



Lovtidende A

2025

Udgivet den 31. januar 2025

29. januar 2025.

Nr. 77.

Bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler

I medfør af § 14, stk. 4 i lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje og efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger fastsættes:

§ 1. Bekendtgørelsen finder anvendelse ved udlejning, hvor der anvendes blanketter, jf. lejelovens § 14.

Stk. 2. Koncipisten vælger, hvorvidt det er den danske udgave, jf. § 2, eller den engelske udgave, jf. § 3, der skal anvendes i lejeforholdet.

§ 2. Den ved bekendtgørelse nr. 1214 af 30. august 2022 autoriserede standardblanket typeformular A, 10. udgave, af 1. september 2022, jf. bilag 1, er autoriseret som blanket i henhold til lejeloven § 14.

§ 3. Herved bekendtgøres den af Social- og Boligministeriet autoriserede engelsksprogede standardblanket typeformular A, 10. udgave (ENG), af 1. januar 2025, til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme, jf. bilag 2.

Stk. 2. Ved anvendelse af den engelsksprogede standardblanket, jf. stk. 1, skal alle felter i lejekontrakten udfyldes på engelsk.

§ 4. Standardblanketterne samt en vejledning om udformning af standardblanketterne kan findes på ministeriets hjemmeside.

§ 5. Som autoriseret standardblanket for beboelseslejemål anses endvidere blanketter, der med hensyn til indhold og opstilling er identiske med typeformular A, 10. udgave af 1. september 2022 eller typeformular A, 10. udgave (ENG) af 1. januar 2025.

Stk. 2. Udarbejdes blanketten i overensstemmelse med denne bekendtgørelses bilag 3, anses blanketten for identisk med typeformular A, 10. udgave, af 1. september 2022, med hensyn til opstilling. Udarbejdes blanketten i overensstemmelse med denne bekendtgørelses bilag 4, anses blanketten for identisk med typeformular A, 10. udgave (ENG), af 1. januar 2025, med hensyn til opstilling. Mindre fravigelser fra denne udformning, som ikke har betydning for blankettens indhold, medfører ikke, at autorisationen bortfalder. Sidestørrelse skal dog være A4, og sideantal for hhv. kontrakten og vejledningen må ikke fraviges.

Stk. 3. Eget logo kan anbringes på blankettens forside i øverste venstre hjørne indenfor de i vejledning om udformning af standardblanketten (bilag 3 og 4) anførte markeringer.

§ 6. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. februar 2025.

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. 1214 af 30. august 2022 om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler ophæves.

Stk. 3. Bekendtgørelsens § 3 finder alene anvendelse på lejeforhold der er indgået efter 1. februar 2025.

Social- og Boligministeriet, den 29. januar 2025

SOPHIE HÆSTORP ANDERSEN

/ Jacob Lichtenstein

Bilag 1

Lejekontrakt for beboelse

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: _____

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Indenrigs- og Boligministeriet den 1. september 2022.

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

det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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

Udlejerens og lejerens rettigheder og pligter i lejeforholdet er reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet, hvor lovens regler kan fraviges.

Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med *fed og kursiv*. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er

Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme. Vejledningen er en del af den autoriserede lejekontrakt.

§ 1. Parterne og det lejede

Lejemålet:	Det lejede er ☐ en lejlighed ☐ et enkeltværelse ☐ en ejerlejlighed ☐ en andelsbolig ☐ andet: ☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold
	Beliggende: By:
Udlejerens:	Navn: CVR-nr./reg.nr.:
	Adresse:
	Telefon: E-mail:
Lejerens:	Navn:
	Adresse:
	Telefon: E-mail:
Areal:	Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør _____ m ² , der består af _____ værelser Erhvervslokaler m.v. udgør heraf _____ m ²
Brugsret til:	Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejerens anvisninger adgang og brugsret til følgende lokaliteter: (sæt x) ☐ Fællesvaskeri ☐ Fælles gårdanlæg ☐ Loft-/kælderrum nr.: _____ ☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: _____ ☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____
Benyttelse:	Det lejede må ikke uden udlejerens skriftlige samtykke benyttes til andet end: _____

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den _____ og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være **skriftlig** fra begge parter side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens §11, kan lederen opsige en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 170 og 171 i lov om leje.

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er _____ kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den _____ i hver (sæt x) ☐ Måned ☐ **Kvartal**

Lejen pr. måned/kvartal udgør _____ kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	_____ kr.
A conto vandbidrag	_____ kr.
A conto elbidrag	_____ kr.
A conto kølingsbidrag	_____ kr.
Antennebidrag	_____ kr.
Internetbidrag	_____ kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	_____ kr.
Andet*: _____	_____ kr.
Andet*: _____	_____ kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	_____ kr.

* Bemærk, at det alene er med hjemmel i loven, at der kan opkræves beløb ud over lejen, da beløbet ellers skal være indeholdt i lejen.

Skatter og afgifter:

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

Betalingssted: ☐ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. _____ - _____ i
(pengeinstitut): _____
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.
☐ Lejen m.v. betales via Betalingsservice.

Bemærk: Særlige forhold vedrørende lejefastsættelse, jf. vejledningen, skal anføres i lejekontraktens § 11.

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den _____ betaler lederen et depositum på _____ kr.
svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lederen endvidere forudbetalt leje på _____ kr.
svarende til _____ måneders leje (højst svarende til den leje, som skal betales i perioden fra opsigelsen afgives af lejer til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den _____ betaler lederen i alt _____ kr., svarende til:
Forudbetalt leje: _____ kr.
Leje m.v. for perioden: _____ til _____ kr.
Depositum _____ kr.
_____ kr.
_____ kr.
_____ kr.
I alt _____ kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den _____.

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme:	Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ○ Ja ○ Nej Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☐ Fjernvarme/naturgas ☐ Centralvarme med olie ☐ El til opvarmning ☐ Andet: _____ ☐ Udgiften til varme opkræves ud over lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 1. Varmeregnskabsåret begynder den _____ ☐ Udgiften til varme indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 2 (enkeltværelser m.v.). _____ Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) ○ Ja ○ Nej Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☐ El ☐ Gas ☐ Olie/petroleum ☐ Fjernvarme/naturgas ☐ Andet: _____
Vand:	Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) ○ Ja ○ Nej Hvis ja: ☐ Udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen. Vandregnskabsåret begynder den _____ ☐ Udgiften til vand fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.
El:	Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) ○ Ja ○ Nej Hvis ja: ☐ Udgiften til el fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen. Elregnskabsåret begynder den _____ ☐ Udgiften til el fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.
Køling:	Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x) ○ Ja ○ Nej Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) ○ Ja ○ Nej Kølingsregnskabsåret begynder den _____

§ 6. Fællesantennener m.v. og adgang til elektroniske kommunikationstjenester

Fællesantenne:	Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x) ○ Ja ○ Nej Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x) ○ Ja ○ Nej
Internet:	Udlejeren leverer adgang til internet (elektroniske kommunikationstjenester), hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x) ○ Ja ○ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning

Hvis udlejer ønsker at kunne stille krav om istandsættelse ved lejers fraflytning, påhviler det den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed, at afholde indflytningssyn, og den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed på fraflytningstidspunktet, at afholde fraflytningssyn.

Udlejer udlejer mere end én beboelseslejlighed?	○ Ja ○ Nej
Er/bliver lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn?	○ Ja ○ Nej
Bliver lejemålets stand konstateret ved et fraflytningssyn?	○ Ja ○ Nej

Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejerens, for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen, senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.

§ 8. Vedligeholdelse

Pligt: **Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler:** (sæt x)
☐ Udlejeren ☒ **Lejeren**

Konto: Har udlejeren den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den _____ står der _____ kr. på kontoen.
Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens istandsættelse af lejemålet.

Bemærk: Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Ved udvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse.

Lejer har i henhold til lov om leje pligten til at vedligeholde låse og nøgler, medmindre andet aftales.

§ 9. Inventar

Følgende inventar i lejeforholdet tilhører ved lejemålets indgåelse udlejeren: (sæt x)

☐ Komfur	☐ Køle-/fryseskab	☐ Tørretumbler	☐ Andet: _____
☐ Køleskab	☐ Opvaskemaskine	☐ Emhætte	☐ Andet: _____
☐ Fryser	☐ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet: _____

§ 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation:

Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x)

☐ Ja ☐ Nej

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x)

☐ Ja ☐ Nej

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen: _____

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

☐ Ja ☐ Nej

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

Øvrige oplysninger om det lejede:

Der må ikke her anføres fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10.

Beboerrepræsentation:
Øvrige oplysninger om det lejede – fortsat

§ 11. Særlige vilkår

Fravigelser: Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10. Sådanne fravigelser vil kunne medføre, at lejerer opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

Vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller af en husorden, må ikke anføres her. Øvrige oplysninger om det lejede anføres i kontraktens § 10.

Bemærk: I § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (§ 11, stk. 4, i lov om leje), regulering efter nettoprisindeks (§ 11, stk. 5, § 53, stk. 2, eller § 54, stk. 3, i lov om leje), privat byfornyelse og boligforbedring (§ 12 i lov om leje) og fri lejefastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejefastsættelse: Lejeforholdet er omfattet af reglerne om fri leje

☐ Ja ☐ Nej

Hvis ja, hvilken grund gør sig gældende, jf. lejelovens § 54 (for nærmere herom se vejledningen):

Lejeregulering: Lejen reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejer.

☐ Ja ☐ Nej

Hver den _____ reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra _____ måned året før til den _____ måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den _____.

Reguleringen sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksring x nyt indeks = ny leje

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade reguleringen, uden at dette kan betragtes som et afkald på retten til at opkræve denne for fremtiden.

Øvrige fravigelser:

Øvrige fravigelser – fortsat

§ 12. Underskrift

Dato: _____

Dato: _____

Som udlejer

Som lejer

Som udlejer

Som lejer

BILAG
Vejledning august 2022
til typeformular A,
10. udgave, af 1. september 2022.

VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standardlejekontrakt, typeformular A, 10. udgave af 1. september 2022 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en beskrivelse af det lejede samt lejerens betaling for lejemålet.

Udlejerens og lejerens rettigheder og pligter i lejeforholdet er reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet.

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i lejekontraktens fortrykte tekst er fremhævet med fed og kursiv. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, kan de

særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af § 14 i lov om leje. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejerens må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A, 10. udgave.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning.

En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejerens, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. Vejledningen er ikke udtømmende.

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning samt de vejledninger, der kan findes på ministeriets hjemmeside m.v.

Denne vejledning er udarbejdet i august 2022. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede

Lejelovens beskyttelse.

De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejereren i lejerforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejerens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videregives. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejereren har efter lejelovgivningen.

Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. inden for lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelig, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejereren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejereren, medmindre andet aftales.

En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttelse efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetageren i modsætning til den almindelige lejer ikke står i kontraktforhold med ejendommens ejer.

Fremleje.

Lekkontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejereren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejereren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejereren af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål jf. side 9), har lejereren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.

Udlejereren kan dog modsætte sig fremlejerforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejereren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejerforholdet. Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejereren kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejerforhold kan lejereren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto.

2. Til lejekontraktens § 2: Lejerforholdets begyndelse og ophør

Lejerens opsigelse.

Det følger af lejeloven, at lejeaftalen af lejereren kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejereren kan med 1 måneders varsel opsiges en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelse er et værelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejereren bebor.

Lejereren kan med 3 måneders varsel opsiges en lejeaftale om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejereren bebor.

Udlejerens opsigelse.

Lejeaftalen kan af udlejereren kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 170 og 171, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 175 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med 1 måneders varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, kan opsiges med 1 års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejereren, når udlejereren ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer 1 år. Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § 1 oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsbolig.

Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 170, nr. 3, en særlig mulighed for at opsiges lejereren med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 172, nr. 4, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejereren kan opsiges lejeaftalen.

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

Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejeren, før udlejer har opsagt lejekontrakten. Parterne kan således fx aftale, at lejeren kan flytte efter en kortere frist.

Tidsbegrænsede lejeaftaler.

Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 173, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidsbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejeren ringere end efter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkåret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejer har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset.

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen.

Aftalen indføjes i kontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

3. Til lejekontraktens § 3: Betaling af leje m.v.

Fastsættelse og regulering af lejen.

Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primært i lejeloven. Det afhænger af lejemålets art og beliggenhed, hvilke regler i lejeloven lejen fastsættes og reguleres efter.

Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.

I regulerede kommuner, jf. lejelovens § 4, gælder der særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. lejelovens § 19.

Hovedreglen er, at lejens størrelse ikke må overstige det beløb, som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer.

Der gælder særlige regler for "småejendomme", jf. nedenfor.

Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke overstiger det lejedes værdi. Lejelovens § 19, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål

i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen. I kommuner, som ikke er reguleret - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejeren kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi. Dette gælder tillige for ejendomme beliggende i regulerede kommuner, der er undtaget for reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Lejeregulering i lejeperioden.

Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende i regulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemt leje, medens lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner reguleres efter reglerne om det lejedes værdi.

Småejendomme.

Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i ejendomme, som 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Det samme gør sig gældende for ejendomme, som er opført efter den 1. januar 1995, hvis ejendommen omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug.

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi, således at lejen i disse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Enkeltværelser.

For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje medmindre enkeltværelset er beliggende i en ejendom, der er undtaget fra reglerne om omkostningsbestemt husleje, således at lejen i stedet fastsættes efter det lejedes værdi.

I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi.

Blandede lejemål.

Lejen for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og til andet end beboelse reguleres som udgangspunkt på samme måde som rene beboelseslejemål.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven.

Skatter og afgifter

Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte husleje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbudgettet.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejerens medvirkning fra bortfalds- eller nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Nettoprisindeksregulering.

Udlejerens kan efter aftale med lejerens vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejeregulering.

For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejerens beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Det kan endvidere aftales mellem udlejerens og lejerens, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

For ejendomme med omkostningsbestemt leje og andre ejendomme, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføres i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilket tidspunkt der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvilken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere fremgå, hvornår lejen første gang vil blive reguleret.

Fri lejeafstættelse.

Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejeafstættelse", jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1-3, indgås i lejeaftaler om:

- Beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1,
- beboelseslejligheder, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttes til erhvervsformål, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål og
- beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i en tagetage, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 3

I medfør af lejelovens § 54, stk. 2, er det en betingelse for så vidt angår lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2 og 3, at det af lejeaftalen fremgår, at lejemålet er omfattet af den konkrete lejelovsbestemmelse.

Indgås en aftale om fri lejeafstættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejerens

har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

En aftale om fri lejeafstættelse skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejeafstættelse, kan det aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres efter nettoprisindeks. Aftalen skal indføres i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog stadig reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter.

Indeksfinansieret boligbyggeri.

Der findes særlige regler for lejeafstættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes, således at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkast af ejendommens værdi.

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden.

Forbedringer.

Hvis udlejerens har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

Lejens betaling.

Udlejerens bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales og anviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertil knyttede bidrag betales.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

Pligtige pengeydelse.

For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelse", hvilket betyder, at udlejerens kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelse ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelse, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag for vand, betaling for køling samt betaling af påkravsgebyr.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretages senest på forfaldsdagen.

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejerens afgive påkrav herom.

Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeleven.

4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje

Depositum.

Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejerer betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremlejeforhold kan lejerer vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

Forudbetalt leje.

Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejerer ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til den leje, som skal betales i perioden fra lejemålet opsiges, til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejerer lade indgå som huslejebetaling i de sidste op til 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved lejeforholdets indgåelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.

Nedsættes lejen, skal udlejeren fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje.

5. Til lejekontraktens § 5: Varme, køling, vand og el

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.

I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand samt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor betaling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejerer som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejerens udgifter.

Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug og køling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og køling kan være indeholdt i lejen.

Ved vand, varme, el- og kølingsregnskabsårets udløb skal udlejeren fremsende særskilte regnskaber for de afholdte udgifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskaberne skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt,

hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger om lejerens varmfordelingsmålere stilles til rådighed for lejerer på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmfordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejerer betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejerer har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejerer beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejerer betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand, varme, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejerer, enten kontant eller ved fradrag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejeren ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes regnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejerer undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejerer har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejerer selv sørge for at indgå aftale med en elleverandør om levering heraf.

6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved indflytning

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemålets stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport.

Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejerer, således at lejerer indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer én bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejerer kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejeforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejerer anmode udlejeren om at underskrive en tro og loveerklæring om, at denne alene udlejer én bolig.

Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejeren skal indkalde lejerer til deltagelse i indflytningssynet.

Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejereren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejereren indkaldes med så tilpas lang frist, at lejereren har mulighed for at være til stede. I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen.

