

## Alm. Lejebetingelser

### Det lejede:

Det lejede og parternes aftale fremgår af den oprettede lejekontrakt samt disse alm. betingelser. Alle yderligere aftaler skal være skriftlige før de anses som værende aftalt.

Lejers konkrete anvendelse af det lejede, er udlejer uvedkommende, og alene lejer har ansvaret for, at lejers brug af det lejede er lovlig og til enhver tid sker i overensstemmelse med krav fra myndighederne, herunder er det alene lejers ansvar at opfylde eventuelle myndighedskrav for lejres anvendelse af det lejede til lejers konkrete anvendelse.

Lejer er på ingen måde berettiget til at ændre på det lejede eller foretage tilbygninger til det lejede med mindre, at dette er skriftligt aftalt med udlejer. Under alle omstændigheder er lejer forpligtet til at reetablere det lejede, ved lejemålets ophør.

Eventuelle omkostninger i tilknytning til levering/ tilslutning af vand, varme, el mv. er udlejer uvedkommende med mindre andet er aftalt skriftligt mellem parterne.

### Lejeperioden:

Pr. dato for lejemålets ikrafttræden afgår det lejede fra udlejers lager, og på tidspunktet for lejemålet ophør, skal det lejede være modtaget af udlejer i ryddelig og god vedligeholdt/skadesfri stand. Såfremt det lejede returneres i beskadiget/ ikke god vedligeholdt stand, beregnes lejeperioden frem til den dag, hvor skaderne er udbedrede/ det lejede er i god vedligeholdt stand.

### Transport:

Transport af det lejede skal ske ved udlejers foranstaltning for lejers regning med mindre, at andet på forhånd er skriftligt aftalt. Transportudgifterne er en integreret del af etableringsomkostningerne. Såfremt lejer mod sædvane selv foretager transporten af det lejede, er transportomkostningerne fratrukket de etableringsomkostninger, der fremgår af lejekontrakten.

### Levering af det lejede:

Det lejede leveres i rengjort og funktionsdygtig stand. Køber er forud for underskrift af lejekontrakten opfordret til at besigtige det lejede.

I forbindelse med lejemålets ikrafttræden kan udlejer vælge at gennemgå det lejede med lejer, og lejer er forpligtet til ved denne gennemgang at sikre sig, at det lejede er i rengjort og i funktionsdygtig stand, og at alt inventar er til stede. Lejer kvitterer ved denne gennemgang for, at det lejede er afleveret rengjort og i funktionsdygtig stand, samt er leveret i fuldt omfang. Såfremt det lejede ikke gennemgås af udlejer og lejer, er lejer forpligtet til senest 8 dage efter lejeforholdets ikrafttræden skriftligt at reklamere, såfremt lejer ikke finder, at det lejede ikke er leveret i kontraktmæssig stand. Såfremt lejer ikke reklamerer indenfor denne frist, anses det lejede for at være leveret i kontraktmæssig stand.

Såfremt det lejede ikke er funktionsdygtigt, er udlejer berettiget og forpligtet til at sørge for, at det lejede hurtigst muligt bliver funktionsdygtigt. Lejer kan ikke gøre noget krav gældende mod udlejer i den forbindelse, såfremt udlejer indenfor rimelig tid sørger for, at det lejede er funktionsdygtigt eller sørger for omlevering af noget tilsvarende det lejede, eller den manglende funktionsdygtighed ikke skyldes groft uagtsomme forhold hos udlejer. Såfremt levering af det lejede bliver forsinket, uden at dette skyldes groft uagtsomme forhold hos udlejer, er udlejer uden ansvar, såfremt han indenfor rimelig tid leverer det lejede eller noget tilsvarende til lejer.

Lejer kan under ingen omstændigheder gøre krav gældende mod udlejer på grund af det lejedes funktionsdygtighed eller på grund af forsinkelse ved levering af det lejede, der overstiger en måneds leje, ligesom udlejer ikke hæfter for indirekte tab.

Hvis lejer vælger at udsætte tidspunktet for lejemålets ikrafttræden, er udlejer berettiget til leje fra det tidspunkt, hvor lejemålet i følge lejekontrakten skulle træde i kraft, med mindre andet er skriftligt aftalt.

#### **Betaling:**

Lejen forfalder månedsvis forud uden påkrav fra udlejer. Lejen forfalder således hver den 1. i en måned. Såfremt den 1. i måneden ikke er en bankdag, forfalder lejen den første bankdag i måneden. Etableringsomkostningerne forfalder uden påkrav 1 uge før lejemålets opstart med mindre andet er skriftligt aftalt. Såfremt der ikke er fast farbar vej til opstillingsstedet, mulighed for aflæsning ved vognside, og/ eller der ikke er fast plan underlag på opstillingsstedet mv., vil foranstaltninger til at imødegå sådanne forhold blive udført af udlejer, og udgifterne i den forbindelse vil blive faktureret lejer med krav om betaling på samme tidspunkt, som betaling af den første leje.

