

Dato: 18. nov. 2021

Afdelings nr.: NST Himmerland

J.nr.: NST-21/16232

Erhvervslejekontrakt

mellem

Naturstyrelsen
Himmerland Møldrupvej 26, 9520 Skørping
(herefter **Udlejer**)

og

[navn]

[adresse]

[Evt. CVR-nr., tegningsberettigede, tlf. mail mv.]

(herefter **Lejer**)

Indholdsfortegnelse

1.	DET LEJEDE	3
2.	DET LEJEDES STAND	3
3.	DET LEJEDES BENYTTELSE	4
4.	LEJEMÅLETS BEGYNDELSE, VARIGHED, OPHØR OG ERSTATNING	4
5.	INVENTAR.....	5
6.	LEJENS STØRRELSE OG DENS REGULERING.....	5
7.	DEPOSITUM OG FORUDBETALT LEJE	6
8.	SKATTER OG AFGIFTER	6
9.	VAND, VARME OG EL M.M.	8
10.	FREMLEJE OG AFSTÅELSE	8
11.	RENHOLDELSE MV.	8
12.	VEDLIGEHOLDELSE MV.	8
13.	HÆNDELIG UNDERGANG	10
14.	ÆNDRINGER AF DET LEJEDE	10
15.	FORSIKRINGER OG ANSVAR.....	10
16.	FRAFLYTNING OG TILBAGELEVERING AF DET LEJEDE	10
17.	ÆNDRINGER I DENNE KONTRAKT	12
18.	SÆRLIGE BESTEMMELSER.....	12
19.	UNDERSKRIFTER	12

1. DET LEJEDE

- 1.1 Det lejede er stuehuset til ejendommen Kvorning Møllevvej 18, 8830 Tjele. Det lejede består af stuehus og have samt gårdsplads og som afgrænset på kortet nedenfor.



- 1.2 Lejemålet udgør samlet ca. 170 m² plus 1. sal ca. 120 m² samt fuld kælder. Have samt gårdsplads udgør ca. 0.4 ha. Parterne er enige om, at dette areal er gældende for lejemålet uanset eventuelle efterfølgende opmålinger. Såfremt en opmåling af det lejede således efterfølgende viser, at det lejede rent faktisk er mindre eller større end det her oplyste kvadratmeterantal, medfører dette ikke en ændring i lejen.

2. DET LEJEDES STAND

- 2.1 Det lejede overtages som det er og forefindes og som beset og godkendt af Lejer pr. den 10. dec. 2021.
- 2.2 Der vil i forbindelse med besigtigelsen af lejemålet blive udarbejdet en indflytningsrapport med tilhørende billeddokumentation. Denne indflytnings-rapport og billeddokumentation indgår som bilag til nærværende lejekontrakt.
- 2.3 Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal Lejeren, for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen, senest 14 dage efter lejeforholdets

begyndelse, skriftligt meddele Udlejer, at Lejer vil gøre manglen gældende, jf. Erhvervslejelovens § 21.

3. DET LEJEDES BENYTTELSE

- 3.1 Det lejede skal anvendes til beboelse for lejers ansatte, idet det fremlejes på erhvervslejekontrakt som led i de ansattes ansættelse hos lejer. Det må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andre formål. Udlejer påtager sig hverken ansvar eller risiko for, om lejemålet kan anvendes til det aftalte formål, men Udlejer oplyser, at der Udlejer bekendt ikke er noget til hinder for den aftalte anvendelse.

Lejer er således ansvarlig for, at den virksomhed, som han udøver i det lejede, ikke er i strid med offentlige forskrifter. Såfremt den virksomhed, som Lejer udøver i det lejede, kræver tilladelse fra offentlige myndigheder, indhenter Lejer selv dette for egen regning. Lejer skal uden ugrundet ophold underrette Udlejer om myndighedskrav og skal sende Udlejer kopi af myndighedskrav og tilladelser.

