

**Forslag og eksempler på hvad du kan indskrive i lejekontraktens §11**

Introduktion til §11:

Ved indgåelse af en almen lejekontrakt kan det være særdeles vigtigt for udlejer at gøre brug af §11. I en almindelig A9 lejekontrakt er §11 nemlig “de særlige vilkår”, som skal gælde ud over de lovbestemte paragraffer §1-10. A9 lejekontrakten er den gældende standard lejekontrakt, når man udlejer privat.

Det er ikke et krav, at udlejer udfylder §11, men det kan som nævnt være særdeles fordelagtigt at gøre. Hvis §11 ikke udfyldes, kan man som udlejer blive afskåret fra at inkludere vigtige vilkår, som kan koste dig penge.

**I §11 tilføjes der typisk følgende (udsnit af de mest gængse tilføjelser):**

· Særlige vilkår for lejefastsættelsen

· Særlige regler for husdyrhold - antal dyr og/eller hvilket dyr, der er tilladt - eksempelvis 2 katte eller 1 hund

· Særlige forpligtelser for vedligeholdelse

· Særlige forhold ved fraflytning; for eksempel fraflytning 14 dage før lejeforholdets ophør.

· Mindre opsigelsesvarsel fra lejers side

· Hvis lejeperioden er tidsbegrænset

**Eksempel på hvorfor §11 kan være særdeles vigtigt at gøre brug af som udlejer:**

Jonathan har valgt at udleje sin lejlighed til en flink mand med navnet Morten. Morten har på nuværende tidspunkt boet i lejligheden i 3 år. Jonathan har i sinde at flytte tilbage til lejligheden indenfor en kort periode. Jonathan kontakter derfor Morten, og fortæller at han har i sinde at flytte tilbage til sin ejerlejlighed. Morten modsætter sig at flytte ud, da der i lejekontraktens paragraf 11 ikke er skrevet noget om, at lejen er tidsbegrænset. Jonathan er derfor nødsaget til at vente 1 år med at flytte tilbage, eftersom Jonathan ifølge lejeloven kun kan opsige Morten med begrundelse i, at han selv ønsker at bo der, såfremt Morten får et 1 års opsigelsesvarsel.

**Bemærk: Som hovedregel kan man ikke tidsbegrænse leje i Danmark, men det er dog muligt, fordi der er hjemmel i lejeloven, hvis udlejer selv flytter tilbage.**

I det følgende afsnit forklares, hvad der ikke må indkluderes i §11 i A9 lejekontrakten.

**Hovedreglen: § 11 må ikke stille lejer dårligere end lejeloven, boligreguleringsloven eller §1-10 i A9 lejekontrakten.**

***Man må ikke:***

* Stille åbenlyse urimelige krav
  + Eksempel: Tilføje, at udlejer skal polere udlejers sko månedligt.
* Har man flere lejere i ejendommen, må man ikke stille en enkelt lejer dårligere end de andre lejere i ejendommen.
  + Eksempel: Tilføje i en lejekontrakt, at lejer-A skal vaske trapper, men ikke inkludere det i kontrakten ved lejer-B.
* Der må ikke tilføjes vilkår, som ikke er relevante for lejekontrakten.
  + Eksempel: Det er ikke tilladt at tilføje vilkår, ift. hvorvidt lejer må støje. Den slags skrives i en husorden.
* §11 må ikke standardiseres. Dvs. §11 skal tilpasses til den enkelte lejer.
  + Det farlige ved at standardisere er oftest, at udlejer kan glemme at rette fejl, som f.eks. ved inventar beskrivelsen. Det vil sige, at hvis der står i inventar beskrivelsen, at lejligheden har en vaskemaskine, kan lejer kræve dette. Det kan nogle gange være en god ide ikke at nævne alt inventar i kontrakten. Skulle opvaskemaskinen gå i stykker er det dit ansvar som udlejer at indsætte en ny opvaskemaskine, hvis den står nævnt i inventar beskrivelsen. Hvis opvaskemaskine ikke er nævnt kan du blot fjerne den ikke-fungerende opvaskemaskine fra lejligheden, hvorefter lejer selv kan tage stilling til om vedkommende vil erhverve sig en ny. Husk dog altid at behandle dine lejere pænt. I sidste ende er lejer din kunde og advarsler om dårlige udlejere løber hurtigt.
* Tilføje vilkår omkring trappeleje. Vær opmærksom på, at trappeleje ikke er lovligt for lejekontrakter indgået efter 1/7-2015. En Trappelejeklausul er når lejen gradvist stiger fra år til år med en fastsat procentsats eller et fast beløb.
  + Eksempel: Jonathan flytter ind i en lejlighed i København. Det er bestemt i lejekontrakten, at huslejen er 8.000 kroner. Det er også bestemt, at huslejen hvert år stiger med 300 kroner d. 1/1. Derudover står der også, at det vil gælde de næste 5 år.

