

LEJEKONTRAKT for erhverv

Lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler i private udlejningsejendomme om lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse (erhverv).

Udarbejdet af Bygge- og Boligstyrelsen den 2. januar 1996

Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en beskrivelse af det lejede samt lejerens betaling for leje-målet.

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 lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse (erhverv).

§ 1. Parterne og det lejede.

Lejemålet:	Ejendommens navn: Matr. nr. 8y, Tranegilde by, Ishøj
	Beliggenhed: Brentedalen 8 By: 2635 Ishøj
Udlejer:	Navn: Ishøj kommune SE-nr./reg.nr.:
	Adresse: Ishøj Store Torv 20 2635 Ishøj
Lejer:	Navn: Ishøj Teater SE-nr./reg.nr.: 22320815
	Privatadresse: Brentedalen 8

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 647 m².

Tegning: Tegning over lejemålet er vedhæftet? (sæt x) Ja Nej

Beskrivelse: Eventuel beskrivelse af det lejede:

§ 2. Særlige regler om brugen af det lejede.

Benyttelse: Det lejede må ikke uden udlejers **skriftlige** samtykke benyttes til andet end:
teatervirksomhed

Brugsret: Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejers anvisninger adgang og brugsret til følgende lokaliteter:

-
-
-

Udstilling / reklamer: **Udlejeren kan bestemme, hvordan udhængsskabe og automater skal anbringes, og hvordan varer skal udstilles på fortov og lignende sted. Det samme gælder særlig iøjnefaldende skiltning. Lysreklamer må først sættes op, efter at udlejeren skriftligt har samtykket i det. Lejeren må betale eventuelle afgifter i forbindelse med lysreklamer eller andet og må selv sørge for en eventuel tilladelse fra myndighederne.**

Ekstraordinære udgifter: **Hvis driften af en forretning bevirker en ekstraordinær forhøjelse af ejendommens forsikringspræmier eller afgifter til det offentlige, herunder renovation, skal lejeren afholde disse forhøjelser. Medfører driften af virksomheden særligt vandforbrug, kan udlejeren kræve, at der for lejers regning bliver sat vandmåler op. Lejeren betaler vandforbruget særskilt, efter hvad måleren viser.**

Branche: Når et lokale er udlejet til forretning i en bestemt branche, må ejeren, medmindre der er aftalt andet, ikke udleje andre lokaler i samme ejendom til en tilsvarende forretning eller selv bruge dem til at drive en sådan. Ved "forretning i en bestemt branche" forstås **ikke engrosforretning, og ved "ejendom" forstås en selvstændig vurderet ejendom. Udlejning til forretninger i andre brancher, der sædvanemæssigt eller grundet brancheglidning forhandler samme varer, er dog ikke udelukket.**

Hvis der er lejet ud til en specialforretning, kan et andet lokale i ejendommen godt lejes ud til mere almindelig forretning, selv om den delvis fører samme varer som specialforretningen. **Hvis der er lejet ud til en almindelig forretning, kan et lokale i ejendommen godt bruges eller lejes ud til specialforretning, selv om den fører nogle af de samme varer som den almindelige forretning.**

§ 3. Lejemålets begyndelse og ophør.

Begyndelse: Lejemålet begynder den **01.01.1997** og fortsætter, indtil det opsiges.

Opsigelse: Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsiges lejeaftalen med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned.

Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer dog opsiges lejeaftaler om garager og stalde med 1 måneds varsel til den første hverdag i en måned.

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

§ 3. Lejemålets begyndelse og ophør - fortsat

Opsigelsen skal være skriftlig fra begge parter side.

Bemærk: En aftalt tidsbegrænsning og/eller uopsigelighed skal anføres i kontraktens § 11.

Afståelse: Lejer har ret til afståelse af lejemålet? (sæt x) Ja Nej

Genindtrædelse: Hvis ja til afståelse, har lejer tillige ret til genindtrædelse? (sæt x) Ja Nej

Bemærk: Eventuelle særlige vilkår aftalt for lejers afståelses- og genindtrædelsesret skal anføres i kontraktens § 11.

§ 4. Betaling af leje m.v.

