



# LEJEKONTRAKT

## Indhold

Parterne

Baggrund og formål

- § 1. Det lejede
- § 2. Anvendelse
- § 3. Ikrafttræden
- § 4. Opsigelse/ophør
- § 5. Fremleje, afståelse og evt. forlejeret
- § 6. Årlig ydelse og depositum
- § 7. Forbrugsregnskab (varme og varmt vand)
- § 8. Ejendomsregnskab (skatter, afgifter, driftsudgifter og øvrige omkostninger)
- § 9. Øvrige udgifter og udgiftsarter
- § 10. Opkrævnings- og betalingsbestemmelser.
- § 11. Energimærke og energieffektivisering
- § 12. Aftalt regulering af lejen
- § 13. Regulering af lejen til markedslejen
- § 14. Vedligeholdelse og fornyelse
- § 15. Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer
- § 16. Ansvar og risiko
- § 17. Fraflytning og tilbagelevering af det lejede
- § 18. Moms
- § 19. Tvister
- § 20. Tinglysning og omkostninger
- § 21. Betingelser
- § 22. Bilag

## Parterne

Denne lejekontrakt indgås mellem

Udlejer: Navn: [udfyldes]  
Adresse: [udfyldes]

CVR nr. [udfyldes]

(herefter kaldet udlejer)

og

Lejer: Slots- og Ejendomsstyrelsen  
Løngangstræde 21  
1468 København K

CVR-nr. 58182516

EAN-nr. 5798000014008

(herefter kaldet lejer)

## Baggrund og formål

[udfyldes]

## § 1. Det lejede

- 1.1. Det lejede er beliggende på matr.nr. [udfyldes], hvis grund og bygninger herefter er kaldet ejendommen.

Det lejedes BBR-nr. er [udfyldes]

Postadressen er [udfyldes].

- 1.2. Det lejede omfatter følgende arealer [opmålt af landinspektør i medfør af By- og Boligministeriets arealbekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983]:

1. [Kontor]	ca. [udfyldes] m <sup>2</sup>
2. [Evt. andel af fællesarealer]	ca. [udfyldes] m <sup>2</sup>
3. [Arkiv]	ca. [udfyldes] m <sup>2</sup>
4. [Evt. andel af fællesarealer]	ca. [udfyldes] m <sup>2</sup>
5. [udfyldes]	ca. [udfyldes] m <sup>2</sup>
6. [udfyldes]	ca. [udfyldes] m <sup>2</sup>
I alt bruttoareal	ca. [udfyldes] m <sup>2</sup>

Som herefter kaldes det lejede.

Det lejede er markeret på vedlagte plantegning, **[bilag 1]**.

[Evt. nærmere beskrivelse]

Følgende antal parkeringspladser er udelukkende forbeholdt det lejede og betalingen herfor er indeholdt i lejen: [udfyldes]. [Parkeringspladserne er indtegnet på det som **bilag 2** vedlagte kortbilag.]

- 1.3. Parterne er enige om, at bruttoarealet skal lægges til grund ved lejberegningen og ved den indbyrdes fordeling af skatter og afgifter, driftsudgifter m.v. mellem ejendommens lejere, medmindre det senere dokumenteres, at det faktiske areal afviger med mere end 1 % i forhold til det i pkt. 1.2 angivne areal, dog minimum 15m<sup>2</sup>. Ved afvigelse udover 1 % / 15m<sup>2</sup> skal bruttoarealet korrigeres til det fulde faktiske areal, dog alene med virkning for den fremtidige lejberegning og fordeling af skatter og afgifter, driftsudgifter m.v. mellem ejendommens lejere.
- 1.4. Ejendommens samlede bruttoareal er [udfyldes] m<sup>2</sup>, hvorefter det lejedes andel (fordelingstallet) er [x/y eller x %]. [Udlejer er berettiget til med 6 ugers varsel at ændre fordelingstallet ved ændringer i det lejedes eller ejendommens arealer.]
- 1.5. I bruttoarealet kan indgå eventuelle flugtveje/flugtkorridorer/nødudgange uanset de hertil knyttede begrænsninger.

## § 2. Anvendelse

- 2.1. Det lejede skal anvendes til [kontor, repræsentationslokaler, arkiv, kantinedrift, lager, produktion] og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål.  
*[KOMMENTAR DER SLETTES: ved udfyldning skal overvejes dækningsafgift, planlægning og afskrivningsregler og i det hele taget søges undgået at binde os for hårdt på en anvendelse der kan være svær at opfylde, herunder ved skiftende konjunkturer.]*
- 2.2. Lejer skal respektere de servitutter og andre ejendomsbyrder, der ved lejeaftalens indgåelse er tinglyst på ejendommen.

