

F. t. lov om leje

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 udlejeren er ansvarlig for.

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

§ 20. 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 lejereren kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen og erstatning. Lejereren kan endvidere hæve lejeaftalen, såfremt brugen indskrænkes væsentligt eller udlejeren har handlet svingagtigt.

Stk. 2. Stk. 1 gælder ikke, hvis lejereren 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 udlejeren efter opfordring straks bringer forholdet i orden.

Stk. 3. Reglen i § 19 finder anvendelse på de i stk. 1 nævnte mangler.

§ 21. Bringes et lejeforhold – bortset fra de i § 20 nævnte tilfælde – til ophør i utide på grund af andre rettigheder over ejendommen, kan lejereren kræve erstatning af udlejeren.

Stk. 2. Bringes lejeforholdet til ophør i utide, fordi det offentlige af sundhedsmæssige eller andre grunde nedlægger forbud mod lejerens brug, er lejereren kun pligtig at betale leje til den dag, hvor forbudet træder i kraft. Hvis forbudet kun begrænser brugen på mindre væsentlig måde, kan lejereren dog kun kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

§ 22. Bliver det lejede fuldstændig ødelagt ved brand eller anden ulykke, og genopføres ejendommen ikke, bortfalder aftalen.

§ 23. Reglerne i §§ 15–22 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren.

Kapitel 4

Vedligeholdelse

§ 24. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

Stk. 2. Fornyelse af tapet, maling, hvidtning eller anden istandsættelse som følge af forringelse ved slid og ælde skal foretages så ofte, som det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, jf. dog § 27.

Stk. 3. Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

§ 25. Lejereren skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler.

§ 26. Når en lejlighed er udlejet udelukkende til beboelse, anses udlejerens pligt til at vedligeholde lejligheden med hvidtning, maling og tapetsering for opfyldt, når udlejeren til dette formål løbende har afholdt de beløb, der skal anvendes hertil efter reglerne i §§ 27 og 28.

§ 27. Udlejeren skal i hvert regnskabsår afsætte 29,00 kr. pr. m² bruttoetageareal på en vedligeholdelseskonto for lejligheden. Beløbene afsættes med 1/12 månedsvist. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 2. Har lejereren ved aftale delvis overtaget pligten til at vedligeholde med tapet, hvidtning og maling, nedsættes det beløb, der afsættes på vedligeholdelseskontoen, forholdsmæssigt.

Stk. 3. Når udlejeren har afholdt udgiften til hvidtning, maling og tapetsering og til anden vedligeholdelse efter § 28, stk. 2, kan udlejeren fradrage den på vedligeholdelseskontoen. Udlejeren skal samtidig give lejereren en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter samt oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed. Lejereren kan kræve dokumentation for de afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Stk. 4. Inden 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning skal udlejeren give lejereren skrift-