

Private lejemål

De såkaldte "Pulje 2-lejemål" indgås mellem udlejer og Region Nordjylland med henblik på fremleje til regionens læger og deres husstande. Fremleje til regionens læger sker på vilkår, der er næsten identiske med de lejevilkår, som er aftalt mellem udlejer og Region Nordjylland, og til samme leje- og forbrugsbetaling. Region Nordjylland opkræver samme leje hos lægen, som Region Nordjylland betaler til udlejer.

Lejemålet indgås med henblik på fremleje til beboelse, og derfor er lejeaftalen mellem udlejer og Region Nordjylland omfattet af Lejeloven, jf. denne lovs § 1, stk. 1.

Da den aftalte leje og vilkår reelt påhviler den læge, der ønsker at fremleje lejemålet, er det som oftest lægen selv, der finder lejemålet og skaber den indledende kontakt til udlejer. Under hensyntagen til Regions Nordjyllands status som lejer (i forhold til udlejer) og under hensyntagen til at sikre, at regionens ansatte læger indgår lejemål under betryggende vilkår, gennemgås lejekontrakterne altid af Region Nordjyllands Boligkontor, før de underskrives.

Som følge af denne juridiske gennemgang må der forventes en vis sagsbehandlingstid (normalt 14 dage) for at få kontrakten godkendt. Sagsbehandlingstiden kan forlænges, hvis der kræves ændringer i kontrakten, inden den kan underskrives.

For at lette sagsbehandlingen for udlejer har Region Nordjylland opstillet nogle retningslinjer for regionens krav til udformningen af lejekontrakten:

§ 1 - Parterne og det lejede:

- Som udlejer skal angives **ejeren af lejemålet** (ikke en evt. administration). Hvis udlejer er et selskab, skal det korrekte navn på selskabet anføres, dvs. med tilføjelse af A/S, ApS m.fl., tillige med selskabets CVR-nr. Hvis udlejer er en person, skal udlejers CPR-nr. anføres.
- Region Nordjylland, Boligkontoret, Niels Bohrs Vej 30, 9220 Aalborg Øst, skal stå som lejer på lejekontrakten.

Fremleje til regionens læger:

- Lejemålet må ikke i forvejen være et fremlejemål (dvs. en bolig, der allerede er lejet, og som lejes videre).
- Det skal fremgå af lejekontrakten (eksempelvis i § 11 i Typeformular A8), at Region Nordjylland er berettiget til at fremleje lejemålet til læger, der er ansat i Region Nordjylland, til brug for lægens og dennes husstands beboelse. Hvis du som udlejer ønsker, at der alene kan ske fremleje til en bestemt (navngiven) person og dennes husstand, accepteres dette.

§ 2 - Lejemålets begyndelse og ophør:

- Hvis lejekontrakten er tidsbegrænset, skal lejemålet på trods af tidsbegrænsningen kunne opsiges af Region Nordjylland med 3 måneders varsel til enhver tid.

§ 3 - Betaling af leje

- Som offentlig myndighed betaler Region Nordjylland regninger elektronisk. Udlejer **skal** derfor fremsende opkrævning af depositum og løbende husleje som elektroniske fakturaer. **Fakturaer på den løbende husleje skal være regionen i hænde d. 20. i en måned**, hvis husleje ønskes modtaget d. 1. i måneden efter.
- Som EAN-nr. skal anvendes: 5798003281315. Læs mere om elektronisk fakturering på www.rn.dk/Regionen/OekonomiOgIndkoeb/ElektroniskFakturering.htm

- Region Nordjylland accepterer også girokort med oplysning om PBS-nr., debitorgruppenr. og lejer-/kundenr.
- Udlejer skal oplyse reg.nr. og kontonr., hvortil pengene skal overføres.
- Region Nordjylland accepterer ikke betalingsgebyrer.

§ 4 - Depositum og forudbetalt leje:

- Region Nordjylland betaler ikke forudbetalt leje – kun depositum. Du løber som udlejer ingen risiko for manglende betaling af husleje, og derfor betaler regionen ikke forudbetalt leje.

§ 5 - Varme, vand og el:

- Udlejer skal tilmelde beboeren, og ikke Region Nordjylland, til forsyningsvirksomhederne og evt. antenneforening.
- Forbrugsregnskaber skal udføres hvert år og fremsendes i henhold til Lejelovens regler.

§ 7 - Lejemålets stand ved ind- og udflytning:

- Ved indflytning skal udlejer afholde indflytningssyn med deltagelse af beboeren og eventuelt en repræsentant fra Region Nordjylland. Boligkontoret skal have en kopi af indflytningsrapporten med både udlejers og beboers underskrift på.

§ 11 - Særlige vilkår:

- Region Nordjylland accepterer som udgangspunkt alene, at lejeren har en almindelig indvendig vedligeholdelses- og istandsættelsesforpligtelse (maling, hvidtning og tapetsering).
- Region Nordjylland accepterer aldrig, at lejer har fornyelsesforpligtelsen for eksempelvis VVS-installationer, stikkontakter, hårde hvidevarer, ruder, vaske og kummer. Hvis der sker skade på lejemålet som følge af misligholdelse, indestår Region Nordjylland naturligvis for reparation eller udskiftning af det beskadigede.
- Regionen accepterer ikke at hæfte for skadedyrsbekæmpelse. Vi accepterer kun at afholde udgiften til skadedyrsbekæmpelse, hvis det kan påvises, at problemet er opstået udelukkende pga. vores lejer.
- Region Nordjylland betaler hverken genudlejnings- eller flyttesynsgebyrer. Det er i strid med reglerne om dusør at opkræve disse gebyrer.
- Region Nordjylland accepterer ikke, at istandsættelse alene kan foretages af udlejer (eller en af udlejer valgt håndværker) for lejers regning. Region Nordjylland står selv for istandsættelse ved fraflytning. Istandsættelsen foretages selvfølgelig af faguddannede håndværkere.

Særligt om fraflytning:

- Efter fraflytning skal flytteopgørelsen sendes til Region Nordjylland, Boligkontoret, Niels Bohrs Vej 30, 9220 Aalborg eller på boligkontoret@rn.dk **senest 4 uger efter flyttedatoen**.
- Et tilgodehavende skal sættes ind på reg.: 3201 kontonr.: 3402-55-2107. En efterbetaling skal opkræves som nævnt i punktet om betaling af leje.