

**1960-02-27**

**FACTS**

Document type:  
Agreement

Language:  
dansk

Date explanation:  
Dateringen er baseret på  
underskriftsdatoen.

Sender's location:  
Lyngby

Sender info (seal, address, etc.):  
Trykt kontrakt

Recipient's location:  
København

Archive:  
Aros, Arthur Køpckes Arkiv

Genpart.

Stempel til takst:  
17 kr. 50 øre

Indregistreret

Nº

## Husleje-Kontrakt

BAGERIE  
KØPKE

Autoriseret af boligministeren den 25. juni 1959 i medfør af § 90 i lov nr. 353 af 27. december 1958 om leje som typisformål. A til anvendelse i lejemål om beboelseligheder og/eller lejemål om erhvervs- og forretningslokaler i private udlejningsgenstande.

§ 1. Parterne og det lejede.

§ 2. Lejemålets begyndelse og ophør.

§ 3. Lejen og dens betaling.

- Underskrevne A/S Betahuse  
udlejer herved til hr. Arthur Køpke og fru Aase Køpke,  
følgende beboelselokal i ejendommen 11. Kirkestræde 1:  
nemlig stue etage th. 4, bestående af 2 værelser og kammer, ----- køkken (beboelsesrum under 10 m<sup>2</sup>) samt  
loftstuen m. ----- badstuen m. ----- cykelrum m. ----- fællescykelrum, børnevognstue, garage m. -----  
----- eller forretningslokale med ----- baglokal med -----
- Det lejede skal benyttes til kunstudstilling.
- Lejeren må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benytte det lejede til andet øjemed helt eller delvis.
- Omfatter det lejede erhvervs- og forretningslokaler henvises til § 16.
- Lejemålet tager sin begyndelse den 1. marts 1960 og vedvarer, indtil det skriftligt med 3 måned(er)s varsel opsiges af en af parterne til fraflytning den 1ste i en kalendermåned,  
dog at lejemålet fra ejerens side er uopsigeligt indtil  
1. november 1962.
- Lejen udgør årlig 3.500 kr., skriver tre tusinde fem hundrede kroner.  
Denne leje kan forhøjes i overensstemmelse med lejeloven.
- Om forbehold som følge af skatte- og afgiftsændringer m. v. henvises til § 10. Sådan forbeholdt at forandringen kan være  
----- ved en nævnt forhøjelse af forbeholdet kan udlejer ved den nævnte dato ikke hæve den nævnte sum  
Lejen erlægges på følgende måde:  
Ved kontraktens underskrift eller den Ved indflytning betales 292.- kr.,  
der er leje for tiden fra den 1. marts til den 1. april 1960  
+ varmebidrag kr. 50.- pr. måned, ialt kr. 342.- f. t. 1. marts/1. april  
og derefter betales 1.625.- hver den 1/1, 1/4, 1/7, 1/10  
første gang den 1. april 1960 for tiden fra den 1. april 1960 til den 1. juli 1960, hvilket  
beløb udgør 1/4 års leje kr. 875.- + 1/4 års varmebidrag kr. 150.-  
4. Som almindeligt depositum betales 875.- kr. bl. a. til sikkerhed for lejers forpligtelser ved fraflytning samt regulering af varmeregning. Har dette ikke tidligere været gældende i lejemålet, skal huslejenævns godkendelse indhentes, såfremt lejemålet omlægges af reglerne om huslejestop m. v. jfr. lejelovens § 109.
- Udgifterne til dækning af centralvarme og vand betales af lejeren med a conto beløb kr. 150.- hvert kvartal, hver den 1/1, 1/4, 1/7, 1/10 samtidig med lejebetalingen, jfr. ovenfor.
- A conto bidraget kan til enhver tid ændres i henhold til lejelovens § 45.
- Fordelingen sker efter samme princip eller plan, som hidtil har været gældende i ejendommen med ret til at foretage ændringer i overensstemmelse med reglerne i lejeloven.
- Er levering af varme og varmt vand inkluderet i lejen, eller ydes der fast varmebidrag, gælder reglerne i lejelovens § 40.  
Er der afalt en basispris, gælder reglerne i lejelovens § 39, og basis er i så tilfælde kr. ----- pr. bl/t cinders/kul.
- Varmeregnskabsperioden betragtes som sluttet hver den -----.  
Endelig opgørelse over fordeling af udgifterne foretages efter varmeregnskabsperiodens slutning, jfr. lejelovens § 46 og nedenfor under § 9.
- Sidste rettidige betalingsdag for leje og anden pligtig pengeydelse er den tredje sønnedag efter forfaldsdag. Falder forfaldsdagen på en af folkekirkens helligdage eller grundlovsdagen, udskydes den til den følgende sønnedag.
- Leje og andet vederlag, som påhviler lejeren, skal betales på det af udlejeren anviste sted her i landet, eller — hvis sådant sted ikke er anvist — på udlejers bopæl. Lejeren er berettiget til — til befordring til det herefter gældende betalingssted — at indbetale det skyldige beløb til postvæsenet, herunder girokonto.
- Selv om lejeren måtte have modkrav på udlejeren, kan sådanne ikke modregnes i lejebetalingen.