**Derudover er det oftest tillægsydelser som er et “no go” i §11**

Lejer er beskyttet af lejeloven, som siger, at lejemålet skal afleveres i samme stand.

Det er meget vigtigt at understrege samme stand, idet det også er en generel retningslinje at have in mente. Udlejer kan altså ikke kræve af lejer, at lejemålet er i bedre stand, efter lejen er overstået.

Eksempler på tillægsydelser, som ikke er lovlige i en lejekontrakt:

* Fast beløb for vaskeri
* Administration
* Polering af vinduer
* Klipning af hække osv.
* Renovation
* Snerydning
* Viceværtservice
* PBS-gebyr

Hvis du som udlejer har tilføjet disse tillægsydelser i dine forhenværende lejekontrakter, kan lejer kræve dem tilbagebetalt. Dog skal dette gøres inden for 3 år, hvorefter krav om tilbagebetaling vil blive anset som forældet. Hvis du som udlejer ikke vælger at tilbageføre beløbet for ovenstående tillægsydelser, skal sagen for huslejenævnet.

|  |
| --- |
| Er du i tvivl om, hvad du må tilføje til §11, så kan du altid lægge et opslag op i forummet. Der er mange kompetente medlemmer, som kan hjælpe dig på vej. |

***Det er vigtigt, at du formulerer dig med “Jura” sprog***

Formuleringer:

* Når du skriver noget i §11, skal du aktivt bruge lejeloven og boligreguleringsloven. Det skal altså formuleres juridisk korrekt for at være gyldigt.
* Der skal henvises til §1-10
* Det er muligt, at mange fejl i §11 kan gøre den ugyldig. Det vil altså sige, at flere fejl i forskellige vilkår i værste situation, kan gøre hele §11 ugyldig.
* Overordnet set skal vilkårene formuleres kort og konkret
* Tvivl ved tilføjede vilkår til §11 vil oftest falde ud til lejers fordel (som meget andet i lejeloven, boligreguleringsloven etc.).

**Forslag og eksempler på hvad du kan indskrive I lejekontraktens §11**

Der er altså her tale om tilføjelser til §1-10

* Have og grønne arealer
  + Eksempel: “Lejer forpligter sig til at holde have samt grønne arealer, så de ikke gror til eller fremstår uordentlige. Lejer forpligter sig til ikke at lave omfattende ændringer i haven uden accept fra udlejer.”
* Fri lejefastsættelse - det er her vigtigt at bemærke, at muligheden for fri lejfastfastsættelse findes i §53 i Lejeloven. Lejemålet skal opfylde en af følgende stk. 3-5 i lejelovens §53. Ydermere er det især vigtigt, hvorvidt det er stk 3, 4 eller 5.
  + Eksempel: “Der er aftalt fri markedsleje efter §53 stk. 3, da lejemålet er taget i brug efter 31. december 1991”
* Om lejekontrakten er tidsbegrænset
  + Eksempel: ”Lejer er indforstået med, at lejen er tidsbegrænset, da Udlejer flytter tilbage i lejligheden efter udlejers 2-årige udenlandske arbejdskontrakt udløber, jf. Lejelovens §80. Udlejer kan opsige lejer med 3 måneders varsel, hvis han opsiger eller bliver fyret fra sit job i udlandet.”