Årlig leje: Den årlige leje er 285.000,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) måned kvartal

		excl. moms	moms	i alt
Lejen m.v. udgør:	Leje	kr.	kr.	71.250,00 kr.
	A conto varmebidrag	kr.	kr.	kr.
	A conto vandbidrag	kr.	kr.	kr.
	Antennebidrag	kr.	kr.	kr.
	Driftsudgifter ud over lejen:			
		kr.	kr.	kr.
		kr.	kr.	kr.
		kr.	kr.	kr.
		kr.	kr.	kr.
	I alt pr. måned/kvartal	kr.	kr.	71.250,00 kr.

Er lejemålet momsregistreret? (sæt x) Ja Nej

Bemærk: Hvis lejemålet ikke er momsregistreret, er det tilstrækkeligt at udfylde i alt - kolonnen.

Driftsudgifter: Det er aftalt, at lejer ud over lejen, skal betale driftsudgifter? (sæt x) Ja Nej

Bemærk: Hvis ja, skal det i kontraktens § 11 specificeret angives, hvilke udgifter der skal betales, og med hvilke beløb udgifterne anslås.

Skatter og afgifter: I lejen indgår skatter og afgifter pr. 01.01.1997
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejers kontr. se § 11 i
(pengeinstitut) eller på det af udlejer anviste sted.
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

Regulering: *Det er mellem parterne aftalt, at lejen ved særlige reguleringsklausuler skal kunne reguleres på anden måde end efter det lejedes værdi?* (sæt x) Ja Nej

§ 4. Detaljing af leje m.v. - fortsat

Bemærk: Er det aftalt, at lejen skal kunne reguleres ved en særlig reguleringsklausul, skal reguleringsklausulen anføres i kontraktens § 11 tillige med illustrerende regneeksempler.

Det er endvidere mellem parterne aftalt, at udlejeren tillige skal kunne regulere lejen efter det lejedes værdi? (sæt x) Ja Nej

Bemærk: Hvis udlejer har indrømmet lejeren uopsigelighed, er den aftalte uopsigelighed ikke til hinder for gennemførelse af leje forhøjelser efter lejelovgivningens almindelige regler eller eventuelt aftalte særlige reguleringsklausuler.

§ 5. Depositum.

Depositum *Senest den 01.01.1997 betaler lejeren et depositum på 0,00 kr., svarende til måneders leje.*

Bankgaranti: Er depositum helt eller delvis stillet i form af en bankgaranti? (sæt x) Ja Nej

Hvis ja, udgør beløbet kr.

Forhøjelse: *Det er aftalt, at depositum kan forhøjes, når lejen forhøjes? (sæt x)* Ja Nej

Indbetaling: Senest den 01.01.1997 betaler lejeren i alt 71.250,00 kr., svarende til:

Leje m.v. (totalbeløb overført fra § 4)	71.250,00	kr.
Depositum		kr.
Kontraktens stempeling/tinglysning		kr.
Dørskilt		kr.
		kr.
		kr.
		kr.
I alt	<u>71.250,00</u>	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.04.1997

§ 6. Varme.

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

Der indgår i varmeregnskabet andre udgifter end brændselsudgifter? (sæt x) Ja Nej

Bemærk: Hvis ja, skal det i kontraktens § 11 specificeret angives, hvilke udgifter der skal betales, og med hvilke beløb udgifterne anslås.

Varmeregnskabsåret begynder den 01.01.1997

§ 7. Vand.

- Vand: Udlejer leverer vand til lejemålet? (sæt x) Ja Nej
- Målere: Udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) Ja Nej
- Der indgår i vandregnskabet andre udgifter end udgifter til forbrug af vand? (sæt x) Ja Nej
- Bemærk: Hvis ja, skal det i kontraktens § 11 specificeret angives, hvilke udgifter der skal betales, og med hvilke beløb udgifterne ansås.
- Vandregnskabsåret begynder den

§ 8. Inventar.

Følgende inventar i det lejede tilhører ved lejemålets indgåelse udlejer: (sæt x)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Komfur | <input type="checkbox"/> Opvaskemaskine |
| <input type="checkbox"/> Køleskab | <input type="checkbox"/> Vaskemaskine |
| <input type="checkbox"/> Emhætte | <input type="checkbox"/> Tørretumbler |
| <input type="checkbox"/> Ventilation | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> se vedh. | <input type="checkbox"/> |

§ 9. Vedligeholdelse.

- Indvendig: Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler: (sæt x) Udlejer Lejer
- Udvendig: Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, påhviler den udvendige vedligeholdelse, bortset fra låse og nøgler, udlejer.

§ 10. Husdyrhold og husorden.

