

BETÆNKNING
VEDRØRENDE
LEJEKONTRAKTS
BLANKETTER

AFGIVET AF
DET AF BOLIGMINISTEREN
NEDSATTE UDVALG



BETÆNKNING NR. 223

1959

Den 11. marts 1959 tilskrev boligministeriet højesteretsdommer Jørgen Trolle således:

»Boligministeriet nedsætter herved med hr. højesteretsdommeren som formand et udvalg med den opgave over for ministeriet at fremkomme med udkast til kontraktsblanketter, som vil kunne autoriseres i medfør af § 99 i lov nr. 355 af 27. december 1958 om leje til anvendelse såvel i lejemål om hus eller husrum, der udlejes til beboelse, som i lejemål om hus eller husrum, der udlejes til andet end beboelse. Udvalget bør under sit arbejde være opmærksom på, om udkastene vil kunne finde anvendelse såvel i privat udlejningsbyggeri som i sociale boligforetagender og eventuelt udarbejde udkast for hver af de nævnte kategorier af lejemål. Udvalget må endelig overveje, i hvilket omfang der bør kunne autoriseres kontraktsblanketter, som i indhold og opstilling måtte afvige fra de udkast til blanketter, som udvalget måtte fremkomme med, samt om det ikke ved meddelelse af autorisation vil være rigtigt at søge antallet af autoriserede kontraktsblanketter begrænset mest muligt, eventuelt således, at der kun autoriseres en enkelt blanket for de enkelte kategorier af lejemål.

Man har rettet henvendelse til følgende om at indtræde som medlemmer af udvalget:

1. Forbundsformand Hans Andersen, Danmarks Lejerforbund.
2. Næstformand i Danmarks Lejerforbund, lærer N. A. Conradsen, Ålborg.
3. Formand for De samvirkende Lejerforeninger, overlærer C. Leth Mouritzen.
4. Formand for De danske grundejeres Landsorganisation, konsul Wm. Sliben.
5. Formand for Fælles-foreningen af grundejerforeninger på Sjælland, Lolland-Falster, Møen og Bornholm, landsretssagfører Carl Skou, Roskilde.
6. Direktør Egon Larsen, Københavns Grundejerforening.
7. Sagfører Arne Jørgensen, Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber.
8. Kontorchef Axel G. Poulsen, boligministeriet.

Som udvalgets sekretær er beskikket fuldmægtig O. Bjørn Andersen, boligministeriet.«

Udvalget har i 13 møder drøftet spørgsmålet om indholdet af lejekontraktsblanketter for beboelseslejligheder og erhvervs- og forretningslejemål i private udlejningsejendomme og indholdet af tilsvarende kontrakter for sociale boligforetagender. Derimod har udvalget ikke drøftet spørgsmålet om indholdet af boligoverenskomster i andelsboligforeninger.

I et af udvalgets møder, hvor spørgsmålet om særlige bestemmelser for erhvervs- og forretningslokaler drøftedes, deltog overretssagfører, dr. jur. O. K. Magnussen som repræsentant for Butikshandelens Fællesråd.

Almindelige bemærkninger

Der har under arbejdet i udvalget været **enighed** om at lægge den forståelse af lejelovens § 99 til grund, at der i en lejekontrakt, der indgås ved anvendelse af en af ministeriet autoriseret blanket, gyldigt kan indsættes individuelle bestemmelser, som parterne måtte ønske. Også ændringer i eller tilføjelser til blanketter, hvorved der sker fravigelser fra bestemmelser i lejeloven, som ikke er af tvingende karakter, vil kunne foretages. En autoriseret blanket bliver derefter en art typekontrakt.

Med dette som udgangspunkt har man i udvalget drøftet det i kommissoriet nævnte spørgsmål om, i hvilket omfang det måtte være rigtigt, at ministeriet ved meddelelse af autorisation søger *antallet af autoriserede kontraktblanketter* begrænset mest muligt, eventuelt således at der kun autoriseres en enkelt blanket for de enkelte kategorier af lejemål.

Om dette spørgsmål har det fra grundejernes repræsentanter i udvalget været hævdet, at boligministeren ved udøvelsen af sine beføjelser i henhold til lovens § 99 ikke kan nægte at autorisere en blanket, som er tilstrækkelig klart og overskueligt affattet og alene indeholder bestemmelser, der ikke er udelukket ved lovens ufravigelige regler. Ministeriets eneste opgave skulle således være at konstatere, at bestemmelserne i de til autorisation fremsendte blanketter er gyldige efter lovens regler og er tilstrækkelig klare.

De nævnte repræsentanter har om dette standpunkt nærmere anført følgende:

De danske grundejeres landsorganisation må være meget betænkelig ved, at der ved at foreskrive en bestemt form for lejekontraktblanketter gøres et meget alvorligt indgreb i den kontraktfrihed, som er grundprincippet i gældende dansk ret.

Vel har enhver grundejer ret til i sine kontrakter i overensstemmelse med hidtil anvendt praksis at foretage tilføjelser, hvorved

de deklaratoriske bestemmelser i lejeloven fraviges. Men i praksis vil dette imidlertid være meget vanskeligt at gennemføre, fordi lejeloven er så kompliceret og omfangsrig, at den enkelte grundejer står usikkert overfor, i hvilken udstrækning disse afvigelser kan indføres, og hvorledes de skal formuleres. I den udstrækning, hvor man fratager grundejerne retten til at lade disse afvigelser i overensstemmelse med hidtil fulgt praksis trykke, svækker man i realiteten grundejernes økonomiske og retlige stilling. Dertil kommer, at der utvivlsomt vil opstå forvirrede forhold, hvor man netop fra lovgivningsmagts side tilstræber ensartethed og klarhed.

Ved de kontrakttyper, som grundejerorganisationerne gennem mange år har fremstillet, har man netop tilstræbt for det første, at disse er i nøje overensstemmelse med den gældende lejelovs bestemmelser samt retspraksis, og endvidere søgt at opnå overskuelighed og klarhed. De nævnte repræsentanter påpeger, at disse kontraktformularer er opbygget gennem mange års erfaring og er almindeligt kendt.

Udvalgets øvrige medlemmer har heroverfor været af den opfattelse, at loven, når den har foreskrevet, at trykte blanketter kun må bruges, når de er autoriseret af boligministeren, må have haft til hensigt at søge en vis ensartethed tilvejebragt, og at den derfor giver ministeriet adgang til at begrænse antallet af autoriserede blanketter, eventuelt til en enkelt blanket for hver kategori af lejemål; men det må dog herved være en naturlig forudsætning, at den eller de autoriserede blanketter indeholder sådanne bestemmelser, som det typisk vil være praktisk nødvendigt at have. Det er disse medlemmers opfattelse, at den almindelige anvendelse af nogle få kontraktstyper efterhånden vil kunne lette begge parter oversigten over retsforholdene og dermed mindske vanskelighederne ved

kontraktsafslutningen. Kontraktsblanketterne vil herved kunne bidrage til at udfylde og klargøre lovens regler.

Man har derefter drøftet spørgsmålet om, i hvilket omfang det må anses for hensigtsmæssigt, at ministeriet ved sin autorisation af blanketter sigter på *godkendelse af et større antal eller af et fåtal blanketter*.

Herom har grundejernes repræsentanter under henvisning til det af dem ovenfor anførte bemærket, at de ville anse den ordning for mest formålstjenlig, at ministeriet imødekom ethvert andragende om autorisation af blanketter, når disse alene indeholder bestemmelser, som ikke er i strid med loven og er tilstrækkelig klart affattede.

Lejernes repræsentanter i udvalget har modsat været af den opfattelse, at der bør tilstræbes en ordning, hvorefter der kun autoriseres en blanket til en normalkontrakt for hver enkelt kategori af lejemål, og at denne blanket helst kun burde indeholde de mest nødtørftige bestemmelser. De har herved henvist til det ønskelige i at opnå ensartethed og overskuelighed i lejeforholdene.

Efter at spørgsmålet har været gjort til genstand for indgående drøftelser på adskillige møder, og efter at man også har drøftet det mulige reelle indhold af en eller flere typer af lejekontrakter, har parterne på forslag af udvalgets formand akviesceret ved, at der afgives en indstilling om, at der *foreløbig kun autoriseres én blanket som hovedtype for hver art lejemål* (beboelses- og forretningslejemål i private udlejningsejendomme, beboelseslejemål i sociale boligforetagender og forretningslejemål i disse), men dog således at der, hvor særlige forhold taler derfor, åbnes *mulighed for autorisation af blanketter med et fra hovedtypen afvigende indhold*. Man har derved haft for øje, at der på forskellige områder i ældre udlejningsejendomme findes langvarigt fæstnet praksis af vidt forskellig art. Det vil derfor kunne medføre betydelige praktiske vanskeligheder, såfremt man ved indgåelse af nye lejemål i sådanne ældre ejendomme, skal anvende en kontraktblanket, hvis indhold stærkt afviger fra de kontraktbestemmelser, der er gældende i de bestående lejemål i ejendommen. Endvidere har man været opmærksom på, at der i visse dele af landet også kan være særlige kutymmer, som er rimeligt begrundede, og som ikke ville være forenelige med standardbestemmelserne i en enkelt ho-

vedtype af kontrakt. Endelig vil det kunne tænkes, at ministeriet, hvis der indtræder afgørende ændringer i retstilstanden på dette område, efter indstilling enten fra udlejer- eller lejerorganisationer autoriserer den af sådanne ændringer nødvendiggjorte revision af kontrakten.

Disse forhold kunne tale for, at udvalget som et tillæg til de udarbejdede hovedtyper af kontrakter havde søgt udarbejdet udkast til visse varianter, som man kunne anbefale til godkendelse, hvor tidligere brug eller lokale forhold gjorde det muligt og ønskeligt. Med den tid, der har været levnet udvalget til at imødekomme lovens krav om, at der til 1. juli 1959 skulle foreligge udkast til kontrakter, som kunne autoriseres af ministeriet, har det imidlertid ikke været udvalget muligt at foretage en dybtgående undersøgelse af, på hvilke områder og inden for hvilke grupper ønskeligheden af varierende normalbestemmelser gjorde sig gældende med en sådan styrke, at man ville anbefale sådanne til autorisation. Man har derfor ment at måtte indskrænke sig til at foreslå, at ministeriet - hvis udvalgets indstilling om kun at autorisere en enkelt eller enkelte typer af kontrakter følges - stiller sig imødekommende over for andragender om autorisation af blanketter, der indeholder visse fra hovedtypen afvigende bestemmelser, såfremt blanketterne tager sigte på afslutning af sådanne lejemål, hvor særlige forhold i grupper af ejendomme gør sig gældende.

Man ser sig ikke i stand til i denne henseende at gå i enkeltheder, men skal f. eks. nævne, at det — efter hvad der er oplyst under udvalgets arbejde - mange steder, særlig uden for København er almindeligt, at lejerne har pligt til efter tur at sørge for renholdelse af ejendommens trapper. Hvis sådant har været i brug og endnu er i brug, og det må antages - hvad der vel i almindelighed vil være tilfældet — at lejen er bestemt under hensyn hertil, ville det medføre vanskelighed, om nye lejere ikke skulle være forpligtede til at deltage på lige fod med ældre lejere og måske skulle have ansat deres leje på anden måde end disse.

Endvidere har det under udvalgsarbejdet været fremdraget, at eksempelvis amortisation af varmeanlægget i en række ejendomme foretages over varmeregnskabet. En ordning, som meget vel kan være rimelig. Det har været påpeget over for udvalget, at hvis den autoriserede

blanket ikke indeholder bestemmelser af tilsvarende art, vil det være nødvendigt for en ejendom, der har denne praksis — med et betydeligt administrativt besvær - ved individuelle tilføjelser at betinge sig tilsvarende ret til afskrivning over for nye lejere. I modsat fald vil ejendommen kunne komme ud i uoverstigelege vanskeligheder ved at måtte affatte varme-regnskab på to forskellige måder over for ældre og over for nyere lejere.

I de nævnte tilfælde eller i andre tilfælde af lignende art, hvor det vil medføre et betydeligt besvær ved kontraktsafslutninger eller for ejendommens drift i øvrigt, såfremt der skulle benyttes en enkelt autoriseret blanket, *henstiller man til ministeriets overvejelse* at imødekomme andragender om til brug for sådanne ejendomme eller grupper af ejendomme at få autoriseret blanketter, som er i overensstemmelse med en sædvanlig praksis på dette område, men i øvrigt i overensstemmelse med hovedtypen.

Under den forudsætning, at ministeriet stiller sig imødekommende over for autorisation af varianter af blanketten i **tilfælde** af den nævnte beskaffenhed, er man i udvalget nået derhen, at man har ment at kunne akkviescere ved, at der i hovedsagen alene benyttes en enkelt eller nogle få formularer.

Hvad angår spørgsmålet om det reelle indhold af den blanket, som indstilles til autorisation for så vidt angår lejemål i *private udlejningsejendomme*, har der i udvalget været enighed om, at det vigtigste af de herhenhørende spørgsmål er spørgsmålet om, hvilke bestemmelser den autoriserede kontrakt skulle indeholde om spørgsmålet om *lejernes pligt til at deltage i betalingen af forøgede ejendomsskatter*.

Dette spørgsmål har, **som** det **vil** være bekendt, tidligere været gjort til genstand for indgående drøftelser dels under arbejdet med udarbejdelsen af de forskellige lejelove, dels under forhandlinger i kommissioner og udvalg, der har beskæftiget sig med herhenhørende spørgsmål.

Ifølge den gældende lejelovs § 37 kan udlejer, når ikke andet er aftalt, alene pålignen lejeren lejeforhøjelse til dækning af forhøjelser af ejendomsskatter, der ikke skyldes en forøgelse af ejendomsværdien. Denne bestemmelse er indført i lovgivningen på grundlag af et boliganvisning og statens støtte til boligbyg-

geriet, som afgav betænkning i maj måned 1951.

Det er i denne betænkning side 8-9 oplyst, at der i det af indenrigsministeriets huslejeudvalg af 1934 udarbejdede udkast til lov om leje, som dannede grundlag for lejeloven af 1937, var optaget regler om adgang for udlejer til under lejemålets beståen at forhøje lejen med indtrufne skattestigninger og pålignede nye vej-, kloak- eller lignende bidrag til det offentlige. Reglerne svarede i det væsentlige til nogle bestemmelser i lejeloven af 1931, hvis anvendelse dog bl. a. var begrænset til tilfælde, hvor lejemålet var beskyttet mod opsigelse.

I forslaget til lov om leje, som fremsattes i rigsdagssamlingen 1935-36, var adgangen til overvæltning af skattestigninger udeladt med den begrundelse, at bestemmelser, der på dette område måtte vise sig påkrævede, hørte hjemme i den pågældende skattelovgivning. Sådanne bestemmelser blev imidlertid ikke senere optaget i skattelovgivningen, men er i vidt omfang med hjemmel i kontraktfriheden på dette område optaget i lejekontrakter rundt om i landet, ikke mindst i Storkøbenhavn.

Udvalget vedrørende lejeforhold, boliganvisning og statens støtte til boligbyggeriet, som nedsattes i oktober 1950 og bestod af repræsentanter for de 5 største politiske partier, anfører i betænkningen, at under forhold, hvor udlejerne i kraft af lovbestemmelser er afskåret fra at foretage opsigelse og gennemføre leje-forhøjelse, kan berettigelsen af en regel om ret for udlejer til i et vist omfang at forhøje lejen med indtrufne skattestigninger vanskeligt afvises. Det anføres videre, at en almindelig adgang til uden videre at pålignen enhver skatteforøgelse vil kunne indebære, at også skattestigninger, der skyldes en forhøjelse af ejendommens vurderingssum til ejendomsskyld som følge af stedfundne lejeforhøjelser, kan overføres på lejerne.

Udvalget bemærkede dertil, at dette forhold, der fra lejerside tillægges betydelig vægt, i og for sig ikke kan begrunde, at påligning af enhver skattestigning, der hidrører fra en forhøjelse af ejendomsskyldværdien, skal være udelukket. Forhøjelse af en ejendoms vurderingssum kan nemlig - bemærkede udvalget - ikke blot skyldes indtrufne lejestigninger, men også andre forhold, f. eks. kvarterets udvikling, som kan medføre, at der ved ansættelsen anvendes forslag fra udvalget vedrørende lejeforhold,

en højere kapitalisationsfaktor end ved tidligere ansættelser. Udvalget konstaterede, at det må anses for praktisk uigennemførligt at foretage en sontring efter, om årsagen til den højere vurderingssum er stedfundne lejerforhøjelser eller andre forhold.

Det fremgår endelig af betænkningen, at der ikke i udvalget havde kunnet nås enighed om en bestemmelse, der gav adgang til at overføre enhver forhøjelse i beskatningen af fast ejendom på lejerne, og at udvalget derfor blev stående ved et forslag, der i det væsentlige svarer til § 37 i lejeloven af 1958. Udvalget lagde herved navnlig vægt på, at der i normalejekontraktudvalget af 1949 syntes at have været en vis mulighed for, at der kunne have været opnået enighed mellem udlejer- og lejerrepræsentanterne i nævnte udvalg om en til § 37 i den nugældende lejelov svarende regel, hvis der havde kunnet opnås enighed om gennemførelse af en huslejerforhøjelse.

Under udarbejdelsen af den nuværende lejelov har spørgsmålet om adgang til påligning af skattestigninger i fuldt omfang påny rejst fra grundejernes side, men der opnåedes heller ikke denne gang en ændring af lovens bestemmelser på dette punkt.

Stillet over for spørgsmålet om, hvorledes en bestemmelse om lejerens pligt til at bære andel i forøgelsen af ejendomsskatterne retteligt burde formes i en autoriseret kontraktsformular, har grundejernes repræsentanter i konsekvens af deres tidligere ofte fremsatte principielle standpunkt ønsket optaget en regel gående ud på, at lejeren skulle bære en forholdsmæssig andel af enhver stigning i ejendomsskatterne.

Lejerrepræsentanterne har på deres side udtalt sig imod optagelsen af en sådan bestemmelse i den autoriserede formular. I princippet mener de, at bestemmelsen i lovens § 37 er tilstrækkelig. De har i øvrigt - som det også tidligere har været gjort gældende fra lejerside - betonet, at det ville være urimeligt, om en sådan forøgelse i ejendommenes værdi, som skyldes stedfundne lejerforhøjelser, skulle betyde, at de kom til at betale forhøjede skatter, som alene er en følge af huslejerforhøjelserne.

Efter at indgående diskussion på flere møder havde fundet sted, bemærkede udvalgets formand med tilslutning af et andet medlem, kontorchef Axel G. Poulsen, at det normalt for såvel ejere af private udlejningsejendomme som for sociale boligforetagender er en økonomisk nødvendighed at kunne opnå dækning gennem

lejen for sådanne forøgede ejendomsskatter - derunder navnlig grundstigningsskyld - som er forårsaget af, at ejendommen stiger i værdi som følge af forbedring i dens beliggenhed eller andre lignende forhold. Det er i og for sig også i overensstemmelse med den nuværende ejendomsbeskatnings karakter og formål, at disse skatter - i modsætning til formueskatten - i sidste instans i væsentligt omfang bæres af brugeren, der har nyten og eventuelt også indtægt af ejendommen.

