

Dato:

Anlægs nr.:

Afdelings nr.:

J.nr.:

Tidsbegrænset lejekontrakt

(Beboelse)

mellem

Naturstyrelsen

Thy

Søholtvej 6, 7700 Thisted

CVR-nr. 33 15 72 74

(herefter **Udlejer**)

og

[navn]

[adresse]

[Evt. tlf. mail mv.]

(herefter **Lejer**)

Indholdsfortegnelse

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

1. DET LEJEDE

- 1.1 Det lejede er Thoruphus, matr. nr. V. Torup By, V. Torup 48a, beliggende Thorup Strandvej 186, 9690 Fjerritslev. Det lejede består nærmere præcist af et stuehus med tilhørende have, som afgrænset på vedhæftede kort i **bilag 1**.
- 1.2 Det lejede udgør samlet ca. 190 m² og grunden udgør ca. 4.000 m². Såfremt en efterfølgende opmåling af det lejede viser en mindre afvigelse, således 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 [dato].
- 2.2 Der er i forbindelse med besigtigelsen af det lejede udarbejdet en indflytningsrapport, jf. Lejelovens (2022) § 90. Denne indflytningsrapport med behørig fotodokumentation indgår som nærværende lejekontrakts **bilag 2**.
- 2.3 Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal Lejer for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse skriftligt meddele Udlejer, at Lejer vil gøre den gældende, jf. Lejelovens (2022) § 91. Fristen gælder, selv om lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.

3. DET LEJEDES BENYTTELSE

- 3.1 Det lejede skal anvendes til beboelse, og må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke benyttes til andre formål.

4. DET LEJEDES BEGYNDELSE, VARIGHED OG OPHØR

- 4.1 Lejeforholdet træder i kraft den [dato/år].
- 4.2 Lejeforholdet er tidsbegrænset i 5 år og ophører uden varsel/opsigelse den [dato/år], jf. Lejelovens § 173. Årsagen til tidsbegrænsningen er, at Udlejer forventer afhændelse af boligen. Lejer er indforstået med Udlejers behov for ikke at binde sig for en længere periode end 5 år.
- 4.3 Udlejer kan i udlejningsperioden alene opsig lejemålet i henhold til Lejelovens kap. 20.
- 4.4 Lejer kan opsig lejemålet med 3 måneders skriftligt varsel til den 1. hverdag i en

måned, der ikke er dagen før en helligdag, jf. lejelovens § 175.

- 4.5 Opsigelsen skal være skriftlig fra begge parter side.
- 4.6 Parterne kan ophæve lejeforholdet i henhold til Lejelovens kapitel 10 (lejers adgang til at ophæve) henholdsvis kapitel 21 (udlejers adgang til at ophæve).

5. INVENTAR

- 5.1 Følgende inventar i det lejede tilhører ved lejeforholdets indgåelse Udlejer: Emhætte, brændeovn og gasblus.
- 5.2 Dagligdags rengøring og almindelig vedligeholdelse af inventaret i form af f.eks. afkalkning, mv. påhviler Lejer.

6. LEJENS STØRRELSE OG REGULERING

- 6.1 Den årlige leje udgør ved kontraktens underskrift kr. 72.000 kr., svarende til 6.000 kr. pr. måned.
- 6.2 Lejen betales månedsvis forud, den første hverdag i måneden.
- 6.3 Betaling skal ske til Udlejers konto i Danske Bank reg. nr. 0216 konto nr. 4069133002, eller i henhold til udsendt faktura/FIK-indbetalingskort. Indbetaling skal ved bankoverførsel mærkes med navn og evt. adresse. Lejer opfordres til at tilmelde lejebetaling til Betalingsservice. Udlejer gør for god ordens skyld opmærksom på, at der ved tilmelding til Betalingsservice anvendes en anden af Udlejers konti af administrative årsager. Udlejer gør endvidere opmærksom på, at det i alle tilfælde er Lejers ansvar, at der sker rettidig betaling af pligtige

pengeydelse i lejeforholdet. Ved for sen betaling kan Udlejer afgive påkrav om betaling og opkræve et gebyr herfor.

