



LEJEKONTRAKT

Indhold

Parterne

Baggrund og formål

- § 1. Det lejede
- § 2. Anvendelse
- § 3. Ikrafttræden
- § 4. Opsigelse/ophør
- § 5. Fremleje og afståelse
- § 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. Energimærke
- § 11. Aftalt regulering af lejen
- § 12. Regulering af lejen til markedslejen
- § 13. Vedligeholdelse og fornyelse
- § 14. Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer
- § 15. Ansvar og risiko
- § 16. Fraflytning og tilbagelevering af det lejede
- § 17. Moms
- § 18. Tvister
- § 19. Tinglysning og omkostninger
- § 20. Bilag

- 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 15m². Ved afvigelse udover 1 % / 15m² 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] m², 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 [udfyldes] og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål.
- 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.
- 2.4. Risikoen for myndighedskrav efter ikrafttrædelsestidspunktet påhviler udlejer, såfremt myndighedskravet alene eller overvejende vedrører bygningen/lokalerne og disses installationer, herunder el- og varmeinstallationer.
- 2.5. 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.
- 2.6. 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.
- 2.7. 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.
- 2.8. 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

- 2.9. 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.
- 2.10. Udlejer kan forlange, at skiltning m. v. på ejendommen følger en af udlejer udarbejdet skilteplan, som bl.a. kan omfatte fælles henvisningsskilte.
- 2.11. Ændringer i det lejede må kun foretages med udlejers skriftlige godkendelse. 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. Lejer har endvidere ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejer kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejer skal med rimeligt varsel give meddelelse til udlejer, inden lejer foretager den sædvanlige installation.
- 2.12. [Idet det lejede er beliggende i en bygning med kulturværdier (fredet og/eller bevaringsværdig bygning og/eller gruppe-1-bygning i henhold til det til enhver tid gældende cirkulære om vedligeholdstilsyn af statens bygninger), skal lejer være opmærksom på, at lejers ændringer udover udlejers godkendelse kan kræve særlig myndighedsgodkendelse (fx fra Kulturarvsstyrelsen og den stedlige kommune). Som følge heraf skal lejer forinden igangsætning af ændringsarbejder forelægge en beskrivelse heraf for udlejer med henblik på at få udlejers vurdering af, om arbejderne kræver særskilt myndighedsgodkendelse. Vurderer udlejer, at arbejderne kræver særskilt myndighedstilladelse, indhenter lejer denne og fremsender kopi heraf til udlejer, hvorefter arbejderne kan iværksættes. Selvom udlejer ikke vurderer, at særskilt myndighedstilladelse er påkrævet, er lejer dog til enhver tid pligtig at efterleve udlejers forskrifter/anvisninger vedr. lejers ændringsarbejder. Lejer skal være opmærksom på, at myndighedsgodkendelser og udlejers forskrifter/anvisninger kan medføre, at lejer er pligtig at anvende særlig restaureringsfaglig arkitektonisk, teknisk eller håndværksmæssig bistand og/eller at lejer benytter sig af særligt anviste materialer.]
- 2.13. 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.
- 2.14. 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.
- 2.15. Hvis lejer har foretaget ændringer i medfør af pkt. 2.11, er lejer ved lejeforholdets ophør forpligtet til at retablere det lejede, såfremt udlejer skriftligt har taget forbehold herfor i godkendelsen. Såfremt udlejer frafalder et oprindeligt krav om retablering, er lejer ikke berettiget til at foretage retablering.
- 2.16. Ved fraflytning skal lejer for egen regning fjerne ethvert spor af skilte og andre genstande anbragt på ejendommen i henhold til pkt. 2.9, 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: [vel vedligeholdt/nyistandsat/som beset eller henvis evt. til et bilag, hvor det lejedes stand og evt. indretning på ikrafttrædelsestidspunktet er beskrevet].
- 3.3. Eventuelle mindre væsentlige mangler ved det lejede, der ikke hindrer lejers brug, udskyder ikke ikrafttrædelsestidspunktet og berettiger ikke lejer til afslag i lejen.
- 3.4. 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 2 måneder efter ikrafttrædelsestidspunktet. Efter dette tidspunkt er lejer berettiget til at afhjælpe manglerne for udlejers regning.