Indflytningsrapporten skal udleveres til lejereren ved synet, herunder i et digitalt dokument, eller sendes til lejereren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved fraflytning (om indvendig vedligeholdelse).

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

Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejereren ifølge aftalen kan kræve, skal lejereren over for udlejereren gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse.

Fristen gælder, selvom lejereren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport.

Hvis udlejereren ikke reagerer, har lejereren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejereren betaler en erstatning eller at hæve aftalen.

Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejereren gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejereren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejereren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse.

Den indvendig vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fæls.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejereren.

Udlejereren skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejereren har også pligt til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse. Er lokalene beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes beløb til indvendig vedligeholdelse for beboelsesdelen.

Udlejereren skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejereren om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejereren kan kræve, at udlejereren foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdet stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejereren efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejereren samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.

Uden forudgående aftale med udlejereren kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejereren bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejereren. Dette indebærer, at lejereren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "Lejereren" i kontraktens § 8. Udlejereren kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdet stand.

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

Udvendig vedligeholdelse.

Al anden vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse, dvs. er omfattet af maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede, betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejereren. Udlejereren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

Udlejereren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejereren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejereren i lejeperioden foretage vedligeholdelse og foruden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdet stand.

Der kan mellem lejereren og udlejereren aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således at lejereren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toilet-kummers, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejereren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføres i lejekontraktens § 11.

For lejemål i regulerede kommuner omfattet af lejelovens § 19 kan det dog ikke aftales, at lejereren overtager udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejereren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Er der mellem lejerens og udlejerens aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejerens i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdet stand.

Fraflytningssyn mv.

Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejerens og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 187, stk. 3-5.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.

Har udlejerens pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejerens alene kunne blive mødt med krav om at male osv., hvis lejerens har påført lejemålet skader. Lejerens skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejerens ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejerens ved lejeforholdets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejerens inden fraflytning skal udføre den vedligeholdelse af lofter, vægge, gulve osv., som burde have været udført i løbet af lejeperioden.

Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.

Låse og nøgler og eventuelle andre genstande, som efter aftalen er omfattet af lejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal ved lejeforholdets ophør afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at genstandene har været løbende vedligeholdt.

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

8. Til lejekontraktens § 10: Beboerrepræsentation, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation.

Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejerens på de øvrige lejerens vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere gælder der i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme med beboerrepræsentation.

Husorden.

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

Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejerens har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

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

Øvrige oplysninger om det lejede.

Her anføres oplysninger om det lejede fx praktiske oplysninger om forholdene i ejendommen m.v.

9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejerens opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen. De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.

Det angives i kontraktens § 11, om der gælder særlige vilkår for lejeafstættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejeafstættelse. Opremsningen er ikke udtømmende.

Er der ikke plads til de særlige vilkår under kontraktens § 11, flyttes vilkårene om i eller fortsættes i et tillæg til lejekontrakten. Det anbefales, at et tillæg til lejekontrakten underskrives særskilt.

Øvrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter af særlige vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.

Aftale om digital kommunikation.

Der kan som udgangspunkt kommunikeres digitalt og udveksles digitale dokumenter i lejeforholdet. Betalingspåkrav, udlejerens opsigelse og lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse kan dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Såfremt lejerens eller udlejerens er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser i lejeforholdet ikke afgives som digitale dokumenter.

Udlejerens eller lejerens kan desuden med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.

For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 12 fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Afkast.

Ønsker udlejerens at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter lejelovens § 25, stk. 2, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 11, stk. 3, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Regulering efter nettoprisindeks.

For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 26 i lejeloven, og som indgås, efter at udlejerens har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 11, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Bilag 2**Residential LEASE**

Typeformular A, 10. udgave (ENG)

Tenancy no.: _____

Residential LEASE

Lease for use in rental agreements for residential apartments, including mixed tenancies, and rooms in private rental properties.

Authorised by the Ministry of Social Affairs and Housing 1 January 2025.

A number of provisions in rental legislation are mandatory, while others may be validly deviated from by agreement. If the parties wish to agree on deviations from the general rules of rental legislation and/or the lease, this must be stated in Section 11 of the lease.

the contract, it is not necessary to state the same matters in Section 11 of the contract. Terms listed in Section 11 are sufficiently emphasised.

Agreed deviations may not be stated directly in the contract text (by crossing out or similar), unless special authorisation is given in the pre-printed text.

The rights and obligations of the Landlord and Tenant in the tenancy are governed by the applicable rental legislation at any given time, unless the parties agree otherwise where the rules of the law may be deviated from.

Some terms in the pre-printed text are highlighted in ***bold and italics***. These terms are deviations from the general rules of rental legislation. If the parties have agreed on the matters highlighted in

Attached to the lease is an appendix with a guide to leases for use in rental agreements for residential apartments, including mixed tenancies, and rooms in private rental properties. The guide is part of the authorised lease.

Section 1. The parties and the rented property

The rental property:	The rented property is ☐ other:	☐ an apartment	☐ a single room	☐ an owner-occupied apartment	☐ a cooperative dwelling
				☐ The tenancy is a sublease	
	Address:	Town:			
Landlord:	Name: CVR no./reg. no.:				
	Address:				
	Telephone:	E-mail:			
Tenant:	Name:				
	Address:				
	Telephone:	E-mail:			
Area:	The total gross floor area of the rental property is _____ m ² , consisting of _____ rooms Business premises, etc., measuring _____ m ²				
Right to use:	Under the agreement, the Tenant also has access and right of use to the following premises as instructed by the Landlord: (Put an x)				
	☐ Communal laundry facilities ☐ Communal courtyard facilities ☐ Attic/cellar room no.: _____ ☐ Bicycle parking ☐ Garage no.: _____ ☐ Other: _____ ☐ Other: _____ ☐ Other: _____				
Use:	The rented property may not be used for anything else without the Landlord's written consent:				

Section 2. Beginning and end of the tenancy

- Beginning: The tenancy begins on _____ and continues until it is terminated, unless the tenancy is fixed-term, cf. Section 11.
- Termination: Notice of the termination must be in **writing** from both parties. Unless otherwise agreed and stated in Section 11 of the contract, the Tenant may terminate a rental agreement with three months' notice to the first working day of a month that is not the day before a public holiday. However, for ancillary rooms, the notice period is one month. Termination by the Landlord may be done according to Sections 170 and 171 of the Rent Act.

Section 3. Payment of rent

- Rent: The annual rent is _____ DKK
- Payment: The rent, etc., is due for payment on _____ in each (put an x) ☐ Month ☐ **Quarter**
- The rent per month/quarter is _____ DKK
- Payments in addition to the rent are:
- | | |
|--|-----------|
| On-account heating contribution | _____ DKK |
| On-account water contribution | _____ DKK |
| On-account electricity contribution | _____ DKK |
| On-account cooling contribution | _____ DKK |
| On-account antenna contribution | _____ DKK |
| Internet contribution | _____ DKK |
| Contributions to resident representation | _____ DKK |
| Other*: _____ | _____ DKK |
| Other*: _____ | _____ DKK |
| Sum paid per month/quarter: | _____ DKK |
- * Please note that the law is the only legal basis for charging amounts in addition to the rent, otherwise the amount must be included in the rent.
- Taxes and duties:
- The rent includes taxes and duties as per _____
For future changes in taxes and duties, this date will be taken as a starting point.
- Place of payment: ☐ The rent, etc., is payable to the Landlord's bank account. _____ - _____ at (financial institution): _____
Payment to a financial institution is considered payment at the designated place of payment.
☐ The rent, etc., is paid by direct debit via Betalingservice.
- Note: Special conditions regarding rent determination, cf. the guide, must be stated in Section 11 of the lease.

Section 4. Deposit and prepaid rent

- Deposit: At the latest on _____ the Tenant pays a deposit of _____ DKK corresponding to _____ months' rent (maximum three months' rent).
- Prepaid rent: At the latest on _____ the Tenant also pays prepaid rent of _____ DKK corresponding to _____ months' rent (maximum corresponding to the rent payable during the period from the notice is given by the Tenant to the end of the tenancy, but not more than three months' rent).
- Payment: At the latest on _____ the Tenant pays a total of _____ DKK, equivalent to:
- | | |
|--|-----------|
| Prepaid rent | _____ DKK |
| Rent, etc., for the period: _____ to _____ | _____ DKK |
| Deposit | _____ DKK |
| _____ | _____ DKK |
| _____ | _____ DKK |
| In total | _____ DKK |
- The first time rent is then due for payment is on _____.

Section 5. Heating, cooling, water and electricity

Heating:	Does the Landlord provide heating and hot water? (put an x) ○ Yes ○ No If yes, the rental property is heated by: ☐ District heating/natural gas ☐ Central heating with oil ☐ Electricity for heating ☐ Other: _____ ☐ The cost of heating is charged in addition to the rent, cf. Section 65(1) of the Rent Act. The accounting year for heat begins on _____ ☐ The cost of heating is included in the rent, cf. Section 65(2) of the Rent Act (single rooms, etc.). Is the Tenant responsible for the heating of the rental property? (put an x) ○ Yes ○ No If yes, the rental property is heated by: ☐ Electricity ☐ Gas ☐ Oil/petroleum ☐ District heating/natural gas ☐ Other: _____
Water:	Does the Landlord supplies water to the rental property? (put an x) ○ Yes ○ No If yes: ☐ The cost of water is allocated based on individual consumption meters and is charged in addition to the rent. The accounting year for water begins on _____ ☐ The cost of water is not allocated based on individual consumption meters and is therefore included in the rent.
Electricity:	Does the Landlord supply electricity other than heating for the rental property? (put an x) ○ Yes ○ No If yes: ☐ The cost of electricity is allocated based on individual consumption meters and is charged in addition to the rent. The accounting year for electricity begins on _____ ☐ The cost of electricity is not allocated based on individual consumption meters and is therefore included in the rent.
Cooling:	Does the Landlord provide cooling for the rental property? (put an x) ○ Yes ○ No If yes, is the cost of cooling distributed based on individual consumption meters? (put an x) ○ Yes ○ No The accounting year for cooling begins on _____

Section 6. Communal antennas, etc., and access to electronic communication services

Communal antenna:	The Landlord provides a common signalling supply for which the Tenant must pay a contribution (put an x) ○ Yes ○ No The tenants' antenna association at the property provides common signal supply (put an x) ○ Yes ○ No
Internet:	The Landlord provides internet access (electronic communication services) for which the Tenant must pay a contribution (put an x) ○ Yes ○ No

Section 7. Condition of the rental property at move-in and move-out

If the Landlord wants to be able to demand repairs when the Tenant moves out, it is the responsibility of the Landlord who rents out more than one residential apartment to organise a move-in inspection, and the Landlord who rents out more than one residential apartment at the time of moving out to organise a move-out inspection.

Does the Landlord rent out more than one residential apartment? ☐ Yes ☐ No

Has/is the condition of the rental property (been) checked during the move-in inspection? ☐ Yes ☐ No

Will the condition of the rental property be established during a move-out inspection? ☐ Yes ☐ No

Note: If the rented property is defective at the beginning of the tenancy, the Tenant shall, in order not to lose the right to claim the defect, notify the Landlord within 14 days of the beginning of the tenancy that the Tenant intends to make a claim. The deadline applies even if the Tenant has participated in a move-in inspection, and received a move-in report before the deadline expires. However, the deadline does not apply if the defect cannot be detected, among other things, by the exercise of ordinary diligence.

Section 8. Maintenance

Obligation: ***The interior maintenance of the rental property is the responsibility of:*** (put an x)
☐ The Landlord ☐ ***The Tenant***

Account: If the Landlord has the interior maintenance obligation, an interior maintenance account must have been created. Upon the creation of the contract on _____ there is _____ DKK in the account.
 The amount may have changed after the contract was created in connection with the Landlord's renovation of the rental property.

Note: Interior maintenance refers to the maintenance of the apartment including whitening, painting, wallpapering, and floor treatment.
 Exterior maintenance refers to the maintenance of all parts of the property and the rented property that are not included in the interior maintenance.
 The Tenant has a duty to maintain locks and keys in accordance with the Rent Act, unless otherwise agreed.

Section 9. Fixtures and fittings

Following fixtures and fittings in the rental property belong to the Landlord upon entering into the tenancy: (put an x)

☐ Cooker	☐ Refrigerator/freezer	☐ Tumble dryer	☐ Other: _____
☐ Refrigerator	☐ Dishwasher	☐ Cooker hood	☐ Other: _____
☐ Freezer	☐ Washing machine	☐ Washing machine/Tumble dryer	☐ Other: _____

Section 10. Resident representation, pets, house rules and other information about the rented property

Resident representation:
 Is there resident representation established at the property at the time of the contract?
 (put an x) ☐ Yes ☐ No

Pets: Are pets allowed in the rental property? (put an x) ☐ Yes ☐ No

Special conditions for permission for pets: _____

House rules: Are there house rules for the property at the start of the tenancy? (put an x) ☐ Yes ☐ No
 The house rules are attached if one exists for the property.

Other information about the rented property:
 No deviations from or additions to the general rules of rental legislation and Sections 1-10 of the standard contract may be stated here.

Resident representation:
Other information about the rented property - continued

Section 11. Special conditions

Deviations: Agreed deviations and additions regarding the general rules of rental legislation and Sections 1-10 of the standard contract are listed here. Such deviations may result in the Tenant obtaining fewer rights or being subject to greater obligations than under the general provisions of the rental legislation.

Terms that already follow in their entirety from the general terms and conditions of rental legislation or house rules may not be listed here. Other information about the rented property is stated in Section 10 of the contract.

Note: Section 11 may, among other things, state whether special conditions apply to the rent determination, which must be disclosed in the lease, including, e.g., in relation to yield (Section 11(4) of the Rent Act), adjustment according to the net price index (Section 11(5), Section 53(2) or Section 54(3) of the Rent Act), private urban renewal and housing improvement (Section 12 of the Rent Act), and free rent determination (Section 54 of the Rent Act).

The following are deviations from rental legislation's starting point:

Rent determination:	The tenancy is covered by the rules on free rent	☐ Yes ☐ No
	If yes, what is the reason, cf. Section 54 of the Rent Act (for more information, see the guide):	

Rent adjustment: The rent is adjusted once a year according to the development in Statistics Denmark's net price index. Rent increases may only be implemented by the Landlord giving written notice to the Tenant. ☐ Yes ☐ No

Every _____ the applicable rent is adjusted by the increase in the net price index from the _____ month of the previous year to the _____ month prior to the adjustment date. The rent is adjusted for the first time on _____.

The adjustment is made as follows: Current rent/net price index used in the last calculation of net price indexation x new index = new rent

The Landlord is entitled to waive the adjustment in whole or in part without this being considered a waiver of the right to charge it in the future.

Other deviations:

Other deviations - continued

Section 12. Signature

Date: _____

Date: _____

As the Landlord

As the Tenant

As the Landlord

As the Tenant

APPENDIX
Guidance December 2024
Typeformular A, 10. udgave (ENG),
dated 1 January 2025.

GUIDANCE for residential leases

Lease agreement guidelines for use in rental agreements for residential apartments, including mixed tenancies, and rooms in private rental properties

This guide is an appendix to the authorised standard lease, type form A, 10th edition (ENG) of 1 January 2025 and thus forms part of the authorised lease.

The lease contains an indication of the parties and a description of the rented property and the Tenant's payment for the rental property.

The rights and obligations of the Landlord and Tenant in the tenancy are governed by the applicable rental legislation at any given time, unless the parties agree otherwise.

If the parties wish to agree on deviations from the general rules of rental legislation and/or the lease, this must be stated in Section 11 of the lease. Agreed deviations may not be stated directly in the contract text (by crossing out or similar), unless special authorisation is given in the pre-printed text.

Some terms in the pre-printed text of the lease are highlighted in bold and italics. These terms are deviations from the general rules of rental legislation. If the parties have agreed on the matters highlighted in the contract, it is not necessary to also state the same matters in Section 11 of the contract.

If the parties wish to agree on deviations from the general rules of rental legislation and/or the lease when entering into the lease, the

special agreements may be stated in a special appendix instead of in Section 11 of the contract. The requirements for such an appendix follow from Section 14 of the Rent Act. The surcharge then forms part of the lease.

The appendix may not contain uniform rental terms for multiple tenants in the same property when they appear in such a way that the Tenant must perceive them as standardised, in which case the appendix must be authorised. A special appendix to Type Form A, 10th (ENG) edition has not been authorised.

This guide contains a description of the applicable rental legislation with reference to the provisions of the contract.

A number of provisions in rental legislation cannot be deviated from to the detriment of the Tenant, while other provisions may be deviated from by agreement. The guide is not exhaustive.

