

## OM VEDLIGEHOVELSE OG FORBEDRING VED RENOVERING AF KØKKEN OG BADEVÆRELSE

### Renovering af køkkenet eller badeværelset er en delvis forbedring

Når du renoverer et køkkenet eller badeværelset, vil der som regel ske ændringer, som gør det mere brugbart. Det betyder, at arbejdet er en hel eller delvis forbedring.

### Hvornår er det en forbedring?

Ved renovering af køkkenet og badeværelset består den øgede brugsværdi i, at køkkenet eller badeværelset **bliver mere brugbart**, fx ved at der kommer varme i gulvet, flere og mere anvendelige og rengøringsvenlige skabe/skuffer, hårde hvidevarer mv. Det er en delvis forbedring.

Forbedringen – den øgede brugsværdi – kan også bestå i, at der **etableres et helt nyt** badeværelset, hvor der ikke tidligere har været et. Så er det en 100 %'s forbedring.

### Hvornår er det ikke en forbedring?

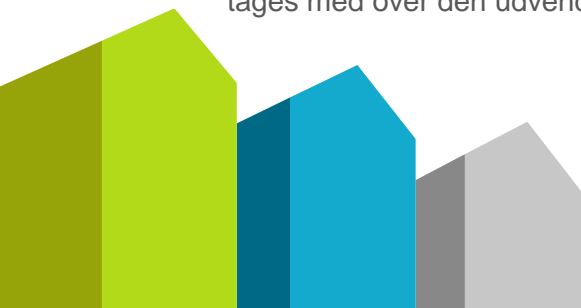
Det er som regel ikke den samlede udgift til renovering af køkkenet og badeværelset, der er en forbedring. Dels kan den samlede udgift indeholde udgifter til udførte vedligeholdelsesarbejder, og dels viser praksis i huslejenævn og ved domstole, at der foretages et fradrag for "sparet vedligeholdelse" eller fradrag for værdien af de eksisterende installationer. Der er dog også eksempler på, at landsretterne har godkendt 100 % som forbedring ved modernisering af badeværelset.

**Sparet vedligeholdelse** er et udtryk for værdien af det eksisterende badeværelset eller køkkenet, som nu ikke længere skal vedligeholdes. Sparet vedligeholdelse og/eller udgifter til rene vedligeholdelsesarbejder kan ikke indgå i lejeforhøjelsen, som skal dække forbedringen. Disse beløb kan i stedet tages med over den udvendige vedligeholdelseskonto.

### Hvad er en forbedring?

Det er en forbedring, når ejendommen eller lejligheden får en højere brugsværdi, fordi arbejdet tilføjer nye egenskaber eller stiller nye ydelser til rådighed for lejeren. Værdien af det, som lejeren "bruger", skal altså være forøget.

De udførte arbejder kan fx være nye faciliteter, formindsket energi- og ressourceforbrug, forbedret forsynings- og afløbsledninger eller øget sikkerhed.



### Hvordan fordeles udgiften på forbedring og (sparet) vedligeholdelse?

Der findes ikke en facitliste, der viser fordelingen mellem forbedring og vedligeholdelse – det afhænger af de konkrete forhold, såsom det arbejde, du udfører, samt hvad der i forvejen er i lejligheden. Retspraksis kan give nogle fingerpeg, men tager altid udgangspunkt i de konkrete forhold. Når du fordeler udgifterne, skal du altså foretage en konkret vurdering med udgangspunkt i din ejendom og det arbejde, du udfører.

En gennemgang af retspraksis viser, at der er stor spredning i fordelingen mellem forbedring og vedligeholdelse, men en overvejende del af afgørelserne ligger i intervallet 66-75 %'s forbedring.

Herunder kan du se eksempler på arbejder, som efter retspraksis typisk nævnes som medvirkende til, at forbedringsdelen nærmer sig 75 % eller mere. Listen er ikke udtømmende, og derfor kan der være sager, hvor andre forhold end de nævnte er afgørende.

<b>Badeværelser:</b>	<b>Køkkener:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Siddebadekar skiftet ud med bruseniche</li><li>• Udskiftning af terrazzogulv til mere tidsvarende gulvbelægning</li><li>• Rumændringer/indretning</li><li>• gulvvarme, vådrumssikring og efterfølgende nye fliser, nyt loft, vaskesøjle til installation af vaskemaskine /tørretumbler</li><li>• Udskiftning af armaturer, wc m.v.</li><li>• Etablering af andre elektriske installationer (ventilatorer, stik-kontakter og lignende).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Installation af hårde hvidevarer</li><li>• Opsætning af fliser</li><li>• Udskiftning af gulv</li><li>• Installeret elementkøkken mod tidligere rammekøkken</li><li>• Rumændringer/indretning (indretning af spiseplads)</li><li>• Udvidelse af skabsplads</li><li>• Elinstallationer – flere stik-kontakter og lignende.</li></ul>

Alderen på det eksisterende badeværelse eller køkken synes ifølge retspraksis at spille en rolle. Når et ældre badeværelse/køkken udskiftes, vil det nye komme til at fremstå med et moderne og mere tidssvarende udseende/indretning, som giver en øget brugsværdi for lejer.

April 2015

### Kontakt os

Vil du vide mere eller har konkrete spørgsmål, er du altid velkommen til at kontakte os på telefon 82 32 23 00 eller sende en mail til [gikonto@gi.dk](mailto:gikonto@gi.dk)

### Vi vil gerne blive bedre

Hvis du har afgørelser eller domme, som handler om udgifter til renovering af køkken og badeværelse, vil vi meget gerne have en kopi, så vi på den måde kan få et bredere kendskab til praksis.