



**ALMINDELIGE VILKÅR  
FOR TILLADELSER EFTER CHRISTIANIALOVENS § 3, STK. 2,  
TIL BRUG AF STATENS BYGNINGER OG AREALER  
PÅ CHRISTIANIAOMRÅDET**

Det er en betingelse for at bruge statens bygninger og arealer på Christianiaområdet, at brugeren har en tilladelse i henhold til christianialovens § 3, stk. 2. Tilladelsen indeholder individuelle vilkår for brugen af den pågældende bygning, del af bygning eller det pågældende areal. Nærværende almindelige vilkår indeholder de vilkår, som generelt gælder for alle tilladelser i henhold til christianialovens § 3, stk. 2.

Indehaveren af en tilladelse i henhold til christianialovens § 3, stk. 2, betegnes "brugeren". Udstederen af tilladelsen, der samtidig er ejer af bygningen eller arealet, Den Danske Stat v/Slots- og Ejendomsstyrelsen, betegnes "SES". Den bygning, del af bygning eller det areal, som tilladelsen vedrører, betegnes "det benyttede". Den dag brugstilladelsen træder i kraft betegnes "overtagelsesdagen".

## **1. BRUG AF DET BENYTTETE**

Det benyttede må kun bruges til det formål, som er anført i den individuelle tilladelse. Det benyttede må ikke uden SES' samtykke bruges til andet formål. Tilladelserne vil typisk være udstedt til beboelse eller til drift af virksomhed.

Det benyttede må kun bruges til lovlige aktiviteter. Det påhviler brugeren at indhente sådanne eventuelle tilladelser fra andre myndigheder, som er nødvendige af hensyn til den konkrete brug af det benyttede.

Brugeren skal behandle det benyttede forsvarligt.

## **2. DET BENYTTETES STAND PÅ OVERTAGELSESDAGEN**

Brugeren overtager det benyttede som det er og forefindes på overtagelsesdagen. SES har ikke noget ansvar for, om det benyttede er lovligt indrettet. SES kan ikke holdes ansvarlig for, at det benyttede ikke er ryddet på overtagelsesdagen, eller at brugeren ikke kan få adgang til det benyttede på overtagelsesdagen, f.eks. fordi andre forhindrer brugerens adgang.

## **3. OMBYGNING, VEDLIGEHOLDELSE OG RENHOLDELSE**

Brugeren må ikke uden samtykke fra SES foretage ombygning af det benyttede. Brugeren har dog ret til at foretage ombygning uden samtykke fra SES, hvis ombygningen lovligt kan foretages, uden at der skal foreligge en byggetilladelse i henhold til byggeloven. Brugeren har dog aldrig ret til at foretage

ombygning af SES' bygninger, der indebærer indgreb i bygningens udvendige bygningsdele (fundamenter, ydervægge og tag). SES kan stille vilkår for et eventuelt samtykke til en ombygning af det benyttede.

(a) Når det benyttede har karakter af hus eller husrum, gælder følgende:

Brugeren skal vedligeholde det benyttede både indvendigt og udvendigt. SES har ikke nogen vedligeholdelsespligt. Ved vedligeholdelse forstås både reparation og fornyelse. Såfremt vedligeholdelsen har karakter af en ombygning, som kræver tilladelse fra SES, jf. pkt. 1, skal brugeren indhente tilladelse, før arbejdet udføres.

Brugeren skal opfylde sin pligt til at vedligeholde det benyttede på en sådan måde, at det benyttede holdes i mindst samme stand som på overtagelsesdagen bortset fra den forringelse, som følger af almindeligt slid og ælde. Brugeren er altid forpligtet til at sikre, at nedbør ikke kan trænge ind i det benyttede eller i den bygning, som det benyttede ligger i.

Brugeren er forpligtet til at sørge for renholdelse af arealet rundt om det benyttede, og brugeren er herunder forpligtet til at sørge for sædvanlig snerydning og andre vinterforanstaltninger ud for det benyttede.