#### § 4. Overlæggelse og istandsættelse af det lejede.

1. Ved lejemålets begyndelse skal udlejeren, jfr. lejelovens kapitel II, stille det lejede til lejers rådighed i god og forsvarlig stand, rengjort og frit for uopi, med hele ruder og brugelige låse samt med nøgler til alle udevendige døre. Alle til det lejede hørende indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas og vand, varme og kulde skal ved afleveringen være i god og brugbar stand. Udlejeren skal efter påkrav træffe foranstaltning til mulige manglers afhjælpning. Hvis udlejeren ikke uden ophold træffer foranstaltninger til manglens afhjælpning, er lejeren berettiget til selv at afhjælpe den for udlejers regning.

2. Lejeren har beset det lejede.

3. Mangler, som ved anvendelse af sædvanlig agtsamhed burde være bemærket af lejeren, kan ikke påberåbes af ham, hvis han ikke i løbet af to uger fra lejemålets begyndelse skriftligt meddeler udlejeren, at han vil gøre dem gældende. Se dog § 22, punkt 1.

4. Hvor sådant kræves af myndighederne eller i øvrigt er almindelig praksis, må lejeren ikke indflytte, før han ved behørig attest fra et af ejeren eller myndighederne anerkendt teknisk firma har godtgjort, at hans møbler og effekter er fri for mug. I tilfælde af fremleje er lejeren pligtig at aflevere eventuelle fremlejelagene om tilsvarende erklæring.

5. Kan det lejede ikke benyttes efter det i kontrakten angivne formål, er lejeren berettiget til at hæve lejemålet eller kræve forholdsmeget fæstlag i lejen, jfr. lovens § 19. For udlejeren ved lejemålets indgåelse vidende om, at det angivne formål var i strid med lovgivningen eller andre af det offentlige givne forskrifter eller med servitut eller andre lignende rettigheder over ejendommen, kan lejeren forlange erstatning.

#### § 5. Vedligeholdelse.

1. Et intet andet aftalt, påhviler det udlejeren at holde det lejede forsvarligt ved lige og at holde alle derhørende indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde i god og brugbar stand. Såfremt den indvendige vedligeholdelse påhviler udlejeren, skal fornyelse af tapet, maling eller anden istandsættelse som følge af forringelse ved slid og ødelæggelse foretages af ham, så ofte sådant under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter sædvanenæssigt er påkrævet.

2. Udlejeren er ligeledes pligtig at renholde og sørge for sædvanlig belysning af de til det lejede hørende forov og gård og de i denne værende indretninger. Udlejeren har dog ingen pligt til at renholde fortover, såfremt dets renholdelse er overtaget af det offentlige.

3. Udlejeren skal endvidere sørge for, at ejendommen i det hele er i ordentlig stand.

4. Har udlejeren vedligeholdelsespligten for det lejede, afserer han til fuld opfyldelse af pligten til istandsættelse med tapet, hvidtning og maling ved hver lejemålsbetaling det i lejelovens § 67 fastsatte beløb på en særlig vedligeholdelsesskonto.

5. Vedligeholdelsesudgifter kan kun afholdes af kontoen, når der samtidig gives lejeren en skriftlig opgørelse over beløbene og deres anvendelse samt oplysning om, hvilket beløb der herefter henstår på kontoen. Lejeren har ret til at blive gjort bekendt med, hvor meget der henstår på kontoen, og at kræve dokumentation for de afholdte vedligeholdelsesudgifter.

6. I ejendomme, hvor der i henhold til lejelovens § 115 fra 1. april 1960 skal afsettes beløb til anden vedligeholdelse, er udlejeren pligtig til på lejers begæring én gang om året at give lejeren adgang til at gennemse regnskabet for afsetningsbeløbene og gennemgå bilagene.

7. Bortset fra de på vedligeholdelseskontoen indsatte beløb har udlejeren i lejemål, hvor reglerne om huslejestop m.v. er gældende, kun renholdelses- og vedligeholdelsespligt i det omfang, udgifterne herved kan bæres af lejen, når denne skal give en rimelig afkastning, jfr. lejelovens § 116, stk. 3. Efter den nævnte bestemmelse kan spørgsmålet om renholdelses- og vedligeholdelsespligten omfang indbringes for huslejemæne.