### *Forholdet til myndigheder og tredjemand*

- 2.3. Udlejer indestår for, at det lejede på ikrafttrædelsestidspunktet lovligt kan anvendes til det aftalte formål, herunder at formålet ikke strider mod lokalplan eller anden offentlig planlægning.

Endvidere indestår udlejer for, at det lejede på ikrafttrædelsestidspunktet opfylder alle gældende myndighedskrav, som det aftalte formål kræver, herunder krav til lysindfald, akustik, arbejdsmiljø og brandsikring,

- 2.4. Uanset formålet med det lejedes anvendelse indestår udlejer for, at det lejede og ejendommen i det hele er lovligt indrettet og opfylder gældende regler om tilgængelighed for handicappede, energi m.v.
- 2.5. Risikoen for myndighedskrav efter ikrafttrædelsestidspunktet påhviler lejer, medmindre myndighedskravet alene eller overvejende vedrører bygningen/lokalerne og disses installationer, herunder el- og varmeinstallationer.
- 2.6. Efter ikrafttrædelsestidspunktet har lejer ansvaret for, at lejers brug ikke strider mod særlige offentlige forskrifter og har pligt til at indhente og opretholde alle tilladelser, der kræves med hensyn til det lejedes indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold. Udlejer skal uden ugrundet ophold underrettes om myndighedskrav og modtage kopi af de fornødne tilladelser.

- 2.7. Lejers anvendelse må ikke medføre lugt-, støj-, eller lysgener eller på anden måde være til gene for øvrige lejere i ejendommen eller andre. Lejer skal sikre, at dennes personale og andre, der får adgang til det lejede, omgås dette forsvarligt.
- 2.8. Udlejer bærer hverken ansvar eller risiko for lejers konkrete anvendelse af det lejede, herunder for om antallet af personer i det lejede medfører særlige miljøkrav eller krav til brandsikkerhed m.v.
- 2.9. Udlejer [er/er ikke] berettiget til at udleje eller anvende andre lokaler i ejendommen til samme branche og samme anvendelse som lejers.

*Fysiske forhold, herunder skiltning og ændringer*

- 2.10. Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved ejendommen samt opsætning af markiser, solafskærmning og lignende må kun foretages efter udlejers forud indhentede skriftlige anvisning og godkendelse og skal i øvrigt ske i overensstemmelse med de servitutter og de til enhver tid gældende myndighedskrav, der er gældende for ejendommen.
- 2.11. Udlejer kan forlange, at skiltning m. v. på ejendommen følger en af udlejer udarbejdet skilteplan, som bl.a. kan omfatte fælles henvisningsskilte.
- 2.12. Ændringer i det lejede må kun foretages med udlejers skriftlige godkendelse.

Udlejer er dog pligtig at give samtykke til alle mindre betydende bygningsforandringer og endvidere til alle bygningsforandringer, der efter en objektiv vurdering ikke forringer ejendommens handels- og/eller udlejningsværdi.

I forbindelse med at udlejer giver samtykke til ændringen, skal han tillige tage stilling til krav om retablering. I modsat fald kan retablering ved fraflytning ikke gøres gældende. Udlejer kan dog endvidere kun kræve retablering, såfremt den ønskede ændring er usædvanlig i forhold til ejendommens benyttelse, jf. pkt. 2.1

- 2.13. Lejer har, efter udlejers rimeligt begrundede anvisninger, ret til at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af det lejede.
- 2.14. Lejer har endvidere ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejer kan godtgøre, at ejendommens el- eller afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejer skal med rimeligt varsel give meddelelse til udlejer, inden lejer foretager den sædvanlige installation.
- 2.15. Alle omkostninger i forbindelse med ovennævnte tiltag betales af lejer, der er pligtig til selv at indhente alle myndighedsgodkendelser samt sørge for, at eventuelle betingelser for godkendelsen til stadighed opfyldes.
- 2.16. Hvis lejer har foretaget ændringer i medfør af pkt. 2.12-2.14, er lejer ved lejeforholdets ophør forpligtet til at retablere det lejede, såfremt udlejer skriftligt har taget forbehold herfor i godkendelsen, jf. pkt. 2.12. Omkostninger afholdes af lejer.
- 2.17. Lejer er erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige regler for skade, som påføres det lejede eller ejendommen i øvrigt som følge af lejers skilte m.v., installationer eller ændringer/ombygninger.

- 2.18. Ved fraflytning skal lejer for egen regning fjerne ethvert spor af skilte og andre genstande anbragt på ejendommen i henhold til pkt. 2.10, med mindre udlejer skriftligt frafalder kravet herom.

### § 3. Ikrafttræden

- 3.1. Lejer overtager det lejede d. [udfyldes] (herefter kaldet ikrafttrædelsestidspunktet).