Hvis det benyttede ligger i en bygning, der rummer flere boligenheder og/eller lokaler, der bruges til andet end beboelse, er brugerne i bygningen over for SES hver for sig ansvarlige for den udvendige vedligeholdelse af bygningen og for at vedligeholde og renholde arealer i bygningen, som er fælles for flere brugere, f.eks. entrerum, trapper og lignende. Tilsvarende gælder for renholdelse af arealet rundt om bygningen. Brugere er over for hinanden forpligtede til i fællesskab at foretage den fornødne vedligeholdelse og renholdelse.

(b) For statens bygninger gælder i øvrigt, at:

SES kan lade de fornødne vedligeholdsarbejder udføre for den ansvarliges regning, såfremt SES konstaterer, at indehaveren af brugstilladelsen ikke har overholdt sin forpligtelse, og vedkommende ikke inden for en af styrelsen fastsat frist har bragt forholdet i orden. Styrelsens udgifter hertil kan kræves dækket af de brugere, som har brugstilladelse til den pågældende bygning.

SES har i øvrigt ret til selv og for egen regning at gennemføre sådanne bygningsarbejder på eller i det benyttede, eller på bygningen som sådan, som efter SES' skøn er nødvendig af hensyn til det benyttedes eller bygningens bevarelse eller forsvarlige anvendelse. Dette gælder også selv om arbejderne måtte have en karakter eller et omfang, så de vil være til væsentlig gene for brugeren, eller indebære at det benyttede i en

periode ikke kan anvendes som hidtil af brugeren og brugeren derfor er nødt til at fraflytte det benyttede midlertidigt.

SES skal varsle sådanne bygningsarbejder med et varsel på 4 uger, dog således at varslet kan nedsættes til 14 dage i de tilfælde, hvor det ikke er nødvendigt at brugeren midlertidigt skal fraflytte det benyttede.

- (c) Når det benyttede har karakter af et areal gælder følgende:

Brugeren skal vedligeholde arealet på en sådan måde, at arealet holdes i mindst samme stand som på overtagelsesdagen.

Brugeren skal sørge for renholdelse af arealet og dets umiddelbare omgivelser, og er herunder forpligtet til at sørge for sædvanlig snerydning og andre vinterforanstaltninger.

- (d) For så vidt angår renholdelse og vedligeholdelse af udendørsarealer, gælder følgende:

Renholdelse og vedligeholdelse af udendørsarealer på Christianiaområdet, herunder tilstødende fortove, påhviler de til enhver tid værende brugere, indtil brugsretten ophører. Dette indebærer, at udendørsarealerne og derpå værende indretninger skal holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for beboerne eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Der skal herunder foretages glatførebekæmpelse og rydning af væltede træer og træer, der udgør en fare for personer, bygninger eller genstande (opregningen er ikke udtømmende).

#### **4. FORSYNINGER**

Brugeren er selv ansvarlig for alle forsyninger til og fra det benyttede. Brugeren skal således selv sikre og betale for det benyttedes forsyning med f.eks. el, vand, varme og kloakering samt vedligeholde forsyningsanlæg og installationer.

Hvis det benyttede ligger i en bygning, der rummer flere boligenheder og/eller lokaler, der bruges til andet end beboelse, er brugerne i bygningen i fællesskab ansvarlige for at sikre og betale for forsyning til de arealer i bygningen, som er fælles for flere brugere, f.eks. entrerum, trapper og lignende samt for at vedligeholde forsyningsanlæg og installationer. Tilsvarende gælder i andre tilfælde, hvor brugsretten til det benyttede tilkommer flere i forening.

Såfremt forsyning af det benyttede og/eller af bygningen forudsætter brug af forsyningsanlæg eller installationer, som er ejet af SES, omfatter brugsret-

ten og vedligeholdelsespligten også sådanne forsyningsanlæg eller installationer.

SES er således ikke ansvarlig for vedligeholdelse af forsyningsanlæg eller installationer på Christianiaområdet. Ved vedligeholdelse forstås både reparation og fornyelse.

