

F.t.l. om leje

nings- og boligregistret, finder lovens regler om beboelseslejligheder kun anvendelse på enheder registreret som beboelsesarealer. Det er dog en forudsætning, at lejligheden eller lokalet benyttes i overensstemmelse med registreringer.

Kapitel II

Lejeaftalen

§ 6. En lejeaftale og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt, når en af parterne kræver det.

Stk. 2. En lejeaftale anses for indgået på lovens vilkår i det omfang, der ikke udtrykkeligt er fastsat andet i aftalen.

Stk. 3. Er lejens størrelse ikke aftalt, anses den for at udgøre det beløb, der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi, jfr. § 41, stk. 2 og 3.

Stk. 4. I samarbejde med Lejernes Landsorganisation og Grundejernes Landsorganisation udarbejder boligministeren en standardlejekontrakt.

§ 7. Ved udlejning til beboelse, ved formidling af sådanne lejeforhold eller ved bytning af beboelseslejligheder er det ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejeren eller at betinge sig, at lejeren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 omfatter ikke vederlag for afståelse af en forretning eller vederlag for at formidle afståelsen.

Stk. 3. Beløb, der er betalt i strid med stk. 1, kan kræves tilbagebetalt.

Stk. 4. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller hæfte, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

§ 8. Lejeres rettigheder efter reglerne i denne lov er gyldige mod enhver uden tinglysning. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lignende, når disse beløb tilsammen ikke overstiger et halvt års leje. Ved lejeforholdets ophør skal lejeren krav efter 1. og 2. pkt. være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet.

Stk. 2. En lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, f.eks. aftalt uopsigelighed, afståelsesret eller ret til at få godtgørelse efter § 28 ved fraflytning, kan kræve aftalen tinglyst. Den tinglyste aftale

respekterer størst mulige offentlige lån samt de øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.

Stk. 3. Har ejeren ikke ladet aftalen tinglyse senest 1 uge efter, at lejeren har forlangt det, har lejeren ret til at lade aftalen tinglyse.

Stk. 4. Når lejeforholdet er ophørt, skal lejeren lade den tinglyste aftale aflyse. Har lejeren ikke ladet aftalen aflyse senest 1 uge efter, at udlejeren har forlangt det, har udlejeren ret til at lade aftalen aflyse.

§ 9. Reglerne i §§ 6 og 7 og i § 8, stk. 1 og 3, kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel III

Mangler ved det lejede

§ 10. Udlejeren skal stille det lejede til lejeren rådighed fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse og i hele lejeperioden. Det lejede skal være i en forsvarlig stand og i en stand, som lejeren efter retsforholdet mellem ham og udlejeren kan kræve.

§ 11. Er det lejede mangelfuldt ved lejemålets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til at påberåbe sig mangelen senest 2 uger efter lejemålets begyndelse meddele udlejeren, at han vil gøre den gældende. Dette gælder dog ikke, hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller udlejeren har handlet svigagtigt.

§ 12. Er det lejede ikke ved lejeforholdets begyndelse og under lejeforholdets beståen i den stand, som lejeren efter retsforholdet mellem ham og udlejeren kan kræve, og er udbedringen af mangelen uopsættelig, kan lejeren afhjælpe den for udlejerens regning. Ved andre mangler er lejeren først berettiget til at afhjælpe mangelen, når udlejeren efter påkrav derom ikke har udbedret den. Vedrører mangelen det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde eller lignende, kan lejeren ved fogdens bistand skaffe sig adgang til ejendommens installationer og afhjælpe mangelen.

§ 13. Undlader en ejer, som skal levere varme og varmt vand, jfr. § 96, at lade ejen-