- 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 forpligtigelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

ad § 1

Bruttoarealet udgør 647 m², heraf kælder 175 m².

ad § 3.

Bestemmelserne i denne lejekontrakt træder i kraft den 1. januar 1997 og afløser tidligere lejekontrakt af 19. december 1985.

ad § 4.

Den årlige leje udgør pr. 1. januar 1997 kr. 285.000,00. Lejen er beregnet på baggrund af reglerne i teaterloven vedrørende driftstilskud til egnsteatre og er fastsat udfra et samlet tilskudsgrundlag på 1,9 mill.kr.

Huslejen kan reguleres i takt med stigningen i minimumstilskuddet, der fastsættes på finansloven.

Huslejen betales hvert kvartal ved modregning i tilskudsudbetalingen fra kulturel forvaltning, Ishøj kommune.

Såfremt der foretages lovmæssige indgreb, der bevirker, at udlejer ikke hos lejer kan få helt eller delvist refunderet de i denne kontrakt omhandlede beløb, skal udlejer være berettiget til at hæve den i § 4 nævnte leje.

ad § 6.

Ejendommen er gasopvarmet. Lejer betaler det fulde forbrug efter måler på baggrund af et af HNG udarbejdet varmeregnskab. Varmeregnskabsperioden følger kalenderåret, 1/1 - 31/12.

På baggrund af regnskabet betales hvert års 1. april og 1. oktober et a'contobidrag svarende til det forventede årsforbrug af kubikmeter gas.

ad § 8.

Der henvises til vedhæftede inventarliste af 10.juni 1997. Almindelig vedligeholdelse af det lejede inventar påhviler lejerens.

ad § 9.

Den indvendige vedligeholdelse af ejendommen påhviler lejer.

Det lejede er overtaget pr. datoen for kommunens køb af ejendommen og i den stand som er lejerens bekendt.

For lejemålet gælder iøvrigt lejelovens almindelige regler, for så vidt disse ikke er fraveget gennem foranstående bestemmelser.

§ 11. Særlige vilkår - fortsat

§ 12. Underskrift.

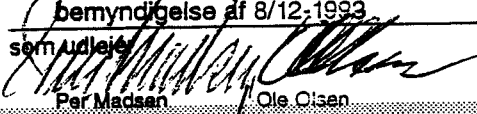
Dato:

Dato: 17. 8. 97.

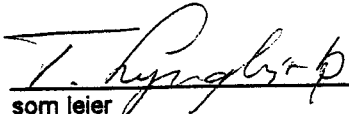
ISHØJ BYRÅD

p. b. v. ih. t. underskrifts-
bemyndigelse af 8/12-1993

som udlejer



Per Madsen
borgmester



som lejer

Ole Olsen
kommunaldirektør

Stempel.

STEMPELMÆRKE

**RET TEN I
TÅSTRUP 01**

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

M 784768

27.08.97 10:24
0002850.00
301056 SM 01

VEJLEDNING for erhverv

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse (erhverv).

Denne vejledning er bilag til den af Bygge- og Boligstyrelsen den 2. januar 1996 udarbejdede lejekontrakt, typeformular H, 1. udgave, af 2. januar 1996.

Lejekontrakten er til brug i private udlejningsejendomme, herunder offentligt ejede 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.

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 kontraktens 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.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, kan de særlige aftaler, i stedet for i kontraktens § 11, anføres i et til lejekontrakten hørende særligt tillæg. Et sådant tillæg skal opfylde kravene i lejelovens § 5.

Efter lejelovens § 5 skal blanketbestemmelser, der pålægger lejerens større forpligtelser eller giver lejerens mindre rettigheder end angivet i loven, fremhæves for at være gyldige. 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 lejerens må opfatte dem som standardiserede.

Ved indgåelse af lejeaftaler om lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, stilles ikke krav om anvendelse af en af Bygge- og Boligstyrelsen autoriseret blanket. Anvendes imidlertid en blanket, gælder ovennævnte krav om fremhævelse.

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 lejerens, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. I vejledningen er det særligt fremhævet med skyggetekst, på hvilke områder udlejer og lejer kan aftale andet end lovgivningens almindelige bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejerens opnår mindre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen. Vejledningen er ikke udtømmende.

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning, særligt til lov om leje og lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v.

Denne vejledning er udarbejdet i begyndelsen af december 1995. 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 uden tinglysning. Lejers rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen f.eks. videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejer har efter lejelovgivningen, f.eks. afståelsesret og genindtrædelsesret.