- 6.4 Lejen reguleres én gang årligt efter udviklingen i nettoprisindekset (NPI). Reguleringen sker hver den 1. januar, første gang januar 2025. Reguleringen sker med udgangspunkt i udviklingen i januar indeks.

Regulering efter nettoprisindeks varsles ikke, idet lejeforhøjelsen gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom, jf. Lejeloven § 53.

- 6.5 Uanset den aftalte reguleringsklausul jf. punkt 6.4, kan lejen reguleres i overensstemmelse med reglerne i Lejeloven, herunder kap. 4 (det lejedes værdi mv.) og 14 (forbedringer).

7. DEPOSITUM OG FORUDBETALT LEJE

- 7.1 Senest 10 hverdage efter kontraktens underskrift betaler Lejer et depositum på kr. 18.000 kr. - svarende til 3 måneders leje. Depositum indbetales til Udlejers konto i Danske Bank, reg. nr. 0216 konto nr. 4069133002 eller i henhold til opkrævning.
- 7.2 Senest 10 hverdage efter kontraktens underskrift betaler Lejer forudbetalt husleje på kr. 18.000 kr. - svarende til 3 måneders leje. Den forudbetalte husleje indbetales til Udlejers konto i Danske Bank, reg. nr. 0216 konto nr. 4069133002 eller i henhold til opkrævning.
- 7.3 Parterne kan til enhver tid kræve, at depositummet og den forudbetalte husleje hver skal svare til 3 måneders leje, jf. punkt 7.1. og punkt 7.2. Udlejers krav er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. Lejelovens § 60.
- 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. Forudbetalt leje tjener til sikkerhed for lejebetaling fx i opsigelsesperioden.

8. SKATTER OG AFGIFTER

- 8.1 I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1. januar 2023. Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.
- 8.2 Uanset den aftalte regulering af lejen, jf. pkt. 6, kan lejen forhøjes som følge af stigninger i de kendte skatter og afgifter, som påhviler ejendommen, jf. §§ 46-48

Udlejer er endvidere berettiget til at kræve udligning af nye udgifter til skatter og afgifter gennem en lejeforhøjelse, herunder f.eks. ejendomsskatter og andre afgifter til f.eks. vand, vandaflledning, rottebekæmpelse, renovation og skorstensfejning.

9. VAND, VARME, OG EL

9.1.1 Der er i det lejede en individuel vand- og elmåler, og det lejede opvarmes med et træpillefyr.

9.1.2 Udlejer sørger for levering af vand, via kommunalt forsyningsselskab, som afregnes to gange årligt jf. afregning fra forsyningsselskabet. Ved indflytning opkræves et a conto beløb svarende til normalforbruget for perioden og ejendommen. Lejer er forpligtet til at kontrollere vandmåleren for evt. spild/brud med passende intervaller.

9.2 El

9.2.1 Det lejedes forsyning med el sker direkte fra elværket, og afregnes af Lejer efter særskilt måler. Lejer er forpligtet til at registrere sig som selvstændig bruger hos forsyningsselskaberne. Forbruget er således Udlejer uvedkommende.

10. FREMLEJE

10.1 Lejeren har som udgangspunkt ikke ret til at overlade brugen af det lejede til andre – hverken helt eller delvist, jf. Lejelovens § 150.

10.2 Lejeren kan dog fremleje lejemålet i overensstemmelse med Lejelovens §§ 157-160 samt lade brugsretten overgå til ægtefælle mv. i overensstemmelse med Lejelovens §§ 163-167.

10.3 Udlejer skal have en kopi af fremlejeaftalen inden fremlejeperiodens begyndelse henholdsvis orienteres om lejeforholdets overgang til ægtefælle mv.

