

TEMABOLIGER

- DAVID GREEN

- TROELS BRONÉE TINGGÅRD

- ANDERS CLAUSEN

TEMABOLIGER

”Fundatsboliger”

Husbåde

Svanemærket boliger

Friplejeboliger

Ungdomsboliger

Røgfri boliger

Pensionskassemedlemsboliger

Seniorboliger

Singleboliger



Afgrænsning

Lejelovens § 2

Stk. 1. Loven gælder ikke i det omfang, lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning.

Stk. 4. Loven gælder ikke for lejeforhold om lokaler, der udlejes til brug for drift af friplejeboliger, jf. § 11, stk. 1, i lov om friplejeboliger.



De kommende 72 friplejeboliger i Holte. Illustration: Rubow Arkitekter

Nrep bygger 72 friplejeboliger og kickstarter ny seniorbydel i Holte

Investeringselskabet køber grund nær sit hovedsæde efter at have vundet udbudsrunde.



DAVID GREEN

HVAD ER EN TEMA-BOLIG?

- › Nyt udtryk i Danmark og kan ikke googles!
- › En klassisk ny udlejningsejendom i dag består typisk af ca. 100 lejligheder, heri er en blanding af 2, 3 og 4 værelses lejligheder således, at der appelleres til et **bredt lejer-segment** fra familier til par og singler.
- › En tema-bolig er derimod rettet mod et **specifikt lejer-segment** og afspejler specifikke trends i samfundet.

SAMFUNDSTRENDS OG TEMA-BOLIGER I DANMARK

Seniorboliger

- Der er ca. 100.000 ældre i dag som føler sig ensomme.
- Vi bliver flere ældre. I år 2040 vil hver 4. dansker være over 60 år, en stigning på omkring 430.000 personer i forhold til i dag.
- Realdania støtter udviklingen af 7 seniorbofællesskaber som står færdige i løbet af 2019-2021.

Ungdomsboliger

- Den 1. oktober 2017 var der 263.000 studerende på en videregående uddannelse.
- Der er en ubalance mellem antal studerende og antal ungdoms/studieboliger.

SAMFUNDSTRENDS OG TEMA-BOLIGER I DANMARK

Miljø certificering

- Vi bliver mere og mere miljøbevidste og ønsker at tage medansvar for de menneskeskabte klimapåvirkninger.
- Green Building Council: DGNB-certificering.
- Svanemærket bolig.

Begrænsning af rygning

- I 1950 røg ca. 60% af danskerne dagligt og i 2017 er dette tal faldet til 16%.
- Rygeloven blev vedtaget i 2007.

ERFARINGER - ADMINISTRATION & DRIFT

› Administration

- › Alder
- › Studiebevis
- › Lejekontrakt §10 & §11
- › Husorden
- › Beboer demokrati

› Drift

- › Vicevært og beboer kontakt
- › Ind- og fraflytning
- › Fraflytningsopgørelse

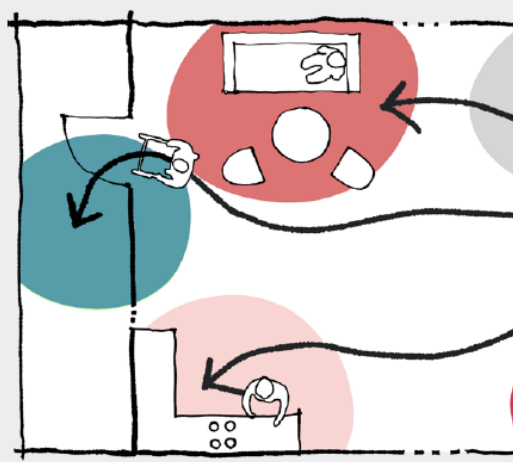
SENIORBOLIGSTANDARD - HVEM DEFINERE STANDARD?

HVILKET PRODUKT UDLEJES? - ER DER TALE OM EN SENIOR EGNET BOLIG ELLER ER DET TALE LEJESAMMENSÆTNINGEN?

En bolig til hele livet

PFA

Seniorboligstandard™





Seniorboligstandard™



Mere til dig



Seniorboligstandard™

En god bolig bidrager til et godt liv

En god bolig er fundamentet for et godt liv. Det er ikke mindst tilfældet, når man bliver ældre, og ens behov måske ændrer sig med tiden. Derfor har PFA udviklet PFA Seniorboligstandard™, som opstiller kriterier for en god bolig til den tredje alder.

I PFA arbejder vi for, at vores kunder har friheden til at leve det liv, de ønsker - hele livet. I den tredje alder stiller det nogle særlige krav til boligen. Specielt hvis man vil holde sig aktiv og uafhængig længst muligt, så hænger boligens rammer og livskvalitet tæt sammen.

Derfor har PFA med rådgivning fra Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) Aalborg Universitet, udviklet PFA Seniorboligstandard™, der gør det nemmere at vælge en bolig egnet til den tredje alder. Standarden er samtidig en rettesnor for PFA, når vi opfører eller renoverer boliger.

PFA Seniorboligstandard™ skal bidrage til at skabe fundamentet for det gode seniorliv. Det skal eksempelvis være let at bevæge sig rundt i boligen, ligesom adgangen til at komme ind og ud skal være god. Der er også stillet krav om dørtelefon med video, så det er muligt at se, hvem der ringer på. Hertil kommer en række andre aspekter. Eksempelvis, hvor langt der er til offentlig transport og indkøb. For beliggenhed betyder meget, når beslutningen om at flytte til et nyt hjem skal træffes. Du kan læse mere om kravene på de kommende sider.

Med PFA Seniorboligstandard™ sætter vi høje krav til, hvordan PFA bygger og renoverer udvalgte boligejendomme.

PFA's lejeboliger vil blive registreret efter PFA Seniorboligstandard™ i løbet af 2018, så kunderne kan se hvilke boliger, der lever op til den. Det skulle gerne gøre det nemmere at tage beslutningen om at flytte til noget nyt. Målet er samtidig, at nye boliger skal bygges efter PFA Seniorboligstandard™ i særligt udvalgte projekter fremover.

Men det er ikke kun vores boliger, som standarden kan bruges til. PFA Seniorboligstandard™ er tilgængelig for alle. For PFA ønsker at fremme boliger, der bidrager til at skabe livsværdi - hele livet igennem - for flest mulig. Derfor håber vi også, at andre ejendomsudviklere og investorer vil tage den til sig.

På den måde kan vi nemlig i fællesskab være med til at skabe rammerne for det gode liv i den tredje alder.

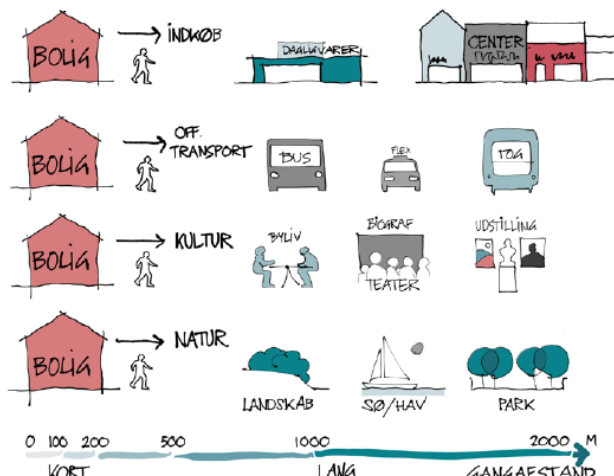
København, oktober 2017


Allan Polack,
Group CEO, PFA

PFA Seniorboligstandard™ | 3

Beliggenhedens muligheder

Beliggenhed er et vigtigt element, når man skal finde et nyt hjem. Derfor oplyser vi med PFA Seniorboligstandard™ så vidt muligt afstande til indkøb af dagligvarer, offentlig transport, kulturtilbud og natur.



