

## OM LEJLIGHEDSMODERNISERING

Denne guide giver vejledning om, hvor stor andel af udgifterne ved lejlighedsmodernisering, du kan tage med over vedligeholdelseskontoen.

Fordelingen mellem forbedring og vedligeholdelsesarbejder er nødvendig, da du kun kan indberette den del af udgifterne, der har karakter af vedligeholdelse/sparet vedligeholdelse.

Som udgangspunkt er principperne for fordeling mellem vedligeholdelses- og forbedringsudgifter ved en lejlighedsmodernisering de samme som ved enkeltarbejder i lejligheden eller på ejendommen.

### Hvilke oplysninger skal du indsende til GI ?

Det kan være vanskeligt at opgøre hvor stor andel af en lejlighedsmodernisering der kan tages med over vedligeholdelseskontoen, fordi arbejdet omfatter både forbedringer og vedligeholdelse. Det er **kun vedligeholdelsesandelen**, du kan tage med.

Vi anbefaler, at du inden arbejdernes igangsætning udarbejder en beskrivelse af lejlighedens indretning og hvilket udstyr der var i lejligheden før renoveringen. Ligeledes bør der foreligge en beskrivelse af de udførte renoveringsarbejder efter renoveringen, fx i form af tilbud. Det er i den forbindelse særligt vigtigt at få oplyst, i hvilket omfang der foretages ændringer af rumfordelingen (fx flytning af køkken til et andet rum, etablering/udvidelse af badeværelse eller inddragelse af stue til køkken).

### Hvordan fordeles udgifter mellem vedligeholdelse og forbedring?

Der findes ikke en fast procentsats for fordelingen, og du kan ikke bruge standardfradrag til sparet vedligeholdelse.

Hvis der foreligger en nævnsafgørelse, hvor det lokale huslejenævn har taget stilling til en forbedringsforhøjelse, eller der

### 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.

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



foreligger en forhåndsgodkendelse for lejlighedsmodernisering, skal fordelingen tage udgangspunkt i denne.

Hvis der ikke foreligger en nævnsafgørelse, skal fordelingen mellem vedligeholdelse og forbedring ske ud fra en konkret vurdering. Praksis for huslejenævn og domstole ligger på mellem 15 og 33 % vedligeholdelsesandel, når der er tale om en lejlighedsmodernisering. De kriterier som særligt har indflydelse på fordelingen er følgende:

- Ændring af rumfordeling f.eks. ved udvidelse af køkken eller bad = højere andel af forbedring
- Udskiftning af køkken og bad af nyere dato = højere andel af vedligeholdelse
- Udskiftning af meget gammelt bad og køkken = højere andel af forbedring
- Udbedring af sætningsskader = højere andel af vedligeholdelse
- Nye elinstallationer = højere andel af forbedring
- Etablering af bad = højere andel af forbedring
- Udvidelse af areal, fx inddragelse af køkkentrappe = højere andel af forbedring
- Udskiftning af rørføring, fx faldstamme/stigstreng = højere andel af vedligeholdelse

På baggrund af det arbejde der er udført i lejligheden, skal du som udlejer fordele omkostningerne mellem forbedring og vedligeholdelse og indberette den del, der er vedligeholdelse.

### Kun faktisk afholdte udgifter kan medtages

Det er kun **faktisk afholdte udgifter**, der kan tages med over kontoen i GI. Det betyder, at du som udgangspunkt skal kunne dokumentere alle udgifter i form af fakturaer.

GI anerkender dog som udgangspunkt følgende udgifter uden dokumentation:

- Udgifter på op til 10 % af den samlede byggesum til nødvendig teknisk bistand i forbindelse med større moderniseringer,
- op til 2 % af den samlede byggesum til finansiering,

### 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](http://gi.dk) kan du læse mere om forbedring og vedligeholdelse.

### Udtagelse til gennemgang af regnskabet

Hvis GI udtager regnskabet til gennemgang, indhenter vi oplysninger om fordelingen mellem vedligeholdelse og forbedring. Har du ikke tidligere i forbindelse med projektet foretaget en opdeling af udgifterne eller foretager du ikke under sagens behandling en opdeling, beder vi dig indsende en beskrivelse af renoveringsprojektet fx i form af et tilbud.



- op til 3 % af den samlede byggesum til administration, samt
- tomgangsleje i byggeperioden

Følgeudgifterne skal fordeles forholdsmæssigt mellem forbedring og vedligeholdelse. Det betyder, at hvis der er følgeudgifter for 100.000 kr. og vedligeholdelsesandelen er sat til 25 %, så vil følgeudgifter for 25.000 kr. kunne medtages over vedligeholdelseskontoen.

### Særligt om malerarbejder

Ved en lejlighedsmodernisering males og tapetseres hele lejligheden som oftest. 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.

### Forbedringer over vedligeholdelseskontoen

Du skal være opmærksom på, at du aldrig kan medtage udgifter til forbedringer over vedligeholdelseskontoen, når der er tale om en lejlighedsmodernisering, uanset om der foreligger lejersamtykke.

I andre situationer kan du få forbedringsudgiften med over vedligeholdelseskontoen, hvis du får accept fra beboerrepræsentationen eller et flertal af lejerne, og du ikke har fået en højere leje. Læs mere i GI Guide om "Forbedringer der tages med over vedligeholdelseskontoen", som du kan finde på gi.dk.

### 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 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.

Juni 2018