De nævnte medlemmer har i og for sig kunnet tilslutte sig det berettigede i det af lejerrepræsentanterne anførte om, at lejerne ikke bør bære sådan skatteforøgelse, som er en følge af foretagne lejerforhøjelser. De har imidlertid - lige så lidt som de tidligere udvalg, der har beskæftiget sig med at løse spørgsmålet - kunnet finde et praktisk brugbart kriterium for en sontring mellem sådan værdistigning, som skyldes de sidstnævnte forhold, og sådan værdistigning, som skyldes forøget grundværdi og lignende. Og der er heller ikke fra udvalgets øvrige medlemmer fremkommet noget forslag, som kunne bidrage til en egnet løsning af dette spørgsmål, der som nævnt ikke har kunnet løses af udvalg, som har haft bistand af særlige vurderings- og beskatningskyndige. Under disse omstændigheder har de to medlemmer derfor ikke fundet, at man i en som hovedtype gældende kontraktsformular kunne modsætte sig, at der - sådan som det har været sædvanligt i hidtil anvendte formularer - optages en bestemmelse, hvorved grundejerne betinger sig ret til påligning på lejerne af alle forøgede skatter. De har herved henset dels til den kendsgerning, at en fordeling af skatterne i hovedsagen må finde sted, og derfor må antages at ville blive betinget af langt de fleste udlejere, samt dels til, at loven ikke er til hinder herfor. En normalbestemmelse af nævnte art vil følgelig medvirke til ensartethed i kontraktforholdene på dette område. De har endvidere taget i betragtning, at den del af skatterne, som der kunne være rimelig grund til at undtage, må antages at være af mindre væsentligt omfang i forhold til de skatteforhøjelser, som det må anses rimeligt at påligne lejerne.

Under de derefter følgende fornyede drøftelser af spørgsmålet har repræsentanterne for Danmarks Lejerforbund med principiel fastholdelse af deres oven for nævnte standpunkt, men i erkendelse af, at en tilnærmelse mellem

parternes standpunkter er nødvendig, for at der under medvirken af organisationerne kan opnås et positivt resultat, akkviesceret ved, at der under den nuværende retstilstand — og så længe der ikke kan findes et brugbart fordelingsgrundlag — indsættes en bestemmelse som den nævnte i kontraktsformularen, jfr. dennes § 10.

Repræsentanten for De samvirkende Lejerforeninger, som er klar over, at udlejerne under den nuværende lov individuelt kan betinge sig, at skatterne overvæltes på lejerne, har anført, at det må være rigtigst, at udlejerne henvises til at gøre dette i hvert enkelt tilfælde, idet en bestemmelse som den nævnte ikke bør finde optagelse i en trykt kontraktsformular. Dette medlem afviser tanken om, at skatter, som er en følge af forhøjelse af vurderingen, kan pålignes lejerne. Det nævnte medlem har derfor ikke kunnet tiltræde kontraktsformularens § 10.

Efter at forhandlingerne i udvalget var ført så vidt, har der været enighed om, at der måtte

være mulighed for at nå frem til en formulering af en kontraktsformular, som i alt væsentligt kunne tiltrædes af begge parter.

Ved den nærmere udarbejdelse af den nævnte formular har udvalget taget sit udgangspunkt dels i den af normalejlekontraktudvalget af 1949 udarbejdede normalejlekontrakt med tillæg, der vedføjtes betænkningen som bilag nr. 1, og dels i et af udvalgets grundejerrepræsentanter udarbejdet udkast, der vedføjtes som bilag nr. 2.

Under arbejdet med disse to udkast er man nået frem til den som bilag 3 trykte kontraktsformular. Endvidere er man nået frem til de som bilag 4 og bilag 5 vedføjede kontraktsformularer for lejemål i sociale boligforetagender. Det er ved udarbejdelsen af formularerne tilstræbt at give dem en sådan form, at de vil kunne optrykkes i A 4 format på en sådan måde, at de bestemmelser, hvor udfyldning skal ske, kan anføres på blankettens for- og bagside.

Bemærkninger til kontraktsformularerne.

Bemærkninger til bilag 3.

Normallejlekontraktudvalgets udkast fra 1949 betegnes i det følgende som N.49 og den nuværende lejelov som L.58.

Til § 1. Parternes og det lejedes.

Bestemmelsen svarer i det væsentlige til § 1 i N.49.

Til § 2. Lejemålets begyndelse og ophør.

Bestemmelsen svarer i det væsentlige til § 2 i N.49, jfr. L.58, § 8.

Til § 5. Lejen og dens betaling.

Bestemmelsen svarer i det væsentlige til N.49, § 3, idet der i punkti: 2 er tilføjet en bestemmelse vedrørende skatter, som skulle tjene til at klargøre anvendelsen af bestemmelserne i § 10.

For ved lejerens fraflytning at have beløb stående til betaling af f. eks. ekstraregninger for varme el. lign., således at afviklingen af parternes mellemværende kan lettes mest muligt, er man enedes om at indsætte en bestem-

melse, hvorefter der ud over den forudbetalte husleje kan opkræves et passende depositum, som ved lejemålets ophør skal henstå som sikkerhed for lejerens forpligtelser efter loven og kontrakten, således at beløbet først kommer til udbetaling, når forholdet mellem parterne er endelig gjort op i forbindelse med fraflytningen, jfr. punkt 4.

Det er i bestemmelsen fremhævet, at det, såfremt der ikke i tidligere lejemål om det pågældende hus eller husrum er opkrævet depositum, vil være nødvendigt at indhente huslejenævnets godkendelse af ordningen, som må betragtes som mere byrdefuld for lejerens. Dette gælder dog kun lejemål, som omfattes af reglerne om huslejestop m. v. i L.58.

Bestemmelsen i punkt 9 er af udvalget anset for praktisk af hensyn til de i L.58 fastsatte tidsfrister for aflæggelse af varmeregnskab. Bestemmelsen gør det muligt i den enkelte ejendom at fiksere skæringsdagen for beregningen af de nævnte frister på den efter ejendommens forhold mest hensigtsmæssige måde. Der åbnes i øvrigt herved mulighed for en for ejendomsadministratorer, varmemålerfirmaer og andre ønskelig spredning af arbejdet med opgørelse og fordeling af varmeudgifterne.

Til § 4. Overtagelse og istandsættelse af det lejede.

Bestemmelsen svarer i det væsentlige til N.49, § 5.

I bestemmelsens punkt 3 — som i andre af udkastets bestemmelser, hvor der foreskrives meddelelser mellem parterne — er det fremhævet, at meddelelsen skal ske i skriftlig form. Der tilstræbes herved en yderligere klargørelse af forholdet mellem parterne i lejeforholdet, ligesom man søger at undgå den bevismæssige usikkerhed, som ofte knytter sig til meddelelser i mundtlig form.

I nogle områder af landet er det almindelig praksis, at der, forinden indflytning finder sted, af et desinfektionsfirma foretages en undersøgelse såvel af lejligheden som af lejerens effekter for at sikre, at lejligheden og effekterne er fri for utøj, herunder navnlig væggetøj. I København er sådanne undersøgelser forekrevet af sundhedsmyndighederne. Bestemmelsen i punkt 4 er medtaget under hensyn hertil.

Af grundejerrepræsentanterne er der i kontraktsformularen ønsket medtaget en bestemmelse, som tager sigte på at ordne forholdet mellem parterne i tilfælde, hvor det lejede ikke kan benyttes til det i kontrakten angivne formål. Det er navnlig herved anført, at det af og til viser sig, at indretning af værelser i lofts-etagen eller kælderrum ikke er foretaget i overensstemmelse med f. eks. lovgivningens regler eller andre forskrifter fra det offentlige. Da indretningen ofte ikke vil være sket i den aktuelle udlejers besiddelsestid, havde man oprindeligt fra grundejerside ønsket en regel, hvorefter udlejeren var uden ansvar, såfremt han ved lejemålets indgåelse ikke var vidende om indretningens retsstridighed. Da udvalgets øvrige medlemmer var betænkelige ved en sådan bestemmelse, er man enedes om den i udkastets punkt 5 optagne regel, hvorefter lejereren i den nævnte situation kan hæve lejemålet eller kræve forholdsmæssigt afslag i lejen. Hvis udlejeren var vidende om, at lejemålet efter sit formål er retsstridigt, kan lejereren forlange erstatning af udlejeren.

Til § 5. Vedligeholdelse.

Bestemmelserne i punkt 1-7 svarer dels til N.49, § 5, dels til §§ 23, 67 og 115 i L.58.

Fra grundejerside i udvalget blev der oprindeligt rejst spørgsmål om optagelse af en bestemmelse, hvorefter det skulle være overladt

til udlejeren, om han ønskede tegnet glasforsikring, men således at lejereren skulle svare en forholdsmæssig andel af præmien ud over lejen. Fra lejerside har man været imod en sådan bestemmelse ud fra den betragtning, at en sådan ordning ikke giver tilskyndelse til at søge forsikringen tegnet til lavest mulig præmie. På baggrund af den således foreliggende divergens i opfattelserne er udvalgets drøftelser om spørgsmålet resulteret i den i punkt 8 anførte regel, hvorefter udlejeren, såfremt lejereren ikke efter opfordring foretager pligtig istandsættelse af ruder inden 8 dage, kan lade istandsættelsen foretage for lejerens regning, således at udgiften betragtes som pligtig ydelse i lejeforholdet. Bestemmelsen skulle, hvor forholdene i den enkelte ejendom taler herfor, kunne danne grundlag for en forsikringsmæssig dækning af ruderne, og det står efter bestemmelsen åbent, om forsikringen i givet fald skal tegnes af den enkelte lejer, af lejerne i fællesskab eller af udlejeren mod forholdsmæssig refusion af præmien fra lejerne.

Af grundejerrepræsentanterne har der været ønsket en regel om lejerens pligt til at vedligeholde og istandsætte de i punkt 8 anførte genstande, hvorefter pligten skulle omfatte tilfælde, hvor genstandenes forringelse ikke skyldes lejerens forsømmelse, idet der herved henvises til bevisvanskeligheder. Af lejerrepræsentanterne er det heroverfor blevet anført, at reglen i L.58, § 24, stk. 1, har været genstand for overvejelser og ændring i forbindelse med lovens behandling, og at man derfor ikke i en autoriseret kontraktsformular bør optage en regel, der væsentligt afviger fra lovens ordning. I erkendelse af, at lejereren som bruger af de omhandlede genstande bør have interesse i at behandle disse forsvarligt, og at han derfor — som også loven forudsætter — bør have bevisbyrden for, at genstandene ikke er gået til grunde som følge af hans forsømmelse, er man for at tydeliggøre dette enedes om den i punkt 9 optagne bestemmelse, hvorefter lejerens vedligeholdelses- og istandsættelsespligt ikke omfatter nødvendig udskiftning af nærmere angivne genstande, såfremt han kan godtgøre, at udskiftningen er nødvendig som følge af almindeligt slid og ælde.

Det har været gjort til genstand for gentagne drøftelser i udvalget, om kontraktsformularen — som oprindeligt ønsket af grundejerrepræsentanterne - burde indeholde en bestemmelse om lejerens betaling for en forsikring mod vægge-

tøj. Der har imidlertid ikke kunnet opnås almindelig tilslutning til at optage en sådan bestemmelse, og man er derfor enedes om i stedet at indsætte en regel, hvorefter det præciseres, at lejeren skal refundere alle udgifter ved udryddelse af væggetøj, medmindre han godtgør, at væggetøjet ikke skyldes ham eller hans husstand. En sådan bestemmelse findes optaget i punkt 10, hvor det i øvrigt klargøres, at udlejerens i **tilfælde** af væggetøj sangreb eller lignende i det lejede er pligtig til uden ophold at træffe foranstaltning til udryddelse, samt at lejeren er pligtig til at finde sig i de dermed forbundne ulemper, uden at han i den anledning kan kræve nogen erstatning. For udvalgets lejerrepræsentanter har det herved været afgørende, at det i udvalget er blevet oplyst, at udryddelse af væggetøj ikke mere er forbundet med sådanne foranstaltninger, som nødvendiggør lukning af det lejede gennem adskillige timer, samt at det normalt for en sagkyndig vil være muligt nøjagtigt at stedfæste, hvorfra et væggetøj sangreb stammer. Såvel denne bestemmelse, som bestemmelsen i punkt 11 om anmeldelse af skader, svarer i øvrigt til N.49, § 7.

Til § 6. Radio- og fjernsynsantenner.

Der har i udvalget været enighed om, at der i **kontraktsformularen** optages bestemmelser om opsætning af radio- og fjernsynsantenner, der svarer til reglerne i L.58, § 52, idet det yderligere i punkt 6 er præciseret, at udlejerens er berettiget til på egen bekostning at flytte anlægget med 1 månedes varsel. Denne bestemmelse må ses i sammenhæng med bestemmelsen i § 8, punkt 9, hvor der er taget stilling til forholdet mellem antenner og ejerens adgang til at udnytte ejendommen til opsætning af lysreklamer.

§ 7. Installation af olie kamin og lignende.

Reglerne svarer til den i § 52 i L.58 fastsatte ordning.

§ 8. Forandringer.

Bestemmelserne, der i det væsentlige svarer til N.49, § 6, henviser til bestemmelserne i L.58, §§ 49, 52 og 57-60, idet der dog er tilføjet en regel om, at lejeforhøjelse i anledning af forbedringer og nyindretninger også med almindeligt varsel kan gennemføres over for

lejere, hvis lejemål er uopsigeligt i et vist åremål, jfr. punkt 5.

Endvidere er det søgt klargjort, at lejeren kan kræve erstatning af udlejerens, såfremt der udvises forsømmelse ved udførelse af forandringer, nyinstallationer m. v., men at han ikke herudover kan forlange erstatning eller afslag i leje i anledning af ulemper, forringet brugsværdi eller lignende som følge af arbejdet. **Der** tages således i bestemmelsen stilling til det lejedes midlertidige forringelse som følge af sådanne arbejder. Om lejeren kan forlange erstatning eller afslag i lejen på grund af andre hindringer eller ulemper for hans brugsret, må afgøres efter L.58, § 48.

Grundejerrepræsentanterne har ønsket præciseret udlejerens ret til at anbringe lysreklamer på ejendommen og har i denne forbindelse anført, at denne ret i givet fald må gå forud for lejernes ret til efter L.58, § 52, at anbringe radio- og fjernsynsantenner på ejendommen. Det er herved anført, at bestemmelsen om, at antennen ikke må være til ulempe for ejendommen eller dens beboere, også må omfatte den økonomiske ulempe for udlejerens ved i givet fald ikke at kunne udnytte ejendommen til opsætning af lysreklamer. Fra lejerrepræsentanternes side har man bestridt den fortolkning, idet man har anført, at den lovmæssige ret for lejeren til at opsætte antenne herved kunne gøres illusorisk. Lejerrepræsentanterne har ikke bestridt udlejerens ret til at opsætte lysreklamer, men de finder, at udlejerens, hvis en antenne generes af en lysreklame, i forhold til lejeren må bære udgifterne ved de foranstaltninger, herunder flytning af antennen, som er nødvendige for at bringe forholdet i orden. Det er herved påpeget, at udlejerens i kontrakten om lysreklamens opsætning vil kunne sikre sig, at udgifterne ikke endeligt skal bæres af ham. Man har imidlertid været enige om, at der til vejledning for kontraktparterne bør optages en bestemmelse om forholdet, og er herefter enedes om den i punkt 9 optagne regel, der er en præcisering af, hvad der efter almindelige regler må antages at gælde i den omhandlede situation.

Til § 9. Varmeregnskab.

Af grundejerrepræsentanterne blev der fremsat forslag om, at der i kontraktsformularen hjemles udlejerens adgang til i alle tilfælde på varmeregnskabet at medtage vandafgifter, ud-

gifter til kanalrensning, bortkørsel af aske samt reparationer på varmeanlægget, der ikke har karakter af fornyelse. De har herved anført, at en sådan ordning har været sædvanlig efter hidtidig kontraktspraksis, og at det vil medføre store vanskeligheder for udlejere i den ældre boligmasse, dersom den ikke kan fortsætte.

Lejerrepræsentanterne har kunnet tiltræde, at udlejeren får adgang til over varmeregnskabet at opnå dækning for vandafgifter, som ikke pålignes lejerne efter L.58, § 37, for så vidt de ikke allerede er indregnet i lejen. Derimod er de nævnte repræsentanter principielt af den opfattelse, at udgifter til kanalrensning og bortkørsel af aske må afholdes over ejendommens almindelige drift. Af hensyn til de ejendomme, hvor sådanne udgifter hidtil lovligt har været medtaget på varmeregnskaberne, har lejerrepræsentanterne akkviesceret ved, at udgifter af den omhandlede art tillades medtaget på varmeregnskabet i ejendomme, hvor sådant: hidtil har været praksis. Udgifter til reparationer på varmeanlægget, som ikke har karakter af fornyelse, finder de nævnte repræsentanter det ikke rigtigt at optage på varmeregnskabet, idet det vil kunne udsætte en påkrævet fornyelse af anlægget, som efter gældende lov skal bekostes af udlejeren. Det må imidlertid erkendes, at kontraktsbestemmelser som de af grundejerrepræsentanterne ønskede hidtil har været almindeligt anvendt, og at det er uensigtsmæssigt med en uensartet kontraktspraksis på dette område i den enkelte ejendom, idet det kan være forbundet med meget store vanskeligheder i sådanne ejendomme at skulle følge en ny fremgangsmåde over for nye lejere. I så fald skulle der aflægges to forskellige varmeregnskaber. Under hensyn hertil er der i udvalget opnået enighed om en ordning af dette spørgsmål derhen, at de nævnte udgifter kan medtages på varmeregnskabet i ejendomme, som er udlejet før den 1. juli 1959, jfr. punkt 2.

Til § 10. Skatter og afgifter m. v.

Der henvises herom til det foran anførte om de gentagne diskussioner i udvalget om dette spørgsmål. Reglerne i punkt 1-2 er udformet i overensstemmelse med det af formanden skitserede grundlag. I slutningen af bestemmelsens punkt 1 er optaget en regel, hvorom grundejer- og lejerrepræsentanter er enedes, og hvorefter varslet forkortes, dog ikke til under 1 måned, i tilfælde, hvor den forhøjede skat eller

afgift fastsættes mindre end 3 måneder før den dato, hvorfra forhøjelsen skal have virkning.

Der har i udvalget været enighed om, at punkt 1 også omfatter den forøgelse af ejendommens skattebyrde, som skyldes bortfald af en hidtil indrømmet skattelempelse.

Til § 11. Brugen og husordenen.

Med henblik på bedre udnyttelse af rum, der oprindeligt er indrettet til fællesbrug, men efterhånden kun benyttes af et fåtal af lejerne, er der i udvalget opnået enighed om i § 11, punkt 2, at optage en regel, hvorefter udlejeren efter forudgående forespørgsel til lejerne kan inddrage fællesindretninger, medmindre 1/4 af lejerne eller flere udtaler sig derimod. Bestemmelsen skønnes at være i begge parter interesse og tilsigter, at et lille mindretal af lejerne ikke skal kunne modsætte sig, at f. eks. brændselrum efter installation af oliefyring indrettes til hobbyrum for beboerne. Det er forudsat, at der gives lejerne afslag i lejen, såfremt det indtagne areal ikke på ny indrettes til fælles brug for lejerne, men derimod anvendes til fordel for ejendommen, f. eks. til indretning af lejligheder i fælles-rum i tagetagen eller lagerlokaler til udleje i kælderens.

Bestemmelserne svarer i øvrigt i det væsentlige til L.58, §§ 49, 51, 54 og 56, jfr. N.49, § 7, og den dertil hørende husorden, der findes optrykt som underbilag til bilag 1 til nærværende betænkning.

Til § 12. Fremleje.

Bestemmelserne svarer til L.58, §§ 54 og 156, jfr. N.49, § 8.

Til § 13. Lejerens død.

Bestemmelsen svarer til L.58, § 84.