0 100 200 500 1000 2000 M
KORT LANG GANGAFSTAND

Figur: Vejledning til afstande: 0-100 m: meget god/ 100-200 m: god/ 200-500 m: middel/ 500 - 2000 m: under middel / over 2000 m: dårlig

Krav nr.	Område	PFA Seniorboligstandard™	Bygningsreglement
1	Gangafstande til indkøb af dagligvarer	Oplyses	Ingen krav
2	Gangafstande til offentlig transport	Oplyses	Ingen krav
3	Gangafstande til kulturtilbud	Oplyses	Ingen krav
4	Gangafstande til natur	Oplyses	Ingen krav

PFA Seniorboligstandard™ | 4

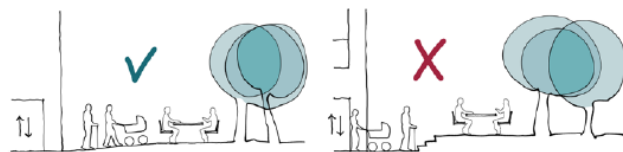
SENIORBOLIGSTANDARD - HVEM DEFINERE STANDARD?

EGEN UDVIKLET STANDARD - HVEM DEFINERE RAMMERNE OG KAN LEJER EFTERFØLGENDE STILLE NOGEN KRAV?

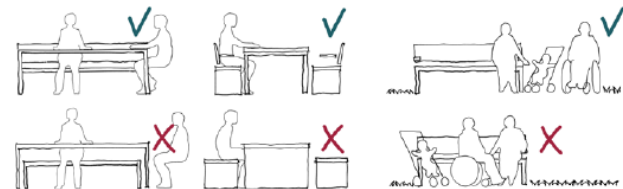
Nemt at komme omkring udenfor

PFA Seniorboligstandard™ stiller krav om, at adgangen til bygninger og fælles udendørsarealer skal være uden trin, så det er nemt at komme rundt. Og ved udendørsarealer

skal bænke og borde være designet, så siddepladserne har støtte til ryggen og giver god mulighed for at rejse sig.



Figur: Indgangspartiet

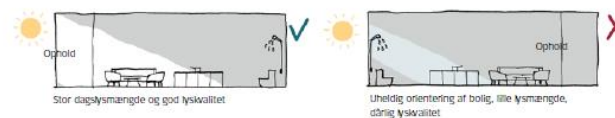


Figur: Udendørsmeblement

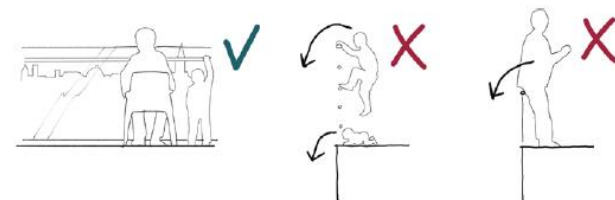
Krav nr.	Område	PFA Seniorboligstandard™	Bygningsreglement
5	Fri adgang til udendørs opholdssteder	Ingen trin eller hæderinger over 5 % til fælles udendørs opholdssteder	Ingen krav
6	Fast, jævn belægning på udendørsarealer	Asfalt, betonfliser, savede og jettræsede chaussésten, hvor evt. fuger er fyldt helt op. Græsbelægninger, brosten og løst grus accepteres ikke	Krav: Fast jævn belægning
7	Brede udendørs gange og stier	Stier og adgangsarealer mindst 1,5 m brede	Krav: Mindst 1,3 m
8	Afskillelse af kørende og gående på udendørsarealer	Parkering af cykler adskilt fra indgangsparti	Krav: Afskillelse på adgangsarealer
9	Udendørs meblement som kan bruges af alle	Plads til benene under bordflader (også siddende på røklator eller i evt. kørestol). Plads til barnevogn eller kørestol ved siden af fristående bænke	Ingen krav

Lys, udsyn og sikkerhed

PFA Seniorboligstandard™ stiller krav om, at der skal være et godt og naturligt dagslys i boligen. Altaner skal være sikret med et tiltrækkeligt højt værn, så børn ikke kan kravle over. Og vinduer skal give god mulighed for at se ud - også når man sidder i sofaen.



Figur: Flytbare elementer kan skaffe plads hvis nødvendigt.



Figur: Udsyn fra altan, også når man sidder. Værn, der er svære at kravle på for børn, og med mere sikker højde for voksne.

Krav nr.	Område	PFA Seniorboligstandard™	Bygningsreglement
42	Vinduer som rækker både højt op og langt ned for mere dagslys	Underkant vindue højest 0,7 m over gulv	Ingen krav
43	Vinduer og altaner med godt udsyn	Ingen sprosser eller håndstiler mellem 0,9 - 1,2 m over gulv	Ingen krav
44	Værn med eget sikkerhed	Min. højde af værn på altaner 1,2 m over gulv	Krav: Mindst 1,0 m på altaner

Et minimum af støj

PFA Seniorboligstandard™ stiller krav om, at boligerne er bygget med henblik på at minimere støjen. Det gælder både lyde udefra. Eksempelvis fra trafik eller naboer. Det gælder også akustikken indvendig i boligen.



Figur: God dæmpning af lyd udefra eller fra naboer giver et mere roligt miljø, hvor det er rart at opholde sig i længere tid



Figur: Dæmpning af efterklangstider giver et mere behageligt miljø, hvor det er lettere at føre en samtale

Krav nr.	Område	PFA Seniorboligstandard™	Bygningsreglement
45	Begrænsning af lyd udefra, gennem vægge og etageadskillelser	Projekteret efter lydklasse B mht. dæmpning af trafikstøj, trinity og luftlyd	Vejledende: Lydklasse C
46	Begrænset efterklangstid i opholdsrum som stue og køkken	Projekteret efter lydklasse B mht. efterklangstid, $\leq 0,6$ sekunder for et møbleret rum	Vejledende: Lydklasse C

MILJØ CERTIFICERING - BÆREDYGTIG BOLIG?

HVILKE FAKTORER DRIVER MARKEDET OG SKABER DE MANGE CERTIFICERINGSORDNINGERNE FORSKELLIG VÆRDI?

HVAD BETYDER CERTIFICERINGEN FOR LEJER OG KAN DER STILLES KRAV OM BÆREDYGTIG ADFÆRD TIL LEJER/UDLEJER?



SVANEMÆRKEDE LEJEBOLIGER

The Hill er de første lejeboliger i Danmark, der kan smykke sig med en Svanemærkning. Til gavn for dig, som skal bo her, til gavn for miljøet og til gavn for jordens ressourcer.

Dette er en bolig, hvor du kan have god samvittighed og samtidig prise dig over byggeriets spændende arkitektur lige i hjertet af Hillerød.

Svanemærkede boliger har indtil nu kun været praksis i forhold til ejerboliger, men med byggeriet The Hill kan du nu også som lejer få adgang til de mange fordele ved at bo i en Svanemærket bolig.

Dette er første Svanemærkede lejlighed i Danmark og dermed en bolig, hvor der er lagt vægt på bæredygtige, innovative løsninger, der tilgodeser både dig som beboer, miljøet og jordens ressourcer.

Som Svanemærket byggeri får du:

LAVT ENERGIFORBRUG

08-06-2017 11:59:55

PKA investerer 200 mio. kr. i flere svanemærkede boliger

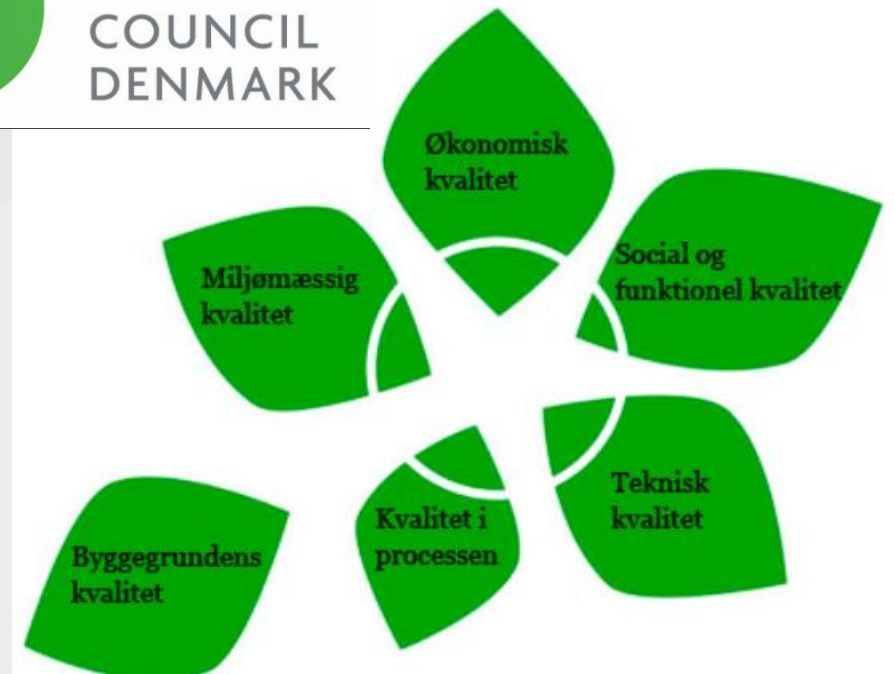
PKA opfører yderligere 105 svanemærkede lejeboliger i Hillerød og Rødovre og har dermed investeret 320 mio. kr. i svanemærket byggeri.

