at regulere, er udlejer berettiget til ved en senere nettoprisindeksering af lejen at beregne reguleringen af lejen ud fra den indeksering, som faktisk blev foretaget ved seneste regulering.

Foruden regulering efter nettoprisindekset gælder lejelovgivningens regler om lejeregulering efter det lejedes værdi, jf. lejelovens §§ 42-45 samt lejeregulering på grund af ændringer i skatter og afgifter jf. lejelovens §§ 46-48.

Forbedres det lejede efter principperne i lejelovens §§ 127-129, kan der tillige varsles lejeforhøjelse for forbedringerne efter lovgivningens regler herom.”

**Øvrige forslag til klausuler i § 10 og § 11**

**Oplysninger i § 10**

I § 10 er der et fortrykt felt, hvor det kan afkrydses, om der må holdes husdyr i lejemålet. Hvis der krydses ja til husdyrhold, er der i tilknytning til afkrydsningsfeltet et fritekstfelt, hvor der kan anføres særlige vilkår for husdyrtilladelsen.

Eventuelle vilkår for husdyrtilladelsen bør anføres i dette felt. Hvis fritekstfeltet ikke rummer tilstrækkelig plads til anførelse af vilkårene, bør det anføres, at særlige vilkår fremgår andetsteds i lejekontrakten, og de særlige vilkår bør i givet fald anføres i det andet, større fritekstfelt i § 10, eller om nødvendigt i fritekstfeltet i § 11.

Man bør i øvrigt være opmærksom på, at det, som anføres her, skal harmonere med eventuelle lignende vilkår i husordenen for ejendommen.

De oplysninger, som iøvrigt kan være relevante at anføre i § 10, kan være oplysning om, at der til lejemålet hører en have eller andre friarealer, oplysninger om særlige rettigheder eller pligter, som gælder netop for dette lejemål eksempelvis adgang til en tagterrasse el. lign., eller f.eks. kontaktoplysninger på en beboerrepræsentation.

## Klausuler om husdyr:

”Der må kun holdes alm. husdyr, som f.eks. hund eller kat. Krybdyr, slanger eller lignende er ikke tilladt. Dyret kan forlanges fjernet, hvis det er til gene. ”

”Der må ikke holdes nogen form for husdyr i det lejede med undtagelse af stuefugle og akvariefisk.”

**Øvrige klausuler**

”Der må ikke fodres fugle eller andre vilde dyr på ejendommens område.”

”Lejeren skal rense altanens afløb jævnligt.”

”Området omkring ejendommen er under fortsat opførelse og udvikling. Lejer gøres derfor opmærksom på, at dette periodevis kan medføre gener blandt andet i form af støj og støv.”

”Lejer har sammen med lejekontrakten fået udleveret vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.”

”Der forefindes stik i lejligheden til modtagelse af tv og internet. Udbyder er [XX], som lejer selv kontakter for selvstændig aftale.”

**Klausuler i § 11**

De klausuler, vilkår og oplysninger, som ikke kan anføres i de fortrykte felter i typeformularen eller i § 10 i typeformularen, må anføres i fritekstfeltet i § 11 eller i et eventuelt tillæg til lejekontrakten. Nedenfor er anført en række forslag til klausuler m.v., men man skal altid overveje nøje, om formuleringerne passer til det konkrete lejemål, som lejeaftalen vedrører.

**Klausuler jf. lejelovens § 13 – kommunikation og oplysningspligt:**

**Klausuler om elektronisk kommunikation:**

”Digital kommunikation foregår ved anvendelse af de anførte mailadresser i lejekontraktens § 1.

Der kan ikke anvendes andre mailadresser, end de ovenfor aftalte. Såfremt den ene part skifter mailadresse, skal den anden part straks orienteres om ændringen. Indtil den anden part har modtaget meddelelse om ændringen, kan den hidtil aftalte mailadresse anvendes.”

”Det aftales, at skriftlige meddelelser kan modtages via e-boks. Hver part sikrer nødvendige oplysninger og registreringer til anvendelse af e-boks. Persondata der udveksles i denne forbindelse håndteres og anvendes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende persondatalovgivning.”

”Digital kommunikation foregår enten ved anvendelse af e-boks, eller ved anvendelse af de anførte mailadresser i lejekontraktens § 1.

Der kan ikke anvendes andre mailadresser, end de ovenfor aftalte. Såfremt den ene part skifter mailadresse, skal den anden part straks orienteres om ændringen. Indtil den anden part har modtaget meddelelse om ændringen, kan den hidtil aftalte mailadresse anvendes.