- 3.2. Det er aftalt, at lejer overtager det lejede i følgende stand:

[Nymalede vægge, lofter, træværk, radiatorer o.l. samt med nye tæpper, polerede linoleumsgulve samt afslebne/polerede trægulve. Lyskilder udskiftes.] [Tekniske installationer – ventilation, varmeanlæg o.l., samt kantineinventar er nyserviceret og funktionsdygtigt].

Lejers ønsker og krav til indretningen fremgår nærmere specificeret af **bilag 3**. Det lejede skal senest på ikrafttrædelsestidspunktet opfylde kravene i bilag 3, hvor det lejedes stand og indretning på ikrafttrædelsestidspunktet er beskrevet.

- 3.3. Eventuelle mindre væsentlige mangler ved det lejede, der ikke hindrer eller unødigt påvirker lejers brug, udskyder ikke ikrafttrædelsestidspunktet og berettiger ikke lejer til afslag i lejen. Mindre mangler, der ikke i sig selv ville medføre udskydelse/afslag, indgår i væsentlighedsvurderingen, således at et større antal af sådanne mangler kan medføre udskydelse/afslag.
- 3.4. Ved enhver forsinkelse af ikrafttrædelsestidspunktet, som ikke skyldes lejers forhold, betaler udlejer dagbod med [udfyldes] kr. pr. kalenderdag indtil lejer kan tage det lejede i brug. Bodden betales til lejer kontant ved påkrav eller modregnes uden påkrav i de(n) førstkommende lejebetaling(er). Uenighed om berettigelsen og/eller størrelsen af denne bod giver ikke udlejer ret til at ophæve lejekontrakten.

Uanset ovenstående gives udlejer tidsfristforlængelse, hvilket betyder, at der ikke betales dagbod, i det tilfælde, hvor forsinkelse kan henføres alene til manglende byggetilladelse, trods forudgående indsendelse af myndighedsandragende i rimelig tid i forhold til den pågældende kommunes kendte sagsbehandlingstid.

- 3.5. Udlejer er forpligtet til at aftale aflevering af lejemålet med den/de valgte entreprenør mindst [udg.pkt. 20] arbejdsdage før lejers planlagte overtagelse af lejemålet, således at en eventuel mangelfhjælpning er gennemført inden ikrafttrædelsestidspunktet.

- 3.6. Senest på ikrafttrædelsestidspunktet afholdes en overdragelsesforretning, og udlejer udarbejder på grundlag heraf en indflytningsrapport inkl. fotodokumentation. Lejer skal senest 6 uger efter modtagelse af indflytningsrapporten meddele udlejer eventuelle indsigelser mod denne.

Udlejer har ret og pligt til at afhjælpe eventuelle mangler indenfor [10 uger] efter ikrafttrædelsestidspunktet. Efter dette tidspunkt er lejer berettiget til at afhjælpe manglerne for udlejers regning.

Beløb, som lejer har lagt ud til afhjælpning, kan uden påkrav modregnes i de(n) førstkomende lejebetaling(er), medmindre udlejer skriftligt, senest 7 kalenderdage efter lejers specificerede krav på afhjælpning er kommet frem til udlejer, har meddelt lejer at være uenig i beløbets størrelse. Uenighed om berettigelsen og/eller størrelsen på lejers afhjælpningskrav berettiger ikke udlejer til at ophæve lejekontrakten.

#### § 4. Opsigelse/ophør

- 4.1. Det lejede kan fra lejers side tidligst opsiges den [udfyldes] til fraflytning den [udfyldes].
- 4.2. Det lejede kan fra udlejers side tidligst opsiges den [udfyldes] til fraflytning den [udfyldes].
- 4.3. Såvel lejers som udlejers opsigelse skal ske med [6] måneders skriftligt varsel til fraflytning den 1. i en måned.
- 4.4. Ved opsigelse fra udlejers side har lejer ret til erstatning efter reglerne i erhvervslejelovens § 66, stk. 2. Sker opsigelsen på grund af lejers misligholdelse, har lejer dog ikke krav på erstatning.
- 4.5. Lejer [har/har ikke] ret til partiel opsigelse efter udløbet af lejers uopsigelighedsperiode. Lejers evt. ret til partiel opsigelse kan dog kun udnyttes, såfremt det ud fra en objektiv synsvinkel vurderes, at det opsagte udgør en genudlejelig enhed for udlejer.

