

BE-Translating

Test translation



Danish -> English

Original text:
"Lejeloven"
"Danish Rent Act"

VEJLEDNING

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning. En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejeren, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. I vejledningen er det særligt fremhævet med skyggetekst, på hvilke områder udlejer og lejer kan aftale andet end lovgivningens almindelige bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen. Vejledningen er ikke udtømmende.

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

Til lejekontraktens § 1:

Parterne og det lejede.

Lejelovens beskyttelse.

De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejer i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejers rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen f.eks. videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som

ejeren har efter lejelovgivningen. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. indenfor lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som f.eks. aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret overfor en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejeren derfor kræve tinglyst.

Udgiften betales af lejer, medmindre andet aftales.

Fremleje.

Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Lejeren må ikke uden udlejerens tilladelse bruge det lejede til andet formål end det i kontrakten anførte og må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre, jf. dog nedenfor.

Lejeren af en beboelseslejlighed har ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelses-rum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål), har lejeren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejers fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.

Udlejer kan dog modsætte sig fremlejeforholdet, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.

Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiver og fremlejetager, skal indgås skriftligt, og fremlejegiver skal inden fremlejeperiodens begyndelse.

Instructions

These instructions contain, with a reference to the provisions of the contract, a description of the Danish Rent Act in force. A number of provisions in the Danish Rent Act cannot be derogated from to the detriment of the tenant while other provisions can be derogated from by agreement. In these instructions a shadow text emphasises the particular areas where the landlord and the tenant may

Agree differently than stipulated in the ordinary provisions of the Act. Such agreements may cause the tenant to have fewer rights or impose more obligations on him than the ordinary provisions of the Act. The instructions are not exhaustive.

Information can be found in the following with reference to the individual provisions of the tenancy agreement:

To s. 1 of the tenancy agreement:

The parties and the premises

The protection of the Danish Rent Act.

The ordinary rights of the Danish Rent Act given to the tenant in the tenancy are valid against anybody without registration. The tenant's rights are thus safeguarded in situations where e.g. the property is resold.

A new owner of the property shall respect the owner's ordinary rights pursuant to the Danish Rent Act. The same shall apply to agreements concerning prepayment of rent, contribution, deposits or the like within the boundaries of the Act.

If, on the other hand, a tenant by agreement has acquired special rights, like a non-determinable tenancy, this right is not, as a matter of course, safeguarded against a new owner of the property. The tenant may thus claim this right registered. The cost is paid by the tenant unless otherwise stipulated.

Subletting.

The tenancy agreement may also apply to subletting agreements.

The tenant may not without the landlord's permission use the premises for another purpose than the one stated in the contract and may not prima facie entrust the use of the premises to others, cf. however below.

A residential tenant has the right to sublet as a maximum half of the rooms of the flat for habitation (in mixed tenancies the habitation part). The total number of people living in the flat may not exceed the number of rooms.

In flats used exclusively for habitation (i.e. not mixed tenancies) the tenant is furthermore entitled to sublet the entire flat for up to two years when his absence is temporary and due to illness, business trips, study trips, a temporary transfer or the like.

The landlord may, however, oppose the subletting when the property includes less than 13 flats, when the total number of people in the flat will exceed the number of rooms or when the landlord otherwise has reason to oppose the subletting.

All subletting agreements, i.e. between the sublettor and the sublettee, shall be entered into in writing and the sublettor shall provide the landlord with a copy of the subletting agreement prior to the beginning of the subletting period.

BE-Translating



For more information, please visit:
<http://www.be-translating.dk>

Or contact us by email, telephone or fax:
be@be-translating.dk
Ph/Fax: +45 86 18 77 24