



Forslag til lejekontrakt

Parterne

Denne lejekontrakt indgås mellem:

Udlejer:

Navn: _____

Adresse: _____

CVR.nr.: _____

Herefter kaldet udlejer.

og

Lejer:

Navn: _____

Adresse: _____

Evt. CVR.nr.: _____

Herefter kaldet lejer.

§ 1 Det lejede

Det lejede omfatter følgende arealer/bygninger/lokaler:

(Hver enkelt bygning specificeres med m², og opdeles om muligt i lokaler)

Udformning og indretning af det lejede fremgår af vedlagte beskrivelse, bilag _____ .

§ 2 Anvendelsen af det lejede

Det lejede skal anvendes til følgende:

og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål.



1. Lejer har adgang til det lejede i følgende tidsrum: fra kl. _____ til kl. _____ og på følgende ugedage: _____ .
2. Udlejer indestår for at anvendelsen af det lejede til det under punkt 1 nævnte formål ikke strider mod lokalplan eller anden offentlig planlægning og lovgivning.
3. Lejer skal sikre, at dennes personale og andre tilknyttede personer (medlemmer m.v.), der har adgang til det lejede, omgås det lejede forsvarligt.
4. Ændringer i det lejede kræver udlejers skriftlige godkendelse.

Foretager lejer ændringer i det lejede, er lejer ved forpligtet til ved fraflytning at retablere det lejede, medmindre udlejer skriftligt har frafaldt kravet.

Udlejer kan kræve depositum til sikring af retablering.

§ 3 Fremleje

1. Lejeren må ikke uden skriftlig tilladelse fra udlejer anvende det lejede til andet end det i § 2 nævnte. Dog med undtagelse af de under stk. 2 nævnte tilfælde.
2. Såfremt lejer ved lejemålets indgåelse er bekendt med situationer, hvor lejer vil få brug for tilladelse til at stille det lejede til rådighed for andre, eller på anden måde at overlade brugen af det lejede, kan pågældende situationer anføres her:

3. Lejeren fraskriver sig hermed afståelsesret efter erhvervslejelovens § 55.

§ 4 Husorden

En eventuel husorden er vedlagt nærværende kontrakt - se bilag _____ .

§ 5 overtagelse

1. Det lejede overtages den _____
2. Ved overtagelsen foretager parterne i fællesskab en gennemgang af det lejede.



§ 6 Opsigelse

1. Udlejer kan opsigse lejemålet med mindst 12 måneders varsel til fraflytning den 1. i en måned. Opsigelsen skal være skriftlig.
2. Lejer kan opsigse lejemålet med mindst 3 måneders varsel til fraflytning den 1. i en måned. Opsigelsen skal være skriftlig.
3. Uanset stk. 1 kan lejeforholdet fra udlejers side tidligst opsiges til fraflytning den _____ .
4. Uanset stk. 2 kan lejeforholdet fra lejers side tidligst opsiges til fraflytning den _____ .

§ 7 Fraflytning

1. Senest kl. 12.00 på fraflytningdagen skal lejer være ude af det lejede og tilbagelevere det i samme stand som ved overtagelsen, medmindre andet er skriftligt aftalt med udlejer. Udlejer skal dog acceptere almindelig slid og ælde.
2. Ved fraflytning foretages flyttesyn af parterne i fællesskab.

§ 8 Leje og depositum

1. Lejen udgør incl./excl. moms kr. _____ om året.

Lejen reguleres hvert år pr. 1. januar ifølge nettoprisindexet, med udgangspunkt i index xx pr. 1. september 20xx, lejen reguleres første gang den 1. januar 20xx, med index pr. 1. september 20xx.

Udlejer meddeler lejer den nye leje senest 3 måneder før forfald.