Hver part sikrer nødvendige oplysninger og registreringer til anvendelse af e-boks. Persondata der udveksles i denne forbindelse håndteres og anvendes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende persondatalovgivning.”

**Klausul jf. oplysningspligt ved omkostningsbestemte ejendomme med afkast efter lejelovens § 25, stk. 2 – jf. lejelovens § 11, stk. 4:**

”Ejendommen har omkostningsbestemt leje og afkastet er beregnet jf. lejelovens § 25, stk. 2.

Lejen er senest varslet og fastsat jf. lejelovens § 23 den [DATO].

Den maksimale omkostningsbestemte budgetleje, der kan beregnes for lejemålet udgør: [HER ANFØRES DET BELØB, SOM DEN OMKOSTNINGSBESTEMTE BUDGETLEJE UDGØR UDEN REDUKTION JF. LEJELOVENS § 23, STK. 2, INKLUSIV VEDLIGEHOLDELSESHENSÆTTELSER]

Lejen er nedsat jf. lejelovens § 23, stk. 2 og den aftalte leje udgør: [HER ANFØRES DEN OMKOSTNINGSBESTEMTE BUDGETLEJE EFTER REDUKTION JF. LEJELOVENS § 23, STK. 2, INKLUSIV VEDLIGEHOLDELSESHENSÆTTELSER]. Det anførte beløb er eksklusiv eventuelle tillæg for forbedringer el.lign., samt beløb der skal betales ud over lejen (a/conto-betalinger o.lign.).”

**Parterne og det lejede (ad § 1):**

**Klausul om pulterrum/loftrum:**

”Udlejer er til enhver tid berettiget til at inddrage det angivne loft-/kælderrum mod at anvise lejeren et andet pulterrum.”

**Klausul om antal beboere i det lejligheden:**

”Der må ikke bo flere personer i lejligheden, end der er beboelsesrum.”

**Klausul om rygning:**

”Der må ikke ryges i lejligheden eller på ejendommens fællesarealer. ”

**Fællesvaskeri:**

”Brug af ejendommens fællesvaskeri sker mod betaling efter forbrug. Afregning sker hver den 1. i måneden.”

## Lejemålets begyndelse og ophør (ad § 2):

**Klausuler om lejemålets begyndelse og indflytningssyn:**

”Lejemålet er under ombygning og forventes indflytningsklart den [DATO]. Lejer er forpligtet til om nødvendigt at acceptere, at lejemålets begyndelse udskydes, hvis arbejderne forsinkes, ligesom lejer skal give håndværkere adgang til at foretage eventuelle mindre mangelsudbedringer efter indflytning.”

”Lejemålet begynder på den i kontraktens § 2 nævnte dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en helligdag udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag.”

”Lejemålet begynder på den i kontraktens § 2 nævnte dato. Lejemålet overdrages til lejer den [DATO, kl. XX.XX], hvor der samtidig afholdes indflytningssyn. Overdragelsen forudsætter, at lejer har indbetalt depositum og forudbetalt leje i overensstemmelse med kontraktens § 4.”

”Lejemålet begynder på den i kontraktens § 2 angivne dato. Lejer får dog overdraget lejemålet herunder udleveret nøgler til lejemålet ved indflytningssynet, der afholdes den [DATO, kl. XX.XX]”

”Lejemålet begynder på den i kontraktens § 2 angivne dato. Lejer får dog overdraget lejemålet herunder udleveret nøgler til lejemålet ved indflytningssynet, som kan være en hverdag umiddelbart efter begyndelsesdagen. Lejer indkaldes særskilt til indflytningssynet.”

**Klausulerne om begyndelse og indflytningssyn kan tilføjes følgende:**

”Lejer betaler leje fra begyndelsestidspunktet jf. § 2.”

**Klausuler om tidsbegrænsning og opsigelse:**

”Lejemålet er tidsbegrænset og ophører derfor uden opsigelse den [DATO]”.

”Lejemålet er tidsbegrænset og ophører derfor uden opsigelse den [DATO]. I lejemålets løbetid kan opsigelse ske efter reglerne i lejeloven.”

”Lejemålet er tidsbegrænset og ophører derfor uden opsigelse den [DATO]. Lejemålet er uopsigeligt for begge parter i lejeperioden".

”Lejemålet er tidsbegrænset og ophører derfor uden opsigelse den [DATO]. Tidsbegrænsningen er begrundet i [HER ANFØRES DE FORHOLD HOS UDLEJER, DER BEGRUNDER TIDSBEGRÆNSINGEN].”

