

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 til sammen 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 uopsigelighed, 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 lejer har forlangt det, har lejer ret til at lade aftalen tinglyse.

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

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

Kapitel 3

Mangler ved det lejede

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

Stk. 2. I forbindelse med indflytningen skal udlejer sammen med lejer foretage en gennemgang af det lejede med henblik på udarbejdelse af en indflytningsrapport. Udlejer af ejendomme med beboerrepræsentation skal med en rimelig frist skriftligt indkalde beboerrepræ-

sentanterne til at deltage i gennemgangen. Udlejer skal tilsende lejer og beboerrepræsentationen kopi af indflytningsrapporten.

Stk. 3. Socialministeren 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 overtagestidspunktet ikke aftalt, kan lejer til enhver tid inden overtagelsen hæve aftalen.

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

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

Stk. 2. Lejer kan kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer det lejedes værdi for lejer.

§ 17. Er det lejede mangelfuldt som nævnt i § 16, og afhjælper udlejer ikke straks mangelen, eller kan den ikke afhjælpes inden for rimelig tid, kan lejer hæve lejeaftalen, hvis mangelen må anses for væsentlig eller udlejer har handlet svigagtigt.

Stk. 2. Er mangelen afhjulpet, inden lejer har hævet lejeaftalen, kan lejer ikke senere påberåbe sig mangelen som grund for ophævelse.

§ 18. Lejer kan kræve erstatning, hvis det lejede ved aftalens indgåelse savnede egenskaber, som må anses for tilsikrede, eller udlejer har handlet svigagtigt. Det samme gælder, hvis det lejede senere lider skade som følge af udlejerens forsømmelse eller der i øvrigt opstår hin-