

§ 11 – SÆRLIGE VILKÅR

De særlige vilkår udgør en integreret del af lejekontrakten indgået mellem My Future ApS CVR 3128766 og **XX** lejemålet beliggende Robert Jacobsens Vej 8, 2.Th., 2300 København S.

Den af Boligstyrelsen autoriserede standardlejekontrakt typeformular A, 9. udgave 2015, som underskrives af parterne samtidig med underskrift af nærværende individuelle tillæg, er gældende for lejeforholdet, i det omfang bestemmelserne i dette tillæg med særlige vilkår ikke fraviger standardbestemmelserne i lejekontrakten.

De i tillægget anførte særlige vilkår anses som særligt fremhævet for Lejeren, idet vilkårene indeholder fravigelser fra lejelovgivningen, der giver Lejer færre rettigheder og/eller større forpligtelser, jf. lejelovens § 5.

Ad lejekontraktens § 1 – Parterne og det lejede

Det er ikke tilladt at fremleje hele Lejemålet, herunder heller ikke via Airbnb eller lignende tjenester. Såfremt Lejer i overensstemmelse med lejelovens § 69 ønsker at fremleje Lejemålet delvist, skal Lejer fremvise en fremlejekontrakt inden fremlejeforholdets begyndelse.

Lejemålet må alene anvendes til beboelse for Lejer og dennes husstand. Der må herudover ikke bo flere personer i Lejemålet, end der er beboelsesrum. Der er bopælspligt i Lejemålet, og Lejer er forpligtet til at lade sig tilmelde Folkeregisteret på Lejemålets adresse. Ved fraflytning er Lejer forpligtet til at lade sig framelde Folkeregisteret på Lejemålets adresse.

Ad lejekontraktens § 2 – Lejemålets begyndelse og ophør

Overtagelsesdagen er fastsat til **XX.XX.20XX**. Lejemålet overdrages [med forbehold for forsinkelser eller manglende indbetaling af forudbetalt husleje, leje og depositum] til Lejer **XX. XX .20XX** kl.12.00, hvor der samtidig afholdes et indflytningssyn.

Lejeren har mulighed for at deltage i 5-års gennemgangen sammen med Udlejer og Udlejers entreprenør. Lejeren skal give adgang til Udlejeren og dennes håndværkere samt Udlejers entreprenør i forbindelse med 5-årsgennemgang af Lejemålet samt ligeledes tåle og give adgang til evt. udbedringsarbejder i forbindelse med 5-årsgennemgangen hurtigst muligt.

Lejer sørger i øvrigt for uden ugrundet ophold at give Udlejer meddelelse, såfremt Lejer konstaterer mangler ved Lejemålet, herunder således at Udlejer kan gøre mangelkravet gældende overfor Udlejers entreprenør.

Opsigelsesvarslet er 3 måneder til fraflytning den 1. i en måned. Lejemålet er uopsigeligt for begge parter 1 år fra overtagelsesdagen angivet i § 2 i lejekontrakten, hvorefter Lejemålet kan opsiges med 3 måneders varsel til fraflytning den 1. i en måned.

Lejer er forpligtet til at fraflytte Lejemålet 14 dage før lejeforholdets ophør, således at Lejemålet kan istandsættes i denne periode, hvis der er behov herfor. Lejer hæfter for leje og forbrug i istandsættelsesperioden.

Ad lejekontraktens § 3 – Betaling af leje

Fri lejefastsættelse

Lejemålet er beliggende i en ejendom, der er taget i brug efter 31. december 1991, og Lejemålet er derfor omfattet af boligreguleringslovens § 15a, jf. lejelovens § 53, stk. 3. Parterne har aftalt, at boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje ikke skal være gældende for denne lejekontrakt.

Nettoprisindeksregulering

I stedet reguleres den gældende leje ekskl. acontobetalingen hvert år den 1. januar med stigningen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks, jf. lejelovens § 53, stk. 2, fra oktober måned året før til oktober måned forud for reguleringstidspunktet.

Pristalsreguleringen sker af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende leje på følgende måde:

$$\frac{\text{Årslejen pr. 31.12.2020} \times \text{nettoprisindeks okt. 2020}}{\text{Nettoprisindeks okt. 2019}}$$

Der reguleres første gang pr. 1. januar 2021 med udviklingen i nettoprisindekset fra oktober 2019 til oktober 2020.