For further information, please refer to the rental legislation in force at any given time and the guidelines available on the Ministry's website, etc.

This guide was created in December 2024. Please note that legislation may have changed on a few points after this date

Below is information with reference to the individual provisions of the lease:

1. To Section 1 of the lease: The parties and the rented property

Rental law protection.

The general rights in rental legislation granted to the Tenant in the tenancy are valid against anyone without registration. The Tenant's rights are therefore secured, e.g. in situations where the property is resold. A new owner of the property must respect the general rights that the Tenant has under rental legislation.

The same applies to agreements on prepayment of rent, deposits or similar within the framework of the law.

On the other hand, if a Tenant has acquired special rights by agreement, such as agreed irrevocability, this right is not automatically secured against a new owner of the property. The Tenant may therefore demand this right to be registered. The cost is paid by the Tenant, unless otherwise agreed.

A Tenant who is a subtenant, does not benefit from the same protection under the Rent Act as the regular tenant, as the subtenant, unlike the regular tenant, does not have a contractual relationship with the property owner.

Subletting.

The lease may also be used for sublease agreements.

Subletting is when the person who is the tenant under the lease with the Landlord sublets the apartment in whole or in part to another person.

As a general rule, the Tenant may not transfer the use of the rented property to others.

However, the Tenant of a residential apartment has the right to sublet a maximum of half of the apartment's residential rooms for residential use (in mixed tenancies, the residential part). The total number of people living in the apartment must not exceed the number of residential rooms.

In apartments used exclusively for residential purposes (i.e. not in mixed tenancies, see page 9), the Tenant also has the right to sublet the entire apartment for up to two years when the Tenant's absence is temporary and due to illness, business trip, study stay, temporary transfer or similar.

However, the Landlord may object to subletting the entire apartment if the property has fewer than 13 residential apartments, if the total number of people in the apartment will exceed the number of residential rooms, or if the Landlord otherwise has reasonable grounds for objecting to the sublease. All agreements between the subletting party and the subtenant, must be made in writing and the subletting party must provide the Landlord with a copy of the sublease agreement before the start of the sublease period.

In the case of subletting, the Tenant may choose to provide security in the form of a bank guarantee or a deposit in a separate escrow account instead of a deposit at the time of signing the rental agreement and during the rental period.

2. To Section 2 of the lease: Beginning and end of the tenancy

The Tenant's notice of termination.

According to the Rent Act, the lease may be terminated by the Tenant with three months' notice, unless other notice has been agreed between the parties. Agreement to this effect is stated in Section 11 of the contract.

The Tenant may terminate the lease for an ancillary single room with one month's notice, unless otherwise agreed. Agreement to this effect is stated in Section 11 of the contract. An ancillary single room is a room that is part of the Landlord's residential apartment or part of a one- or two-family house that the Landlord occupies.

The Tenant may terminate a lease for a separate single room (club room) with three months' notice, unless otherwise agreed. Agreement to this effect is stated in Section 11 of the contract. A separate single room is a room that is not part of the Landlord's residential apartment or part of a one- or two-family house that the Landlord occupies.

The Landlord's notice of termination.

The lease may only be terminated by the Landlord in cases covered by the rules in Sections 170 and 171 of the Rent Act, and with the notice period attached to each type of termination under the rules in Section 175 of the Rent Act, which states, among other things

- that ancillary single rooms may be terminated with one month's notice, unless longer notice has been agreed, and
- that a residential apartment in a building in which there are only two residential apartments at the time of entering into the agreement, of which the owner occupies one, may be terminated with one year's notice.

It also states that other rental agreements may be terminated by the Landlord under certain conditions when the Landlord wants to use the rented property themselves. The notice period in these situations is one year. The act contains a few other grounds for termination, including the Tenant's failure to observe good behaviour. The notice period here is three months.

Section 1 of the contract must state whether the rented property is an apartment or a room. In the case of an apartment, it must also state whether the apartment is an owner-occupied or a cooperative dwelling.

If it is a different type of tenancy, please specify which one.

An owner or a co-owner who only rents out one owner-occupied apartment or cooperative dwelling has a special option under Section 170(3) of the Rent Act to terminate the lease with one year's notice if the owner or co-owner intends to use the property themselves. For owner-occupied apartments, the special rule in Section 172(4) of the Rent Act also applies, which specifies a number of conditions that must be met for the Landlord to be able to terminate the lease.

Regardless of the length of the notice period, notice is given on the first working day of a month that is not the day before a public holiday.

The rules in the Rent Act regarding the Landlord's termination cannot be deviated from to the detriment of the Tenant until the

Landlord has terminated the lease. For example, the parties may agree that the Tenant may move after a shorter period.

Fixed-term rental agreements.

When entering into the agreement, the parties may agree that the rental agreement shall be fixed-term, cf. Section 173 of the Rent Act, if the fixed-term is sufficiently justified by the Landlord's circumstances. A special reason for a fixed-term rental may be, for example, secondment or temporary relocation. The housing court may supersede the fixed-term condition if it is not considered sufficiently justified by the Landlord's circumstances. There is extensive case law regarding the justification of fixed-term lettings.

A lease that contains an agreement on a fixed-term tenancy generally puts the Tenant at a disadvantage compared to the general rules in the Rent Act. Therefore, in municipalities with housing regulation, the fixed-term condition may be superseded if it is deemed that the rental agreement, after an overall assessment, has been entered into on terms that are more burdensome for the Tenant than the terms that apply to other tenants in the property, regardless of the Landlord having a special reason for letting for a fixed term.

Fixed-term rental agreements terminate without notice when the rental period according to the rental agreement expires. A fixed-term rental agreement may only be terminated during the rental period if it has been agreed upon, between the parties or if the other party breaches the agreement.

The agreement is included in Section 11 of the contract, and it may be appropriate to state the reason for the fixed term. If the parties have agreed that the lease may be terminated during the rental period, the general termination rules of the Rent Act apply, cf. above.

3. To Section 3 of the lease: Payment of rent, etc.

Determining and adjusting the rent.

The rules for determining and adjusting rent are primarily found in the Rent Act. Depending on the type and location of the rental property, the rules of the Rent Act will determine and adjust the rent.

Rent determination upon entering into the agreement.

In regulated municipalities, cf. Section 4 of the Rent Act, special rules apply to the amount of the rent upon entering into the rental agreement, cf. section 19 of the Rent Act.

The main rule is that the rent must not exceed the amount that constitutes the cost-based rent for the rental property with a calculated supplement for any improvements.

Special rules apply to "small properties", see below.

However, as an exception, the rent for "substantially improved rental properties" may be agreed at an amount that does not exceed the value of the rented property. Section 19(2) of the Rent Act contains a definition of "radically improved rental properties".

Determining whether the rent exceeds the value of the rented property is based on a comparison with the rent paid for similar premises in the neighbourhood or area in terms of location, type, size, quality, equipment, and state of repair.

For leases with cost-determined rent, it also applies that a rent or rental terms cannot be agreed upon entering into the lease agreement that are more onerous for the Tenant than the terms that apply to other tenants in the property, based on an overall assessment. In municipalities that are not regulated - so-called unregulated municipalities - no special rules apply to the amount of rent at the time the lease is signed, but the Tenant may demand a rent reduction after the lease is signed if it significantly exceeds the value of the rented property. This also applies to properties located in regulated municipalities that are exempt from the cost-based rent rules.

Rent adjustment during the rental period.

As a rule, the rent for rental properties located in regulated municipalities is adjusted according to the cost-based rent rules, while the rent for rented properties located in unregulated municipalities is adjusted according to the rules on the value of the rented property.

Small properties.

As an exception to the above rules on rent setting and adjustment, special rules apply in regulated municipalities for leases in properties that on 1 January 1995 comprised six or fewer residential flats (small properties).

The same applies to properties built after 1 January 1995 if the property had six or fewer residential apartments when it was occupied.

When setting and adjusting the rent for these rental properties, the rules on the value of the rented property apply, so that the rent in these properties may be increased or reduced if it is significantly lower or significantly higher than the rent paid for similar rented properties in larger properties where the rent is adjusted according to the rules on cost-based rent.

Single rooms.

For separate single rooms (club rooms) in regulated municipalities, the rent is set and adjusted according to the cost-based rent rules unless the single room is located in a property that is exempt from the cost-based rent rules, so that the rent is instead set according to the value of the rented property.

In single residential rooms where the rooms are part of the Landlord's residential apartment or part of a one- or two-family house occupied by the Landlord, and in club rooms in unregulated municipalities, the rent is set and adjusted according to the value of the rented property.

Mixed tenancies.

The rent for mixed tenancies, i.e. rental properties that are used for both residential and non-residential purposes, is generally regulated in the same way as residential tenancies.

However, if the residential and non-residential premises are located in separate physical units, special rules apply to the non-residential premises, cf. the Commercial Lease Act.

Taxes and duties.

In both regulated and unregulated municipalities, it is possible to announce separate rent increases due to increases in property taxes and duties. In the cost-based rent, taxes and duties may alternatively be included in the operating budget.

If taxes and duties are cancelled or reduced, the Landlord must, with effect from the date of cancellation or reduction, make a corresponding rent reduction for the apartments and premises in whose rent the expense has been included.

Net price index adjustment.

The Landlord may, in agreement with the Tenant, choose to adjust the rent according to developments in Statistics Denmark's net price index. There are two types of net price adjustment, which are exceptions to the general rules on rent adjustment.

For tenancies in properties with cost-based rent, the Landlord may decide that once a year and for periods of two years at a time, the rent will be adjusted according to the net price index instead of the cost-based rent rules. It may also be agreed between the Landlord and the Tenant that the rent shall be adjusted once a year during the tenancy according to the development in Statistics Denmark's net price index. The net price-indexed rent may be reduced if it significantly exceeds the value of the rented property.

For properties with cost-based rent and other properties, it may be agreed that the rent will be adjusted once a year during the tenancy according to the development in Statistics Denmark's net price index.

An agreement on rent adjustment according to the net price index must be included in Section 11 of the lease. It should state the point in time from which the adjustment is based and the value of the net price index at that time. It must also state when the rent will be adjusted for the first time.

Free rent determination.

In both regulated and unregulated municipalities, agreements on "free rent determination", cf. Section 54(1)(1-3) of the Rent Act, may be included in rental agreements:

- Residential apartments in properties occupied after 31 December 1991, cf. Section 54(1)(1) of the Rent Act,
- residential flats that on 31 December 1991 were legally used exclusively for business purposes, cf. Section 54(1)(2) of the Rent Act. The same applies to premises which, prior to that date, were lawfully used exclusively for or were lawfully organised exclusively for business purposes; and
- a residential apartment or single room that is newly fitted out in a attic that on 1 September 2002 was not used for or registered as a dwelling, and in newly added floors for which a building permit was granted after 1 July 2004, cf. Section 54(1)(3) of the Rent Act

Pursuant to Section 54(2) of the Rent Act, it is a condition for Section 54(1)(2) and (3) of the Rent Act that the rental agreement states that the rental property is covered by the specific provision of the Rent Act.

If a free rent determination agreement is made, the rent may only be reduced in cases where an unreasonably high rent has been agreed. The Tenant does not have the option to reduce the rent, even if the agreed rent significantly exceeds the cost-based rent or the value of the rented property.

An agreement on free rent determination must be included in Section 11 of the lease.

If a rental agreement has been signed for free rent determination, it may be agreed that the rent will be adjusted according to the net price index during the rental period. The agreement must be included in Section 11 of the lease.

If the rental agreement does not state that the rent may be adjusted according to the net price index, the rent cannot be adjusted during the rental period. However, the rent may still be adjusted due to increases in and the imposition of new taxes and duties.

Index-financed housing construction.

There are special rules for rent determination in properties whose construction is financed with index-linked loans.

Under these rules, the rent may be set so that the total rental income may cover the property's necessary operating expenses at the time of the property's construction, plus a return on the property's value.

Similar rules apply to properties taken into use after 1 January 1989 that are built by and rented out by landlords covered by the Real Interest Tax Act.

For both types of property, special rules apply to rent adjustments during the rental period.

Improvements.

If the Landlord has made improvements to the rented property, a rent increase may be demanded in accordance with specific rules.

Rental payment.

The Landlord shall determine how said amounts are paid and shall designate an account in a bank where the rent and related contributions are paid.

It may be agreed that the rent will be paid for a period of three months at a time. A longer period than three months cannot be validly agreed.

Mandatory monetary payments.

A number of payments in the tenancy are 'mandatory payments', which means that the Landlord may terminate the rental agreement under certain conditions if the mandatory payments are not paid. Amounts that are mandatory monetary payments include rent, deposit and prepaid rent, and its adjustment, heating payment, antenna and internet fee, water on account, cooling payment, and on-demand fee payment.

If the rent, etc., falls due for payment on a public holiday, Saturday or Constitution Day, the due date will be postponed to the following working day. Timely payment of rent is payment made on or before the due date.

If the rent is not paid on time, the Landlord may issue a demand for payment.

The demand may be submitted at the earliest after the third business day after the last due payment date. The Landlord may charge a fee for this, which is specified in the Rent Act.

4. To Section 4 of the lease: Deposit and prepaid rent

Deposit.

In the rental agreement, the Landlord may require the Tenant to pay a deposit as security for the Tenant's obligations upon vacating the property.

The deposit may correspond to a maximum of three months' rent. In subletting, the Tenant may choose to provide a bank guarantee instead of paying a deposit.

Prepaid rent.

The Landlord may also require the Tenant to pay an amount in advance upon entering into the rental agreement that does not exceed the rent payable during the period from termination of the tenancy to the end of the tenancy, but not more than three months' rent. Such prepaid rent may be included in the Tenant's rent payment for the last up to three months of the rental period.

Both deposit and prepaid rent may be claimed proportionally when the rent is increased. The increase may be charged in equal monthly amounts over the same number of months as the deposit and prepaid rent corresponded to in relation to the rent at the start of the tenancy. The rental invoices should specify which amount constitutes the rent itself and which amounts relate to prepaid rent adjustments and deposit adjustments.

If the rent is reduced, the Landlord must make a corresponding refund of the deposit and prepaid rent from the time of the reduction.

5. To Section 5 of the lease: Heating, cooling, water and electricity

The boxes in the lease are ticked, partly for information about the rented property and partly for the information that the municipality needs for a possible housing benefit calculation.

In properties where the Landlord supplies heating, hot water and electricity for purposes other than heating, and in properties where payment for water and cooling is based on consumption meters, the Tenant must generally pay an amount on account to cover the Landlord's expenses.

The cost of heating and hot water and electricity for other purposes than heating cannot be included in the rent for the rental property. The same applies to the cost of water consumption and cooling if the distribution of costs is based on meters. However, this does not apply to single residential rooms, where the cost of heating, water, electricity for other than heating, and cooling may be included in the rent.

At the end of the water, heating, electricity and cooling accounting year, the Landlord must submit separate accounts for the expenses incurred and amounts paid on account for the accounting period.

The accounts must be received by tenants no later than four months after the end of the accounting. However, if the heat, electricity and cooling is supplied by a public utility facility, the accounts are presented in a timely manner, if it has reached the Tenants no later than three months after the Landlord has received final settlement

from the utility facility. If the delivery is made from a public utility facility, the accounting year must follow that of the utility facility.

Heat suppliers must ensure that details of the Tenant's heat distribution meters are made available to the Tenant upon request, cf. Section 9 of the Executive Order on heat distribution meters used as a basis for the allocation of heating costs.

If the Tenant has underpaid the on account contribution, the Landlord may demand additional payment at the first rent payment, which must take place one month after the Tenant has received the individual accounts. If the additional payment exceeds three months' rent, the Tenant may decide to pay in three equal monthly instalments.

If the Tenant has overpaid on account contributions, the overpayment must be refunded to the Tenant for water, heating, electricity and cooling bills, either in cash or by deduction from the first rent payment after the bill has been sent out.

If the individual accounts arrive too late, the Landlord cannot demand additional payment after the accounts. If the accounts are not submitted within an additional two months after the above-mentioned deadlines, the Tenant may refrain from paying on account contributions until the Tenant has received the accounts and has received any overpaid contributions for the completed accounting period.

Tick the box to indicate whether the Landlord supplies electricity to the rental property. If this is not the case, the Tenant is responsible for making an agreement with an electricity supplier for its supply.

6. To Section 7 of the lease: Maintenance condition at move-in

In Section 7 of the lease, the parties must tick the box to indicate whether the condition of the rental property has been or will be determined by a move-in inspection.

Landlords of residential apartments must prepare a move-in report.

The preparation must be done in collaboration with the Tenant, so that the Tenant is invited to participate in a move-in inspection in connection with the move-in.