Har en lejer derimod ved lejeaftale erhvervet særlige rettigheder som f.eks. aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret overfor en ny ejer af ejendommen og kan derfor af lejer kræves tinglyst. Udgiften betales af lejer, medmindre andet aftales.

2. Til lejekontraktens § 2: Særlige regler om brugen af det lejede.

Brugen.

Lejeren må ikke uden udlejerens tilladelse bruge det lejede til andet formål end det i kontrakten anførte og må ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejere af butiklokaler, bevertningslokaler og lign. skal, bortset fra midlertidig lukning pga. ferie, opgørelse, retslig registrering eller lign., holde virksomheden åben i sædvanligt omfang samt drive den forsvarligt, medmindre andet er aftalt og anført i

Udlejer kan ikke pålægge lejere af forretninger i butikcentre eller lign. butiksfællesskaber at holde åbent efter kl. 20.00.

Lejeren har ret til at foretage skiltning på mure, døre og vinduer, der hører til det lejede, i det omfang det er sædvanligt efter hans forretnings og ejendommens art. Lejeren har endvidere ret til at anbringe markiser, udhængsskabe, automater, varer og lign. i sædvanligt omfang.

Parterne bør være opmærksomme på, at det kan aftales, at udlejer i opsigelsesperioden har ret til at anbringe skilt eller plakat med teksten TIL LEJE i lokalets facade. En aftale herom skal anføres i kontraktens § 11.

Begrænsning for udlejeren.

I den fortrykte kontrakttekst aftaler parterne visse begrænsninger for udlejerens brug af ejendommen. Ligeledes er der i den fortrykte tekst taget stilling til spørgsmålet om brancheglidning og om udlejning til almindelige forretninger og specialforretninger i konkurrence. Parterne kan indgå andre aftaler ved at anføre disse i kontraktens § 11.

Fremleje.

Det kan aftales, at lejer skal have ret til at fremleje lokalerne, og det kan i denne forbindelse aftales, om der skal betales en fremlejeafgift til udlejer herfor. Det aftalte skal anføres i lejekontraktens § 11.

3. Til lejekontraktens § 3: Lejemålets begyndelse og ophør

Lejers opsigelse

Lejeaftalen kan af lejer opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel udtrykkeligt er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejer kan med 1 måneds varsel opsige lejeforhold om garager, stalde og lign., medmindre andet opsigelsesvarsel er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Udlejers opsigelse.

Lejeaftalen kan af udlejer kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 82 og 83, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 86 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf det bl.a. fremgår:

- At opsigelsesvarslet for garager, stalde og lign. er 1 måned, og
- at opsigelsesvarslet for et erhvervslejemål, som udlejer selv agter at benytte uden at ville drive erhverv i samme branche som lejers, er 1 år.

Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejers manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den 1. hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Erhvervsbeskyttede lejemål.

Ved erhvervsbeskyttede lejemål forstås lejemål til virksomheder, hvis stedlige forbliven i ejendommen har væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Ved opsigelse af sådanne lejemål skal udlejer gøre lejer opmærksom på de særlige regler i lejelovens §§ 88-90, idet opsigelsen ellers vil være ugyldig.

Opsigelse af erhvervslejere med erhvervsbeskyttede lejemål kan tilsidesættes, hvis opsigelsen ikke er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold.

Der kan ved opsigelse gives lejer erstatning for opsigelsen bl.a. for goodwill, flytteudgifter og tab på inventar.

Reglerne om udlejer opsigelse, herunder reglerne om erhvervsbeskyttede lejemål, kan ikke aftales fraveget til skade for lejer, før udlejer har opsagt lejekontrakten.

Tidsbegrænsede lejeaftaler.

Parterne kan i de tilfælde, hvor udlejer har en særlig begrundelse herfor, ved lejeaftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset. En aftale om tidsbegrænsning af lejeaftalen skal indføres i lejekontraktens § 11.

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når den aftalte lejeperiode udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er udtrykkeligt aftalt mellem parterne og anført i lejekontraktens § 11. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige regler herfor, jf. ovenfor.

Uopsigelighed.

Det kan aftales, at lejemålet skal være uopsigeligt med eller uden tidsbegrænsning enten kun fra udlejers side eller gensidigt uopsigeligt. Dette skal fremgå af lejekontraktens § 11.