8. Lejeren skal på egen bekostning sørge for vedligeholdelse og istandsættelse af låse, nøgler, ruder, vand- og gasrør, w.c.-skåle, vasker, badekar, badevogne og elektriske konakter samt varme- og koldskabe. Foretager lejeren ikke pligtig istandsættelse af ruder inden 9 dage efter at være opfordret dertil af udlejeren, er denne berettiget til at lade istandsættelsen foretage for lejers regning. Udgiften betragtes som pligtig ydelse i lejeforholdet.

9. Vand- og gasrør, w.c.-skåle, vasker, badekar og badevogne, varme- og koldskabe indsat i lejen, selvom de nævnte genstandes forringelse ikke skyldes hans forsømmelse, medmindre han godtgør, at udskiftningen af de nævnte genstande – under hensyn til

deres alder og beskaffenhed – alene skyldes almindelig slid og alde. Udlejeren kan forlange, at lejeren lader de ham påhvillende vedligeholdelses- og istandsættelsesarbejder udføre straks, når mangelen er konstateret.

10. Viser der sig under lejemålet angreb af væggesøj eller lignende i det lejede, er udlejeren pligtig til uden ophold at træffe foranstaltning til udryddelse, og lejeren er pligtig til at finde sig i de dermed forbundne ulemper, uden at han i den anledning kan kræve nogen erstatning. Uanset § 21, stk. 4, i lejeloven skal lejeren refundere alle udgifter ved udryddelse, medmindre han godtgør, at væggesøj ikke skyldes ham eller hans bostand.

11. Lejeren er pligtig straks at foretage anmeldelse til udlejeren, hvis der sker skade på ejendommen af en sådan art, at udbedring er uoprettelig. Andre skader, herunder angreb af uopi, utætheder i vandledninger, w.c.-cisterner eller lignende, skal han anmelde uden unødigt ophold. Forsømmer lejeren pligtig anmeldelse, svarer han til al det flydende skade.

#### § 6. Radio- og fjernsynsantenne.

1. Lejeren har ret til at anbringe sædvanlig radio- og fjernsynsantenne på ejendommen, medmindre sådan er anbragt ved udlejers foranstaltning til brug for lejeren, eller udlejeren godtgør, at anbringelse ikke er nødvendig for at opnå tilfredsstillende radio- eller fjernsynsmodtagelse.

2. Forinden en sådan antenne anbringes, skal lejeren over for udlejeren ved skriftlig erklæring godtgøre, om og hvor antennen kan anbringes uden ulempe for ejendommen eller dens beboere.

3. Udlejeren kan herved bestemme, om han ønsker, at lejeren på egen bekostning opsætter et fællesantenneanlæg, således at lejeren får ret til at lægge delvis refundering af udgifterne hos lejere, som senere ønsker tilslutning. Ved opsætning skal udlejers anvisninger følges.

4. Udlejeren kan ved lejemålets ophør, eller hvis antenneanlægget senere viser sig overflødig, kræve, at lejeren bekoster anlægget fjernet og alle fornødne reparationer af tag, hanebjælke m.v. foretaget.

5. Lejeren skal ud over depositum betale præmien for en af udlejeren tegnet forsikring mod skade på tredjemand og ejendom.

6. Udlejeren er berettiget til på egen bekostning med 1 månedes varsel at flytte anlægget.

#### § 7. Installation af oliekanin og lignende.

1. Forinden der i lejligheder eller lokaler, hvor opvarmningen sker ved kakkellov, installeres oliekanin eller lignende, skal det af lejeren over for udlejeren ved skriftlig erklæring godtgøres, at skorstenen til hvilken installationen agtes tilsluttet, ikke er uegnet til en sådan installation.

2. Til opfyldelse af den ham påhvillende erstatningspligt skal lejeren betale præmien for en af udlejeren tegnet forsikring imod skade ved løbsod eller – hvis flere lejligheder eller lokaler omfattes af forsikringen, herunder også eventuel retablering ved fratrængning.

#### § 8. Forandringer.

1. Uden udlejers skriftlige samtykke må lejeren ikke anbringe andre end de i §§ 6 og 7 omhandlede indretninger eller genstande på ejendommen eller i det lejede – bortset fra installation af telefon – eller foretage nogen forandring af det lejede, herunder fornye det med fast gulvbelægning, fjerne, flytte eller ombytte kakkellovne, radiatorer, komfurer, køleskabe, døre, forsatsvinduer eller lignende. Hvis lejeren med udlejers skriftlige samtykke måtte have forsynet det lejede med, må han kun fjerne, når han på egen bekostning bringer det lejede i den stand, hvori han overtog det. Til sikkerhed for retableringen kan udlejeren kræve et passende depositum.