Sidste år investerede PKA 115 mio. kr. i Danmarks første svanemærkede lejeboliger i Hillerød. Nu investerer PKA yderligere 205 mio. kr. i at opføre 105 svanemærkede lejeboliger i Rødovre og Hillerød.

PKA opfører 85 svanemærkede boliger på Irmagrunden i Rødovre, der er ved at blive omdannet til et nyt byområde. Samtidig investerer PKA i yderligere 20 svanemærkede boliger i Hillerød og opfører dermed samlet 62 svanemærkede boliger i byen.



Medlem af
**GREEN
BUILDING
COUNCIL
DENMARK**





TROELS BRONÉE TINGGÅRD

**AFTALTE BEGRÆNSNINGER AF LEJERS
HUSSTAND**

OG

SÆRLIGE KRAV TIL LEJER

BOLIGTYPER



Eksempler:

- › 60 + bolig
- › Ungdomsbolig 18-28
- › Børnefri bolig
- › Singlebolig
- › "Max 2" bolig

HJEMLLEN

Hjemlen:

Lejeloven (LL) § 26:

”Lejeren må ikke uden udlejerens samtykke bruge det lejede til andet formål end aftalt

stk. 2. Lejeren må ikke uden udlejerens samtykke overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand, jf. dog §§ 69 og 70”

- Udlejer skal ikke tåle anden benyttelse end aftalt
- Lejers ret til lejemålet er personlig og
- Medfører en pligt for lejer til selv at benytte det lejede
- Det kræver lovhjemmel eller aftale med udlejer at overdrage denne ret
- Lejers ret omfatter også lejers husstand

Kan fraviges jf. LL § 31 e.c.

FREMLEJE

- Delvis fremleje jf. LL § 69
 - Tidsubegrænset
 - Ingen adgang for udlejer til at modsætte sig (bortset fra stk. 2.)
 - Beboermaksimum
- Fuldstændig fremleje jf. LL § 70
 - Tidsbegrænset i 2 år
 - Adgang for udlejer til at modsætte sig
 - Beboermaksimum

Lejer kan ikke give afkald på sine rettigheder jf. LL§ 79

Fremlejetager får ikke bedre ret end lejereren jf. princippet i GBL § 27

BEGRÆNSNING AF LEJERS HUSSTAND

Eksempler på bestemmelse om begrænsning af lejers husstand og benyttelse af det lejede:

I lejlighederne må børn under 14 år ikke have fast ophold.

Denne lejekontrakt er betinget af, at lejer i hele lejeperioden bor i lejemålet, samt er tilmeldt folkeregistret på lejemålets adresse

BEGRÆNSNING AF LEJERS HUSSTAND

Eksempler på bestemmelse om begrænsning af lejers husstand:

Et-værelses lejligheder må kun udlejes til og beboes af en person, andre lejligheder af højst en person pr. rum.

Der må ikke bo flere voksne personer i lejligheden, end der er beboelsesrum.

BEGRÆNSNING AF LEJERS HUSSTAND

De fire viste eksempler:

- Begrænsning i forhold til LL § 26, stk. 2 og i forhold til LL § 70 fsva 2. eksempel
- Går videre end bestemmelsen i BRL § 52 a, stk. 1

”Et lejemål må ikke udlejes til eller bebos af flere end 2 personer pr. beboelsesrum (beboermaksimum). Dette gælder dog ikke ved forøgelse af lejerens husstand i lejeperioden, hvis husstandsforøgelsen skyldes lejerens børn, ægtefælle eller samlever eller disses børn”

OBS! Bestemmelsen kræver, at den af kommunalbestyrelsen er sat i kraft, OG at udlejer har meddelt, at reglerne skal gælde udlejers ejendomme

UDLEJERS HÅNDHÆVELSE

- Opsigelse jf. LL § 83, stk. 1, litra g (opsamlingsbestemmelsen)
 - *Særligt magtpåliggende for udlejer* >>...navnlig hvor en offentlig interesse eller betydelige erhvervsmæssige hensyn taler for at imødekomme udlejerens ønske.<<
 - Væsentligt økonomisk tab, hvis lejeforholdet respekteres (bl.a. TBB 2012.360 og UfR 1997.1000)

Eller

- Ophævelse jf. LL § 93, stk. 1, litra f: *"Når lejereren helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, **hvor han ikke er berettiget hertil...**"*
 - Krav om væsentlighed jf. LL § 94, stk. 1
 - Krav om forudgående påmindelse jf. LL § 93, stk. 1, litra f

MOMENTER, DER KAN MEDFØRE UNDERKENDELSE AF OPSIGELSE

1. Lejer vil vanskeligt kunne skaffe anden bolig (VLD af 25.10.1994 og VLD af 12.1.1995)
2. Lejeforholdet er tidsbegrænset (UfR 1983.626/2)

UGYLDIGHED

Ugyldighed:

Aftalelovens § 36 (i forbrugerforhold i samspil med § 38 c om særlige retsvirkninger)

- Urimeligt eller
- I strid med redelig handlemåde

UP: Aftalers forpligtende kraft

Modif: Manglende balance ml. parternes ydelser og risici, usædvanlig aftale og manglende overblik/uoverskuelige retsfølger (domstolenes vurdering)

OBS! Jf. § 38 c kan lejer godt påberåbe sig efterfølgende forhold til støtte for sin påstand

MOMENTER, DER KAN MEDFØRE OPSIGELSE

Hvorfor udlejer kan opsiges:

1. Ikke en sædvanlig bolig
2. Karakter af moderne bofællesskab
3. Kræver en særlig samhørighed lejerne imellem
4. Et hensyn til de øvrige lejere - og ikke alene hensyn til udlejer
5. Udlejer har haft en mérudgift forbundet med byggeriets tema, f.eks. større fællesarealer og
6. Boligen er særligt indrettet til segmentet
7. Samfundsmæssig interesse i opretholdelsen
- 23 8. Særlig ejerstruktur, herunder forening eller fond med særligt formål

SÆRLIGE KRAV TIL LEJER

Eksempelvis

- › Studieboliger
- › Svanemærkede boliger
- › Ikkeryger bolig

SÆRLIGE KRAV TIL LEJER

Private ungdomsboliger/studieboliger

Eksempel på § 11 tekst i tidsbegrænset lejemål:

Lejer er pligtig til at være studieaktiv, hvormed forstås optaget på en godkendt uddannelse. Det drejer sig om alle uddannelser, der er SU-godkendte, herunder erhvervsuddannelser, udvekslingsstuderende og udenlandske betalingsstuderende på en SU-støttet uddannelse i Danmark. Udlejer kan til enhver tid forlange dokumentation for, at en lejer opfylder de ovenfor anførte krav om studieaktivitet. Såfremt lejer ikke afleverer efterspurgt dokumentation indenfor den givne frist, anses det som bevis på, at lejeren ikke er studieaktiv. Såfremt lejeren ikke kan bevise sin studieaktivitet, vil lejemålet blive opsagt. Lejeren skal opsig og fraflytte lejemålet senest 3 måneder efter endt uddannelse. Der henvises til servitut 13.05.2015-1006377465 tinglyst på ejendommen med krav om anvendelse til studiebolig.

