

# Indholdsfortegnelse

<b>Forord</b> . . . . .	<b>10</b>
<b>Indledning</b> . . . . .	<b>11</b>
<b>Lejeaftaler i Danmark</b> . . . . .	<b>12</b>
Hvilke lejekontrakter er handler denne bog om? . . . . .	12
Lejeaftaler historisk . . . . .	12
Læsevejledning: Korte oversigter og uddybende information . . . . .	14
<b>Til den juridiske læser.</b> . . . . .	<b>15</b>
<b>Del 1 Regler om lejekontrakten</b> . . . . .	<b>17</b>
<b>Kapitel 1 Om Lejeloven og dens særlige plads i dansk ret</b> . . . . .	<b>18</b>
Introduktion til behandling af lejeretlige uenigheder – det er godt at kende, hvis du får brug for det . . . . .	19
Lejeloven er en særlov med særlige regler . . . . .	21
Behandling af lejesager i dansk ret – oppe fra og ned . . . . .	22
<b>Kapitel 2 Hvad er en lejeaftale – og hvornår er den en aftale?</b> . . . . .	<b>26</b>
Introduktion til lejeaftaler . . . . .	27
Definition af lejeaftale: . . . . .	28
Hvornår er en aftale indgået? . . . . .	29
<b>Aftaler der ikke kan/skal forhandles (standardaftaler)</b> . . . . .	<b>36</b>
Hvad skal være fremhævet? . . . . .	37
Mundtlige lejeaftaler . . . . .	41
Fordelen ved skriftlige lejeaftaler . . . . .	44
Der findes flere typer af lejeaftaler . . . . .	45
<b>De fire typer skriftlige aftaler:</b> . . . . .	<b>49</b>
Aftaler der ikke er nedskrevet i en kontrakt . . . . .	56
<b>Kapitel 3 Fortolkning af lejeaftaler</b> . . . . .	<b>60</b>
Introduktion til fortolkningen og reglerne omkring lejekontrakter . . . . .	61
Trin 1: Ufravigelige regler – når lejeloven forbyder visse aftaler . . . . .	62
Trin 2: Hvis vilkåret er fravigeligt: Er parterne enige om betydningen af vilkåret? . . . . .	65
Trin 3: Hvis der ikke er enighed om betydningen af et vilkår, skal forholdet fortolkes . . . . .	66
Hvis der ikke er enighed, må kontrakten fortolkes – hvad betyder det? . . . . .	67

Bevisbyrderegler kan afgøre, hvem der har ret . . . . .	67
Hvad betyder "udfyldende regler"? . . . . .	68
Fortolkning . . . . .	69
Generelle regler og udgangspunkter . . . . .	74
Reglen om "mere byrdefulde vilkår" – når lejerne forskelsbehandles i ejendommen . . .	74
Sammenfatning af fortolkning: Hvilke regler gælder for de forskellige ejendoms typer? . .	81
<b>Kapitel 4 Dusør – penge under bordet . . . . .</b>	<b>82</b>
Indledning om "penge under bordet" . . . . .	83
Hvad er forbudt? . . . . .	85
Meget er ulovligt – men hvad er tilladt? . . . . .	92
<b>Del 2 Udfyldning af lejekontrakten . . . . .</b>	<b>95</b>
<b>Kapitel 5 Guide til udfyldning af typeformular A. 9. udgave . . . . .</b>	<b>96</b>
Indledning om udfyldning af den godkendte standardlejeaftale . . . . .	97
<b>Kapitel 6 Kontraktens indledning . . . . .</b>	<b>100</b>
Hvad betyder indledningen? . . . . .	101
Når aftalen fraviger de normale regler: . . . . .	102
Hvornår er kontrakten forkert udfyldt? . . . . .	104
Hvad sker der med kontrakten, hvis loven ændres? . . . . .	105
Vejledningen er en del af kontrakten . . . . .	105
<b>Kapitel 7 Om § 1 – Parterne og det lejede . . . . .</b>	<b>106</b>
Oplysninger om det lejede . . . . .	107
En lejlighed: . . . . .	108
Et enkeltværelse: . . . . .	108
En ejerlejlighed: . . . . .	109
En andelsbolig: . . . . .	109
Andet: . . . . .	109
Fremleje – hvad er det? . . . . .	111
Adresse: . . . . .	112
Udlejerens oplysninger: . . . . .	112
Hvad hvis adressen er ukendt på aftaletidspunktet? . . . . .	113
Areal/ værelsesantal/erhvervsandel . . . . .	114
Hvad har lejeren brugsret til? . . . . .	115
Hvad må det lejede benyttes til? . . . . .	116
<b>Kapitel 8 Om § 2 – Lejeforholdets begyndelse og ophør . . . . .</b>	<b>118</b>
Hvornår starter lejeperioden? . . . . .	119
Hvornår slutter lejeperioden? . . . . .	120
Tidsbegrænsede lejeaftaler . . . . .	122

