

§ 6. Bestemmelser i blanketter til indgåelse af lejeaftaler, som pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven, kan kun påberåbes, såfremt de er fremhævede.

Stk. 2. Ved en blanket forstås en fortrykt standardkontrakt til udfyldning samt andre kontrakter og kontraktstillæg, der ikke fremtræder som udarbejdet individuelt for det pågældende lejeforhold.

§ 7. Lejerens 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.

Stk. 2. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav efter stk. 1 dog være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet, såfremt det skal kunne gøres gældende mod en anden ejer end den, som ejede ejendommen, da kravet forfaldt. Endvidere skal bekræftet genpart af stævningen tinglyses uden ugrundet ophold.

§ 8. En lejeaftale eller en bestemmelse heri kan tilsidesættes eller ændres, såfremt det under hensyntagen til forholdene på tidspunktet for aftalens indgåelse, senere indtrufne forhold, parternes forhandlingsmæssige og økonomiske styrke ved aftalens indgåelse samt forholdene i øvrigt findes urimeligt at gøre den gældende.

Stk. 2. Ved afgørelsen efter stk. 1 tages hensyn til lejeaftalens eventuelt særlige karakter, bestemmelsens sammenhæng med aftalens øvrige bestemmelser, indholdet af reglerne i gældende lejelovgivning samt almindeligt gældende lejevilkår.

§ 9. Reglerne i §§ 5-7 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren. § 8 kan ikke fraviges ved aftale.

Kapitel 3

Lejefastsættelse, leje regulering og ændring af lejevilkår

§ 10. Fastsættelse af lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse og lejens regulering i lejeperioden sker efter parternes aftale.

Stk. 2. Er lejens størrelse ikke aftalt, anses den for at udgøre det beløb, der er rimeligt og

sædvanligt for et lejeforhold af tilsvarende karakter.

§ 11. Forøges de ejendomsskatter, der påhviler ejendommen, kan udlejeren forlange udgiften udlignet gennem en lejeforhøjelse for de lokaler, som skatten vedrører. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed.

Stk. 2. I fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, kan udlejeren, uanset om ejendommene er fritaget for ejendomsbeskatning, kræve lejeforhøjelse efter stk. 1, såfremt der sker forhøjelse af den ejendomsskat, der kunne have været opkrævet, hvis ejendommen ikke var fredet.

Stk. 3. Lejeforhøjelsen fordeles i forhold til den gældende leje på varslingstidspunktet eller, hvor der ikke er fastsat nogen leje, den leje, der efter § 10, stk. 2, er rimelig og sædvanlig for et lejeforhold af tilsvarende karakter.

Stk. 4. Lejeforhøjelsen kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog kræves med virkning fra det tidspunkt, udgiften er pålagt ejendommen, hvis kravet om lejeforhøjelse fremsættes senest 5 måneder efter dette tidspunkt.

Stk. 5. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en beregning af, hvorledes ændringen af lejen fremkommer, samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 6. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt, medmindre udlejeren kan godtgøre, at manglerne ikke har berørt en forringelse af lejerens retsstilling.

Stk. 6. Vil lejeren ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejeren senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. Udlejeren skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

§ 12. Reglerne i § 11 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye eller forøgede afgifter til vand, el, renovation, kloak, skorstensfejning og kontrolmåling, justering og rensning af fyringsanlæg, energimærkning og udarbejdelse af energiplan m.v. i medfør af lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger efter takster, der er fastsat eller godkendt af det offentlige.

Stk. 2. Reglerne i § 11 gælder også, hvis der