Til § 14. Misligholdelse.

Bestemmelserne svarer til L.58, §§ 86-88.

Til § 15. Fraflytning og overlevering.

Grundejerrepræsentanterne har foreslået en fra lovens deklaratoriske regler afvigende ordning af spørgsmålet om ind- eller udflyttingsdagen i tilfælde, hvor denne er en helligdag eller dagen før en helligdag. De har herved anført, at den afvigende ordning har hjemmel i mange hidtil anvendte kontrakter, og at den derfor måtte anses for mere praktisk for lejeren. Lejerrepræsentanterne har ikke på dette punkt

ønsket fastsat en fra loven afvigende ordning, idet de anser lovens regel for velbegrunder og herved henviser til, at det kan være vanskeligt at etablere flytninger, navnlig på lørdage. Man er derfor enedes om at følge lovens regel, jfr. § 15, punkt 1.

Bestemmelserne svarer i øvrigt til N.49, § 9, jfr. L.58, § 56.

Til § 16. Særlige bestemmelser for lejemål om erhvervs- og forretningslokaler.

Som foran i de indledende bemærkninger oplyst har de her anførte bestemmelser været drøftet i et møde, hvori overretssagfører, dr. jur. O. K. Magnussen deltog som repræsentant for Butikshandelens Fællesråd.

Butikshandelens Fællesråd har ikke kunnet tiltræde punkt 1, som i øvrigt må sammenholdes med § 4, punkt 5, der gælder for beboelseslejemål. Fællesrådet har herved henvist til, at udlejerens må være den nærmeste til at vide, om lov eller servitutter hindrer lejemålets indgåelse. Grundejerrepræsentanterne har heroverfor anført, at lejeren i reglen altid vil være kendt med de krav, der stilles for anvendelsen af et lokale til erhvervsformål, medens det for udlejerens vil være forbundet med uforholdsmæssigt besvær at skabe sig klarhed herover. Udvalget er herefter enedes om at optage bestemmelsen, som der fra grundejerside lægges megen vægt på, i kontraktsformularen.

Fællesrådet har ikke haft indvendinger imod bestemmelserne i punkt 2 og 3, som svarer til L.58, §§ 71 og 73, men kunne dog ønske i punkt 2 at få præciseret, at lukning en vis tid på grund af sommerferie ikke betegner et brud på kontrakten. Der har i udvalget været enighed om, at sådan lukning, der efterhånden er almindelig mange steder inden for forskellige brancher, ikke betegner et kontraktsbrud, men man har ikke ment, at det var nødvendigt at optage nogen bemærkning herom i kontrakten.

Fællesrådet har udtrykt betænkelighed ved den i punkt 4 optagne bestemmelse, idet den efter fællesrådets opfattelse kan medføre et betydeligt indgreb i lejerens rådighed. Der burde i 1. og 2. punktum anvendes udtryk som usædvanlig eller lignende, således at lejeren kun skal indhente anvisning fra udlejerens, når anbringelse af udhængsskabe og lignende samt skiltningen er af usædvanlig karakter. Fællesrådet går ud fra, at bestemmelsen om lysreklamer i 3. punktum ikke gælder sædvanlig

skiltning, uanset om denne er belyst. Udvalget har været enig i denne forståelse af 3. punktum, men har i øvrigt ikke ment at kunne ændre bestemmelsen som foreslået af Fællesrådet.

Mod punkt 5, som svarer til L.58, § 72, har Fællesrådet ikke haft indvendinger, men har ønsket det slået sammen med punkt 6.

For så vidt angår vedligeholdelse af og ændringer i det lejede har Fællesrådet anført, at det principielt må være af den opfattelse, at lejeren bør kunne hæve lejemålet ved store, af det offentlige krævede investeringer, uanset lejemålets eventuelle uopsigelig. Fællesrådet har herved eksempelvis henvist til, at sundhedsmyndighederne har adgang til hvert 5. år at stille nye krav til viktualiebutikker, og at der er erfaring for, at opfyldelsen af sådanne krav ofte kræver store beløb. Fællesrådet er enig i, at lejeren må bekoste sådanne forandringer, men det bør i kontrakten bestemmes, at ejeren ikke kan modsætte sig deres udførelse hverken i eller uden for det lejede. Endelig kan Fællesrådet ikke tiltræde, at det pålægges lejeren at foretage maling og anden vedligeholdelse bortset fra gulvbelægningen.

På grundlag af en drøftelse i udvalget af disse synspunkter er man enedes om de i punkt 6 optagne bestemmelser, som i et vist omfang imødekommer Fællesrådets ønsker.

Mod de første 2 punktummer i punkt 7 har Fællesrådet ikke haft indvendinger. Sidste punktum, der er enslydende med den tilsvarende bestemmelse i normalkontrakten for de sociale boligforetagender, er medtaget i denne bestemmelse efter forhandlingen med Fællesrådet.

Om bestemmelsen i punkt 8 har Fællesrådet anført, at det ikke finder det rigtigt at undtage en gros forretninger fra reglen i L.58, § 73, om, at udlejning af andre lokaler i samme ejendom, når et lokale er udlejet til forretning i en bestemt branche, ikke må ske til en tilsvarende forretning. Fællesrådet har herved henvist til dommen i Ugeskrift for Retsvæsen 1945, side 981, hvorefter der på grundlag af lovens bestemmelse tillagdes en lejer, som var pelsgrosserer, beskyttelse over for en senere lejer, som ligeledes var pelsgrosserer. Fællesrådet er ligeledes betænkelig ved at fortolke begrebet samme ejendom som sket (selvstændig vurderet ejendom), men kan være enig i, at matrikelnummeret ikke kan være afgørende.

Udvalget har nærmere drøftet de anførte synspunkter, men der har været enighed om,

at punkt 8 efter sin formulering giver en fortolkning af L.58, § 73, som ud fra en gennemsnitsbetragtning giver en rimelig løsning af de tvivlsspørgsmål, lovbestemmelsen kan give anledning til, ligesom man har lagt vægt på ved en kontraktsbestemmelse at søge lovbestemmelsen tydeliggjort og derved lette bestemmelsens anvendelse.

I punkt 9 har man i overensstemmelse med Fællesrådets ønske anført en begrænsning af udlejerens adgang til at anbringe »Til Leje«-plakat på det lejede, når opsigelse af det lejede er godkendt.

Til § 11'. Kaution.

Bestemmelsen har også været drøftet med Butikshandelens Fællesråd, og på grundlag heraf er man i udvalget nået til enighed om den foreslåede formulering, hvorefter der i tilfælde af henstand med lejebetaling m. v. foretages en begrænsning af de lejebeløb, som kautionisten kan komme til at hæfte for.

Til § 18. Tinglysning.

For lejemål om erhvervs- og forretningslokaler har Butikshandelens Fællesråd ønsket indsat en begrænsning, således at den tinglyste lejekontrakt alene skal respektere deklareret af offentligretlig karakter. Udvalget har imidlertid fundet en sådan begrænsning upraktisk, og den er derfor ikke optaget i formularen.

Til § 19. Stempling.

Bestemmelsen svarer til N.49, § 12, 2.-3. afsnit.

Til § 20. Forevisning af tidligere kontrakt.

Efter L.58, § 107, stk. 2, skal udlejerens lejemål, som omfattes af bestemmelserne om huslejestop m. v., samtidig med lejeaftalens indgåelse ved forevisning af tidligere gældende lejekontrakt: vedrørende det lejede — eller, hvis en sådan ikke findes, på anden fyldestgørende måde — over for lejerens dokumentere, hvilken leje der blev betalt i det tidligere lejemål, og på hvilke øvrige vilkår dette var indgået. Under hensyn til, at et betydeligt antal lejemål fortsat vil være underkastet bestemmelserne om huslejestop m. v., har man fundet det praktisk i kontraktsformularen at optage en bestemmelse som foreslået.

Til § 21. Skriftlig bekræftelse af særlige tilladelser.

Bestemmelsen svarer til N.49, § 10.

Bemærkninger til bilag 4 og bilag 5.

For de sociale boligforetagender gælder særlige forhold. De er ikke alene underkastet lejelovens § 99, men tillige § 107 i lov nr. 356 af 27. december 1958 om boligbyggeri, hvorefter boligministeren skal godkende de almindelige vilkår i boligoverenskomster eller lejeaftaler.

Som grundlag for udvalgets overvejelser vedrørende lejekontraktblanketter til brug ved lejemål i boligaktieselskaber og selvejende byggevirksomheder er der af repræsentanten for Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber udarbejdet udkast til normalkontrakt for boliglejemål, udkast til særlige bestemmelser for erhvervslokaler, der udlejes i forbindelse med bolig i et almennyttigt boligselskab, samt udkast til erhvervslejemål i almennyttige boligselskaber.

Udkastene har været gjort til genstand for drøftelser på flere møder.

Udvalgets forslag til kontraktsformularer for disse lejemål, jfr. bilag 4 og bilag 5, er i det væsentlige i overensstemmelse med de udvalget forelagte udkast. Dog er § 8 i bilag 4 og den tilsvarende bestemmelse i § 9 i bilag 5 om omfanget af lejerens eventuelle pligt til indvendig vedligeholdelse noget lempeligere for lejerens end oprindeligt foreslået af repræsentanten for Fællesorganisationen. Forslagene skulle i almindelighed uden ændringer eller tilføjelser kunne anvendes i nye bebyggelser.

Udvalget indstiller, at de omhandlede forslag autoriseres til anvendelse i lejemål i de nævnte almennyttige boligforetagender, men skal henlede opmærksomheden på, at der for så vidt angår disse lejemål - på samme måde som i lejemål i private udlejningsejendomme, jfr. de foran side 5-6 anførte betragtninger - kan vise sig behov for autorisation af varianter fra hovedtypen i tilfælde, hvor særlige forhold eller hidtidig praksis kan begrunde, at afvigelse finder sted. Behovet kan f. eks. tænkes at opstå for så vidt angår afdelinger med række- eller parcelhusbyggeri, særligt omfattende kollektive anlæg, lejligheder for mindstbemidlede familier og lignende.

Hvis et lejemål om bolig i et socialt boligforetagende tillige omfatter erhvervslokaler,

forudsættes de i underbilag til bilag 4 indeholdte særlige bestemmelser herom tilføjet normalkontrakten. For rene erhvervslejemål i sociale boligforetagender, hvortil forudsættes anvendt den i bilag 5 optagne formular, kan der

på lignende måde som for beboelseslejemål vise sig behov for godkendelse af varianter. Udvalget indstiller også sådanne varianter godkendt i tilfælde, hvor særlige forhold eller hidtidig praksis begrundes dette.

København, i juni 1959.

Hans Andersen

N. A. Conradsen

Arne Jørgensen

Egon Larsen

Leth Mouritzen

Axel G. Poulsen

Carl Skou

Wm. Sliben

Jørgen Trolle

(formand)

O. Bjørn Andersen

Normal - lejekontrakt for beboelseslejligheder

Udarbejdet af det af ministeren for byggeri og boligvæsen i 1949 nedsatte udvalg.

Parterne og det lejede.

1. Underskrevne
udlejer herved til
følgende lejlighed i ejendommen

nemlig etage th./tv.

bestående af værelser og kam-
mer/kamre (beboelsesrum under 10 m²) samt
loftsrum nr. /kælderrum nr. /cy-
kelrum nr. /fællescykelrum, barne-
vognsrum, garage nr.

Lejeren har adgang til i fællesskab med de
øvrige lejere efter tur at benytte de for ejen-
dømmens lejere fælles indretninger, såsom
vaskerum (tekniske vaskeanordninger), tørre-
rum, strygestue eller fælles baderum, alt efter et
af udlejeren udarbejdet reglement.

Lejligheden skal benyttes til beboelse

Lejeren må ikke uden udlejerens skriftlige
samtykke benytte det lejede til andet øjemed
helt eller delvis.

Lejemålets begyndelse og ophør.

2. Lejemålet tager sin begyndelse den
..... og vedvarer, indtil det skriftlig
med varsel opsiges af en af
parterne til fraflytning den.....

Såfremt den vedtagne indflytnings- eller ud-
flytningsdag er en helligdag eller dagen før en
helligdag, udskydes ind- eller udflytningsdagen
til den næste søgnedag, som ikke er dagen før
en helligdag. Den udflyttende lejer er dog altid
pligtig at betale leje til udflytningsdagen -
hvilken leje erlægges på sidste forfaldsdag før
udflytningen — og den indflyttende lejer er kun
pligtig at betale leje fra indflytningsdagen.

Lejen og dens betaling.

3. Lejen udgør årlig skriver
..... kroner,
og erlægges på følgende måde:

Den betales
kr. for tiden fra den
til den og der-
efter betales hver den
kr.

Udover lejen betaler lejeren, jfr. lejelovens
§ 40, forholdsmæssigt med de øvrige lejlig-
heder og lokaler i ejendommen andel i ejen-
dømmens udgifter til forsyning med central-
varme og varmt vand, forsåvidt sådant findes i
ejendommen. Lejeren betaler forskudsvis et bi-
drag med kr. hver den
Varmeregnskabsperioden løber fra.....
til.....

Varmeudgifterne fordeles blandt lejerne på
grundlag af

Hvis levering af varme og varmt vand er in-
duderet i lejen, eller der ydes fast varmebidrag,
gælder reglerne i lov om leje § 42.

Hvis der er aftalt en basispris, gælder reg-
lerne i lov om leje § 41.

løvrigt henvises til »Tillæg vedrørende cen-
tralvarme, varmt vand m. m.«

Endvidere betales ud over den aftalte leje:

Som refusion af glasforsikring kr.
for kr.
for kr.

Disse beløb betales samtidig med lejen og er
pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Sidste rettidige betalingsdag for leje og anden
pligtig pengeydelse er den tredje søgnedag efter
forfaldsdag. Falder forfaldsdagen på en af
folkekirkens helligdage eller grundlovsdagen,

udskydes den til den følgende søgnedag.

Leje og andet vederlag, som påhviler lejerens, skal betales på det af udlejerens anviste sted her i landet, eller, hvis sådant sted ikke er anvist på udlejerens bopæl.

Lejerens er berettiget til al: indbetale det skyldige beløb til postvæsenet, herunder ved giro, såfremt udlejerens har »girokonto«.

Overtagelse og istandsættelse af lejligheden.

•i. Ved lejemålets begyndelse skal udlejerens stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand, rengjort og **frat** for utøj, med hele ruder og brugelige låse med nøgler til alle udvendige døre. Alle til det lejede hørende indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal ved afleveringen være i god og brugbar stand. Udlejerens skal efter påkrav træffe foranstaltning til mulige manglers afhjælpning.

Lejerens har beset lejligheden.

Ved indflytningen findes følgende mangler, som lejerens ikke hæfter for.

Andre mangler, som ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed burde være bemærket af lejerens, kan ikke påberåbes af ham, hvis han ikke i løbet af to uger fra lejemålets begyndelse meddeler udlejerens, at han **vil** gøre dem gældende.

Der er mellem lejerens og udlejerens truffet den nedenfor anførte aftale om, at der ved indflytningen for udlejerens regning foretages følgende istandsættelse:

(her specificeres de enkelte arbejder).

De nævnte arbejder skal være tilendebragt senest den.

Vedligeholdelse.

5. Det påhviler udlejerens at holde det lejede forsvarligt vedlige og at holde alle dertil hørende indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde i god og brugbar stand. Fornyelse af tapet, maling eller anden istandsættelse som følge af forringelse ved slid og ælde skal foretages af udlejerens så ofte sådant under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter sædvanemæssigt er påkrævet.

Lejerens skal på egen bekostning sørge for vedligeholdelse og istandsættelse af låse, nøgler, ruder, vand- og gashaner, w.c.-skåle, vaskekummer, badeindretninger og elektriske kontakter. Udlejerens er dog pligtig at istandsætte w.c.-skåle, vaskekummer og badeindretninger, når lejerens kan godtgøre, at disse genstandes forringelse ikke skyldes hans forsømmelse.

Forandringer.

6. Lejerens må ikke uden udlejerens skriftlige samtykke anbringe udhængsskabe eller andet på ejendommen eller foretage nogen forandring af det lejede, herunder forsyne det med fast gulvbelægning, faste skabe, fjerne, flytte eller ombytte kakkellovne, radiatorer, komfurer, døre, forsatsvinduer eller lignende.

Lejerens har ret til at lade installere telefon og til at opsætte radioantenne, for så vidt en sådan ikke er opsat ved ejerens foranstaltning.

Lejerens skal ved antennens opsætning følge udlejerens anvisninger.

.....Hvad lejerens med udlejerens skriftlige samtykke måtte have forsynet det lejede med, må han kun fjerne, når han på egen bekostning bringer det lejede i den stand, hvori han overtog det.

Lejerens må ikke uden udlejerens samtykke forsyne det lejede med stærk særpræget maling eller stærkt særpræget tapet på lofterne. Hvis dette alligvel sker, må lejerens refundere ejerens udgifterne ved at bringe det lejede i samme stand som ved indflytningen.

Udlejerens har ret til at lade foretage sædvanlige reparationer i det lejede uden varsel, forsåvidt det ikke med rimelighed kan kræves, at reparationerne udsættes til efter lejemålets ophør.

Han har endvidere ret til med mindst to ugers varsel at lade føre ledninger for lys, gas, vand, varme, kulde og afløb - herunder ikke affaldsskakter — gennem det lejede.

Udlejerens har ret til i tilfælde af installation af varmeanlæg i ejendommen at råde over de til arbejdets udførelse nødvendige kælderum og loftsrum, når der anvises lejerens andre til den fastsatte brug anvendelige rum. Lejerens kan dog ikke kræve andet rum, såfremt den forudsatte anvendelse af rummet må anses for overflødiggjort ved installationen.

Forandringer og nyindretninger i ejendommen eller det lejede, som ikke omfattes af bestemmelserne i de foregående tre stykker, og som under arbejdets udførelse eller i tiden der-

efter enten volder lejerens væsentlig ulempe eller forringer brugsværdien af det lejede eller vil medføre lejeforhøjelse, kan ikke foretages, før end der er givet lejerens varsel med sådan frist, at denne kan opsige lejemålet med det i dette gældende opsigelsesvarsel og fraflytte det lejede, inden arbejdet påbegyndes. Hvis de pågældende foranstaltninger ønskes foretaget af udlejerens inden det tidspunkt, til hvilket denne ifølge lejeaftalen kan opsige lejerens til fraflytning, er det yderligere en betingelse, at foranstaltningerne er af væsentlig betydning for udlejerens til forbedring af ejendommen, eller at de iøvrigt er rimeligt begrundet.

Ethvert af udlejerens således iværksat reparationsarbejde eller installationsarbejde skal udføres med al mulig hurtighed og med den størst mulige hensyntagen til lejerens. Ved installationsarbejde er udlejerens pligtig straks at foretage fornødne efterreparationer.

Brugen og husorden.

7. Lejerens skal under lejemålet omgås forsvarligt med det lejede og dets tilbehør samt ejendommen. Han er pligtig at erstatte al skade, som ved vanrøgt eller forsømmelse forvoldes på det lejede af hans husstand eller andre personer, som af ham har fået adgang til det lejede.

Lejerens er pligtig straks at foretage anmeldelse til udlejerens, hvis der sker sådan skade på ejendomme, at udbedring er uopsættelig. Andre skader - herunder angreb af væggetøj el. lign. - skal anmeldes uden ugrundet ophold. Forsømmer lejerens pligtig anmeldelse, svarer han til al deraf flydende skade.