However, Landlords who only rent out one property, including the owner of a single owner-occupied apartment or cooperative dwelling, are not obliged to organise a move-in inspection.

The Landlord's circumstances at the time when the Tenant may dispose of the rental property will determine whether the Landlord is obliged to organise an inspection. This will typically be from the beginning of the tenancy. If there is doubt as to whether the Landlord only rents out one property, the Tenant may ask the Landlord to sign a solemn declaration that they only rent out one property.

Landlords of single rooms are also not obliged to organise a move-in inspection.

The Landlord must invite the Tenant to participate in the move-in inspection.

There are no specific rules for when and how the Tenant must be summoned, but it is assumed that the Tenant is summoned with enough notice to allow the Tenant to be present. The move-in report states the condition of the rental property when moving in.

The move-in report must be submitted to the Tenant at the inspection, including in a digital document, or sent to the Tenant no later than two weeks after the inspection if the Tenant is not present at the inspection or will not acknowledge receipt of the report.

The rental property must be handed over in the same condition, unless otherwise agreed, cf. the section below on refurbishment when moving out (on interior maintenance).

It cannot be agreed that the rented property must be returned in better condition than it was when the Tenant moved in.

If the rented property is not in the condition that the Tenant is entitled to demand according to the agreement, the Tenant must claim the defect against the Landlord no later than 14 days after the start of the tenancy.

The deadline applies even if the Tenant has participated in a move-in inspection and received a move-in report before the deadline expires.

If the Landlord does not respond, the Tenant has the option to have significant defects repaired at the Landlord's expense, to demand that the Landlord pay compensation or to terminate the agreement.

The Tenant's right of objection is therefore dependent on the Tenant exercising their right of objection within 14 days of the start of the tenancy. If the Tenant has objected without the defect being rectified, the Tenant is not liable for the defect when vacating the premises.

7. To Section 8 of the lease: Maintenance

Interior maintenance.

Interior maintenance includes maintaining the apartment with whitewashing, painting, wallpapering and floor treatment.

Painting includes painting radiators and woodwork in the apartment, including doors, frames, mouldings, panels, entrance door on the interior side, and interior window frames to the edge and frame rebates.

Unless otherwise agreed, the Landlord is responsible for the interior maintenance of the rental property.

In this case, the Landlord must set aside a monthly amount in an interior maintenance account for the apartment.

The Landlord is also obliged to set aside an amount for interior maintenance for mixed tenancies, i.e. rental properties that are used for both residential and non-residential purposes. However, if the premises are located in separate physical units, only the interior maintenance of the residential part needs to be covered.

The Landlord must inform the Tenant in writing no later than three months after the end of the accounting year what amount is in the account for interior maintenance.

The Tenant may require the Landlord to carry out interior maintenance of the rented property so often that the rented property is always in a well-maintained condition and if the costs may be paid from the amount available in the maintenance account.

When the Landlord deducts amounts from the maintenance account after maintenance work has been carried out, the Tenant must also receive a written statement of the costs incurred, stating the amount that is then available.

Without prior agreement with the Landlord, a Tenant who has had work carried out them self cannot demand payment of the balance on the interior maintenance account. The Landlord may also decide which tradesmen will carry out the work.

It may be agreed that the Tenant is responsible for interior maintenance. This means that in addition to the rent, the Tenant must cover the costs of painting, whitewashing, wallpapering, and varnishing floors in the rented property. Agreement to this effect is indicated by ticking "Tenant" in Section 8 of the contract. The Landlord may require maintenance to be carried out so often that the rented property is always in a well-maintained condition.

The Landlord or their representative has the right to gain or obtain access to the rented property when circumstances so require.

Exterior maintenance.

All other maintenance of all parts of the property and the rented premises that are not included in the interior maintenance, i.e. painting, whitewashing, wallpapering, and varnishing of floors in the rented property, is considered exterior maintenance.

Unless otherwise agreed, the Landlord is responsible for the exterior maintenance of the rental property, except for locks and keys. The Landlord must maintain the property and the rented premises. All installations for drainage and for the supply of light, gas, water, heating and cooling must be kept in a good and serviceable condition.

The Landlord must also ensure that the property and access roads to the rented premises are kept clean and lit in the usual way, just as the Landlord must keep the pavement, courtyard and other common facilities clean.

Unless otherwise agreed, the Tenant must maintain and renew locks and keys as necessary during the rental period so that they are always in good working order.

The Tenant and Landlord may agree on a different maintenance distribution, e.g. that the Tenant is responsible for maintaining and possibly renewing toilet bowls, taps, refrigerators, kitchen tables, mixer taps, windows, floors, floor covering, and similar. Agreements under which the Tenant undertakes to maintain anything other than locks and keys, must be included in Section 11 of the lease.

However, for rental properties in regulated municipalities covered by Section 19 of the Rent Act, it cannot be agreed that the Tenant assumes the Landlord's obligation for exterior maintenance. However, it may be agreed that the Tenant must maintain the garden that is part of the rented property

If the Tenant and Landlord have agreed on such an alternative maintenance distribution, the Tenant must carry out maintenance during the rental period so often that the installations/facilities in question are always in a well-maintained condition.

Move-out inspection, etc.

Landlords who rent out more than one residential apartment at the time of vacating are obliged to organise a move-out inspection with the Tenant and prepare a move-out report in accordance with Section 187(3-5) of the Rent Act.

Refurbishment when moving out - interior.

If the Landlord has the duty to carry out the interior maintenance of the rental property, the Tenant may only be required to paint, etc., if the Tenant has caused damage to the property. Consequently, the Tenant is not required to repair deterioration caused by wear and tear.

If the Tenant has assumed the interior maintenance obligation under the agreement, the Tenant must, at the end of the tenancy, return the property in the same condition as when it was handed over. This means that before moving out, the Tenant must carry out the maintenance of ceilings, walls, floors, etc., that should have been carried out during the rental period.

Refurbishment when moving out - exterior.

Locks and keys and any other items covered by the Tenant's external maintenance obligation under the agreement must be returned at the end of the tenancy in the same condition as when they were handed over, with the exception of deterioration due to normal wear and tear, provided that the items have been regularly maintained.

It cannot be agreed that the rented property must be returned in a better condition than it was when the Tenant moved in.

8. To Section 10 of the lease:

Tenant representation, house rules and other information about the rented property

Resident representation.

Resident representatives may enter into agreements with the Landlord on behalf of the other tenants in some areas, including agreements on the implementation of joint improvements to the property. In addition, special rules apply to properties with resident representation in connection with the notification of rent increases and notification of common improvements.

House rules.

It is the Landlord's responsibility to ensure that the property is generally in order. The rules for this may be written down in house rules.

If resident representatives have been elected, a residents' meeting may adopt house rules. It applies unless the Landlord has compelling reasons to oppose this.

The Tenant must follow these rules and other reasonable instructions to ensure good housekeeping and proper use of the rented property.

Other information about the rented property.

In this section you may enter information about the rented property, e.g. practical information about the conditions in the property, etc.

9. To Section 11 of the lease:

Special conditions

All agreed upon deviations from rental legislation and the printed provisions of the lease must be listed in this section. Such agreements may result in the Tenant obtaining fewer rights or being subject to greater obligations than under the general provisions of rental legislation. The agreed special terms take precedence over the other terms of the rental agreement.

Section 11 of the contract states whether there are special conditions for rent determination that must be disclosed in the lease, including, e.g. in relation to private urban renewal and home improvement, yield calculation, agreed green urban renewal, adjustment according to net price index and free rent determination. This list is not exhaustive.

If there is no space for the special terms under Section 11 of the contract, the terms are moved to or continued in an appendix to the lease. It is recommended that an appendix to the lease is signed separately.

Other information about the rented property that is not in the nature of special terms between the parties shall be stated in Section 10 of the contract.

Digital communication agreement.

As a rule, digital communication and digital documents may be exchanged during the tenancy. However, the demand for payment, the Landlord's termination and the Tenant's objection to the Landlord's termination cannot be submitted as digital documents.

If the Tenant or Landlord is exempt from Digital Post, cf. Section 5 of the Act on Digital Post from public senders, messages during the tenancy cannot be sent as digital documents.

The Landlord or Tenant may also request, with one month's notice to the first day of a month that is not a public holiday, that messages are not given as digital documents.

Private urban regeneration and agreed home improvements.

For rental properties that have been remodelled under the former Private Urban Renewal Act or Chapter 5 of the former Urban Renewal Act and where the rent increase is calculated according to the same laws, the rental agreement must explicitly state that the rental property has been remodelled under the Private Urban Renewal Act or Chapter 5 of the former Urban Renewal Act. Section 12 of the Rent Act states what information must be specified in the contract.

Returns.

If the Landlord wishes to charge a rent where the return is calculated according to Section 25(2) of the Rent Act, this must be stated in the rental agreement. Section 11(3) of the Rent Act states which information must be specified in the contract.

Adjustment according to the net price index.

For rental agreements that are covered by the Landlord's decision to adjust the rent according to the net price index, cf. Section 26 of the Rent Act, and which are entered into after the Landlord has decided on such an adjustment, the lease must state that the rent is adjusted according to the net price index. Section 11(5) of the Rent Act states which information must be specified in the contract.

Bilag 3**Udformning af blanketter**

Bilag 3

Udformning af blanketter

Indledning

Dette bilag indeholder en vejledning til brug ved udarbejdelse af lejekontrasblanketter.

Ved indgåelse af lejeaftaler om beboelseslejligheder eller enkelte værelser til beboelse må blanketter kun anvendes, hvis de er autoriserede eller hvis de i indhold og opstillinger er identiske med typeformular A, 10. udgave af 1. september 2022.

Følges denne vejledning ved udarbejdelse af lejekontraksblanketter, anses blanketterne for identiske med typeformular A, 10. udgave af 1. september 2022, med hensyn til opstilling. Med hensyn til indhold henvises til denne bekendtgørelses bilag 1.

Sidestørrelse/måleenhed

Papirformat:	Blanketterne opbygges på A4 højformat, størrelse 210 x 297 mm.
Linjeafstand:	Fastlagt til 11 punkter (svarende til 0,39 cm).

Disposition

Marginer:	Venstre margin er 2 cm og højre margin er 1 cm fra papirkanten.
Topmargin:	Topmargin er 2,4 cm fra øverste papirkant i kontrakten og 3 cm fra øverste papirkant i vejledningen. Begge dog undtaget side 1, hvor information om formulartype og eventuel placering overskrider denne margin, jf. nedenfor.
Bundmargin:	Bundmargin er 2,22 cm fra nederste papirkant i kontrakten og 3 cm fra nederste papirkant i vejledningen. Begge dog undtaget side 1, hvor information om formulartype og eventuel placering overskrider denne margin, jf. nedenfor.
Afsnitsindryk:	Der benyttes indrykning med foranstillet ledetekst/overskrift: – Første indrykning placeres 3,48 cm fra papirets venstre kant. – Anden indrykning placeres 5,98 cm fra papirets venstre kant.
Spalter:	Hvor der forekommer meget samlet tekst (brødtekst) – indledningen til kontrakterne og i vejledningerne – placeres denne i to spalter. Bredde for begge spalter er 8,5 cm og der er 1 cm mellemrum mellem spalterne. Venstre spalte placeres 2 cm fra papirets venstre kant og højre spalte placeres 11,5 cm fra papirets venstre kant.

Logo/printer

Logo:	På blankettens side 1 i øverste venstre hjørne afsættes fire prikker: 2 cm fra papirets øverste kant, 2 cm fra papirets venstre kant, bredde 5,6 cm, højde 1,5 cm inden for hvilke kan anbringes eget logo.
Printer/raster:	Ved udskrivning på en laserprinter anbefales det at anvende en model med en opløsning på 600 x 600 dpi. Der kan dog anvendes en model med en opløsning på 300 x 300 dpi.

Følgende
skrifttyper
anvendes:

Times New Roman:	Benyttes til større tekstmængder (brødtekst) – i indledningen til kontrakterne og vejledningerne. Anvendes i varianterne: Regular, fed og fed kursiv. Alternativt kan anvendes Times.
------------------	--

Arial:	Benyttes til ledetekster og tekster omkring udfyldningsfelter. Anvendes i varianterne: Regular, fed og <i>fed kursiv</i> .
	Alternativt kan anvendes Helvetica.
Bemærk:	Hvor forskellige skriftsnit anvendes, skal den pågældende skrifttype (regular, fed, fed kursiv) benyttes!
	Skrifterne anvendes parvis i Times New Roman og Arial eller Times og Helvetica.
	Arial/Helvetica benyttes altid 1 punkt mindre end Times New Roman/Times.
	Til individuel tekst i udfyldningsfelterne anvendes en almindelig og sædvanlig skrifttype.

Skriftstørrelser

24 pt 12 pt
§ X. Xxxx
Times 11 pt

Blankettens overskrift:

Der benyttes følgende skrifttyper: Arial/Helvetica 24 punkt, centreret og Times New Roman 12 punkt, begge fed med baggrundsfarve #D1D3D4 svarende til RGB rød 209, grøn 211, blå 2012.

Afsnitsoverskrifter i kontrakterne:

Der benyttes Arial/Helvetica 10 punkt, fed med baggrundsfarve #D1D3D4 svarende til RGB rød 209, grøn 211, blå 2012. Øverst og nederst afgrænses teksten af en vandret linje på 3,0 punkts tykkelse i samme farve som tekstbaggrund.

Bemærk at paragrafnumre skrives med mellemrum mellem paragraftegn og nummerering samt punktum og mellemrum efter nummerering før tekst.

Afsnitsoverskrifter i vejledningerne:

Der benyttes Times New Roman/Times 11 punkt, fed med baggrundsfarve #D1D3D4 svarende til RGB rød 209, grøn 211, blå 2012. Øverst og nederst afgrænses teksten af en vandret linje på 2,25 punkts tykkelse i samme farve som tekstbaggrund.

Bemærk at afsnit nummereres fulgt af punktum og to mellemrum efter nummerering før tekst.

Større mængder tekst (brødtekst)

Der benyttes Times New Roman/Times 9 punkt, regular. Fremhævet tekst udføres med Times New Roman/Times 9 punkt fed eller fed kursiv.

Formularautorisation

Angivelse af formulartypen ("Typeformular ...") placeres på første side 14,35 cm fra venstre papirkant, 2,57 cm fra øverste papirkant.

Autorisationen markeres med teksten placeret på side 1 højrestillet 3,3 cm fra øverste papirkant skrevet i Arial/Helvetica 9 punkt.

Anvendelse af streger

	Der anvendes kun vandrette streger.
Tykkelse:	Generelt anvendes 0,25 punkt.
Længde:	Tilpasses de enkelte afsnits indrykninger, dog skal følgende mål overholdes: – Ved afsnitsopdeling, dvs. fra 1. indrykning er længden 2,5 cm, – ved yderligere opdeling i et afsnit, dvs. fra 2. indrykning, er længden 14,06 cm.
	Der anvendes fuldt optrukne linjer.

Udfyldningsfelter/placering

Felttyper:	Der anvendes forskellige felttyper i kontrakterne.
Afkrydsning:	De firkantede kontrolbokse og runde "radioknapper" bruges til markering af et valg. "Kontrolbokse"/firkanter anvendes, hvor flere muligheder kan afkrydses samtidig, hvorimod "radioknapper"/cirkler anvendes ved valg mellem alternativer, fx Ja/Nej. Afkrydsningsfelter til Ja/Nej placeres 18,34 cm og 19,13 cm fra venstre papirkant med "Ja" som venstre felt.
Udfyldning:	Udfyldningsfelter til angivelse af datoer sker ved valg i pop-op-kalender i feltet eller skrives i formen DD-MM-AAAA, hvor DD er dag, MM er måned og AAAA er år. fx 12-10-2022 for 12. oktober 2022. Formerne DD/MM/AAAA og DD-MM-AAAA kan anvendes alternativt.

Sidenummerering

Alle sider nummereres. Der anføres såvel aktuelt sidenummer som det totale antal sider i formularen (side x af y)

Sidenumre angives med skrifttypen Arial/Helvetica 9 punkt regular.

Sidenummer placeres nederst i højre hjørne. Det placeres højrestillet med bundlinje 1,51 cm over nederste papirkant.

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: _____

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Indenrigs- og Boligministeriet den 1. september 2022.

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

det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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

Udlejerens og lejerens rettigheder og pligter i lejeforholdet er reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet, hvor lovens regler kan fraviges.

Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med **fed og kursiv**. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er

Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningssejendomme. Vejledningen er en del af den autoriserede lejekontrakt.