”Opsigelsesvarslet er 6 måneder til fraflytning den 1. i en måned. Lejer kan dog tidligst afgive opsigelse i [MDR ÅR], således at opsigelsen får virkning den 1. [MDR ÅR].”

”Inden lejemålets indgåelse er lejeren gjort bekendt med at det lejede er en ejerlejlighed og at opsigelse kan ske efter lejeloven § 171, stk. 1, nr. 1, jf. § 172, nr. 4.”

## Klausul om lejens sammensætning (ad § 3):

”Lejen er sammensat således:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Årligt | Månedligt |
| Omkostningsbestemt leje |  |  |
| Vedligeholdelseshensættelser LL § 119 |  |  |
| Vedligeholdelseshensættelser LL § 120 |  |  |
| Vedligeholdelseshensættelser, indvendig vedligeholdelse LL § 117 |  |  |
| Privat byfornyelse/aftalt boligforbedring |  |  |
| Forbedringsforhøjelse [HER ANFØRES EN ELLER FLERE FORHØJELSER PGA. FORBEDRINGER GENERELT I EJENDOMMEN, EKS. VINDUER, VARMEANLÆG, ISOLERING] |  |  |
| Forbedringsforhøjelse individuel modernisering [HER ANFØRES FORHØJELSE PGA FORBEDRINGER I LEJLIGHEDEN. BEREGNEDE HVIS LEJEN FASTSÆTTES EFTER LL § 19, STK. 1./ SKØNNET TILLÆG HVIS LEJEN FASTSÆTTES EFTER LL § 19, STK. 2] |  |  |
| I alt Note 1 |  |  |

(Note 1: Hvis den leje, der er anført i klausulen om lejens sammensætning, er forskellig fra den leje, som aktuelt opkræves hos lejer – eksempelvis hvis der verserer en huslejenævnstvist om en omkostningsbestemt lejeforhøjelse – bør der anføres en forklaring på, hvorfor den opkrævede leje adskiller sig fra den aftalte leje. Hvis den leje, som er anført i klausulen om lejens sammensætning, forventes at ændre sig – eksempelvis hvis der er varslet en omkostningsbestemt lejeforhøjelse, som endnu ikke er trådt i kraft, eller hvis forbedringstillæg kun er foreløbig fastsat, fordi der ikke er varslet endelig forbedringsforhøjelse endnu – bør der tages et forbehold for den kommende regulering af lejen.)"

**Klausul om verserende tvist om omkostningsbestemt lejeforhøjelse:**

”Der verserer for tiden en tvist om en varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse i ejendommen. Der opkræves derfor p.t. en leje, som er lavere end den leje for lejemålet, som er angivet i § 3. Når tvisten er afgjort, forbeholder udlejer sig at foretage efteropkrævning af den for lidt betalte leje hos lejer.”

”Der verserer for tiden en tvist om en varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse i ejendommen. Den leje, som er angivet i § 3, og som p.t. opkræves hos lejer, er derfor lavere end den faktisk varslede leje for lejemålet på [ANFØR BELØB] kr. Når tvisten er afgjort, forbeholder udlejer sig at foretage efteropkrævning af den for lidt betalte leje hos lejer.”

**Klausul om foreløbigt fastsat forbedringstillæg på grundlag af budget:**

”Forbedringstillægget på [ANFØR BELØB] kr., som indgår i lejens sammensætning, er foreløbig fastsat på grundlag af et byggebudget. Dette forbedringstillæg vil blive reguleret, når der varsles endelig forbedringsforhøjelse på grundlag af endeligt byggeregnskab.”

**Klausul om privat byfornyelse/aftalt boligforbedring:**

”Ejendommen er ombygget efter lov om privat byfornyelse/reglerne om aftalt boligforbedring. Arbejderne omfatter [UDFYLD MED EKS.: istandsættelse af tag, isolering af etageadskillelse mellem de øverste lejemål og tagrummet, istandsættelse af facader og isætning af termovinduer].

