

Love og regler om kælderen

Hvad må du bruge kælderen til? Må du bo i din kælder? Hvornår skal du søge tilladelse hos kommunen, og hvilke regler gælder ellers for kældre?

FAKTA | Ajourført: torsdag d. 29 oktober 2015

Af: fagekspert [Jeanette Standly Mikkelsen](#), journalist [Gusta Clasen](#)



Det er svært at få en kælder godkendt til beboelse, men pladsen kan bruges på mange andre måder. Fx til et bryggers. Arkivfoto.

Hvad må du bruge kælderen til?

Det kan være virkelig praktisk at have en kælder under sit hus. Dernede kan der være mange gode kvadratmeter til fx opbevaring, vaskerum og værksted. Men kan kælderen også bruges til ophold og overnatning? Det er ikke altid en god idé. Det kan både være usundt og ulovligt. Hvis du vil bruge din kælder til opmagasinering, vaskerum eller fyrrum, gælder meget få love og regler. Vil du derimod gerne tage kælderen i brug til beboelse, ser det straks anderledes ud.

LÆS OGSÅ: [Generelt om kælderen](#)

Normalt er en kælder ikke godkendt til beboelse. Det betyder, at du ikke må bruge den til soveværelse, opholdsstue, kontor eller køkken, og du må selvfølgelig heller ikke leje den ud til andre, der skal bruge den til ophold eller overnatning.

Årsagen er blandt andet, at der er fugtproblemer i de fleste kældre, og at kælderen derfor ikke betragtes som et sundt sted at opholde sig i længere tid. Desuden kan der være visse problemer i forhold til muligheden for at kunne redde sig ud, hvis det brænder. Derudover er der generelt ikke nok luftskifte, hvilket betyder at luftkvaliteten som oftest ikke er god nok. Og så er mange kældre heller ikke radonsikret, hvilket kan have alvorlige helbredsmæssige konsekvenser.

LÆS OGSÅ: [Radon i boligen](#)

Se kældrens status i din BBR-meddelelse

Hvis du er i tvivl om, hvilken status din kælder har, kan du kigge på husets BBR-meddelelse.

Her kan du blandt andet se, hvor mange kvadratmeter bolig og kælder der er registreret. Hvis kælderen ikke er godkendt til beboelse, fremgår kældrens størrelse separat på BBR-meddelelsen, og den tæller dermed ikke med i bebyggelsesprocenten.

Du kan også gå ind på [boligejer.dk](#) og finde oplysninger om din kælder.

Hvis loftet i din kælder ligger mere end 1,25 m over terræn, tæller kælderen med i bygningens bruttoareal på BBR-meddelelsen. Det betyder dog ikke, at kælderen automatisk er godkendt til beboelse.

SE OGSÅ: [Kælderguiden](#)

Bolius bruger cookies for at sikre, at bolius.dk fungerer korrekt og optimalt. Læs mere om Bolius' [retningslinjer](#) og [cookiepolitik](#).

LUK

ejendomsværdiskatten også vil stige, når boligen får flere kvadratmeter godkendt til beboelse.

De vigtigste krav til beboelsesrum i kældre

I bygningsreglementet, står der, hvad der skal til, før en kælder opfylder kravene til beboelsesrum. De vigtigste krav er:

- Gulvet skal ligge over det omgivende terræn mod mindst én af kældervæggene. Altså skal mindst en af kælderydervæggene svare til en almindelig husfacade i forhold til det omgivende terræn. Hvis ikke dit hus ligger på en skrånende grund, skal den ene kælderydervæg altså graves fri.
- Der skal være mindst 2,30 m fra gulv til loft.
- Der skal være mindst 1 vindue til det fri i hvert kælderrum.
- Der skal være en redningsåbning direkte til det fri. Det kan fx være et vindue, en dør eller en lem. Åbningens højde plus bredde skal mindst være 1,5 m, og højden fra gulvet til underkanten af åbningen må ikke være over 1,2 m. Desuden skal det være let at åbne redningsåbningen.
- Indeklimaet i rummet skal være sundt og sikkert.
- Kælderen, som rummet ligger i, må ikke være kold og fugtig.