§ 1. Parterne og det lejede

Lejemålet: Det lejede er ☐ en lejlighed ☐ et enkeltværelse ☐ en ejerlejlighed ☐ en andelsbolig
☐ andet: ☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende:

By:

Udlejerens: Navn:
CVR-nr./reg.nr.:

Adresse:

Telefon:

E-mail:

Lejeren: Navn:

Adresse:

Telefon:

E-mail:

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør _____ m², der består af _____ værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf _____ m²

Brugsret til: Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejerens anvisninger adgang og brugsret til følgende lokaliteter: (sæt x)

☐ Fællesvaskeri ☐ Fælles gårdanlæg ☐ Loft-/kælderrum nr.: _____
☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: _____ ☐ Andet: _____
☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den _____ og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11. 3,88

Opsigelse: Opsigelsen skal være **skriftlig** fra begge parter side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens §11, kan lejerens opsige en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 170 og 171 i lov om leje.

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er _____ kr. 7,76

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den _____ i hver (sæt x) ☐ Måned ☐ Kvartal 7,76

Lejen pr. måned/kvartal udgør _____ kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	_____ kr.	
A conto vandbidrag	_____ kr.	
A conto elbidrag	_____ kr.	
A conto kølingsbidrag	_____ kr.	
Antennebidrag	_____ kr.	11,64
Internetbidrag	_____ kr.	
Bidrag til beboerrepræsentation	_____ kr.	
Andet*: _____	_____ kr.	
Andet*: _____	_____ kr.	
I alt betales pr. måned/kvartal:	_____ kr.	

* Bemærk, at det alene er med hjemmel i loven, at der kan opkræves beløb ud over lejen, da beløbet ellers skal være indeholdt i lejen.

Skatter og afgifter: 15,52

I lejen indgår skatter og afgifter pr. _____

Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☐ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. _____ - _____ i (pengeinstitut): _____

Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

☐ Lejen m.v. betales via Betalingsservice.

Bemærk: Særlige forhold vedrørende lejefastsættelse, jf. vejledningen, skal anføres i lejekontraktens § 11. 19,40

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den _____ betaler lejerens et depositum på _____ kr. svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejerens endvidere forudbetalt leje på _____ kr. svarende til _____ måneders leje (højst svarende til den leje, som skal betales i perioden fra opsigelsen afgives af lejer til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den _____ betaler lejerens i alt _____ kr., svarende til: 23,28

Forudbetalt leje: _____ kr.

Leje m.v. for perioden: _____ til _____ kr.

Depositum _____ kr.

_____ kr.

_____ kr.

_____ kr.

I alt _____ kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den _____. 27,16

§ 5. Varme, køling, vand og el

3,88	Varme: Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ○ Ja ○ Nej Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☐ Fjernvarme/naturgas ☐ Centralvarme med olie ☐ El til opvarmning ☐ Andet: _____ ☐ Udgiften til varme opkræves ud over lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 1. Varmeregnskabsåret begynder den _____ ☐ Udgiften til varme indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 2 (enkeltværelser m.v.).	3,88
7,76	Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) ○ Ja ○ Nej Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☐ El ☐ Gas ☐ Olie/petroleum ☐ Fjernvarme/naturgas ☐ Andet: _____	7,76
11,64	Vand: Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) ○ Ja ○ Nej Hvis ja: ☐ Udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen. Vandregnskabsåret begynder den _____ ☐ Udgiften til vand fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.	11,64
15,52	El: Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) ○ Ja ○ Nej Hvis ja: ☐ Udgiften til el fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen. Elregnskabsåret begynder den _____ ☐ Udgiften til el fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.	15,52
19,40	Køling: Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x) ○ Ja ○ Nej Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) ○ Ja ○ Nej Kølingsregnskabsåret begynder den _____	19,40

§ 6. Fællesantennener m.v. og adgang til elektroniske kommunikationstjenester

23,28	Fællesantenne: Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x) ○ Ja ○ Nej Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x) ○ Ja ○ Nej Internet: Udlejeren leverer adgang til internet (elektroniske kommunikationstjenester), hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x) ○ Ja ○ Nej	23,28
-------	---	-------

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning

27,16	Hvis udlejer ønsker at kunne stille krav om istandsættelse ved lejers fraflytning, påhviler det den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed, at afholde indflytningssyn, og den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed på fraflytningstidspunktet, at afholde fraflytningssyn. Udlejer udlejer mere end én beboelseslejlighed? ○ Ja ○ Nej Er/bliver lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn? ○ Ja ○ Nej Bliver lejemålets stand konstateret ved et fraflytningssyn? ○ Ja ○ Nej	27,16
-------	--	-------

Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejerens, for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen, senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.

§ 8. Vedligeholdelse

Pligt: **Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler:** (sæt x)
☐ Udlejeren ☒ Lejeren

Konto: Har udlejeren den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den _____ står der _____ kr. på kontoen.
Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens istandsættelse af lejemålet.

Bemærk: Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Ved udvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse.

Lejer har i henhold til lov om leje pligten til at vedligeholde låse og nøgler, medmindre andet aftales.

§ 9. Inventar

Følgende inventar i lejeforholdet tilhører ved lejemålets indgåelse udlejeren: (sæt x)

☐ Komfur	☐ Køle-/fryseskab	☐ Tørretumbler	☐ Andet: _____
☐ Køleskab	☐ Opvaskemaskine	☐ Emhætte	☐ Andet: _____
☐ Fryser	☐ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet: _____

§ 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation:

Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x)

☐ Ja ☐ Nej

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x)

☐ Ja ☐ Nej

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen: _____

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

☐ Ja ☐ Nej

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

Øvrige oplysninger om det lejede:

Der må ikke her anføres fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10.

Beboerrepræsentation:
Øvrige oplysninger om det lejede – fortsat

3,88

3,88

7,76

7,76

11,64

11,64

§ 11. Særlige vilkår

Fravigelser: Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10. Sådanne fravigelser vil kunne medføre, at lejerer opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

15,52

15,52

Vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller af en husorden, må ikke anføres her. Øvrige oplysninger om det lejede anføres i kontraktens § 10.

Bemærk: I § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejeafstættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (§ 11, stk. 4, i lov om leje), regulering efter nettoprisindeks (§ 11, stk. 5, § 53, stk. 2, eller § 54, stk. 3, i lov om leje), privat byfornyelse og boligforbedring (§ 12 i lov om leje) og fri lejeafstættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

19,40

Lejeafstættelse: Lejeforholdet er omfattet af reglerne om fri leje

O Ja O Nej

19,40

Hvis ja, hvilken grund gør sig gældende, jf. lejelovens § 54 (for nærmere herom se vejledningen):

23,28

23,28

27,16

27,16

3,88

Lejeregulering: Lejen reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejer.

O Ja O Nej

3,88

Hver den _____ reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra _____ måned året før til den _____ måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den _____.

Reguleringen sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksring x nyt indeks = ny leje

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade reguleringen, uden at dette kan betragtes som et afkald på retten til at opkræve denne for fremtiden.

7,76

7,76

Øvrige fravigelser:

11,64

11,64

15,52

15,52

19,40

19,40

23,28

23,28

27,16

27,16

Øvrige fravigelser – fortsat

3,88

3,88

7,76

7,76

11,64

11,64

15,52

15,52

19,40

19,40

23,28

§ 12. Underskrift

23,28

Dato: _____

Dato: _____

Som udlejer

Som lejer

27,16

Som udlejer

Som lejer

27,16

BILAG
Vejledning august 2022
til typeformular A,
10. udgave, af 1. september 2022.

3,88

3,88

VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme

7,76

7,76

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standardlejekontrakt, typeformular A, 10. udgave af 1. september 2022 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en beskrivelse af det lejede samt lejerens betaling for lejemålet.

11,64

Udlejerens og lejerens rettigheder og pligter i lejeforholdet er reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet.

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

15,52

Enkelte vilkår i lejekontraktens fortrykte tekst er fremhævet med fed og kursiv. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, kan de

særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af § 14 i lov om leje. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejerens må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A, 10. udgave.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning.

En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejerens, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. Vejledningen er ikke udtømmende.

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning samt de vejledninger, der kan findes på ministeriets hjemmeside m.v.

Denne vejledning er udarbejdet i august 2022. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt

19,40

19,40

23,28

23,28

27,16

27,16

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

3,88

3,88

1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede

Lejelovens beskyttelse.

De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejereren i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejerens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejereren har efter lejelovgivningen.

7,76

Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. inden for lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejereren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejereren, medmindre andet aftales.

11,64

En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttelse efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetageren i modsætning til den almindelige lejer ikke står i kontraktforhold med ejendommens ejer.

Fremleje.

Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejereren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

15,52

Lejereren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejereren af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål jf. side 9), har lejereren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.

19,40

Udlejereren kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejereren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet. Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejereren kopi af fremlejeaftalen.

23,28

I fremlejeforhold kan lejereren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto.

27,16

2. Til lejekontraktens § 2: Lejeforholdets begyndelse og ophør

Lejerens opsigelse.

Det følger af lejeloven, at lejeaftalen af lejereren kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt mellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

7,76

Lejereren kan med 1 måneds varsel opsiges en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelse er et værelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejereren bebor.

Lejereren kan med 3 måneders varsel opsiges en lejeaftale om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejereren bebor.

11,64

Udlejerens opsigelse.

Lejeaftalen kan af udlejereren kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 170 og 171, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 175 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med 1 måneds varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, kan opsiges med 1 års varsel.

15,52

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejereren, når udlejereren ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer 1 år. Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

19,40

Det skal i kontraktens § 1 oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsbolig.

Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 170, nr. 3, en særlig mulighed for at opsiges lejereren med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 172, nr. 4, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejereren kan opsiges lejeaftalen.

23,28

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

27,16

Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejeren, før udlejer har opsagt lejekontrakten. Parterne kan således fx aftale, at lejeren kan flytte efter en kortere frist.

Tidsbegrænsede lejeaftaler.

Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 173, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidsbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejeren ringere end efter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkåret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejer har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset.

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen.

Aftalen indføjes i kontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

3. Til lejekontraktens § 3: Betaling af leje m.v.

Fastsættelse og regulering af lejen.

Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primært i lejeloven. Det afhænger af lejemålets art og beliggenhed, hvilke regler i lejeloven lejen fastsættes og reguleres efter.

Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.

I regulerede kommuner, jf. lejelovens § 4, gælder der særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. lejelovens § 19.

Hovedreglen er, at lejens størrelse ikke må overstige det beløb, som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer.

Der gælder særlige regler for "småejendomme", jf. nedenfor.

Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke overstiger det lejedes værdi. Lejelovens § 19, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål

i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen. I kommuner, som ikke er reguleret - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejeren kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi. Dette gælder tillige for ejendomme beliggende i regulerede kommuner, der er undtaget for reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Lejeregulering i lejeperioden.

Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende i regulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemt leje, medens lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner reguleres efter reglerne om det lejedes værdi.

Småejendomme.

Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i småejendomme, som 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Det samme gør sig gældende for ejendomme, som er opført efter den 1. januar 1995, hvis ejendommen omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug.

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi, således at lejen i disse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Enkeltværelser.

For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje medmindre enkeltværelset er beliggende i en ejendom, der er undtaget fra reglerne om omkostningsbestemt husleje, således at lejen i stedet fastsættes efter det lejedes værdi.

I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi.

Blandede lejemål.

Lejen for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og til andet end beboelse reguleres som udgangspunkt på samme måde som rene beboelseslejemål.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven.

Skatter og afgifter

3,88 Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte husleje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbudgettet.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejerens medvirkning fra bortfalds- eller nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Nettoprisindeksregulering.

7,76 Udlejerens kan efter aftale med lejerens vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejeregulering.

11,64 For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejerens beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Det kan endvidere aftales mellem udlejerens og lejerens, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

For ejendomme med omkostningsbestemt leje og andre ejendomme, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

15,52 En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføres i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilket tidspunkt der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvilken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere fremgå, hvornår lejen første gang vil blive reguleret.

Fri lejefastsættelse.

Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejefastsættelse", jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1-3, indgås i lejeaftaler om:

- 19,40
- Beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1,
 - beboelseslejligheder, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttes til erhvervsformål, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål og
 - beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i en tagetage, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 3
- 23,28

I medfør af lejelovens § 54, stk. 2, er det en betingelse for så vidt angår lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2 og 3, at det af lejeaftalen fremgår, at lejemålet er omfattet af den konkrete lejelovsbestemmelse.

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejerens

27,16

har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

3,88

En aftale om fri lejefastsættelse skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan det aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres efter nettoprisindeks. Aftalen skal indføres i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog stadig reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter.

7,76

Indeksfinansieret boligbyggeri.

Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes, således at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkast af ejendommens værdi.

11,64

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden.

Forbedringer.

15,52 Hvis udlejerens har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

Lejens betaling.

Udlejerens bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales og anviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertil knyttede bidrag betales.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

19,40

Pligtige pengeydelse.

For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelse", hvilket betyder, at udlejerens kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelse ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelse, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag for vand, betaling for køling samt betaling af påkravsgebyr.

23,28 Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretages senest på forfaldsdagen.

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejerens afgive påkrav herom.

27,16

Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

3,88

4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje

Depositum.

Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejerer betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremlejeforhold kan lejerer vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

7,76

Forudbetalt leje.

Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejerer ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til den leje, som skal betales i perioden fra lejemålet opsiges, til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejerer lade indgå som huslejebetaling i de sidste op til 3 måneder af lejeperioden.

11,64

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt forhøjet, når lejen forøges. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved lejeforholdets indgåelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.

Nedsættes lejen, skal udlejeren fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje.

15,52

5. Til lejekontraktens § 5: Varme, køling, vand og el

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.

19,40

I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand samt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor betaling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejerer som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejerens udgifter.

Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug og køling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og køling kan være indeholdt i lejen.

23,28

Ved vand, varme, el- og kølingsregnskabsårets udløb skal udlejeren fremsende særskilte regnskaber for de afholdte udgifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskaberne skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt,

27,16

hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

3,88

Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger om lejerens varmfordelingsmålere stilles til rådighed for lejerer på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmfordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejerer betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejerer har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejerer beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

7,76

Har lejerer betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand, varme, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejerer, enten kontant eller ved fradrag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejeren ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes regnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejerer undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejerer har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

11,64

Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejerer selv sørge for at indgå aftale med en elleverandør om levering heraf.

15,52

6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved indflytning

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemålets stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport.

Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejerer, således at lejerer indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

19,40

Udlejeren, der kun udlejer én bolig, herunder ejeren af en enkelt-ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejerer kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejeforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejerer anmode udlejeren om at underskrive en tro og loveerklæring om, at denne alene udlejer én bolig.

23,28

Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejeren skal indkalde lejerer til deltagelse i indflytningssynet.

27,16

Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejerens skal indkaldes, men det forudsættes, at lejerens indkaldes med så tilpas lang frist, at lejerens har mulighed for at være til stede. I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen.

Indflytningsrapporten skal udleveres til lejerens ved synet, herunder i et digitalt dokument, eller sendes til lejerens senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved fraflytning (om indvendig vedligeholdelse).

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

Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejerens ifølge aftalen kan kræve, skal lejerens over for udlejerens gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejerforholdets begyndelse.

Fristen gælder, selvom lejerens inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport.

Hvis udlejerens ikke reagerer, har lejerens mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejerens betaler en erstatning eller at hæve aftalen.

Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejerens gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejerforholdets begyndelse. Har lejerens gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejerens ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse.

Den indvendig vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, genigter, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fæls.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejerens.

Udlejerens skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejerens har også pligt til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse. Er lokalene beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes beløb til indvendig vedligeholdelse for beboelsesdelen.

Udlejerens skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejerens om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejerens kan kræve, at udlejerens foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdet stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejerens efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejerens samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.

Uden forudgående aftale med udlejerens kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejerens bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejerens. Dette indebærer, at lejerens ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "Lejerens" i kontraktens § 8. Udlejerens kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdet stand.

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

Udvendig vedligeholdelse.

Al anden vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse, dvs. er omfattet af maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede, betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejerens. Udlejerens skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

Udlejerens skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejerens skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejerens i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdet stand.

Der kan mellem lejerens og udlejerens aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således at lejerens påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toiletkummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejerens påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføres i lejekontraktens § 11.

For lejemål i regulerede kommuner omfattet af lejelovens § 19 kan det dog ikke aftales, at lejerens overtager udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejerens skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Er der mellem lejereren og udlejeren aftalt en sådan anden
vedligeholdelsesfordeling, skal lejereren i lejeperioden foretage
vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god
vedligeholdt stand.

Fraflytningssyn mv.

Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én
beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn
sammen med lejereren og udarbejde en fraflytningsrapport efter
lejelovens § 187, stk. 3-5.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.

Har udlejeren pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse
af lejemålet, vil lejereren alene kunne blive mødt med krav om at male
osv., hvis lejereren har påført lejemålet skader. Lejereren skal således
ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejereren ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelses-
pligt, skal lejereren ved lejeforholdets ophør aflevere lejemålet i
samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejereren inden
fraflytning skal udføre den vedligeholdelse af lofter, vægge, gulve
osv., som burde have været udført i løbet af lejeperioden.

Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.

Låse og nøgler og eventuelle andre genstande, som efter aftalen er
omfattet af lejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal
ved lejeforholdets ophør afleveres i samme stand som ved
overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes
almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at genstandene
har været løbende vedligeholdt.

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

8. Til lejekontraktens § 10: Beboerrepræsentation, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation.

Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med
udlejeren på de øvrige lejerers vegne, herunder bl.a. aftaler om
gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere
gælder der i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser og varsling
af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme med
beboerrepræsentation.

Husorden.

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

Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en
husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren har vægtige
grunde til at modsætte sig dette.

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

Øvrige oplysninger om det lejede.

Her anføres oplysninger om det lejede fx praktiske oplysninger om
forholdene i ejendommen m.v.

9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og
lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne
medføre, at lejereren opnår færre rettigheder eller pålægges større
forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i
lejelovgivningen. De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til
lejeaftalens øvrige vilkår.

Det angives i kontraktens § 11, om der gælder særlige vilkår for
lejefastsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i
forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastbereg-
ningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og
fri lejefastsættelse. Opremsningen er ikke udtømmende.

Er der ikke plads til de særlige vilkår under kontraktens § 11, flyttes
vilkårene om i eller fortsættes i et tillæg til lejekontrakten. Det
anbefales, at et tillæg til lejekontrakten underskrives særskilt.

Øvrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter af særlige
vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.

Aftale om digital kommunikation.

Der kan som udgangspunkt kommunikeres digitalt og udveksles
digitale dokumenter i lejeforholdet. Betalingspåkrav, udlejerens
opsigelse og lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse kan dog
ikke afgives som digitale dokumenter.

Såfremt lejereren eller udlejeren er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i
lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser i
lejeforholdet ikke afgives som digitale dokumenter.

Udlejeren eller lejereren kan desuden med et varsel på 1 måned til
den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at
meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.

For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om
privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov
om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme
love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er
ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel
5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 12
fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Afkast.

Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter
lejelovens § 25, stk. 2, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens
§ 11, stk. 3, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives
i kontrakten.

Regulering efter nettoprisindeks.

For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om
regulering efter nettoprisindeks, jf. § 26 i lejeloven, og som indgås,
efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal
det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af
lejelovens § 11, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere
skal angives i kontrakten.

Bilag 4**Udformning af blanketter (ENG)**

Bilag 4

Udformning af blanketter

Indledning

Dette bilag indeholder en vejledning til brug ved udarbejdelse af lejekontrasblanketter.

Ved indgåelse af lejeaftaler om beboelseslejligheder eller enkelte værelser til beboelse må blanketter kun anvendes, hvis de er autoriserede eller hvis de i indhold og opstillinger er identiske med typeformular A, 10. udgave (ENG) af 1. januar 2025.

Følges denne vejledning ved udarbejdelse af lejekontraksblanketter, anses blanketterne for identiske med typeformular A, 10. udgave (ENG) af 1. januar 2025, med hensyn til opstilling. Med hensyn til indhold henvises til denne bekendtgørelses bilag 1.

Sidestørrelse/måleenhed

Papirformat:	Blanketterne opbygges på A4 højformat, størrelse 210 x 297 mm.
Linjeafstand:	Fastlagt til 11 punkter (svarende til 0,39 cm).

Disposition

Marginer:	Venstre margin er 2 cm og højre margin er 1 cm fra papirkanten.
Topmargin:	Topmargin er 2,4 cm fra øverste papirkant i kontrakten og 3 cm fra øverste papirkant i vejledningen. Begge dog undtaget side 1, hvor information om formulartype og eventuel placering overskrider denne margin, jf. nedenfor.
Bundmargin:	Bundmargin er 2,22 cm fra nederste papirkant i kontrakten og 3 cm fra nederste papirkant i vejledningen. Begge dog undtaget side 1, hvor information om formulartype og eventuel placering overskrider denne margin, jf. nedenfor.
Afsnitsindryk:	Der benyttes indrykning med foranstillet ledetekst/overskrift: – Første indrykning placeres 3,48 cm fra papirets venstre kant. – Anden indrykning placeres 5,98 cm fra papirets venstre kant.
Spalter:	Hvor der forekommer meget samlet tekst (brødtekst) – indledningen til kontrakterne og i vejledningerne – placeres denne i to spalter. Bredde for begge spalter er 8,5 cm og der er 1 cm mellemrum mellem spalterne. Venstre spalte placeres 2 cm fra papirets venstre kant og højre spalte placeres 11,5 cm fra papirets venstre kant.

Logo/printer

Logo:	På blankettens side 1 i øverste venstre hjørne afsættes fire prikker: 2 cm fra papirets øverste kant, 2 cm fra papirets venstre kant, bredde 5,6 cm, højde 1,5 cm inden for hvilke kan anbringes eget logo.
Printer/raster:	Ved udskrivning på en laserprinter anbefales det at anvende en model med en opløsning på 600 x 600 dpi. Der kan dog anvendes en model med en opløsning på 300 x 300 dpi.
Følgende skrifttyper anvendes:	Times New Roman: Benyttes til større tekstmængder (brødtekst) – i indledningen til kontrakterne og vejledningerne. Anvendes i varianterne: Regular, fed og <i>fed kursiv</i> . Alternativt kan anvendes Times.

Arial:	Benyttes til ledetekster og tekster omkring udfyldningsfelter. Anvendes i varianterne: Regular, fed og fed kursiv .
	Alternativt kan anvendes Helvetica.
Bemærk:	Hvor forskellige skriftsnit anvendes, skal den pågældende skrifttype (regular, fed, fed kursiv) benyttes!
	Skrifterne anvendes parvis i Times New Roman og Arial eller Times og Helvetica.
	Arial/Helvetica benyttes altid 1 punkt mindre end Times New Roman/Times.
	Til individuel tekst i udfyldningsfelterne anvendes en almindelig og sædvanlig skrifttype.

Skriftstørrelser

24 pt 12 pt

§ X. Xxxx

Times
11 pt

Blankettens overskrift:

Der benyttes følgende skrifttyper: Arial/Helvetica 24 punkt, centreret og Times New Roman 12 punkt, begge fed med baggrundsfarve #D1D3D4 svarende til RGB rød 209, grøn 211, blå 2012.

Afsnitsoverskrifter i kontrakterne:

Der benyttes Arial/Helvetica 10 punkt, fed med baggrundsfarve #D1D3D4 svarende til RGB rød 209, grøn 211, blå 2012. Øverst og nederst afgrænses teksten af en vandret linje på 3,0 punkts tykkelse i samme farve som tekstbaggrund.

Bemærk at paragrafnumre skrives med mellemrum mellem paragraftegn og nummerering samt punktum og mellemrum efter nummerering før tekst.

Afsnitsoverskrifter i vejledningerne:

Der benyttes Times New Roman/Times 11 punkt, fed med baggrundsfarve #D1D3D4 svarende til RGB rød 209, grøn 211, blå 2012. Øverst og nederst afgrænses teksten af en vandret linje på 2,25 punkts tykkelse i samme farve som tekstbaggrund.

Bemærk at afsnit nummereres fulgt af punktum og to mellemrum efter nummerering før tekst.

Større mængder tekst (brødtekst)

Der benyttes Times New Roman/Times 9 punkt, regular. Fremhævet tekst udføres med Times New Roman/Times 9 punkt fed eller fed kursiv.

Formularautorisation

Angivelse af formulartypen ("Typeformular ...") placeres på første side 14,35 cm fra venstre papirkant, 2,57 cm fra øverste papirkant.

Autorisationen markeres med teksten placeret på side 1 højrestillet 3,3 cm fra øverste papirkant skrevet i Arial/Helvetica 9 punkt.

Anvendelse af streger

Der anvendes kun vandrette streger.

Tykkelse: Generelt anvendes 0,25 punkt.

Længde: Tilpasses de enkelte afsnits indrykninger, dog skal følgende mål overholdes:

- Ved afsnitsopdeling, dvs. fra 1. indrykning er længden 2,5 cm,
- ved yderligere opdeling i et afsnit, dvs. fra 2. indrykning, er længden 14,06 cm.

Der anvendes fuldt optrukne linjer.

Udfyldningsfelter/placering

Felttyper:	Der anvendes forskellige felttyper i kontrakterne.
Afkrydsning:	De firkantede kontrolbokse og runde "radioknapper" bruges til markering af et valg. "Kontrolbokse"/firkanter anvendes, hvor flere muligheder kan afkrydses samtidig, hvorimod "radioknapper"/cirkler anvendes ved valg mellem alternativer, fx Ja/Nej. Afkrydsningsfelter til Ja/Nej placeres 18,34 cm og 19,13 cm fra venstre papirkant med "Ja" som venstre felt.
Udfyldning:	Udfyldningsfelter til angivelse af datoer sker ved valg i pop-op-kalender i feltet eller skrives i formen DD-MM-AAAA, hvor DD er dag, MM er måned og AAAA er år. fx 12-10-2022 for 12. oktober 2022. Formerne DD/MM/AAAA og DD-MM-AAAA kan anvendes alternativt.

Sidenummerering

Alle sider nummereres. Der anføres såvel aktuelt sidenummer som det totale antal sider i formularen (side x af y)

Sidenumre angives med skrifttypen Arial/Helvetica 9 punkt regular.

Sidenummer placeres nederst i højre hjørne. Det placeres højrestillet med bundlinje 1,51 cm over nederste papirkant.

Typeformular A, 10. udgave (ENG)

Tenancy no.: _____

Residential LEASE

Lease for use in rental agreements for residential apartments, including mixed tenancies, and rooms in private rental properties.

Authorised by the Ministry of Social Affairs and Housing 1 January 2025.

A number of provisions in rental legislation are mandatory, while others may be validly deviated from by agreement. If the parties wish to agree on deviations from the general rules of rental legislation and/or the lease, this must be stated in Section 11 of the lease.

the contract, it is not necessary to state the same matters in Section 11 of the contract. Terms listed in Section 11 are sufficiently emphasised.

Agreed deviations may not be stated directly in the contract text (by crossing out or similar), unless special authorisation is given in the pre-printed text.

The rights and obligations of the Landlord and Tenant in the tenancy are governed by the applicable rental legislation at any given time, unless the parties agree otherwise where the rules of the law may be deviated from.

Some terms in the pre-printed text are highlighted in **bold and italics**. These terms are deviations from the general rules of rental legislation. If the parties have agreed on the matters highlighted in

Attached to the lease is an appendix with a guide to leases for use in rental agreements for residential apartments, including mixed tenancies, and rooms in private rental properties. The guide is part of the authorised lease.

Section 1. The parties and the rented property

The rental property: The rented property is ☐ an apartment ☐ a single room ☐ an owner-occupied apartment ☐ a cooperative dwelling
☐ other: ☐ The tenancy is a sublease

Address:

Town:

Landlord:

Name:
CVR no./reg. no.:

Address:

Telephone:

E-mail:

Tenant:

Name:

Address:
Telephone:

E-mail:

Area: The total gross floor area of the rental property is _____ m², consisting of _____ rooms
 Business premises, etc., measuring _____ m²

Right to use: Under the agreement, the Tenant also has access and right of use to the following premises as instructed by the Landlord: (Put an x)

☐ Communal laundry facilities ☐ Communal courtyard facilities ☐ Attic/cellar room no.: _____
☐ Bicycle parking ☐ Garage no.: _____ ☐ Other: _____
☐ Other: _____ ☐ Other: _____

Use: The rented property may not be used for anything else without the Landlord's **written** consent:

Section 2. Beginning and end of the tenancy

3,88	Beginning:	The tenancy begins on _____ and continues until it is terminated, unless the tenancy is fixed-term, cf. Section 11.	3,88
	Termination:	Notice of the termination must be in writing from both parties. Unless otherwise agreed and stated in Section 11 of the contract, the Tenant may terminate a rental agreement with three months' notice to the first working day of a month that is not the day before a public holiday. However, for ancillary rooms, the notice period is one month. Termination by the Landlord may be done according to Sections 170 and 171 of the Rent Act.	

Section 3. Payment of rent

7,76	Rent:	The annual rent is _____ DKK	7,76
	Payment:	The rent, etc., is due for payment on _____ in each (put an x) ☐ Month ☐ Quarter	
		The rent per month/quarter is _____ DKK	
		Payments in addition to the rent are:	
		On-account heating contribution _____ DKK	
		On-account water contribution _____ DKK	
		On-account electricity contribution _____ DKK	
11,64		On-account cooling contribution _____ DKK	11,64
		On-account antenna contribution _____ DKK	
		Internet contribution _____ DKK	
		Contributions to resident representation _____ DKK	
		Other*: _____ DKK	
		Other*: _____ DKK	
		Sum paid per month/quarter: _____ DKK	
		* Please note that the law is the only legal basis for charging amounts in addition to the rent, otherwise the amount must be included in the rent.	
15,52	Taxes and duties:	The rent includes taxes and duties as per _____ For future changes in taxes and duties, this date will be taken as a starting point.	15,52
	Place of payment:	☐ The rent, etc., is payable to the Landlord's bank account. _____ - _____ at (financial institution): _____ Payment to a financial institution is considered payment at the designated place of payment. ☐ The rent, etc., is paid by direct debit via Betalingsservice.	
19,40	Note:	Special conditions regarding rent determination, cf. the guide, must be stated in Section 11 of the lease.	19,40

Section 4. Deposit and prepaid rent

	Deposit:	At the latest on _____ the Tenant pays a deposit of _____ DKK corresponding to _____ months' rent (maximum three months' rent).	
	Prepaid rent:	At the latest on _____ the Tenant also pays prepaid rent of _____ DKK corresponding to _____ months' rent (maximum corresponding to the rent payable during the period from the notice is given by the Tenant to the end of the tenancy, but not more than three months' rent).	
23,28	Payment:	At the latest on _____ the Tenant pays a total of _____ DKK, equivalent to: Prepaid rent _____ DKK Rent, etc., for the period: _____ to _____ DKK Deposit _____ DKK _____ DKK _____ DKK In total _____ DKK	23,28
27,16		The first time rent is then due for payment is on _____.	27,16

Section 5. Heating, cooling, water and electricity

3,88	Heating:	Does the Landlord provide heating and hot water? (put an x)	O Yes O No	3,88
		If yes, the rental property is heated by:		
		☐ District heating/natural gas		
		☐ Central heating with oil		
		☐ Electricity for heating		
		☐ Other: _____		
		☐ The cost of heating is charged in addition to the rent, cf. Section 65(1) of the Rent Act. The accounting year for heat begins on _____		
		☐ The cost of heating is included in the rent, cf. Section 65(2) of the Rent Act (single rooms, etc.).		
7,76		Is the Tenant responsible for the heating of the rental property? (put an x)	O Yes O No	7,76
		If yes, the rental property is heated by:		
		☐ Electricity		
		☐ Gas		
		☐ Oil/petroleum		
		☐ District heating/natural gas		
		☐ Other: _____		
11,64	Water:	Does the Landlord supplies water to the rental property? (put an x)	O Yes O No	11,64
		If yes:		
		☐ The cost of water is allocated based on individual consumption meters and is charged in addition to the rent. The accounting year for water begins on _____		
		☐ The cost of water is not allocated based on individual consumption meters and is therefore included in the rent.		
15,52	Electricity:	Does the Landlord supply electricity other than heating for the rental property? (put an x)	O Yes O No	15,52
		If yes:		
		☐ The cost of electricity is allocated based on individual consumption meters and is charged in addition to the rent. The accounting year for electricity begins on _____		
		☐ The cost of electricity is not allocated based on individual consumption meters and is therefore included in the rent.		
19,40	Cooling:	Does the Landlord provide cooling for the rental property? (put an x)	O Yes O No	19,40
		If yes, is the cost of cooling distributed based on individual consumption meters? (put an x)	O Yes O No	
		The accounting year for cooling begins on _____		

Section 6. Communal antennas, etc., and access to electronic communication services

23,28	Communal antenna:	The Landlord provides a common signalling supply for which the Tenant must pay a contribution (put an x)	O Yes O No	23,28
		The tenants' antenna association at the property provides common signal supply (put an x)	O Yes O No	
	Internet:	The Landlord provides internet access (electronic communication services) for which the Tenant must pay a contribution (put an x)	O Yes O No	23,28

Section 7. Condition of the rental property at move-in and move-out

27,16		If the Landlord wants to be able to demand repairs when the Tenant moves out, it is the responsibility of the Landlord who rents out more than one residential apartment to organise a move-in inspection, and the Landlord who rents out more than one residential apartment at the time of moving out to organise a move-out inspection.	27,16
-------	--	--	-------

Does the Landlord rent out more than one residential apartment?