LL § 83, stk. 1, litra g

SERVITUT MED STØTTE I LOKALPLAN

Servitut:

I den anledning erklærer undertegnede ejer af ejendommen matr. nr. 456 Kongens Enghave, København, herved for mig og alle efterfølgende ejere af ovennævnte ejendom og de parceller, hvori de måtte blive delt,

at jeg er forpligtet til stedse at opretholde ungdomsboligerne for unge under uddannelse.

Påtaleret efter denne deklaration har alene Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltning, uden hvis samtykke den ikke kan aflyses.

PÅBUD EFTER PLANLOVEN

- Kommunen kan ved påbud eller forbud administrere en privatretlig servitut jf. PL § 43
- Kommunen kan i stedet vælge at søge servitutten håndhævet ved privatretligt søgsmål
- Kommunen vil imidlertid kun kunne vælge at bringe planlovens § 43 i anvendelse til offentligretlig håndhævelse, dersom betingelserne herfor er opfyldt. Der vil således bl.a. skulle foreligge en **aktuel, offentlig og planlægningsmæssig** interesse i servitutens overholdelse (jf. Vejl. s. 210 og NMK-33-02209)
- Forudsætning for påbud efter PL, at
 - Der er tale om en servitut
 - om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan, og
 - hvis overholdelse utvivlsomt er af interesse for det offentlige, og
 - at der ikke er rimelig tvivl om, at servitutten er tilsidesat

PÅBUD EFTER PLANLOVEN

- Det påhviler ejeren af en ejendom at berigtige ulovlige forhold. Består forholdet i en ulovlig brug af ejendommen, påhviler pligten tillige brugeren jf. PL § 63, stk. 1.
- I en påbudssag skal både udlejer og lejer dermed således inddrages (se bl.a. NMK-33-02209)

AFGØRELSE - AFVISNING AF KRAV TIL BYGGETILLADELSE

Naturklagenævnets afgørelse af 28. juni 2006, j.nr. 03-33/147-0043

1. Mindst én beboer ml. 18-38 år som er under uddannelse
2. Fralystes senest 1 år efter endt uddannelse
3. Udlejer skal årligt fremsende dokumentation

”Der kan i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 8 i en lokalplan optages bestemmelser om anvendelsen af de enkelte bygninger. Der kan efter omstændighederne fastsættes en meget detaljeret regulering af de enkelte bygningers anvendelse, dog forudsat, at der foreligger den nødvendige planlægningsmæssige begrundelse herfor.

Det påklagede vilkår - der stiller krav til beboernes alder og beskæftigelse (uddannelsessøgende) - betyder, at anvendelsen af boligerne forbeholdes en nærmere bestemt kreds af brugere. Der ses ikke, at være den fornødne planlægningsmæssige begrundelse for kommunen til at fastsætte et sådant vilkår hverken i lokalplanen eller i byggetilladelsen i forbindelse med opførelsen af de 33 private ustøttede boliger.”

UDLEJERS HÅNDHÆVELSE

Udlejers reaktionsmuligheder:

- Opsigelse jf. LL § 83, stk. 1, litra g (opsamlingsbestemmelsen)
 - *Særligt magtpåliggende for udlejer* >>...navnlig hvor en offentlig interesse eller betydelige erhvervsmæssige hensyn taler for at imødekomme udlejerens ønske.<<
 - Væsentligt økonomisk tab, hvis lejeforholdet respekteres (bl.a. TBB 2012.360 og UfR 1997.1000)

Eller

- Ophævelse jf. LL § 93, stk. 1, litra b og l
 - Eventuelt erstatningskrav fra lejer - hvis intet nævnt i kontrakten (flytteomkostninger)
 - Tilbud om ny bolig?
 - Tidsbegrænsning?

SVANEMÆRKEDE BOLIGER

- Typisk krav til mærkning af rengøringsmidler, plejemidler og hårde hvidevarer
- Krav kan med fordel optages i husordenen og dermed justeres løbende i takt med ændringer/justeringer af produkterne

LL § 27, stk. 2:

”Lejeren skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og skal efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede, jf. § 79 a”

Kan det håndhæves?

OPSUMMERING

- Tænk ejendommens formål ind i projektfasen - tilpas byggeriet til segmentet
- Et nært ejerskab kan sandsynligvis have betydning for udlejers mulighed for at opsiges
- Servitut hjælper med håndhævelse, men begrænser ændret brug af ejendommen
- Udlejer kan på trods af servitut sandsynligvis ændre brug, hvis ikke længere en aktuel, offentlig og planmæssig interesse
- Udlejer kan måske håndhæve aftalte begrænsninger i lejers husstand
- Udlejer kan sandsynligvis håndhæve krav om studieaktivitet hos lejer



ANDERS CLAUSEN

Røgfrie boliger

Bolius - et selskab

Danskere: Forbyd rygning i lejligheder

7 ud af 10 danskere, der bor i etageejendom, ønsker en eller anden form for rygeforbud i deres ejendom. Og næsten hver femte vil forbyde rygning i alle lejligheder, viser ny undersøgelse fra Bolius.

NYHED | Ajourført: onsdag d. 29. marts 2017

Af: journalist [Thomas Lemke](#)



Ønske om at bo i røgfri omgivelser

Røgfri boliger er blevet mere udbredt, fordi mange efterspørger boliger, hvor der slet ikke må ryges indenfor. I en undersøgelse fra 2014 blev 5000 danskere spurgt: "Hvis du skulle bo i lejlighed, hvilken bygning ville du foretrække at bo i?" Svarene fordelte sig således:

- 48 procent ville foretrække at bo i en etagebolig, hvor der er indendørs rygeforbud overalt - også i lejlighederne
- 26 procent ville foretrække en etagebolig, hvor der ikke er indendørs rygeforbud i lejlighederne.
- 25 procent vidste ikke, hvad de ville foretrække.

Kilde: Danskernes udsættelse for Tobaksrøg, 2014. TNS Gallup for Kræftens Bekæmpelse, Danmarks Lungeforening, Hjertereforeningen og Sundhedsstyrelsen.



Røgfri boligafdelinger i almene boligselskaber (eksempler)

Frederiksberg, Duetgården

Boligselskabet AKB har opført en røgfri bygning på Frederiksberg med 10 familieboliger og 40 ungdomsboliger. Hele matriklen er røgfri. Dvs. der må hverken ryges på de indendørs fællesarealer eller i de enkelte lejemål, og heller ikke på udendørsarealerne.

Frederikshavn, Sæby Strand,

Frederikshavn Boligforening har opført 24 allergivenlige og røgfri lejligheder på Sæby Strand. Der må ikke ryges indendørs i boligerne. De stod klar til indflytning i juni 2012.

Galten, Svaneparken

Den århusianske, almene boligorganisation Alboa opførte i 2016 41 nye lejeboliger. 15 af lejlighederne er røgfri boliger dvs. det er ikke tilladt at ryge i lejemålet.

Hasselager, Fuglekærvænget

Boligforeningen Århus Omegn har siden 2013 haft ni nyopførte røgfri rækkehuse i Hasselager. Der må ikke ryges indendørs i boligerne.

Herlev, Spindekrogen

Herlev almennyttige Boligselskab har opført boligafdelingen Spindekrogen med 102 lejligheder og rækkehuse. Enkelte opgange er opført som røgfri boliger dvs. der må ikke ryges indendørs heller ikke i de enkelte lejemål. Boligerne stod klar til indflytning i 2013.

35

Kalundborg, Midtbyen.

Lejerne i Boligselskabet Allikens afdeling Midtbyen har på et

Røgfri kollegier og ungdomsboliger (eksempler)

Blandt unge er der stor efterspørgsel efter røgfri boliger, og adskillige ungdomsboliger og kollegier er blevet røgfri. Eksempler:

Aarhus, Grundtvigs Hus Kollegiet

Det er ikke tilladt at ryge på indendørs fællesarealer. Beboere, som flytter ind fra d. 1.7.2018, har forbud mod at ryge i egen lejlighed.