Afståelsesret og genindtrædelsesret.

Ved afståelsesret forstås, at lejereren har ret til at afstå lejemålet, dvs. at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejemålet på uændrede vilkår. Udlejereren kan dog modsætte sig afståelsen, såfremt der foreligger vægtige grunde hertil, herunder den indtrædende lejers dårlige økonomi eller manglende branchekendskab.

Ved genindtrædelsesret forstås, at lejereren har ret til at genindtræde i lejemålet, hvis det er afstået, og den nye lejer misligholder sine forpligtelser over for udlejereren. Genindtrædelsesretten er betinget af, at den lejer, der benytter genindtrædelsesretten, inden 14 dage godtgør udlejereren alle dokumenterede omkostninger i forbindelse med lejemålets ophør, herunder lejerestancer.

Parterne kan aftale, at lejereren ikke skal have ret til at afstå lejemålet til en anden lejer, og at lejereren ikke skal have ret til at genindtræde i lejemålet. Afkrydsning skal da ske i "nej"-rubrikkerne i kontraktens § 3.

Der kan mellem parterne aftales afståelsesret og genindtrædelsesret med et andet indhold end det, som er anført ovenfor. Det kan f.eks. aftales, at lejen og de øvrige lejevilkår kan justeres i forbindelse med afståelsen, ligesom lejer og udlejer kan tage stilling til, om lejers genindtrædelsesret f.eks. skal være betinget af et økonomisk mellemværende mellem den nuværende og den tidligere lejer. Aftalen anføres i kontraktens § 11.

4. Til lejekontraktens § 4: Betaling af leje m.v.

Fastsættelse og regulering.

Lejen fastsættes og reguleres efter reglerne i erhvervslejerreguleringsloven og lejeloven.

Lejens fastsættelse.

Udgangspunktet er, at parterne frit kan aftale lejens størrelse.

Lejeregulering.

Såfremt der aftales en leje, der væsentligt overstiger det lejedes værdi, kan lejereren tidligst forlange lejen nedsat til det lejedes værdi 4 år efter lejeforholdets påbegyndelse. Lejenedsættelsen har kun virkning for fremtiden og tidligst 3 måneder efter kravets fremsættelse. Lejenedsættelsen fordeles over 4 år, således at nedsættelsen pr. år udgør ¼ af den samlede lejenedsættelse.

I lejeperioden kan lejer herudover tidligst kræve lejen nedsat 4 år efter, at der sidst er trådt en lejenedsættelse i kraft som følge af, at lejen var væsentligt højere end det lejedes værdi. En lejenedsættelse har virkning som ovenfor beskrevet.

Udlejereren kan hvert 4. år forlange lejen reguleret, hvis lejen er væsentligt lavere end det lejedes værdi. Lejeforhøjelsen skal fordeles over 4 år, således at lejeforhøjelsen pr. år udgør ¼ af den samlede lejeforhøjelse.

Reglerne om regulering efter det lejedes værdi kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren, jf. dog nedenfor om en aftalt fredningsperiode og om den situation, hvor lejer selv bestemmer lejemålets udformning og indretning.

Skatter og afgifter.

Uanset om lejen reguleres efter reglerne om det lejedes værdi og/eller efter en aftalt reguleringsklausul, har udlejereren efter erhvervslejerreguleringsloven mulighed for at kræve lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter, medmindre andet er aftalt og fremgår af lejekontraktens § 11.

Aftalt regulering.

Det kan aftales, at lejen i medfør af særlige reguleringsklausuler skal kunne reguleres på anden måde end efter det lejedes værdi. Indgår en sådan aftale, afkrydses "ja"-rubrikken i kontraktens § 4. Reguleringsklausulen angives i kontraktens § 11 med et illustrerende regneeksempel, der er relevant i forhold til denne særlige reguleringsklausul, og som viser lejens størrelse i hvert af årene i en 12-årig periode efter lejeaftalens indgåelse. Hvis parterne har aftalt, at lejen tillige skal kunne reguleres efter det lejedes værdi, og hvis der er aftalt en fredningsperiode, skal det illustrerende regneeksempel omfatte den aftalte fredningsperiode. Hvis lejeaftalen ikke angiver dette regneeksempel, kan udlejereren ikke kræve lejen reguleret efter de særlige reguleringsbestemmelser.