2. Uden udlejers samtykke må lejeren ikke fornye det lejede med stærkt særpregt maling eller stærkt særpregt tapet eller farve på vægge eller lofter. Plasmamaling og lignende må kun anvendes med udlejers udtrykkelige tilladelse. Hvis dette alligevel sker, må lejeren straks refundere udlejeren udgifterne ved at bringe det lejede i samme stand som ved indflytningen.

3. Udlejeren har ret til at lade foretage sædvanlige reparationer af det lejede, for så vidt det ikke med rimelighed kan kræves af reparatørerne udsættes til efter lejemålets ophør.

4. Udlejeren har ret til med mindst 2 ugers varsel at lade føre ledninger for lys, gas, vand, varme, kulde og afløb – herunder dog ikke af-faldsledninger – gennem det lejede.

5. Med hensyn til forandringer og nyindretninger og installation af varmeanlæg i ejendommen

eller det lejede og ejers ret til i forbindelse hermed at råde over det lejede gælder lejelovens regler. En eventuel lejeforhøjelse for forandringer og nyindretninger kan også – med almindeligt varsel – gennemføres over for lejere, hvis lejemål er uopsigeligt i et vist åremål.

6. Ethvert af udlejeren således iværksat reparations- eller installationsarbejde skal udføres med al mulig hurtighed og med den størst mulige hensyntagen til lejeren. Ved installationsarbejde er udlejeren pligtig til straks at foretage fornødne efterreparationer.

7. Udvises der forsømmelse ved arbejdsudførelse, kan lejeren kræve skadeserstatning, men kan i øvrigt ikke forlange erstatning eller aflæg i leje i anledning af ulemper, forringet brugsværdi eller lignende under arbejdsudførelse.

8. Udlejeren har ret til at anbringe lysreklamer på ejendommen.

9. Til en nybragt lysreklame være til ulempe for benyttelsen af en af lejeren opsat antenne, jfr. § 6, skal ejeren bekoste antennen flyttet til et andet sted, hvor benyttelsen ikke generer. Hvis antennen på grund af allerede tilsluttede lysreklame ikke kan anbringes således, at benyttelse kan ske, er ejeren uden ansvar herfor.

#### § 9. Varmeregnskab.

1. For så vidt centralvarme og/eller varmt vand findes i ejendommen, og der ikke ydes en fast afgift herfor, eller hvis udgifterne hertil ikke er indbefattet i den årlige lejesum, skal udgifter, der medgår til anlægget drift – herunder opvarmning af alle fælles rum – betales forholdsvis af samtlige lejere.

2. På varmeregnskaber kan optages de i lejelovens § 38 omhandlede udgifter til brændsel, pasning af fyr, varmeregnskab m.v. samt herudover vandudgifter, for så vidt de ikke allerede er indregnet i lejen, og i ejendomme, hvor sådant hidtil har været praksis, udgifter til kanalrensning og bortførelse af skæ. I ejendomme, der er udlejet inden den 1. juli 1959, kan der endvidere på varmeregnskabet medtages udgifter til reparationer på varmeanlægget, der ikke har karakter af fornyelse. De nævnte udgifter kan dog ikke medtages i det omfang, de pålægs lejerne efter bestemmelse i lejelovens § 37.

3. Med hensyn til fortabelse af lejers ret til fremsætte indsigelse mod varmeregnskabet henvises til lejelovens § 46, stk. 5, derunder at specificeret indsigelse skal være fremsat skriftligt inden 3 måneder efter regnskabsafregning. Lejers bidrag til udgifterne ved ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand betragtes som pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

4. Udlejeren påtager sig intet ansvar for forbigående forstyrrelser i varme- og varmvandsforsyningen, men har pligt til snarest at afhjælpe sådanne forstyrrelser.

5. Selv om kontrakten omfatter levering af varmt vand hele året, er udlejeren berettiget til i sommerperioden uden erstatning at afbryde varmvandsforsyningen i fornuftigt omfang af hensyn til anlæggets eftersyn m.v.

6. I øvrigt henvises til bestemmelse i lejelovens kap. VI (§§ 38-46 incl.) vedrørende lejers bidrag til ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand.