Arbejderne har medført en lejeforhøjelse på kr. pr. [ÅR/MDR/M2]. Der ydes tilskud til nedsættelse af lejeforhøjelsen. Tilskuddet nedtrappes efter følgende plan:

Lejeforhøjelsen er trådt i kraft den og udgør pr. måned:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Periode | Bruttostigning | Nettostigning | Tilskud | Aftrapning |
| År 1 |  |  |  |  |
| År 2 |  |  |  |  |
| År 3 |  |  |  |  |
| År 4 |  |  |  |  |
| År 5 |  |  |  |  |
| År 6 |  |  |  |  |
| År 7 |  |  |  |  |
| År 8 |  |  |  |  |
| År 9 |  |  |  |  |
| År 10 |  |  |  |  |
| År 11 |  |  |  |  |
| År 12 |  |  |  |  |
| År 13 |  |  |  |  |
| År 14 |  |  |  |  |
| År 15 |  |  |  |  |
| År 16 |  |  |  |  |

## Varme, vand, el og køling (ad § 5):

## Udlejer leverer ikke varme, vand og/eller el:

## ”Udlejer leverer ikke varme, vand og el til lejemålet. Lejer afregner derfor betaling for varme, vand og el til lejemålet direkte med forsyningsvirksomheden. Lejer er forpligtet til at sørge for at forsyningen med varme, vand og el ikke afbrydes på grund af lejers forhold, herunder manglende betaling til forsyningsvirksomheden. Lejer er endvidere forpligtet til selv at til- og afmelde sig som bruger hos forsyningsvirksomheden og gøres hermed opmærksom på, at lejer hæfter for lejemålet fra lejemålets begyndelse jf. kontraktens § 2 til lejemålets kontraktsmæssige ophør og derfor er pligtig at være tilmeldt som bruger hos forsyningsvirksomheden i hele denne periode. ”

**Klausuler om lejers betaling for aflæsning i regnskabsperioden:**

” Hvis lejer flytter i varmeregnskabsperioden, skal lejer betale for beregning/aflæsning af varme og varmt vand. ”

”Hvis lejer flytter i vandregnskabsperioden, skal lejer betale for beregning/aflæsning af vand.”

**Fællesantenner og elektroniske kommunikationstjenester (ad § 6):**

**Klausul om antennebidrag:**

”Ved opgørelsen af de udgifter til fællesantenner, som lejer skal bidrage til efter kontraktens § 6, medtages udgifter til vedligeholdelse af anlægget med et årligt beløb svarende til de vedligeholdelsesudgifter, der er afholdt inden for en periode på 12 måneder før en regulering af antennebidraget.

Regulering af antennebidraget kan ske uden varsel, dog sådan at opkrævning af en stigning tidligst sker xx uger/måned(er) efter, at meddelelse om reguleringen er udsendt. Ved første opkrævning af det forhøjede antennebidrag opkræves samtidig regulering for den forløbne periode. Hvis løbende udgifter, der betales til tredjemand, stiger, kan opkrævning ske med tilbagevirkende kraft, dog højst for en periode på xx måneder forud for udsendelse af meddelelse om regulering.”

## Ind- og fraflytning, flyttesyn og lejemålets stand (ad § 7 og § 8):

**Klausuler om indflytningsyn:**

”Lejemålet begynder på den i kontraktens § 2 nævnte dato. Lejemålet overdrages til lejer den [DATO, kl. XX.XX], hvor der samtidig afholdes indflytningssyn. Overdragelsen forudsætter, at lejer har indbetalt depositum og forudbetalt leje i overensstemmelse med kontraktens § 4.”

”Lejemålet begynder på den i kontraktens § 2 angivne dato. Lejer får dog overdraget lejemålet, herunder udleveret nøgler til lejemålet ved indflytningssynet, der afholdes den [DATO, kl. XX.XX]”

”Lejemålet begynder på den i kontraktens § 2 angivne dato. Lejer får dog overdraget lejemålet herunder udleveret nøgler til lejemålet ved indflytningssynet, som kan være en hverdag umiddelbart efter begyndelsesdagen. Lejer indkaldes særskilt til indflytningssynet.”

**Klausuler om lejemålets stand:**

[**NB!** Det er ikke nødvendigt at anføre noget i § 11 herom, da alt principielt kan/skal fremgå af ind- og fraflytningsrapporterne, samt fremgår af lejeloven jf. § 89, § 90, § 93, § 112, § 115, § 125, § 187 og § 189. EjendomDanmark gør her særligt opmærksom på indledningen til § 11 i typeformularen og indledningen til denne oversigt over klausuler vedr. forhold, der fremgår af lovgivningen.]

”Lejemålet er ikke nyistandsat ved indflytningen. Lejemålet fremtræder imidlertid vel vedli­ge­holdt og uden mangler af nogen art.”

