

TAG OG KVISTE

- Istandsættelse
- Udskiftning tag
- Etablering af kviste
- Isolering



Forbedring eller vedligeholdelse

FACADER

- Istandsættelse
- Isolering
- Etablering af altan og tilbygning



VINDUER

- Istandsættelse
- Etablering af forsatsvinduer eller koblede rammer
- Udskiftning til termovinduer eller energiruder



TRAPPER

- Istandsættelse f.eks. maling, belægninger
- Brandsikring
- Etablering af dørtelefon
- Etablering af elevator



TOILET / BAD

- Reparation/istandsættelse
- Nyt bad
- Nyt toilet og bad



KØKKEN

- Reparation/istandsættelse
- Nyt køkken



VARME

- Reparation/istandsættelse
- Omlægning af installation



UDEAREALER

- Istandsættelse f.eks. belægninger
- Nye faciliteter fx legeplads, affaldshåndtering, belysning



KÆLDER

- Istandsættelse
- Isolering
- Brandsikring
- Etablering af beboerum eller fællesvaskeri



ISOLERING

Der kan isoleres overalt i en bygning – i tag, etageadskillelser, hulmur, kælder og portrum. Alle former for isolering er forbedring, fordi der spares varme. Har der været isolering før, er det kun en delvis forbedring.

FACADER

Det er en forbedring, når lejligheden udvides med en altan eller tilbygning, og når en eksisterende altan udvides, isoleres eller inddækkes. Reparationer og istandsættelse er vedligeholdelse.

VINDUER

Nye vinduer er som udgangspunkt en delvis forbedring. Forbedringsandelen afhænger af hvilke vinduer, der var før og hvilke, der sættes i.

TOILET / BAD

Et nyt badeværelse er som udgangspunkt en forbedring. Omfanget afhænger af en konkret vurdering. Det er en fuld forbedring, hvis der ikke er bad i forvejen.

KØKKEN

Et nyt køkken er en delvis forbedring, da der er et køkken i forvejen. Omfanget af forbedring afhænger af de konkrete forhold.

VARME

Installation af centralvarme, fjernvarme eller naturgas er altid en delvis forbedring, fordi det erstatter en anden varmekilde.

FORBEDRING

VEDLIGEHOLDELSE

KONKRET VURDERING NØDVENDIG

OBS

Oversigten viser de generelle principper for fordeling af forbedring og vedligeholdelse. Præcise retningslinier kan variere fra huslejenævn til huslejenævn. Kontakt derfor huslejenævnet i kommunen for at høre, om der er lokal praksis.

Forbedring eller vedligeholdelse

Hvad kan ejendommens § 63 a-konto bruges til?

Formålet med denne folder

Formålet med denne folder er at vejlede dig om, hvad der er forbedring, og hvad der er vedligeholdelse i lejeretlig forstand. Folderen giver nogle generelle retningslinjer efter det kendskab, GI har til praksis. Det er huslejenævne og domstolene, der fastlægger praksis. Der kan være variationer fra kommune til kommune, så det er derfor en god ide at kontakte huslejenævnet i kommunen om lokal praksis.

Forbedring eller vedligeholdelse?

Du må altid vurdere konkret, hvor stor en del af et arbejde der er forbedring, og hvad der er vedligeholdelse. Et køkken, som udskiftes med et andet helt tilsvarende køkken, er vedligeholdelse. Det er imidlertid sjældent, at der ikke sker ændringer, som gør køkkenet mere brugbart. Udskiftningen kan fx medføre, at arealet af køkkenet bliver større, eller der bliver opsat flere og bedre skabe og/eller, der installeres hårde hvidevarer, som ikke tidligere har hørt til lejligheden. Der vil derfor ofte være en større eller mindre grad af udskiftningen, der er forbedring. Omfanget af forbedringen afhænger af de konkrete forhold, men mange huslejenævne godkender en stor andel af udgiften som forbedring, når ændringen fx er gennemgribende.

Forbedringsdelen er mindre end 100 % i de tilfælde, hvor der skal beregnes et fradrag for "sparet vedligeholdelse" eller "sparet fornyelse". Det gælder for eksempel, når der udskiftes vinduer, eller når varmforsyningen ændres fra centralvarme til fjernvarme eller naturgas. Baggrunden for dette fradrag er, at man "sparer" nogle fremtidige udgifter til vedligeholdelse. Disse fradrag er ofte standardfradrag, som huslejenævnet kan oplyse.