Aarhus, Åbykollegiet

Røgfrit både inde og ude. Der må hverken ryges i egen bolig eller på fællesarealer. Opført i 2018.

Brøndby, Gildhøj Kollegiet

Rygning er forbudt indendørs på kollegiet og på udearealet.

Frederiksberg, Falkoner Kollegiet

Kollegiet er røgfrit på alle indendørs fællesarealer, og det er også forbudt at ryge på værelser, hvor kontrakten er indgået efter 15.03.2011. Kollegiet består af 114 ungdomsboliger.

Frederiksberg, Flintholm Kollegiet

Der er indført indendørs rygeforbud i de værelser, hvor kontrakter er indgået efter 15.03.2011. Alle fælles indendørs arealer er også røgfri. Kollegiet består af 117 værelser.

Frederiksberg, Veterinær- og Landbohøjskolekollegiet

Kollegiet er røgfrit. Det er hverken tilladt at ryge på de indendørs fællesarealer eller på værelserne.

Frederiksberg, Duetgården

40 røgfri ungdomsboliger opført i 2013.

Spiesgade 70, st.

9400 Nørresundby. Boligannonce 31836

Boligen

Detaljer

Billeder

Kort



Boligtype:	Udlejningsbolig	Husleje pr. måned:	8.850,00
Opførelsesår:	2018	Acontoforbrug:	1.080,00
Areal i kvm.:	96	Første betaling:	45.330,00
Antal værelser:	3	Lejeperiode:	Ubegrænset
		Ledig fra:	01-12-2018

3 værelses lejlighed til leje ved fjorden i Nørresundby

Bo lækkert med fjorden for fødderne og sol på altanen. De nye lejeboliger er præget af kvalitet i design og materialer og omtanke i alle detaljer. Nørresundby Havnefront ligger tæt på det rekreative område Lindholm Strandpark, hvor du kan bade fra badebroen, spille beach-volley eller løbe en tur i naturen ad stien til Lindholm Fjordpark. Er det mere byens puls, der trækker, kan du cykle eller gå ad Kulturbroen – eller Kærlighedsbroen, som den også bliver kaldt – der på få minutter fører dig til Aalborg og bylivets tilbud. Boligerne er lyse, moderne og velindrettede. Lejlighederne har massive trægulve og hvide HTH køkkener med moderne stilfulde greb. Lejlighederne har desuden flere indbyggede skabe. Alle lejligheder er fuldt udstyrede med hårde hvidevarer i køkken og bad. Der er fokus på at minimere din elregning, både af hensyn til din pengepung og miljøet. F.eks. har både opvaskemaskinen og vaskemaskinen energimærket A+++, mens køle-/fryseskabet og tørretumbleren kommer lige efter med A++. Lejlighederne har enten en stor altan eller en terrasse, hvor du kan nyde solen og udsigten. Lejlighederne varierer i størrelse, og en del af dem er også velegnede som delelejligheder. Her kan findes en velegnet bolig til unge og ældre, singler og par, børnefamilier og studiekammerater, der gerne vil dele hverdagen og huslejen. I Nørresundby Havnefront bor du i et røgfrit miljø: Det er ikke tilladt at ryge i lejligheder og opgange, eller på altaner og terrasser. Alle bygningerne har det grønne energimærke A2015, der er din sikkerhed for, at de lever op til de gældende energi- og tæthedskrav.

Udlejer
DEAS

[Ansøg bolig](#)



Har du spørgsmål?

Hvis du har spørgsmål angående boligen, er du velkommen til at sende en meddelelse til udlejer.

[Spørg udlejer](#)

Anmeld annonce

Har du mistanke om, at denne annonce er utroværdig, eller finder du indholdet anstødeligt? Anmeld annoncen til Findbolig.nu's redaktion.

[Anmeld annonce](#)

LOV 2007-06-06 NR. 512 OM RØGFRI MILJØER

§ 1

- Formålet med loven er at udbrede røgfri miljøer med henblik på at forebygge sundhedsskadelige effekter af passiv rygning og forebygge, at nogen ufrivilligt kan udsættes for passiv rygning.
- *Stk. 2.* Ved passiv rygning forstås indånding af den blandingsluft, der opstår, når røgen fra cigaretter, piber, cigarer, vandpiber, cerutter, urtecigaretter og lignende produkter blandes med og forurener den omgivende luft.

§ 2

- Loven finder anvendelse på arbejdspladser, herunder offshoreanlæg, institutioner og skoler for børn og unge, øvrige uddannelsesinstitutioner, indendørs lokaliteter, hvortil offentligheden har adgang

Udlejere må gerne forbyde rygning for nye beboere

Udlejere må i nye lejeaftaler gerne indsætte vilkår om, at der ikke må ryges i de enkelte lejeboliger. For eksisterende lejere er det ikke muligt at indskrive sådanne vilkår i lejeaftalen. Det vurderede velfærdsministeren til Folketingets Boligudvalg i 2008.

Kilde: **Svar fra ministeren til Folketingets Boligudvalg 2008, spørgsmål 62**

Folketingets Boligudvalg

Dato: 12. marts 2008

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 22. februar 2008 følger hermed velfærdsministerens svar på spørgsmål nr. 62 (BOU Alm. del).

Spørgsmål nr. 62:

Idet der henvises til vedhæftede udtalelse bedes ministeren redegøre for, om ministeren finder det acceptabelt, at udlejere kan kræve så omfattende et rygeforbud indført i lejekontrakten, at en lejer kan risikere udsmidning af sin lejlighed, hvis der evt. skulle komme besøgende, der ikke er vidende om, at der f.eks. er rygeforbud på matriklen? Hvis ministeren ikke finder det acceptabelt, hvad vil ministeren så gøre ved problemet?

Svar:

Lejelovgivningen indeholder ingen regler om rygning i lejede lokaler. På den



Artikel i Boligen nr. 1, 2011

Men kan en boligforening overhovedet lovligt indføre et rygeforbud i boligerne?

Spørger man fuldmægtig Charlotte Witt fra Socialministeriet, er der intet i lejeloven, der forhindrer boligselskaberne i at lave en lejekontrakt, hvor der står, at lejerne ikke må ryge i eget hjem – så længe der er tale om nye lejere.

Reglen gælder derimod ikke for eksisterende lejere, da man ikke ensidigt kan ændre en lejeaftale.

Charlotte Witt påpeger endvidere, at et rygeforbud ikke er noget, man traditionelt set regulerer i en husorden. Men om et rygeforbud overhovedet er gyldigt kan vedtages i en husorden, mener hun må være et domstolsspørgsmål, da der ikke findes retspraksis på området.

Frederikshavn Boligforening kan altså trygt gå i gang med at opføre landets første røgfrie boliger, så længe det skrives ind i en lejekontrakt. Spørgsmålet er bare, hvor langt boligforeningen kan gå, hvis det viser sig, at en lejer bryder aftalen og alligevel pulser løs i sin lejlighed?

Ifølge jurist Birgitte Fæster, Boligselskabernes Landsforening, er udsmidning af lejeren en reel mulighed. Hun

man kan smide lejeren ud. Men i sidste ende må det være op til domstolene at tage stilling til, hvor meget eller hvor lidt rygning der skal til, før en lejer sættes ud,” forklarer hun.

Kan hjemmets ukrænkelighed krænkes?

Selv om lejeloven altså giver boligforeninger grønt lys til at indføre et rygeforbud, kan en regel om hjemmets ukrænkelighed spille en faktor, når det gælder sanktionsmuligheder over for lejerne.

Typisk har en lejer nemlig sin egen frihed til at råde i hjemmet – vel at mærke i det omfang lejeren ikke generer andre.

Spiller en lejer eksempelvis for høj musik på sit stereoanlæg hver aften, så kan lejeren altså ikke påberåbe sig sin private råderet i boligen, da musikken er til gene for andre lejere. Lejeren kan i dette tilfælde ende med at blive sat på gaden ved gentagne gange at overtræde boligforeningens regler.

