

stk. 4. Sag om aftalens ugyldighed skal være anlagt af lejereren senest 1 år efter aftalens indgåelse.

Stk. 4. Lejereren har, medmindre parterne har aftalt andet, ret til erstatning i henhold til § 66, for det tab, som lejereren lider, som følge af en opsigelse efter stk. 8.

Stk. 5. Hvis der er indgået aftale efter stk. 1, kan udlejereren fremsætte krav om ændring af lejevilkårene med 3 måneders varsel. Kravet skal være skriftligt og indeholde en angivelse af, hvori ændringen af lejevilkårene består. Kravet skal desuden indeholde oplysning om lejerens adgang til at kræve erstatning, jf. stk. 4. Kravet skal endvidere indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse og om lejerens pligt til i indsigelsen at angive modforslag samt størrelsen og sammensætningen af et erstatningskrav, jf. stk. 6. Endvidere angives den i stk. 6 nævnte retsvirkning af, at lejereren undlader dette, og den i stk. 7 nævnte retsvirkning af, at lejereren udebliver fra den deri nævnte forhandling med udlejereren. Endelig skal kravet indeholde oplysning om, at udlejereren kan opsiges lejeforholdet, hvis parterne efter en forhandling ikke kan nå til enighed om de fremtidige lejevilkår. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt, medmindre udlejereren kan godtgøre, at manglerne ikke har bevirket en forringelse af lejerens retsstilling.

Stk. 6. Vil lejereren ikke fortsætte lejemålet på de vilkår, udlejereren har forlangt, skal lejereren skriftligt fremsætte indsigelse, der skal være kommet frem til udlejer senest 3 måneder efter, at udlejerens krav er kommet frem med angivelse af lejerens modforslag, herunder på hvilke punkter udlejerens krav ikke kan godkendes. Hvis lejereren vil kræve erstatning i forbindelse med en opsigelse, skal størrelsen og sammensætningen af det maksimale erstatningskrav fremgå af indsigelsen. Indeholder indsigelsen ikke disse oplysninger, anses den for ikke at være rettidigt fremsat, medmindre lejereren kan godtgøre, at manglerne ikke har bevirket en forringelse af udlejerens retsstilling.

Stk. 7. Hvis lejereren rettidigt har gjort indsigelse mod det fremsatte krav som nævnt i stk. 6, skal udlejereren, medmindre lejereren har givet meddelelse efter stk. 8, senest 6 uger efter lejerfristens udløb skriftligt indkalde lejereren til forhandling, hvis udlejereren vil fastholde kravet om vilkårsændringer. Indkaldelsen skal ske med et passende varsel til et passende sted. Udebliver

lejereren fra denne forhandling, anses indsigelsen for at være trukket tilbage, medmindre lejereren har meldt forfald eller angiver en rimelig grund til udeblivelsen.

Stk. 8. Kan parterne ikke nå til enighed om de fremtidige lejevilkår, kan hver af disse skriftligt meddele den anden part, at forhandlingsmulighederne anses for udtømt. Udlejereren kan senest 6 uger efter det tidspunkt, hvor meddelelsen er kommet frem til modtageren skriftligt opsiges lejeaftalen med mindst 6 måneders varsel. Opsiges lejeaftalen ikke rettidigt, fortsætter den på de hidtil gældende vilkår.

§ 15. § 14, stk. 1-3, og stk. 5-7, kan ikke fraviges ved aftale til skade for lejereren. Stk. 8 kan ikke fraviges ved aftale til skade for lejereren, så længe udlejereren ikke har opsagt lejereren.

Kapitel 4

Vedligeholdelse, forsinkelse og lejerens mangelsbeføjelser

§ 16. Udlejereren 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. Udlejereren skal sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede. Udlejereren skal tillige renholde fortov, gård, fælles opholdsarealer og andre fælles indretninger.

Stk. 3. Fornyelse 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.

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

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