11. HUSDYR, HUSORDEN MV.

11.1 For lejemålet gælder den husorden, der er vedlagt som **bilag 3**. Lejeren skal følge disse regler og andre rimelige påbud til sikring af god orden og forsvarlig brug af det lejede.

11.2 Det er tilladt at have husdyr.

12. RENHOLDELSE MV.

12.1 Lejer påtager sig at føre tilsyn med ejendommen og renholde og rydde

adgangsarealer og at holde arealerne i god og ordentlig stand. Udlejer forestår vedligeholdelsen af perlestensarealerne omkring huset, samt grusvejene der forbinder huset med offentlig vej.

- 12.2 Lejer forestår vintervedligeholdelse i form af snerydning, saltning og grusning omkring det lejede, og overtager således Udlejers grundejerforpligtelse hertil.
- 12.3 De træer og buske, der står på arealet må ikke fældes uden Udlejers tilladelse. Der må ikke bruges pesticider på eller omkring det lejede.
- 12.4 Lejer har ikke jagtret. Regulering 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.

13. VEDLIGEHOLDELSE MV.

- 13.1 Den indvendige vedligeholdelse, som omfatter maling, hvidtning, tapetsering samt behandling af gulve, påhviler lejer. Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i det lejede, herunder døre, karme, gerigter, paneler, yderdøre på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals. Lejer skal endvidere fortage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler. Vedligeholdelse skal foretages, så ofte det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter med henblik på at bevare og opretholde lejemålets stand.
- 13.2 Den udvendige vedligeholdelse, som er alt øvrigt, påhviler udlejer.
- 13.3 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 6 uger.
- 13.4 Såfremt der ved Udlejers besigtigelse konstateres manglende opfyldelse af Lejers vedligeholdelsesforpligtelse, jf. pkt. 13.1 skal sådanne mangler udbedres af Lejer.
- 13.5 Udlejer og Lejer aftaler ved besigtigelsen, jf. pkt. 13.3 en frist for udbedring af de konstaterede vedligeholdelsesmangler.
- 13.6 Er behørig udbedring af de konstaterede vedligeholdelsesmangler ikke gennemført af Lejer inden udløbet af den aftalte frist, jf. pkt. 13.5, er Udlejer berettiget til - efter påkrav - at lade arbejdet udføre for Lejers regning.
- 13.7 Er behørig udbedring af de konstaterede vedligeholdelsesmangler ikke gennemført af Lejer inden udløbet af den aftalte frist, jf. pkt. 13.5, og er de konstaterede vedligeholdelsesmangler væsentlige, er Udlejer tillige berettiget til - efter nyt påkrav - at hæve lejemålet i medfør af Lejelovens § 182, stk. 1, nr. 5.

- 13.8 Skader hvis udbedring er uopsættelig, skal Lejer straks anmelde til Udlejer. Andre skader skal anmeldes til Udlejer hurtigst muligt, jf. Lejelovens § 149, stk. 3
- 13.9 Lejer er ansvarlig for skader på det lejede, som forvoldes ved Lejers eller Lejers husstands, gæster mv., uforsvarlige adfærd, jf. Lejelovens § 149, stk. 2.

14. HÆNDELIG UNDERGANG

- 14.1 Ved væsentlig forandring af det lejede, f.eks. ved kondemnering, brand eller anden hændelig undergang, ophører nærværende aftale, jf. Lejelovens § 98. Udlejer er ikke forpligtet til at genopføre helt eller delvist eller tilbyde lejer et andet lejemål.

15. ÆNDRINGER AF DET LEJEDE

- 15.1 Lejer må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke foretage ændringer af det lejede ud over de sædvanlige installationer, som er opregnet under lejers installationsret i Lejelovens §§ 141-144.
- 15.2 I tilfælde af at sædvanlige installationer skal foretages, jf. lejers installationsret i Lejelovens §§ 141-144, har Lejer pligt til med rimelig varsel at give Udlejer skriftlig meddelelse herom, forinden installationen foretages.