Den årlige regulering gennemføres alene ved Udlejers skriftlige meddelelse til Lejer. Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade at opkræve ovennævnte forhøjelse af lejen, uden at dette kan betragtes som et afkald på retten til at opkræve forhøjelserne i de efterfølgende år.

Skatter og afgifter

Foruden regulering efter nettoprisindekset gælder lejelovgivningens regler om lejeregulering på grund af ændringer i skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 50-52.

Lejer er bekendt med, at der på tidspunktet for Lejemålets ikrafttræden muligvis ikke er udstedt en ejendomsskattebillet for Lejemålet.

Såfremt Lejemålet ikke er selvstændigt vurderet og ejendomsskattebillet ikke er udstedt, vil opkrævning af skatter og afgifter samt regulering af skatter og afgifter i så fald ske med udgangspunkt i Lejemålets andel af den fælles ejendomsskattebillet for hele området.

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade at opkræve ovennævnte forhøjelse af lejen, uden at dette kan betragtes som et afkald på retten til at opkræve forhøjelserne i de efterfølgende år.

Forbedringer

Forbedres Lejemålet efter principperne i lejelovens § 58, kan der tillige varsles lejeforhøjelse for forbedringerne efter lovgivningens regler herom.

Betalingssted

Kontonummer, hvortil betalinger i lejeforholdet skal ske, fremgår af lejekontraktens § 3.

For at sikre rettidig betaling af leje mv. tilpligtes Lejer at tilmelde sig Betalingservice. Hvis Lejeren ikke tilmelder sig Betalingservice vil lejen blive tillagt et administrationsgebyr på DKK 50,00 pr. måned, der skal dække omkostninger til udarbejdelse, udskrivning og post- eller mailudsending af huslejeopkrævning.

Ad lejekontraktens § 4 – Depositum og forudbetalt leje

Lejers indflytning i Lejemålet er betinget af, at Lejer rettidigt har indbetalt depositum og forudbetalt leje i overensstemmelse med lejekontraktens § 4.

Depositum og forudbetalt leje reguleres løbende. Depositum forrentes ikke.

Ad lejekontraktens § 5 – Varme, vand og el

Der er særskilt el-måler i Lejemålet, og forbruget afregnes af Lejer direkte til forsyningselskabet ifølge opkrævning direkte fra disse.

Der er tillige særskilt varmemåler i Lejemålet, og et almindeligt forbrug er inkl i huslejen.

Der er også særskilt vandmåler i Lejemålet, og et almindeligt forbrug er inkl i huslejen.

Kundeforholdene mellem Lejer og de respektive forsyningselskaber er Udlejer uvedkommende.

Lejer er ansvarlig for at til- og framelde sig hos forsyningselskaberne ligesom Lejer ved fraflytning skal sikre sig at modtage og betale de respektive slutopgørelser. Gebyrer for eventuelle ekstraordinære aflæsninger af forbrugsmålere i forbindelse med fraflytning betales således tillige af Lejer

Hvis Lejer framelder sig som bruger hos de respektive forsyningselskaber uretmæssigt, vil forbrug blive opkrævet efterfølgende via huslejeopkrævning eller flytteopgørelse.

Lejer er indforstået med, at der kan ske ændring i fællesfaciliteter og -forsyning. Lejer må tåle forbigående forstyrrelser i el-, vand-, varme- og varmtvandsforsyningen, samt Udlejers eller forsyningselskabernes afbrydelser heraf i det omfang det er nødvendigt af hensyn til eftersyn/reparation/udskiftning af anlægget.

Ad lejekontraktens § 7 – Lejemålets stand ved indflytning

Lejemålet er ved overtagelsen få år gammelt.

Indflytningssyn afholdes i forbindelse med Lejers overtagelse af Lejemålet. Indflytningsrapport vedlægges som bilag 3.

Lejeren skal aflevere Lejemålet i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af Lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler Udlejeren at udbedre.

