

§ 11. Er det lejede mangelfuldt, som nævnt i § 10, og afhjælper udlejereren ikke straks manglen, kan lejereren hæve lejeaftalen og kræve erstatning for dokumenterede tab.

*Stk. 2.* Er manglen afhjulpet, inden lejereren har hævet lejeaftalen, kan lejereren ikke påberåbe sig manglen som grund for ophævelse af lejeaftalen, men alene kræve erstatning for dokumenterede tab.

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

§ 13. Undlader en udlejer, der skal levere varme og varmt vand, at lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning, og lader han ikke straks manglen afhjælpe efter påkrav herom, jf. § 10, stk. 1, skal kommunen på begæring af en lejer straks lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning for udlejers regning. Kommunens udlæg går som skatter og afgifter forud for ejendommens prioriteter.

*Stk. 2.* Beløb, som kommunen har lagt ud i henhold til stk. 1, forrentes med den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v., fra tidspunktet for kommunens udbetaling. Som gebyr kan kommunen kræve kr. 50 med tillæg af 2 pct. af det skyldige beløb ud over kr. 1.000.

*Stk. 3.* Beløb, som kommunen har lagt ud, kan inddrives efter de regler, der gælder for inddrivelse af ejendomsskatter.

*Stk. 4.* Undlader en udlejer at holde ejendommen forsynet med elektricitet og/eller gas og/eller vand, finder stk. 1-3 tilsvarende anvendelse.

§ 14. Er brugen af det lejede helt eller delvis i strid med lovgivningen, andre offentlige forskrifter, servitutter, brugsrettigheder eller andre lignende rettigheder over ejendommen, som var gældende ved aftalens indgåelse, kan lejereren kræve et forholdsmæssigt nedslag i lejen og erstatning. Dersom den aftalte brug ikke kan opretholdes uden gene for lejereren, kan lejereren kræve tilbudt genhusning efter reglerne herom.

*Stk. 2.* Stk. 1 gælder ikke, hvis lejereren ved aftalens indgåelse vidste, at brugen var retsstridig. Endvidere finder stk. 1 ikke anvendelse, hvis udlejereren efter opfordring uopholdeligt bringer det retsstridige forhold i orden.

§ 15. Er det lejede mangelfuldt i henhold til §§ 8-12 og § 14, stk. 1, ved lejeforholdets begyndelse, skal lejereren, for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen, senest 3 måneder efter lejeforholdets begyndelse, dog senest 3 måneder efter, at manglen burde være opdaget, meddele udlejereren, at lejereren vil gøre den gældende. Dette gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller hvis udlejereren har handlet svigagtigt.

§ 16. Bringes et lejeforhold, bortset fra de i § 14 nævnte tilfælde, til ophør i utide på grund af andre rettigheder over ejendommen, kan lejereren kræve erstatning af udlejereren.

*Stk. 2.* Bringes lejeforholdet til ophør i utide, fordi det offentlige af sundhedsmæssige eller andre grunde nedlægger forbud mod lejerens brug af det lejede, er lejereren kun pligtig at betale leje til den dag, forbudet træder i kraft.

*Stk. 3.* Sker der indskrænkninger i brugsretten ifølge stk. 2, som kun er midlertidige, kan lejereren kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

*Stk. 4.* Sker der varige indskrænkninger i brugsretten i henhold til stk. 2, som dog ikke er til hinder for den aftalte brug, kan lejereren kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

§ 17. Bliver det lejede ødelagt ved brand eller anden ulykke, er udlejer pligtig til at sørge for genhusning. Anciennitet overføres fra det fraflyttede lejemål.

§ 18. Reglerne i dette kapitel kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren.

## Kapitel 4

### Betaling af leje

§ 19. Udlejereren skal anvise et betalingssted her i landet. Endvidere kan han kræve, at indbetaling sker på af ham udsendte postgiroblanketter. Er der ikke anvist sted og måde som nævnt i 1. og 2. punktum, skal lejen indbetales på udlejerens bopæl. Indbetaling til postvæsenet anses som betaling på det anviste betalingssted.