



Retningslinjer for udleje / fremleje

gældende fra 1. februar 2010

I henhold til ejerforeningens vedtægter § 9 må ejere kun udleje deres lejlighed efter godkendelse fra ejerforeningens bestyrelse.

Bestyrelsen og administrationen skal have ejeres anmodning om tilladelse til en udlejning til godkendelse, og følgende betingelser skal være opfyldt før selve indflytningen finder sted:

- a. Ejeren skal sørge for, at lejekontrakten gøres tidsbegrænset inden for en periode på max. 2 år.
- b. Det er ejerens ansvar, at lejerne følger ejerforeningens regler og reglementer.
- c. Ljekontrakten skal sendes/afleveres til bestyrelsen, som efter behandling sender den til godkendelse i administrationen. Bestyrelsen behandler udlejesager ved bestyrelsesmøderne, som finder sted ca. 1 gang månedligt.
- d. Indflytning før godkendelse af kontrakten vil automatisk medføre afslag og krav om fraflytning.
- e. Navneskilte på postkasse og brevsprække skal udføres af ejerforeningen, og kun ved ejerskifte er denne service gratis. Ved senere ændringer som f.eks. udleje opkræves skiltegebyr. Pr. 1. februar 2010 er skiltegebyret kr. 200. Bestilles og forudbetales af ejer.
- f. Nøgler og nøglekort købes og afhentes af ejeren.
- g. Ejer skal skriftligt informere kontoret om numre på fællesnøgler og -nøglekort, som er overgivet til lejer.
- h. Når en lejer fraflytter, lukkes alle elektroniske nøgler/nøglekort.
- i. På kontrakten skal specificeres, om det er ejer eller lejer, der har brugsretten til følgende fællesfaciliteter: Vaskerier, helseafdeling og leje af selskabslokale – gældende for hele lejeperioden.
- j. Kontrakten skal indeholde kopi af foreningens Husorden og reglementer for de fællesfaciliteter, som lejer må benytte. Hver af disse skal underskrives af begge parter: Ejer bekræfter derved at have gjort lejer bekendt med foreningens regelsæt, og lejer bekræfter at have sat sig ind i både Husorden og reglementerne.

Derudover skal følgende bestemmelser være indføjet i lejekontrakten:

1. Lejeren er bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og at opsigelse kan ske efter lejelovens § 83 litra a.
2. Lejligheden skal bebos af lejer selv og må kun benyttes som bolig for 1 person med evt. børn eller 2 samboende med evt. børn. Lejer må ikke overlade brugen til andre, og lejligheden må ikke benyttes af et kollektiv.
3. Videreudlejning må ikke finde sted. Udlejning må ikke ske til kommune eller andre, der formidler udlejning til skiftende personer f.eks. ved genhusning eller hotellignende virksomhed
4. Såfremt ejeren misligholder sine forpligtelser over for ejerforeningen i et omfang, der medfører, at bestyrelsen kræver lejligheden rømmet, skal lejeren uophødeligt efterkomme et krav om at fraflytte lejligheden.



5. Lejeren er pligtig til at overholde ejerforeningens Husorden og andre bestemmelser for ejendommen.
6. Administrationen er berettiget til at opsiges eller ophæve lejekontrakten og forlange, at lejeren fraflytter lejligheden omgående, såfremt lejeren gør sig skyldig i forhold, hvor lejeloven tilsiger udlejer disse sanktioner.
7. Ejeren skal skriftligt holde administrationen underrettet om sin adresse. I modsat fald kan henvendelser med retsgyldighed ske til sidst meddelte adresse eller evt. til lejlighedens adresse.
8. Ejeren er fortsat pligtig til at betale fællesbidrag og andre ydelser til ejerforeningen, hvorimod det økonomiske forhold mellem ejeren og lejeren er ejerforeningen uvedkommende.
9. Kopi af den underskrevne lejekontrakt skal tilsendes bestyrelsen (inkl. husorden og reglementer men ekskl. vejledning) til godkendelse.
10. Såfremt en lejer misligholder sine forpligtelser, har dette for ejeren samme konsekvens, som om misligholdelse var udøvet af ejeren selv - jævnfør vedtægternes §9:
"Såfremt en ejer overtræder husordenen/reglementet, eller i øvrigt misligholder sine forpligtelser over for foreningen af ejerlejlighedsejere eller dennes medlemmer, kan foreningen iværksætte sanktioner mod ejeren i overensstemmelse med lejelovens regler om misligholdelse, hvilket medfører, at foreningen kan pålægge en ejer - eller evt. lejer - at fraflytte lejligheden med passende varsel, såfremt de gør sig skyldig i grov eller ofte gentagen misligholdelse af ejerens forpligtelser over for foreningen eller dennes medlemmer. Såfremt ejerens eventuelle lejer misligholder sine forpligtelser, har dette for ejeren samme konsekvens, som om misligholdelse var udøvet af ejeren selv."

Godkendelsen gives på ejerforeningens vegne og uden ansvar for lejekontraktens indhold, gyldighed og øvrige forhold, herunder om ejerens kreditorer (panthaverne) kan godkende lejeforholdet. Administrationen anbefaler i øvrigt, at ejeren gør sig nøje bekendt med lejelovens regler for opsigelse, så ejeren ikke risikerer, at retten giver lejeren medhold, hvis denne ikke vil flytte som aftalt.

Ejerforeningens bestyrelse er til enhver tid berettiget til at tilbagekalde godkendelsen af lejekontrakten. Dette kan ske ved overtrædelse af foreningens regler omkring udlejning, husorden m.v. Tilbagekaldes godkendelsen, skal lejer fraflytte lejemålet.

Familiekøb :I tilfælde, hvor ejeren ønsker at udleje til søn, datter eller anden nær familie, kan ejerforeningen tiltræde et egentligt lejeforhold uden tidsbegrænsning; men lejeren skal i så fald afgive en erklæring over for ejerforeningen om, at denne indtræder som selvskyldnerkautionist, som hæfter for evt. restancer på fællesbidrag m.v., som ejeren måtte pådrage sig over for ejerforeningen. Der skal altså oprettes en særlig form for aftale, der aftales nærmere med administrationen i de enkelte tilfælde.