- 3.2 Parterne er enige om, at lejemålet ikke er erhvervsbeskyttet.
- 3.3 Skiltning og opsætning af markiser m.m. kan alene ske med Udlejers udtrykkelige skriftlige samtykke og efter Udlejers skriftlige anvisning. Såfremt der gives tilladelse til Lejer, hæfter Lejer for eventuelle følgeskader i forbindelse med skiltningen. Lejer skal ved fraflytning sørge for fuld reetablering af facader, skilttestandere m.v. og fjerne ethvert spor af genstande anbragt på ejendommen, med mindre Udlejer skriftligt har frafaldet krav herom.

4. LEJEMÅLETS BEGYNDELSE, VARIGHED, OPHØR OG ERSTATNING

- 4.1 Lejemålet træder i kraft den 1. januar 2022.
- 4.2 Lejer kan skriftligt opsig lejemålet med 3 måneders varsel til den 1. hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.
- 4.3 Udlejer kan alene opsig lejemålet i henhold til de i Erhvervslejelovens kap. 11 nævnte tilfælde. Lejer er ikke berettiget til erstatning i anledning af Udlejers opsigelse, idet Erhvervslejelovens §§ 66 og 67 ikke finder anvendelse for

nærværende lejemål. Erhvervslejelovens § 14, stk. 4 finder således heller ikke anvendelse.

- 4.4 Parterne er berettiget til at ophæve lejeforholdet jf. Erhvervslejelovens regler herom.
- 4.5 Lejemålet er tidsbegrænset til et år og ophører herefter uden yderligere varsel/opsigelse. Årsagen til tidsbegrænsningen er, at Udlejer forventer afhændelse i forbindelse med verserende klima-lavbundsprojekt. Lejer er indforstået med Udlejers behov for ikke at binde sig for en længere periode end et år.
- 4.6 Lejemålet er fra Udlejers side uopsigeligt i et år, til ophør tidligst d. 31. dec. 2022. Efter udløb af uopsigelighedsperiode kan hhv. Udlejer og Lejer skriftligt opsiges med 3 måneders varsel til den 1. hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. Udlejers opsigelsesmuligheder er dog begrænset til de i Erhvervslejelovens kap. 11 nævnte tilfælde. Lejer er ikke berettiget til erstatning i anledning af Udlejers opsigelse, idet Erhvervslejelovens §§ 66 og 67 ikke finder anvendelse for nærværende lejemål. Erhvervslejelovens § 14, stk. 4 finder således heller ikke anvendelse.

5. INVENTAR

- 5.1 Det lejede stilles på overtagelsesdagen til rådighed for Lejer med følgende inventar, der ikke tilhører Lejer: vaskemaskine, opvaskemaskine, komfur, emhætte, ovn, køleskab. Udlejer tager ikke ansvar for inventarets stand eller for, at det fungerer.
- 5.2 Dagligdags rengøring og almindelig vedligeholdelse af inventaret i form af f.eks. afkalkning, mv. påhviler Lejer.

6. LEJENS STØRRELSE OG DENS REGULERING

- 6.1 Lejen (basislejen) udgør årligt ved kontraktens underskrift kr. [beløb]. Lejen andrager pr. måned kr.[beløb].
- 6.2 Lejen forhøjes én gang årligt, første gang 1. januar 2022. Lejen forhøjes i overensstemmelse med nettoprisindekset (NPI). Reguleringen sker således med udgangspunkt i udviklingen i NPI fra jan.-dec. 2021.

Regulering efter nettoprisindeks skal ikke varsles, men har virkning ved Udlejers skriftlige meddelelse herom til Lejeren.

- 6.3 Uanset den særligt aftalte reguleringsklausul, jf. pkt. 6.2, kan parterne i lejeperioden forlange lejen reguleret til markedslejen, jf. Erhvervslejelovens § 13, hvis lejen på varslingsstidspunktet var væsentlig lavere/højere end markedslejen.