#### § 10. Skatter og afgifter m.v.

1. Pålægs der ejendommen nye vej, kloak eller andre lignende bidrag til det offentlige, forpagtede udgifter til w.c.- og vandafgifter, elektricitet, renovations- og skorstenfejningsbidrag el. lign., herunder brandslukningsbidrag eller en forøgelse af de ejendommens påhvillende skatter, berører også – adover hvad der følger af bestemmelsen i lejelovens § 37 – forpagten, der skyldes stigning i ejendomsverdien, er udlejeren berettiget til gennem en lejeforhøjelse at forlange udgiftsforsøgelsen udlignet på samtlige lejligheder og lokaler i ejendommen. Lejeforhøjelsen fastsættes for de enkelte lejligheder og lokaler i forhold til den for disse gældende leje eller – for så vidt en sådan ikke er fastsat – lejeværdi. Forhøjelsen kan – også hvis lejemålet er uopsigeligt – gennemføres med 3 måneders varsel eller, såfremt der i lejeforholdet gælder et kortere varsel for optagelse fra udlejers side, da med dette varsel. Fastsættes skatte- eller afgiftsforsøgelsen på et tidspunkt, der ligger mindre end 3 måneder forud for den dato, hvorfra forhøjelsen har virkning, kan lejeforhøjelsen – uanset lejelovens § 37 – gennemføres med kortere varsel, dog mindst 1 måned.

2. Endvidere giver lejelovens § 37 adgang til på samme måde i et nærmere angivet omfang at kræve udligning til fornyelse af elektriske installationer samt udgifter til første anskaffelse af materiel i henhold til civilforsvarsløvgivningen.

3. Indtræder der bortfald eller nedsettelse af de oven for nævnte skatter, bidrag eller afgifter, nedskrives lejen forholdsmeget i overensstemmelse med reglerne i lejelovens § 37.

#### § 11. Brugen og husordenen.

1. Lejeren har adgang til i fællesskab med de øvrige lejere efter tur at benytte de for ejendommens lejere fælles indretninger, såsom væktrum (tekniske væskeanordninger), tørrum, strygestue eller fælles baderum, alt efter et af udlejerens udarbejdet reglement. Dette gælder dog ikke lejere af erhvervs- og forretningslokaler uden beboelse.

2. Fællesindretninger af den nævnte art kan udlejerens efter forudgående forespørgsel til lejernes indtræde, medmindre 1/3 af lejerner eller flere udtaler sig derimod.

3. Det påhviler udlejerens efter bedste evne at sørge for, at der i det hele hersker god orden i ejendommen.

4. Lejeren er pligtig at efterkomme de af udlejerens i så henseende givne almindelige ordensregler, hvorfra lejeren har modtaget et eksemplar, samt andre rimelige påbud fra udlejerens side til sikring af god husorden og det lejedes forsvarelige brug.

5. Udøvelse af musik, som har karakter af professionel opvisning eller undervisning, må kun ske efter skriftlig aftale med udlejerens.

6. Lejeren er pligtig at sørge for, at hvad der sælges påhviler ham, også tagtages af de personer, der hører til hans husstand, eller personer, som af ham har fået adgang til det lejede.

7. Lejeren samt de foranævnte personer skal under lejemålet omgåes forsvarligt med det lejede og dets tilbehør samt ejendommen. Lejeren er pligtig at erstatte al skade, som ved vandskade eller forsmudsning forvoldes på det lejede af hans husstand eller af andre personer, som af ham har fået adgang til det lejede.

8. I alle tilfælde af sundhedsvedtægters og politiforordningers overholdelse må lejeren selv stå til ansvar for sin og ovennævnte personers benyttelse og friholdelse ejeren over for det offentlige.

9. Udlejerens og dennes stedfortræder har ret til, når forholdene kræver det, at få eller skaffe sig adgang til det lejede.

10. Hvis ejendommen undergives undersøgelse med hensyn til udførelse eller lignende, skal lejeren med dags varsel give adgang for en sådan undersøgelse i lejligheden.

11. Husdyr må ikke holdes uden udlejerens skriftlige tilladelse, der til enhver tid – uanset uopsigtelighed – kan tilbagekaldes med kontraktmæssigt varsel.

#### § 12. Fremleje.

1. Lejeren må ikke uden udlejerens skriftlige samtykke overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand, hvad enten det sker under indlevering eller til lejerens 1. leje, tilfælde, hvor lejeren låner eller lejer en mindre del af sin beboelseslejlighed til sine eller sin ægtefælles nærtstående slægtninge, kan udlejerens kræve dokumentation ved attester for sådant slægtskab.