I de fleste kældre vil disse krav ikke være opfyldt, og da kommunerne normalt følger bygningsreglementets krav nøje, vil de som regel ikke give tilladelse til at indrette beboelse i kælderen. Der er også flere og flere kommuner der som udgangspunkt aldrig godkender kældre til beboelse.

Bolius bruger cookies for at sikre, at bolius.dk fungerer korrekt og optimalt. Læs mere om Bolius' [retningslinjer og cookiepolitik](#).



Det kan være svært at få kælderen godkendt til beboelse. Foto: Jesper Ray

til beboelse. Så det er dem, du skal sende din ansøgning til. Det er en god idé at kontakte kommunen på forhånd for at høre præcist, hvilke krav de stiller.

Det samlede boligareal må ikke blive for stort

En forudsætning for, at kommunen kan godkende din kælder til beboelse, er desuden, at det samlede boligareal ikke kommer til at overstige den tilladte bebyggelsesprocent. Den del af kælderen hvor loftet ligger over 1,25 meter over terræn vil være en udvidelse af husets bruttoetageareal (det areal, der er godkendt til beboelse).

Eksempel: Hvis en boligejer har en grund på 1.000 kvadratmeter med et hus på 240 kvadratmeter (uden kælder), og den gældende bebyggelsesprocent er på 30 procent, betyder det, at der kun må være 300 kvadratmeter godkendt boligareal på grunden. Da huset i forvejen er 240 kvadratmeter, er der altså plads til yderligere 60 kvadratmeter boligareal inden for grænsen - medmindre boligejeren kan få dispensation.

Hvornår skal du søge tilladelse til ombygning af kælderen?

Hvis du har en kælder med almindelig kælderstatus, som ikke er godkendt til beboelse, er der mange andre gode muligheder i kælderen. Du kan fx indrette opbevaringsrum, hobbyrum, bordtennisrum, vinkælder, vaskerum, badeværelse eller værksted.



Når du bor i et enfamiliehus, må du i princippet bygge om og istandsætte din kælder, som du vil. Du kan altså lave ændringer i rum og konstruktioner (også bærende konstruktioner), i materialer og overflader uden at søge om tilladelse hos kommunen.

Men der er undtagelser: Du skal fx søge om godkendelse hos kommunen, hvis du skal i gang med at opføre eller ombygge et badeværelse (vådrum) i kælderen. Det skyldes, at anvendelsen af et rum i væsentlig grad ændres. Det gælder også, hvis der laves ændringer i kloakforhold og afløb.

Bolius bruger cookies for at sikre, at bolius.dk fungerer korrekt og optimalt. Læs mere om Bolius' [retningslinjer og cookiepolitik](#).

hvis du vil ombygge vådrum i kælderen. Foto:
Jesper Ray.

kommune. Her kan du få generel
vejledning og svar på, hvilke tiltag der
kræver ansøgning og godkendelse.

Husk også at søge om godkendelse, hvis du har planer om at ombygge din kælder, så
den kan bruges til beboelse, sådan som det er beskrevet tidligere i artiklen.

Hvilke andre regler skal du overholde?

Hvis du bor i et hus med 2 etager og kælder, skal du være opmærksom på
brandreglerne, når du bygger din kælder om eller istandsætter den.

Brandreglerne, som trådte i kraft i 2004, stiller krav om, at de nye materialer og
konstruktioner, du bruger i kælderen, i stort omfang skal kunne holde stand mod en
brand i mindst 60 minutter (brandkrav REI-60). Hvis du er i tvivl om, hvilke regler der
gælder i dit tilfælde, så kontakt din kommune.

LÆS OGSÅ: [Brandsikker bolig](#)

Oprindeligt publiceret d. 22 maj 2006, senest ajourført d. 29 oktober 2015

KILDER:

Erhvervs- og byggestyrelsen | BBR-loven
Bygningsreglement BR10, Erhvervs- og byggestyrelsen
Den Offentlige Informationsserver

HENVISNINGER:

[Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside med generel information om boligen](#)
[Bygningsreglement BR10](#)
[De nye europæiske brandklasser](#)
[Beregning af etageareal, hvad hører med. HFB 2011/2012](#)

Bolius bruger cookies for at sikre, at bolius.dk fungerer korrekt og optimalt. Læs mere om Bolius'
[retningslinjer og cookiepolitik](#).

LUK