

OM VEDLIGEHOJDELSE OG FORBEDRING VED UDSKIFTNING AF VINDUER

Vinduesudskiftning er en delvis forbedring

Når du udskifter vinduer, vil de nye vinduer ofte have en bedre isoleringsevne end de gamle. Det betyder, at arbejdet er en delvis forbedring.

Hvornår er det en forbedring?

Ved udskiftning af vinduer vil forbedringen – den øgede brugsværdi – typisk bestå i, at lejligheden bliver **bedre isoleret**, end den var før, og at lejerne dermed opnår en besparelse på varmedgifterne samt et bedre indeklima.

Vinduerne kan også være lydisolerende, så støj udefra formindskes.

Hvornår er det ikke en forbedring?

Det er ikke den samlede udgift til udskiftningen af vinduer, 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 vinduer.

Sparet vedligeholdelse er et udtryk for værdien af de eksisterende vinduer, som nu ikke længere skal vedligeholdes. Sparet vedligeholdelse og/eller udgiften 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 for fordelingen mellem forbedring og vedligeholdelse – det afhænger af de konkrete forhold, såsom hvilke vinduer du skifter fra og til. Som udgangspunkt kan man dog sige, at jo ældre vinduer du udskifter, jo større er forbedringsandelen.

Retspraksis giver nogle fingerpeg, som du kan se herunder. Procenterne er alene vejledende, da du altid skal foretage en konkret vurdering med udgangspunkt i din ejendom og de vinduer, du skifter til og fra.

Eksempel på udførelse	Vedligeholdelsesdel	Forbedringsdel
Nye forsatsvinduer, hvor der ikke tidligere har været forsatsvinduer	0 %	100 %
Vinduer med koblede rammer udskiftes til termovinduer	33,3 % (1/3)	66,6 % (2/3)
Vinduer med forsatsrammer udskiftes til vinduer med koblede rammer	33,3 % (1/3)	66,6 % (2/3)
Vinduer med enkeltlagsglas udskiftes til termovinduer	33,3 % (1/3)	66,6 % (2/3)
Vinduer med et-lags glas og forsatsrammer udskiftes med termovinduer (De nye vinduer forventes at have bedre isoleringsevne end de gamle)	50 % (1/2)	50 % (1/2)

Når der udskiftes fra termovinduer til termovinduer, ligger vedligeholdelsesdelen typisk mellem **33,3 % - 66,6 %** afhængigt af, hvilken type vinduer der bliver fjernet, og hvilken type der bliver skiftet til. Generelt er det sådan, at jo bedre de nye vinduer er, jo større bliver forbedringsdelen. Nedenfor kan du se eksempler på, hvordan forskellige typer af nye vinduer indvirker på fordelingen. Listen er ikke udtømmende, og der kan være andre forhold, der kan være afgørende for fordelingen.

<p>Større vedligeholdelsesdel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vinduer af samme slags, f.eks. 2 lags termovindue 	<p>Større forbedringsdel</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 lags energi glas • Vinduer med alu-front • Vinduer med varm kant • Støjdæmpende vinduer
--	--

Oktober 2016

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 udgifter til udskiftning af vinduer, vil vi meget gerne have en kopi, så vi på den måde kan få et bredere kendskab til praksis.