#### § 5. Fremleje, afståelse og evt. forlejeret]

- 5.1. Lejer har ret til at fremleje. Det bemærkes, at Slots- og Ejendomsstyrelsens genudlejning til andre statsinstitutioner ikke er fremleje, og Slots- og Ejendomsstyrelsen er som lejer derfor fuldt ud berettiget hertil uanset om lejer har ret til at fremleje eller ej.
- 5.2. Lejer [har/har ikke] afståelses- og genindtrædelsesret i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 55.
- 5.3. [UDKAST: Lejer opnår forlejeret til lejemål i ejendommen XXX. Lejer gives 6 ugers svarfrist]

## § 6. Årlig ydelse og depositum

6.1. Lejen udgør ekskl. moms:

				Sum
1.[Kontor]	XX M2	à kr.	XX	0
2.[Evt. andel af fællesarealer]	XX M2	à kr.	XX	0
3.[Arkiv]	XX M2	à kr.	XX	0
4.[Evt. andel af fællesarealer]	XX [m2]	à kr.	XX	0
5.[udfyldes]	XX [m2]	à kr.	XX	0
6.[udfyldes]	XX [m2]	à kr.	XX	0
Samlet leje ekskl. moms			kr.	35380

6.2. Lejen forfalder til betaling kvartalsvis forud, og forfalder første gang pr. ikrafttrædelsestidspunktet, hvor der betales leje for perioden fra ikrafttrædelsestidspunktet og til udgangen af det pågældende kvartal. Lejen betales i øvrigt kvartalsvis forud hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.

6.3. Lejer [betaler ikke/betaler senest på ikrafttrædelsestidspunktet et] depositum [svarende til [3-6] måneders leje]. [Depositum indestår til sikkerhed for ethvert mellemværende mellem lejer og udlejer i forbindelse med lejeforholdet, herunder til sikkerhed for lejers forpligtelser i forbindelse med fraflytning. Depositum tilbagebetales helt eller delvist, når lejemålet er ophørt, lejekontrakten er aflyst, og ethvert krav fra udlejers side er fyldestgjort. Depositum forrentes ikke. Udlejer kan forlange, at depositum reguleres således, at det til enhver tid svarer til det aftalte antal måneders aktuel leje.]

6.4. Udover lejen betaler lejer en andel af udgifterne i henhold til forbrugsregnskabet, jf. § 7, samt en andel af udgifterne i henhold til ejendomsregnskabet, jf. § 8. Der henvises i øvrigt til **[bilag 4] og [5]**, hvor disse ydelser er specificerede.

6.5. Alle krav som udspringer af denne lejekontrakt eller erhvervslejeloven er pligtig pengeydelse, jfr. dog pkt. 3.4 og pkt. 3.5 om uenighed om henholdsvis dagbod og afhjælpningskrav. Manglende eller for sen betaling af pligtig pengeydelse kan derfor medføre ophævelse af lejemålet..

## § 7. Forbrugsregnskab (varme og varmt vand)

7.1. Udlejer sørger for levering af varme og varmt vand. Lejer er pligtig at aftage hele sit forbrug af varme og varmt vand efter udlejers anvisning herom, og lejer betaler herfor efter nedenstående retningslinjer. Lejer må ikke etablere anden varmforsyning uden udlejers skriftlige samtykke.

7.2. Forbrugsregnskabet udarbejdes samlet for lokaler i ejendommen eller for enheder, som har fælles varmforsyning med denne. Udlejer kan med 6 ugers varsel indskrænke eller udvide de enheder, som har fælles varmforsyning med ejendommen, samt i forlængelse heraf ændre i fordelingen blandt de enheder, som deltager i den fælles varmforsyning.

7.3. I vedlagte **[bilag 4]** er specificeret, hvilke anslåede udgifter, der indgår i forbrugsregnskabet. Specifikationen omfatter ikke udgiftsarter, der ikke er kendt ved denne aftales indgåelse, hvilke udgifter udlejer derfor tillige senere kan lade indgå i forbrugsregnskabet efter samme principper, som kendte udgifter indgår.

- 7.4. Endelig opgørelse over forbrugsudgifterne foretages en gang årligt, for tiden for perioden [udfyldes] til [udfyldes]. Udlejer kan med 6 ugers skriftligt varsel omlægge forbrugsregnskabsperioden. Omlægningsperioden kan omfatte mere eller mindre end 12 måneder, dog maksimalt 18 måneder.
- 7.5. Forbrugsudgifterne fordeles mellem lejerne indbyrdes dels på grundlag af fordelingsmålere i lejemålene i det omfang sådanne findes, dels under hensyn til areal og værelses- og haneandele efter følgende principper[udfyldes evt.].
- 7.6. Til dækning af forbrugsudgifterne fastsættes af udlejer acontobeløb, som forfalder til betaling samtidig med lejen, jf. pkt. 6.2. Tillægsbetaling og tilbagebetaling vedrørende forbrugsregnskabet sker i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 50.
- 7.7. Udlejer er uden ansvar for forbigående forstyrrelser i leveringen af vand og varme, men er forpligtet til at søge disse afhjulpet snarest muligt.