Reguleringen sker efter Erhvervslejelovens almindelige regler herom, som for tiden findes i Erhvervslejelovens § 13. Reguleringen fordeles dog ikke over 4 år, men træder i sin helhed i kraft på det tidspunkt, som lejeforhøjelsen blev varslet til.

7. DEPOSITUM OG FORUDBETALT LEJE

- 7.1 Senest 5 hverdage efter kontraktens underskrift betaler Lejer et depositum på kr. [beløb],- svarende til 3 måneders leje. Depositum indbetales til Udlejers konto i Danske Bank, reg. nr. 0216 konto nr. 4069133002, og mærkes med navn og eventuelt adresse.
- 7.2 Senest 5 hverdage efter kontraktens underskrift betaler Lejer forudbetalt husleje på kr. [beløb],- svarende til 6 måneders leje. Den forudbetalte husleje indbetales til Udlejers konto i Danske Bank, reg. nr. 0216 konto nr. 4069133002, og mærkes med navn og eventuelt adresse. Beløbet dækker de sidste 6 måneder af lejeforholdets periode.
- 7.3 Udlejer kan til enhver tid kræve, at depositummet og den forudbetalte husleje hver skal svare til hhv. 3 og 6 måneders leje, jf. punkt 7.1. og punkt 7.2., hvorfor der kan foretages regulering heraf i overensstemmelse med punkt 6. Reguleringsbeløbet skal betales senest 5 hverdage efter fremkomst af Udlejerens påkrav herom. Beløbet er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.
- 7.4 Depositum tjener til sikkerhed for opfyldelse af samtlige Lejers forpligtelser efter denne kontrakt, herunder i forbindelse med fraflytning, ligesom - men ikke begrænset til - flytteopgørelseskrav, varmeregnskab, ubetalte driftsudgifter, leje i istandsættelsesperioden, sagsomkostninger i tilfælde af tvist mellem parterne, mv. Udlejer har således mulighed for at modregne eventuelle krav der udspringer af nærværende kontrakt, såfremt betingelserne herfor er opfyldt.

8. SKATTER OG AFGIFTER

- 8.1 I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1. jan. 2022.
- 8.2 Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt. Uanset den aftalte regulering af lejen, jf. pkt. 6.2, kan lejen forhøjes som følge af stigninger i de skatter og afgifter, som påhviler ejendommen, jf. Erhvervslejelovens §§ 10-11.
- 8.3 Udlejer er desuden i medfør af Erhvervslejelovens §§ 10-11 berettiget til at kræve udligning af forøgede udgifter til skatter og afgifter gennem en lejeforhøjelse,

herunder f.eks. vandafledningsafgift og andre afgifter af forbruget af vand, renovation og skorstensfejning m.m.

- 8.4 Skatter og udgifter der skal betales ud over lejen, og som var kendte på ikrafttrædelsestidspunktet er udspecificeret i bilag 3. Udgifterne er anslået ud fra

udlejers bedste evne, men det præciseres overfor Lejer at beløbet kan afvige væsentligt, når en opgørelse foreligger.

- 8.5 Udlejer er herudover berettiget til at opkræve udgifter relateret til lejemålet, som ikke var kendte på tidspunktet for indgåelse af lejekontrakten, og som derfor ikke er opregnet i bilag 3.

9. VAND, VARME OG EL M.M.

- 9.1 Der er i lejemålet individuel vandmåler, og lejemålet opvarmes med træ el. olie.
- 9.2 Alle udgifter til forsyning af det lejede med el, inkl. afgifter, træ, vand, varme mv. afholdes af Lejer og afregnes direkte over for forsyningsselskaberne. Lejer er forpligtet til at registrere sig som selvstændig bruger hos forsyningsselskaberne.
- 9.3 Udlejeren er berettiget til at opkræve udgifter relateret til lejemålet, der ikke var kendte på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse.

10. FREMLEJE OG AFSTÅELSE

- 10.1 Der er ret til fremleje af lejemålet som beskrevet i § 3 ovenfor.
- 10.2 Erhvervslejelovens § 55 finder ikke anvendelse på lejemålet.