§ 4. Opsigelse/ophør

- 4.1. Det lejede kan fra lejers side tidligst opsiges til fraflytning den [udfyldes].
- 4.2. Det lejede kan fra udlejers side tidligst opsiges 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 ikke ret til erstatning efter reglerne i erhvervslejeloven.
- 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 og afståelse

- 5.1. Lejer har ikke ret til at fremleje. Det anses som væsentlig misligholdelse, såfremt det lejede stilles til rådighed/benyttes af andre end lejer efter nærværende lejekontrakt.
- 5.2. Lejer har ikke afståelses- og genindtrædelsesret i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 55.

§ 6. Årlig ydelse og depositum

- 6.1. Lejen udgør ekskl. moms:

[udfyldes]	m ²	à kr. [udfyldes]
[udfyldes]	m ²	à kr. [udfyldes]
[udfyldes]	m ²	à kr. [udfyldes]
[udfyldes]	[m ²]	à kr. [udfyldes]
[udfyldes]	[m ²]	à kr. [udfyldes]
[udfyldes]	[m ²]	à kr. [udfyldes]
Samlet leje ekskl. moms		kr. [udfyldes]

- 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 senest samtidig med lejers underskrift på denne kontrakt et depositum svarende til [udfyldes] 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 3]**, hvor disse ydelser er specificerede.
- 6.5. Alle krav som udspringer af denne lejekontrakt eller erhvervslejeloven er pligtig pengeydelse. 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 3]** ("Specifikation af ydelser i henhold til §§ 7 og 8") 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 3]** ("Specifikation af ydelser i henhold til §§ 7 og 8"). 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.

§ 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. Energimærke

- 10.1. Udlejer skal løbende sørge for, at lejer modtager kopi af lovpligtigt energimærke omfattende det lejede. For så vidt et energimærke foreligger forinden ikrafttrædelsestidspunktet, skal lejer tillige modtage kopi heraf.

§ 11. Aftalt regulering af lejen

- 11.1. Hvert år pr. den [førstkommende kvartal efter lejekontrakten er indgået], første gang den [samme kvartal som rubrikken før, men med anførelse af kalenderåret efter kontraktindgåelsen, fx 1. juli 2009], reguleres den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra [udfyldes] måned det foregående år (gammelt indeks) til [udfyldes] måned forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks)[, dog minimum 2% og maksimalt 4%].

De årlige lejereguleringer kan beregnes efter følgende formel:

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

- 11.2. 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.

§ 12. Regulering af leje til markedslejen

- 12.1. Hver part kan forlange lejen reguleret til markedslejen i overensstemmelse med reglerne i § 13 i erhvervslejeloven. [Lejen er dog fredet i udlejers uopsigelsesperiode, og kan således ikke kræves reguleret til markedslejen i denne periode.]

§ 13. Vedligeholdelse og fornyelse

- 13.1. Lejers indvendige vedligeholdelses- og fornyelsespligt omfatter inden for det lejedes fysiske rammer følgende: [Maling, hvidtning, tapetsering, gulve, gulvbelægninger (herunder tæpper), maling af vinduesrammer indvendigt, indvendige glasruder og spejle, vinduer i klimaskærmen, sanitet, stikkontakter og el-udtag, låse, nøgler, beslag og dørhåndtag]. Opremsningen er udtømmende. Lejer har herudover vedligeholdelses- og fornyelsespligten for de af lejer foretagne ændringer i det lejede.
- 13.2. For alle andre forhold end de i pkt. 13.1 nævnte påhviler vedligeholdelses- og fornyelsespligten udlejer.
- 13.3. 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.
- 13.4. [Idet det lejede er beliggende i en bygning med kulturværdier (fredet og/eller bevaringsværdig bygning og/eller gruppe-1-bygning i henhold til det til enhver tid gældende cirkulære om vedligeholdelsestilsyn af statens bygninger), skal lejer være opmærksom på, at opfyldelsen af vedligeholdelses- og fornyelsespligten i det lejede kan kræve særskilt myndighedsgodkendelse (fx fra Kulturarvsstyrelsen og den stedlige kommune) og udlejers godkendelse. Som følge heraf finder bestemmelsen i pkt. 2.12 tilsvarende anvendelse for lejers opfyldelse af vedligeholdelses- og fornyelsespligten i det lejede.]