2. Lejen er inklusiv skatter og afgifter (ejendomsskatter og tilslutningsafgifter) pr. _____ . Eventuelle stigninger/nedsættelser i skatter og afgifter tillægges/reducerer huslejen med samme beløb som skatter og afgifter er ændret.
3. Lejen betales månedsvis/kvartalsvis forud.
4. Samtidig med underskrivelse af denne kontrakt betaler lejer et depositum svarende til 3 måneders leje.

Depositum er til sikkerhed for mellemværendet mellem udlejer og lejer, herunder til sikkerhed for lejers forpligtelser ved fraflytning.



5. Udover lejen betaler lejer sin andel af forbrugsregnskabet jf. § 10.
6. Begge parter kan forlange lejen reguleret til markedslejen efter reglerne i erhvervslejelovens § 13.

§ 9 Ændring af lejevilkår

1. udlejer kan kræve lejevilkårene ændret hvert 8. år efter reglerne i erhvervslejelovens § 14. Det vil sige tidligst 8 år efter lejemålets indgåelse. Kan udlejer og lejer efter forhandling ikke blive enige om ændringerne, er udlejer berettiget til at opsig lejemålet med et varsel på mindst 12 måneder.
2. Ved opsigelse efter § 14 i erhvervslejeloven er lejer berettiget til erstatning for det tab, lejer lider som følge af opsigelsen. Erstatningen opgøres efter reglerne i erhvervslejelovens § 66, stk. 2.

§ 10 Forbrug

1. Udlejer er forpligtet til at sørge for, at centralvarmeanlæg, forsyningsledninger og andre installationer er i orden og fungerer.
2. Lejer betaler sin andel af forbrugsregnskabet, som indeholder:
 - brændsel, el, gas
 - fjernvarmeudgift
 - vandforbrug
 - m.v. _____
3. Udlejer sørger for, at der er opsat målere i det lejede til aflæsning af ovenstående.
4. Endelig opgørelse foretages en gang årligt for perioden den _____ til den _____ .
5. Til dækning af forbrugsudgifter betaler lejer et a conto beløb, der forfalder samtidig med den almindelige leje. Tilbagebetaling/tillægsbetaling sker umiddelbart efter årsopgørelsen af forbruget.
6. Øvrige forhold vedrørende forbrug/udgifter til det lejede anføres her:



§ 11 Vedligeholdelse

1. Den udvendige vedligeholdelse af det lejede påhviler udlejer, dog med undtagelse af følgende:
 - (f.eks. ridebaner, folde, fodboldbaner, lejrpladser)
 - m.v. _____ .
2. Al indvendig vedligeholdelse, således som det lejede fremstår ved overtagelsen, påhviler lejer. Dog med undtagelse af forsyningsledninger til og fra ejendommen.

§ 12 Forsikring

1. Udlejer tegner bygningsbrand- og bygningskaskoforsikring – herunder glasforsikring – for det udlejede.
2. Lejer sørger selv for at tegne løsøreforsikring for det indbo, sportsrekvisitter m.v., som befinder sig i det lejede, og som tilhører lejer.

§ 13 Moms

Selvom udlejer er frivilligt momsregistreret for erhvervmæssig udlejning af fast ejendom, er den aftalte leje incl. moms, svarende til den til enhver tid gældende momssats, pt. 25%.

§ 14 Tvistbehandling

Ved tvister vedrørende nærværende kontrakt/lokaler omfattet af erhvervslejeloven indbringes sagen i 1. instans for byretten. Retten benævnes Boligretten, jf. erhvervslejeloven § 76.

§ 15 Stempling

1. Lejekontrakter indgået efter 1.1.2000 er fritaget for stempelpligt.
2. Tinglysning er kun nødvendig, hvis lejer får rettigheder, der ikke følger erhvervslejeloven.
3. Den af parterne, der ønsker kontrakten tinglyst, afholder udgifterne hertil.



Underskrifter

Dato

Dato

For udlejer

For lejer

Bilag:

Tegning over 1) arealer
 2) bygninger

Husorden