Såfremt lejen tillige skal kunne reguleres efter det lejedes værdi af udlejereren, skal det i kontraktens § 4 angives ved afkrydsning i "ja"-rubrikken.

Eksempel på en procentreguleringsklausul:

Den årlige leje stiger hvert år uvarslet den 1. februar med 3% af den samlede leje for foregående kalenderår. Første regulering sker pr. 1. februar 1996.

Procentreguleringens konsekvenser for udviklingen i lejens størrelse illustreres ved nedenstående eksempel:

Årsleje pr. 01.07.1995.	kr. 48.000,00
Årsleje pr. 01.02.1996.	kr. 49.440,00
Årsleje pr. 01.02.1997.	kr. 50.923,20
Årsleje pr. 01.02.1998.	kr. 52.450,90
Årsleje pr. 01.02.1999.	kr. 54.024,43
Årsleje pr. 01.02.2000.	kr. 55.645,16
Årsleje pr. 01.02.2001.	kr. 57.314,51
Årsleje pr. 01.02.2002.	kr. 59.033,95
Årsleje pr. 01.02.2003.	kr. 60.804,97
Årsleje pr. 01.02.2004.	kr. 62.629,12
Årsleje pr. 01.02.2005.	kr. 64.507,99
Årsleje pr. 01.02.2006.	kr. 66.443,23
Årsleje pr. 01.02.2007.	kr. 68.436,53

Hvis man ønsker, at en aftalt regulering skal omfatte lejeforhøjelser efter det lejedes værdi, forbedringsforhøjelser og skatte- og afgiftsforhøjelser, således at reguleringen skal ske på grundlag af den således forhøjede leje, skal der tages forbehold herom i § 11.

Fredningsperiode.

Udlejer og lejer kan aftale, at de i indtil 12 år efter lejeforholdets påbegyndelse gensidigt fraskriver sig retten til at kræve lejen reguleret efter det lejedes værdi, jf. ovenfor, uanset at lejen afviger væsentligt fra det lejedes værdi. Det er en betingelse for en sådan aftale, at lejeren efter lejekontraktens bestemmelser har afståelsesret og genindtrædelsesret i mindst samme omfang som angivet ovenfor i afsnittet om afståelsesret og genindtrædelsesret. Aftalen skal fremgå af lejekontraktens § 11.

Regulering efter det lejedes værdi, jf. ovenfor, kan også fraviges i lejeaftaler, hvor lejemålet først påbegyndes opført efter lejeaftalens indgåelse, og hvor lejeren har bestemt lejemålets udformning og indretning. Fravigelsen skal fremgå af lejekontraktens § 11.

Forbedringer.

Såfremt udlejeren har gennemført forbedringer af det lejede, kan der kræves lejeforhøjelse herfor.

Regulering ved uopsigelighed.

Selv om udlejer og lejer har aftalt, at lejemålet skal være uopsigeligt enten tidsbegrænset eller uden tidsbegrænsning, kan det aftales, at lejen skal kunne reguleres efter bestemmelserne i den til enhver tid gældende lejelovgivning eller eventuelle aftalte særlige reguleringsklausuler.

I lejekontraktens § 4 er der i den fortrykte tekst med kursiv indsat et aftalevilkår, hvorefter udlejer, efter at have indrømmet lejer uopsigelighed, kan gennemføre lejeforhøjelser efter lejelovgivningens almindelige regler eller eventuelle aftalte reguleringsklausuler. Anden aftale kan anføres i kontraktens § 11.

Andre udgifter end leje.

Det kan aftales, at lejer ud over lejen skal betale driftsudgifter, jf. kontraktens § 4. Det skal i så fald i kontraktens § 11 specificeret angives, hvilke udgifter der skal betales, og med hvilke beløb udgifterne anslås. Der kan f.eks. være tale om udgifter til administration, revisor, forsikringer og lign. Dette gælder dog ikke for udgiftsarter, som parterne ikke kendte på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse.

Såfremt lejeaftalen ikke indeholder disse oplysninger, kan udlejeren ikke opkræve de pågældende udgifter.

Betaling af leje m.v.

Udlejeren bestemmer, hvor og hvordan lejen og de hertil knyttede bidrag skal betales. Indbetalingen kan dog altid ske til et pengeinstitut, herunder postvæsenet.

Pligtige pengeydelse.