## § 8. Ejendomsregnskab (skatter, afgifter, driftsudgifter og øvrige omkostninger)

- 8.1. Udover den aftalte leje og de i § 7 nævnte udgifter er udlejer berettiget til hos lejer at kræve refusion af de udgifter, som er specificeret og anslået i vedlagte **bilag 5**. Udlejer forestår alle tiltag vedrørende ejendomsudgifterne mod refusion af disse, jf. nedenfor.
- 8.2. Endelig opgørelse over ejendomsudgifterne foretages en gang årligt, for tiden for perioden 1. januar til 31. december. Udlejer kan med 6 ugers skriftlig varsel omlægge regnskabsperioden, og omlægningsperioden kan omfatte en periode på mere eller mindre end 12 måneder, dog maksimalt 18 måneder.
- 8.3. Ejendomsudgifterne fordeles mellem lejerne i ejendommen efter fordelingstal, jfr. pkt. 1.4. Udgifter, som alene kan henføres til et eller flere af de enkelte lejemål i ejendommen, fordeles blandt disse lejere i forhold til de involverede bruttoarealer.
- 8.4. Til dækning af ejendomsudgifterne fastsættes af udlejer acontobeløb, som forfalder til betaling samtidig med lejen, jf. pkt. 6.2. Tillægsbetaling og tilbagebetaling vedrørende ejendomsregnskabet sker i overensstemmelse med principperne i erhvervslejelovens § 50.
- 8.5. Hvis lejer anser en udgift for unødvendig, irrelevant eller for høj, er udlejer forpligtet til at redegøre for udgiftens berettigelse, med henblik på at opnå enighed.

Er der fortsat uenighed og omhandler dette alene prisen på ydelsen, kan ydelsen forlanges udbudt.

Udlejer udarbejder udbudsmateriale, som forelægges lejer til udtalelse. Udgiften til udarbejdelse af udbudsmateriale og indhentning af tilbud kan medtages på driftsregnskabet (§ 8) i det år, hvor udbuddet sker.

Lejer er berettiget til at udpege indtil 2 bydende. Udlejer er ikke forpligtet til at kontrahere med lavestbydende, men der kan på driftsregnskabet alene medtages en udgift svarende til lavestbydende, såfremt tilbuddet i øvrigt må anses for konditionsmæssigt.

- 8.6. Udlejer er forpligtet til at tilsende lejer enhver meddelelse om ejendommens vurdering. Såfremt lejer finder ejendomsværdien for høj, er lejer berettiget til at anmode udlejer om at påklage ejendomsværdien. Udlejer er forpligtet til at acceptere lejers ønske medmindre udlejer har vægtige grunde til at modsætte sig en klage. Denne bestemmelse indskrænker ikke udlejers mulighed for selv at påklage en vurdering.

## § 9. Øvrige udgifter og udgiftsarter

- 9.1. Udover lejen, jf. § 6, og de i §§ 7 og 8 nævnte udgifter, skal lejer, i det omfang det er muligt, betale følgende udgifter direkte til leverandøren:
- 9.1.1. Elforbrug i det lejede.
- 9.1.2. Vandforbrug og de hertil knyttede afgifter, herunder til vandafledning, grønne afgifter m.v.
- 9.1.3. Bortskaffelse af virksomhedsaffald. Placeringen af affaldscontainere skal ske efter udlejers anvisning.
- 9.2. Hvis udlejer trods det direkte kundeforhold mellem lejer og leverandøren hæfter over for leverandøren for nogen af de nævnte leverancer og udlejer som følge af lejers misligholdelse overfor leverandøren må betale forfaldne ydelser, er udlejers krav på refusion heraf pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

## § 10. Opkrævnings- og betalingsbestemmelser.

Enhver opkrævning skal opfylde følgende krav:

- 10.1. Opkrævning skal sendes digitalt til EAN-nr. 5798000014008
- 10.2. Referencen i SES: ["SES ejendomsadministration"] skal angives.
- 10.3. Betalingsdato skal:
- angives som en bestemt dato på formen dd.mm.åååå,
  - minimum være 30 dage efter datoen for fremsendelse af faktura.
- 10.4. Referencenummeret:[SES j.nr. efter oprettelse af lejemålsnr.] skal angives

## § 11. Energimærke og energieffektivisering.

Der henvises i det hele til cirkulære nr. 9787 af 1. oktober 2009 om energieffektiviseringer i statens institutioner. **[bilag 6]**

- 11.1. Inden indgåelsen af nærværende kontrakt, skal lejer modtage kopi af gyldigt energimærke for det lejede. Lejer skal således modtage tilstrækkelig dokumentation for, at det lejede lever op til et optimalt energiniveau set i forhold til bygningens alder.

