



Kun 12 pct. bor i dag i et hjem, hvor der bliver røget indenfor. Måske er det fordi, det har stor betydning for boligens værdi.

DINE RYGEVANER BESTEMMER PRISEN

AF ANNE-METTE BACHE JENSEN // BOLIGSIDEN.DK // ARKIVFOTO

Vi skal ikke mange årtier tilbage, før tobakstagerne bølgede i mange danske hjem. I dag er det et særsyn at se et fyldt askebæger på stuebordet. I takt med at rygning er blevet forbudt flere offentlige steder, er røgen i høj grad også forsvundet ud af de danske hjem.

Fordelen er ikke bare et bedre og sundere indeklima men også, at der er flere penge i de røgfrie hjem. En undersøgelse fra Boligsiden.dk viser, at hver tredje boliginteresserede ikke vil købe en bolig, hvor der har været røget, og 41 pct. vil have et nedslag i prisen, hvis der har været røget indenfor.

Samtidig er der meget, der tyder på, at vores holdning til røg har ændret sig fundamentalt.

Niels Them Kjær, der er projektchef i Kræftens Bekæmpelse, bekræfter, at der er sket en holdningsændring blandt danskerne:

»**DER ER MARKANT** flere, som beskytter sig mod tobaksrøg, og udviklingen er sket på relativt få år,« siger Niels Them Kjær og fortsætter.

»Det er tydeligt, at det er et område, hvor holdningerne virkelig rykker sig i disse år, og i dag er det mest normalt at gå udenfor for at ryge. Danskerne vil gerne leve røgfrit.« En anden undersøgelse fra Boligsiden.dk viser også, at kun 12 pct. bor i et hjem, hvor der bliver røget indenfor. 19 pct. går udenfor og ryger, og 69 pct. svarer, at ingen i husstanden ryger.

75

dage tog det at sælge lejligheder på mellem 50 og 74 kvm. Det er 13 dage hurtigere end salgstiden for alle lejligheder, som i gennemsnit blev handlet på 88 dage.

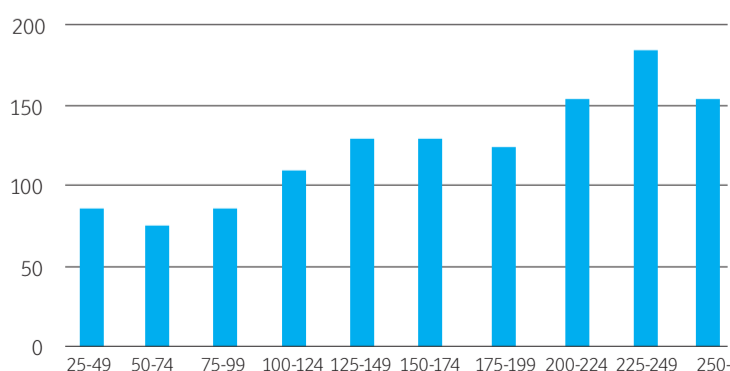
Kilde: Boligsiden.dka

SIDEN ER LAVET I SAMARBEJDE MED

Boligsiden.dk

Salgstid for lejligheder

Aktuel salgstid efter størrelse af lejligheden



BOLIGVIDEN

I DENNE UGE I SAMARBEJDE MED
ADVOKAT **CHRISTINA BIRKVED**
FRA VILSØE BOLIGADVOKATER



LEJEKONTRAKTEN SKAL LAVES PÅ BESTEMT BLANKET – ELLERS ER DEN UGYLDIG

Når man opretter en lejekontrakt, er der mange forhold vedrørende vilkår i form af lejens størrelse, depositum og evt. forudbetalt leje, der skal tages stilling til.

Det er ikke tilstrækkeligt, at vilkårene nedskrives i en aftale, der herefter underskrives af lejer og udlejer, for at vilkårene bliver gældende. Der også er krav om, at der anvendes en bestemt type af blanket til udarbejdelse af lejeaftalen.

I lejelovens § 5, stk. 2, er angivet, at blanketter kun må anvendes, såfremt de er autoriseret. Der er pr. 1. juli 2015 trådt en ny lejelov i kraft, og der er pr. samme dato udarbejdet en ny autoriseret blanket til lejekontrakter.

AFGØRELSE I HØJESTERET

Højesteret har i en afgørelse fra 2014 taget stilling til en lejekontrakt mellem en udlejer og en lejer, der var indgået på en blanket, der ikke var identisk med den på tidspunktet for lejekontraktens indgåelse autoriserede blanket. Det var i type A, 8. udgave, der var autoriseret på det tidspunkt, hvor lejeaftalen blev indgået.

I sagen fra 2014 havde udlejer og lejer indgået en lejeaftale ved anvendelse af en blanket, der var identisk med type A, 8. udgave, men som ikke bar overskriften "Typeformular A, 8. udgave". Herudover angav lejekontrakten ikke den indledende tekst efter overskriften "§ 11 Særlige vilkår".

I lejekontrakten var angivet vilkår for lejeforholdet, herunder en opremsning af 20 punkter. Et af disse punkter angav, at lejligheden blev overtaget nyistandsat og ved fraflytning skulle afleveres nyistandsat for lejers regning. Dette vilkår var muligt at aftale for lejekontrakter indgået før ændringen af lejeloven pr. 1. juli 2015.

Lejer opsagde i 2009 lejemålet, og der blev afholdt flyttesyn, hvor lejer deltog og underskrev fraflytningsrapporten. Lejer modtog herefter flytteopgørelse, der angav, at lejer skulle betale for bl.a. udgifter til maler- og gulvarbejde.

SMÅ AFVIGELSER KAN VÆRE AFGØRENDE

Byretten frifandt lejer for udlejers krav om betaling for maler- og gulvarbejde i forbindelse med lejers fraflytning – navnlig med henvisning til, at lejekontraktens manglende gengivelse af § 11 vedrørende særlige vilkår ikke bar den korrekte overskrift, og vilkåret pålagde lejer større forpligtelser end angivet i lejeloven.

Afgørelsen er stadfæstet af Østre Landsret i 2013, der i dommen angiver, at bestemmelser i beboelseslejekontrakter, der pålægger lejer større pligter end angivet i lejeloven, er ugyldige, såfremt lejeaftalen ikke er indgået på en autoriseret blanket.

Dommen har været indbragt for Højesteret, der i 2014 stadfæstede, at den uautoriserede blanket var ugyldig, og lejer ikke var forpligtet til at betale for maler- og gulvarbejde, heller ikke selv om lejer havde underskrevet en udflytningsrapport, og at der ikke var grund til at fastslå, at udlejer og lejer efterfølgende havde aftalt at fravige lejeloven.

Af dommen kan man konkludere, at selv meget små afvigelser fra den autoriserede blanket fører til, at lejelovens regler er gældende.

KLUMMEN ER LAVET I SAMARBEJDE MED

VILSØE BOLIGADVOKATER