

viges til skade for lejerens. Det kan dog aftales, at spørgsmålet om ændring af lejevilkår og erstatningsspørgsmålet efter § 67 skal afgøres ved voldgift.

Kapitel 4

Vedligeholdelse, forsinkelse og lejerens mangelsbeføjelser

§ 17. Udlejerens skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Alle indretninger i ejendommen, herunder til afløb og til forsyning med elektricitet, gas, vand og varme skal holdes i god og brugbar stand.

Stk. 2. Udlejerens skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejerens skal renholde fortov, gård, fælles opholdsarealer og andre fælles indretninger.

Stk. 3. Fornylse af hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve som følge af forringelse ved slid og ælde skal foretages så ofte, det er sædvanemæssigt påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter.

§ 18. Såfremt der foreligger hindring for overtagelse af det lejede lokaler til den aftalte tid, uden at dette skyldes lejerens forhold, kan lejerens kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

Stk. 2. Lejerens kan hæve lejeaftalen ved væsentlig forsinkelse, medmindre forsinkelsen af udlejerens måtte forudsættes at være af uvæsentlig betydning for lejerens. Retten til at hæve er betinget af, at lejerens, efter at forsinkelsen er indtrådt, har fremsat påkrav over for udlejerens, og lejerens overtagelse ikke kan ske inden rimelig tid derefter. Lejeaftalen kan dog altid hæves ved enhver forsinkelse, såfremt lejerens udtrykkeligt har betinget sig overtagelse af lokalerne til bestemt tid.

Stk. 3. Uanset om lejerens hæver lejeaftalen, kan lejerens kræve erstatning, medmindre udlejerens godtgør, at forsinkelsen ikke skyldes noget forhold, for hvilket udlejerens er ansvarlig.

§ 19. Er det lejede ikke ved overtagelsen og under lejeforholdets beståen i den stand, som lejerens efter retsforholdet mellem lejerens og udlejerens kan kræve, og afhjælper udlejerens ikke straks mangelen efter påkrav herom, kan lejerens lade mangelen afhjælpe for udlejerens regning. Vedrører mangelen det lejedes forsyning med lys, gas, varme eller lignende, kan lejerens ved fogedens bistand skaffe sig adgang til

ejendommens installationer for at afhjælpe mangelen.

Stk. 2. Lejerens kan kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer brugsværdien af det lejede for lejerens.

§ 20. Er det lejede mangelfuldt som nævnt i § 19, og afhjælper udlejerens ikke straks mangelen efter påkrav herom, eller kan den ikke afhjælpes inden for rimelig tid, kan lejerens hæve lejeaftalen, hvis mangelen må anses for væsentlig, eller udlejerens har handlet svigagtigt.

Stk. 2. Er mangelen afhjulpet, inden lejerens har hævet lejeaftalen, kan lejerens ikke senere påberåbe sig mangelen som grund for ophævelse.

§ 21. Lejerens kan kræve erstatning, hvis det lejede ved aftalens indgåelse savnede egenskaber, som må anses for tilsikrede, eller udlejerens har handlet svigagtigt. Det samme gælder, hvis det lejede senere lider skade som følge af udlejerens forsømmelse, eller der i øvrigt opstår hindringer eller ulemper for lejerens brugsret som følge af forhold, som udlejerens er ansvarlig for.

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

§ 23. Er brugen af det lejede helt eller delvis i strid med lovgivning, andre offentlige forskrifter, servitutter eller andre lignende rettigheder over ejendommen, som var gældende ved aftalens indgåelse, kan lejerens kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen og erstatning. Lejerens kan endvidere hæve lejeaftalen, såfremt brugen indskrænkes væsentligt, eller udlejerens har handlet svigagtigt.

Stk. 2. Stk. 1 gælder ikke, hvis lejerens vidste, at brugen var retsstridig, og heller ikke, hvis lejerens ukendskab skyldes grov uagtsomhed. Endvidere finder stk. 1 ikke anvendelse, hvis det retsstridige forhold ikke har medført nogen indskrænkninger i lejerens brugsret, og udlejerens efter opfordring straks bringer forholdet i orden.