11.1.1. Ejendommen er opført år [XXXX], og [opfylder/opfylder ikke], at der er et energimærke svarende til energiklasse [B/C/E] eller bedre, således som krævet i cirkulære nr. 9787 af 1. oktober 2009.

#### VEJLEDNING (SLETTES)

- For ejendomme opført før 1961 skal det dokumenteres, at der er et energimærke svarende til energiklasse E eller bedre
- For ejendomme opført 1961 eller senere, men før 2006 skal det dokumenteres, at der er et energimærke svarende til energiklasse C eller bedre.
- For ejendomme opført i 2006 eller senere skal det dokumenteres, at der er et energimærke svarende til energiklasse B eller bedre.

11.1.2. Lejer kan undtagelsesvist indgå lejeaftale, selvom ejendommen ikke ved lejeaftalens indgåelse opfylder ovennævnte krav. I forbindelse med indgåelsen af en sådan lejeaftale skal udlejer dokumentere, at ejendommen vil kunne opnå den krævede energiklassificering senest to år efter indgåelsen af kontrakten, og at der reelt er planlagt initiativ til sådanne forbedringer kan foretages/gennemføres. Udlejer skal inden lejeaftalens ikrafttræden udlevere tidsplan for forbedringernes gennemførelse og dokumentation for indhentning af tilbud for de planlagte forbedringer til lejer

11.1.3. Såfremt udlejer ikke senest på to årsdagen for lejeaftalens indgåelse kan dokumentere, at ejendommen opfylder kravene til energimærkning efter pkt. 11.1.1, er dette at betragte som væsentlig misligholdelse af lejeaftalen med sædvanlige misligholdelsesbeføjelser for lejer.

11.1.3.1. Såfremt lejer desuagtet vælger at fastholde aftalen, er lejer berettiget til at oppebære en dagbod svarende til 3 promille af tilbudsprisen, jf. pkt. 11.1. 2.

11.1.3.2. Lejer er berettiget til at modregne dagbodsbeløbet i lejebetalingen for lejemålet. Såfremt udlejer efter 100 kalenderdage ikke har gennemført de planlagte forbedringer, kan lejer for udlejers regning vælge af få foretaget de forbedringer, som er påkrævet for at ejendommen opfylder kravene til energimærkning, jf. pkt. 11.1.1 eller at hæve lejekontrakten, idet udlejers manglende gennemførelse af de planlagte forbedringer herefter vil være at anse som væsentlig misligholdelse af lejeaftalen

11.2. Udlejer skal løbende sørge for, at lejer modtager kopi af lovpligtigt energimærke omfattende det lejede. Såfremt et energimærke foreligger forinden ikrafttrædelsestidspunktet, skal lejer tillige modtage kopi heraf

11.3. Såfremt ejendommens energiklassificering forringes i lejeperioden, skal udlejer inden 6 måneder fra det konstateres, at ejendommen ikke opfylder den i pkt. 11.1.1 krævede energiklasse, dokumentere, at ejendommen på ny opfylder kravene. I 6 måneders perioden er lejer løbende berettiget til en bod, svarende til 1 % af årslejen for hver måned.

11.3.1. Såfremt udlejer efter udløb af 6 måneders fristen ikke har fremskaffet den nødvendige dokumentation er dette at betragte som væsentlig misligholdelse og lejer er berettiget til at hæve lejemålet. Lejer er berettiget til i stedet at kræve en eventuel uopsigelighedsperiode for lejer ophævet, således at lejer har muligheden for at fraflytte lejemålet med det aftalte varsel.

- 11.4. Lejer er berettiget til at kræve oplysninger om alle forhold vedrørende det lejedes fysiske rammer, herunder særligt forhold af betydning for det lejedes energiforbrug, f.eks. i form af forbrugstal.
- 11.5. Udlejer skal tilsikre, at lejers forpligtelser efter cirkulære nr. 9787 af 1. oktober 2009 om energieffektiviseringer i statens institutioner overholdes.

## § 12. Aftalt regulering af lejen

- 12.1. Hvert år pr. den [førstkommende kvartal efter lejekontrakten er indgået], første gang den [samme kvartal som rubrikken før, men +1 år, fx 1. juli 2011], reguleres den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra [månednavn 3 md. før] måned det foregående år (gammelt indeks) til [månednavn 3 md. før] måned forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks).

De årlige lejereguleringer kan beregnes efter følgende formel:

$$\text{gældende leje} \times \frac{\text{nyt indeks}}{\text{gammelt indeks}} = \text{ny årsleje}$$

Oplysninger om regulering skal sendes til lejers interne ejendomsadministration senest 1 måned før regulering, jf. pkt. 10.