#### **Vedligeholdelse:**

Lejeren forpligter sig til at holde det lejede inklusiv inventar/ løsøre eksempelvis varmepumper, ventilationsanlæg, airmastere mv. i god vedligeholdet stand. Lejer er desuden forpligtet til at sørge for og bekoste, at der udføres sædvanlige service på det lejede, herunder på inventar og løsøre samt renholde det lejede. Udlejer er berettiget til at anvise, hvem lejer skal antage til at udføre vedligeholdelse/ service, idet lejer er uberettiget til uden forudgående meddelelse til udlejer at foretage vedligeholdelsesarbejder, der ikke har karakter af bagatelagtige forhold. Udlejer er berettiget til at besigtige det lejede, og lejer er forpligtet til straks at lade udføre nødvendige vedligeholdelsesarbejder og services, der ved en sådan besigtigelse påpeges af udlejer for at bringe det lejede i god vedligeholdet stand. Såfremt lejer ikke straks udfører sådanne arbejder/ services, kan udlejer få arbejderne/ services udført af 3.mand og afkræve lejer for betaling af arbejderne/ services. Lejer har ved lejemålets ikrafttræden fået udleveret service- og vedligeholdelsesplan, der skal overholdes.

#### **Opsigelse:**

Lejemålet kan ikke opsiges i uopsigelighedsperioden. Når uopsigelighedsperioden er udløbet kan lejemålet opsiges med minimum en måneds skriftlig varsel til den første i en måned. Lejemålet fortsætter indtil det opsiges.

#### **Risikoen for det lejede:**

Pr. tidspunkt for lejeperiodens ikrafttræden bærer lejeren på enhver måde risikoen for det lejede i lejeperioden, uanset om det lejede er i udlejer eller lejers varetægt, og uanset om en skade skyldes 3. mand, uforudsigelige hændelser eller lejers egne forhold. Såfremt der sker en skade på det lejede, er lejer forpligtet til straks at give udlejer meddelelse om dette. Lejer er uberettiget til selv at udbedre en skade – eventuel gennem forsikring - forinden, at skaden er meddelt til udlejer, og udbedringen er godkendt af udlejer.

#### **Aflevering:**

Ved lejemålets ophør afleveres det lejede ryddet og i god vedligeholdet stand. Såfremt det lejede ikke afleveres i ryddet og i god vedligeholdet stand/ uden skader, udbedrer udlejer forholdene for lejers regning. Ligeledes sørger udlejer for lejers regning for rengøring af det lejede ved lejemålets ophør, således at det lejede er klar til

udlejning, inklusiv vask af vinduer. Eventuel nødvendig reetablering af opstillingsstedet og udgifter forbundet hermed er udlejer uvedkommende.

**Forsikring:**

Lejer er forpligtet til at forsikre det lejede vedr. storm, vandskade, svamp, insekt, hærværk og tyveri og sender hvert år uden påkrav dokumentation til udlejer for, at forsikringerne er tegnet uden forbehold og med passende dækning til at sikre det lejedes værdi. Udlejer forsikrer det lejede mod brand for lejers regning. Udgifterne hertil udgør 5,5 % af lejeprisen, og opkræves som tillæg til lejen. Selvrisko udgør pr. enhed DDK 5.000,- ved benyttelse af det lejede i Danmark, og DDK 10.000,- ved benyttelse i udlandet. Lejeren hæfter for beløbene som risikobærer, jf. afsnittet "Risikoen for det lejede". Såfremt lejer er en offentlig myndighed, institution eller lignende, og det af udbudsmateriale, aftale eller andet fremgår, at lejer er selvforsikret, er udlejer berettiget til på lejers regning at tegne forsikringer vedr. brand, storm, vandskade, svamp, insekt, hærværk og tyveri, såfremt lejers selvforsikring ikke omfatter lejede materiale/ løsøre.

**Misligholdelse af kontrakt:**

Udlejer er berettiget til uden varsel at ophæve lejekontrakten, såfremt lejer væsentligt misligholder parternes aftale. Væsentlig misligholdelse er blandt andet ved enhver form for manglende betaling af beløb senere end 8 dage efter forfaldsdag, som lejer i følge lejekontrakten eller alm. lejevilkårene er forpligtet til at betale, såfremt lejer ikke har tegnet relevante forsikringer med passende dækningssummer, mangelfuld vedligeholdelse af det lejede, overgivelse af det lejede til 3. mand, at lejer indgår akkordordning med kreditorer mv.

**Værneting:**

Enhver tvist mellem lejer og udlejer afgøres efter dansk ret med Retten i Kolding som rette værneting.

**Diverse:**

Lejer er alene berettiget til at fremleje eller låne det lejede til tredjemand, såfremt dette er aftalt skriftligt med udlejer.

Lejer er ikke berettiget til helt eller delvist at fjerne det lejede fra det sted, hvor det lejede er opstillet med mindre, at dette er aftalt skriftligt med udlejer.

Udlejer er berettiget til at opsætte skilte på det lejede i rimelig omfang. Lejers opsættelse af skilte skal ske efter aftale med udlejer.