Forbedring

Det er en forbedring, når lejereren får en "højere brugsværdi" af det lejede. De udførte arbejder skal altså tilføre lejligheden eller ejendommen nogle nye egenskaber. Du kan som udgangspunkt få dækket udgifterne til en forbedring via en lejeforhøjelse, eller ved at beregne en ny højere leje ved genudlejning.

Det er en forbedring, når:

- lejereren får nogle faciliteter, som gør tilværelsen lettere og giver nye muligheder
- energi- /ressourceforbruget bliver mindre
- sikkerheden øges
- forsynings- og afløbsledninger øges

Etablering af elevator er et eksempel på en forbedring, der gør tilværelsen lettere for lejerne. Det samme gælder **etablering af badeværelse**. Installerer udlejereren bad i en lejlighed, der ikke tidligere har haft bad, er hele udgiften forbedring. Også ved renovering af badeværelse viser nævnspraksis, at en meget stor andel betragtes som en forbedring, fordi det nye bad får installationer m.v., som giver en øget brugsværdi. Hvis der fx indrettes bruseplads i stedet for badekar, viser praksis, at en stor andel af udgiften bliver betragtet som forbedring.

Installerer udlejereren vandbesparende installationer, vil udgiften også være en forbedring, men forbedringsandelen vil som udgangspunkt være mindre. Et dørtелефonanlæg giver også lejereren en ny mulighed, nemlig at holde uvedkommende ude.

Mindre energiforbrug kan opnås på mange måder – fx ved at etablere forsatsvinduer, isætte termoruder eller isolere bygningen. Andre eksempler er termostatventiler og varmemålere.

Øget sikkerhed er fx, når du udfører brandsikring, installerer HPFI-anlæg, eller sikrer elevatoren.

Større forsyningsledninger kan for eksempel være udvidelse af el-tavler og større vandrør. Disse arbejder bliver ofte udført i forbindelse med ombygning af køkken og bad.

Det er ikke kun større arbejder, der er forbedringer. Også mindre arbejder og installationer er forbedringer, hvis de ikke har været der før.

Vedligeholdelse

Vedligeholdelse er de arbejder, som holder ejendommen i god og brugbar stand, og som modvirker slid og ælde. Det er også arbejder, der udbedrer skader. Vedligeholdelse kan udføres både ude og inde. Vedligeholdelse er med andre ord reparationer og istandsættelse af ejendommen og dens installationer samt tilhørende udearealer. Nogle eksempler på vedligeholdelse er:

- istandsættelse af facade og opgang
- udskiftning af tag
- udskiftning af gulve
- reparation af rør og faldstammer.

Forbedringskontoen

– lejelovens § 63 a

Du kan bruge forbedringskontoen til at dække udgifter til forbedringer, hvis de ikke allerede er dækket af en højere leje, tilskud eller forsikring. Er der ikke penge på kontoen, bliver udgiften modregnet i de indbetalinger, som skal ske i fremtiden.

Forbedringskontoen kan kun bruges til at dække de forbedringsudgifter, der vedrører arealer, der hensættes for. Det betyder, at kontoen ikke kan bruges til forbedringer, som er udført i ejerens egen bolig på ejendommen eller i erhvervslokaler. Hvis der er udført forbedringer på både boliger og erhverv eller på fællesarealer, skal du fordele udgiften, så det kun er boligernes andel, der dækkes af forbedringskontoen. Et par eksempler er installation af varme eller dørtелефon i en opgang med erhverv. Fordelingen skal som hovedregel ske efter arealet.

Skat

Der er ikke ens regler for, hvad skattelovgivningen og lejeretten opfatter som henholdsvis forbedring og vedligeholdelse. Tallene fra selvangivelsen kan derfor normalt ikke overføres til regnskabet til GI.

Denne folder giver kun et generelt bud på de lejeretlige retningslinjer. Du er velkommen til at kontakte os, hvis du har brug for flere oplysninger.

GI Konto
Juni 2014



Grundejernes Investeringsfond
Ny Kongensgade 15
1472 København K
Tlf. 82 32 23 00
gikonto@gi.dk
www.gi.dk