## **5. OVERDRAGELSE AF BRUGSTILLADELSEN M.V.**

Brugstilladelsen er personlig og gælder kun for brugeren selv.

Brugstilladelsen kan ikke overdrages til tredjemand, hverken ved salg, pantsætning, gave, arv eller på anden måde.

For brugstilladelser, der giver ret til beboelse, gælder herudover følgende:

Brugstilladelsen omfatter også brugerens hjemmeboende børn.

Brugeren må hverken helt eller delvist overlade brugen af det benyttede til andre end medlemmer af sin husstand. De pågældende medlemmer af husstanden skal være i besiddelse af egne brugstilladelser, medmindre der er tale om hjemmeboende børn, jf. ovenfor.

Hvis brugeren midlertidigt er fraværende fra det benyttede på grund af sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende, kan SES give tilladelse til, at en anden kan få brugstilladelse til det benyttede i en bestemt periode og således, at brugeren ved periodens udløb kan genoptage brugen af det benyttede.

## **6. BETALING AF BRUGSAFGIFT**

Hvis brugstilladelsens individuelle vilkår fastsætter, at brugeren skal betale en brugsafgift til SES, skal afgiften betales til den tid og på det sted, som SES bestemmer.

Brugsafgiften skal dække faktiske omkostninger, der er forbundet med statens ejerskab af Christianiaområdet, herunder skatter og afgifter samt andre omkostninger, der opkræves over ejendomsskattebilletten (p.t. ejendomsskat og renovation) samt Slots- og Ejendomsstyrelsens faktiske driftsmæssige omkostninger, herunder til beredskab mv.

SES kan med 3 måneders varsel bestemme, at brugsafgiften skal ændres, herunder hvis faktiske omkostninger forbundet med statens ejerskab af Christianiaområdet viser sig større end budgetteret, eller der opstår uforudsete udgifter. Den førstnævnte situation kan for eksempel opstå, hvis brugerne ikke overholder deres vedligeholdelses- og renholdelsesforpligtelse, jf. pkt. 3. Den ændrede brugsafgift kan blandt andet vedrøre udgifter, som er

afholdt af SES, og som efterfølgende opkræves hos brugerne samt udgifter, der kan henføres til en ændring af SES' budget for faktiske omkostninger.

## **7. OPGIVELSE AF BRUGSTILLADELSEN**

Brugeren kan til enhver tid meddele SES, at brugeren opgiver sin brugstilladelse. Ved en meddelelse om opgivelsen skal brugeren samtidig oplyse tidspunktet for fraflytningen af det benyttede. Hvis brugeren opgiver sin brugstilladelse uden at give SES meddelelse om selve fraflytningstidspunktet, ophører brugsretten til det benyttede en måned efter, at SES har modtaget meddelelsen om opgivelsen.

Ved opgivelse af brugsretten forfalder brugsafgift, jf. punkt 6, vedrørende perioden frem til fraflytningen til betaling en måned efter, at SES har modtaget meddelelse om opgivelsen.

Ved opgivelse af brugsretten skal brugeren give meddelelse til SES om sin nye adresse.

## **8. TILBAGEKALDELSE VED BRUGERENS OVERTRÆDELSE AF VILKÅR M.V.**

Brugstilladelsen kan tilbagekaldes, hvis brugeren overtræder vilkår, der er fastsat for tilladelsen, f.eks. hvis brugsafgiften ikke betales rettidigt.

Derudover kan brugstilladelsen tilbagekaldes, hvis brugeren er til gene for andre brugere i bygningen, SES eller personer, der opholder sig på området, og forholdet er af en sådan karakter, at SES anser det for nødvendigt at tilbagekalde brugstilladelsen.

I disse tilfælde kan tilbagekaldelse ske med et varsel, der er passende efter forholdet. Som alternativ til tilbagekaldelse kan SES i disse tilfælde træffe afgørelse om, at der skal føjes yderligere vilkår til brugstilladelsen.