16. FORSIKRINGER

- 16.1 Det lejede er omfattet af Statens selvforsikringsordning. I tilfælde af bygningernes hændelige undergang ved f. eks. brand henvises til pkt. 14.
- 16.2 Lejer må fra ikrafttrædelsestidspunktet, jf. pkt. 4.1, selv sørge for at tegne de forsikringer vedrørende det lejede, som Lejer måtte anse for formålstjenlige eller nødvendige.
- 16.3 Intet af Lejers inventar, herunder de elektroniske genstande, som Lejer installerer i lejemålet, er omfattet af Udlejers selvforsikring i tilfælde af fx lynnedslag. Som eksempler herpå kan nævnes de af Lejer installerede komfur, indbygningsovne/kogeplader, spabad, tyverialarmer, tv- og musikanlæg mv.

17. FRAFLYTNING OG TILBAGELEVERING AF DET LEJEDE

- 17.1 Ved lejemålets ophør skal Lejer senest kl. 12.00 den dag, det lejede skal fraflyttes, hvis dette er en lørdag eller en helligdag, så førstkommende hverdag efter, aflevere det lejede, således at det lejede ved lejeforholdets ophør er ryddet og rengjort og i samme stand som ved overleveringen jf. pkt. 2 og pkt. 4.1 samt bilag 2, med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af

lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejer at udbedre.

- 17.2 Der vil i forbindelse med fraflytningen af lejemålet ske en fælles besigtigelse af lejemålet, og der udarbejdes en fraflytningsrapport, hvori lejemålets stand ved aflevering angives.
- 17.3 Såfremt arbejder, som Lejer har pligten til at udføre, herunder sædvanlig vedligeholdelse, ikke er udført inden fraflytningsdagen, udføres arbejdet ved Udlejers foranstaltning, men på Lejers regning.
- 17.4 Forbedringer og installationer, som Lejer med Udlejers forudgående skriftlige samtykke har udført på egen bekostning, må borttages af Lejer, hvis dette kan ske uden skade på det lejede, og mod at Lejer retablerer det lejede svarende til den tidligere tilstand uden udgift for Udlejer.
- 17.5 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.
- 17.6 I forbindelse med fraflytning skal Udlejer gøre sit krav gældende mod Lejer på flyttesynet, jf. pkt. 17.2., eller senest 14 dage efter flyttesynet, såfremt Lejer ikke deltager i flyttesynet, jf. Lejelovens § 187. Såfremt der er tale om skjulte forhold, kan krav fra Udlejer herom fremsættes, når forholdet opdages af Udlejer.

18. SÆRLIGE BESTEMMELSER

- 18.1 Lejer bekræfter ved underskrift på nærværende lejekontrakt at have fået udleveret de i kontrakten nævnte bilag.
- 18.2 Ved underskrift på nærværende kontrakt aftaler Udlejer og Lejer digital kommunikation. Dette gør sig gældende både før, under og efter lejeforholdet. Udlejer skal kontaktes på thy@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.

- 18.3 Brug af motorkøretøjer er ikke tilladt i de omkringliggende skov- og naturarealer.
- 18.4 De omkringliggende veje, bygninger og perlestensarealer anvendes af Udlejer til enhedens drift, herunder maskinhus, jagtstue m.v. Lejer beskæftiger at være bekendt med disse forhold.

19. UNDERSKRIFTER

_____, den _____ 2023

For Udlejer:

Naturstyrelsen
v/ Forstfuldmægtig Morten Brown Stummann

_____, den _____ 2023

For Lejer:

Navn: [navn og evt. titl]

- Bilag 1: Kortoversigt over det lejede
- Bilag 2: Indflytningsrapport af [dato]
- Bilag 3: Husorden
- Bilag 4: Oplysning om Naturstyrelsens behandling af persondata