2. Den lejeren i § 156 i lejeloven tillægger lejelejer fremlejer kan kun udøves, efter at lejeren i hvert enkelt tilfælde har oplyst udlejerens om, til hvem fremleje finder sted, og udlejerens kan forbyde fremlejemål, hvis det samlede antal personer i lejligheden derved kommer til at overstige antallet af værelser i denne. Når der sælges eableres fremlejemål, er ejeren berettiget til at oppebære 15 pct. af lejeløbet, jfr. § 156, stk. 2, i lejeloven. I lejeløbet medregnes ikke leje af møbler og lignende samt andre ydelser i forbindelse med fremlejemålet.

3. Uanset lov om leje § 23 påhviler det lejeren at afholde udgifterne til vedligeholdelse af det fremlejede eller fremlejde med maling, tapetsering og brudning, medmindre lejeren kan godtgøre, at vedligeholdelsesudgifterne ikke overstiger det normale.

#### § 13. Lejernes død.

Døt lejeren før lejemålets udløb, er såvel udlejerens som dødsboet berettiget til at opsiges lejemålet med sædvanligt varsel til almindelig flytning, selv om det måtte være indgået for en bestemt længere tid eller med længere opsigelsesfrist. Efterlevende ægtefælle har dog ret til at fortsætte lejemålet, medmindre udlejerens gør det antageligt, at han har væsentlige grunde til at modsætte sig det. Fortsættes lejemålet ikke af en efterlevende ægtefælle, har en person, der i mindst 3 år har haft fælles husstand med afdøde og i ikke ubetydeligt omfang har under et arbejde i hjemmet, har bidraget til husstandens opretholdelse, samme ret til at overtage lejemålet.

#### § 14. Misligholdelse.

1. Udlejerens kan, uanset lovmæssig eller kontraktmæssig uopsigelighed eller opsigelsesvarsel, straks opbyde lejemålet i de i lov om leje § 86 nærmere angivne tilfælde, hvorfra særlig fremhæves manglende rettidig betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse (senest den 3. søgødag efter forfaldsday), grov tilslidsretelse

af lejerens pligter, ulovlig benyttelse af lejligheden, ulovlig fremleje eller fremlån m.v., frarøvelsen i udleje, vægtag af det lejede, grov tilslidsretelse af god skik og orden i ejendommen fra lejerens eller hans husstands side.

2. Kan lejeren ikke anerkende ophævelsen indbringes spørgsmålet af ejeren for fogedretten, respektive boligeret.

3. Ophæves lejemålet af nogen af de i punkt 1 anførte grunde, er lejeren pligtig straks at betale leje og andet ifølge lejemålet ham påhvillende vederlag for den tid, til hvilken lejemålet kunne opsiges af ham til en almindelig flytning og med almindeligt varsel og at erstatte udlejerens ethvert af ham ved misligholdelse påført tab, derunder omkostninger ved lejerens udsættelse af det lejede.

4. Udlejerens er pligtig at foretage sædvanlige bestræbelser for at genudleje det lejede for en passende leje.

5. Hvis udlejerens indvinder eller burde have indvundet ved det lejedes udnyttelse inden for det tidsrum, for hvilket lejeren ifølge foranstående er ansvarlig, skal komme denne til gode til fradrag i, hvad han var pligtig at betale.

#### § 15. Fraløbning og overlevering.

1. Er den vedtagne indflytnings- eller udflytningsdag en helligdag eller dagen før en helligdag, udskydes ind- eller udflytningsdagen til den næste søgødag, som ikke er dagen før en helligdag.

2. Den udflyttende lejer er altid pligtig at betale leje til udflytningsdagen – hvilken leje er lægges på sidste forfaldsday før udflytningen – og den indflyttende lejer er pligtig til at betale leje fra indflytningsdagen.

3. Når det lejede er opagt eller af anden grund skal fraløbtes, er lejeren pligtig at give adgang for lejeopgørelse til at bese det lejede hver søgødag i tiden fra kl. 18–20 eller i et andet tidsrum, hvorom udlejer og lejer kan blive enige. Dette bestemmes uanset lov om leje § 156, stk. 2.

4. Er hverken lejeren eller nogen til hans husstand hørende eller hos ham ansat person til stede til disse tider, skal nøglen til det lejede afleveres til udlejerens eller dennes stedfortræder, der i så fald ikke må udlåne nøglen, men er pligtig til at være til stede eller repræsentere under forvisning.

5. Senest kl. 12 på den dag, det lejede skal fraløbtes, skal det lejede være ryddet af den udflyttende lejer.

6. Ved lejemålets ophør skal lejeren aflevere det lejede med hvad dertil hører til udlejerens i god stand og med overens det. Hvis lejeren efterladt på stedet til disse tider, skal nøglen til det lejede afleveres til udlejerens eller dennes stedfortræder, der i så fald ikke må udlåne nøglen, men er pligtig til at være til stede eller repræsentere under forvisning.

