

10) Når lejeren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet.

Stk. 2. Ved pligtig pengeydelse forstås forfaldne krav, der udspringer af denne lov eller lejeaftalen.

Stk. 3. Udlejeren kan kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejeren ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren. Udlejerens påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb. § 43, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse. Som gebyr for påkravet kan udlejeren kræve 108 kr. med tillæg af 2 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. Det i 4. pkt. nævnte beløb på 108 kr. er opgjort i 1999-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Gebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

§ 70. Skønnes det forhold, der lægges lejeren til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejeren ikke hæve lejeaftalen.

Stk. 2. Udlejeren kan ikke påberåbe sig de i § 69, stk. 1, nr. 1-6, nævnte forhold, hvis de er rettet, inden udlejeren hæver lejeaftalen.

§ 71. Når udlejeren hæver lejeaftalen, skal lejeren straks fraflytte. Lejeren skal betale leje m.v. for tiden, indtil lejeren kunne flytte med aftalt varsel. Lejeren skal endvidere erstatte udlejeren ethvert tab, herunder omkostningerne ved lejerens udsættelse af det lejede.

Stk. 2. Udlejeren skal bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejeren indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning, skal fragå i udlejerens krav over for lejeren.

§ 72. Det kan ikke med retsvirkning aftales, at udlejeren skal kunne hæve aftalen af andre grunde end de i § 69 nævnte, eller at disse skal have videregående følger for lejeren end fastsat i § 71. § 70 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel 13

Lejerens fraflytning

§ 73. Er der afgivet opsigelse, eller skal det lejede af anden grund fraflyttes, skal lejeren give udlejeren adgang til at bese det lejede. Det samme gælder, hvis ejendommen eller det lejede påtænkes solgt. Lejeren fastsætter tiden herfor. Den skal være mindst 2 timer hver anden hverdag på et tidspunkt, der er bekvemt for en besigtigelse. Denne kan kun finde sted med deltagelse af udlejeren eller dennes stedfortræder, når lejeren ikke er repræsenteret.

Stk. 2. Lejeren skal senest 8 dage før fraflytning opgive den adresse, som meddelelser, herunder indsigelser efter § 74, kan sendes til.

§ 74. Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflyttingsdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overtagelsen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre.

Stk. 2. Udlejeren kan ikke gøre krav gældende vedrørende lejemålets stand ved fraflytningen, når der er forløbet mere end 4 uger fra fraflyttingsdagen. Dette gælder dog ikke, hvis lejeren har handlet svigagtigt, eller hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed. I de i 2. pkt. nævnte tilfælde skal udlejeren gøre kravet gældende uden ugrundet ophold efter, at mangelen er eller burde være opdaget.

§ 75. Forbedringer, som lejeren har foretaget, må kun fjernes, når lejeren bringer det lejede i den stand, hvori lejeren overtog det.

Stk. 2. Har lejeren med udlejerens samtykke foretaget ændringer af det lejede, kan udlejeren kun kræve retablering, når udlejeren har taget forbehold herom.

Kapitel 14

Twistebehandling

§ 76. Tvister, som udspringer af denne lov eller lejeaftalen, om lokaler, der er omfattet af denne lov, indbringes i 1. instans for byretten. Retten benævnes boligretten.

Stk. 2. Om boligretten gælder reglerne i kapitel XVIII i lov om leje.