<b>Kapitel 9 Om § 3 – Betaling af leje</b> . . . . .	<b>124</b>
Den årlige leje skal være fastsat korrekt . . . . .	125
Betaling . . . . .	126
Betalinger ud over lejen . . . . .	126
Skatter og afgifter . . . . .	128
Betalingssted . . . . .	128
Særlige regler om anførsel af lejestigninger skal skrives i § 11 . . . . .	129
<b>Generelt om lejefastsættelse</b> . . . . .	<b>130</b>
Om huslejetyperne . . . . .	130
Fri leje: . . . . .	131
Det lejedes værdi: . . . . .	131
Hvor anvendes der omkostningsbestemt leje? . . . . .	134
<b>Kapitel 10 Om § 4 – Depositum og forudbetalt leje</b> . . . . .	<b>136</b>
Hvad betyder ”depositum” og hvad kan det udgøres af? . . . . .	137
Hvor mange måneders leje? . . . . .	138
Særlige regler ved fremleje . . . . .	138
Depositum kan ikke bos op . . . . .	139
Forudbetalt leje . . . . .	139
Hvor stort indskud kan udlejeren kræve inden indflytning? . . . . .	140
”Første gang, der herefter skal betales leje”: . . . . .	141
<b>Kapitel 11 Om § 5 – Varme, køling, vand og el</b> . . . . .	<b>142</b>
Varme: . . . . .	144
Varmeregnskabsåret . . . . .	147
Hvis lejer selv sørger for opvarmning . . . . .	148
Aflæsning af forbrug . . . . .	149
Varmeudgiften må ikke være en del af lejen. . . . .	150
Vand: . . . . .	150
El: . . . . .	151
Køling: . . . . .	152
Generelt om regnskaber, formkrav. etc. . . . .	152
<b>Kapitel 12 Om § 6 – Fællesantener m.v. og adgang til elektroniske kommunikationstjenester</b> . . . . .	<b>154</b>
Fællesantenne: . . . . .	155
Internet . . . . .	159
<b>Kapitel 13 Om § 7 – Lejemålets stand ved indflytning</b> . . . . .	<b>160</b>
Både lejer og udlejer bør beskrive lejemålets stand ved indflytning.. . . .	161
Lejers indflytningsmangelsliste . . . . .	161
Indflytningssyn . . . . .	163

<b>Kapitel 14 Om § 8 – Vedligeholdelse . . . . .</b>	<b>166</b>
Begrebet vedligeholdelse . . . . .	167
Indvendig vedligeholdelseskonto, jf. lejelovens § 22. . . . .	171
<b>Kapitel 15 Om § 9 – Inventar . . . . .</b>	<b>174</b>
Formålet med bestemmelsen: . . . . .	175
<b>Kapitel 16 Om § 10 – Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og øvrige oplysninger om det lejede . . . . .</b>	<b>178</b>
Beboerrepræsentation – hvad betyder det? . . . . .	179
Husdyrhold: er hund, kat, marsvin og fisk velkomne? . . . . .	185
Husorden . . . . .	189
§10 oplysninger om lejemålet. . . . .	192
<b>Kapitel 17 § 11 Særlige vilkår – Den vigtigste del af kontrakten . . . . .</b>	<b>194</b>
<b>Indledning om lejekontraktens § 11</b>	
– det er her, parterne skal være allermost opmærksomme. . . . .	195
Retsgrundlaget . . . . .	197
Blankettens regler. . . . .	197
Hvad siger loven? . . . . .	200
§ 11 som et særligt tillæg . . . . .	203
Er § 11 egentlig en del af standardblanketten? . . . . .	204
Formkrav til vilkår i § 11: . . . . .	209
Opsummering af § 11 aftaler: . . . . .	211
Regelhierakiet og dets betydning for fortolkning af aftalen . . . . .	211
Vilkår der <u>skal</u> være anført i de særlige vilkår for at være gyldige: . . . . .	212
<b>Eksempler på aftalevilkår i § 11. . . . .</b>	<b>213</b>
Indkaldelse til indflytningssyn . . . . .	213
Betingelser for lejekontraktens gyldighed . . . . .	213
Udlevering af energimærke . . . . .	213
Elektronisk kommunikation . . . . .	214
Huslejeregulering/Nettoprisindeksering . . . . .	218
Trappelejeklausul . . . . .	218
Fraflytning . . . . .	220
Tilmelding til forsyningsselskab . . . . .	220
Husdyrhold . . . . .	221
Husorden . . . . .	221
Rygning . . . . .	222
Indflytningssstand . . . . .	222
Trappevask. . . . .	223
Indeklimavejledning. . . . .	223
Tidsbegrænsninger af lejeperioden . . . . .	224

Uopsigelighedsklausuler . . . . .	225
Opsigelsesvarsel . . . . .	227
Møblering . . . . .	228
Ansvar for skader . . . . .	228
Indretning . . . . .	229
Internet . . . . .	229
Loyalitetserklæring . . . . .	229
Fejlskrift . . . . .	230
<b>Kapitel 18 Om standardvejledningen . . . . .</b>	<b>232</b>
Hvis vejledningen ikke er medtaget i lejekontrakten. . . . .	233
Bilag 1: Lejekontrakt typeformular A, 9. udgave . . . . .	234
Bilag 2: Bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler: . . . . .	248
Litteraturliste . . . . .	250
Stikordsregister . . . . .	252