

Stk. 3. Beløb, der er betalt i strid med stk. 1, kan kræves tilbagebetalt. Beløbet forrentes fra forfaldsdagen med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v. Når særlige forhold begrundet det, kan boligretten bestemme, at der skal betales en højere eller lavere rente.

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

§ 12. Lejeres rettigheder efter reglerne i denne lov er gyldige mod enhver uden tinglysning. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum el.lign., når disse beløb tilsammen ikke overstiger et halvt års leje. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens 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 uopsigelig-
hed, afståelsesret eller ret til at få godtgørelse efter § 114 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 lejerens har forlangt det, har lejerens ret til at lade aftalen tinglyse.

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

§ 13. Reglerne i §§ 8–12 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens.

Kapitel 3

Mangler ved det lejede

§ 14. Udlejerens skal stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse og i hele lejeperioden. På overtagelsestidspunktet skal det lejede være rengjort, ruderne skal være hele, og alle nødvendige døre skal være forsynet med brugelige låse med tilhørende nøgler.

Stk. 2. I forbindelse med indflytningen skal udlejerens sammen med lejerens foretage en gennemgang af det lejede med henblik på udarbejdelse af en indflytningsrapport. Udlejerens af

ejendomme med beboerrepræsentation skal med en rimelig frist skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til at deltage i gennemgangen. Udlejerens skal tilsende lejerens og beboerrepræsentationen kopi af indflytningsrapporten.

Stk. 3. By- og boligministerens fastsætter efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af standardblanketter for indflytningsrapporter.

§ 15. Er det lejede ikke fuldført ved lejeaftalens indgåelse, og er overtagelsestidspunktet ikke aftalt, kan lejerens til enhver tid inden overtagelsen hæve aftalen.

Stk. 2. Er den tidligere lejer ikke fraflyttet på overtagelsestidspunktet, kan lejerens kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen for den tid, det lejede eller en del deraf ikke står til den nye lejers rådighed. Bliver hindringen ikke uden unødigt ophold fjernet, efter at udlejerens er underrettet, kan lejerens hæve lejeaftalen. Lejerens kan endvidere kræve erstatning, medmindre udlejerens godtgør, at forsinkelsen ikke skyldes noget forhold, for hvilket udlejerens er ansvarlig.

§ 16. Er det lejede ikke ved overtagelsen og under lejeforholdets bestående i den stand, som lejerens efter retsforholdet mellem lejer og udlejerens kan kræve, og afhjælper udlejerens ikke straks mangelen efter påkrav derom, kan lejerens selv afhjælpe den for udlejerens regning. Vedrører mangelen det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el.lign., kan lejerens ved fogdens 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 det lejedes værdi for lejerens.

§ 17. Er det lejede mangelfuldt som nævnt i § 16, og afhjælper udlejerens ikke straks mangelen, 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.

§ 18. 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