7. Fast inventar, hvortil Lejeren har forsynet det lejede, må han kun fjerne, når han på egen bekostning bringer det lejede i den stand, hvori han overtog det. Hvis lejeren efterladt på ham anbragte låse i yderrøre, er han pligtig at efterlade samtlige til låsene hørende nøgler.

8. Mangler, som ved anvendelse af sædvanlig agtsamhed burde være bemærket af udlejerens, kan ikke påberåbes af ham, hvis han ikke i løbet af to uger fra udflytningsdagen og afleveringen af nøglerne skriftligt meddelede lejeren, at han vil gøre dem gældende, eller lejeren på anden måde burde være klar over, at udlejerens ville gøre dem gældende.

#### § 16. Særlige bestemmelser for lejemål om erhvervs- og forretningslokaler.

1. Uanset § 19 i lov om leje kan lejeren i erhvervs- og forretningslejemål, hvis det lejede ikke kan benyttes efter det i kontrakten angivne formål, jfr. foran under § 1, punkt 2, kan kræve erstatning eller forfaldsmæssigt afslag i leje, såfremt udlejerens ved lejemålets indgåelse var vidende om, at det angivne formål var i strid med lovgivningen eller andre af det offentlige givne forskrifter eller med servitutter eller andre lignende rettigheeder over ejendommen. Om lejeren i dette tilfælde kan have lejemålet, afgøres efter bestemmelserne i § 19, stk. 1, i lov om leje.

2. Lejere af butikker, bevertningslokaler og lignende er, bortset fra midlertidig lukning på grund af opførelse, retlig registrering eller lignende, pligtige at holde forretningen åben og i forsvarlig daglig drift.

3. Lejeren har i forhold til udlejerens ret til den efter forretningens og ejendommens art sædvanlige skiltning på de til det lejede hørende mure, døre og vinduer, såvel som til anbringelse af markiser og sædvanlige tilsænksskabe, automater, varer og lignende.

4. Anbringelse af udbangsskabe, automater samt udstilling af varer på fortove og lignende skal ske efter ejeren tilladelse. Det samme gælder udstilling af væg og tøjfaldende karak-

ter. Lyseklamer kan kun opstilles efter forud indhentet skriftligt samtykke fra udlejerens. Mulige afgifter i anledning af sådant betales af lejeren, der selv må indbringe forspørgsmål tillade fra autoriteterne.

5. Hvidtning af lokaler og andre foranstaltninger, der påbydes af fabriksinsyn, sundhedsautoriteter eller andet offentligt tilsyn med lejerens virksomhed, belastes af lejeren.

6. Uanset modsat bestemmelse i § 23 i lov om leje påhviler al vedligeholdelse samt forandring af det lejede – derunder forandringer af enhver art, der kræves af de forskellige autoriteter eller offentligt tilsyn – samt endvidere særlig vedligeholdelse af gulve og gulvbelægning samt alt indrearbejde, lejeren. Såfremt der af autoriteter eller tilsyn stilles krav om forandringer, som vilkåret for godkendelse af det lejede til virksomhedens fortsatte drift, og lejeren ønsker at fortsætte lejemålet, er lejeren berettiget til at lade sådanne forandringer udføre. Hvis det drejer sig om forandringer af bygnings teknisk karakter eller inventar, som tilhører ejendommen, eller forandringer i ejendommen uden for det lejede, må lejeren dog forinden indhente udlejerens godkendelse. Hvis ikke andet er aftalt, har udlejerens ved lejemålets ophør ret til at kræve, at det ombyggede tilhører ejendommen.

7. Såfremt driften af en forretningsvirksomhed måtte forårsage en ekstraordinær forøgelse af brandforsikringspremier eller af andre forsikringspremier eller afgifter til det offentlige, er lejeren pligtig fuldt ud at afholde disse forøgelse. Hvis der til virksomheden kræves særlig vandmåler, bliver vandforbruget ifølge denne at betale af lejeren. Baittslokaler rader er forbeholdt af udlejerens, og præmien betales af lejeren samtidig med lejen.