11. RENHOLDELSE MV.

- 11.1 Lejer påtager sig at føre opsyn med lejede, renholde og rydde adgangsarealer og påtager sig at holde arealerne i god og ordentlig stand.
- 11.2 Lejer forestår vintervedligeholdelse i form af snerydning, saltning og grusning omkring det lejede. Lejer er erstatningsansvarlig, såfremt Lejers manglende vintervedligeholdelse medfører person- eller tingskade.
- 11.3 De træer og buske der står på arealet må ikke fældes uden Udlejers skriftlige tilladelse. Der må ikke bruges pesticider på arealerne.
- 11.4 Jagtretten er Udlejers, og bekæmpelse af skadevoldende vildt er Lejer uvedkommende. Lejer er dog forpligtet til at sørge for fornøden bekæmpelse af husmår, der går ind i bygningerne, samt mus og rotter.

12. VEDLIGEHOLDELSE MV.

- 12.1 Den indvendige vedligeholdelse, hvorved der alene menes maling, hvidtning, lakering af gulve og tapetsering, påhviler Lejer. Den udvendige vedligeholdelse, som er alt øvrigt, påhviler Udlejer.

- 12.2 Udlejer er til enhver tid berettiget til at besigtige det lejede med henblik på konstatering af, om Lejers vedligeholdelsesforpligtelse er overholdt. Lejer vil i så fald modtage et forudgående varsel herom på mindst 8 dage.
- 12.3 Såfremt der ved Udlejers besigtigelse konstateres manglende opfyldelse af Lejers vedligeholdelsesforpligtelse, jf. pkt. 12.1, skal sådanne mangler uden ugrundet ophold udbedres af Lejer.
- 12.4 Udlejer og Lejer drøfter ved besigtigelsen, jf. pkt. 12.3, en frist for udbedring af de konstaterede vedligeholdelsesmangler. Såfremt det ikke er muligt at opnå enighed, fastsætter Udlejer en frist for udbedringen.
- 12.5 Er behørig udbedring af de konstaterede vedligeholdelsesmangler ikke gennemført af Lejer inden udløbet af fristen, jf. pkt. 12.4, er Udlejer berettiget til - uden yderligere varsel - at lade arbejdet udføre for Lejers regning.
- 12.6 Er behørig udbedring af de konstaterede vedligeholdelsesmangler ikke gennemført af Lejer inden udløbet af den aftalte frist, jf. pkt. 12.4, og er de konstaterede vedligeholdelsesmangler væsentlige, er Udlejer tillige berettiget til - efter påkrav - at ophæve lejemålet i medfør af Erhvervslejeloven.
- 12.7 Skader hvis udbedring er uopsættelig, skal Lejer straks anmelde til Udlejer. Andre skader skal anmeldes til Udlejer hurtigst muligt. Såfremt Udlejer, uden om Lejer,

bliver bekendt med risikoen for en uopsættelig skade, har Udlejer ret til straks at få adgang til lejemålet.

13. HÆNDELIG UNDERGANG

13.1 Ved væsentlig forandring af det lejede, f.eks. ved kondemnering, brand eller anden hændelig undergang, ophører nærværende aftale, jf. Erhvervslejelovens almindelige regler herom.

14. ÆNDRINGER AF DET LEJEDE

14.1 Lejer må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke foretage ændringer af det lejede ud over de sædvanlige installationer, som er opregnet i Erhvervslejelovens §§ 37-39.

14.2 I tilfælde af at sædvanlige installationer skal foretages, jf. erhvervslejelovens regler herom, har Lejer pligt til med rimelig varsel at give Udlejer skriftlig meddelelse herom, forinden installationen foretages.

15. FORSIKRINGER OG ANSVAR

15.1 Udlejer skal holde det lejede bygningsbrandforsikret på sædvanlig måde. Forsikringspligten opfyldes ved at lade det lejede være omfattet af Statens selvforsikringsordning.