Viser der sig under lejemålet angreb af væggetøj el. lign. i det lejede, er udlejerens pligtig uden ophold at træffe foranstaltninger til dets udryddelse. Om udlejerens kan kræve erstatning for utøjets indførelse i huset, afgøres efter lovgivningens almindelige regler.

Husdyr må ikke holdes uden udlejerens skriftlige tilladelse. Foreligger der berettiget klage over et husdyr, skal dette, hvad enten det tilhører udlejerens eller lejerens, omgående fjernes fra ejendommen.

De i tillægget til lejekontrakten indeholdte ordensregler og husorden skal nøje overholdes af såvel udlejer som lejer.

Fremleje.

8. Lejerens må ikke uden udlejerens skriftlige samtykke overlade brugen af det lejede eller

nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand, hvad enten det sker mod eller uden vederlag til lejerens.

Lejerens har dog ret til at låne eller leje en mindre del af sin beboelseslejlighed - af en lejlighed på 2 værelser det ene værelse - til sine eller sin ægtefælles nærstående slægtning.

For så vidt fremlån eller fremleje medfører væsentlig ulempe for udlejerens eller ejendommens beboere, kan udlejerens dog kræve forholdet bragt til ophør.

I de tilfælde, hvor sådan overladelse sker, hæfter lejerens dog for de forpligtelser, som han har påtaget sig over for udlejerens.

Fraflytning og aflevering.

9. Når del: lejede er opsagt eller af anden grund skal fraflyttes, er lejerens pligtig at give adgang for lejesøgende til at bese det lejede på dertil passende tider. Er der ikke ved lejemålets indgåelse eller senere, førend opsigelse er sket, truffet aftale om bestemte tider for lejlighedens forevisning, kan lejerens fastsætte tiden; dog må denne ikke være ubekvem for lejesøgende, og den skal være mindst to timer hveranden søgningdag.

Er hverken lejerens eller nogen til hans husstand hørende eller hos ham ansat person til stede i det lejede, kan forevisning for lejesøgende kun ske under ledsagelse af udlejerens eller hans stedfortræder.

Senest kl. 12 på den dag, det lejede skal fraflyttes, skal det være rømmet af den udflyttende lejer.

Ved lejemålets ophør skal lejerens aflevere det lejede med, hvad dertil hører, til udlejerens i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som hidrører fra ælde, almindeligt slid og mangler, som det påhviler udlejerens at udbedre. Al anden forringelse erstattes af lejerens.

Har lejerens efterladt af ham anbragte låse i yderdøre, er han pligtig at efterlade samtlige til låsene hørende nøgler.

Mangler, som ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed burde være bemærket af udlejerens, kan ikke påberåbes af ham, hvis han ikke i løbet af to uger fra udflytningdagen meddeler lejerens, at han vil gøre dem gældende.

Skriftlig bekræftelse af særlige tilladelser.

10. I de tilfælde, hvor lejereren efter lov om leje eller nærværende kontrakt skal indhente udlejerens samtykke, har lejereren, såfremt samtykke gives, ret til at få dette skriftligt bekræftet.

Henvisning til lejelovens bestemmelser.

11. Idet der iøvrigt henvises til den gældende lov om leje, af hvilken et eksemplar er overgivet lejereren ved kontraktens underskrift, henledes opmærksomheden særlig på følgende bestemmelser i loven:

- § 4 - udlejerens pligt til ved kontraktens indgåelse at dokumentere den hidtidige leje ved forevisning af den tidligere lejekontrakt.
- § 15 - lejerens retsstilling i anledning af mangler ved indflytningen.
- § 16 - lejerens retsstilling ved forsinket adgang til det lejede.
- § 17 - lejerens retsstilling ved sundhedsfarlige mangler ved det lejede.
- § 22 - lejerens retsstilling ved lejemål om hus, som ikke var fuldført ved lejemålets indgåelse.
- § 24, stk. 2 - hvorefter udlejerens pligt til at renholde fortov og gård ikke kan overføres på lejereren.
- § 27 ff -- lejerens ret til a: kræve misforholdsleje nedsat.
- § 30 - tilsidesættelse af ubillige lejebestemmelser.
- § 36 - begrænsning af størrelsen af forudbetalt leje.
- § 51 - lejerens retsstilling ved det lejedes, ham utilregnelige forringelse.
- § 67 - begrænsning i udlejerens ret til at afgive opsigelse. Uanset dette kan opsigelse dog ske i de i § 68 nævnte tilfælde.

§§ 78 og 79 - adgangen til at indgå frivillige overenskomster (lejelovsbekendtgørelse nr. 348 af 6. september 1947 § 58 g).

§§ 110-111 — retsstillingen ved lejerens død, separation eller skilsmisse m. v.

§ 112 ff — udlejerens ret til at hæve lejemålet. Opmærksomheden henledes særligt på, at udlejereren kan hæve lejemålet, *hvis* leje eller anden pligtig pengeydelse ikke betales rettidigt, *hvis* lejereren vanrøgter det lejede, *hvis* lejereren ikke iagttager god skik og orden i ejendommen, eller hans eller hans husstands optræden eller forhold er til ulempe for ejendommen eller dens beboere, og *hvis* lejereren i øvrigt misligholder nogen forpligtelse efter lejemålet på en sådan måde, at hans fjernelse er påkrævet.

Fravigelser fra lejeloven.

12. Lejereren er indgået på, at der på følgende punkter er tillagt ham mindre vidtgående retigheder eller pålagt ham mere vidtgående forpligtelser end angivet i lov om leje:

Kontraktens stempling betales af

Originalen af nærværende kontrakt med tillæg beholder udlejereren, medens der leveres lejereren en dermed ligelydende genpart.

.....den19.....

Som ejer

Som lejer

Tillæg til normal-lejekontrakt

Ordensregler.

Lov om leje indeholder følgende bestemmelser:

- a. Det påhviler udlejeren efter bedste evne at sørge for, at der i det hele hersker god orden i ejendommen (§ 54, stk. 1).
- b. Lejeren er pligtig at efterkomme de af udlejeren i så henseende givne almindelige ordensregler og andre rimelige påbud fra udlejers side til sikring af god husorden og det lejedes forsvarlige brug (§ 54, stk. 2).
- c. Lejeren er pligtig at sørge for, at hvad der således påhviler ham, også iagttages af de personer, der hører til hans husstand, eller som af ham har fået adgang til det lejede (§ 54, stk. 3).
- d. Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til, når forholdene kræver det, at få eller skaffe sig adgang til det lejede (§ 59, stk. 1).

Under henvisning til disse bestemmelser fastsættes som gældende for samtlige beboere i ejendommen følgende

husorden:

1. Lejeren skal hurtigst muligt til udlejeren anmelde enhver fejl og uorden ved de i lejligheden værende indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde. Lejeren er pligtig at refundere udlejeren udgiften ved vandspild fra utætte cisterner, som lejeren har undladt at give udlejeren meddelelse om.
2. På trapper, i gange, gård og port må ikke hensættes spande, skarnbøtter, vogne eller andet; det samme gælder cykler og barnevogne, for så vidt der i ejendommen forefindes rum til opbevaring heraf.
3. Urenlighed må ikke finde sted i vasken.

- Hvor installationerne gør det nødvendigt, kan udlejeren i frostperioder kræve, at vand ikke kastes i vasken, men udbæres efter udlejers anvisning, og han er berettiget til midlertidigt at lukke for vandet.
4. Intet fejeskarn eller andet affald må henkastes i gården eller anbringes andet steds end i de tilstedeværende skarnbeholdere. Findes der i ejendommen affaldsskakt, skal affald, der nedkastes heri, være omhyggeligt indpakket i papir før nedkastningen, og skaktlugerne skal holdes låsede. Affald, der ikke fjernes af dagrenovationen, må lejeren selv besørge bortfjernet for egen regning.
 5. Finder forurening af trapper og gange sted, må den nødvendige rengøring foretages uopholdeligt af den beboer, der har ansvar for forureningen.
 6. Det er forbudt at tegne og male på ejendommens træ- og murværk eller på anden måde beskadige ejendommen eller dens inventar.
 7. Findes der i ejendommen w. c, må reglementet for vandklosettets benyttelse nøje overholdes. Der må kun benyttes klosettpapir, og i klosetskålen må ikke henkastes tændstikker, aske, skarn eller andre ting, der kan tilstoppe afløbet.
 8. Findes der badeværelse i lejligheden, må badekarret kun benyttes efter sit formål.
 9. Husholdningsvask og tørring heraf må ikke finde sted i lejligheden, for så vidt der i ejendommen findes vaske- og tørrerum. Tøjtørring fra vinduer og altaner mod gården eller fra trapper må ikke finde sted.
 10. Unødigt forbrug af vand i vaskekælder og i lejlighed må ikke finde sted, og enhver ødslen med det varme vand er forbudt.
 11. Møbel- og tæppebankning og udluftning af sengeklæder må kun ske på de af udlejeren

anviste steder og til de af ham fastsatte tider.

12. Hvor brændselsrum forefindes, må brændsel ikke oplægges i pulterkammer eller loftsrum uden udlejerens skriftlige tilladelse.
13. Brænde, kul etc. må kun hugges på en blok i brændelseskælderen og kun mellem kl. 8 og kl. 20.
14. Hvor der findes oplyst køkkentrappe, må opbæring af varer samt brændsel kun ske ad denne.
15. I regn-, sne-, frost- og stormvejr skal vinduer i loftsrum og tørrelofter holdes tillukkede. Lejeren er pligtig at refundere udlejerens udgifter til reparationer, der foranlediges ved overtrædelse af denne bestemmelse.
16. Støj eller leg på trapperne eller gangene må ikke finde sted. Børns leg eller ophold på legeplads, i gård eller anlæg må ophøre ved mørkets frembrud (dog senest kl. 21).
17. Cykelkørsel i gård og anlæg er forbudt.
18. Støvsuger, symaskiner og andre maskiner, der gør larm, må ikke benyttes i lejligheden efter kl. 21.
19. Af hensyn til natteroen i ejendommen må vandhaner i badeværelse — bortset fra haner i håndvaske - og i soveværelse ikke benyttes mellem kl. 23 og kl. 6.
20. Radioapparater, grammofoner og højttalere må ikke benyttes og anden støjende underholdning ikke finde sted *for åbne vinduer*, ej heller *efter kl. 23*, for så vidt det kan virke generende for de øvrige husbeboere, og disse ikke har samtykket heri.
21. Fyrværkerisager må ikke afbrændes i lejligheden eller ejendommens gård eller udkastes fra vinduer eller altaner.
22. Auktion må ikke afholdes i lejligheden.

Tillæg til normal-lejekontrakt vedrørende centralvarme, varmt vand m. m.

1. Regnskabet vedrørende udgifter til varme og varmt vand og disses fordeling på ejendommens lejligheder og lokaler skal afsluttes og fremlægges senest 4 måneder efter den årlige varmeregnskabsperiodes slutning. Ved den årlige varmeregnskabsperiode forstås den ifølge aftale eller sædvane gældende periode. Er der ikke ved aftale eller sædvane fastsat nogen bestemt periode, anses varmeregnskabsperioden for sluttet den 15. maj. Om fremlæggelsen skal der gives lejerne skriftlig meddelelse.

2. Udlejeren er pligtig på lejerens forlangende at udlevere lejerens genpart af varmeregnskabet og at give ham eller en af ham befuldmægtiget person adgang til at gennemgå bilagene.

3. Aflægges regnskabet ikke inden den ovenfor nævnte frist af 4 måneder, eller giver udlejeren ikke inden denne frist lejerens skriftlig meddelelse om regnskabets fremlæggelse, mister han sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejeren. Sådan tillægsbetaling kan tidligst kræves i forbindelse med den første lejebetaling, der skal erlægges efter forløbet af en måned efter regnskabets fremlæggelse, eller den første i en måned, der indtræffer tre måneder efter regnskabets fremlæggelse.

Overstiger tillægsbetalingen et beløb, der svarer til 3 måneders leje, er lejerens dog berettiget til at erlægge tillægsbetalingen i 3 rater.

Første rate forfalder til det i overensstemmelse med foranstående fastsatte tidspunkt for tillægsbetalingen. Efter en måneds forløb regnet fra dette tidspunkt udredes yderligere en tredjedel og resten en måned herefter.

Fraflytter lejerens inden første rates forfaldsdag, skal hele tillægsbetalingen erlægges på denne dag. Fraflytter han i tiden mellem første og sidste rates forfaldsdag, forfalder hele restbeløbet på fraflyttingsdagen.

4. Udviser regnskabet, at lejerens har betalt for meget i forskudsvis bidrag, vil det for meget erlagte efter udlejerens bestemmelse være at tilbagebetale kontant til lejerens eller at fradrage ved lejeindbetalingen senest en måned efter varmeregnskabets afslutning.

5. Lejerens fortaber sin ret til at fremsætte indsigelse mod varmeregnskabet, dersom sådan indsigelse, med angivelse af grunden til denne, ikke er fremsat senest 3 måneder efter regnskabets aflæggelse eller efter modtagelsen af skriftlig meddelelse om regnskabets fremlæggelse, medmindre indsigelsen er begrundet i forhold, som lejerens ikke inden fristens udløb burde have været opmærksom på.

6. Lejerens bidrag til udgifterne ved ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand betragtes som pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Lejekontrakt

Udarbejdet i henhold til lov nr. 355 om leje af 27. december 1958.

Hvor kontraktens bestemmelser måtte være mere byrdefulde for lejereren end i den tidligere lejeaftale, skal kontrakten i henhold til lovens §§ 109 og 110 forelægges huslejenævnet til godkendelse.

Parterne og det lejede.

1. Underskrevne
udlejer herved til.....
lokale
tølgende i ejendommen.
lejlighed

bestående af

for at benyttes til
Med hensyn til forretningslokaler henvises til punkt 6 sidste stk. og punkt 12.
Lejeren må ikke uden udlejerens skriftlige samtykke benytte det lejede til andet øjemed, helt eller delvis.

Lejemålets begyndelse og ophor.

2. Lejemålet tager sin begyndelse den
og vedvarer, indtil det skriftligt med
varsel opsiges af en af parterne til fraflytning den

Uanset lot' om leje, § 8, udskydes flyttedagen ikke, når denne indtræffer dagen før en helligdag.

Lejen og dens befaling.

3. Lejen udgør årlig skriver
..... Denne leje forhøjes i

overensstemmelse med lejeloven. Lejen erlægges på følgende måde:

Ved kontraktens underskrift betales kr.
....., der er leje for tiden fra den
til den og derefter betales
hver kr. første
gang den for tiden fra den
..... til den Som alm.
depositum betales kr. bl. a. til
sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning samt regulering af varmeregning

Leje og andre pligtige pengeydelse erlægges uden påkrav på forfaldsdagen på udlejerens bopæl eller andet af ham i indlandet anvist sted, jfr. dog punkt 13, 2. stk.

Uanset at lejeren måtte have modkrav på udlejereren, kan sådanne ikke modregnes i lejebetalingen.

For så vidt og i det omfang, udlejereren har legnet eller tegner glasforsikring for ejendommen, refunderes de til enhver tid afholdte udgifter forholdsmæssigt af lejereren. Glas forsikring betales for tiden med kr. kvartalsvis

- samtidig med lejebetalingen.
månedsvi

På samme måde betales for

Hvis der kan tegnes abonnement el. lign. mod væggetøjsangreb, skal lejereren på samme måde refunderere udgiften hertil forholdsmæssigt, idet han også må tåle eventuelle herved krævede eftersyn ni. v. Dette bestemmes uanset lov om leje § 51, stk. 4.

Centralvarme.

4. For så vidt centralvarme og/eller varmt vand findes i ejendommen, og der ikke ydes en fast afgift herfor, eller hvis udgifterne hertil ikke er indbefattet i den årlige lejesum, **skal udgifterne, der medgår til anlæggets drift - herunder opvarmning af alle fælles rum - be-**

tales forholdsvis af samdige lejere, således at der ud over hvad lejeloven bestemmer i §§ 25 og 38 om brændselsudgifter, pasning af fyr, varmeregnskab m. m. medtages vandafgifter, kanalrensning, bortkørsel af aske samt reparationer på varmeanlægget, der ikke har karakter af fornyelse etc.

Udgifterne til dækning af centralvarme og varmt vand betales af lejeren med à conto beløb kr. hver den
..... samtidig med lejebetalingen.

A conto-bidraget kan til enhver tid ændres i henhold til lejelovens § 43.

Fordelingen sker efter samme princip eller plan, som hidtil har været gældende i ejendommen med ret til at foretage ændringer i overensstemmelse med reglerne i lejeloven.

Hvis levering af varme og varmt vand er inkluderet i lejen, eller der ydes fast varmebidrag, gælder reglerne i lejelovens § 40. Hvis der er aftalt en basispris, gælder reglerne i lejelovens § 39, og basis er i så tilfælde kr. pr. hl/ton cinders/kul, udgør kr.

Varmesæsonen betragtes som sluttet hver den Endelig opgørelse og fordeling af udgifterne foretages efter varmesæsonens slutning, jfr. lejelovens § 46.

Med hensyn til fortabelse af lejerens ret til at fremsætte indsigelse mod varmeregnskabet, henvises til lejelovens § 46, stk. 5, derunder at specificeret indsigelse skal være fremsat: skriftligt inden 3 måneder efter regnskabet's aflægelse. Lejerens bidrag til udgifterne ved ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand betragtes som pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Udlejeren påtager sig intet ansvar for forbigående forstyrrelser i varme- og varmtvandsforsyningen, men har pligt til snarest at afhjælpe sådanne forstyrrelser.

Selv om kontrakten omfatter levering af varmt vand hele året, er udlejeren berettiget til uden erstatning at afbryde varmtvandsforsyningen 1 måned i sommertiden af hensyn til anlæggets eftersyn m. v.

I øvrigt henvises til bestemmelserne i lejelovens kapitel VI (§§ 38-46 incl.) vedrørende lejerens bidrag til ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand.

Skatter og afgifter m. v.

5. *Ud over den udlejeren i lov om leje, § 31', hjemlede ret til at kræve udligning for nye*

vej-, kloak- eller andre lignende bidrag til det offentlige, forøgede ejendomsskatter, som ikke skyldes en forhøjelse af ejendommens ansættelse til. ejendomsskyld, nye eller forøgede w.c.- og vandafgifter, elektricitets-, renovations- og skorstensfejningsbidrag m. v., kan ejeren kræve udligning for alle nye og forøgede ejendomsskatter, derunder også forøgede skatter, som skyldes stigning i ejendomsværdien, samt alle nye og forøgede bidrag til det offentlige (jfr. ovenfor), herunder brandsluknings bidrag, og vandafgifter af en hver art.

Det bemærkes, at lejelovens § 37 endvidere giver adgang til i et nærmere angivet omfang at kræve udligning for fornyelse af elektriske installationer samt udgifter til anskaffelse af materiel i henhold til civilforsvarslovgivningen.

Det bemærkes udtrykkeligt, at såfremt en hidtidig skattelempelse på ejendommen bortfalder, vil lejen være at forhøje forholdsvis med de ejendommen herved pålignede skattebeløb.

Samtlige de i nærværende punkt 5 omhandlede skatter og afgifter m. v. er udlejerens berettiget til - uanset at lejemålet måtte være uopsigeligt - med 3 måneders varsel, eller såfremt der i lejeforholdet gælder et kortere varsel for opsigelse fra udlejerens side, da med dette varsel at kræve udlignet for samtlige lejligheder og lokaler i ejendommen som pligtig ydelse i lejeforholdet.

Udlejeren har over for den tidligere lejer senest benyttet denne ret til påligning af andel i forøgede skatter og afgifter den..... Ved en senere påligning af forøgede skatter og afgifter vil den nævnte dato blive taget som udgangspunkt.