For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelse", hvilket betyder, at udlejer kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, såfremt de pligtige pengeydelse ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelse, er bl.a. lejen, varmebidrag, antennebidrag, eventuelle a conto bidrag for vand og betaling af gebyr for påkrav som følge af for sen betaling.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af mere end én måned ad gangen. I kontraktens § 4 angives ved afkrydsning den aftalte betalingsperiode.

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 påkrav herom efter sidste rettidige betalingsdag og kan kræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

5. Til lejekontraktens § 5: Depositum.

Ved lejemålets indgåelse kan det aftales, at lejeren skal betale et depositum til sikkerhed for sine forpligtelser ved fraflytning.

Det kan aftales, at depositum skal kunne forhøjes, når lejen forhøjes. Aftalen angives ved afkrydsning af "ja"-rubrikken i kontraktens § 5.

6. Til lejekontraktens §§ 6 og 7: Varme og vand.

I ejendomme, hvor udlejer leverer varme og varmt vand, og i ejendomme, hvor betaling for vand sker efter forbrugsmålere, indbetales et a conto beløb til dækning af udlejers udgifter.

Indgår der i varme- og/eller vandregnskabet andre udgifter end brændsel-/vandudgifter, skal det i kontraktens § 11 specificeret angives, hvilke udgifter der skal betales, og med hvilke beløb udgifterne anslås. Der kan f.eks. være tale om udgifter til aflæggelse af regnskab og måleraflæsning.

Ved regnskabsårets udløb skal udlejer fremsende regnskaber over de afholdte udgifter og indbetalte 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 varme-regnskabsårets udløb. Sker leverancen fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal regnskabet dog være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejer har modtaget endelig afregning fra varmforsyningsanlægget.

Sker varmeleverancen fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal varmeregnskabsåret følge varmforsyningsanlæggets.

Regnskabet for vandforbruget skal være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejer har modtaget endelig afregning vedrørende levering af vand fra kommunen eller vandværket.

Har lejeren betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejer 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 begge regnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejeren, enten kontant eller ved fradrag 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.

Det kan aftales, at betaling for vand samt for varme og varmt vand skal være indeholdt i lejen. Aftalen skal fremgå af lejekontraktens § 11.

7. Til lejekontraktens § 9: Vedligeholdelse.

Indvendig vedligeholdelse.

Den indvendige vedligeholdelse omfatter maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejemålet, 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.

Lejeren kan kræve, at udlejer foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet, så det lejede altid er i god vedligeholdt stand.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Udlejer kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand. Aftalen skal anføres i kontraktens § 11.

Udvendig vedligeholdelse.

Al anden vedligeholdelse end maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse, bortset fra låse og nøgler, udlejer.

Er der ikke aftalt andet, skal lejer således 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. Aftaler, hvorefter lejer påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der mellem lejer og udlejer aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejer i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at det, der er omfattet af lejers vedligeholdelsespligt, altid er i god vedligeholdt stand.

Er der tale om effekter, som lejer har installeret, har lejer vedligeholdelsespligten heraf.

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 misligholdt lejemålet.

Har lejeren ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal lejeren ved lejemålets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, der skyl-

des almindelig slid og ælde. Det betyder, at lejerer inden fraflytning skal udføre den vedligeholdelse af behandlingen på lofter, vægge, gulve osv., som burde have været udført i løbet af lejeperioden.

Er lejemålet nystandsatt ved indflytningen, kan det dog aftales, at lejemålet skal afleveres nystandsatt ved fraflytning. Aftalen skal indføres i kontraktens § 11. Udgiften til lejemålets istandsættelse betales da af lejeren.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand, end det var ved indflytningen.

Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.

Låse og nøgler og eventuelt andet, som efter aftalen er omfattet af lejers udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal ved lejemålets ophør afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at det pågældende har været løbende vedligeholdt.

Det kan aftales, at genstande, der ved lejemålets begyndelse var nystandsatt, ligeledes ved lejemålets aflevering skal være nystandsatt. Aftalen skal indføres 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: Husorden.

Det påhviler udlejerer at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

Lejeren skal følge disse regler og andre rimelige påbud til sikring af god husorden og en forsvarlig brug af det lejede.

Lejer og udlejer kan inden kontraktens indgåelse særligt aftale, hvilke ordensregler der af lejer skal overholdes med hensyn til støj, affald, ildelugt og lign. Ligeledes kan det aftales, hvem af parterne der i forbindelse med et eventuelt myndighedskrav skal foretage det fornødne.

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.