* Om lejer må ryge indenfor
  + Eksempel: “Det er ikke tilladt at ryge i lejemålet eller på ejendommens fællesarealer, herunder udendørs arealer hørende til ejendommens matrikel. Rygning inde på selve lejemålet samt på nævnte arealer og områder anses som misligholdelse af bestemmelserne vedrørende den tilladte brug af lejemålet og som værende i strid med den gældende husorden. Derfor kan overtrædelse føre til ophævelse/opsigelse af lejemålet fra udlejers side.”
* Om lejer skal sørge for at lufte ud dagligt og ikke tørre tøj i lejemålet - Dette noteres i husordenen, men kan nogle gange være en god ide at understrege i §11.
  + Eksempel: “For at undgå dårligt indeklima forpligter Lejer sig til at tørre tøj i tørretumbler eller ved brug af fælles udendørs arealer jf. § 79 i Lejeloven”
* Hvorvidt lejer må male vægge i andre farver, bore huller i vindueskarmen, bordplader mm.
  + Eksempel: “Lejer forpligter sig til udelukkende at male vægge med forhenværende glans.”
* Antal beboere: Hvor mange der må bo i lejemålet.
  + Eksempel: “Ad §1 Parterne og det lejede, lejer forpligter sig til kun at være det antal personer i lejligheden, som der er beboelsesrum.”
* Elektronisk kommunikation: Skriv hvordan du ville kommunikere med dem via email eller andre former for elektronisk kommunikation.
  + Eksempel: “Lejer og udlejer har aftalt, at al kommunikation med undtagelse af meddelelse om udlejers opsigelse eller en af parternes ophævelse kan ske via e-mail, jf. Lejelovens §4. Parterne forpligter sig til gensidigt at holde hinanden orienteret om gældende e-mail adresser. Udlejers e-mail adresse er: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Lejer skal oplyse ved ændring af telefonnummer.”
* Udlevering af nøgler: Hvor mange nøgler der bliver givet, og hvordan de bliver uddelt.
  + Eksempel: ”Lejer indkaldes til indflytningssyn i lejemålet på overtagelsesdagen anført i §2 kl. 10:00, hvor udlevering af nøgler samtidig finder sted”
* Leje i istandsættelsesperioden: Du kan forlange, at lejer fraflytter 14 dage før lejemålets ophør, men at lejer stadigvæk skal betale husleje i den periode.
  + Eksempel: “Lejer kræves at fraflytte lejemålet 14 dage før lejemålets ophør, således istandsættelse af lejemålet kan foretages”
* Andet inventar: Måske beholder lejer nogle af dine ting. Disse ting skal noteres ned. Dette vil være en tilføjelse til §9 i A9 lejekontrakten, hvor inventar i forvejen allerede er noteret.
  + Eksempel: “Lejemålet har udover det anførte inventar i §9 også en grill, som tilhører lejemålet”
* Trapperengøring: Det er loven, at du får din ejendom tilbage i den stand, som lejer modtog lejemålet. Derfor er det vigtigt, at f.eks. trapperne gøres rent, såfremt de var rengjorte ved indflytning.
  + Udlejer vil tilføje dette til sin husorden og noterer i §10, at der er en husorden, som skal følges. Det kan dog være hensigtsmæssigt at understrege i §11 også:
    - “Lejer forpligter sig til at følge husordenen jf. §10, som indbærer trappevask hver fjortende dag for nærmeste trappe til lejemål.”
* Regler om dyr: Dette gælder både smådyr og husdyr.
  + Eksempel: Du ønsker at tilføje, at lejer ikke må have flere end 2 husdyr, du henviser til §10 med husdyr. Du ønsker ikke, at lejer holder små dyr, reptiler medvidere som kaniner eller slanger, derfor tilføjer du følgende. “Lejer må ikke holde smådyr eller reptiler i lejemålet herunder også de udenomsarealer hørende til ejendommens matrikel jf. §10.”

* Hvis lejer står for betaling af elregning, er det vigtigt, at lejer forpligter sig til at opretholde elforsyningen. Det kan være skadeligt for et hus i vintertiden, hvis el og varme ikke anvendes.
  + Eksempel: “Lejer forpligter sig til at opretholde el-, vand- og varmeforsyningen, hvilket tilføjes til §5 i lejekontrakten.”
* God ide at anføre i §11
  + Eksempel: “Lejekontrakten er betinget af, at lejer har betalt de i §4 angivne beløb før overtagelsesdagen.”
* Energimærkerapport - Det kan være hensigtsmæssigt at forsikre, at lejer har set energimærkerapporten.
  + Lejer kvitterer med sin underskrift inden lejekontraktens indgåelse at have modtaget ejendommens energimærkerapport. Hvis ikke lejer kan finde ejendommens energimærke, kan det findes på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).
* Retablering af bygningsmæssige ændringer foretaget af lejer
  + Såfremt lejer i overensstemmelse med lejelovens § 28-29 foretager bygningsmæssige ændringer i lejemålet, som skal retableres ved fraflytning, kan udlejer forud for arbejdets udførelse forlange et passende depositum til sikkerhed for at retablering foretages.