- 12.2. Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen. Dette gælder også for alle andre ydelser, der ifølge denne kontrakt pristalsreguleres

## § 13. Regulering af leje til markedslejen

- 13.1. Hver part kan forlange lejen reguleret til markedslejen i overensstemmelse med reglerne i § 13 i erhvervslejeloven. [Lejen er dog fredet i den periode hvor lejer ikke kan opsige lejemålet, og kan således ikke kræves reguleret til markedslejen i denne periode.]

## § 14. Vedligeholdelse og fornyelse

- 14.1. Lejers indvendige vedligeholds- og fornyelsespligt omfatter inden for det lejedes fysiske rammer følgende:

Maling, hvidtning, tapetsering, gulvbelægninger (herunder tæpper, linoleum og slibning/afhøvling af trægulve), maling af vinduesrammer indvendigt, indvendigt monterede glasvægge og indvendige glasruder og spejle, sanitet, stikkontakter og el-udtag, låse, nøgler, beslag og dørhåndtag. Opremsningen er udtømmende. Lejer har herudover vedligeholds- og fornyelsespligten for de af lejer for egen regning foretagne ændringer i det lejede.

- 14.2. For alle andre forhold end de i pkt. 14.1 nævnte påhviler vedligeholds- og fornyelsespligten udlejer. Der henvises dog tillige til §§ 7 og 8 vedr. forbrugs- og ejendomsregnskab.

- 14.3. Lejer skal løfte sin vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelse således, at det lejede til enhver tid fremtræder vel vedligeholdt. Udlejer er berettiget, men ikke forpligtet, til at foretage en årlig gennemgang af det lejede og ejendommen i øvrigt med henblik på vurdering af vedligeholdelsesstand m.v.
- 14.4. Udlejer er berettiget til at iværksætte arbejder såvel i det lejede som udenfor det lejede i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens kap 5. Udlejer skal dog i videst mulige omfang inddrage lejer i forberedelsen af større arbejder, som kan påvirke ejendommens/det lejedes udseende/brugsværdi væsentligt, for derved at planlægge det for lejer mest hensigtsmæssige tidspunkt for gennemførelsen af arbejder.

## § 15. Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer

- 15.1. Det påhviler lejer at iagttage, at der er god orden i det lejede, og at dette forvaltes på en sådan måde, at udlejers og de øvrige lejeres interesser ikke krænkes, hvorved særligt fremhæves *at lejer skal omgås forsvarligt med det lejede og dets tilbehør samt ejendommen i øvrigt, at der ikke må parkeres cykler udenfor de dertil indrettede og anviste stativer. Biler tilhørende lejer og hans personale og besøgende må kun parkeres på ejendommen efter udlejers anvisninger.*
- 15.2. Udlejer kan til enhver tid udfærdige en husorden samt ordensregler, som lejer er pligtig at overholde.
- 15.3. For så vidt en del af ejendommens fællesareal er indregnet i bruttoarealet for det lejede, kan udlejer ikke disponere over disse fællesarealer, såfremt lejer modsætter sig dette. Dette gælder uanset der er tale om indvendige eller udvendige fællesarealer.
- 15.4. [Lejer forpligter sig til at rømme lagerrum, der tillige fungerer som sikringsrum, inden for den til enhver tid gældende lovmæssige ramme]

## § 16. Ansvar og risiko

- 16.1. Lejer drager selv omsorg for inden ikrafttrædelsestidspunktet, dvs. inden indretningen af det lejede med inventar m.v. og varelager, at tegne sædvanlig erhvervsforsikring. [Idet lejer er en statslig institution, er lejer selvforsikret.]
- 16.2. Udlejer er forpligtet til at tegne sædvanlig bygnings- og brandforsikring omfattende ejendommen / det lejede. Såfremt udlejer forvolder skade på det lejede, er han forpligtet til at udbedre disse uden unødigt ophold.
- 16.3. Skulle der i lejeforholdets løbetid opstå skader på lejers ejendom (f.eks. inventar og lignende) som følge af fejl, mangler eller undladelser ved det lejede, kan udlejer gøres ansvarlig herfor, såfremt udlejer har handlet uagtsomt.

