

OM LEJLIGHEDSMODERNISERING

Denne guide hjælper dig med at opgøre, hvor stor en del af den samlede udgift til en modernisering af lejlighed du kan medtage over den udvendige vedligeholdelseskonto. Guiden er udarbejdet ud fra vores kendskab til retspraksis.

Hvordan opgøres udgifterne?

Det kan være vanskeligt at opgøre udgifterne, fordi arbejdet omfatter både forbedringer og vedligeholdelse. Det er som udgangspunkt **kun vedligeholdelsesandelen**, du kan tage med.

Du anbefales allerede fra projektets start at få udgifterne opdelt på de enkelte arbejder/rum (køkken, bad, vinduer og øvrige). Arbejderne i de enkelte rum skal specificeres mest muligt og gerne med pris på de enkelte arbejder (fx opsætning af køkkenelementer, hårde hvidevarer, etablering af ventilation, opsætning af ekstra radiatorer, m.m.).

Hvis du ikke fra start har fordelt udgifterne, og du ikke ud fra fakturaerne kan se, hvordan udgifterne fordeler sig på de enkelte rum, kan du eventuelt få den håndværker, der har udført arbejdet, til at hjælpe dig. Ellers må du foretage et kvalificeret skøn over, hvordan udgifterne fordeler sig på de enkelte rum og arbejder.

Når du kender de samlede udgifter til hvert rum, skal du fordele udgifterne i henholdsvis forbedring og vedligeholdelse.

Hvordan fordeles udgifter mellem vedligeholdelse og forbedring?

Der findes ikke en fast procentsats for fordelingen, og du kan ikke bruge standardfradrag til sparet vedligeholdelse på fx 1/3 af hele udgiften til moderniseringen.

Fordelingen mellem vedligeholdelse og forbedring skal derfor ske ud fra en konkret vurdering af de enkelte arbejder. Det afgørende er, hvad der er i lejligheden før og efter moderniseringen. Det er derfor en god idé at udarbejde en beskrivelse af lejemålets indretning og udstyr før start.

Hvad er modernisering?

Ved lejlighedsmodernisering forstår vi en større modernisering af en lejlighed – typisk med modernisering af køkken/bad og øvrige rum. En modernisering vil omfatte både arbejder, der har karakter af forbedring, og vedligeholdelsesarbejder.

Eksempler på arbejder, der er forbedringer – helt eller delvist:

- Nyt køkken og bad:
herunder fx: nye og flere køkkenelementer, nye hårde hvidevarer, indretning af bruseniche og etablering af ventilation
- isolering
- forsænket loft
- indbygningsskabe (fx i soveværelse)
- etablering af ekstra stikkontakter og lyskilder (fx spots)
- gulvvarme
- montering af termostatventiler.

Du kan læse mere i vores guider om fordelingen mellem forbedring og vedligeholdelse for køkken, bad og vinduer under ”publikationer” på gi.dk

Kun faktisk afholdte udgifter kan medtages

Det er kun **faktisk afholdte udgifter**, der kan tages med over kontoen i GI. Det betyder, at du kun kan medtage udgifter til finansiering, teknisk bistand, administrationsomkostninger, m.v., som kan dokumenteres ved faktura o. lign. GI godkender som udgangspunkt udgifter til tomgangsleje/lejetab.

Følgeudgifterne skal fordeles forholdsmæssigt mellem forbedring og vedligeholdelse.

Forbedringer over vedligeholdelseskontoen

Mange vælger at udleje efter reglerne i boligreguleringsloven § 5, stk. 2, efter moderniseringen. Hvis du anvender og opfylder betingelserne for at bruge disse regler, er det vores opfattelse, at du ikke kan tage forbedringsudgiften med over den udvendige vedligeholdelseskonto, fordi alle forbedringerne er dækket af den nye højere leje.

I andre situationer kan du få forbedringsudgiften med, hvis du får accept fra et flertal af lejerne, og du ikke har fået højere leje. Læs mere i vores guide om forbedringer over vedligeholdelseskontoen under "publikationer" på **gi.dk**

Særligt om malerarbejder

Ved en lejlighedsmodernisering males og tapetseres hele lejligheden ofte. Dette arbejde er som udgangspunkt indvendig vedligeholdelse, som ikke kan medtages over den udvendige vedligeholdelseskonto.