☐ Yes ☐ No

Has/is the condition of the rental property (been) checked during the move-in inspection?

☐ Yes ☐ No

Will the condition of the rental property be established during a move-out inspection? ☐ Yes ☐ No

Note: If the rented property is defective at the beginning of the tenancy, the Tenant shall, in order not to lose the right to claim the defect, notify the Landlord within 14 days of the beginning of the tenancy that the Tenant intends to make a claim. The deadline applies even if the Tenant has participated in a move-in inspection, and received a move-in report before the deadline expires. However, the deadline does not apply if the defect cannot be detected, among other things, by the exercise of ordinary diligence.

Section 8. Maintenance

Obligation: **The interior maintenance of the rental property is the responsibility of:** (put an x)
☐ The Landlord ☐ **The Tenant**

Account: If the Landlord has the interior maintenance obligation, an interior maintenance account must have been created. Upon the creation of the contract on _____ there is _____ DKK in the account.
 The amount may have changed after the contract was created in connection with the Landlord's renovation of the rental property.

Note: Interior maintenance refers to the maintenance of the apartment including whitening, painting, wallpapering, and floor treatment.

Exterior maintenance refers to the maintenance of all parts of the property and the rented property that are not included in the interior maintenance.

The Tenant has a duty to maintain locks and keys in accordance with the Rent Act, unless otherwise agreed.

Section 9. Fixtures and fittings

Following fixtures and fittings in the rental property belong to the Landlord upon entering into the tenancy: (put an x)

☐ Cooker	☐ Refrigerator/freezer	☐ Tumble dryer	☐ Other: _____
☐ Refrigerator	☐ Dishwasher	☐ Cooker hood	☐ Other: _____
☐ Freezer	☐ Washing machine	☐ Washing machine/Tumble dryer	☐ Other: _____

Section 10. Resident representation, pets, house rules and other information about the rented property

Resident representation:

Is there resident representation established at the property at the time of the contract?
 (put an x)

☐ Yes ☐ No

Pets: Are pets allowed in the rental property? (put an x)

☐ Yes ☐ No

Special conditions for permission for pets: _____

House rules: Are there house rules for the property at the start of the tenancy? (put an x)

☐ Yes ☐ No

The house rules are attached if one exists for the property.

Other information about the rented property:

No deviations from or additions to the general rules of rental legislation and Sections 1-10 of the standard contract may be stated here.

Resident representation:

Other information about the rented property - continued

3,88

3,88

7,76

7,76

11,64

11,64

Section 11. Special conditions

Deviations: Agreed deviations and additions regarding the general rules of rental legislation and Sections 1-10 of the standard contract are listed here. Such deviations may result in the Tenant obtaining fewer rights or being subject to greater obligations than under the general provisions of the rental legislation.

15,52

15,52

Terms that already follow in their entirety from the general terms and conditions of rental legislation or house rules may not be listed here. Other information about the rented property is stated in Section 10 of the contract.

Note: Section 11 may, among other things, state whether special conditions apply to the rent determination, which must be disclosed in the lease, including, e.g., in relation to yield (Section 11(4) of the Rent Act), adjustment according to the net price index (Section 11(5), Section 53(2) or Section 54(3) of the Rent Act), private urban renewal and housing improvement (Section 12 of the Rent Act), and free rent determination (Section 54 of the Rent Act).

19,40

19,40

The following are deviations from rental legislation's starting point:

Rent determination: The tenancy is covered by the rules on free rent ☐ Yes ☐ No

If yes, what is the reason, cf. Section 54 of the Rent Act (for more information, see the guide):

23,28

23,28

27,16

27,16

	Rent adjustment:	The rent is adjusted once a year according to the development in Statistics Denmark's net price index. Rent increases may only be implemented by the Landlord giving written notice to the Tenant.	☐ Yes ☐ No
3,88		Every _____ the applicable rent is adjusted by the increase in the net price index from the _____ month of the previous year to the _____ month prior to the adjustment date. The rent is adjusted for the first time on _____.	3,88
		The adjustment is made as follows: Current rent/net price index used in the last calculation of net price indexation x new index = new rent	
		The Landlord is entitled to waive the adjustment in whole or in part without this being considered a waiver of the right to charge it in the future.	
7,76	Other deviations:		7,76
11,64			11,64
15,52			15,52
19,40			19,40
23,28			23,28
27,16			27,16

Page 6 of 14

Other deviations - continued

3,88		3,88
7,76		7,76
11,64		11,64
15,52		15,52
19,40		19,40

Section 12. Signature

23,28	Date: _____	Date: _____	23,28
	As the Landlord	As the Tenant	
27,16	As the Landlord	As the Tenant	27,16

APPENDIX
Guidance December 2024
Typeformular A, 10. udgave (ENG),
dated 1 January 2025.

3,88

3,88

GUIDANCE for residential leases

- Lease agreement guidelines for use in rental agreements for residential apartments, including mixed tenancies, and rooms in private rental properties

This guide is an appendix to the authorised standard lease, type form A, 10th edition (ENG) of 1 January 2025 and thus forms part of the authorised lease.

The lease contains an indication of the parties and a description of the rented property and the Tenant's payment for the rental property.

The rights and obligations of the Landlord and Tenant in the tenancy are governed by the applicable rental legislation at any given time, unless the parties agree otherwise.

If the parties wish to agree on deviations from the general rules of rental legislation and/or the lease, this must be stated in Section 11 of the lease. Agreed deviations may not be stated directly in the contract text (by crossing out or similar), unless special authorisation is given in the pre-printed text.

Some terms in the pre-printed text of the lease are highlighted in bold and italics. These terms are deviations from the general rules of rental legislation. If the parties have agreed on the matters highlighted in the contract, it is not necessary to also state the same matters in Section 11 of the contract.

If the parties wish to agree on deviations from the general rules of rental legislation and/or the lease when entering into the lease, the
- special agreements may be stated in a special appendix instead of in Section 11 of the contract. The requirements for such an appendix follow from Section 14 of the Rent Act. The surcharge then forms part of the lease.

The appendix may not contain uniform rental terms for multiple tenants in the same property when they appear in such a way that the Tenant must perceive them as standardised, in which case the appendix must be authorised. A special appendix to Type Form A, 10th (ENG) edition has not been authorised.

This guide contains a description of the applicable rental legislation with reference to the provisions of the contract.

A number of provisions in rental legislation cannot be deviated from to the detriment of the Tenant, while other provisions may be deviated from by agreement. The guide is not exhaustive.

For further information, please refer to the rental legislation in force at any given time and the guidelines available on the Ministry's website, etc.

This guide was created in December 2024. Please note that legislation may have changed on a few points after this date

19,40

19,40

23,28

23,28

27,16

27,16

Below is information with reference to the individual provisions of the lease:

3,88

1. To Section 1 of the lease: The parties and the rented property

Rental law protection.

The general rights in rental legislation granted to the Tenant in the tenancy are valid against anyone without registration. The Tenant's rights are therefore secured, e.g. in situations where the property is resold. A new owner of the property must respect the general rights that the Tenant has under rental legislation.

7,76

The same applies to agreements on prepayment of rent, deposits or similar within the framework of the law.

On the other hand, if a Tenant has acquired special rights by agreement, such as agreed irrevocability, this right is not automatically secured against a new owner of the property. The Tenant may therefore demand this right to be registered. The cost is paid by the Tenant, unless otherwise agreed.

A Tenant who is a subtenant, does not benefit from the same protection under the Rent Act as the regular tenant, as the subtenant, unlike the regular tenant, does not have a contractual relationship with the property owner.

11,64

Subletting.

The lease may also be used for sublease agreements.

Subletting is when the person who is the tenant under the lease with the Landlord sublets the apartment in whole or in part to another person.

As a general rule, the Tenant may not transfer the use of the rented property to others.

15,52

However, the Tenant of a residential apartment has the right to sublet a maximum of half of the apartment's residential rooms for residential use (in mixed tenancies, the residential part). The total number of people living in the apartment must not exceed the number of residential rooms.

In apartments used exclusively for residential purposes (i.e. not in mixed tenancies, see page 9), the Tenant also has the right to sublet the entire apartment for up to two years when the Tenant's absence is temporary and due to illness, business trip, study stay, temporary transfer or similar.

19,40

However, the Landlord may object to subletting the entire apartment if the property has fewer than 13 residential apartments, if the total number of people in the apartment will exceed the number of residential rooms, or if the Landlord otherwise has reasonable grounds for objecting to the sublease. All agreements between the subletting party and the subtenant, must be made in writing and the subletting party must provide the Landlord with a copy of the sublease agreement before the start of the sublease period.

23,28

In the case of subletting, the Tenant may choose to provide security in the form of a bank guarantee or a deposit in a separate escrow account instead of a deposit at the time of signing the rental agreement and during the rental period.

27,16

2. To Section 2 of the lease: Beginning and end of the tenancy

3,88

The Tenant's notice of termination.

According to the Rent Act, the lease may be terminated by the Tenant with three months' notice, unless other notice has been agreed between the parties. Agreement to this effect is stated in Section 11 of the contract.

The Tenant may terminate the lease for an ancillary single room with one month's notice, unless otherwise agreed. Agreement to this effect is stated in Section 11 of the contract. An ancillary single room is a room that is part of the Landlord's residential apartment or part of a one- or two-family house that the Landlord occupies.

7,76

The Tenant may terminate a lease for a separate single room (club room) with three months' notice, unless otherwise agreed. Agreement to this effect is stated in Section 11 of the contract. A separate single room is a room that is not part of the Landlord's residential apartment or part of a one- or two-family house that the Landlord occupies.

The Landlord's notice of termination.

11,64

The lease may only be terminated by the Landlord in cases covered by the rules in Sections 170 and 171 of the Rent Act, and with the notice period attached to each type of termination under the rules in Section 175 of the Rent Act, which states, among other things

- that ancillary single rooms may be terminated with one month's notice, unless longer notice has been agreed, and
- that a residential apartment in a building in which there are only two residential apartments at the time of entering into the agreement, of which the owner occupies one, may be terminated with one year's notice.

15,52

It also states that other rental agreements may be terminated by the Landlord under certain conditions when the Landlord wants to use the rented property themselves. The notice period in these situations is one year. The act contains a few other grounds for termination, including the Tenant's failure to observe good behaviour. The notice period here is three months.

Section 1 of the contract must state whether the rented property is an apartment or a room. In the case of an apartment, it must also state whether the apartment is an owner-occupied or a cooperative dwelling.

19,40

If it is a different type of tenancy, please specify which one.

An owner or a co-owner who only rents out one owner-occupied apartment or cooperative dwelling has a special option under Section 170(3) of the Rent Act to terminate the lease with one year's notice if the owner or co-owner intends to use the property themselves. For owner-occupied apartments, the special rule in Section 172(4) of the Rent Act also applies, which specifies a number of conditions that must be met for the Landlord to be able to terminate the lease.

23,28

Regardless of the length of the notice period, notice is given on the first working day of a month that is not the day before a public holiday.

The rules in the Rent Act regarding the Landlord's termination cannot be deviated from to the detriment of the Tenant until the

27,16

Landlord has terminated the lease. For example, the parties may agree that the Tenant may move after a shorter period.

— **Fixed-term rental agreements.**

— When entering into the agreement, the parties may agree that the rental agreement shall be fixed-term, cf. Section 173 of the Rent Act, if the fixed-term is sufficiently justified by the Landlord's circumstances. A special reason for a fixed-term rental may be, for example, secondment or temporary relocation. The housing court may supersede the fixed-term condition if it is not considered sufficiently justified by the Landlord's circumstances. There is extensive case law regarding the justification of fixed-term lettings.

— A lease that contains an agreement on a fixed-term tenancy generally puts the Tenant at a disadvantage compared to the general rules in the Rent Act. Therefore, in municipalities with housing regulation, the fixed-term condition may be superseded if it is deemed that the rental agreement, after an overall assessment, has been entered into on terms that are more burdensome for the Tenant than the terms that apply to other tenants in the property, regardless of the Landlord having a special reason for letting for a fixed term.

Fixed-term rental agreements terminate without notice when the rental period according to the rental agreement expires. A fixed-term rental agreement may only be terminated during the rental period if it has been agreed upon, between the parties or if the other party breaches the agreement.

— The agreement is included in Section 11 of the contract, and it may be appropriate to state the reason for the fixed term. If the parties have agreed that the lease may be terminated during the rental period, the general termination rules of the Rent Act apply, cf. above.

15,52

3. To Section 3 of the lease: Payment of rent, etc.

— **Determining and adjusting the rent.**

— The rules for determining and adjusting rent are primarily found in the Rent Act. Depending on the type and location of the rental property, the rules of the Rent Act will determine and adjust the rent.

19,40 **Rent determination upon entering into the agreement.**

— In regulated municipalities, cf. Section 4 of the Rent Act, special rules apply to the amount of the rent upon entering into the rental agreement, cf. section 19 of the Rent Act.

— The main rule is that the rent must not exceed the amount that constitutes the cost-based rent for the rental property with a calculated supplement for any improvements.

— Special rules apply to "small properties", see below.

23,28 However, as an exception, the rent for "substantially improved rental properties" may be agreed at an amount that does not exceed the value of the rented property. Section 19(2) of the Rent Act contains a definition of "radically improved rental properties".

— Determining whether the rent exceeds the value of the rented property is based on a comparison with the rent paid for similar premises in the neighbourhood or area in terms of location, type, size, quality, equipment, and state of repair.

27,16

For leases with cost-determined rent, it also applies that a rent or rental terms cannot be agreed upon entering into the lease agreement that are more onerous for the Tenant than the terms that apply to other tenants in the property, based on an overall assessment. In municipalities that are not regulated - so-called unregulated municipalities - no special rules apply to the amount of rent at the time the lease is signed, but the Tenant may demand a rent reduction after the lease is signed if it significantly exceeds the value of the rented property. This also applies to properties located in regulated municipalities that are exempt from the cost-based rent rules.

3,88

Rent adjustment during the rental period.

7,76

As a rule, the rent for rental properties located in regulated municipalities is adjusted according to the cost-based rent rules, while the rent for rented properties located in unregulated municipalities is adjusted according to the rules on the value of the rented property.

Small properties.

As an exception to the above rules on rent setting and adjustment, special rules apply in regulated municipalities for leases in properties that on 1 January 1995 comprised six or fewer residential flats (small properties).

11,64

The same applies to properties built after 1 January 1995 if the property had six or fewer residential apartments when it was occupied.

When setting and adjusting the rent for these rental properties, the rules on the value of the rented property apply, so that the rent in these properties may be increased or reduced if it is significantly lower or significantly higher than the rent paid for similar rented properties in larger properties where the rent is adjusted according to the rules on cost-based rent.

15,52

Single rooms.

For separate single rooms (club rooms) in regulated municipalities, the rent is set and adjusted according to the cost-based rent rules unless the single room is located in a property that is exempt from the cost-based rent rules, so that the rent is instead set according to the value of the rented property.

In single residential rooms where the rooms are part of the Landlord's residential apartment or part of a one- or two-family house occupied by the Landlord, and in club rooms in unregulated municipalities, the rent is set and adjusted according to the value of the rented property.

19,40

Mixed tenancies.

The rent for mixed tenancies, i.e. rental properties that are used for both residential and non-residential purposes, is generally regulated in the same way as residential tenancies.

However, if the residential and non-residential premises are located in separate physical units, special rules apply to the non-residential premises, cf. the Commercial Lease Act.

23,28

Taxes and duties.

In both regulated and unregulated municipalities, it is possible to announce separate rent increases due to increases in property taxes and duties. In the cost-based rent, taxes and duties may alternatively be included in the operating budget.

27,16

3,88 If taxes and duties are cancelled or reduced, the Landlord must, with effect from the date of cancellation or reduction, make a corresponding rent reduction for the apartments and premises in whose rent the expense has been included.

Net price index adjustment.

The Landlord may, in agreement with the Tenant, choose to adjust the rent according to developments in Statistics Denmark's net price index. There are two types of net price adjustment, which are exceptions to the general rules on rent adjustment.