## § 17. Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

- 17.1. Senest kl. 12.00 på ophørsdagen, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ophørstidspunktet – og uanset om dette er en helligdag eller dagen før en helligdag – skal lejer tilbagelevere det lejede med hvad dertil hører i ryddet og rengjort stand og i øvrigt i den stand, det var på ikrafttrædelsestidspunktet jf. pkt 3.2[, bortset fra ælde og almindeligt slid]. Lejer sørger for aflæsning af forbrugsmålere (el, vand og varme) på ophørstidspunktet, i det omfang lejer er tilmeldt forsyningsselskabet som bruger, og orienterer udlejer herom og melder flytning til forsyningsselskaberne.
- 17.2. Inden ophørstidspunktet har lejer – med mindre andet aftales med udlejer – ret og pligt til at fjerne alt løsøre og inventar samt tekniske installationer bekostet og indsat i det lejede af lejer mod at bringe det lejede tilbage til den oprindelige stand pr. ikrafttrædelsestidspunktet.
- 17.3. Lejers eventuelle pligt til retablering jf. pkt. 2.16 skal være foretaget inden ophørstidspunktet, således at det lejede fremtræder, som det var indrettet på ikrafttrædelsestidspunktet.
- 17.4. Senest på ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra en af parterne en fælles besigtigelse af det lejede (flyttesyn) for fastsættelse af de vedligehold- og retableringsarbejder, som skal udføres for lejers regning. Ved flyttesynet skal det lejede være ryddet og rengjort. Ved afslutningen af flyttesynet afleverer lejer samtlige nøgler til det lejede, og udlejer udarbejder derefter en fraflytningsrapport inkl. fotodokumentation. Efter flyttesynet er lejer følgelig afskåret fra at foretage vedligehold- og retableringsarbejder i det lejede.
- 17.5. Udlejer såvel som lejer kan efter flyttesynet forlange, at værdien af de vedligehold- og retableringsforpligtelser, der påhviler lejer, konverteres til et beløb, som betales kontant af lejer til udlejer. Konvertering til kontantbeløb sker på grundlag af tilbud indhentet af udlejer. Lejer er berettiget til at indhente kontroltilbud, for så vidt det sker snarest muligt efter modtagelsen af fraflytningsrapporten fra udlejer.
- 17.6. Bortset fra skjulte fejl og mangler ved det lejede, kan udlejer ikke gøre krav i medfør af pkt. 17.1 – 17.5 gældende, hvis der er forløbet mere end 4 uger fra flyttesynet.

## § 18. Moms

- 18.1. Udlejer [er/er ikke] frivilligt momsregistreret både for udlejning af det lejede og for levering af varme og varmt vand.
- 18.2. Udlejer er berettiget til med 3 måneders varsel til et kvartals begyndelse at ændre ejendommens momsregistreringsforhold.
- 18.3. Momsregistrering medfører, at alle ydelser og udgifter, som lejer skal betale til udlejer i henhold til denne kontrakt, tillægges moms, p.t. 25 %, i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herfor.

## § 19. Tvister

- 19.1. Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne lejekontrakt, skal indbringes for boligretten i første instans.

## § 20. Tinglysning og omkostninger

- 20.1. Lejer er berettiget til at lade nærværende kontrakt lyse på ejendommen. Kontrakten skal respektere nuværende hæftelser samt byrder, der var tinglyst før kontraktens anmeldelse til tinglysning.
- 20.2. Når lejeforholdet ophører, er lejer forpligtet til at aflyse den tinglyste lejekontrakt. Der foretages ikke tilbagebetaling af evt. depositum, hverken helt eller delvist, før kontrakten er aflyst. Er dette ikke sket inden 30 dage efter lejeforholdets ophør, er udlejer berettiget, men ikke forpligtet til at foretage aflysningen for lejers regning, idet lejers skriftlige opsigelse eller fogedens notering på fundamentet ved en udsættelsesforretning kan danne grundlag for aflysningen.
- 20.3. Hver part afholder egne omkostninger i forbindelse med oprettelsen af nærværende lejekontrakt, herunder honorar til egne rådgivere, advokat m.v.

## § 21. Betingelser

- 21.1 Fra lejers side er lejeaftalen betinget af godkendelse fra de bevilgende myndigheder. Såfremt godkendelse fra de bevilgende myndigheder ikke foreligger senest [/dato/ 2009] bortfalder aftalen i sin helhed og ingen af parterne skal have noget krav mod den anden part som følge af aftalens bortfald.

## § 22 Bilag

- 22.1. Til denne kontrakt hører følgende bilag:

[Bilag 1.]	[Plantegning med skravering af det lejede.]
[Bilag 2.]	[Kortbilag med markering af parkeringspladser tilhørende det lejede.]
[Bilag 3.]	[Lejemålsbeskrivelse.]
[Bilag 4.]	[Varmeregnskab, budget]
[Bilag 5.]	[Ejendomsregnskab, budget]
[Bilag 6.]	[Cirkulære nr. 9787 af 1/10-2009 om energieffektivisering i statens institutioner]
[Bilag 7.]	[By- og Boligministeriets checkliste.]
[udfyldes]	[udfyldes]
[udfyldes]	[udfyldes]
[udfyldes]	[udfyldes]

22.2 Lejer bekræfter at have gennemlæst samtlige bilag til denne kontrakt, herunder vedlagte checkliste fra By- og Boligministeriet, jfr. **bilag [7]**.

Dato: .....

Dato: .....

Som udlejer:

Som lejer:

.....

.....