- 13.5. 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.

§ 14. Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer

- 14.1. 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.
- 14.2. Udlejer kan til enhver tid udfærdige en husorden samt ordensregler, som lejer er pligtig at overholde.
- 14.3. Lejer forpligter sig til at rømme lagerrum, der tillige fungerer som sikringsrum, inden for den til enhver tid gældende lovmæssige tidsramme.
- 14.4. 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. Ansvar og risiko

- 15.1. Lejer drager selv omsorg for inden ikrafttrædelsestidspunktet, dvs. inden indretningen af det lejede med inventar m.v. og varelager, at tegne sædvanlig erhvervsforsikring. Lejer drager endvidere omsorg for at tegne forsikring omfattende glas og sanitet m.v.
- 15.2. 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.
- 15.3. Bliver det lejede ødelagt ved brand eller anden ulykke, bortfalder lejekontrakten. Erhvervslejelovens § 24, stk. 2 og 3 er ikke vedtaget mellem parterne, hvorfor lejer i tilfælde af lejekontraktens bortfald ikke har krav på at leje andre lokaler i ejendommen eller krav på at få tilbudt leje af lokaler af samme art, såfremt ejendommen genopføres/ombygges.

§ 16. Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

- 16.1. 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[, bortset fra ælde og almindeligt slid]. Lejer sørger for aflæsning af forbrugsmålere (el, vand og varme) på ophørstidspunktet og orienterer udlejer herom og melder flytning til forsyningsselskaberne.

- 16.2. 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.
- 16.3. Såfremt udlejer har taget forbehold for retablering af lejers ændringer i det lejedes indretning, har lejer pligt til at tilbageføre disse ændringer inden ophørstidspunktet, således at det lejede fremtræder, som det var indrettet på ikrafttrædelsestidspunktet. Såfremt udlejer frafalder et oprindeligt krav om retablering, er lejer ikke berettiget til at foretage retablering.
- 16.4. Senest på ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra en af parterne en fælles besigtigelse af det lejede (flyttesyn) for fastsættelse af de vedligeholds- 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 vedligeholds- og retableringsarbejder i det lejede.
- 16.5. Udlejer kan efter flyttesynet forlange, at værdien af de vedligeholds- 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.
- 16.6. Bortset fra skjulte fejl og mangler ved det lejede, kan udlejer ikke gøre krav i medfør af pkt. 16.1 – 16.5 gældende, hvis der er forløbet mere end 4 uger fra flyttesynet.
- 16.7. De ved flyttesynet konstaterede vedligeholds- og retableringsforpligtelser, der påhviler lejer, som ikke er konverteret til kontantbeløb, udbedres af udlejer for lejers regning og risiko. Er udbedringen ikke tilendebragt på ophørstidspunktet, kan udlejer kræve betaling af ydelser i henhold til §§ 6, 7 og 8 samt friholdelse for udgifterne i henhold til § 9 for den periode, der medgår til istandsættelsen og indtil det lejede er gjort i kontraktmæssig stand. [Denne betaling kan dog ikke overstige [udfyldes] måneders leje, jfr. § 6.]

§ 17. Moms

- 17.1. Udlejer [er/er ikke] frivilligt momsregistreret både for udlejning af det lejede og for levering af varme og varmt vand.
- 17.2. Udlejer er berettiget til med 3 måneders varsel til et kvartals begyndelse at ændre ejendommens momsregistreringsforhold.
- 17.3. 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.

§ 18. Tvister

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

§ 19. Tinglysning og omkostninger

- 19.1. 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.
- 19.2. 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.
- 19.3. Hver part afholder egne omkostninger i forbindelse med oprettelsen af nærværende lejekontrakt, herunder honorar til egne rådgivere, advokat m.v.

§ 20. Bilag

- 20.1. 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.]	[Specifikation af ydelser i henhold til §§ 7 og 8.]
Bilag [4].	By- og Boligministeriets checkliste.
[udfyldes]	[udfyldes]
[udfyldes]	[udfyldes]
[udfyldes]	[udfyldes]

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

Dato:

Dato:

Som udlejer:

Som lejer:

.....

.....