Hvis en del af udgiften er et absolut nødvendigt følgearbejde til vedligeholdelsesarbejderne, kan udgiften medtages, men kun den del, der overstiger, hvad det normalt ville have kostet at maleristandsætte lejligheden. Hvis det fx ved en almindelig fraflytning ville have kostet 30.000 kr. at male hele lejligheden, kan du kun medtage den andel, der overstiger 30.000 kr. Den del af udgiften, som kan medtages, skal fordeles efter samme princip, som det forbedrings- eller vedligeholdelsesarbejde, det læner sig op ad.

Få mere viden

Det er en forbedring, når lederen får en "højere brugsværdi" af det lejede. Vedligeholdelse er de arbejder, som holder ejendommen i god og brugbar stand og modvirker slid og ælde. På **gi.dk** kan du læse mere om forbedring og vedligeholdelse.

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

Vi vil gerne blive bedre

Hvis du har afgørelser eller domme, som handler om fordelingen mellem vedligeholdelse/"sparet vedligeholdelse" og forbedringer, vil vi meget gerne have en kopi, så vi på den måde kan få et bredere kendskab til praksis.

Eksempel på en modernisering

Her kan du se et **eksempel** på, hvordan en gennemgribende modernisering af en lejlighed kan fordeles på hhv. forbedring og vedligeholdelse.

Eksemplet er tænkt og kan derfor udelukkende bruges som inspiration. En fordeling skal altid ske på baggrund af en konkret vurdering.

	Faktureret	% forbedring	Forbedring	Vedligeholdelse	Indvendig vedligeholdelse
Køkken					
Elementer, montering mv.	45.000,00	85%	38.250,00	6.750,00	
VVS-arbejde	25.000,00	65%	16.250,00	8.750,00	
El-installationer	5.000,00	75%	3.750,00	1.250,00	
Ventilation	12.500,00	100%	12.500,00	0,00	
Hårde hvidevarer					
Komfur	6.500,00	50%	3.250,00	3.250,00	
Etablering af emhætte	2.500,00	100%	2.500,00	0,00	
Køl/frys	5.500,00	25%	1.375,00	4.125,00	
Etablering af opvaskemaskine	3.000,00	100%	3.000,00	0,00	
Etablering af vaskemaskine	3.000,00	100%	3.000,00	0,00	
Bad					
Fliser og vådrumssikring	15.000,00	85%	12.750,00	2.250,00	
VVS-arbejde	7.500,00	65%	4.875,00	2.625,00	
Sanitet	7.500,00	0%	0,00	7.500,00	
Gulvvarme	12.000,00	100%	12.000,00	0,00	
Murearbejde i øvrigt	5.000,00	75%	3.750,00	1.250,00	
El-installationer	6.500,00	75%	4.875,00	1.625,00	
Øvrige rum					
Tømrerarbejde	2.500,00	35%	875,00	1.625,00	
El-installationer og nyt HPFI-relæ	15.000,00	85%	12.750,00	2.250,00	
Håndværkerudgifter før generelle udgifter og maling*					
	179.000,00	76%	135.750,00	43.250,00	
Generelle udgifter					
Nedrivning	5.000,00	76%	3.791,90	1.208,10	
Rengøring efter renovering	2.500,00	76%	1.895,95	604,05	
Nye låse	1.000,00	76%	758,38	241,62	
Maling mv.					
Almindelig maling af lejlighed	30.000,00	Indv. vedligehold	0,00	0,00	30.000,00
Ekstra maling køkken	5.000,00	76%	3.791,90	1.208,10	
Reparation af væg/loft, spartling, væv og maling ifm. indfræsning af ledninger i væg	12.500,00	76%	9.479,75	3.020,25	
Slibning og lakering af gulve	10.000,00	Indv. vedligehold	0,00	0,00	10.000,00
Håndværkerudgifter i alt	245.000,00		155.467,88	49.532,12	40.000,00
Øvrige udgifter					
Administration - 1,5 %**	3.675,00	76%	2.787,05	887,95	
Teknikerhonorar - 10 %**	24.500,00	76%	18.580,31	5.919,69	
Finansiering - 3 %**	7.350,00	76%	5.574,09	1.775,91	
Lejetab	8.000,00	76%	6.067,04	1.932,96	
Udgifter i alt	288.525,00		188.476,36	60.048,64	

*Den gennemsnitlige procent for forbedring/vedligeholdelse anvendes som fordelingsnøgle for de efterfølgende udgifter.

**Hvis administration, teknikerhonorar, finansiering o. lign. beregnes som procent af den samlede udgift – som i eksemplet her – kan vedligeholdelsesandelen af udgiften ikke tages med over vedligeholdelseskontoen, med mindre der foreligger fakturaer.