8. I § 73, stk. 2, i lejeloven bestemmes, at når et lokale er udlejet til forretning i en bestemt branche, må ejeren, medmindre andet er aftalt, ikke udleje andre lokaler i samme ejendom til en tilsvarende forretning eller selv benytte det til drift af en sådan. I tilfaldning til denne regel aftales herved yderligere, at der ved »forretning i en bestemt branche» ikke forstås »en grov forretnings», at det ved »ejendomme forstås en selvstændig vurderet ejendom, samt at udleje til en specialforretning ikke er til hinder for udleje til eller anvendelse til forretnings af mere almindelig karakter, selv om denne delvis fører samme varer som specialforretningen, samt endvidere at udleje til forretnings af almindelig karakter ikke er til hinder for udleje af andre lokaler til specialforretning, selv om denne fører samme varer, som lejerens omfattes af den almindelige forretnings.

9. Når opsigelsen af et leje eller anden forretningslokaler er gældende, har ejeren ret til i indtil 3 måneder før lejemålets ophør at anbringe »Til lejes-plakat på facaden af det lejede.

#### § 17. Kaution.

1. For så vidt der er stillet kaution for lejekontrakten, kan kautionen, så længe lejemålet løber, kun opsiges, såfremt lejeren stiller ny kaution af samme bonitet.

2. Kautionen bortfalder ikke, selv om der indgives henstand med forfalden leje eller andre ydelser. Hvis der gives henstand med forfalden leje for mere end 6 måneder, skal kautionisten have skriftlig meddelelse herom. Han kan da kræve kautionen begrænset til disse 6 måneder, i hvilket tilfælde udlejerens er berettiget til at betragte lejemålet som misligholdt.

#### § 18. Tinglysning.

Tinglysning af denne kontrakt kan kun foretages efter forudgående skriftlig meddelelse til ejeren, og tinglysning skal være uden præjudice for fremtidige pantebestemmelser og for tinglysning af servitutstiftende deklarationer på ejendommen.

#### § 19. Stempeling.

Kontrakten og dens stempeling betales af lejeren. Originalen af nærværende kontrakt beholder udlejerens, medens der leveres lejeren en dermed ligegyldende genpart.

#### § 20. Forevisning af tidligere kontrakt.

(udgår i kommuner, hvor lejelovens § 107 ikke gælder).

Lejeren erklærer i henhold til lov om leje § 107, stk. 2, at udlejerens samtidig med lejeaftalens indgåelse har forevist den tidligere gældende lejekontrakt vedrørende det lejede.

#### § 21. Skriftlig bekræftelse af særlige tilfælde.

I de tilfælde, hvor lejeren efter lov om leje eller nærværende kontrakt skal indhente udlejerens samtykke, har lejeren, såfremt samtykke gives, ret til at få dette skriftligt bekræftet.

§ 22. Særlige aftaler  
om istand-  
sættelser og  
vedligehol-  
delser.

1. Tilføjelse til bestemmelserne i §§ 4 og 5 er: Udlejer og lejerens enige om, at den ved indtægten findes følgende: "tingler som lejerer ikke har for."

Udlejer er berettiget til, såfremt en ny lov giver ret til huslejerforhøjelse, da at regulere lejen i overensstemmelse med loven. Såfremt prisniveauet væsentlig ændres i forhold til prisniveauet idag, kan såvel ejer som lejer efter 1. november 1962 forlange den fremtidige leje reguleret, således at lejen svarer til det til den tid gældende prisniveau.

Lejerne har ansvaret overfor autoriteterne for lovligheden af lokalernes benyttelse.

2. Ved kontraktens oprettelse henviser der til vedligeholdelseskontoen for lejligheden til maling, rengøring og maling.

3. Mellem lejer og udlejer er der truffet aftale om, at der snarest muligt efter lejens begyndelse skal foretages følgende istandsættelser for udlejerens regning til fuld opfyldelse af udlejerens istandsættelsespligt (for så vidt angår tapet, hvidning og maling dog kun inden for det på vedligeholdelseskontoen indstående beløb jfr. ovenfor):

Al elektrisk installation udover, hvad der forefindes, er for lejernes regning.

4. Uanset lejligheds § 23 og bestemmelserne foran i § 5 aftales følgende af lejerens vedligeholdelsespligt:

§ 23. Inventar i  
lejemål om  
erhvervs- og  
forretnings-  
lokaler.

Af inventaret tilhører følgende ting ejeren:

Det ovenfor nævnte inventar skal afleveres ved lejens ophør i velholdt stand bortset fra forringelse ved almindeligt slid og alder.

København, den 27/2 1960.

Som udlejer:

A/S Ratahuse:

*[Signature]*

Genpartens rigtighed bekræftes:

Som lejer:

*[Signature]*  
Aau Kopsche

Som selvskyldnerkautionist, jfr. § 17:

FORM 57  
OTTO B. WROBLEWSKI  
Nørre 19. København K.  
Telefoner 699 og 608  
7-59

KØBENHAVNS ARKIVET  
AAK NR 101-3