”Nu har man i mange år sagt, at rygning jo er folks egen personlige sag. Men samfundet har ændret sig enormt meget, hvad rygning angår. I dag er det jo ikke længere folks egen personlige sag, om de vil ryge eller ej.



Sundheds- og Ældreudvalget har i brev af 2. februar 2018 stillet mig følgende spørgsmål (SUU alm. del), som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Flemming Møller Mortensen (S).

Spørgsmål nr. 525:

Rektangulært klip

Ministeren bedes redegøre for, hvilke rygeregler der i dag gælder i den almene boligsektor, herunder om boligselskaberne har mulighed for at stille krav om, at der ikke må ryges i en ejendom, og i givet fald hvor i ejendommen dette krav kan gøres gældende.

Svar:

Jeg har bedt Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen om bidrag til svar, de oplyser:

"Udgangspunktet er, at medmindre andet er aftalt, kan der ryges i lejemålet. Dette betyder, at i eksisterende lejemål, hvor det ikke i kontrakten er anført som et vilkår, vil udlejeren ikke kunne stille krav om, at der ikke må ryges i boligen. Det er ligeledes i praksis fastslået, at rygning i lejligheden ikke nødvendigvis er misligholdelse i relation til vedligeholdelse af lejemålet. Har rygningen i lejemålet imidlertid haft et ekstraordinært omfang, eller har lejeren tilsidesat sin pligt til at vedligeholde og rengøre lejligheden, kan det ikke afvises, at rygningen vil kunne indebære misligholdelse af lejemålet. Dette indebærer som det klare udgangspunkt ikke, at lejeforholdet kan opsiges eller ophæves af udlejeren, men alene at lejeren kan pålægges den merudgift til istandsættelse, som rygningen har medført.

Når der indgås et lejemål, vil udlejeren i lejekontrakten kunne stille krav om, at der ikke ryges i lejemålet eller på fællesarealer. Om lejeren må ryge i lejemålet, kan alene reguleres som et vilkår i kontrakten. Det kan ikke besluttes i en husorden. Husordenen kan derimod regulere, hvorvidt der må ryges på ejendommens fællesarealer.

Ryges der i lejemålet eller på fællesarealer i strid med et sådant krav, vil lejemålet efter omstændighederne kunne opsiges, jf. almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 3-5, jf. almenlejelovens § 81, eller ophæves, jf. almenlejelovens § 93, stk. 1, nr. 5, 7, 8 og 12.

Hvorvidt betingelserne for at opsiges eller ophæve lejemålet er opfyldt, herunder om misligholdelsen er tilstrækkelig væsentlig, beror på en konkret vurdering, som i sidste ende henhører under domstolene.

Side 2/2

Opsiges eller ophæves et lejemål som følge af rygning i strid med vilkår i lejekontrakten, vil lejeren som følge af sin misligholdelse være erstatningsansvarlig for vedligeholdelse, som alene er nødvendiggjort som følge af rygningen i lejemålet, jf. almenlejelovens § 78, stk. 2, og ifalde istandsættelsespligt."

Med venlig hilsen

Ole Birk Olesen

MINISTEREN

Dato 26. februar 2018
J. nr. 2018-907

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Sundheds- og Ældreudvalget
Folketinget

Sundheds- og Ældreudvalget har i brev af 2. februar 2018 stillet mig følgende spørgsmål (SUU alm. del), som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Flemming Møller Mortensen (S).

Spørgsmål nr. 526:

Ministeren bedes redegøre for, om en privat udlejer af en bolig har mulighed for at stille krav om, at der ikke må ryges i boligen.

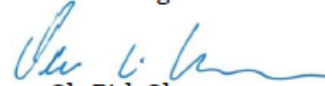
Svar:

Jeg kan henvise til mit svar på SUU alm. del, spørgsmål nr. 525 om regler for rygning i almene boliger, idet det samme gør sig gældende for private udlejningsboliger.

De tilsvarende bestemmelser for private udlejningsboliger findes i lejelovens § 83, stk. 1, e-g, om udlejerens mulighed for at opsigelse lejeforholdet, samt § 93, stk. 1, e, g og l, om udlejerens mulighed for at ophæve lejeforholdet. Lejeforholdet kan gøres betinget efter lejelovens § 79 b.

Almenlejelovens § 78, stk. 2, om lejerens erstatningsansvar for misligholdelse af lejemålet, svarer til lejelovens § 25, stk. 2.

Med venlig hilsen



Ole Birk Olesen

RØGFRI BOLIGER

- › Er det muligt at indføre forbud mod rygning i lejemålet og på fællesarealer i lejekontrakten og husordenen?
- › Er det muligt at håndhæve forbuddet hvis lejer tilsidesætter vilkåret, ved opsigelse eller ophævelse af lejemålet?
- › Kan udlejer bliver pålagt at foretage bygningsmæssige ændringer f.eks. ("røgisolere")?
- › Kan lejerer bliver pålagt at foretage vedligeholdelse i lejeperioden som følge af "tilladt" rygning (LL § 106, stk. 1, nr. 4 vedligeholdelsespåbud)?
- › Er der særlige forhold i relation til fraflytningsopgørelsen i forbindelse med (massiv) rygning i lejemålet?

FORBUD MOD RYGNING I LEJEAFKTALEN

Lejelovens § 25

Lejeren skal behandle det lejede forsvarligt.

Lejelovens § 25 er fravigelig jf. § 31 e.c.

”Det kan derfor gyldigt aftales, at der ikke må ryges i lejemålet, medmindre en sådan aftale vil blive fundet at være stridende mod lov og ærbarhed eller andre almindelige ugyldighedsregler.”

Edlund og Grubbe, Boliglejeret, 2. udgave, side 152

FORBUD MOD RYGNING I LEJEKONTRAKTEN OG I HUSORDENEN

”Det det må være rimeligt i en nybygget ejendom at indføre i kontrakten, at der ikke må ryges, ligesom det kan indsættes i nye kontrakter i andre ejendomme. Dette vil medføre, at eventuelle gæster heller ikke kan ryge.

Om der kan vedtages forbud mod rygning i husordensbestemmelser må vurderes på samme måde som de bestemmelser man kender om husdyrhold.

Helt trække en parallel til rygning kan man ikke, men måske fastsætte, at lejere indflyttet efter indførelsen af den nye husorden, ikke må ryge inden for bygningens område.”

(Beboerrepræsentationen kan med kvalificeret flertal fastsætte en husorden.)

Anne Louise Husen & Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, 2. udgave, side 104

FORBUD MOD RYGNING I LEJEMÅLET OG PÅ FÆLLESAREALER I LEJEAFTALEN

Konklusion:

- › Et forbud bør kunne gennemføres både som et forbud mod at ryge indendørs såvel i som udenfor lejemålet, og evt. et forbud mod at ryge udendørs på altaner mv., og endeligt som et totalforbud mod at ryge på ejendommens matrikel.

Forslag til passus om rygning i lejekontrakten:

- › *”Det er ikke tilladt at ryge i lejemålet eller på ejendommens fællesarealer, herunder udenomsarealer hørende til ejendommens matrikel. Rygning i selve lejemålet samt på nævnte arealer og områder, vil anses som misligholdelse af bestemmel-*

serne vedrørende den tilladte brug af lejemålet,

- › *og som værende i strid med den gældende husorden, hvorfor overtrædelse kan føre til ophævelse/opsigelse af lejemålet fra udlejers side.”*

Spørgsmål:

- › Boligreguleringslovens § 5, stk. 9 - Er der tale om mere bydefulde vilkår for de nye lejere, hvis der kun er indført rygeforbud for nye lejere, men det er ”tilladt” for de øvrige lejere i ejendommen at ryge?

BEHANDLING AF SAGER VED HUSLEJENÆVNENE OM LEJERENS TILSIDESÆTTELSE AF GOD SKIK OG ORDEN

Lejelovens § 79 a

- En lejer kan pålægges retsfølger efter § 79 b, når lejerer i følgende tilfælde udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen:
- Når lejerens adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko.
- Når lejerer vanrøgter det lejede.