”Lejemålet er ikke nyistandsat ved indflytningen. Lejemålet fremtræder imidlertid vel vedligeholdt med hvide vægge, hvidt træværk og afhøvlede, lakerede gulve. Alle ruder er hele, og hårde hvidevarer og installationer er i god og brugbar stand. ”

”Det lejede overtages nymalet overalt på samtlige malbare flader og med nylakerede gulve. Alle installationer er i god og brugbar stand. Vinduer er nypudsede indvendigt og udvendigt. Der er ingen mangler i lejemålet.”

”Lejemålet fremstår ved overtagelsen som nymalet, med hel og ubrudt gulvbehandling og indflytningsklart.”

”Lejemålet fremstår ved overtagelsen som nymalet, med hel og ubrudt gulvbehandling og indflytningsklart. Lejemålet skal afleveres i samme stand ved fraflytning under hensyn til lejelovens § 112, stk. 1.”

”Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres i samme stand som ved indflytningen. Nødvendige arbejder gennemføres ved udlejerens foranstaltning, efter at lejeren er flyttet og for lejerens regning. ” **[NB! Klausul anvendes under hensyn til lejelovens § 112, stk. 1, jf. § 115, stk. 1-2]**

**Klausuler om fraflytning før lejemålets ophør:**

”Lejemålet skal fraflyttes senest 14 dage før lejemålets ophør, således at lejemålet kan blive sat i stand. Lejer betaler leje i istandsættelsesperioden, dog maksimalt 14 dage. ”

”Lejemålet skal fraflyttes senest 10 hverdage før lejemålets ophør, således at lejemålet kan blive sat i stand. Lejer betaler leje i istandsættelsesperioden. ”

”Lejemålet skal fraflyttes senest 5 hverdage før lejemålets ophør, således at lejemålet kan blive sat i stand. Lejer betaler leje i istandsættelsesperioden. ”

## Vedligeholdelse i lejeperioden (ad § 8):

## Klausuler om vedligeholdelse i lejeperioden:

”Lejer skal i lejeperioden vedligeholde og forny låse, nøgler og ruder og holde vand- og gashaner og el-afbrydere forsvarligt vedlige. Lejer skal endvidere vedligeholde wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer. Lejeren skal endvidere rense tilstoppet afløb fra håndvask, køkkenvask og toilet. Hvis lejeren ikke opfylder pligten inden 8 dage efter, at udlejeren har opfordret ham til det, kan udlejer istandsætte for lejerens regning. ” **[NB! Klausulen må IKKE aftales i ejendomme omfattet af lejelovens § 6, stk. 1]**

”Selv om den indvendige vedligeholdelse i øvrigt påhviler udlejer, skal lejeren vedligeholde og forny låse, nøgler og ruder og holde vand- og gashaner og el-afbrydere forsvarligt vedlige. Lejer skal endvidere vedligeholde wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer. Lejeren skal endvidere rense tilstoppet afløb fra håndvask, køkkenvask og toilet. Hvis lejeren ikke opfylder pligten inden 8 dage efter, at udlejeren har opfordret ham til det, kan udlejer istandsætte for lejerens regning. ” [**NB! Klausulen må IKKE aftales i ejendomme omfattet af lejelovens § 6, stk. 1]**

”Lejemålet må kun males/tapetseres med lyse, dæmpede farver. Farver på vinduer, døre og træværk i øvrigt må ikke ændres uden forudgående skriftlig tilladelse fra udlejer. ”

”Gulve og dørtrin skal vedligeholdes med ufarvet lak. ”

”Træværk må ikke afsyres/afslibes uden forudgående skriftlig tilladelse fra udlejer. ”

”Der må ikke bores huller i flise eller vinylbeklædning. ”

”Lejer skal i lejeperioden vedligeholde og renholde den til lejemålet hørende have, så den til enhver tid fremstår pæn og velholdt. Dette indebærer blandt andet at græsset skal slås jævnligt og hækken skal klippes mindst 1 gang om året inden udgangen af august måned. ”

”Brug der påvirker lejlighedens og ejendommens vedligeholdelse ekstraordinært, eksempelvis ved sodpåvirkning el.lign., anses som ekstraordinær brug. Ekstraordinær brug kræver hyppigere og evt. forebyggende vedligeholdelse. ”

## Inventar (ad § 9):

**Klausul om tekniske installationer:**

”Hvis der findes inventar i lejemålet, der ikke er nævnt under § 9, tilhører disse ikke udlejer. Udlejer har derfor ikke pligt til at vedligeholde eller udskifte disse installationer. Udlejer påtager sig heller ikke noget ansvar for, om de pågældende installationer kan bruges eller er lovlige. ”