15.2 Lejer må fra ikrafttrædelsestidspunktet, jf. kontraktens § 2.1 og § 4.1, selv sørge for at tegne alle de forsikringer vedrørende det lejede, som Lejer måtte anse for formålstjenelige eller nødvendige, og som i øvrigt er påkrævet i relevante love og andre regler.

15.3 Lejers inventar, herunder elektroniske genstande, som Lejer installerer i lejemålet, er ikke omfattet af Udlejers forsikringsforpligtelse i tilfælde af f.eks. lynnedslag.

16. FRAFLYTNING OG TILBAGELEVERING AF DET LEJEDE

16.1 Ved lejemålets ophør skal Lejer senest kl. 12.00 den dag, det lejede skal fraflyttes, selv om dette er en helligdag, aflevere det lejede rengjort og i kontraktmæssig

stand, således at lejemålet ved lejemålets ophør er i samme stand som den oprindelige stand pr. indflytningstidspunktet, jf. kontraktens § 2.1, § 2.2. og § 4.1.

16.2 Udlejer har som udgangspunkt 2 måneder fra fraflytningsdagen til at fremsætte krav mod lejer i forbindelse med fraflytning.

16.3 Udlejer og Lejer er enige i, at det tilstræbes, at der i forbindelse med fraflytningen af lejemålet, sker en fælles besigtigelse af lejemålet, og at der udarbejdes en fraflytningsrapport med tilhørende billeddokumentation, hvori lejemålets stand ved aflevering beskrives.

16.4 Såfremt Lejer ikke deltager i gennemgangen, skal fraflytningsrapporten fremsendes til Lejer, så den er fremme senest 2 måneder efter afholdt flyttesyn.

Såfremt Lejer har indsigelse mod fraflytningsrapportens indhold, skal specificeret indsigelse meddeles skriftligt til Udlejer senest 2 uger efter, at fraflytningsrapporten er kommet frem til Lejeren. Sker dette ikke, anses fraflytningsrapportens indhold for godkendt af Lejeren.

16.5 Såfremt arbejder, som Lejer har pligten til at udføre, ikke er udført inden fraflytningsdagen, sker istandsættelsen ved Udlejers foranstaltning og for Lejers regning.

16.6 Forbedringer og installationer, som Lejer med Udlejers forudgående skriftlige samtykke har udført for egen bekostning, må borttages af Lejer, hvis dette kan ske uden skade på det lejede, og mod at Lejer reetablerer det lejede svarende til den tidligere tilstand uden udgift for Udlejer.

16.7 Kan forbedringer eller installationer ikke borttages uden skade på det lejede, er Lejer afskåret fra at bortfjerne den indsatte forbedring eller installation, og Lejer

kan i denne henseende ikke gøre noget krav gældende mod Udlejer i anledning af den forbedring, der er tilført ejendommen.

17. ÆNDRINGER I DENNE KONTRAKT

17.1 Ændringer til denne kontrakt er alene gyldige, såfremt de udfærdiges og tiltrædes skriftligt, jf. kontraktens § 18. stk. om digital kommunikation.

18. SÆRLIGE BESTEMMELSER

18.1 Lejer bekræfter ved underskrift på nærværende lejekontrakt at have fået udleveret bilag 4, om Naturstyrelsens behandlinger om personoplysninger.

18.2 Ved underskrift på nærværende kontrakt aftaler Udlejer og Lejer digital kommunikation. Udlejer skal kontakts på him@nst.dk. Lejer skal kontaktes på [mailoplysninger]. Parterne er forpligtede til at oplyse hinanden om efterfølgende ændringer af disse oplysninger. Både Lejer og Udlejer kan kræve anden form for kommunikation, såfremt dette meddeles til den anden part, med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned.

19. UNDERSKRIFTER

Moskovgaard, den _____ 2021

_____, den _____ 2021

For Udlejer:

For Lejer

Naturstyrelsen Himmerland

v/ Karen Poulsen