En afgørelse om tilbagekaldelse eller om tilføjelse af vilkår kan først træffes, efter SES har givet brugeren lejlighed til at udtale sig om forholdet og mulighed for at bringe overtrædelsen til ophør.

## **9. TILBAGEKALDELSE UDEN BRUGERENS OVERTRÆDELSE AF VILKÅR**

Brugstilladelsen kan tilbagekaldes, selv om brugeren overholder de vilkår, der er fastsat for tilladelsen, i følgende situationer:

- (a) Det benyttede skal nedrives.
- (b) Det benyttede skal ombygges væsentligt.

- (c) Det benyttede skal sælges med henblik på etablering af et andet retsforhold mellem ejendommens nye ejer og brugeren, f.eks. ved salg til en almen boligorganisation.
- (d) Det benyttede skal overgå til at være reguleret af et andet retsforhold mellem SES og brugeren, f.eks. en lejeaftale.
- (e) Det benyttede skal udlejes til tredjemand, f.eks. en fond, med henblik på etablering af et fremlejeforhold mellem den pågældende tredjemand og brugeren.
- (f) Det benyttede har karakter af et areal, hvor der ligger en bygning, som ikke er ejet af SES, og der træffes beslutning om, at bygningen skal fjernes.
- (g) Det i øvrigt er af væsentlig betydning for SES at kunne bringe tilladelsen til ophør.

I de tilfælde, der er opregnet i pkt. (a) - (g), kan brugstilladelsen tilbagekaldes med et varsel på 1 måned.

Hvis der af andre myndigheder træffes afgørelser der har som konsekvens, at en fortsat brug af det benyttede vil være ulovlig, kan brugstilladelsen tilbagekaldes med et varsel, der er passende efter forholdet. Tilsvarende gælder, hvis det benyttede af andre grunde ikke længere kan anvendes til det tilbadte formål, herunder f.eks. hvis det benyttede er brændt.

## **10. BRUGSRETTENS OPHØR**

Ved brugsrettens ophør skal brugeren forlade det benyttede i samme stand som på overtagelsesdagen, bortset fra den forringelse, der følger af almindeligt slid og ælde.

Hvis brugeren lovligt har foretaget ombygning af det benyttede, jf. punkt 1 i nærværende vilkår, kan brugeren enten fjerne ombygningen og føre det benyttede tilbage til den stand, som det benyttede havde før ombygningen blev foretaget, eller brugeren kan lade ombygningen blive. Brugeren har ikke krav på at få godtgjort udgifterne til ombygning af SES.

Det benyttede skal forlades ryddet for indbo og personlige effekter.

Det benyttede skal forlades på en hverdag, og brugeren skal med mindst 3 hverdages varsel meddele SES på hvilken hverdag det benyttede forlades. Den dag, hvor det benyttede forlades, skal brugeren være til stede i det benyttede kl. 12.00, hvor SES vil gennemgå det benyttede med henblik på at konstatere, om det benyttede forlades i overensstemmelse med nærværende vilkår. Brugeren skal samtidig aflevere sine eventuelle nøgler til det benyttede til SES.

## **11. SES' ADGANG TIL DET BENYTTETE**

SES har ret til at få eller skaffe sig adgang til det benyttede, når forholdene kræver det.

## **12. ANSVAR OG ERSTATNING**

Hvis brugeren ikke behandler det benyttede forsvarligt, eller hvis brugeren i øvrigt tilsidesætter nærværende vilkår på en sådan måde, at det påfører SES et tab, kan det føre til, at SES vil rejse erstatningskrav mod brugeren.

Herudover finder dansk rets almindelige regler om erstatning anvendelse.

Ovenstående vilkår og forbehold er fastsat med hjemmel i christianialovens § 3, stk. 4, og § 3, stk. 5.

Det følger af christianialovens § 3, stk. 8, at lejeloven ikke finder anvendelse på brugstilladelser, der er meddelt i henhold til lovens § 3, stk. 2.

København, juni 2007  
Slots- og Ejendomsstyrelsen