7,76 For tenancies in properties with cost-based rent, the Landlord may decide that once a year and for periods of two years at a time, the rent will be adjusted according to the net price index instead of the cost-based rent rules. It may also be agreed between the Landlord and the Tenant that the rent shall be adjusted once a year during the tenancy according to the development in Statistics Denmark's net price index. The net price-indexed rent may be reduced if it significantly exceeds the value of the rented property.

11,64 For properties with cost-based rent and other properties, it may be agreed that the rent will be adjusted once a year during the tenancy according to the development in Statistics Denmark's net price index.

An agreement on rent adjustment according to the net price index must be included in Section 11 of the lease. It should state the point in time from which the adjustment is based and the value of the net price index at that time. It must also state when the rent will be adjusted for the first time.

Free rent determination.

15,52 In both regulated and unregulated municipalities, agreements on "free rent determination", cf. Section 54(1)(1-3) of the Rent Act, may be included in rental agreements:

- Residential apartments in properties occupied after 31 December 1991, cf. Section 54(1)(1) of the Rent Act,
- residential flats that on 31 December 1991 were legally used exclusively for business purposes, cf. Section 54(1)(2) of the Rent Act. The same applies to premises which, prior to that date, were lawfully used exclusively for or were lawfully organised exclusively for business purposes; and
- 19,40 — a residential apartment or single room that is newly fitted out in a attic that on 1 September 2002 was not used for or registered as a dwelling, and in newly added floors for which a building permit was granted after 1 July 2004, cf. Section 54(1)(3) of the Rent Act

Pursuant to Section 54(2) of the Rent Act, it is a condition for Section 54(1)(2) and (3) of the Rent Act that the rental agreement states that the rental property is covered by the specific provision of the Rent Act.

23,28 If a free rent determination agreement is made, the rent may only be reduced in cases where an unreasonably high rent has been agreed. The Tenant does not have the option to reduce the rent, even if the agreed rent significantly exceeds the cost-based rent or the value of the rented property.

An agreement on free rent determination must be included in Section 11 of the lease.

27,16

3,88 If a rental agreement has been signed for free rent determination, it may be agreed that the rent will be adjusted according to the net price index during the rental period. The agreement must be included in Section 11 of the lease.

If the rental agreement does not state that the rent may be adjusted according to the net price index, the rent cannot be adjusted during the rental period. However, the rent may still be adjusted due to increases in and the imposition of new taxes and duties.

Index-financed housing construction.

7,76 There are special rules for rent determination in properties whose construction is financed with index-linked loans.

Under these rules, the rent may be set so that the total rental income may cover the property's necessary operating expenses at the time of the property's construction, plus a return on the property's value.

Similar rules apply to properties taken into use after 1 January 1989 that are built by and rented out by landlords covered by the Real Interest Tax Act.

11,64 For both types of property, special rules apply to rent adjustments during the rental period.

Improvements.

If the Landlord has made improvements to the rented property, a rent increase may be demanded in accordance with specific rules.

Rental payment.

The Landlord shall determine how said amounts are paid and shall designate an account in a bank where the rent and related contributions are paid.

15,52 It may be agreed that the rent will be paid for a period of three months at a time. A longer period than three months cannot be validly agreed.

Mandatory monetary payments.

19,40 A number of payments in the tenancy are 'mandatory payments', which means that the Landlord may terminate the rental agreement under certain conditions if the mandatory payments are not paid. Amounts that are mandatory monetary payments include rent, deposit and prepaid rent, and its adjustment, heating payment, antenna and internet fee, water on account, cooling payment, and on-demand fee payment.

If the rent, etc., falls due for payment on a public holiday, Saturday or Constitution Day, the due date will be postponed to the following working day. Timely payment of rent is payment made on or before the due date.

If the rent is not paid on time, the Landlord may issue a demand for payment.

23,28 The demand may be submitted at the earliest after the third business day after the last due payment date. The Landlord may charge a fee for this, which is specified in the Rent Act.

27,16

4. To Section 4 of the lease:**3,88 Deposit and prepaid rent****Deposit.**

In the rental agreement, the Landlord may require the Tenant to pay a deposit as security for the Tenant's obligations upon vacating the property.

- The deposit may correspond to a maximum of three months' rent.
- In subletting, the Tenant may choose to provide a bank guarantee instead of paying a deposit.

7,76 Prepaid rent.

- The Landlord may also require the Tenant to pay an amount in advance upon entering into the rental agreement that does not exceed the rent payable during the period from termination of the tenancy to the end of the tenancy, but not more than three months' rent. Such prepaid rent may be included in the Tenant's rent payment for the last up to three months of the rental period.

- Both deposit and prepaid rent may be claimed proportionally when the rent is increased. The increase may be charged in equal monthly amounts over the same number of months as the deposit and prepaid rent corresponded to in relation to the rent at the start of the tenancy.
- The rental invoices should specify which amount constitutes the rent itself and which amounts relate to prepaid rent adjustments and deposit adjustments.

- If the rent is reduced, the Landlord must make a corresponding refund of the deposit and prepaid rent from the time of the reduction.

5. To Section 5 of the lease:**15,52 Heating, cooling, water and electricity**

- The boxes in the lease are ticked, partly for information about the rented property and partly for the information that the municipality needs for a possible housing benefit calculation.

- In properties where the Landlord supplies heating, hot water and electricity for purposes other than heating, and in properties where payment for water and cooling is based on consumption meters, the Tenant must generally pay an amount on account to cover the Landlord's expenses.

- The cost of heating and hot water and electricity for other purposes than heating cannot be included in the rent for the rental property.
- The same applies to the cost of water consumption and cooling if the distribution of costs is based on meters. However, this does not apply to single residential rooms, where the cost of heating, water, electricity for other than heating, and cooling may be included in the rent.

- At the end of the water, heating, electricity and cooling accounting year, the Landlord must submit separate accounts for the expenses incurred and amounts paid on account for the accounting period.

- The accounts must be received by tenants no later than four months after the end of the accounting. However, if the heat, electricity and cooling is supplied by a public utility facility, the accounts are presented in a timely manner, if it has reached the Tenants no later than three months after the Landlord has received final settlement

from the utility facility. If the delivery is made from a public utility facility, the accounting year must follow that of the utility facility.

Heat suppliers must ensure that details of the Tenant's heat distribution meters are made available to the Tenant upon request, cf. Section 9 of the Executive Order on heat distribution meters used as a basis for the allocation of heating costs.

If the Tenant has underpaid the on account contribution, the Landlord may demand additional payment at the first rent payment, which must take place one month after the Tenant has received the individual accounts. If the additional payment exceeds three months' rent, the Tenant may decide to pay in three equal monthly instalments.

If the Tenant has overpaid on account contributions, the overpayment must be refunded to the Tenant for water, heating, electricity and cooling bills, either in cash or by deduction from the first rent payment after the bill has been sent out.

If the individual accounts arrive too late, the Landlord cannot demand additional payment after the accounts. If the accounts are not submitted within an additional two months after the above-mentioned deadlines, the Tenant may refrain from paying on account contributions until the Tenant has received the accounts and has received any overpaid contributions for the completed accounting period.

Tick the box to indicate whether the Landlord supplies electricity to the rental property. If this is not the case, the Tenant is responsible for making an agreement with an electricity supplier for its supply.

6. To Section 7 of the lease:**15,52 Maintenance condition at move-in**

In Section 7 of the lease, the parties must tick the box to indicate whether the condition of the rental property has been or will be determined by a move-in inspection.

Landlords of residential apartments must prepare a move-in report.

The preparation must be done in collaboration with the Tenant, so that the Tenant is invited to participate in a move-in inspection in connection with the move-in.

However, Landlords who only rent out one property, including the owner of a single owner-occupied apartment or cooperative dwelling, are not obliged to organise a move-in inspection.

The Landlord's circumstances at the time when the Tenant may dispose of the rental property will determine whether the Landlord is obliged to organise an inspection. This will typically be from the beginning of the tenancy. If there is doubt as to whether the Landlord only rents out one property, the Tenant may ask the Landlord to sign a solemn declaration that they only rent out one property.

Landlords of single rooms are also not obliged to organise a move-in inspection.

The Landlord must invite the Tenant to participate in the move-in inspection.

There are no specific rules for when and how the Tenant must be summoned, but it is assumed that the Tenant is summoned with enough notice to allow the Tenant to be present. The move-in report states the condition of the rental property when moving in.

The move-in report must be submitted to the Tenant at the inspection, including in a digital document, or sent to the Tenant no later than two weeks after the inspection if the Tenant is not present at the inspection or will not acknowledge receipt of the report.

The rental property must be handed over in the same condition, unless otherwise agreed, cf. the section below on refurbishment when moving out (on interior maintenance).

It cannot be agreed that the rented property must be returned in better condition than it was when the Tenant moved in.

If the rented property is not in the condition that the Tenant is entitled to demand according to the agreement, the Tenant must claim the defect against the Landlord no later than 14 days after the start of the tenancy.

The deadline applies even if the Tenant has participated in a move-in inspection and received a move-in report before the deadline expires.

If the Landlord does not respond, the Tenant has the option to have significant defects repaired at the Landlord's expense, to demand that the Landlord pay compensation or to terminate the agreement.

The Tenant's right of objection is therefore dependent on the Tenant exercising their right of objection within 14 days of the start of the tenancy. If the Tenant has objected without the defect being rectified, the Tenant is not liable for the defect when vacating the premises.

7. To Section 8 of the lease: Maintenance

Interior maintenance.

Interior maintenance includes maintaining the apartment with whitewashing, painting, wallpapering and floor treatment.

Painting includes painting radiators and woodwork in the apartment, including doors, frames, mouldings, panels, entrance door on the interior side, and interior window frames to the edge and frame rebates.

Unless otherwise agreed, the Landlord is responsible for the interior maintenance of the rental property.

In this case, the Landlord must set aside a monthly amount in an interior maintenance account for the apartment.

The Landlord is also obliged to set aside an amount for interior maintenance for mixed tenancies, i.e. rental properties that are used for both residential and non-residential purposes. However, if the premises are located in separate physical units, only the interior maintenance of the residential part needs to be covered.

The Landlord must inform the Tenant in writing no later than three months after the end of the accounting year what amount is in the account for interior maintenance.

The Tenant may require the Landlord to carry out interior maintenance of the rented property so often that the rented property is always in a well-maintained condition and if the costs may be paid from the amount available in the maintenance account.

When the Landlord deducts amounts from the maintenance account after maintenance work has been carried out, the Tenant must also receive a written statement of the costs incurred, stating the amount that is then available.

Without prior agreement with the Landlord, a Tenant who has had work carried out them self cannot demand payment of the balance on the interior maintenance account. The Landlord may also decide which tradesmen will carry out the work.

It may be agreed that the Tenant is responsible for interior maintenance. This means that in addition to the rent, the Tenant must cover the costs of painting, whitewashing, wallpapering, and varnishing floors in the rented property. Agreement to this effect is indicated by ticking "Tenant" in Section 8 of the contract. The Landlord may require maintenance to be carried out so often that the rented property is always in a well-maintained condition.

The Landlord or their representative has the right to gain or obtain access to the rented property when circumstances so require.

Exterior maintenance.

All other maintenance of all parts of the property and the rented premises that are not included in the interior maintenance, i.e. painting, whitewashing, wallpapering, and varnishing of floors in the rented property, is considered exterior maintenance.

Unless otherwise agreed, the Landlord is responsible for the exterior maintenance of the rental property, except for locks and keys. The Landlord must maintain the property and the rented premises. All installations for drainage and for the supply of light, gas, water, heating and cooling must be kept in a good and serviceable condition.

The Landlord must also ensure that the property and access roads to the rented premises are kept clean and lit in the usual way, just as the Landlord must keep the pavement, courtyard and other common facilities clean.

Unless otherwise agreed, the Tenant must maintain and renew locks and keys as necessary during the rental period so that they are always in good working order.

The Tenant and Landlord may agree on a different maintenance distribution, e.g. that the Tenant is responsible for maintaining and possibly renewing toilet bowls, taps, refrigerators, kitchen tables, mixer taps, windows, floors, floor covering, and similar. Agreements under which the Tenant undertakes to maintain anything other than locks and keys, must be included in Section 11 of the lease.

However, for rental properties in regulated municipalities covered by Section 19 of the Rent Act, it cannot be agreed that the Tenant assumes the Landlord's obligation for exterior maintenance. However, it may be agreed that the Tenant must maintain the garden that is part of the rented property

3,88 If the Tenant and Landlord have agreed on such an alternative maintenance distribution, the Tenant must carry out maintenance during the rental period so often that the installations/facilities in question are always in a well-maintained condition.

— **Move-out inspection, etc.**

— Landlords who rent out more than one residential apartment at the time of vacating are obliged to organise a move-out inspection with the Tenant and prepare a move-out report in accordance with Section 187(3-5) of the Rent Act.

— **Refurbishment when moving out - interior.**

7,76 If the Landlord has the duty to carry out the interior maintenance of the rental property, the Tenant may only be required to paint, etc., if the Tenant has caused damage to the property. Consequently, the Tenant is not required to repair deterioration caused by wear and tear.

11,64 If the Tenant has assumed the interior maintenance obligation under the agreement, the Tenant must, at the end of the tenancy, return the property in the same condition as when it was handed over. This means that before moving out, the Tenant must carry out the maintenance of ceilings, walls, floors, etc., that should have been carried out during the rental period.

— **Refurbishment when moving out - exterior.**

— Locks and keys and any other items covered by the Tenant's external maintenance obligation under the agreement must be returned at the end of the tenancy in the same condition as when they were handed over, with the exception of deterioration due to normal wear and tear, provided that the items have been regularly maintained.

15,52 It cannot be agreed that the rented property must be returned in a better condition than it was when the Tenant moved in.

8. To Section 10 of the lease:

Tenant representation, house rules and other information about the rented property

— **Resident representation.**

19,40 Resident representatives may enter into agreements with the Landlord on behalf of the other tenants in some areas, including agreements on the implementation of joint improvements to the property. In addition, special rules apply to properties with resident representation in connection with the notification of rent increases and notification of common improvements.

— **House rules.**

— It is the Landlord's responsibility to ensure that the property is generally in order. The rules for this may be written down in house rules.

23,28 If resident representatives have been elected, a residents' meeting may adopt house rules. It applies unless the Landlord has compelling reasons to oppose this.

— The Tenant must follow these rules and other reasonable instructions to ensure good housekeeping and proper use of the rented property.

— **Other information about the rented property.**

— In this section you may enter information about the rented property, e.g. practical information about the conditions in the property, etc.

27,16

9. To Section 11 of the lease:

Special conditions

3,88

All agreed upon deviations from rental legislation and the printed provisions of the lease must be listed in this section. Such agreements may result in the Tenant obtaining fewer rights or being subject to greater obligations than under the general provisions of rental legislation. The agreed special terms take precedence over the other terms of the rental agreement.

Section 11 of the contract states whether there are special conditions for rent determination that must be disclosed in the lease, including, e.g. in relation to private urban renewal and home improvement, yield calculation, agreed green urban renewal, adjustment according to net price index and free rent determination. This list is not exhaustive.

If there is no space for the special terms under Section 11 of the contract, the terms are moved to or continued in an appendix to the lease. It is recommended that an appendix to the lease is signed separately.

Other information about the rented property that is not in the nature of special terms between the parties shall be stated in Section 10 of the contract.

Digital communication agreement.

As a rule, digital communication and digital documents may be exchanged during the tenancy. However, the demand for payment, the Landlord's termination and the Tenant's objection to the Landlord's termination cannot be submitted as digital documents.

15,52 If the Tenant or Landlord is exempt from Digital Post, cf. Section 5 of the Act on Digital Post from public senders, messages during the tenancy cannot be sent as digital documents.

The Landlord or Tenant may also request, with one month's notice to the first day of a month that is not a public holiday, that messages are not given as digital documents.

Private urban regeneration and agreed home improvements.

19,40 For rental properties that have been remodelled under the former Private Urban Renewal Act or Chapter 5 of the former Urban Renewal Act and where the rent increase is calculated according to the same laws, the rental agreement must explicitly state that the rental property has been remodelled under the Private Urban Renewal Act or Chapter 5 of the former Urban Renewal Act. Section 12 of the Rent Act states what information must be specified in the contract.

Returns.

23,28 If the Landlord wishes to charge a rent where the return is calculated according to Section 25(2) of the Rent Act, this must be stated in the rental agreement. Section 11(3) of the Rent Act states which information must be specified in the contract.

Adjustment according to the net price index.

For rental agreements that are covered by the Landlord's decision to adjust the rent according to the net price index, cf. Section 26 of the Rent Act, and which are entered into after the Landlord has decided on such an adjustment, the lease must state that the rent is adjusted according to the net price index. Section 11(5) of the Rent Act states which information must be specified in the contract.

27,16