Indtræder der bortfald eller nedsættelse af de oven for nævnte skatter, bidrag eller afgifter, nedsættes lejen forholdsmæssigt i overensstemmelse med reglerne i lov om leje § 37.

Overtagelse.

6. Med hensyn til det lejedes overlevering til lejeren forholdes som bestemt i lejelovens kapitel II (§§ 13-22 incl.). Opmærksomheden henledes dog særlig på, at mangler, som ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed burde have været opdaget af lejeren, ikke kan påberåbes af ham, hvis han ikke i løbet af senest 2 uger efter indflytningen skriftligt meddeler udlejeren, at han vil gøre dem gældende.

Lejeren må under ingen omstændigheder ind-

flytte, før han ved behørig attest fra et af ejeren eller autoriteterne anerkendt desinfektionsfirma har godtgjort, at hans møbler og effekter er fri for utøj. I tilfælde af fremleje er lejeren pligtig at afkræve eventuelle fremlejetagere en tilsvarende erklæring.

Lejeren har beset lejligheden, og der er mellem ham og udlejeren truffet aftale om, at der snarest muligt efter lejemålets begyndelse skal foretages følgende istandsættelser til fuld opfyldelse af udlejerens istandsættelsespligt; istandsættelserne foretages for udlejerens regning (for så vidt angår tapet, hvidtning og maling, dog kun inden for det på vedligeholdelseskontoen indestående beløb, jfr. nedenfor under pkt. 7) :

.....

Uanset § 19 i lov om leje har udlejeren intet ansvar for, om det lejede kan benyttes efter det i kontrakten angivne formål såfremt udlejeren ved lejemålets indgåelse ikke var vidende om, at det angivne formål var i strid med lovgivningen eller andre af det offentlige givne forskrifter eller med servitutter eller andre lignende rettigheder over ejendommen.

Vedligeholdelse.

7. For så vidt intet andet er aftalt, påhviler det udlejeren at holde det lejede forsvarligt vedlige, alt under hensyn til, hvad der efter ejendommens og det lejedes karakter sædvanemæssigt er påkrævet med de neden for nævnte begrænsninger.

Udlejeren er ligeledes pligtig til i det omfang, hvori lejelovens § 23 og nærværende kontrakt foreskriver det, at renholde og sørge for sædvanlig belysning af de til det lejede hørende porte, trapper og gange, samt at renholde fortov (for så vidt renholdelsen heraf ikke er overtaget af det offentlige) og gård og de i denne værende indretninger.

Såfremt udlejeren har vedligeholdelsespligten, afsætter udlejeren til fuld opfyldelse af pligten til istandsættelse med tapet, hvidtning og maling ved hver lejeindbetaling det i lejelovens § 67 fastsatte beløb på en særlig vedligeholdelseskonto.

Ved kontraktens oprettelse henstår kr. på vedligeholdelseskontoen til det nævnte formål.

Fra 1. april 1960 hensættes til anden ved-

ligeholdelse beløb i overensstemmelse med lejelovens § 115.

Bortset fra de på vedligeholdelseskontoene indestående beløb, har udlejeren kun renholdelses- og vedligeholdelsespligt i det omfang, udgifterne herved kan bæres af lejen, når denne skal give en rimelig afkastning jfr. lejelovens § 116, stk. 3.

Uanset lejelovens § 24 skal lejeren på egen bekostning sørge for vedligeholdelse og istandsættelse af låse, nøgler, ruder, vand- og gasaner, w.c.-skåle, vaskekummer, badekar, badeovne og elektriske kontakter, varme- og kulde-skabe, selv om disse genstandes forringelse ikke skyldes lejerenes forsømmelse. Udlejeren er berettiget til at kræve, at sådanne vedligeholdelses- eller istandsættelsesarbejder udføres straks, når manglen er konstateret.

Uanset lejelovens § 23, stk. 2, skal lejeren

besørge de i etagen hørende ^{køkken}trapper ^{boved} ^{fter m}
 disses vinduer li
 mgd de 0^o lej
 Herudover er der, uanset lejeloven, § 23, ^{jkef} følgende udvidelse af lejerenes vedligeholdelsespligt:

Viser der sig under lejemålet angreb af væggetøj eller lignende i det lejede, er udlejeren pligtig til uden ophold at træffe foranstaltning til udryddelse, og lejeren er pligtig til at finde sig i de dermed forbundne ulemper, uden at han i den anledning kan kræve nogen erstatning. Uanset § 51, stk. 4 i lejeloven skal lejeren refundere alle udgifter ved sådan udryddelse, medmindre han godtgør, at væggetøjet stammer fra ejendommen, d. v. s. enten en anden lejlighed eller et tidligere angreb, som lejeren ikke har ansvaret for.

Ifølge lejelovens § 50 er lejeren pligtig til straks at foretage anmeldelse til udlejeren, hvis der sker skade på ejendommen af en sådan art, at udbedring er uopsættelig. Andre skader, herunder angreb af utøj, utætheder i vandledninger, w.c.-cisterner eller lignende, skal man anmelde uden ugrundet ophold. Forsømmer lejeren pligtig anmeldelse, svarer han til al deraf flydende skade.

Angående vedligeholdelse af erhvervs- og forretningslokaler eller af fremlejede dele af lejligheder, gælder særlige regler, hvorom specielt nedenfor i punkterne 11 og 12.

Forandringer.

8. Lejeren må ikke uden udlejerens skriftlige samtykke anbringe andre end de i næste stk. omhandlede indretninger eller genstande på ejendommen eller i det lejede eller foretage nogen forandring af det lejede, herunder forsyne det med fast gulvbelægning, fjerne, flytte eller ombytte kakkellovne, radiatorer, komfurer, køleskabe, døre, forsatsvinduer eller lignende. Hvad lejeren med udlejerens skriftlige samtykke måtte have forsynet det lejede med, må han kun fjerne, når han på egen bekostning bringer det lejede i den stand, hvori han overtog det. *Til sikkerhed for retableringen kan udlejereren kræve et passende depositum.*

Med hensyn til lejeren ret til i henhold til lejelovens § 52 at installere oliekaminer o. lign. samt radio- og fjernsynsantenne gælder følgende:

Forinden der installeres oliekamin o. lign. skal det ved en af udlejerens godkendt sagkyndig erklæring godtgøres, at den skorsten, til hvilken installationen agtes tilsluttet, er egnet hertil, hvorhos lejeren til opfyldelse af den ham påhvilende erstatningspligt ved overenskomst med udlejereren skal forpligte sig til at betale præmien for en af udlejereren tegnet forsikring imod skade ved løbesod etc. samt til at stille et depositum til sikkerhed for andre skader som følge af installationen, som ikke dækkes af forsikringen, herunder også eventuel retablering ved fraflytning.

Forinden der anbringes fjernsyns- eller radioantenne, skal det ved en af udlejerens godkendt sagkyndig erklæring godtgøres, om eller i hvert fald hvor sådan antenne på forsvarlig måde kan anbringes, hvorhos udlejereren over for lejeren skal afgøre, om han ønsker et fællesantenneanlæg (jfr. lejelovens § 52, stk. 2 andet punktum) opsat, hvilket lejeren i så fald skal bekoste, således at han får ret til at kræve delvis refundering af udgifterne hos lejere, som senere ønsker tilslutning.

Sådan fællesantenneanlæg tilhører ejendommen, men udlejereren kan dog ved lejemålets ophør, eller hvis antenneanlægget senere viser sig overflødig, kræve, at lejeren bekoster anlægget fjernet og alle fornødne reparationer af tag, hanebjælker etc. foretaget. Herudover skal lejeren betale præmien for en af udlejereren tegnet forsikring mod skade på antenne og ejendom.

Lejeren må ikke uden udlejerens samtykke forsyne det lejede med stærk særpræget maling

eller stærkt særpræget tapet eller farve på vægge eller lofter. Plastikmaling og lign. må kun anvendes med udlejerens udtrykkelige tilladelse. Hvis dette alligevel sker, må lejeren straks refundere udlejereren udgifterne ved at bringe det lejede i samme stand som ved indflytningen.

Udlejereren har ret til at lade foretage sædvanlige reparationer af det lejede uden varsel, for så vidt det ikke med rimelighed kan kræves, at reparationerne udsættes til efter lejemålets ophør.

Udlejereren har endvidere ret til med mindst 2 ugers varsel at lade føre ledninger for lys, gas, vand, varme, kulde og afløb — herunder ikke affaldsskakter — gennem det lejede.

Endelig har udlejereren ret til - uanset uopsigeligthed -- med almindeligt kontraktmæssigt varsel at lade foretage forandringer og nyindretninger i ejendommen eller det lejede, som går ud over de førnævnte arbejder, uanset om det måtte volde lejeren væsentlige ulemper eller forringe brugsværdien af det lejede eller medføre lejeforhøjelse, således at lejeren, hvis han ønsker det, kan fraflytte det lejede, inden arbejdet påbegyndes. Udlejereren har dog ret til at foretage de pågældende foranstaltninger inden det tidspunkt, til hvilket han ifølge lejeaftalen kan opsiges lejeren til fraflytning, såfremt foranstaltningerne er af væsentlig betydning for udlejereren til forbedring af ejendommen, eller at de i øvrigt er rimeligt begrundet, jfr. lov om leje § 60, stk. 1.

Udlejereren har ret til i tilfælde af installation af varmeanlæg i ejendommen at råde over de til arbejdets udførelse nødvendige kælderrum og loftsrum, når der anvises lejeren andre til det fastsatte brug anvendelige rum. Lejeren kan dog ikke kræve anvist andet rum, såfremt den forudsatte anvendelse af rummet må anses for overflødiggjort ved installationen, f.eks. brændselsrum efter installation af centralvarme.

Ethvert af udlejerens således iværksat reparations- eller installationsarbejde skal udføres med al mulig hurtighed og med den størst mulige hensyntagen til lejeren. Ved installationsarbejde er udlejereren pligtig til straks at foretage fornødne efterreparationer.

Udvises der forsømmelse ved arbejdets udførelse, kan lejeren kræve skadeserstatning, *men i øvrigt har han ikke ret til nogen skadeserstatning eller delvis refundering af leje i anledning af ulemper, forringet brugsværdi eller lignende.*

Udlejeren har ret til at anbringe lysreklamer på ejendommen.

Fælles indretninger.

9. Lejeren har adgang til i fællesskab med de øvrige lejere efter tur at benytte de for ejendommens lejere fælles indretninger, såsom vaskerum, tørreloft, strygestue eller fælles baderum, alt efter et af udlejeren udfærdiget reglement; dette gælder dog ikke lejere af erhvervs- eller forretningslokaler uden beboelse. Hvis kun et **fåtal** af beboerne benytter en sådan fællesindretning, kan udlejeren inddrage den imod at yde dem, der stadig benytter indretningen, en erstatning svarende til indretningens værdi i **forhold** til hele lejlighedens værdi.

Brugen og husordenen.

10. Det påhviler udlejeren efter bedste evne at sørge for, at der i det hele hersker god orden i ejendommen.

Lejeren er pligtig at efterkomme de af udlejeren i så henseende givne almindelige ordensregler, hvoraf lejeren har modtaget et eksemplar, samt andre rimelige påbud fra udlejers side til sikring af god husorden og det lejedes forsvarlige brug.

Udøvelse af musik, som har karakter af professionel øvelse eller undervisning, må kun ske efter skriftlig aftale med udlejeren.

Lejeren er pligtig at sørge for, at hvad der således påhviler ham, også iagttages af de personer, der hører til hans husstand, samt af de personer til hvem fremleje er sket, eller personer som **af** ham har fået adgang til det lejede.

Lejeren samt de forannævnte personer skal under lejemålet omgås forsvarligt med det lejede og dets tilbehør samt ejendommen. Lejeren er pligtig at erstatte al skade, som ved vanrøgt eller forsømmelse forvoldes på det lejede af hans husstand eller andre personer, som af ham har fået adgang til det lejede.

I alle tilfælde af sundhedsvedtægters og politiforordningers overholdelse må lejeren selv stå til ansvar for sin og ovennævnte personers benyttelse og friholde ejeren over for det offentlige.

Udlejeren og dennes stedfortræder har ret til, når forholdene kræver det, at **få** eller skaffe sig adgang til det lejede.

Hvis ejendommen undergives undersøgelse med hensyn til utøj eller lignende, skal lejeren

når som helst give adgang for en sådan undersøgelse i lejligheden.

Husdyr må ikke holdes uden udlejers skriftlige tilladelse, der til enhver tid kan tilbagekaldes med kontraktmæssigt varsel (uanset uopsigelighed).

Fremleje.

11. Lejeren må ikke uden udlejers skriftlige samtykke overlade brugen **af** det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand, hvad enten det sker mod eller uden vederlag til lejeren. I de tilfælde, hvor lejeren låner eller lejer en mindre del af sin beboelseslejlighed til sine eller sin ægtefælles nærtstående slægtninge, kan udlejeren når som helst kræve dokumentation ved atter for sådant slægtskab. Den lejeren i § 156 i leje-loven tillagte legale fremlejeret kan kun udøves, efter at lejeren i hvert enkelt tilfælde har oplyst udlejeren om, til hvem fremleje finder sted, og udlejeren kan forbyde fremlejemål, hvis det samlede antal personer i lejligheden derved kommer til at overstige antallet af værelser i denne.

Når der således etableres fremlejemål, er ejeren berettiget til at oppebære 15% af lejebeløbet jfr. § 156, **stk.** 2, i leje-loven.

Uanset lov om leje, § 25, påhviler de udlejeren ellers påhvilende vedligeholdelsespligter lejeren for de fremlejede eller fremlånte lokalers vedkommende, når fremleje eller fremlån finder eller har fundet sted.

Erhvervs- og forretningslokaler.

12. For erhvervs- og forretningslokaler gælder følgende bestemmelser:

1. Lejere af butikker og lignende forretningslokaler samt beværtninglokaler er, bortset fra midlertidig lukning på grund af opgørelse, retslig registrering eller lign., pligtige at holde forretningen åben og i forsvarlig daglig drift.
2. Lejeren har i forhold til udlejeren ret til den efter forretningens og ejendommens art sædvanlige skiltning på de til det lejede hørende mure, døre og vinduer, såvel som til anbringelse af markiser og sædvanlige udhængsskabe, automater, varer og lignende.

Udhængsskabe, automater, udstilling af varer på fortov og lignende skal dog ske efter ejerens anvisning. Det samme gælder skilt-

ning af særlig iøjnefaldende karakter. hys-reklamer kan kun opsættes efter forud indhentet skriftligt samtykke fra udlejeren. Mulige afgifter i anledning af sådant betales af lejereren, der selv må indhente fornøden tilladelse fra autoriteterne.

3. Hvidtning af lokaler og andre foranstaltninger, der påbydes af fabrikstilsyn, sundhedsautoriteter eller andet offentligt tilsyn med lejerens virksomhed, bekostes af lejereren.

Uanset modsat bestemmelse i § 23 i lov om leje påhviler endvidere al vedligeholdelse samt forandring af det lejede — derunder forandringer af enhver art, der kræves af de forskellige autoriteter eller offentlige tilsyn — samt endvidere særlig vedligeholdelse af gulve og gulvbelægning samt alt malerarbejde, lejereren.

4. Såfremt driften af en forretningsvirksomhed måtte foranledige en ekstraordinær forhøjelse af brandforsikringspræmien eller af andre forsikringspræmier eller afgifter til det offentlige, er lejereren pligtig fuldt ud at afholde disse udgifter. Hvis der til virksomheden kræves særlig vandmåler, bliver vandforbruget at betale af lejereren.
5. I § 73, stk. 2, i lejeloven bestemmes, at når et lokale er udlejet til forretning i en bestemt branche, må ejeren, medmindre andet er aftalt, ikke udleje andre lokaler i samme ejendom til en tilsvarende forretning eller selv benytte det til drift af en sådan. / *tilslutning til denne regel* aftales herved yderligere, at der ved »forretning i en bestemt branche« ikke forstås »en gros forretning«, at der ved »ejendom« forstås selvstændigt matr. nr. samt at udlejning til en specialforretning ikke er til hinder for udlejning til eller anvendelse til forretning af mere almindelig karakter, selvom denne delvis fører samme varer som specialforretningen, samt endvidere at udlejning til forretning af almindelig karakter ikke er til hinder for udlejning af andre lokaler til specialforretning, selvom denne fører samme varer, som delvis omfattes af den almindelige forretning.
6. Når opsigelse af butik eller andre forretningslokaler er sket, har ejeren ret til at anbringe »Til leje«-plakat på facaden af det lejede.
7. Af inventaret tilhører følgende ting ejeren:

Det ovenfor nævnte inventar skal afleveres ved lejemålets ophør i velholdt stand, bortset fra forringelse ved almindeligt slid og ælde.

Misligholdelse.

13. Udlejeren kan, uanset lovmæssig eller kontraktmæssig uopsigelighed eller opsigelsesvarsel straks ophæve lejemålet i de i lov om leje § 86 nærmere angivne tilfælde, hvoraf særlig fremhæves: Manglende rettidig betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse (senest den 3. søgnedag efter forfaldsdag), grov tilsidesættelse af lejerens pligter, lejerens ulovlige benyttelse af lejligheden, lejerens ulovlige overladelse af brugen af det lejede til en anden, lejerens fraflytning af det lejede i utide, lejerens vanrøgt af det lejede, lejerens tilsidesættelse af god skik og orden i ejendommen eller hans eller hans husstands optræden, når den er til ulempe for ejendommen eller dens beboere.

Ophæves lejemålet af nogen af de i ovennævnte paragraf anførte grunde, er lejereren pligtig straks at betale leje og andet ifølge lejemålet ham påhvilende vederlag for den tid, til hvilken lejemålet kunne opsiges af ham til en almindelig flyttedag og med almindeligt varsel og at erstatte udlejeren ethvert ham ved misligholdelse påført tab, derunder omkostninger ved lejerens udsættelse af det lejede.

Udlejeren er pligtig at foretage sædvanlige bestræbelser for at genudleje det lejede for en passende leje.

Hvad udlejeren indvinder eller burde have indvundet ved det lejedes udnyttelse indenfor det tidsrum, for hvilket lejereren ifølge foranstående er ansvarlig, skal komme denne til gode ved fradrag i, hvad han var pligtig at betale.

hejerens død.

14. *Dør lejereren før lejemålets udløb er, uanset § 84, stk. 1, i lov om leje, såvel udlejeren som dødsboet kun berettiget til at opsiges lejemålet med kontraktmæssigt varsel til en kontraktmæssig flyttedag; dette gælder, selvom der måtte være indrømmet lejereren uopsigelighed i en længere periode.*

Efterlevende ægtefælle eller en person, der i mindst 5 år har haft fælles husstand med afdøde og i ikke ubetydeligt omfang har bidraget til husstandens opretholdelse, har dog ret til at fortsætte lejemålet, medmindre udlejeren gør det antageligt, at han har vægtige grunde til at modsætte sig det. Se endvidere lejelovens § 138.

Stempel kr.

Lejekontrakt

autoriseret af boligministeren den i medfør af § 99 i lov nr. 355 af 27. december 1958 om leje til anvendelse i lejemål om beboelseslejligheder og/eller lejemål om erhvervs- og forretningslokaler i *private udlejningsejendomme*.

§ 1. Parterne og det lejede.

1. Underskrevne
udlejer herved til
lejlighed .
følgende—1 ejendommen.....
lokale

nemlig etage th./tv.....
bestående af værelser og kam-
mer/kamre (beboelsesrum under 10 m²) samt
loftsrum nr. /kælderrum nr. /
cykelrum nr. /fællescykelrum, børne-
vognsrum, garage nr. /erhvervs- og
forretningslokale(r) med baglokale(r).