- Når lejerer i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer.
- *Stk. 3.* Lejerer kan pålægges retsfølger, uanset om den i stk. 1 og 2 beskrevne adfærd udøves af lejerer selv, lejerens husstand eller andre, som lejerer har givet adgang til det lejede. (LL § 25, stk. 2)

BEHANDLING AF SAGER VED HUSLEJENÆVNENE OM LEJERENS TILSIDESÆTTELSE AF GOD SKIK OG ORDEN

Lejelovens § 79 b

- Har lejeren tilsidesat god skik og orden, jf. § 79 a, kan lejeren pålægges en af følgende retsfølger:
- Lejeforholdet kan gøres betinget således, at der, hvis lejeren inden for 1 år efter afgørelsen overtræder nærmere fastsatte betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, er grundlag for, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel XIII og XIV.
- Lejeren kan meddeles en advarsel om, at

fornyset overtrædelse af god skik og orden, jf. § 79 a, kan føre til, at lejeforholdet gøres betinget efter nr. 1, eller til, at lejemålet opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel XIII og XIV.

- *Stk. 2.* Det er en betingelse for, at en lejer kan pålægges retsfølger for tilsidesættelse af god skik og orden efter stk. 1, at tilsidesættelsen sker trods udlejerens påmindelse.

HVIS LEJER TILSIDESÆTTER FORBUDET MOD RYGNING

§ 25 STK. 2. LEJEREN ER ERSTATNINGSANSVARLIG FOR SKADE, SOM FORVOLDDES VED UFORSVARLIG ADFÆRD AF HAM SELV, HANS HUSSTAND ELLER ANDRE, SOM HAN HAR GIVET ADGANG TIL DET LEJEDE.

Ret til at opsiges lejeaftalen

§ 83, stk.1

- e) Når lejereren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 79 a, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 79 b, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- f) Når lejereren har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 79 b, stk. 1, nr. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- g) Når vægtige grunde i øvrigt gør det særlig magtpåliggende for udlejereren at blive løst fra lejeforholdet

Ret til at hæve lejeaftalen

§ 93, stk.1

Udlejereren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

- e) Når lejereren vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand.
- g) Når lejereren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 79 a, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 79 b, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- l) Når lejereren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at hans fjernelse er påkrævet.

OPSIGELSE OG OPHÆVELSE AF LEJEMÅLET

”Rygning vil, trods forbud i lejekontrakten, nok sjældent kunne føre til ophævelse, men i stedet må lejemålet opsiges. Da forbud mod rygning først er blevet aktuelt inden for de senere år, må forventes en vis udvikling i tolerancetærsklen og dermed også i spørgsmålet om, hvorvidt en lejer, der overtræder forbuddet vil kunne opsiges eller om lejemålet kan ophæves.”

Anne Louise Husen & Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, 2. udgave, side 323

”Endvidere kan en sådan bestemmelse (*”forbud mod rygning”, min tilføjelse*) være vanskelig for udlejer at håndhæve effektivt, da opsigelse og/eller ophævelse af lejemålet er den eneste mulige sanktion, og overtrædelsen af forbuddet formentlig i mange tilfælde ikke kunne anses for at være tilstrækkelig væsentlig.”

Edlund og Grubbe, Boliglejeret, 2. udgave, side 152

KAN UDLEJER BLIVER PÅLAGT AT "RØGISOLERE"?

GA 2003/20- Lydisolering

...har ankenævnet vedtaget, at man ikke har hjemmel til at pålægge U at lydisolere..., jf. BRL § 22, stk. 3, jf. LL §§ 19-24. ...,at støjgener ikke har karakter af vedligeholdelsesmangler, jf. bestemmelserne i LL kap. IV.Ankenævnet skal bemærke, at spørgsmålet om, hvorvidt der foreligger en værdiforringende mangel efter LL kap. III, som kan udløse erstatning eller et forholdsmæssigt afslag, henhører under domstolene, jf. LL § 107

GD 2008/06 B - Lys på bagtrappen

Huslejenævnet pålagde en udlejer at opsætte lys på bagtrappen i en ejendom... "sædvanlig belysning af ejendommen."

Boligretten traf afgørelse om, at der ikke var hjemmel til at udstede et vedligeholdelsespålæg til udlejeren, fordi det var en forbedring.

Udlejers pligt kan ikke udstrækkes til at skulle tilføre ejendommen noget nyt, som ikke har været til stede før, og som vil forøge brugsværdien af det lejede.

KAN LEJER OPSIGE ELLER OPHÆVE LEJEAFTALEN?

U.2012.2194 V/TBB2012.372

- › Lejer havde med udlejer indgået aftale om leje af en lejlighed til beboelse. Lejer fandt efter indflytningen ud af, at den tidligere lejer var fundet død i lejligheden.
- › Lejer reklamerede over lugten og anmodede udlejer om at afhjælpe lugtgenerne.
- › Udlejer mente, at lugten stammede fra kemikalierne, der var anvendt til at fjerne sporene fra den tidligere lejers rygning, og udlejer foretog sig ingenting.
- › Da lugtgenerne ikke blev afhjulpet, ophævede lejer lejemålet efter forinden at have

afleveret nøglerne til udlejer, fordi det lejede havde været mangelfuldt, jf. lejelovens § 9 og § 19, stk. 1, og udlejer ikke havde afhjulpet manglen, jf. § 11, stk. 1.

- › Udlejer blev frifundet i landsretten. Retten lagde vægt på de modstridende forklaringer om lugtgenerne. Da der ikke var objektive bevisdata vedrørende lugten, havde lejer ikke bevist, at der havde været så væsentlige lugtgener i lejligheden, at han havde været berettiget til at hæve lejemålet.

KAN LEJEREN BLIVER PÅLAGT AT FORETAGE VEDLIGEHOLDELSE I LEJEPERIODEN SOM FØLGE AF "TILLADT" RYGNING (LL § 106, STK. 1, NR. 4 VEDLIGEHOLDELSESPÅBUD)?

- Massiv rygning i et lejemål påvirker lejemålets generelle vedligeholdelsesstand, og rygning i over en længerevarende periode, vil forværre renholdelsesstanden og/eller vedligeholdelsen af samtlige malede flader i lejemålet.
- Viser sig at lejemålets malede overflader har taget skade af lejers rygning, vil udlejer være berettiget til at give lejer et pålæg om at få renholdt/vedligeholdt lejemålet.
- Hvis lejer ikke vedligeholder indenfor den af udlejer fastsatte frist, har udlejer mulighed for at indbringe spørgsmålet for nævnet, som
- herefter vil vurdere, om lejer skal have et renholdelses- og/eller vedligeholdelsespåbud jf. Lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4.
- Hvis lejer ikke efterkomme nævnets påbud bør det være muligt at opsige eller ophæve lejemålet.
- Vedligeholdelsespåbuddet giver udlejer adgang til at kontrollere om lejer har opfyldt påbuddet indenfor den af nævnet fastsatte frist jf. GD 2007/21Ø.

LEJERS MISLIGHOLDELSE

”Nikotinaflejringer på især på vægge og lofter kan måske siges at være manglende renholdelse, idet nikotinen i et vist omfang kan vaskes af. Rygende lejere, der ikke foretager tilstrækkelige nedvaskninger, kan dog næppe siges, at misligholde deres pligt til at behandle det lejedes forsvarligt, medmindre - hvad der fremkommer meget tvivlsomt - kan siges, at det er berettiget at forlange, at rygere skal vaske vægge m.v. med jævne mellemrum.”

Edlund og Grubbe, Boliglejeret, 2.udgave, side 151

SÆRLIGE FORHOLD I RELATION TIL FRAFLYTNINGSOPGØRELSEN?

U 2005.2569 V

Lejer blev ikke pålagt at betale udgifter til maling af samtlige vægge og lofter, men et skønsmæssigt beløb til ekstraordinær rengøring som følge af sodskader som følge af brug af stearinlys.

Udlejers krav kunne ikke støttes på misligholdelsesbetragtninger jf. LL § 25.

GD 2012/33 V / U 2012.384 V

Lejer blev frifundet for et krav om betaling af merudgiften til istandsættelse i forbindelse med rygning.

