

stk. 4. Endvidere er det en gyldighedsbetingelse, at lejeforholdet ikke er omfattet af § 62. Sag om aftalens ugyldighed i henhold til 1. pkt. skal være anlagt af lejerens senest 1 år efter aftalens indgåelse.

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

Stk. 5. Hvis der er indgået aftale efter stk. 1, kan udlejerens 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 lejerens undlader dette, og den i stk. 7 nævnte retsvirkning af, at lejerens udebliver fra den deri nævnte forhandling med udlejerens. Endelig skal kravet indeholde oplysning om, at udlejerens 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 udlejerens kan godtgøre, at manglerne ikke har bevirket en forringelse af lejerens retsstilling.

Stk. 6. Vil lejerens ikke fortsætte lejemålet på de vilkår, udlejerens har forlangt, skal lejerens skriftligt fremsætte indsigelse, der skal være kommet frem til udlejerens 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 lejerens 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 lejerens kan godtgøre, at manglerne ikke har bevirket en forringelse af udlejerens retsstilling.

Stk. 7. Hvis lejerens rettidigt har gjort indsigelse mod det fremsatte krav som nævnt i stk. 6, skal udlejerens, medmindre lejerens har givet meddelelse efter stk. 8, senest 6 uger efter lejerens fristens udløb skriftligt indkalde lejerens til for-

handling, hvis udlejerens vil fastholde kravet om vilkårsændringer. Indkaldelsen skal ske med et passende varsel til et passende sted. Udebliver lejerens fra denne forhandling, anses indsigelsen for at være trukket tilbage, medmindre lejerens 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. Udlejerens kan senest 6 uger efter det tidspunkt, hvor meddelelsen er kommet frem til modtagerens 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 5-7, kan ikke fraviges ved aftale til skade for lejerens. Stk. 8 kan ikke fraviges ved aftale til skade for lejerens, så længe udlejerens ikke har opsagt lejerens.

Kapitel 4

Vedligeholdelse, forsinkelse og lejerens mangelsbeføjelser

§ 16. Udlejerens skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. 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. Udlejerens skal sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede. Udlejerens 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 lejerens kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

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