2. Det lejede skal benyttes til.....

3. Lejeren må ikke uden udlejerens skriftlige
samtykke benytte det lejede til andet øjemed
helt eller delvis.

4. Omfatter det lejede erhvervs- og forret-
ningslokaler henvises til § 16.

§ 2. Lejemålets begyndelse og ophør.

Lejemålet tager sin begyndelse den
.....og vedvarer, indtil det skriftligt med
.....varsel opsiges af en af
parterne til fraflytning den

§ 3. Lejen og dens betaling.

1. Lejen udgør årlig kr., skriver
..... kroner.
Denne leje kan forhøjes i overensstemmelse
med lejeloven.

2. Om forhøjelse som følge af skatte- og af-
gift s stigninger m. v. henvises til § 10. Sådan

forhøjelse er i tidligere lejemål foretaget se-
nest den. Ved en senere påligning af
forøgede skatter og afgifter vil den nævnte
dato blive taget som udgangspunkt.

3. Lejen erlægges på følgende måde:

Ved kontraktens underskrift eller den
.....betales. kr., der
er leje for tiden fra den til
den....., og derefter betales
hver den..... kr.,
første gang den..... for tiden
fra den..... til den.....

4. Som almindeligt *depositum* betales
..... kr., blandt andet til sikkerhed
for lejerens forpligtelser ved fraflytning samt
regulering af varmeregning. Har dette ikke
tidligere været gældende i lejemålet, skal hus-
lejenævnets godkendelse indhentes, såfremt
lejemålet omfattes af reglerne om huslejestop
m. v., jfr. lejelovens § 109.

5. Udgifterne til dækning af *centralvarme og
varmt vand* betales af lejeren med à conto beløb
kr..... hver den.....
samtidig med lejebetalingen.

6. A conto bidraget kan til enhver tid ændres
i henhold til lejelovens § 43.

7. Fordelingen sker efter samme princip eller
plan, som hidtil har været gældende i ejen-
dommen med ret til at foretage ændringer i
overensstemmelse med reglerne i lejeloven.

8. Er levering af varme og varmt vand in-
cluderet i lejen, eller ydes der fast varmebidrag,
gælder reglerne i lejelovens § 40. Er der aftalt
en basispris, gælder reglerne i lejelovens § 39,

og basis er i så tilfælde kr. pr. hl/t cinders/kul.

9. Varmeregnskabsperioden betragtes som sluttet hver den Endelig opgørelse over fordeling af udgifterne foretages efter varmeregnskabsperiodens slutning, jfr. lejelovens § 46 og nedenfor under § 9.

10. Sidste rettidige betalingsdag for leje og anden pligtig pengeydelse er den tredje søgnedag efter forfaldsdag. Falder forfaldsdagen på en af folkekirkens helligdage eller grundlovsdagen, udskydes den til den følgende søgnedag.

11. Leje og andet vederlag, som påhviler lejerens, skal betales på det af udlejerens anviste sted her i landet, eller — hvis sådant sted ikke er anvist - på udlejerens bopæl. Lejerens er berettiget til - til befordring til det herefter gældende betalingssted - at indbetale det skyldige beløb til postvæsenet, herunder på girokonto.

12. Selv om lejerens måtte have modkrav på udlejerens, kan sådanne ikke modregnes i lejebetalingen.

§ 4. *Overtagelse og istandsættelse af det lejede.*

1. Ved lejemålets begyndelse skal udlejerens, jfr. lejelovens kapitel II, stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand, rengjort og frit for utøj, med hele ruder og brugelige låse samt med nøgler til alle udvendige døre. Alle til det lejede hørende indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal ved afleveringen være i god og brugbar stand. Udlejerens skal efter påkrav træffe foranstaltning til mulige manglers afhjælpning. Hvis udlejerens ikke viden ophold træffer foranstaltninger til mangelens afhjælpning, er lejerens berettiget til selv at afhjælpe den for udlejerens regning.

2. Lejerens har beset det lejede.

3. Mangler, som ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed burde være bemærket af lejerens, kan ikke påberåbes af ham, hvis han ikke i løbet af to uger fra lejemålets begyndelse *skriftligt* meddeler udlejerens, at han vil gøre dem gældende. Se dog § 22, punkt 1.

4. Hvor sådant kræves af myndighederne eller i øvrigt er almindelig praksis, *må lejerens*

ikke indflytte, før han ved behørig attest fra et af ejeren eller myndighederne anerkendt desinfektionsfirma har godtgjort, at hans møbler og effekter er fri for utøj. I tilfælde af fremleje er lejerens pligtig at afkræve eventuelle fremlejetagere en tilsvarende erklæring.

5. Kan det lejede ikke benyttes efter det i kontrakten angivne formål, er lejerens berettiget til at hæve lejemålet eller kræve forholdsmæssigt afslag i lejen, jfr. lovens § 19. *Var udlejerens ved lejemålets indgåelse vidende om, at det angivne formål var i strid med lovgivningen eller andre af det offentlige givne forskrifter, eller med servitutter eller andre lignende rettigheder over ejendommen, kan lejerens forlange erstatning.*

§ 5. *Vedligeholdelse.*

1. Er intet andet aftalt, påhviler det udlejerens at holde det lejede forsvarligt ved lige og at holde alle dertil hørende indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde i god og brugbar stand. Såfremt den indvendige vedligeholdelse påhviler udlejerens, skal fornyelse af tapet, maling eller anden istandsættelse som følge af forringelse ved slid og ælde foretages af ham, så ofte sådant under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter sædvanemæssigt er påkrævet.

2. Udlejerens er ligeledes pligtig at renholde og sørge for sædvanlig belysning af de til det lejede førende porte, trapper og gange samt at renholde fortov og gård og de i denne værende indretninger. Udlejerens har dog ingen pligt til at renholde fortovet, såfremt dets renholdelse er overtaget af det offentlige.

3. Udlejerens skal endvidere sørge for, at ejendommen i det hele er i ordentlig stand.

4. Har udlejerens vedligeholdelsespligten for det lejede, afsætter han til fuld opfyldelse af pligten til istandsættelse med tapet, hvidtning og maling ved hver lejeindbetaling det i lejelovens § 67 fastsatte beløb på en særlig vedligeholdelseskonto.

5. Vedligeholdelsesudgifter kan kun afholdes af kontoen, når der samtidig gives lejerens en skriftlig opgørelse over beløbene og deres anvendelse samt oplysning om, hvilket beløb der herefter henstår på kontoen. Lejerens har

ret til at blive gjort bekendt med, hvor meget der henstår på kontoen, og at kræve dokumentation for de afholdte vedligeholdelsesudgifter.

6. I ejendomme, hvor der i henhold til leje-lovens § 115 fra 1. april 1960 skal afsættes beløb til anden vedligeholdelse, er udlejeren pligtig til på lejerens begæring én gang om året at give lejerens adgang til at gennemse regnskabet for afsætningsbeløbene og gennemgå bilagene.

7. Bortset fra de på vedligeholdelseskontiene indestående beløb har udlejeren i lejemål, hvor reglerne om huslejestop m. v. er gældende, kun renholdelses- og vedligeholdelsespligt i det omfang, udgifterne herved kan bæres af lejen, når denne skal give en rimelig afkastning, jfr. leje-lovens § 116, stk. 3. Efter den nævnte bestemmelse kan spørgsmålet om renholdelses- og vedligeholdelsespligtens omfang indbringes for huslejenævnet,

8. Lejeren skal på egen bekostning sørge for vedligeholdelse og istandsættelse af låse, nøgler, ruder, vand- og gashaner, w.c.-skåle, vaskeskummer, badekar, badeovne og elektriske kontakter samt varme- og kuldeskabe. Foretager lejeren ikke pligtig istandsættelse af ruder inden 8 dage efter at være opfordret dertil af udlejeren, er denne berettiget til at lade istandsættelsen foretage for lejerens regning. Udgiften betragtes som pligtig ydelse i leje-forholdet.

9. Vand- og gashaner, w.c.-skåle, vaskeskummer, badekar og badeovne, varme- og kuldeskabe istandsættes af lejerens, selvom de nævnte genstandes forringelse ikke skyldes hans forsømmelse, medmindre han godtgør, at udskiftningen af de nævnte genstande — under hensyn til deres alder og beskaffenhed — alene skyldes almindelig slid og ælde. Udlejeren kan forlange, at lejerens lader de ham påhvilende vedligeholdelses- og istandsættelsesarbejder udføre straks, når manglen er konstateret.

10. Viser der sig under lejemålet angreb af væggetøj eller lignende i det lejede, er udlejeren pligtig til uden ophold at træffe foranstaltning til udryddelse, og lejerens er pligtig til at finde sig i de dermed forbundne ulemper, uden at han i den anledning kan kræve nogen

erstatning. *Uanset § 51, stk. 4, i leje-loven skal lejerens refundere alle udgifter ved udryddelse, medmindre han godtgør, at væggetøjet ikke skyldes ham eller hans husstand.*

11. Lejeren er pligtig straks at foretage anmeldelse til udlejeren, hvis der sker skade på ejendommen af en sådan art, at udbedring er uopsættelig. Andre skader, herunder angreb af utøj, utætheder i vandledninger, w.c.-cisterner eller lignende, skal han anmelde uden unødigt ophold. Forsømmer lejerens pligtig anmeldelse, svarer han til al deraf flydende skade.

§ 6. Radio- og fjernsynsantenner.

1. Lejeren har ret til at anbringe sædvanlig radio- og fjernsynsantenne på ejendommen, medmindre sådan er anbragt ved udlejers foranstaltning til brug for lejerens, eller udlejeren godtgør, at anbringelse ikke er nødvendig for at opnå tilfredsstillende radio- eller fjernsynsmodtagelse.

2. Forinden en sådan antenne anbringes, skal lejerens over for udlejeren ved sagkyndig erklæring godtgøre, om og hvor antennen kan anbringes uden ulempe for ejendommen eller dens beboere.

5. Udlejeren kan herved bestemme, om han ønsker, at lejerens på egen bekostning opsætter et fællesantennelæg, således at lejerens får ret til at kræve delvis refundering af udgifterne hos lejere, som senere ønsker tilslutning. Ved opsætning skal udlejers anvisninger følges.

4. Udlejeren kan ved lejemålets ophør, eller hvis antenneanlægget senere viser sig overflødig, kræve, at lejerens bekoster anlægget fjernet og alle fornødne reparationer af tag, hanebjælker m. v. foretaget.

5. Lejeren skal ud over depositum betale præmien for en af udlejeren tegnet forsikring mod skade på tredjemand og ejendom.

6. Udlejeren er berettiget til på egen bekostning med 1 måneds varsel at flytte anlægget.

§ 7. Installation af olie-kamin og lignende.

1. Forinden der i lejligheder eller lokaler, hvor opvarmningen sker ved kakkelovn, installeres olie-kamin eller lignende, skal det af leje-

ren over for udlejeren ved sagkyndig erklæring godtgøres, at skorstenen, til hvilken installationen agtes tilsluttet, ikke er uegnet til en sådan installation.

2. Til opfyldelse af den ham påhvilende erstatningspligt skal lejereren betale præmien for en af udlejeren tegnet forsikring imod skade ved løbesod eller - hvis flere lejligheder eller lokaler omfattes af forsikringen - en forholds-mæssig andel af præmien.

3. Lejeren er endvidere på udlejeren begæring forpligtet til at stille et depositum til sikkerhed for andre skader som følge af installationen, som ikke dækkes af forsikringen, herunder også eventuel retablering ved fraflytning.

§ 8. Forandringer.

1. Uden udlejeren skriftlige samtykke må lejereren ikke anbringe andre end de i §§ 6 og 7 omhandlede indretninger eller genstande på ejendommen eller i det lejede - bortset fra installation af telefon — eller foretage nogen forandring af det lejede, herunder forsyne det med fast gulvbelægning, fjerne, flytte eller ombytte kakkellovne, radiatorer, komfurer, køleskabe, døre, forsatsvinduer eller lignende. Hvad lejereren med udlejeren skriftlige samtykke måtte have forsynet det lejede med, må han kun fjerne, når han på egen bekostning bringer det lejede i den stand, hvori lian overtog det. *Til sikkerhed for retableringen kan udlejeren kræve et passende depositum.*

2. Uden udlejeren samtykke må lejereren ikke forsyne det lejede med stærkt særpræget maling eller stærkt særpræget tapet eller farve på vægge eller lofter. Plastikmaling og lignende må kun anvendes med udlejeren udtrykkelige tilladelse. Hvis dette alligevel sker, må lejereren straks refundere udlejeren udgifterne ved at bringe det lejede i samme stand som ved indflytningen.

3. Udlejeren har ret til at lade foretage sædvanlige reparationer af det lejede, for så vidt det ikke med rimelighed kan kræves, at reparationerne udsættes til efter lejemålets ophør.

4. Udlejeren har ret til med mindst 2 ugers varsel at lade føre ledninger for lys, gas, vand, varme, kulde og afløb - herunder dog ikke affaldsskakter - gennem det lejede.

5. Med hensyn til forandringer og nyindretninger og installation af varmeanlæg i ejendommen eller det lejede og ejerens ret til i forbindelse hermed at råde over det lejede gælder lejelovens regler. En eventuel leje-forhøjelse for forandringer og nyindretninger kan også - med almindeligt varsel - gennemføres over for lejere, hvis lejemål er uopsigeligt i et vist åremål.

6. Ethvert af udlejeren således iværksat reparations- eller installationsarbejde skal udføres med al mulig hurtighed og med den størst mulige hensyntagen til lejereren. Ved installationsarbejde er udlejeren pligtig til straks at foretage fornødne efterreparationer.

7. Udvises der forsømmelse ved arbejdets udførelse, kan lejereren kræve skadeserstatning, men **kan i øvrigt ikke forlange erstatning eller afslag i leje i anledning af ulemper, forringet brugsværdi eller lignende under arbejdets udførelse.**

8. Udlejeren har ret til at anbringe lysreklamer på ejendommen.

9. Vil en nyanbragt lysreklame være til ulempe for benyttelsen af en af lejereren opsat antenne, jfr. § 6, skal ejeren bekoste antennen flyttet til et andet sted, hvor benyttelsen ikke generer. Hvis antennen på grund af allerede tilstedeværende lysreklame ikke kan anbringes således, at benyttelse kan ske, er ejeren uden ansvar herfor.

§ 9. Varmeregnskab.

1. For så vidt centralvarme og/eller varmt vand findes i ejendommen, og der ikke ydes en fast afgift herfor, eller hvis udgifterne hertil ikke er indbefattet i den årlige lejesum, skal udgifter, der medgår til anlæggets drift — herunder opvarmning af alle fælles rum — betales forholdsvis af samtlige lejere.

2. På varmeregnskabet kan optages de i lejelovens § 38 omhandlede udgifter til brændsel, pasning af fyr, varmeregnskab m. v. samt herudover vandafgifter for så vidt de ikke allerede er indregnet i lejen, og i ejendomme, hvor sådant hidtil har været praksis, udgifter til kanalrensning og bortkørsel af aske. I ejendomme, der er udlejet inden den 1. juli 1959, kan der endvidere på varmeregnskabet medtages udgif-

ter til *reparationer på varmeanlægget, der ikke har karakter af fornyelse*. De nævnte udgifter kan dog ikke medtages i det omfang, de pålignes lejerne efter bestemmelserne i lejelovens § 37.

3. Med hensyn til fortabelse af lejerens ret til at fremsætte indsigelse mod varmeregnskabet: henvises til lejelovens § 46, stk. 5, derunder at specificeret indsigelse skal være fremsat *skriftligt* inden 3 måneder efter regnskabets aflægelse. Lejerens bidrag til udgifterne ved ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand betragtes som pligtig pengeydelse i leje forholdet.

4. Udlejeren påtager sig intet ansvar for forbigående forstyrrelser i varme- og varmtvandsforsyningen, men har pligt til snarest at afhjælpe sådanne forstyrrelser.

5. Selv om kontrakten omfatter levering af varmt vand hele året, er udlejeren berettiget til i sommertiden uden erstatning at afbryde varmtvandsforsyningen i fornødent omfang af hensyn til anlæggets eftersyn m. v.

6. I øvrigt henvises til bestemmelserne i lejelovens kap. VI (§§ 38-46 incl.) vedrørende lejerens bidrag til ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand.

§ 10. *Skatter og afgifter m. v.*

1. Pålægges der ejendommen nye vej-, kloak- eller andre lignende bidrag til det offentlige, forøgede udgifter til w.c- og vandafgifter, elektricitets-, renovations og skorstensfejningsbidrag el. lign., herunder brandslukningsbidrag, eller en forøgelse af de ejendommen påhvilende skatter, *heninder også — udover hvad der følger af bestemmelsen i lejelovens § 37 - forøgelse, der skyldes stigning i ejendomsværdien*, er udlejeren berettiget til gennem en lejeforhøjelse at forlange udgiftsforøgelsen udlignet på samtlige lejligheder og lokaler i ejendommen. Lejeforhøjelsen fastsættes for de enkelte lejligheder og lokaler i forhold til den for disse gældende leje eller - for så vidt en sådan ikke er fastsat — lejeværdi. Forhøjelsen kan — også hvis lejemålet er uopsigeligt - gennemføres med 3 måneders varsel eller, såfremt der i lejeforholdet gælder et kortere varsel for opsigelse fra udlejers side, da med dette varsel. Fastsættes

skatte- eller afgiftsforhøjelsen på et tidspunkt, der ligger mindre end 3 måneder forud for den dato, hvorfra forhøjelsen har virkning, kan *lejeforhøjelsen — uanset lejelovens § 37 — gennemføres med kortere varsel, dog mindst 1 måned*.

2. Endvidere giver lejelovens § 37 adgang til på samme måde i et nærmere angivet omfang at kræve udligning for fornyelse af elektriske installationer samt udgifter til første anskaffelse af materiel i henhold til civilforsvarslovgivningen.

3. Indtræder der bortfald eller nedsættelse af de oven for nævnte skatter, bidrag eller afgifter, nedsættes lejen forholdsmæssigt i overensstemmelse med reglerne i lejelovens § 37.

§ 11. *Brugen og husordenen.*

1. Lejeren har adgang til i fællesskab med de øvrige lejere efter tur at benytte de for ejendommens lejere fælles indretninger, såsom vaskerum (tekniske vaskeanordninger), tørrerum, strygestue eller fælles baderum, alt efter et af udlejeren udarbejdet reglement. Dette gælder dog ikke lejere af erhvervs- og forretningslokaler uden beboelse.

2. Fællesindretninger af den nævnte art kan udlejeren efter forudgående forespørgsel til lejerne inddrage, medmindre 1/4 af lejerne eller flere udtaler sig derimod.

3. Det påhviler udlejeren efter bedste evne at sørge for, at der i det hele hersker god orden i ejendommen.

4. Lejeren er pligtig at efterkomme de af udlejeren i så henseende givne almindelige ordensregler, hvoraf lejeren har modtaget et eksemplar, samt andre rimelige påbud fra udlejers side til sikring af god husorden og det lejedes forsvarlige brug.

5. Udøvelse af musik, som har karakter af professionel øvelse eller undervisning, må kun ske efter skriftlig aftale med udlejeren.

6. Lejeren er pligtig at sørge for, at hvad der således påhviler ham, også iagttages af de personer, der hører til hans husstand, eller personer, som af ham har fået adgang til det lejede.