GA 2014/08

Udlejer fik godkendt udgifter til maling af samtlige vægge og lofter der blev udført med nikotinspærre (ikke pga. røg men pga. af brug af stearinlys)

GD 2018/19 B

Lejeren hæftede for udgifter til nikotinspærre i forbindelse med et istandsættelseskrav.

FRALYTNINGSKRAV

- › Ekstraudgifter til istandsættelse af et lejemål som følge af (massiv) rygning kan ikke afholdes over ejendommens eventuelle § 18 og § 18 b konto.
- › Når der er tale om misligholdelse, så skal kravet rettes mod lejer, og hvis lejer ikke kan betale udgiften til istandsættelsen medfører det et tab for udlejer.

HUSBÅDE - OMFATTET AF LEJELOVEN?

Lejelovens § 1

Loven gælder for leje - herunder fremleje - af hus eller husrum,...

Lejelovens § 2

Stk. 1. Loven gælder ikke i det omfang, lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning.

Stk. 3. Loven gælder dog ikke ...for lejeforhold om beboelseslejligheder og andre beboelsesrum,...som er udlejet til ferie- og fritidsmæssige formål...

Søloven

§ 10, stk. 1

Skibe, som er færdigbyggede og har en bruttotonnage på 20 eller derover, skal af ejeren anmeldes til registrering i skibsregistret.

§ 11, stk.3. Pramme,... og lignende anses som skibe,... hvis de ikke er forsynet med maskineri til fremdrivning.

HVAD ER EN HUSBÅD?

HUSBÅDE ER FLYDENDE ENHEDER, DER LIGGER FASTFORTØJET I EN HAVN, OG SOM ANVENDES TIL PRIVAT BEBOELSE ELLER ERHVERV. FOR AT KUNNE BETEGNES SOM HUSBÅD SKAL ANVENDELSEN VÆRE AF PERMANENT KARAKTER



Optagelse

[Velkommen til Søfartsstyrelsen](#) > [Syn & registrering](#) > [Skibsregistrering og afgift](#) > [Skibsregistret](#) > [Optage](#)

Skibe, der anvendes erhvervsmæssigt og fritidsskibe med en BT på mindst 20, skal registreres i Skibsregistret. Det samme gælder husbåde, der anvendes til privatbolig, hvis skibets BT er på mindst 20.

For at du kan få et skib optaget i Skibsregistret, skal du indsende en række dokumenter. Der er nogle formkrav til dokumenterne, som du bør kende, når du skal registrere dit skib. Du kan altid spørge os, hvis du er i tvivl. Dokumenterne er:

SKM 2004.14.TSS

- › Told- og Skattestyrelsen traf her en administrativ afgørelse, hvorved husbåde momsmæssigt skulle sidestilles med lystfartøjer. Udlejning af havneplads / liggeplads til en husbåd er derfor momspligtigt. Af afgørelsen fremgik bl.a. følgende
- › Husbåde, eller flydende boliger, der anvendes til beboelse på samme sted, som ikke er af rent forbigående karakter.
- › Flydende boliger er ikke omfattet af tinglysningslovens § 19 og betragtes således ikke som fast ejendom i tinglysningslovens forstand. Flydende

boliger er ikke omfattet af ejendoms-værdiskatteloven. De vurderes ikke, og der er derfor ikke noget grundlag at beregne ejendomsværdiskatten på.

- › En flydende bolig, der ikke kan sejle ved egen kraft, er ikke omfattet af lov om afgift af lystfartøjsforsikringer, idet den, i den henseende, anses for at være en Pram. [...]"

Skatterådet 22.10.2013 - bindende svar vedrørende om en husbåd er fast ejendom og hvorvidt at husbåde kan afskrives som driftsmidler

Ved afgørelsen af hvorvidt et givet aktiv skatteretligt betragtes som fast ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven, og bygninger henholdsvis installationer omfattet af afskrivningslovens kapitel 3, følges som regel den vurderingsmæssige behandling.

Er aktivet særskilt vurderet eller medtaget ved ejendomsvurderingen, vil aktivet således som udgangspunkt klassificeres som fast ejendom (grund, bygninger eller installationer), mens aktiver, der ikke er særskilt vurderet eller medtaget ved ejendomsvurderingen, som udgangspunkt betragtes som driftsmidler, hvis aktivet anvendes helt eller delvist erhvervsmæssigt.

Husbåde vurderes ikke efter vurderingsloven. Dette gælder uanset om husbåden anses for at have en stationær tilknytning til kajpladsen, og ikke er forsynet med motor.

SKAT er af den opfattelse, at husbåde med de karakteristika, som er angivet af spørger, ikke skatteretligt at skulle klassificeres som fast ejendom, men derimod som driftsmidler, i det omfang husbåden anvendes helt eller delvist erhvervsmæssigt.

Ligningsrådet hhv. Skatterådet har i to afgørelser fundet, at nogle nærmere beskrevne husbåde ikke skulle betragtes som fast ejendom, men derimod skulle betragtes som skibe i afskrivningslovens forstand. Se tillige SKM2003.418.LR, SKM2013.345.SR og SKM2013.777.SR.

BEMÆRKNINGER TIL LOVFORSLAG TIL EJENDOMSVURDERINGSLOVEN (L 211)

Det kan tilføjes, at husbåde og andre flydende indretninger på samme måde som bygninger opført på søterritoriet ikke anses for fast ejendom efter denne lov, uanset om husbåden m.v. ligger fast opankret eller fast fortøjet ved kaj. Er husbåden derimod permanent placeret på land, kan den efter omstændighederne betragtes som en - om end atypisk - bygning. Det kunne f.eks. være tilfældet, hvis båden/bygningen lovligt kan anvendes til beboelse.

LOV 2017-05-30 NR. 548 OM ÆGTEFÆLLERS ØKONOMISKE FORHOLD

§ 6, stk. 1

En ægtefælle må ikke uden den anden ægtefælles samtykke indgå aftale om at overdrage, pantsætte, udleje eller bortforpagte familiens helårsbolig eller en bolig, der er bestemt til familiens helårsbolig, ...

Beskyttelse af ægtefællernes fælles bolig m.v.

Reglen er i forhold til den tidligere bestemmelse i [retsvirkningslovens § 18](#) udvidet til også at omfatte andelsboliger og andre boliger, der reguleres af andelsboliglovens § 1 a, blandt andet boligaktieselskaber, boliganpartsselskaber, boligsamejer, boliginteressentskaber og boligkommanditselskaber. **Er ægtefællernes helårsbolig f.eks. en husbåd eller en campingvogn, er den også omfattet.**

HUSBÅD

”For at være omfattet af LL skal lejeforholdet angår lokaliteter, der har tilknytning til fast ejendom. Udleje f.eks. af en husbåd (fast forankret ved kaj) falder derfor uden for LL. Af samme grund gælder LL heller ikke for udlejning af campingvogne , medmindre de er stationært anbragt f.eks. på en campingplads (”mobilhomes”). At de er flytbare (på en blokvogn eller lignende) er uden betydning, når de dog er bestemt til anvendelse i længere tid på et bestemt sted”

H. Krag Jespersen, Lejeret 1, side 26

KONKLUSION

1. Tilknytning til begrebet fast ejendom - skal være matrikuleret og ikke søterritorium
2. "Bygningen" er beregnet til stationær brug/anvendelse i længere tid på samme sted.

Aftaleloven må finde anvendelse i forbindelse med en lejeaftale om leje af husbåd, med henvisning til lejelovens bestemmelser (analogi)

Husbåde er altså ikke omfattet af lejeloven, men...

- Der er reelt tale om leje af hus- eller husrum, der er stationært placeret samme sted.
- Udviklingen i boformer er løbet fra det almindelige hus- eller husrumsbegreb, som var gældende ved lejelovens fødsel. Bl.a. anvendes husbåde også til kollegielejligheder og som alternativ boligform for "særlig udsatte".
- Det er ikke hensigtsmæssigt, at leje af en husbåd ikke er omfattet af lejeloven, fordi dermed er en lejer af en husbåd ikke er omfattet og sikret af de beskyttelsespræceptive regler i lejeloven.

SPØRGSMÅL OG AFRUNDING

