

OM FORBEDRINGER DER TAGES MED OVER VEDLIGEHOLDELSKONTOEN

§§ 18 og 18 b-kontoen kan bruges til forbedringsudgifter

Som udgangspunkt kan du som udlejer kræve en højere leje, hvis du forbedrer ejendommen. Sker det ikke, eller får du kun dækket forbedringen delvist via lejen, kan du tage den del, der ikke dækkes, med over den udvendige vedligeholdelseskonto med accept af beboerrepræsentationen eller et flertal af lejerne. Det fremgår af boligreguleringslovens § 19, stk. 1.

Forbedringsdelen kan - uanset om der foreligger accept fra beboerrepræsentationen - kun tages med over vedligeholdelseskontoen i de tilfælde, hvor forbedringerne ikke må anses som dækket af den nye leje. I følgende tilfælde anser GI forbedringer for dækket af den nye leje:

- Forbedringsarbejdet er led i en gennemgribende modernisering af lejligheder efter boligreguleringslovens § 5, stk.2
- Forbedringsarbejdet er led i omdannelse fra erhverv til bolig Forbedringsarbejdet er en "individuel forbedring" f.eks. nyt køkken i en enkelt lejlighed hvor udlejer ikke efterfølgende vil kunne varsle højere leje overfor de øvrige lejere i ejendommen
- Forbedringsarbejdet er led i etablering af ny bolig – f.eks. indretning af taglejlighed

Betingelser

Beboerrepræsentationen eller et flertal af beboelseslejerne skal acceptere, at du bruger den udvendige vedligeholdelseskonto til forbedringsudgifter, som ikke er dækket af husleje-forhøjelse eller ny højere leje.

Når du ønsker accept fra beboerrepræsentationen eller et flertal af lejerne til at tage forbedringsudgifter med over den

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 lederen. Værdien af det, som lederen "bruger", skal altså være forøget.

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



udvendige vedligeholdelseskonto, bør du sikre dig, at lejerne har kendskab til:

- Hvilke forbedringer, der er tale om
- At forbedringsudgifter, der tages med over vedligeholdelseskontoen, ikke danner grundlag for en ny højere husleje
- At forbedringsudgifter kun kan medtages over kontoen med accept fra beboerrepræsentationen eller et flertal af lejerne.

Hvis forbedringsarbejderne omfatter flere forskellige typer arbejde, bør art og beløb specificeres, og hvis kun en del af et større forbedringsarbejde ønskes medtaget over vedligeholdelseskontoen, bør også den samlede udgift og det beløb, der dækkes af lejeforhøjelse, fremgå.

Dokumentation

Accepten fra beboerrepræsentationen eller et flertal af lejerne forudsætter en aktiv handling eller en positiv tilkendegivelse. Det kan fx ske ved, at lejerne skriver under på, at forbedringen kan tages med over kontoen. Dette betyder, at accepten ikke kan gives stiltiende.

Hvis regnskabet bliver udtaget til gennemgang af GI, vil du blive bedt om at indsende dokumentation for accepten.

April 2018

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 forbedringer, der tages med over vedligeholdelseskontoen, vil vi meget gerne have en kopi, så vi på den måde kan få et bredere kendskab til praksis.