7. Lejeren samt de forannævnte personer skal under lejemålet omgås forsvarligt med det lejede og dettes tilbehør samt ejendommen. Lejeren er pligtig at erstatte al skade, som ved vanrøgt eller forsømmelse forvoldes på det lejede af hans husstand eller af andre personer, som af ham har fået adgang til det lejede.

8. I alle tilfælde af sundhedsvedtægters og politiforordningers overholdelse må lejeren selv stå til ansvar for sin og ovennævnte personers benyttelse og friholde ejeren over for det offentlige.

9. Udlejeren og dennes stedfortræder har ret til, når forholdene kræver det, at få eller skaffe sig adgang til det lejede.

10. Hvis ejendommen undergives undersøgelse med hensyn til utøj eller lignende, skal lejeren med dags varsel give adgang for en sådan undersøgelse i lejligheden.

77. Husdyr må ikke holdes uden udlejerens *skriftlige* tilladelse, der til enhver tid - uanset **uopsigelighed** - kan tilbagekaldes med kontraktmæssigt varsel.

§ 12. Fremleje.

1. Lejeren må ikke uden udlejerens *skriftlige* samtykke overlade brugen af det lejede eller nogen **del** deraf til andre end medlemmer af sin husstand, hvad enten det sker mod eller uden vederlag til lejeren. I de tilfælde, hvor lejeren låner eller lejer en mindre del af sin beboelseslejlighed til sine eller sin ægtefælles nærstående slægtninge, kan udlejeren kræve dokumentation ved attester for sådant slægtskab.

2. Den lejeren i § 156 i lejeloven tillagte legale fremlejeret kan kun udøves, efter at lejeren i hvert enkelt tilfælde har oplyst udlejeren om, til hvem fremleje finder sted, og udlejeren kan forbyde fremlejemål, hvis det samlede antal personer i lejligheden derved kommer til at overstige antallet af værelser i denne. Når der således etableres fremlejemål, er ejeren berettiget til at oppebære 15 pct. af lejebeløbet, jfr. § 156, stk. 2, i lejeloven. I lejebeløbet medregnes ikke leje af møbler og lignende samt andre ydelser i forbindelse med fremlejemålet.

3. *Uanset lov om leje § 23 påhviler det lejeren at afholde udgifterne til vedligeholdelse af det fremlejede eller fremlånte med maling, tapetsering og hvidtning, medmindre lejeren kan godtgøre, at vedligeholdelsesudgifterne ikke overstiger det normale.*

§ 13. Lejerens

Dør lejeren før lejemålets udløb, er såvel udlejeren som dødsboet berettiget til at opsiges lejemålet med sædvanligt varsel til almindelig flyttedag, selv om det måtte være indgået for en bestemt længere tid eller med længere opsigelsesfrist. Efterlevende ægtefælle har dog ret til at fortsætte lejemålet, medmindre udlejeren gør det antageligt, at han har vægtige grunde til at modsætte sig det. Fortsættes lejemålet ikke af en efterlevende ægtefælle, har en person, der i mindst 5 år har haft fælles husstand med afdøde og i ikke ubetydeligt omfang, herunder ved arbejde i hjemmet, har bidraget til husstandens opretholdelse, samme ret til at overtage lejemålet.

§ 14. Misligholdelse.

1. Udlejeren kan, uanset lovmæssig eller kontraktmæssig uopsigelighed eller opsigelsesvarsel, straks ophæve lejemålet i de i lov om leje § 86 nærmere angivne tilfælde, hvoraf særlig fremhæves: manglende rettidig betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse (senest den 3. søgnedag efter forfaldsdag), grov tilsidesættelse af lejerens pligter, ulovlig benyttelse af lejligheden, ulovlig fremleje eller fremlån m. v., fraflytning i utide, vanrøgt af det lejede, grov tilsidesættelse af god skik og orden i ejendommen fra lejerens eller hans husstands side.

2. Kan lejeren ikke anerkende ophævelsen indbringes spørgsmålet af ejeren for fogedretten, respektive boligretten.

3. Ophæves lejemålet af nogen af de i punkt 1 anførte grunde, er lejeren pligtig straks at betale leje og andet ifølge lejemålet ham påhvilende vederlag for den tid, til hvilken lejemålet kunne opsiges af ham **til** en almindelig flyttedag og med almindeligt varsel og at erstatte udlejeren ethvert af ham ved misligholdelse påført tab, derunder omkostninger ved lejerens udsættelse af det lejede.

4. Udlejeren er pligtig at foretage sædvanlige bestræbelser for at genudleje det lejede for en passende leje.

5. Hvad udlejeren indvinder eller burde have indvundet ved det lejedes udnyttelse inden for det tidsrum, for hvilket lejereren ifølge foranstående er ansvarlig, skal komme denne til gode til fradrag i, hvad han var pligtig at betale.

§ 15. *Fraflytning og overlevering.*

1. Er den vedtagne indflytnings- eller udflytningsdag en helligdag eller dagen før en helligdag, udskydes ind- eller udflytningsdagen til den næste søgnedag, som ikke er dagen før en helligdag,

2. Den udflyttende lejer er altid pligtig at betale leje til udflytningsdagen — hvilken leje erlægges på sidste forfaldsdag før udflytningen — og den indflyttende lejer er pligtig til at betale leje fra indflytningsdagen.

3. *Nar det lejede er op sagt eller af anden grund skal fraflyttes, er lejereren pligtig at give adgang for lejesøgende til at bese det lejede hver søgnedag i tiden fra kl. 18-20 eller i et andet tidsrum, hvorom udlejer og lejer kan blive enige. Dette bestemmes uanset lov om leje § 56, stk. 2.*

4. Er hverken lejereren eller nogen til hans husholdning hørende eller hos ham ansat person til stede til disse tider, skal nøglen til det lejede afleveres til udlejeren eller dennes stedfortræder, der i så fald ikke må udlåne nøglen, men er pligtig til at være til stede eller repræsenteret under forevisning.

5. Senest kl. 12 på den dag, det lejede skal fraflyttes, skal det lejede være rømmet af den udflyttende lejer.

6. Ved lejemålets ophør skal lejereren aflevere det lejede med hvad dertil hører til udlejeren i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som hidrører fra ælde, almindeligt slid og mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Al anden forringelse erstattes af lejereren.

7. Fast inventar, hvormed lejereren har forsynet det lejede, må han kun fjerne, når han på

egen bekostning bringer det lejede i den stand, hvori han overtog det. Har lejereren efterladt af ham anbragte låse i yderdøre, er han pligtig at efterlade samtlige til låsene hørende nøgler.

8. Mangler, som ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed burde være bemærket af udlejeren, kan ikke påberåbes af ham, hvis han ikke i løbet af to uger fra udflytningsdagen og afleveringen af nøglerne *skriftligt* meddeler lejereren, at han vil gøre dem gældende, *eller lejereren på anden måde burde være klar over, at udlejeren ville gøre dem gældende.*

§ 16. *Særlige bestemmelser for lejemål om erhvervs- og forretningslokaler.*

1. *Uanset § 19 i lov om leje kan lejereren i erhvervs- og forretningslejemål jfr. det lejede ikke kan benyttes efter det i kontrakten angivne formål, jfr. foran under § 1, punkt 2, kun kræve erstatning eller forholdsmæssigt afslag i lejen, såfremt udlejeren ved lejemålets indgåelse var vidende om, at det angivne formål var i strid med lovgivningen eller andre af det offentlige givne forskrifter eller med servitutter eller andre lignende rettigheder over ejendommen. Om lejereren i dette tilfælde kan hæve lejemålet, afgøres efter bestemmelserne i § 19, stk. 1, i lov om leje.*

2. Lejere af butikker, beværtningslokaler og lignende er, bortset fra midlertidig lukning på grund af opgørelse, retslig registrering eller lignende, pligtige at holde forretningen åben og i forsvarlig daglig drift.

3. Lejereren har i forhold til udlejeren ret til den efter forretningens og ejendommens art sædvanlige skiltning på de til det lejede hørende mure, døre og vinduer, såvel som til anbringelse af markiser og sædvanlige udhængsskabe, automater, varer og lignende.

4. *Anbringelse af udhængsskabe, automater samt udstilling af varer på fortov og lignende skal ske efter ejerens anvisning. Det samme gælder skiltning af særlig iøjnefaldende karakter. Lysreklamer kan kun opsættes efter forud indhentet skriftligt samtykke fra udlejeren. Mulige afgifter i anledning af sådant betales af lejereren, der selv må indhente fornøden tilladelse fra autoriteterne.*

5. Hvidtning af lokaler og andre foranstaltninger, der påbydes af fabrikstilsyn, sundhedsautoriteter eller andet offentligt tilsyn med lejerens virksomhed, bekostes af lejer.

6. *Uanset modsat bestemmelse i § 23 i lov om leje påhviler al vedligeholdelse samt forandring af det lejede - derunder forandringer af enhver art, der kræves af de forskellige autoriteter eller offentlige tilsyn — samt endvidere særlig vedligeholdelse af gulve og gulvbelægning samt alt malerarbejde, lejer.* Såfremt der af autoriteter eller tilsyn stilles krav om forandringer som vilkår for godkendelse af det lejede til virksomhedens fortsatte drift, og lejerer ønsker at fortsætte lejemålet, er lejerer berettiget til at lade sådanne forandringer udføre. Hvis det drejer sig om forandringer af bygningsteknisk karakter eller af inventar, som tilhører ejendommen eller forandringer i ejendommen uden for det lejede, må lejerer dog forinden indhente udlejerens godkendelse. Hvis ikke andet er aftalt, har udlejerer ved lejemålets ophør ret til at kræve, at det ombyggede tilhører ejendommen.

7. Såfremt driften af en forretningsvirksomhed måtte foranledige en ekstraordinær forhøjelse af brandforsikringspræmien eller af andre forsikringspræmier eller afgifter til det offentlige, er lejerer pligtig fuldt ud at afholde disse forhøjelser. Hvis der til virksomheden kræves særlig vandmåler, bliver vandforbruget ifølge denne at betale af lejerer. *Butikslokalers ruder er forsikret af udlejerer, og præmien betales af lejerer samtidig med lejen.*

8. I § 73, stk. 2, i lejeloven bestemmes, at når et lokale er udlejet til forretning i en bestemt branche, må ejeren, medmindre andet er aftalt, ikke udleje andre lokaler i samme ejendom til en tilsvarende forretning eller selv benytte det til drift af en sådan. / *tilslutning til denne regel aftales herved yderligere, at der ved »forretning i en bestemt branche« ikke forstås »en gros forretning«, at der ved »ejendom« forstås en selvstændigt vurderet ejendom, samt at udlejning til en specialforretning ikke er til hinder for udlejning til eller anvendelse til forretning af mere almindelig karakter, selv om denne delvis fører samme varer som specialforretningen, samt endvidere at udlejning til forretning af almindelig karakter ikke er til*

hinder for udlejning af andre lokaler til specialforretning, selv om denne fører samme varer, som delvis omfattes af den almindelige forretning.

9. Når opsigelse af butik eller andre forretningslokaler er godkendt, har ejeren ret til i indtil 3 måneder før lejemålets ophør at anbringe »Til leje«-plakat på facaden af det lejede.

§ 17. Kaution.

1. For så vidt der er stillet kaution for lejekontrakten, kan kautionen, så længe lejemålet løber, kun opsiges, såfremt lejerer stiller ny kaution af samme bonitet.

2. Kautionen bortfalder ikke, selv om der indrømmes henstand med forfalden leje eller andre ydelser. Hvis der gives henstand med forfalden leje for mere end 6 måneder, skal kautionisten have *skriftlig* meddelelse herom. Han kan da kræve kautionen begrænset til disse 6 måneder, i hvilket tilfælde udlejerer er berettiget til at betragte lejemålet som misligholdt.

§ 18. Tinglysning.

Tinglysning af denne kontrakt kan kun foretages efter forudgående skriftlig meddelelse til ejeren, og tinglysning skal være uden præjudice for fremtidige pantehæftelser og for tinglysning af servitutstiftende deklamationer på ejendommen.

§ 19. Stempling.

Kontrakten og dens stempling betales af lejerer. Originalen af nærværende kontrakt beholder udlejerer, medens der leveres lejerer en dermed ligelydende genpart.

§ 20. Forevisning af tidligere kontrakt.

(udgår i kommuner, hvor lejelovens § 107 ikke gælder.)

Lejerer erklærer i henhold til lov om leje § 107, stk. 2, at udlejerer samtidig med lejeforfaldens indgåelse har forevist den tidligere gældende lejekontrakt vedrørende det lejede.

§ 21. *Skriftlig bekræftelse af særlige tilladelser.*

I de tilfælde, hvor lejereren efter lov om leje eller nærværende kontrakt skal indhente udlejerens samtykke, har lejereren, såfremt samtykke gives, ret til at få dette *skriftligt* bekræftet.

22. *Særligge aftaler om istandsættelser og*

1. I tilknytning til bestemmelserne i §§ 4 og 5 er udlejereren og lejereren enige om, at der ved indflytningen findes følgende mangler, som lejereren ikke hæfter for:

2. Ved kontraktens oprettelse henstår kr. på vedligeholdelseskontoen for lejligheden til tapetsering, hvidtning og maling.

3. Mellem lejereren og udlejereren er der truffet aftale om, at der snarest muligt efter lejemålets begyndelse skal foretages følgende istandsættelser for udlejerens regning til fuld opfyldelse af udlejerens istandsættelsespligt (for så vidt angår tapet, hvidtning og maling dog kun in-

den for det på vedligeholdelseskontoen indestående beløb, jfr. ovenfor):

4. *Uanset lejelovens § 23 og bestemmelserne foran i § 5 aftales følgende udvidelser af lejerenes vedligeholdelsespligt:*

§ 23. *Inventar i lejemål om erhvervs- og forretningslokaler.*

Af inventaret tilhører følgende ting ejeren:

Det ovenfor nævnte inventar skal afleveres ved lejemålets ophør i velholdt stand bortset fra forringelse ved almindeligt slid og ælde.

den19...

Som udlejer:

Som lejer:

Som selvskyldnerkautionist:

Stempel kr.

Normalkontrakt

autoriseret af boligministeren den i medfør af § 99 i lov nr. 355 af 27. december 1958 om leje til anvendelse i boliglejemaal i *almennyttige boligselskaber*.

§ 1.

Betaling af leje m. v.

Boligselskabet udlejer herved til

bolig nr., i afdeling
beliggende
bestående af

Årlig leje er for tiden fastsat til kr., som betales månedsvis forud pr. den 1. i hver måned tilligemed à conto varmebidrag og eventuelle forsikringspræmier således:

Leje kr.	»
à conto varmebidrag	»
..... forsikring	»
..... »	»
..... »	»
..... »	»

Kill **pr.** måned kr.

der betales på den af selskabet til enhver tid anviste måde. Ved kontraktens underskrift betales forannævnte månedlige beløb for perioden den til

Boligindskud.

Lejeren betaler et boligindskud, der er ansat til kr., som betales således:

Ved kontraktens underskrift kr.
resten den »
kr.

Om evt. ændring af indskudets størrelse se **3.**
Indskudsbeløbet forrentes

Varmeregnskabsperioden.

Den 1. er skæringsdato for varmeregnskabsperioden jfr. nærmere § 4.

Vedligeholdelse.

Den *indvendinge vedligeholdelse af boligen påhviler* / ejer en / boligs el skabet, jfr. nærmere § 8.

o 2.

Ejendommen er et almennyttigt boligforetagende.

Ejendommen er et almennyttigt boligforetagende under tilsyn af boligministeriet og med vedtægter godkendt af ministeriet. Fastsættelse af leje og boligindskud sker derfor ikke i henhold til lejeloven, men med hjemmel i den til enhver tid gældende lov om boligbyggeri og selskabets vedtægter.

De i denne kontrakt med kursiv fremhævede bestemmelser tillægger lejeren mindre vidtgående rettigheder eller pålægger ham mere vidtgående forpligtelser end angivet i lejeloven. Iøvrigt er kontrakten afsluttet med en almindelig henvisning til reglerne i lejeloven, samt til lige med en almindelig henvisning til selskabets vedtægter.

Valgafbeoerrepræsentanter.

Selskabets bestyrelse henstiller til lejerne, at gøre sig bekendt med bestemmelserne om valg af beoerrepræsentanter. De valgte repræsentanter har krav på at blive gjort bekendt med alle forhold af almindelig interesse for afdelingens drift og ret til at træde i forhandling med ledelsen herom. Inden beslutning om leje-forhøjelse, modernisering, større hoveddistanssættelsesarbejder eller lignende foranstaltninger af særlig betydning for beoerne gennemføres, har beoerrepræsentanterne adgang til at ytre sig herom.

s 3 •

Fastsættelse af leje og boligindskud.

a. Hvis ejendommens prioritering ikke er afsluttet, er boligindskudet og lejen foreløbig ansat. I indtil 3 måneder efter boligministeriets endelige behandling af byggeregnskabet og godkendelse af driftsbudget kan boligindskudet og lejen i henhold til ministeriets anvisning forhøjes med 1 måneds varsel til den 1. i en måned.

b. Lejen skal til enhver tid fastsættes således, at afdelingens lejeindtægt giver dækning for driftsudgifterne, herunder bidraget til selskabets lovmæssige dispositionsfond. Om fornødent kan forhøjelse ske med mindst 3 måneders varsel til den 1. i en måned, forudsat at boligministeren eller kommunalbestyrelsen - i de tilfælde, hvor den er bemyndiget hertil - har godkendt forhøjelsen, forinden den træder i kraft, når sådan godkendelse er fornøden.

Ansøgningen til ministeren eller kommunalbestyrelsen skal være bilagt en erklæring fra beboerrepræsentanterne.

§ 4

Varme og varmt vand.

Hvis centralvarme og varmtvandsanlæg er indlagt, skal lejereren efter en af selskabet til enhver tid fastsat ordning betale en forholdsmæssig andel i udgifterne ved ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand, *herunder vandafgifter for så vidt de ikke allerede er indregnet i lejen.*

Hvis fordelingsprincippet - som hidtil har været gældende i ejendommen — ønskes ændret af selskabet, skal beboerrepræsentanterne have lejlighed til at ytre sig om spørgsmålet, forinden en ændring foretages.

Til forskudsvis dækning af udgifterne betaler lejereren et månedligt bidrag som anført i § 1.

Ved lejerens fraflytning forbeholder selskabet sig ret til af indskud og andre forudbetalte beløb at tilbageholde et depositum udover de indbetalte à conto bidrag således, at den samlede indbetaling efter selskabets skøn kan anses at dække lejerens tilsvær for den forløbne del af varmeregnskabsperioden.

Selskabet påtager sig intet ansvar for forbigående forstyrrelser i varme- og varmtvandsforsyningen, men har pligt til snarest at afhjælpe sådanne forstyrrelser.

Selv om kontrakten omfatter levering af varmt vand hele året, er selskabet berettiget til i sommertiden uden erstatning at afbryde varmtvandsforsyningen i fornødent omfang af hensyn til anlæggets eftersyn m. v.

/ frostperioder er lejereren pligtig at holde alle boligens radiatorer helt eller delvis åbne og bærer ansvaret og risikoen for den ved eventuel frostsprængning forvoldte skade, såfremt denne pligt forsømmes.

Benyttelse.

Boligen må kun benyttes til beboelse.

Det påhviler selskabet at sørge for, at der hersker god orden i ejendommen. Lejereren er derfor pligtig at efterkomme selskabets almindelige til enhver tid gældende ordensregler samt andre rimelige påbud til sikring af god husorden.

Husdyr må ikke holdes uden selskabets skriftlige tilladelse. Fremkommer en berettiget klage over et husdyr, skal dette uanset tilladelse er meddelt, omgående fjernes fra ejendommen.