Flyttesynet afholdes 14 dage inden datoen for Lejemålets ophør, når Lejemålet er ryddet og rengjort. Dette betyder, at lejemålet skal være fraflyttet senest den 15. i måneden før Lejemålets ophør. Såfremt Lejer fraflytter tidligere, afholdes flyttesynet umiddelbart efter Lejers fraflytning. I flyttesynet deltager Lejer og Udlejer (eller disses befuldmægtigede). Udlejer sørger for at udfærdige fraflytningsrapport i forlængelse af flyttesynet og sende denne til Lejer.

De istandsættelsesarbejder, der skal gennemføres i Lejemålet i henhold til fraflytningsrapporten, gennemføres af faguddannede håndværkere ved Udlejers foranstaltning for Lejers regning, idet det bemærkes, at Lejer er forpligtet til at betale leje mv. indtil det tidspunkt, hvor istandsættelsen er tilendebragt.

Ad lejekontraktens § 8 – Vedligeholdelse i lejeperioden

Der må ikke foretages forandringer i Lejemålet uden Udlejers forudgående skriftlige samtykke.

Lejer skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og vedligeholdelse af gulve. Vedligeholdelse skal ske så ofte, at Lejemålet til enhver tid er i god vedligeholdet stand. Maling omfatter udover maling af vægge og lofter også maling af træværk i Lejemålet, herunder døre, karme, gerigter, paneler og entrédør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals. Lejemålet må kun males i hvide farver. Der må ikke anvendes strukturmaling. Træværk må ikke afsyres, og må ikke henstå ubehandlet. Der må ikke bores huller i flise-/vinylbeklædning uden Udlejers skriftlige tilladelse. Gulvene må ikke afhøvles under lejeperioden.

Det anbefales, at der ikke på daglig basis ryges inde i Lejemålet, da rygning indendørs ikke betragtes som normalt slid og ælde og derfor kan medføre større istandsættelsesomkostninger ved fraflytning. Rygning er tilladt på udendørsarealer.

Lejer skal i lejeperioden renholde den til Lejemålet hørende altan, så den til enhver tid fremstår pæn og velholdt.

Lejer skal holde Lejemålet frostfrit.

Alle arbejder i Lejemålet skal udføres af faguddannede håndværkere og i god håndværksmæssig kvalitet. Lejer er forpligtet til at fremlægge dokumentation herfor i form af fakturaer mv. på Udlejers opfordring.

Lejer må ikke male døre/vinduer/vindskeder/hegn/låge og skur udvendigt. Udlejer står for denne vedligeholdelse.

Ad lejekontraktens § 9 – Inventar

Lejer er forpligtet til at anvende de hårde hvidevarer nævnt i lejekontraktens § 9 i overensstemmelse med manualerne for hvidevarerne. Lejer er erstatningsansvarlig for skader på de hårde hvidevarer, som skyldes brug, der ikke er i overensstemmelse med manualen.

Hvis der findes inventar i Lejemålet, der ikke er nævnt under lejekontraktens § 9, tilhører disse ikke Udlejer. Udlejer har derfor ikke pligt til at vedligeholde eller udskifte disse installationer. Udlejer påtager sig heller ikke noget ansvar for, om de pågældende installationer kan bruges eller er ulovlige.

Ad lejekontraktens § 10 – Husdyrhold og husorden, digital kommunikation

Husdyrhold

Ikke tilladt.

Husorden

Lejer skal overholde den til enhver tid gældende husorden. Husorden er vedlagt lejekontrakten som bilag 2.

Skiltning på postkasse og/eller dør sker efter ensartede retningslinjer via Udlejer for Lejers regning, jf. husorden.

Lejer har brugsret til fællesarealer. Der henvises i øvrigt til ejendommens husorden herom.

Digital kommunikation

Ved underskrift af nærværende lejekontrakt giver Lejer samtykke til, at Udlejer, registrerer, opbevarer og benytter det af Lejer oplyste CPR-nummer. CPR-nummeret benyttes til identifikation, eventuel overførelse via NemKonto, forsendelser til e-Boks og tilmelding til Betalingsservice.

Parterne forpligter sig til at sikre, at modparten til enhver tid er i besiddelse af partens gældende e-mailadresse til brug for kommunikation i lejeforholdet, jf. lejelovens § 4, stk. 2.

Lejers e-mailadresse er på indgåelsestidspunktet: XXX

Udlejers e-mailadresse er på indgåelsestidspunktet: m@mfh.dk