Lejereren må ikke uden selskabets skriftlige samtykke foretage ændringer i boligen, herunder særprægede farveændringer eller materialeændringer i malerarbejdet o. lign. *Har lejereren foretaget ændringer, kan selskabet om fornødent retablere på lejerens bekostning.*

§ 6.

Fremleje eller fremlån.

Lejereren kan bortset fra de tilfælde, hvor leje-loven indeholder hjemmel herfor, ikke uden selskabets skriftlige samtykke fremleje eller fremlåne boligen eller dele deraf. Hvis lejereren modtager huslejetilskud kræves tillige kommunalbestyrelsens samtykke.

Fælle sindretninger.

Selskabet kan beslutte, at et fællesrum eller en anden fællesindretning fremtidig skal anvendes til andet formål.

Beslutningen skal forelægges på et beboermøde og kan ikke sættes i kraft, såfremt $\frac{1}{4}$ eller flere af afdelingens lejere ved afstemning på mødet udtaler sig imod beslutningen.

§3.

Vedligeholdelsen.

a. *Hvis lejereren har pligten til indvendig vedligeholdelse af boligen, jfr. § 1, gælder følgende bestemmelser:*

Tapetsering, hvidtning og maling af det lejede påhviler lejereren i fuld udstrækning. Endvidere er lejereren pligtig at sørge for vedligeholdelse og istandsættelse af ruder, jfr. nedenfor under punkt c, og installationer i det lejede, herunder låse, nøgler og brevkasse. Endelig påhviler vedligeholdelse af døre, vinduer, gulve, faste skabe og inventar lejereren, medmindre det

drejer sig om nødvendig fornyelse som følge af almindelig slid og ælde.

Boligen er ved overdragelsen til lejerens forsynet med nyt tapet og ny hvidtning af lofter samt iøvrigt i vel vedligeholdet stand. Ved fraflytning skal boligen afleveres i samme stand.

Større istandsættelser som følge af vandskade, svamp, eksplosion eller anden hædelig skade bekostes af afdelingen, men lejereren kan ikke kræve erstatning for de ved reparationerne forårsagede ulemper.

Fornyelse af tapet, hvidtning, maling af træværk og anden vedligeholdelse skal under lejemålets beståen foretages så ofte, at boligen til enhver tid er i god vedligeholdet stand. Ved fraflytningen skal lejereren — ved henvendelse til selskabet mindst 8 dage før flyttedagen — foranledige, at det lejede gennemgås og besigtiges sammen med selskabets repræsentant. Undlader lejereren dette, lægges den af selskabet foretagne gennemgang til grund, idet fraflytteren dog inden 2 uger skal have skriftlig meddelelse om de arbejder, der skal bekostes af ham.

Med mindre anden aftale træffes senest samtidig med besigtigelsen, sker istandsættelse ved fraflytning ved selskabets foranstaltning.

b. Hvis den indvendige vedligeholdelse påhviler selskabet, jfr. § 1, gælder i det hele reglerne i lejeleven samt den under c nævnte bestemmelse.

c. Foretager lejereren ikke pligtig istandsættelse af ruder inden 8 dage efter at være opfordret dertil, er selskabet berettiget til at lade istandsættelsen foretage for lejerens regning. Udgiften betragtes som pligtig ydelse i lejeforholdet.

§ 9-

Lejemålets varighed.

Lejereren har en principielt uopsigelig ret til boligen, idet lejemålet fra selskabets side kun kan opsiges i de i vedtægterne nævnte særlige tilfælde.

Lejereren kan opsige lejemålet med 3 måneders varsel til en 1. Opsigelsen skal afgives skriftligt.

Selskabet forbeholder sig ret til i lejerens boligindskud og andre forudbetalte beløb, at erholde dækning for ethvert krav, som selskabet måtte have på den fraflyttede lejer.

§ 10.

Andre kontraktregler.

Selv om lejereren måtte have modkrav på selskabet, kan sådanne ikke modregnes i lejebetalingen.

Kontrakten og dens stempeling samt eventuel udgift til dørskilt og væggetøjsundersøgelse af lejerens effekter betales af lejereren.

Samtidig med genpart af denne kontrakt har lejereren modtaget et eksemplar af selskabets vedtægter og ordensregler.

den

For boligselskabet:

Som lejer:

Navn:

Stilling:

Nuv. bopæl:

Tlf.:

Seerlige bestemmelser for erhvervslokaler, der udlejes i forbindelse med bolig i et almennyttigt boligselskab.

Hvis lejemålet: udover forannævnte bolig omfatter erhvervslokaler, gælder tillige - og i givet fald forud, jfr. § 14 og § 18 - følgende bestemmelser:

§ 11.

Benyttelsen.

Selskabet er ikke erstatningspligtig, hvis det lejede ikke kan benyttes efter det i kontrakten angivne formål, såfremt selskabet ved lejemålets indgåelse ikke var vidende om, at det angivne formål var i strid med lovgivningen eller andre af det offentlige givne forskrifter eller med servitutter eller andre lignende rettigheder over ejendommen.

§ 12.

Anbringelse af udhængsskabe m. m.

Anbringelse af markiser, skilte, udhængsskabe, automater, lysreklamer o. lign. må kun finde sted efter selskabets anvisning.

Det samme gælder udstilling af varer på fortov o. lign. Mulige afgifter til det offentlige i forbindelse med de nævnte foranstaltninger betales af lejereren, der selv må indhente fornøden tilladelse fra autoriteterne.

§ 13.

Forandringer.

Såfremt der af autoriteter eller tilsyn stilles krav om forandringer som vilkår for godkendelse af det lejede til virksomhedens fortsatte drift, og lejereren ønsker at fortsætte lejemålet, er lejereren berettiget til at lade sådanne forandringer udføre. Hvis det drejer sig om forandringer af bygningsteknisk karakter eller af inventar, som tilhører ejendommen eller forandringer i ejendommen inden for det lejede, må lejereren dog forinden indhente selskabets godkendelse. Hvis ikke andet er aftalt, har selskabet ved lejemålets ophør ret til at kræve, at det ombyggede tilhører ejendommen.

§ 14.

Forsikringer.

Såfremt driften af en forretningsvirksomhed måtte foranledige en ekstraordinær forhøjelse af brandforsikringspræmien eller af andre forsikringspræmier eller afgifter til det offentlige, er lejereren pligtig fuldt ud af afholde disse forhøjelser. Hvis der til virksomheden kræves særlig vandmåler, bliver vandforbruget ifølge denne at betale af lejereren.

Butikskaloalemes ruder er forsikret af selskabet, og præmien betales af lejereren samtidig med lejen.

§ 15.

Vedr. udlejning.

Selv om et lokale er udlejet til forretning, herunder en gros forretning, i en bestemt branche, kan selskabet dog — også inden for samme afdeling - udleje andre lokaler til en eller flere en gros forretninger inden for den samme branche.

Udlejning til en specialforretning er ikke til hinder for udlejning til forretning af mere almindelig karakter, selv om denne delvis fører samme varer som specialforretningen. Endvidere er udlejning til forretning af almindelig karakter ikke til hinder for udlejning af andre lokaler til specialforretning, selv om denne fører samme varer, som delvis omfattes af den almindelige forretning.

§ 16.

Kaution.

For så vidt der er stillet kaution for lejekontrakten, bortfalder kautionen ikke, selv om der indrømmes henstand med forfalden leje eller andre ydelser. Hvis der gives henstand med forfalden leje for mere end 6 måneder, skal kautionisten have skriftlig meddelelse herom. Han kan da kræve kautionen begrænset til disse 6 måneder, i hvilket tilfælde selskabet er berettiget til at betragte lejemålet som misligholdt.

§ 17

Tinglysning.

Tinglysning af denne kontrakt kan kun foretages efter forudgående skriftlig meddelelse til selskabet, og tinglysning skal være uden præjudice for fremtidige pantehæftelser og for tinglysning af servitutstiftende deklARATIONER på ejendommen.

§ 18.

Opsigelse.

I lejemål, der omfatter såvel bolig- som erhvervslokaler, kan lejemålet fra begge sider skriftligt opsiges med *Vi* års varsel til den 1. i en måned.

Når opsigelse af butik eller andre forretningslokaler er godkendt, har selskabet ret til i

indtil 3 måneder før lejemålets ophør at anbringe »Til leje«-plakat på facaden af det leje e.

§

Sarlige bestemmelser.

Der er endvidere aftalt følgende bestemmelser:

den

For boligselskabet:

Som lejer:

Som selvskyldnerkautionist
for lejerens forpligtelser,
jfr. § 16:

Stempel kr.

Normalkontrakt

autoriseret af boligministeren den i medfør af § 99 i lov nr. 355 af 27. december 1958 om leje til anvendelse i *erhverv siejemål i almennyttige boligselskaber.*

1.

Betaling af leje m. v.

Boligselskabet udlejer herved til

følgende lokaler

i afdeling
beliggende
Lejeren har ret til at benytte lokalerne til

Årlig leje er for tiden fastsat til kr., som betales månedsvis forud pr. den 1. i hver måned tilligemed à conto varmebidrag og forsikringspræmier således:

Leje kr
à conto varmebidrag »
..... forsikring »

ialt pr. måned kr.

der betales på den af selskabet til enhver tid anviste måde.

Ved kontraktens underskrift betales foranævnte månedlige beløb for perioden den til

Indskud.

Lejeren betaler et indskud, der er ansat til kr., som betales således :

Ved kontraktens underskrift kr
resten den »
kr.

Om evt. ændring af indskudets størrelse se § 3 .

Indskudsbeløbet forrentes

Varmeregnskabsperioden.

Den 1. er skæringsdato for varmeregnskabsperioden jfr. nærmere § 4.

o 2.

Ejendommen er et almennyttigt boligforetagende.

Ejendommen er et almennyttigt boligforetagende under tilsyn af boligministeriet og med vedtægter godkendt af ministeriet. Fastsættelse af leje og indskud sker derfor ikke i henhold til lejeloven, men med hjemmel i den til enhver tid gældende lov om boligbyggeri og selskabets vedtægter.

De i denne kontrakt med kursiv fremhævede bestemmelser tillægger lejeren mindre vidtgående rettigheder eller pålægger ham mere vidtgående forpligtelser end angivet i lejeloven.

løvrigt er kontrakten afsluttet med en almindelig henvisning til reglerne i lejeloven.

§ 3 .

Fastsættelse af leje og indskud.

a. Hvis ejendommens prioritering ikke er afsluttet, er indskudet og lejen foreløbig ansat. I indtil 3 måneder efter boligministeriets endelige behandling af byggeregnskabet og godkendelse af driftsbudget kan indskudet og lejen i henhold til ministeriets anvisning forhøjes med 1 måneds varsel til den 1. i en måned.

b. Lejen skal til enhver tid fastsættes således, at afdelingens lejeindtægt giver dækning for driftsudgifterne, herunder bidraget til selskabets lovmæssige dispositionsfond. Om fornødent kan forhøjelse ske med mindst 3 måneders varsel til den 1. i en måned, forudsat boligministeren eller kommunalbestyrelsen - i de tilfælde, hvor den er bemyndiget hertil - har godkendt forhøjelsen forinden den træder i kraft, når sådan godkendelse er fornøden.

§ 4.

Varme og varmt vand.

Hvis centralvarme og varmtvandsanlæg er indlagt, skal lejereren efter en af selskabet til enhver tid fastsat ordning betale en forholds-mæssig andel i udgifterne ved ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand, her- under vandafgifter for så vidt de ikke allerede er indregnet i lejen.

Til forskudsvis dækning af udgifterne be- taler lejereren et månedligt bidrag som anført i

Ved lejerens fraflytning forbeholder selska- bet sig ret til af indskudet og andre forudbe- talte beløb at tilbageholde et depositum udover de indbetalte à conto bidrag således, at den samlede indbetaling efter selskabets skøn kan anses at dække lejerens tilsvær for den forløbne del af varmeregningsperioden.

Selskabet påtager sig intet ansvar for forbi- gående forstyrrelser i varme- og varmtvands- forsyningen, men har pligt til snarest at af- hjælpe sådanne forstyrrelser.

Selv om kontrakten omfatter levering af varmt vand hele året, er selskabet berettiget til i sommertiden uden erstatning at afbryde varmtvandsforsyningen i fornødent omfang af hensyn til anlæggets eftersyn m. v.

Ifrostperioder er lejereren pligtig at holde alle radiatorer i lokalerne helt eller delvis åbne og bærer ansvaret og risikoen for den ved even- tuel frostsprængning forvoldte skade, såfremt denne pligt forsømmes.

§ 5.

Vor sikringer.

Såfremt driften af en forretningsvirksomhed måtte foranledige en ekstraordinær forhøjelse af brandforsikringspræmien eller af andre for- sikringspræmier eller afgifter til det offent- lige, er lejereren pligtig fuldt ud at afholde disse forhøjelser. Hvis der til virksomheden kræves særlig vandmåler, bliver vandforbruget ifølge denne at betale af lejereren.

Butikslokales ruder er forsikret af selska- bet, og præmien betales af lejereren samtidig med lejen.

§ 6.

Benyttelse.

Lokalerne må kun benyttes til det i § 1 an- givne formål.

Selskabet er, hvis det lejede ikke kan benyt- tes efter det i kontrakten angivne formål, kun erstatningspligtig, såfremt selskabet ved leje- målets indgåelse var vidende om, at det angiv- ne formål var i strid med lovgivningen eller andre af det offentlige givne forskrifter eller med servitutter eller andre lignende rettigheder over ejendommen.

Det påhviler selskabet at sørge for, at der hersker god orden i ejendommen. Lejereren er derfor pligtig at efterkomme selskabets almin- delige til enhver tid gældende ordensregler samt andre rimelige påbud til sikring af god husorden.

Husdyr må ikke holdes uden selskabets skriftlige tilladelse. Fremkommer en berettiget klage over et husdyr, skal dette uanset tilladel- se er meddelt, omgående fjernes fra ejendom- men. Anbringelse af markiser, skilte, udhængs- skabe, automater, lysreklamer, belysning o. lign. må kun finde sted efter selskabets anvisning.

Det samme gælder udstilling af varer på for- tov o. lign. Mulige afgifter til det offentlige i forbindelse med de nævnte foranstaltninger be- tales af lejereren, der selv må indhente fornø- den tilladelse fra autoriteterne.

Lejereren må selv besørge affald fra virksomhe- den fjernet fra ejendommen. Affald må ikke læsses på gaden.

§ 7.

Forandringer.

Lejereren må ikke uden selskabets skriftlige samtykke foretage ændringer i lokalerne, her- under særprægede forveændringer eller mate- rialeændringer i malerarbejdet o. lign. *Har leje- ren foretaget ændringer, kan selskabet retab- lere på lejerens bekostning.*

Såfremt der af autoriteter eller tilsyn stil- les krav om forandringer som vilkår for godkendelse af det lejede til virksomhedens fortsatte drift, og lejereren ønsker at fortsætte lejemålet, er lejereren berettiget til for egen reg- ning at lade sådanne forandringer udføre. Hvis det drejer sig om forandringer af bygningstek- nisk karakter eller af inventar, som tilhører ejendommen, eller forandringer i ejendommen uden for det lejede, må lejereren dog forinden indhente selskabets godkendelse. Hvis ikke an- det er aftalt, har selskabet ved lejemålets op- hør ret til at kræve, at det ombyggede tilhører ejendommen.

Fremleje eller fremlån.

Lejeren kan ikke uden selskabets; skriftlige samtykke fremleje eller fremlåne det lejede eller dele deraf.

§ 9.

Vedligeholdelsen.

Tapetsering, hvidtning og maling af det lejede påhviler lejeren i fuld udstrækning. Endvidere er lejeren pligtig at sørge for vedligeholdelse og istandsættelse af ruder, jfr. dog ovenfor under § 5, og installationer i det lejede, herunder låse, nøgler og brevkasse. Endelig påhviler *vedligeholdelse af døre, vinduer, gulve, faste skabe og inventar lejeren*, medmindre det drejer sig om nødvendig fornyelse som følge af almindelig slid og ælde.

Det lejede er ved overdragelsen til lejeren i komplet vedligeholdet stand og skal afleveres i samme stand. Større istandsættelser som følge af vandskade, svamp, eksplosion eller anden hændelig skade bekostes dog af afdelingen, men lejeren kan ikke kræve erstatning for de ved reparationerne forårsagede ulemper.

Fornyelse af tapet, hvidtning, maling af træværk og anden vedligeholdelse skal under lejemålets beståen foretages så ofte, at lokalerne til enhver tid er i god vedligeholdet stand. Ved fraflytning skal lejeren - ved henvendelse til selskabet mindst 8 dage før flyttedagen - foranledige, at det lejede gennemgås og besigtiges sammen med selskabets repræsentant. Undlader lejeren dette, lægges den af selskabet foretagne gennemgang til grund, idet fraflytteren dog inden 2 uger skal have meddelelse om de arbejder, der skal bekostes af ham.

Med mindre anden aftale træffes senest samtidig med besigtigelsen, sker istandsættelsen ved fraflytning ved selskabets foranstaltning.

§ 10

Lejemålets varighed.

Lejemålet: er fra begge sider uopsigeligt indtil, hvorefter det fra en af siderne skriftlig kan opsiges med ½ års varsel.

Når opsigelse af butik eller andre forretningslokaler er godkendt, har selskabet ret til i indtil 3 måneder før lejemålets ophør at anbringe »Til leje«-plakat på facaden af det lejede.

Selskabet forbeholder sig ret til i lejerens indskud og andre forudbetalte beløb at erholde dækning for ethvert krav, som selskabet måtte have på den fraflyttede lejer.

§ⁿ

Vedr. udlejning.

Selv om et lokale er udlejet til forretning, herunder en gros forretning, i en bestemt branche, kan selskabet dog — også inden for samme afdeling — udleje andre lokaler til en eller flere en gros forretninger inden for den samme branche.

Udlejning til en specialforretning er ikke til hinder for udlejning til forretning af mere almindelig karakter, selv om denne delvis fører samme varer som specialforretningen.

Endvidere er udlejning til forretning af almindelig karakter ikke til hinder for udlejning af andre lokaler til specialforretning, selv om denne fører samme varer, som delvis omfattes af den almindelige forretning.

§ 12

Kaution.

For så vidt, der er stillet kaution for lejekontrakten, bortfalder kautionen ikke, selv om der indrømmes henstand med forfalden leje eller andre ydelser. Hvis der gives henstand med forfalden leje for mere end 6 måneder, skal kautionisten have skriftlig meddelelse herom. Han kan da kræve kautionen begrænset til disse 6 måneder, i hvilket tilfælde udlejeren er berettiget til at betragte lejemålet som misligholdt.

§ 13

Tinglysning.

Tinglysning af denne kontrakt kan kun foretages efter forudgående skriftlig meddelelse til selskabet, og tinglysning skal være uden præjudice for fremtidige pantehæftelser og for tinglysning af servitutstiftende deklARATIONER på ejendommen.

§ 14

Andre kontraktregler.

Selv om lejeren måtte have modkrav på selskabet, kan sådanne ikke modregnes i lejebetalingen.

Kontrakten og dens stempeling samt eventuel
udgift til dørskilt og væggetøjsundersøgelse af
lejerens effekter betales af lejereren.....

Samtidig med genpart af denne kontrakt har
lejereren modtaget et eksemplar af selskabets or-
densregler.

§ 15

For boligselskabet:

den

Som lejer:

Særlige bestemmelser.

Der er endvidere aftalt følgende bestemmel- Som selvskyldnerkautionist
ser:..... for lejerens forpligtelser, jfr. § 12:

