

Udgifter

på vedligeholdelseskontoen efter
boligreguleringslovens § 18 og 18 b



Indholdsfortegnelse

1. Indledning	3
2. Nogle begreber	4
2.1 Lejeretlig vedligeholdelse	4
2.2 Lejeretlig forbedring	4
2.3 Skatteretlig og lejeretlig vedligeholdelse og forbedring	4
2.4 Sparet vedligeholdelse eller sparet fornyelse	4
2.5 Det lejedes værdi	5
3. Driftsudgifter eller vedligeholdelse	6
3.1 Rimelige og nødvendige udgifter	6
3.2 Nødvendige driftsudgifter	6
3.2.1 Skatter og afgifter	6
3.2.2 Renholdelse	6
3.2.2.1 Vicevært og/eller inspektør	7
3.2.2.2 Trappevask	8
3.2.2.3 Graffiti	8
3.2.3 Administration	8
3.2.4 Forsikring	8
3.3 Serviceabonnementer	8
3.3.1 Lovpligtige abonnementer	8
3.3.2 Frivillige abonnementer	9
4. Mangler eller vedligeholdelse	10
4.1 Skader på det lejede	10
4.2 Skader forvoldt af lejer – misligholdelse	10
5. Indvendig eller udvendig vedligeholdelse	11
5.1 Indvendig vedligeholdelseskonto	11
5.1.1 Andre typer arbejder	11
5.1.2 Gulvbehandling	11
5.2 Absolut nødvendige følgeudgifter	11
5.3 Udvendig vedligeholdelse	12
6. Forbedring eller vedligeholdelse	13
6.1 Eksempler på forbedringsarbejder – med eller uden vedligeholdelsesfradrag (sparet vedligeholdelse)	13
6.2 Gennemgribende forbedrede lejemål	19
7. Etablering af lejligheder og ændring fra erhvervs- til beboelseslejligheder	20
7.1 Etablering af lejligheder	20
7.2 Ændring fra erhvervs- til beboelseslejligheder	20
8. Andre typer udgifter	21
8.1 Energimærkning	21
8.2 Låse og nøgler	21
8.3 Antenne og elektroniske kommunikationstjenester	22
8.4 Erhverv – særlig indretning	22
8.5 El-tracing (el-opvarming af vandførende rør)	22
8.6 Afkølingsafgift	22
8.7 Teknikerhonorar (arkitekt / ingeniør)	22
8.8 Ejers eget arbejde	24
8.8.1 Den private ejers eget arbejde	24
8.8.2 Arbejde udført af ansatte håndværkere i ejerselskabet	25
8.8.3 Moms	25
9. Andet	26
9.1 Dokumentation for indberettede udgifter	26
9.2 Dokumentation af lejernes samtykke til at en forbedringsudgift tages med over vedligeholdelseskontoen	26

1. Indledning

I denne publikation kan du finde svar på nogle af de mest almindelige spørgsmål, som opstår, når du skal indberette udgifter på vedligeholdelseskontoen, fx.

- skal udgiften med på ejendommens driftsbudget, eller kan den tages med over vedligeholdelseskontoen?
- er det en vedligeholdelses- eller forbedringsudgift, og kan udgiften tages med over vedligeholdelseskontoen?
- udgifter til etablering af nye lejligheder fx indretning i tagetagen – kan udgiften tages med over vedligeholdelseskontoen?

Vi har taget udgangspunkt i vedligeholdelseskontoen efter boligreguleringslovens § 18 og § 18 b.

Udlejere, der har en forbedringskonto efter lejelovens § 63 a, kan ikke tage vedligeholdelsesudgifter med over forbedringskontoen, men vi skriver om forbedringsarbejder og forbedringsudgifter i afsnit 6.

Du kan også finde en forklaring på nogle af de begreber, der anvendes indenfor lejelovgivningen. Dem finder du i afsnit 2.

I lejelovgivningen findes ikke en samlet oversigt over de udgifter, man kan tage med over vedligeholdelseskontoen. Domstolene og huslejenævnene har imidlertid igennem tiden afgjort en lang række tvister. Domstolene og nævnene har set på det udførte arbejde i forhold til begreberne vedligeholdelse, fornyelse og driftsomkostninger.

På den måde har man fået præciseret begreberne driftsudgifter, vedligeholdelse og forbedring. Men det betyder også, at forholdene kan ændre sig – ikke mindst kan praksis ændre sig, fordi en højere instans træffer en afgørelse, som er anderledes end hidtidig praksis. Det, vi præsenterer her, er således et øjebliksbillede.

Fremstillingen er ikke udtømmende. Der er ikke plads til en fuldstændig gennemgang af retspraksis, men vi har forsøgt at give eksempler på de overvejelser og skøn, udlejer skal foretage i forhold til enkelte udgiftsposter. Dommene og afgørelserne er beskrevet for at underbygge anvendelsen af reglerne i boligreguleringsloven.

I tilfælde af tvister skal udlejer kunne dokumentere, hvilket arbejde der er udført samt omfanget af arbejdet. Det er derfor vigtigt, at de enkelte fakturaer eller aftaler indeholder disse oplysninger og er så detaljerede som overhovedet muligt.

GI stiller også visse specifikke krav til den dokumentation og de oplysninger, som udlejer skal indsende i forbindelse med GI's kontrol af regnskaber. I pjecens sidste afsnit omtaler vi disse.

Ønsker du flere oplysninger, er du velkommen til at kontakte os.

GI Konto
juni 2015

Udgifter på vedligeholdelseskontoen efter boligreguleringslovens § 18 og 18 b

2. Nogle begreber

2.1 Lejeretlig vedligeholdelse

Vedligeholdelse er arbejder,

- der medvirker til at opretholde den kvalitet af det lejede, som udlejer efter lejeaftalen er forpligtet til
- der medfører, at sporene efter slid og ælde samt opståede skader udbedres, og at ejendommen og dens installationer holdes i god og brugbar stand.

Lejeren eller udlejeren vil ofte opleve, at værdien af det lejede stiger, når vedligeholdelsesarbejdet er udført; at lejligheden eller ejendommen er forbedret. For eksempel gør renovering af facade og trappeopgang jo, at ejendommen ser flot ud. Men det gør ikke det pågældende arbejde til et lejeretligt forbedringsarbejde. Der er tale om vedligeholdelse.

2.2 Lejeretlig forbedring

Forbedringsarbejder er arbejder,

- der medfører en forøget brugsværdi af lejligheden eller af ejendommen ved at tilføre lejligheden eller ejendommen egenskaber, som den ikke havde før forbedringen. Forbedringsarbejder kan give lejeren ekstra faciliteter, mulighed for at spare ressourcer eller give en øget sikkerhed. Lejeren får noget, som han ikke havde før.

Forbedringsbegrebet er ikke præcist defineret i lejeloven eller boligreguleringsloven. Begrebet forbedring må dog forstås som de foranstaltninger, der giver udlejeren ret til lejeforhøjelse i følge loven efter reglerne i lejelovens §§ 58 – 62. Der vil som hovedregel foreligge – men ikke altid – en egentlig øget brugsværdi for lejerne efter lejelovens § 58, stk. 1.

Det sker, at den øgede brugsværdi er en værdi, som ikke direkte kan måles/ses. Fx lovkrav om sikring af elevatorer, ændrede arbejdsmiljøkrav i forbindelse med renovation og etablering af postkasseanlæg i stueetagen i alle etageejendomme.

Nogle arbejder er i lovgivningen defineret som forbedring fx brandsikring efter § 10, stk. 1 i lov om brandsikring, og gårdrydning efter lejelovens § 60. Når det ikke er bestemt i loven, må spørgsmålet afgøres ud fra en konkret fortolkning.

2.3 Skatteretlig og lejeretlig vedligeholdelse og forbedring

Begreberne vedligeholdelse og forbedring findes både i leje- og skatteretten. Der er imidlertid stor forskel på den lejeretlige og den skattemæssige betydning af de 2 begreber.

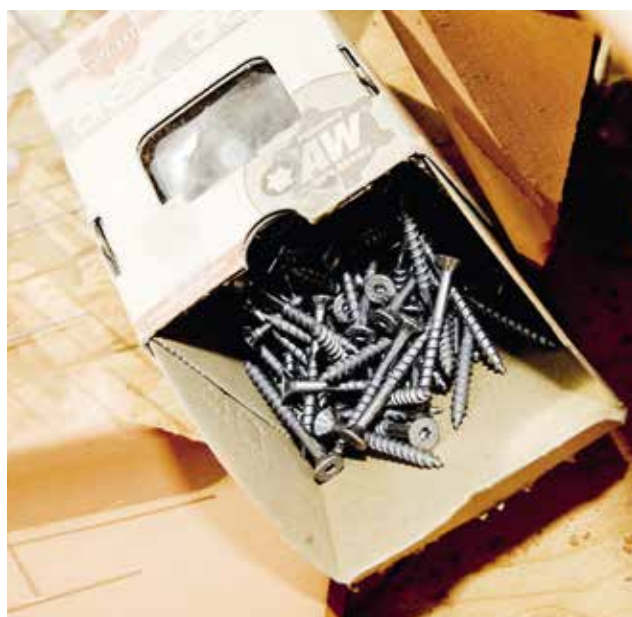
Det lejeretlige vedligeholdelsesbegreb tager alene udgangspunkt i arbejdets karakter og indebærer, at arbejder, der ikke medfører en forøgelse af det lejedes værdi, betragtes som værende vedligeholdelsesarbejde.

Det skatteretlige vedligeholdelsesbegreb tager udgangspunkt i den pågældende ejendoms tilstand på købstidspunktet. Denne tilstand er afgørende for vurderingen af, om et senere arbejde skal betragtes som en skattemæssig forbedring eller vedligeholdelse.

Arbejder, der bringer ejendommen tilbage til den tilstand ejendommen havde på købstidspunktet, betragtes som skattemæssig vedligeholdelse, hvorimod arbejder, der bringer ejendommen i en bedre tilstand end på købstidspunktet, betragtes som en skattemæssig forbedring. Fordelingen har betydning for den skattepligtige indkomst.

2.4 Sparet vedligeholdelse eller sparet fornyelse

I forbindelse med visse forbedringsarbejder beregner huslejenævn og domstolene et fradrag for såkaldt sparet vedligeholdelse, eller sparet fornyelse, når der er tale om en teknisk installation. Tanken bag dette fradrag er, at udlejer fremover slipper for at vedligeholde de udskiftede bygningsdele eller installationer, når de erstattes af nye.



Det kan dreje sig om besparelse som følge af, at visse installationer bliver overflødige, og derfor ikke længere skal vedligeholdes eller fornyes, eller fordi der ved forbedringen sker udskiftning af installationer mv., der dels trænger til vedligeholdelse, og dels må antages at skulle fornyes indenfor en nærmere fremtid.

Nogle huslejenævn (især i de større kommuner) har standardiserede satser for, hvordan man skal opgøre fradraget for sparet vedligeholdelse ved de almindeligste forbedringsarbejder. Fradragets størrelse kan dog variere fra huslejenævn til huslejenævn.

Det er praksis i huslejenævnene, at fradraget for sparet vedligeholdelse beregnes på grundlag af totaludgifterne. Fradraget for sparet vedligeholdelse (og fornyelse) kan tages med over kontoen for udvendig vedligeholdelse, men alle udgifterne i forbindelse med sparet vedligeholdelse skal være afholdte og skal kunne dokumenteres.

Det eneste sted i lejelovgivningen, hvor der tales direkte om et fradrag er i forbindelse med tilslutning af et oliefyret centralvarmeanlæg til et kollektivt varmforsyningsanlæg jf. lejelovens § 61, stk. 1, slutningen, hvor det fremgår, at der skal foretages fradrag for de besparelser, som er en følge af omlægningen.

2.5 Det lejedes værdi

Det lejedes værdi har ikke direkte betydning for vedligeholdelseskontoen, men begrebet anvendes bl.a. ved udlejning af gennemgribende moderniserede lejligheder efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Betydningen i relation til vedligeholdelseskontoen kan opstå, fordi der kan være tvivl om, hvorvidt en del af udgiften til den gennemgribende modernisering kan tages med over kontoen, se afsnit 6.2.

Begrebet "det lejedes værdi" er ikke det samme som markedsværdien. Det lejedes værdi fastsættes ved en sammenligning med den leje, som er gældende i kvarteret eller området for tilsvarende lejemål. Der skal tages hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet med mere. Ved sammenligningen ses bort fra forskellige kategorier af lejemål, som har en mere fri lejefastsættelse, så man undgår, at disse lejemål får afsmittende virkning på lejeniveauet. Det gælder lejemål omfattet af § 15 a i boligreguleringsloven og lejelovens § 62 b samt lov om privat byfornyelse. Ligeledes skal der ses bort fra byfornyelede lejemål, når lejen er fastsat efter de nye regler i byfornylesloven.



Udgifter på vedligeholdelseskontoen efter boligreguleringslovens § 18 og 18 b

3. Driftsudgifter eller vedligeholdelse

3. Driftsudgifter eller vedligeholdelse

Grundlaget for den omkostningsbestemte leje er det såkaldte lejebudget, som efter boligreguleringslovens § 7, stk. 1 består, dels af ejendommens nødvendige driftsudgifter (§ 8), og dels af afkast af ejendommens værdi (§ 9).

Lejebudgettet er i virkeligheden ikke et budget men snarere et regnskab, idet de udgifter som kan medtages på budgettet skal være de faktiske udgifter på årsbasis, således som de kendes på budgetteringstidspunktet. I budgettet kan dog medtages forventede og dokumenterede stigninger fx i skatter og afgifter. Udgifterne skal være rimelige.

Reglerne om omkostningsbestemt leje indebærer således, at lejens størrelse afhænger af driftsudgifterne i den konkrete ejendom. Udlejeren kan kræve lejen forhøjet, hvis lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, afkast og beløbene til vedligeholdelse (boligreguleringslovens § 7, stk. 1). Princippet i den omkostningsbestemte leje er, at udlejer skal beregne lejen, så omkostninger ved ejendommens drift og et kapitalafkast bliver dækket af lejen.

Udgifter, som har karakter af driftsudgifter, kan ikke tages med over vedligeholdelseskontoen.

3.1 Rimelige og nødvendige udgifter

Det afgørende for, om udgiften kan medtages i budgettet, er, om den er periodisk tilbagevendende, og om den er rimelig og nødvendig, jf. boligreguleringslovens § 8.

Boligreguleringslovens § 8 er en rammebestemmelse, der angiver nogle, men ikke alle de udgiftstyper, der kan indgå i det omkostningsbestemte budget. Det fremgår af loven, at udgifterne skal være nødvendige og rimelige i forhold til ejendommen og det lejedes karakter.

3.2 Nødvendige driftsudgifter

I boligreguleringslovens § 8 er der listet nogle af de nødvendige driftsudgifter op:

- Skatter og afgifter
- Renholdelse
- Administration
- Forsikringer

Oprensningen af driftsudgifter i boligreguleringslovens § 8 er ikke udtømmende. Fx kan også den del af ejendommens forsyning af varme og varmt vand, som efter lejelovens § 36 ikke kan tages med varmeregnskabet, tages med i ejendom-

mens budget for den omkostningsbestemte leje. Det samme gælder for ejendommens forsyning af vand, el og gas.

Driftsudgifter omfatter således også:

- Varme
- El og gas
- Diverse indtægter og udgifter

Mange huslejenævner anvender normtal for nogle af driftsudgifterne. Normtallene reguleres typisk en gang om året og varierer fra nævner til nævner. Mange nævner har normtallene på deres hjemmeside.

Højesteret anerkendte i dommen gengivet i GD 1992/03H anvendelsen af normtal for administrationsudgifter.

I driftsbudgettet indgår også de beløb, der hensættes til vedligeholdelse. Beløbene til § 18 og § 18 b er individuelle for den enkelte ejendom. Beløbene reguleres én gang årligt efter udviklingen i nettoprisindekset.

3.2.1 Skatter og afgifter

Ejendommens udgifter til skatter og afgifter fremgår typisk af ejendomsskattebilletten.

Skatter og afgifter omfatter bl.a. følgende udgifter:

- Grundskyld til kommune
- Dækningsafgift
- Renovationsafgift
- Vandafgifter/vandafledningsafgift
- Affaldsgebyr
- Gebyr for bekæmpelse af rotter
- Forbrændingsafgift
- Vejbidrag
- Skorstensfejning, kedel- og kanalrensning m.v.

Udlejeren skal medtage udgifterne på driftsbudgettet med de beløb, der fremgår af skattebilletten eller særskilte opkrævninger. Disse udgifter kan derfor ikke tages med over vedligeholdelseskontoen.

3.2.2 Renholdelse

Renholdelse på driftsbudgettet omfatter:

- vicevært, varmestyrer, inspektør, gartner
- trappevask
- gulvvask
- vinduespudding og evt. anden rengøring
- fejning
- snerydning

- skorstensfejning, hvis ej på skattebillet
- almindelig pasning af haveanlæg
- graffitiabonnement

Praksis viser, at nogle nævn anvender normtal for renholdelse. I denne situation accepterer huslejenævnet som udgangspunkt ikke højere udgifter medtaget i budgettet, selvom udlejer kan dokumentere højere faktiske udgifter. Hvis de faktiske udgifter overstiger normtallet, kan den del af udgiften, der overstiger normtallet, ikke medtages på vedligeholdelseskontoen. Det skyldes, at udgiften ifølge sin karakter er en driftsudgift og ikke en vedligeholdelsesudgift.

Andre nævn benytter slet ikke normtal. Atter andre benytter kun normtal for administration og andre igen benytter normtal for administration og vicevært. I Århus er der desuden et normtal for diverse. Nogle nævn godkender beløb til driften, der ligger udover normtallet for fx vicevært.

I T BB 2002.365 Ø blev der godkendt et beløb til renholdelse, der var højere end nævnets normtal. Ved syn og skøn for landsretten var det godtgjort, at de renholdelsesudgifter, som udlejer havde beregnet og indregnet i budgettet, var rimelige og nødvendige.

Leje af renovationslifte

Dom afsagt af Østre Landsret (17. maj 2000 / GD 2000 30 Ø)

Kommunens regulativ for håndtering af husholdningsaffald indeholdt forbud mod, at affaldssække m.v. blev båret. U lejede renovationslifte til opsætning i trappeskakten, og medtog lejeudgiften i driftsbudgettet for ejendommen ved varsling af omkostningsbestemt leje. Udgiften var en nødvendig driftsudgift, som kunne medtages i den omkostningsbestemte leje.

Udgift til vicevært

GA 2008/26 HAN Afgørelse af 4. februar 2007 fra Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn

Viceværtudgift i omkostningsbestemt huslejebudget godkendt til 5.000 kr. pr. lejemål (dissens for højere beløb). U varslede i september 2006 en omkostningsbestemt huslejestigning indeholdende blandt andet udgift til vicevært/renholdelse. Posten kunne opgøres til 7.041,87 kr. pr. lejemål. Huslejenævnet godkendte i første omgang hele varslingen med undtagelse af en mindre post, mens Ankenævnet nedsatte udgiften til vicevært til 5.000 kr. pr. lejemål ud fra en

vurdering af "rimeligheden" i postens størrelse (dissens for at stadfæste huslejenævnets afgørelse), uanset at U kunne dokumentere, at udgiften på 7.041,87 kr. pr. lejemål var den faktiske afholdte udgift.

3.2.2.1 Vicevært og/eller inspektør

En inspektør udfører typisk det overordnede viceværtarbejde, fx:

- tilsyn med viceværten
- rekvirering af håndværkere til større arbejder
- tilsyn med håndværkere
- tilsyn med varmeanlægget

Afgørelse fra Ankenævnet i København (24. oktober 2005/ GA 2006/07)

Inspektørens arbejde havde karakter af viceværtarbejde. Ankenævnet afgjorde, at udgiften til inspektøren kunne tages med i driftsbudgettet under "Vicevært/renholdelse" med følgende begrundelse:

- dagligt tilsyn – og efter behov besigtigelse – af koncernens ejendomme
- besigtigelse af indvendige såvel som udvendige vedligeholdelsesarbejder
- udførelse af mindre reparationer
- kontakt til – og i fornødent omfang bestilling af – håndværkere
- forsikringsanmeldelser
- kontakt til R98 vedrørende renovation
- foranledige og koordinere loft- og kælderrydning, herunder advisering af beboere mv.
- kontrol af rengøring, håndværkere mv.
- daglig kontakt til beboere, beboerrepræsentation og myndigheder, hvis henvendelsen er af vedligeholdelsesmæssig karakter eller opgaver på ejendommen.

Hvis en inspektør også udfører arbejde, som har administrativ karakter, må udgiften til inspektøren fordeles til henholdsvis renholdelse og administration.

Afgørelse fra De Københavnske Huslejenævn (15. maj 2007)

Nævnet fandt, at udgiften kunne godkendes som renholdelse på driftsbudgettet ud fra den fremsendte dokumentation og arbejdsbeskrivelse. Udgiften til ejendomsinspektør blev også godkendt, da dennes opgaver ikke overvejende havde karakter af administration, og da udgiften var rimelig under hensyn til ejendommen og det lejedes karakter.

Udgifter på vedligeholdelseskontoen efter boligreguleringslovens § 18 og 18 b

Frederiksberg Huslejenævn godkender en udgift til inspektion, hvis den er sædvanlig, på driftsbudgettet. Den samlede udgift til renholdelse må dog ikke overstige, hvad der bliver betalt til renholdelse i andre tilsvarende ejendomme.

Tilkendegivelse fra af Helsingør Boligret (21. marts 2011 / GD 2011/34 B)

Udlejer varslede omkostningsbestemt lejeforhøjelse. I budgettet var blandt andet medtaget udgifter til indkøb af el-pærer, internetopkobling for ejendommens vicevært samt udgifter til kontorartikler. Huslejenævnet afviste udgiften til el-pærer og kontorartikler, mens udgiften til internetopkobling blev godkendt. Udlejer indbragte herfter afgørelsen for boligretten, udlejer accepterede dog, at udgiften til kontorartikler ikke kunne indgå i driftsbudgettet. Efter en tilkendegivelse fra boligretten om, at blandt andet udgifterne til el-pærer og internetopkobling ville blive godkendt, indgik udlejer og lejer forlig om at lægge boligrettens tilkendegivelse til grund, hvorefter boligrets-sagen blev hævet.

3.2.2.2 Trappevask

Afgørelse fra Frederiksberg Huslejenævn (18. januar 2007)
Nævnet besluttede, at udgifterne til trappevask og ejendomsservice ikke kunne tages med over vedligeholdelseskontoen, da disse udgifter er driftsudgifter, og dermed indeholdt i den omkostningsbestemte leje.

Afgørelse fra Ankenævnet i København (28. marts 2006)
Ankenævnet i København afgjorde, at udgifterne til trappevask ikke kunne tages med over vedligeholdelseskontoen, fordi udgiften er en driftsudgift.

3.2.2.3 Graffiti

Dom fra Østre Landsret (20.8.2007/GD 2007/450/T:BB 2007.743)
Østre Landsret udtalte, at fjernelse af graffiti på en ejendoms facader har til formål at sikre, at ejendommen fremtræder pæn og ordentlig, men har ikke betydning for ejendommens funktion eller tilstand. Udgiften til fjernelse af graffiti var derfor en udgift til renholdelse af ejendommen. Udgiften til graffitiabonnement er tidligere blevet anset for at have vedligeholdelsesmæssig karakter.

Afgørelse fra De Københavnske Huslejenævn (7. april 2009)
Nævnet besluttede, at en række udgifter bl.a. til fjernelse af graffiti ikke kunne tages med over vedligeholdelseskontoen, da de ikke vedrørte udvendigt vedligeholdelsesarbejde.

3.2.3 Administration

Udgiften til administration fastsættes normalt som et normalt. Posten har givet anledning til en lang række sager, og huslejenævnene anvender ikke ens normalt. Generelt kan man sige, at udgiften må være rimelig i forhold til ejendommen og det lejedes karakter.

Administration omfatter fx: porto, gebyr for betaling, honorar til advokat for bistand i forbindelse med lejeaftaler eller udsættelse af lejere.

Selvom den faktiske udgift er højere end normalt, kan hverken udgiften til normalt eller det højere beløb tages med over vedligeholdelseskontoen, fordi udgiften er en driftsudgift.

3.2.4 Forsikring

Den faktiske udgift til forsikringspræmien indgår i lejebudgettet.

3.3 Serviceabonnementer

I dag er det meget almindeligt at have abonnementer på mange forskellige typer arbejde. Et serviceabonnement er en aftale mellem ejer og en leverandør om en løbende levering af et produkt eller en serviceydelse for en given periode. Ydelsen er karakteriseret ved, at den er tilbagevendende enten årligt eller flere gange om året.

Et abonnement kan være lovpligtigt, eller det kan være frivilligt. Nogle abonnementer kan være både og, fordi de indeholder en lovpligtig del og en frivillig del, der har karakter af vedligeholdelse, samt måske en del, som har karakter af forsikring. Det er især de blandede abonnementer, som kan være vanskelige at rubricere – skal de med i driften eller over vedligeholdelseskontoen? Blot fordi man tegner et abonnement, bliver udgiften ikke nødvendigvis en driftsudgift. Det beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

3.3.1 Lovpligtige abonnementer

Rets- og nævnspraksis har fastlagt, at lovpligtige abonnementer er nødvendige og rimelige udgifter, som derfor skal indgå som del af driftsbudgettet for den omkostningsbestemte husleje. Det gælder bl.a. elevatorabonnement og centrifugeabonnement.

Serviceabonnementer vil ofte indeholde et større eller mindre element af vedligeholdelse. Det er fx tilfældet for et udvidet elevatorabonnement, der ud over et periodisk tilsyn med elevatoren også kan omfatte udbedring af visse nærmere specificerede former for skader på elevatoren.

Dom fra Østre Landsret (11. marts 1986/GD 1986/15 Ø)

Østre Landsret godkendte i GD 1986/15 Ø, at et meget omfattende elevatorabonnement, der omfattede fuld vedligeholdelse af elevatoren, kunne indgå som en budgetudgift, fordi abonnementet fandtes at være et naturligt led i administrationen af en ejendom med elevator.

Afgørelse fra Ankenævnet i København (19. september 2005 GA/2007/16)

Ankenævnet godkendte en mindre udgiftspost, svarende til udgiften til eftersyn af vaskeriets 4 centrifuger over driftsbudgettet. Resten af vaskeriudgifterne blev anset som udvendig vedligeholdelse.

3.3.2 Frivillige abonnementer

For de frivillige serviceabonnementer har landets huslejenævn en varierende praksis. Er du i tvivl, bør du derfor spørge huslejenævnet i den kommune, hvor ejendommen ligger.

Cleanodan og elektrolysebehandling

Dom fra Østre Landsret (18. januar 2002)

Østre Landsret har afgjort, at der er tale om vedligeholdelsesudgifter, som ikke kan tages med på driftsbudgettet, og derfor skal med over den udvendige vedligeholdelseskonto.

Clorius

Dom fra Boligretten på Frederiksberg (4. december 2008 / GD2010/45 B)

Boligretten afgjorde, at der var tale om en driftsudgift, da ydelserne i abonnementet ikke kun bestod af vedligeholdelse, men også egentlig energistyring og driftsrådgivning.

Energiovervågning/styring af energi

Udgiften til disse abonnementer er en driftsudgift.

Hvis et anlæg eller lignende overvåger ejendommens forbrug af varme, el eller vand via it, anses det som en driftsudgift. Lejerne opnår en større fordel, fordi driftsforstyrrelser kan undgås, og der opnås en mere rationel og økonomisk opvarmning og/eller forbrug af el og vand. Uregelmæssigheder kan konstateres hurtigt, så eventuelle fejl eller skader kan udbedres. Lejeren får derved en besparelse.

CTS-anlæg (Central Tilstandskontrol og Styring) anvendes til at styre og regulere bygningers varme- og ventilationsanlæg, så de fungerer optimalt med det mindst mulige energiforbrug.

Afgørelse fra Ankenævnet i København (12. oktober 1999 GA 1999/16)

Ankenævnet godkendte et CTS -abonnement som en driftsudgift.

Styring af el og vandforbrug

Afgørelse fra Ankenævnet i København (7. december 2004 GA 2005/09)

Ankenævnet godkendte et abonnement for styring af el og vandforbrug på driftsbudgettet. Arbejdet blev udført af en inspektør med bistand af en ingeniør og omfattede telefonisk døgnvagt og mindst et ugentlig besøg i ejendommens varmecentral med tilhørende justeringer.

Alle målere, termometre og ejendommens forbrug af el og vand blev noteret og indberettet til ingeniøren, hvorefter der løbende blev foretaget justeringer og fejlretninger.

Skadedyr

Abonnementer for bekæmpelse af skadedyr er ikke en driftsudgift.

Udgifter til skadedyrsbekæmpelse kan tages med over vedligeholdelseskontoen. Undtaget er dog rottebekæmpelsen, som er en driftsudgift.

Dom fra Østre Landsret (18. maj 2001)

Landsretten fandt ikke, "at det omhandlende skadedyrsabonnement er en nødvendig driftsudgift, som det under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter er rimeligt at medtage i driftsbudgettet, efter boligreguleringslovens § 8".



4. Mangler eller vedligeholdelse

En mangel kan være "oprindelig" eller "efterfølgende". Oprindelige mangler er mangler, der fandtes ved lejemålets begyndelse. Oprindelige mangler er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 10 - 15. Udlejeren skal stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand, jf. lejelovens § 9, og lejeren har efter lejelovens § 11 krav på, at eventuelle mangler afhjælpes.

Efterfølgende mangler fra udlejerens side opstår, hvis udlejeren tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt. Efterfølgende mangler fra lejers side opstår, hvis lejeren misligholder det lejede, uanset fordelingen af vedligeholdelsespligten.

Et eksempel på en oprindelig mangel findes i GD 2008/06 B. Lejer indbragte en sag for huslejenævnet vedrørende forskellige vedligeholdelsesmangler i ejendommen, herunder manglende lys på bagtrappen. Udlejer blev af huslejenævnet pålagt at opsætte lys på bagtrappen i ejendommen. Udlejer gjorde gældende, at der aldrig havde været elektrisk belysning på bagtrappen i ejendommen. Imidlertid gjorde lejer gældende, at der var tale om vedligeholdelsesarbejder, uanset at der ikke tidligere havde været elektrisk lys på bagtrappen, og at udlejer efter LL § 19, stk. 3, var forpligtet til at sørge for sædvanlig belysning i ejendommen.

Boligretten udtalte: "Efter oplysningerne i sagen finder vi, at det omhandlede tiltag er en forbedring af lejemålet. Påbud herom ligger udenfor huslejenævnets kompetence. Der er ikke konkrete holdepunkter for at antage, at manglende belysning på bagtrappen, hvilket ubestridt har været almindeligt for visse ældre byejendomme, udgør nogen betydende personrisiko. Vi stemmer herefter for at tage U's påstand til følge."

4.1 Skader på det lejede

Hvis ejendommen eller dens installationer ødelægges ved hærværk eller uagtsomhed, har lejerne krav på, at skaderne udbedres. Det følger af udlejers vedligeholdelsespligt.

Hvis udlejer modtager en erstatning enten af skadevolderen eller betaling fra forsikrings-selskab, kan han medtage den del af udgiften, der ikke er dækket, over vedligeholdelseskontoen, fx selvrisko. Får udlejeren ikke erstatning fra anden side, kan hele udgiften tages med på den udvendige vedligeholdelseskonto.

Udlejer er ikke forpligtet til at gøre ansvar gældende overfor skadevolderen, hvis ejendommen bliver beskadiget, men kan vælge selv at afholde udgiften. Hvis udgiften efter sin art er vedligeholdelse, kan den tages med over vedligeholdelseskontoen.

4.2 Skader forvoldt af lejer – misligholdelse

Lejeren skal i følge lejelovens § 25 behandle det lejede forsvarligt, og lejeren er erstatningsansvarlig for skader, som opstår ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans husstand eller andre, som han har givet adgang til det lejede. Lejeren hæfter derimod ikke for skader forårsaget af personer, der selv har skaffet sig adgang til det lejede, ligesom lejeren ikke hæfter for hændelige skader.

Lejer skal aflevere det lejede i samme stand som ved lejemålets start med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, eller som det påhviler udlejer at udbedre. Det følger af lejelovens § 98, stk. 1, 2. pkt. Noget andet gælder i de tilfælde, hvor lejeren har overtaget vedligeholdelsespligten af det lejede, og hvor der fx kan konstateres mangler, som lejeren er ansvarlig for. Her skal lejeren altid betale.

Lejeren har også pligt til at foretage reetablering, hvis lejeren har ændret indretningen af lejligheden efter lejelovens § 99.

Hvad der er misligholdelse henholdsvis slid og ælde, kan være svært at vurdere. Udlejeren må tage udgangspunkt i, om lejer kan gøres ansvarlig for skaderne; har lejer gjort noget, som han eller hun skal betale "erstatning" for.

Udgifter, som opstår, fordi lejeren har misligholdt det lejede, kan ikke tages med over vedligeholdelseskontoen. Sådanne udgifter skal betales af lejeren. Kan lejeren ikke betale, må udgiften sidestilles med et lejetab.

Har lejeren ikke udvist en uansvarlig adfærd, må der som udgangspunkt være tale om slid og ælde, og udgiften kan tages med over kontoen for udvendig vedligeholdelse.

5. Indvendig eller udvendig vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse af de enkelte lejemål er maling, hvidtning og tapetsering (lejelovens § 21). Indvendig vedligeholdelse omfatter maling af radiatorer, træværk og murværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler og entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals og køkkenlåger og alle nødvendige forarbejder.

Ifølge Typeformular A. 8. udg. omfatter indvendig vedligeholdelse også lakering af gulve i det lejede. Nogle huslejenævn godkender afslibning og lakering af gulve som en del af den indvendige vedligeholdelse også for lejemål indgået på ældre lejekontrakter, selvom det ikke fremgår af kontrakten.

5.1 Indvendig vedligeholdelseskonto

Når udlejeren har pligten til den indvendige vedligeholdelse af lejligheder, der anvendes til beboelse, skal udlejer føre en vedligeholdelseskonto for hver af disse lejligheder (indvendig vedligeholdelseskonto).

Efter formuleringen af bestemmelsen i lejelovens § 21 skal der alene føres konto for indvendig vedligeholdelse for lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse. Der afsættes i hvert regnskabsår et beløb pr. m² bruttoetageareal til maling, hvidtning og tapetsering af lejemålet.

Lejeren kan kræve, at der males, hvidtes og tapetseres, når

- det er nødvendigt og
- udgiften kan afholdes inden for den saldo, der er til rådighed på kontoen.

Hvis der ikke er penge på kontoen, og der alligevel bliver udført indvendige vedligeholdelsesarbejder i et lejemål, må udlejer selv bære udgiften. Udgiften kan ikke tages med over den udvendige vedligeholdelseskonto. Begrundelsen er, at det fremgår af boligreguleringslovens § 19, stk. 1, 1. pkt. "på kontoen efter § 18 kan fradrages beløb, der er anvendt til opfyldelsen af udlejerens pligt til anden vedligeholdelse end omhandlet i § 21 i lov om leje,"

5.1.1 Andre typer arbejder

Er lejligheden i god vedligeholdelsesstand for så vidt angår maling, hvidtning og tapetsering, og står der på kontoen for indvendig vedligeholdelse mere end 3 års hensættelser, kan lejeren kræve, at det overskydende beløb bruges på anden vedligeholdelse. Det kan fx være udskiftning af en køkkenbordplade, afhøvling af gulve eller lignende. Udgiften kan i så

fald ikke tages med over den udvendige vedligeholdelseskonto.

5.1.2. Gulvbehandling

Afslibning og lakering af gulve er efter praksis omfattet af den indvendige vedligeholdelse, når man anvender en type-lejekontakt. Alle andre vedligeholdelsesarbejder (herunder afhøvling af gulve) i lejemålet og på ejendommen er udvendig vedligeholdelse.

5.2 Absolut nødvendige følgearbejder til vedligeholdelsesarbejder

Afgørelse fra Lyngby Boligret (16. december 2010 / GD 2011/08 B)

Boligretten udtalte, "at udgifter til malerarbejde, når disse er afholdt i tilknytning til vedligeholdelsesarbejde, som hører under udlejers vedligeholdelsespligt, og hvor udlejers vedligeholdelsesudgifter også kan fradrages § 18-kontoen, og når disse er absolutte nødvendige følgearbejder, kan udgiften tages med over den udvendige vedligeholdelseskonto".

Desuden lagde retten til grund, at malerarbejderne hverken havde karakter af almindelig vedligeholdelse eller moderniseringsarbejder.

Eksempelvis vil udgifter til maling af rummets øvrige vægge m.m. ikke kunne fradrages § 18-kontoen, selvom der efter vedligeholdelsesarbejdernes afslutning fremtræder forskellig farvenuance eller lign., således som Gentofte Huslejenævn anførte i deres afgørelse.

GA 2011/04 Afgørelse fra Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn af 27. januar 2010

Udlejer var berettiget til at anvende midler fra GI kontoen på nødvendige følgearbejder i forbindelse med en køkkenmodernisering i hele ejendommen.

Udlejer havde, i forbindelse med en køkkenmodernisering i sin ejendom, indgået aftale med beboerrepræsentationen om, at han kunne anvende 629.550 kr. fra den udvendige vedligeholdelseskonto hos GI. Beløbet blev anvendt på nødvendige malerarbejder. GI havde ikke godkendt, at udgiften kunne trækkes på vedligeholdelseskontoen, da beløbet var anvendt til arbejder omfattet af LL § 21, det vil sige indvendig vedligeholdelse. Efter GI's opfattelse var det alene beløbet anvendt til forbedring, isolering og lignende, der kunne indgås aftale om, for så vidt angår vedligeholdelseskontoen. Ankenævnets flertal tiltrådte, at beløbet til nødvendige malerarbejder ved

Udgifter på vedligeholdelseskontoen efter boligreguleringslovens § 18 og 18 b

en køkkenmodernisering kunne trækkes fra den udvendige vedligeholdelseskonto, da udlejer og beboerrepræsentationen havde indgået aftale herom.

Flertallet har lagt vægt på, at der er tale om omfattende arbejder i forbindelse med udskiftning af køkkenerne, hvorfor efterfølgende maling må karakteriseres som nødvendige efterreparationer.

5.3 Udvendig vedligeholdelse

Udtrykket udvendig vedligeholdelse er ikke sprogligt logisk, fordi den udvendige vedligeholdelse omfatter alle arbejder til vedligeholdelse, uanset om de foretages indvendigt eller

udvendigt på ejendommen – undtagen maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling i lejlighederne. Det sidstnævnte er som tidligere nævnt som udgangspunkt indvendig vedligeholdelse.

§ 18 og 18 b kontoen kan bruges til udvendig vedligeholdelse af ejendommen. Udlejeren kan enten vælge at tage hele udgiften med over vedligeholdelseskontoen i det år, arbejdet er udført, eller tage de årlige ydelser på lånet med, efterhånden som de betales, når en vedligeholdelsesudgift er dækket ved at optage et prioritetslån.

Udvendig vedligeholdelse er:

- udbedring af slid og ælde af ejendommen og dens bestanddele
- reparationer
- udskiftning af bestanddele eller løsøre med noget der er tilsvarende

Eksempler på vedligeholdelsesarbejder, der kan tages med over kontoen for udvendig vedligeholdelse

- maling af facade
- maling af opgange
- reparation af tag
- reparation af nedslidt trappebelægning og defekte trin
- udvendig maling af vinduer
- udvendig maling af træværk
- udskiftning af faldstammer
- reparation og udskiftning af tekniske installationer fx hårde hvidevarer, dørtelefoner mv.
- reparation af elevator
- afrensning af affaldsskakter
- reparation og udskiftning af nøgler og låse på fællesrum
- skadedyrsbekæmpelse
- udskiftning af tagrender
- udskiftning af ruder
- serviceabonnementer af vedligeholdelsesmæssig karakter, der ikke er medtaget i driftsbudgettet, fx elektrolyseabonnement eller abonnement til kloakservice
- reparation af el- og vvs installationer
- udskiftning af toilet eller håndvask
- reparation og udskiftning af vaskemaskiner i fælles vaskeskælder

Udvendig vedligeholdelse omfatter også vedligeholdelse og reparation af udenomsarealer, fx reparation af legeredskaber, indkøb af blomster og planter til have og gård, reparation eller udskiftning af plæneklipper, fejmaskine osv. og beskæring og fældning af træer.



6. Forbedring eller vedligeholdelse

Udlejeren kan bruge § 18 og 18 b kontoen til forbedringsudgifter:

- der ikke er dækket af en lejeforhøjelse eller en ny højere leje ved genudlejning, og
- når beboerrepræsentationen eller et flertal af beboelseslejerne har accepteret, at udlejeren bruger vedligeholdelseskontoen til forbedringsudgifterne.

Normalt vil udlejeren kræve en højere leje som følge af forbedringen, men sker det ikke, eller får udlejeren kun udgiften dækket delvist via lejen, kan den del, der ikke dækkes, tages med over vedligeholdelseskontoen med lejernes accept. Se nærmere om krav i afsnit 9.2.

Mange af de arbejder, der udføres på en ejendom, vil omfatte både arbejder til vedligeholdelse og forbedring.

Hvis lejerne får stillet ydelser til rådighed, som de ikke har haft tidligere, er hele udgiften forbedring. Det kan fx være installation af elevatorer eller indretning af fælles vaskeri, hvor der ikke er en vedligeholdelsesdel.

Nye installationer har ofte kvaliteter, som de udskiftede installationer ikke havde, fordi der er sket en almindelig udvikling af produktet. Hvis de tilførte ekstra kvaliteter er almindelig standard på tidspunktet for udskiftningen af installationen, kan der ikke beregnes en forbedringsforhøjelse. Et eksempel er hårde hvidevarer, der er energibesparende. Er der derimod afholdt ekstra omkostninger til bestemte tekniske egenskaber, vil ejeren kunne opnå en forbedringsforhøjelse på baggrund af de afholdte ekstra omkostninger.

Udskifter udlejeren noget eksisterende, kan det være ren vedligeholdelse, eller der kan være tale om delvis forbedring og delvis vedligeholdelse. Når det arbejde, der er udført, giver en øget brugsværdi, men samtidig også indeholder vedligeholdelse fx reparationer, skal vedligeholdelsesdelen (eller "den sparede vedligeholdelse") fratrækkes den samlede udgift for at finde den andel, som udgør forbedringen.

Nogle huslejenævn har standardiserede satser (normtal) for beregningen af et fradrag for sparet vedligeholdelse (eller sparet fornyelse) i forbindelse med de almindeligste forbedringsarbejder, fx udskiftning af vinduer eller centralvarmeanstallation.

Det er ikke kun større arbejder, der er forbedringer. Også mindre arbejder og installationer er forbedringer, hvis de ikke har været der før. Det gælder fx tætningslister, ventilatorer og vandmålere.

6.1 Eksempler på forbedringsarbejder – med eller uden vedligeholdelsesfradrag (sparet vedligeholdelse)

Isolering

Isolering betragtes normalt altid som 100 % forbedring, med mindre der var isolering tidligere.

Dom fra Århus Boligret (Afgørelse af 28. maj 2010 / TBB2010.713)

Forbedringsforhøjelse i anledning af gavlisolering kunne pålægges alle beboere. Flertallet fandt, at arbejderne tilførte ejendommen en sådan brugsværdiforøgelse, at forhøjelsen kunne pålægges samtlige lejemål, samt at udgifterne til udførelse af arbejderne i deres helhed kunne danne grundlag for beregning af forhøjelsen, da arbejdet ikke indeholdt elementer af vedligeholdelse.

Afgørelse fra Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn (Afgørelse af 18. marts 2005 GD 2005 / 19)

Ankenævnet udtalte: "På baggrund af besigtigelsen og efter en gennemgang og drøftelse af sagen er det ankenævnets opfattelse, at isoleringen af tagfladen som udgangspunkt må anses som en forbedring efter LL § 58, idet der herigennem opnås en energibesparelse for samtlige lejemål i ejendommen."

Det er imidlertid oplyst under sagen, at der også i 1998 er foretaget isoleringsarbejder i dækket mellem 3. sal og loftet. Ankenævnet har derfor besluttet kun at godkende halvdelen af udgiften som forbedringer.

Ankenævnet har desuden besluttet at godkende byggepladsudgifter med den samme andel, som håndværkerudgifterne til isolering og altaner udgør af de samlede håndværkerudgifter i byggeprojektet. Udgiften til isolering af taget på 366.000 kr. og udgiften til altaner på 3.980.000 kr. udgør henholdsvis ca. 1,8 % og ca. 20 % af den samlede entrepris på 20.375.000 kr.

Der kan herefter godkendes en foreløbig lejeforhøjelse for isolering af taget. Ankenævnet fastsatte herefter en forbedringsforhøjelse for isolering og opsætning af lukkede glasaltaner.

Udgifter på vedligeholdelseskontoen efter boligreguleringslovens § 18 og 18 b

Altaner

Hvis altaner udvides eller inddækkes i forbindelse med en renovering, vil en del af renoveringsudgiften være en forbedring. Fordelingen mellem vedligeholdelse og forbedring er afhængig af omfanget af renoveringen.

**Dom fra Østre Landsret (9. maj 2006, GD 2006/65Ø/
T:BB 2007 60E)**

Forbedringsforhøjelse for udvidelse og inddækning af altaner godkendt med fradrag på 50 % for sparet vedligeholdelse. Udlejer ønskede at udvide altanernes areal og samtidig inddække dem. Udvidelsen indebar en forøgelse af altanernes areal med ca. 1,8 m², idet dybden af de ca. 3,6 m brede altaner skulle forøges fra ca. 1,2 m til ca. 1,8 m. Inddækningen skulle udføres med 60 cm brede glassektioner, der kunne skydes til siden, så altanerne kunne holdes helt åbne. Arbejderne blev

anset for at indebære en forbedring og kunne begrunde en lejeforhøjelse beregnet af 50 % af de afholdte udgifter.

Dom fra Østre Landsret (9. juni 2000/GD 2000/50 Ø)

Østre Landsret afgjorde, at udgifterne til glasinddækning af altaner berettigede til en forbedringsforhøjelse for en del af udgiften.

Gårdhave eller gårdanlæg

Når udlejer etablerer et nyt haveanlæg eller et gårdanlæg til lejerne, hvor der ikke tidligere har været noget fællesareal, er der tale om en forbedringsudgift.

Dom fra Østre Landsret (3. oktober 2011/ GD 2012/25 Ø)

Forhøjelse for en gårdrenovering blev skønsmæssigt fastsat af boligretten til 12,50 kr. pr. m². Lejer, der under hele lejeperioden med udlejers accept, havde kunnet parkere i



ejendommens gård i det omfang, der var plads, havde ikke en kontraktlig ret til fri parkering, og udlejer, der etablerede flere p-pladser og opsatte bom mod offentlig vej, var berettiget til at kræve leje af p-pladserne.

Afgørelse fra Ankenævnet i København (23. august 2004, GA 2005/02)

Udlejeren etablerede en gårdhave/beboerhave. Ankenævnet afgjorde, at en del af udgiften var forbedring, der kunne begrunde en lejeforhøjelse.

HPFI-relæ

Installering af HPF I-relæ reducerer risikoen for kortslutning i de elektriske installationer med heraf følgende brandfare. Der er fast praksis for, at denne forøgede sikkerhed for beboerne er udtryk for en kvalitetsforbedring, der berettiger til en lejeforhøjelse.

Siden den 1. juli 2008 har det været et lovkrav, at alle bygninger i Danmark skal have installeret HPFI-afbrydere i elinstallationerne. Det er ejendommens ejer, der er ansvarlig for, at installationen skete inden den 1. juli 2008. Der installeres én pr. lejlighed samt til kælder, opgang og evt. vaskehus.

Afgørelse fra Ankenævnet i København (30. januar 2001/GA 2001/08)

Ankenævnet afgjorde, at opsætning af HPF I-relæer i samtlige lejligheder i ejendommen er en forbedringsudgift.

Køkken og bad

Et køkken eller bad, som bare udskiftes med et andet helt tilsvarende køkken eller bad, er vedligeholdelse. Det er imidlertid sjældent, at der ikke sker ændringer, som gør køkkenet eller badet mere brugbart og dermed medfører en øget brugsværdi. Det vil således næsten altid være tale om en delvis forbedring, når et køkken eller badet udskiftes. Udskiftningen kan fx medføre, at arealet af køkkenet bliver større, eller der bliver opsat flere og bedre skabe og/eller, der installeres hårde hvidevarer, som ikke tidligere har hørt til lejligheden. Renovering af bad kan fx medføre, at arealet bliver større, der kommer varme i gulvet og lignende. Omfanget af forbedringen afhænger af de konkrete forhold.

Dom fra Østre Landsret (31. maj 2011/ TBB 2011 665 / GD 2011 52 Ø)

Udlejer havde forbedret et lejemål med blandt andet nyt køkken og bad, nye el-installationer, nyt gulv i køkken, HPFI-anlæg mv. Lejemålet var gennemgribende forbedret. Forbedringsandelen for køkken og bad blev fastsat til 75 %. Forbedringsandelen for emhætte, HPFI-anlæg, nye el-instal-

lationer og nyt køkkengulv blev fastsat til 100 %. Afhøvling af gulv var ikke en forbedring

En udlejer udførte arbejder i en lejlighed på 73 m², således at den fik et nyt elementkøkken og nye hårde hvidevarer, et nyt badeværelse med ny sanitet, nye elinstallationer, renoverede gulve mv. Lejeren klagede til huslejenævnet over lejens størrelse. Nævnets flertal fandt, at lejen skulle fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, da der ikke var sket modernisering i et sådant omfang, at det berettigede til udlejning efter lovens § 5, stk. 2, selv om udlejer havde afholdt udgifter til moderniseringen med ca. 174.000 kr. En del af disse dækkede efter nævnsflertallets opfattelse over vedligeholdelsesarbejder, hvorfor de ikke kunne medregnes ved fastsættelse af forbedringsudgifterne. Boligrettens flertal derimod fandt, at udgifterne, der måtte antages at være medgået til forbedring, oversteg beløbsgrænsen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2. I den forbindelse blev udgifterne til modernisering af bad og ny sanitet alene godkendt med 75 %, da lejligheden tidligere havde været forsynet med et ældre, men funktionelt bad og toilet. Flertallets afgørelse blev stadfæstet af landsretten i henhold til grundene.

Dom fra Østre Landsret (24. oktober 2006/GD 2006/82 Ø)

Huslejenævnet godkendte ikke udlejers forbedringstillæg, da der ikke var dokumentation for udgifterne. Boligretten fastsatte forbedringstillægget til 14.893 kr. årligt. Der blev ikke foretaget fradrag for sparet vedligeholdelse for det oprindelige badeværelse. Landsretten fandt ikke grundlag for at tilsidesætte boligrettens skøn over forbedringstillægget. Landsretten udtalte:

"Det tiltrædes, at moderniseringen af badeværelset og udskiftningen af altandøren udgør forbedringer, jf. ML § 5, stk. 1, 2. pkt. Forbedringsforhøjelsen, som kan tillægges lejen i forbedrede lejemål, skal modsvare den øgede brugsværdi ved forbedringen. Landsretten finder efter bevisførelsen ikke grundlag for at tilsidesætte den vurdering, som en enig boligret har foretaget, og hvorefter forbedringstillægget er beregnet uden fradrag for badeværelset til 9.406 kr. og efter fradrag af 33 1/3 % for altandøren til 1.254 kr. Landsretten stadfæster herefter boligrettens dom i det omfang, den er anket."

Installerer udlejeren bad i en lejlighed, der ikke tidligere har haft bad, er hele udgiften forbedring. Ved nyt bad til erstatning for et tidligere kan der være tale om, at udgiften indeholder både en forbedrings- og vedligeholdelsesdel, fordi det nye bad får installationer mv., som giver en vis øget brugsværdi.

Hvis der fx er indrettet bruseplads, hvor der ikke tidligere har været en sådan, eller der er installeret vandbesparende

Udgifter på vedligeholdelseskontoen efter boligreguleringslovens § 18 og 18 b

installationer, vil en del af udgiften være forbedring. Det er de konkrete forhold før og efter, der afgør omfanget af forbedringen.

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 % forbedring.

Herunder er samlet **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. Der er også eksempler på, at landsretten har godkendt 100 % som forbedring ved modernisering af badeværelse.

Badeværelser:

- Siddebadekar skiftet ud med bruseniche
- Udskiftning af terrazzogulv til mere tidsvarende gulvlægning
- Rumændringer/indretning
- gulvvarme, vådrumssikring, og efterfølgende nye fliser, nyt loft
- Vaskesøjle til installation af
- vaskemaskine /tørretumbler
- Udskiftning af armaturer, wc m.v.
- Etablering af andre elektriske installationer (ventilatorer, stikkontakter og lignende).

Køkkener:

- Installation af hårde hvidevarer
- Opsætning af fliser
- Udskiftning af gulv
- Installeret elementkøkken mod tidligere rammekøkken
- Rumændringer/indretning (indretning af spiseplads)
- Udvidelse af skabsplads
- Elinstallationer – flere stikkontakter og lignende.

Dom fra Østre Landsret (9. april 2001/GD 2001/36 Ø)

Østre Landsret godkendte, at udlejer ikke foretog fradrag for sparet vedligeholdelse i forbindelse med en lejeforhøjelse for en køkkenmodernisering. Der var kun foretaget fradrag for en del af VVS-udgiften og malerarbejdet.

Dom fra Østre Landsret (26. august 2000/GD 2000/42 Ø T:BB 2000.494 Ø)

Udlejer havde moderniseret et eksisterende badeværelse med bl.a. bruseniche i stedet for badekar, nye fliser, gulv og

termostatventiler. Østre Landsret godkendte, at udlejer opkrævede en forbedringsforhøjelse for hele udgiften.

Dom fra Østre Landsret (17. januar 2000/GD 2000/12 Ø/T:BB 2000.213 Ø)

Ved modernisering af en lejlighed, som bl.a. omfattede renovering og udvidelse af køkken (bl.a. nye skabe, bordplader, vandinstallationer og hårde hvidevarer) og renovering og udvidelse af badeværelse, kunne 2/3 anses som forbedring.

Mobilsug

Dom fra Vestre Landsret (26. juni 2008/GD 2008 54 V)

Etablering af mobilsug, gæsterum, vindfang m.v. og diverse facadearbejder var forbedring.

Udlejer etablerede mobilsug, vindfang, gæsterum og cykel- og barnevognsparkering i sin ejendom, og gennemførte samtidig arbejder på ejendommens facader og altangange, som bl.a. forbedrede udsynet og lysindfaldet. Alle arbejder var forbedring, men der skulle dog fradrages bl.a. 1/4 af udgifterne til mobilsug som sparet vedligeholdelse.

Afgørelse fra Ankenævnet i København (18. oktober 2007 GA 2007/13)

I forbindelse med en gårdrenovering ønskede udlejereren at etablere et mobilsuganlæg til beboelseslejerne affald, mens erhvervslejerne ville få stillet et skur med affaldscontainere til rådighed. Udlejereren varslede en foreløbig forbedringsforhøjelse. Lejer mente ikke, at der blev opnået nogen brugsværdiforøgelse, da der i forvejen var nedfaldsskakte i ejendommen, og erhvervslejerne affald ville fortsat befinde sig i gården, nu blot i et skur.

Ankenævnet godkendte den foreløbige forbedringsforhøjelse, bl.a. baseret på den besparelse, som lejeren ville opnå på affaldstømning, samt det forhold, at der i gården blev opstillet et skur til erhvervslejerne affald.

Postkasseanlæg

Med virkning fra den 1. januar 2010 skulle alle landets etageejendomme, uanset opførelsetidspunkt, have opsat postkasseanlæg i stueetagen, hvis ejendommens beboere fortsat skulle have deres post leveret til adressen (bekendtgørelse nr. 1313 af 14. december 2004). Det fremgår af bekendtgørelsens § 9, at pligten til at opsætte brevkasseanlæg påhviler ejendommens ejer.

Afgørelser fra Huslejenævnene i Århus (30. december 2010 og 3. januar 2011)

Etablering af postkasseanlæg blev godkendt som en forbedring men i modsætning til praksis fra huslejenævnene i

København, hvor man godkender hele udgiften som en forbedring, fratrækker huslejenævnene i Århus 25 % til sparet vedligeholdelse.

Afgørelse fra Ankenævnet i København (14. februar 2011)
Efter ankenævnets opfattelse medfører opsætning af postkasser en forøgelse af det lejedes værdi, som kan modsvares af en forbedringsforhøjelse jf. lejelovens § 58. Lejeforhøjelsen beregnes på grundlag af en ydelse på et 10-årigt kreditforeningslån.

Radiatoranlæg

Dom fra Østre Landsret (13. februar 2006/T:BB 2006 472B)
Forbedringsforhøjelse ved udskiftning af enstrenget radiatoranlæg med tostrenget sat til 1/3 af udgifterne. Udskiftning af enstrenget radiatoranlæg med tostrenget berettigede til forbedringsforhøjelse opgjort på grundlag af anlægsudgiften ved etablering af det tostrengede anlæg, men med fradrag for sparet vedligeholdelse på 2/3 af udgifterne.

Sikkerhed i elevator

Arbejdstilsynet bekendtgjorde i 1997 nye regler for sikkerhed i elevatorer, som alle skulle være opfyldt inden udgangen af marts 2000. Disse arbejder øger sikkerheden for brugerne, og udgifterne kan derfor betragtes som forbedringer, der kan danne grundlag for en lejeforhøjelse.

Dom fra Østre Landsret (19. november 1999/GD 1999/54 Ø/T:BB 2000.488 Ø)

Udlejer havde forbedret sikkerheden i en elevator i et erhvervslejemål, og varslede en lejeforhøjelse. Landsretten afgjorde, at forbedringen af sikkerheden var en forbedring, og udlejer var berettiget til at forhøje lejen.

Afgørelse fra Ankenævnet i København (31. august 2004, GA 2005/04)

En udgift til udskiftning af dørpumper på elevatordøre kunne ikke indgå i beregningen af en forbedringsforhøjelse for lovliggørelse af elevatorer, selvom de nye dørpumper kunne holde et større tryk på dørene, end de tidligere dørpumper kunne. Forbedringsforhøjelsen kunne fordeles efter bruttoetageareal.

Huslejenævnet havde truffet afgørelse om, at udgiften til udskiftning af dørpumper ikke kunne indgå i forbedringsudgiften, men godkendt, at udgifterne var blevet fordelt efter bruttoetageareal.

Under ankenævnets behandling af sagen oplyste udlejer, at de nye dørpumper kunne holde et større tryk på elevatordørene, end de tidligere dørpumper kunne. Ankenævnet stadfæstede huslejenævnets afgørelse.

Varmeanlæg – installation af nyt

Installation af et fjernvarmeanlæg er en delvis forbedring, hvis ejendommen overgår fra individuel opvarmning, eksempelvis kakkelovne eller elvarme, til kollektivt varmforsyningsanlæg. I dette tilfælde kan udgiften medføre husleje-forhøjelse med et fradrag, det såkaldte "kakkelovnsfradrag". Forbedringsandelen kan tages med over § 18 b kontoen, hvis udlejer ikke har varslet lejeforhøjelse eller opkrævet en ny højere leje som følge af arbejderne.



Udgifter på vedligeholdelseskontoen efter boligreguleringslovens § 18 og 18 b

Hvis en udlejer af en ejendom, som i forvejen har et centralvarmeanlæg, tilslutter ejendommen kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme eller naturgas, kan han få udgiften dækket hos lejerne, jf. lejelovens § 61. Der er tale om en 10-årig godtgørelse, hvor der skal fratrækkes et beløb for besparelsen, hvilket efter praksis som hovedregel er 1/3 af udgiften. Der er ikke tale om en forbedring i lejeretlig forstand, udgiften kan tages med over vedligeholdelseskontoen, hvis udlejer ikke får udgiften godtgjort.

Afgørelse fra Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn 9/12 2014 (Sagsnummer 2014-0050478)

Et fjernvarmeanlæg, der ændredes fra at være dampbaseret til at være vandbaseret gav ikke ejeren ret til at kræve en godtgørelse hos lejerne efter lejelovens § 61. Ændringen blev heller ikke betragtet som en forbedring, der kunne varsles lejeforhøjelse for, idet udgifterne ansås som vedligeholdelsesudgifter. Ankenævnet lagde vægt på, at udgifterne til ny veksler og ny varmtvandsbeholder, som var en forudsætning for ændringen, ikke indgik i forhøjelsen, idet disse dele blev leveret af Hofor (Hovedstadens Forsyningsselskab) uden udgift for udlejer. Det var således Ankenævnets opfattelse, at de resterende arbejder ikke medførte en forøgelse af brugsværdien for lejerne.

Vinduer

Nye vinduer er normalt en delvis forbedring. Forbedringsdelen er afhængig af, hvor gode de nye vinduer er, i forhold

til de gamle. Hvis der er udskiftet fra enkeltglasvinduer til 3-lagstermovinduer, er forbedringsdelen stor, men er der monteret forsatsruder på de gamle vinduer, er forbedringsdelen mindre. Mange huslejenævn har faste normtal for fordelingen mellem vedligeholdelse og forbedring. Domstolene har dog praksis for, at udlejer skal foretage et konkret skøn over fordelingen mellem vedligeholdelse og forbedring i hver enkelt vinduesudskiftning.

Dom fra Vestre Landsret (30. maj 2012 / GD 2012 90 V / TBB 2012 492V)

Gamle termovinduer med trærammer var blevet udskiftet med nye termovinduer med plastikrammer. De nye vinduer havde en bedre isoleringsevne, bedre funktionalitet og lejernes vedligeholdelsespligt vedr. vinduerne var reduceret. Selvom forbedringerne delvist kunne henføres til den almindelige udvikling i termovinduer, godkendte retten, at der var sket en brugsværdiforøgelse og fastsatte forbedringsandelen af udgifterne til 1/3. De gamle vinduer var formentlig fra opførelsen, og var termovinduer med trærammer, som skulle olieres af udlejer udvendigt og L indvendigt. De gamle vinduer var utætte, vendevinduer, almindeligt termoglas, ikke lavenergiglas og ikke lydisolerende. De nye termovinduer var med plastikrammer, høj isoleringsevne mellem karm og ramme og med dobbelte tætningslister. Tvisten vedrørte alene størrelsen af forbedringsandelen og vedligeholdelsesfradraget. Huslejenævnet havde i sin afgørelse godkendt en forbedringsandel på 66,67 %.



Boligretten lagde vægt på, at selvom det ikke var bevist, at vinduerne havde medført en væsentlig reduktion af varmetab eller en væsentlig støjdempling, kunne det lægges til grund, at de nye vinduer måtte have medført en vis reduktion af både varme og støj. Da lejernes vedligeholdelsespligt samtidig var reduceret med de nye vinduer, ville formanden godkende en forbedringsandel på 33,33 %. Boligrettens dom lød således på, at huslejenævnets afgørelse ændredes, så der blev godkendt en forbedringsandel på 33,33 %.

Landsretten stadfæstede dommen.

Dom fra Vestre Landsret (18. november 1999/GD 1999/52 V)

Lejligheden er ved moderniseringen blevet forsynet med nye termovinduer i alle rum. Det er oplyst, at der før havde været koblede ruder i køkken og soveværelse, medens vinduerne i den øvrige del af lejligheden var '1. generationstermoruder'. Desuden var et stort vindue i et af rummene med en uisolert konstruktion, og altandøren var enkeltlagsglas. Under hensyn hertil fastsættes udgiften til sparet vedligeholdelse til 40 %, således at 60 % anses som forbedring.

Dom fra Østre Landsret (14. maj 2002/GD 2002/44 Ø)

Ved udskiftning fra gamle vinduer med forsatsruder til termovinduer skulle udlejer ikke trække den gamle forbedringsforhøjelse for forsatsruder fra i den nye forbedringsforhøjelse. Derimod skulle udlejer ifølge Østre Landsret beregne andelen af sparet vedligeholdelse ud fra vinduernes stand ved udskiftningen. Landsretten godkendte, at 50 % af udgiften var sparet vedligeholdelse.

Renovering af gamle vinduer

Dom fra Østre Landsret (22. februar 2006/GD2006/37 Ø/T:BB 2006 4910E)

Forbedringsforhøjelse ved renovering af gamle vinduer, der blev forsynet med koblede rammer med energiglas, sat til 2/3 af udgifterne.

På en ejendom blev gennemført en vinduesløsning, hvor gamle vinduer blev renoveret og forsynet med koblede rammer, monteret med energiglas. Som led i renoveringen var 25 - 30 % af vinduerne blevet udskiftet helt eller delvist. Arbejdet udgjorde en forbedring, der skulle sidestilles med udskiftning af vinduer til termovinduer, og 2/3 af udgifterne skulle derfor regnes som forbedring.

6.2 Gennemgribende forbedrede lejemål

Brl. § 5, stk. 2 har følgende ordlyd:

"Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter lejelovens § 47, stk. 2, jf. dog stk. 3 og § 73, stk. 3 i lov om leje".

Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringen efter principperne i § 58 i lov om leje væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften, enten overstiger et bestemt beløb pr. m², eller et fastlagt samlet beløb.

Beløbsgrænserne i § 5, stk. 2, 2. pkt. er fastsat i 2000-niveau. Beløbene reguleres én gang årligt.

Når et lejemål er gennemgribende forbedret, er lejen ikke begrænset til den omkostningsbestemte leje tillagt et forbedringstillæg. Lejen kan fastsættes skønsmæssigt til et beløb, som blot ikke væsentligt må overstige det lejedes værdi.

Ifølge betænkningen afgivet af Boligudvalget den 22. maj 2000 er det alene arbejder, som indebærer en forøgelse af det lejedes værdi, der kan tages med i opgørelsen af forbedringsudgiften. Ligeledes skal der være en rimelig sammenhæng mellem arbejdet og den dertil knyttede udgift. Man kan derfor ikke udskifte et forholdsvis nyt køkken med et nyt køkken blot for at nå beløbsgrænsen. Heller ikke, hvis udlejer fjerner et nyt køkken opsat af den tidligere lejer og installerer et tilsvarende for at opnå en tilstrækkelig stor investering.

Ved "forbedringsudgiften" forstås ifølge ovennævnte betænkning den rene forbedringsudgift, dvs. investeringen med sædvanligt fradrag for sparet vedligeholdelse, idet vedligeholdelsesudgiften ikke kan regnes med i forbedringsudgiften. I forhold til vedligeholdelseskontoen er det alene den del af omkostningerne, der er vedligeholdelse, som kan tages med over kontoen. Udlejer bør derfor allerede ved projektstart sørge for at få fordelt udgifterne på de enkelte typer arbejder, fx badeværelse, køkken, vinduer mv. På den måde har udlejer grundlaget for at fordele udgiften på vedligeholdelsesarbejder og forbedringsarbejder.

Afgørelse fra Huslejenævnet i København (29. september 2005)

Huslejenævnet udtaler, at der er fast nævnspraksis for, at en del af udgifterne til renovering af lejligheder, der udlejes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan fradrages vedligeholdelseskontoen.

"Når en lejlighed forbedres, sker forbedringen efter principperne i lejelovens § 58, hvorefter kun de arbejder, der forøger det lejedes brugsværdi kan danne grundlag for et tillæg til lejen. De resterende udgifter kan fradrages de udvendige vedligeholdelseskonti".

7. Etablering af lejligheder og ændring fra erhvervs- til beboelseslejligheder

For lejligheder, der etableres i uudnyttede tagetager eller tidligere erhvervslokaler, gælder andre og friere regler for beregning af lejen. Udlejer har lov til at beregne lejen i henhold til markedislejen.

7.1 Etablering af lejligheder

Etablering af nye lejligheder kan fx ske i uudnyttede tagetager. Udgangspunktet er, at udgifter til etablering af nye boliger ikke kan tages med over vedligeholdelseskontoen efter § 18 og § 18 b, fordi udgiften danner grundlag for den nye husleje.

I mange tilfælde kan det dog være vanskeligt at opgøre, hvilke udgifter der er etableringsudgifter, og hvilke der er forbedrings- eller vedligeholdelsesudgifter. Som udgangspunkt vil alle arbejder, der udføres, fordi der skal indrettes en lejlighed, være etableringsudgifter, for eksempel nye rørforinger (eller blot forlængelse af eksisterende), forlængelse af trappe og elevator, radiatorer, elforsyning, køkken, badeværelse m.v.

Indretning af ny taglejlighed sker ofte samtidig med, at taget udskiftes. Udgiften kan derfor være en samlet entrepris, hvor udlejer må lave et konkret skøn over, hvilke udgifter der kan tages over kontoen. Det er nemmere at fordele udgifterne, hvis det allerede fremgår af udbudsmateriale og prospektet, hvilke udgifter der hører til etablering af lejligheder, og hvilke udgifter der vedrører udskiftning af tag.

7.2 Ændring fra erhvervs- til beboelseslejligheder

Reglerne om den omkostningsbestemte huslejeregulering kan fraviges, når udlejer indretter beboelse i lokaler, der tidligere udelukkende blev anvendt til erhverv (den 31. december 1991). Udlejer kan for sådanne beboelseslejligheder opnå en husleje, der svarer til det lejedes værdi.

Udgangspunktet er, at den del af udgifterne til ændring af erhvervs- til beboelseslejligheder, der anses som forbedring, ikke kan tages med over vedligeholdelseskontoen efter § 18 og § 18 b, fordi udgiften danner grundlag for den nye husleje. Den resterende del af udgiften, der anses som vedligeholdelse, kan tages med over kontoen.

Dom afsagt fra Østre Landsret (16. december 2010) (GD 2011 18 Ø)

Udlejer havde indrettet et beboelseslejemål i en tidligere staldbygning, og udlejet lejemålet til en årlig leje på 84.000 kr. Indretningen af lejemålet var i væsentligt omfang sket ved udlejers eget arbejde. Huslejenævnet vurderede, at 70 procent af de udførte arbejder var forbedringsarbejder og fastsatte lejen til 54.000 kr. Boligretten og landsretten vurderede, at 90 % af de udførte arbejder var forbedringsarbejder og fastsatte lejen til 64.800 kr.

Afgørelse fra Huslejenævnet i Århus (28. september 2007)

Nævnet godkendte, at en udlejer havde taget ca. 19 % af de samlede udgifter til ombygning/renovering af et erhvervslejemål med over vedligeholdelseskontoen, idet hans opdeling af udgifter efter nævnets skøn var rimelig. Udlejer oplyste, at vedligeholdelsesandelen af de samlede udgifter til ombygning/renovering kun udgjorde ca. 19 %. Det fremgik, at der for tømrerarbejdet var fratrukket mellem 15 og 50 % af omkostningerne på vedligeholdelseskontoen, for VVS-arbejdet 25 %, og for murerarbejdet fratrukket 100 %. EI-arbejdet var fratrukket med 25 % og endelig var der fratrukket mellem 70 og 100 % af posten diverse. For hver enkelt udgiftspost opdelt efter fagområder forekom udlejers skøn velbegrunderet, hvorfor vedligeholdelseskontoen ikke sås værende bebyrdet på en måde, der er urimelig for lejerne i de hidtidige lejemål.

Dom fra Boligretten i Horsens (27. februar 1996)

Huslejenævnet afgjorde, at ved nyindretning af 4 boliger i et baghus, som før var erhverv, kunne der for den del, der handler om vedligeholdelse af tag, facade samt udskiftning af vinduer, tages et passende beløb (skøn) med over den udvendige vedligeholdelseskonto. Det gælder for udskiftning af vinduer, at der er fradraget 75 % (forbedring), inden udgiften er belastet kontoen. Der er taget udgangspunkt i de konkrete arbejder, set i forhold til det, der var før renoveringen, og til det der nu er efter renoveringen. Alle øvrige udgifter, der vedrørte ombygning til boliger, kunne ikke tages over vedligeholdelseskontoen.

8. Andre typer udgifter

8.1. Energimærkning

Energimærkningen skal vise bygningens energimæssige tilstand og kan desuden indeholde informationer om vandforbrug. Dette kan synliggøre behovet for energiforbedringer over for ejere og lejere.

Udgifter, som udlejer bliver pålagt i forbindelse med lov om fremme af energibesparelser i bygninger, kan udlejer tage med på varme- og varmtvandsregnskabet, jf. lejelovens § 36, stk. 2. Følgende udgifter kan forekomme:

- udgifter til energistyring – herunder kortlægning af energiforbrug, planlægning, registrering og opfølgning
- udgifter til energimærkning bestående af energimærke, energiplan og dokumentation for energimærkningen
- udgifter i forbindelse med eftersyn af tekniske anlæg herunder udgifter til kontrolmåling, justering, rensning, samt mindre forbedringer af anlæggets drift som udskiftning af filtre m.v.
- rådgivning om drift, vedligeholdelse, effektivitet udskiftning og forbedring af tekniske anlæg.

Dom fra Frederiksberg Boligret (23. august 2013)

Boligretten på Frederiksberg har ved dom den 23. august 2013 afgjort, at udlejer er berettiget til at medtage udgiften til energistyring som en udgift i varmeregnskabet over for lejer. Sagen omhandlede en ejendom, der var omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje. Tvisten mellem udlejer og lejer vedrørte, om udgiften til energistyring kunne medtages i varmeregnskabet over for lejerne, eller om udlejer er henvist til at medtage udgiften som en udgift i den omkostningsbestemte leje.

Udgiften til energistyring dækker de registreringer af ejendommens forbrug af energi og vand og de energi- og vandforbrugende installationers driftsforhold. Registreringerne skal foretages månedligt og indsendes til det certificerede energimærkningsfirma, der skal udarbejde energimærket for ejendommen.

Udlejer var under sagen grundlæggende af den opfattelse, at udgiften til energistyring er en del af udgiften til energimærkning, som udlejer ifølge lejelovens § 36, stk. 2, 3. pkt. kan medtage i varmeregnskabet over for lejerne, med henvisning til blandt andet lov om fremme af energibesparelser i bygninger og bekendtgørelse om energimærkning i bygninger.

Boligretten på Frederiksberg nåede i afgørelsen frem til, at udlejer kunne medtage udgiften til energistyring, jf. lejelovens § 36, stk. 2, 3. pkt., og lagde bl.a. vægt på, at energimærkningen er lovpligtig, og at det af ordlyden af lejelovens § 36, stk. 2, 3. pkt. fremgår, at "udgifter til energimærkning" skal medtages i varme- og varmtvandsregnskabet.

8.2 Låse og nøgler

Ifølge lejelovens § 20 skal lejer i "lejeperioden" foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler. Lejelovens § 20 er fravigelig, det vil sige, at udlejer kan overtage pligten til vedligeholdelse af låse og nøgler, jf. lejelovens § 24 og § 5 stk.1. I så fald kan udgifterne tages med over § 18 b-kontoen. Det afgørende er, at det fremgår af lejekontrakten, og at fravigelsen er fremhævet. Ved de fleste udlejninger anvendes en typekontrakt. Udgangspunktet er derfor, at det er lejerne, der har forpligtigelsen til at vedligeholde og forny låse og nøgler i lejeperioden. Som hovedregel kan udgifter til låse og nøgler derfor ikke tages med over vedligeholdelseskontoen.

Andre situationer:

- Udskiftning af låsesystemet i hele ejendommen: Der kan være tale om en hel eller delvis forbedring. Hvis forbedringen ikke er dækket af lejestigning, kan udgiften tages med over vedligeholdelseskontoen.
- Udskiftning af låsesystemet i den enkelte lejlighed: Hvis den nye lås har forøget det lejedes værdi, eks. mere sikkerhed eller lign., er der tale om en forbedring.
- Nøgler til vicevært eller håndværkere er som udgangspunkt vedligeholdelse.
- Nøgler til gadedøre (fælles) er vedligeholdelse.
- Hvis der afholdes udgifter uden for "lejeperioden", altså hvis lejligheden står tom, kan udgifter til låse og nøgler tages med over konto for udvendig vedligeholdelse.

Dom afsagt af Vestre Landsret (16. december 2011 / GD 2012/53 V)

Lejer, der efter fraflytning undlod at aflevere sin nøgle, skulle betale for udskiftning af nøgler og omkodning af låse i hele ejendommen.

Lejer fraflyttede den 1. februar 2010 sit boliglejemål og undlod trods aftale herom samt flere påmindelser fra udlejer at aflevere alle sine nøgler. Lejeren blev i boligretten frifundet for lejers krav vedrørende udskiftning og omkodning af låse, men blev af landsretten dømt til at betale for udskiftning og omkodning af låse i hele ejendommen, idet landsretten bemærkede, at

Udgifter på vedligeholdelseskontoen efter boligreguleringslovens § 18 og 18 b

parterne ved flyttesynet havde indgået aftale om aflevering af nøglerne, og at udlejer ved fremsendelse af en skrivelse, hvori han oplyste lejer om de omkostningsmæssige konsekvenser ved ikke at aflevere nøglerne, havde dokumenteret sit krav. Da nøglerne ikke blev afleveret, og da det måtte være klart for lejeren, navnlig efter modtagelsen af brevet af 25. februar 2010 fra ejendomsselskabet, at dette kunne få omkostningsmæssige konsekvenser, har ejendomsselskabet været berettiget til at kræve udgifterne til omkodning af låse m.v. erstattet af lejeren.

Afgørelse fra Århus Huslejenævn (13. august 2003)

Nævnet godkendte 2/3 forbedring af udgiften til ny lås i lejligheden. Lejligheden blev renoveret, og udgiften til den nye lås indgik i den samlede renoveringsudgift.

8.3 Antenne og elektroniske kommunikationstjenester

Elektroniske kommunikationstjenester omfatter antenneanlæg, Internet, bredbånd, data- og teleanlæg, telefon, ISDN, hybridnet, kabel tv, ADSL, intranet, parabol m.v. Udgiften til disse kan ikke tages med over vedligeholdelseskontoen. Dette gælder, selvom udlejer ikke har et antenneregnskab.

Udlejer kan tage udgifterne med over antenneregnskabet, jf. lejelovens § 46 c, stk.1. Udgifterne kan omfatte vedligeholdelse, reparation, installation og forbedring af antenne- og kommunikationsanlæg.

Afgørelse fra Århus Huslejenævn (23. juni 2006)

Nævnet afgjorde, at udlejer ikke kunne tage udgiften med, da det direkte af lejelovens § 46 c, stk. 2, 3. pkt. fremgår, at udgifter til vedligeholdelse af fællesantenneanlæg eller fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, ikke må medtages. Der er ikke hjemmel til at fradrage nogen form for udgifter, uanset om lejerne enkeltvis eller samlet har accepteret, at der kan fradrages et forbedringsbeløb efter boligreguleringslovens § 19.

Afgørelse fra Huslejenævnet i Randers (6. juni 2005)

Nævnet godkendte ikke et forbedringstillæg for fællesantenneanlæg. "Udgifter til antenneanlæg har ikke kunnet indeholdes i lejen siden 1. januar 2001, jf. LL § 46 c, stk. 1. Beløbet kan i stedet tages med i et antennebudget".

8.4 Erhverv – særlig indretning

Udgifter, der er afholdt i erhvervslokaler, og som knytter sig til den enkelte erhvervslejer, kan ikke medtages over den udvendige vedligeholdelseskonto. Der kan være tale om stik til IT, gitter for vinduer, alarm m.v., som er en speciel indretning, der kommer erhvervslejeren til gode.

Afgørelse fra Huslejenævnet i København (3. februar 1998)

Levering og montering af stikkontakter til spilleautomater i en spillehal, overvågningskamera, alarmcentral m.v. kunne ikke tages over vedligeholdelseskontoen. (Afgørelsen er truffet efter brl. § 42, stk. 2).

Afgørelse fra Huslejenævnet i Århus (14. marts 1997)

Udgifter til lamper, låse og nøgler og støvsuger er udgifter til inventar til erhverv og må afholdes af lejer.

8.5 El-tracing (el-opvarming af vandførende rør)

Dom fra Helsingør Boligret (28. april 2010 / GD2010 28 B)

På baggrund af sagkyndig erklæring lagde Boligretten til grund, at der var tale om en udgift til brændselsforbrug (el-opvarming af brugsvand), som med rette var medtaget i varme- og varmtvandsregnskabet i medfør af LL § 36, stk. 1, jf. § 36, stk. 2.

8.6 Afkølingsafgift

Afkølingsafgift pålægges ejer af ejendommen, når temperaturen i returvandet til fjernvarmeleverandøren er for højt. I de tilfælde, hvor afkølingsafgiften ikke kan pålægges varmeregnskabet, fordi ekstraudgiften skyldes udlejers forsømmelse af vedligeholdelse, pasning og drift af anlægget, kan udgiften heller ikke tages med over den udvendige vedligeholdelseskonto. Der er ikke tale om en vedligeholdelsesudgift.

Dom fra Højesteret (25. oktober 2012 / U 2013 226 H / GD 2013 01 H / T BB 2013 77 H)

Varmen i ejendommen blev leveret fra et kollektivt varme- forsyningsanlæg. Udlejer var af varmeleverandøren pålagt strafafgift for dårlig afkøling. Udlejer pålagde afgiften varmeregnskabet over for lejerne i ejendommen. Udlejer kunne dokumentere, at varmeanlægget var vel vedligeholdt, godt drevet og passet. Huslejenævn og ankenævn afviste afgiften, boligretten godkendte afgiften, men landsretten afviste. Højesteret godkendte afgiften med henvisning til, at LL § 36 angiver, at det er "den samlede udgift" fra varmeleverandøren, som skal medtages i regnskabet, og at ekstraudgiften alene skal holdes uden for, hvis den skyldes udlejers forsømmelse af vedligeholdelse, pasning og drift af anlægget.

8.7 Teknikerhonorar (arkitekt / ingeniør)

En udgift til arkitekt, ingeniør eller anden tekniker kan tages med over vedligeholdelseskontoen, hvis det arbejde, som teknikeren har rådgivet om, er en vedligeholdelse. Honoraret "læner" sig op af det arbejde, der udføres, og har således samme karakter som arbejdet. Fx udskiftning af tag – rådgivers arbejde er vedligeholdelse ligesom udskiftningen af taget, mens etablering af bad er en forbedring, hvorfor også udgiften til rådgiver er en forbedring. Hvis der indgår både forbedring og

A N D R E T Y P E R U D G I F T E R



Udgifter på vedligeholdelseskontoen efter boligreguleringslovens § 18 og 18 b

vedligeholdelse i håndværkerarbejdet, opdeles rådgiverudgiften på samme måde.

Princippet om, at honoraret læner sig op af det arbejde, der udføres, følger af afgørelsen refereret nedenfor.

Afgørelse fra Københavns huslejenævn (afgørelse fra 29. maj 2009)

Udgifter til arkitekthonorar kunne ikke tages med over den udvendige vedligeholdelseskonto, fordi det påtænkte arbejde ikke blev udført. Nævnet bemærkede i øvrigt, at arkitekthonorar i sig selv ikke er en vedligeholdelsesudgift, men kun kan tages med, hvis udgiften kan betragtes som en følgeudgift til et faktisk udført vedligeholdelsesarbejde.

8.8 Ejers eget arbejde

8.8.1 Den private ejers eget arbejde

Hvis en ejer af en udlejningsejendom udfører vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder på sin ejendom, kan udgifterne tages med over kontoen hos GI, hvis arbejdet opfylder de sædvanlige betingelser for vedligeholdelses- og forbedringsarbejde. Hvis ejendommen er ejet af et A/S eller ApS, kan ejerne af aktierne eller anparterne udføre eget arbejde.

Arbejde udført af familiemedlemmer eller gode venner kan i denne sammenhæng ikke kaldes for eget arbejde, de kan derfor ikke aflønnes efter disse regler men skal i stedet aflønnes som "egne ansatte".

Ejeren bør løbende notere, hvornår og hvilket arbejde, der udføres på ejendommen. Når ejeren skal indberette udgifter til GI, tælles de forbrugte timer sammen og ganges med timeprisen. Hvis regnskabet bliver udtaget til gennemgang af GI, skal ejeren indsende kopi af opgørelsen, hvor det fremgår, hvilke arbejder der er udført, hvor på ejendommen arbejdet er udført, samt hvor mange timer der er brugt på de forskellige arbejder.

Der er ikke fastlagt en bestemt måde, der beskriver, hvordan timepris skal opgøres. Det er derfor i praksis op til ejeren at vurdere, hvilken timepris der skal anvendes.

GI har gennemgået den begrænsede nævns- og retspraksis der er på området, og har på baggrund af de afsagte afgørelser og domme beregnet gennemsnitssatsen for eget arbejde til 232,00 kr. i 2014 og for 2015 til at være 233,00 kr.

Hvis regnskabet bliver udtaget til gennemgang vil GI altid foretage en konkret vurdering af den anvendte timepris, på baggrund af praksis på området.

Dom afsagt af Østre Landsret (16. december 2010 / GD 2011 18 Ø)

I forbindelse med en tvist om fastsættelse af forbedringstillæg for et nyindrettet lejemål i 2000 fastsatte boligretten værdien af udlejers eget arbejde til 150.000 kr., hvorefter den samlede anlægsudgift udgjorde 480.000 kr.

Forbedringsandelen heraf blev godkendt med 432.000 kr. og lejeforhøjelsen fastsat til 38.880 kr. årligt.

Udlejer ankede sagen til landsretten. Ifølge landsrettens præmisser var det ubestridt, at udlejer selv i væsentlig omfang havde udført renoverings- og forbedringsarbejder, samt at det var anvendt i alt ca. 1.500 arbejdstimer, og at der var afholdt materialeudgifter for 330.000 kr. Landsretten stadfæstede boligrettens afgørelse. Timelønnen kunne på den baggrund beregnes til 100 kr. (480.000 kr. – 330.000 kr. = 150.000 kr.: 1.500 timer).

Dom afsagt af Vestre Landsret (28. september 2007 / U 2007 88 V / T BB 2007 195)

Dommen vedrører udlejers egen istandsættelse af lejlighed efter fraflytning.

Ifølge dommen skulle udgiften fastsættes skønsmæssigt, da udlejer selv havde udført arbejdet. Boligretten fastsatte ved dom af 26. januar 2005 udgiften til 200 kr. i timen. Sagen blev



indbragt for Landsretten, som stadfæstede boligrettens afgørelse. Landsretten begrundede dommen således:

"Da udlejer selv har istandsat lejligheden, må udgiften hertil opgøres skønsmæssigt, og der kan ikke tages udgangspunkt i indhentede tilbud fra selvstændige håndværksmestre eller i syns- og skønserklæringen vedrørende den forventelige udgift ved udførelse af arbejdet af en selvstændig håndværksmester. Baggrunden herfor er, at der ved udførelse af istandsættelse ved eget arbejde ikke skal indregnes dækningsbidrag, sociale udgifter og lignende erhvervsmæssige omkostninger. Da istandsættelsen er udført af udlejer i privat regi, kan der endvidere ikke opkræves moms med hensyn til den anvendte arbejdstid".

Dom afsagt af Østre Landsret (16. januar 1996 / U 1996 603 Ø)

Sagen vedrørte spørgsmål om genoptagelse af en huslejenævns sag.

Det fremgår af dommen, at Huslejenævnet i en afgørelse vedrørende vedligeholdelsesregnskabet for 1992 havde vedtaget, at den faglærte takst kun kunne godkendes for så vidt angår det faglærte arbejde udføres på det pågældende fagområde (190 kr.). [Det må formentlig forstås som arbejde udført af fremmede håndværkere, forf.].

Samtidig oplystes, at ufaglært eget arbejde kunne godkendes med max. 100 kr. i timen. Faglært eget arbejde med 125 kr. pr. time.

Materialer indkøbt til brug for eget arbejde kan tages med over kontoen i GI på lige fod med de øvrige udgifter. Det skal fremgå, hvilket arbejde der er udført, eller hvor på ejendommen materialerne er brugt.

8.8.2 Arbejde udført af ansatte håndværkere

Hvis en virksomhed, der ejer udlejningsejendomme, også har ansatte, der udfører vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder på ejendommen, kan udgifterne til de ansattes løn tages med over kontoen hos GI, hvis arbejdet opfylder de sædvanlige betingelser for vedligeholdelses- og forbedringsarbejde.

Timeprisen for egne ansatte opgøres på baggrund af den ansattes faktiske timeløn, som fremgår af lønsedlerne. Da den ansattes timeløn ikke fuldt ud svarer til de faktiske omkostninger ved at have en ansat, har GI givet mulighed for, at der kan medtages et yderligere beløb til dækning af disse følgeudgifter. Det kan for eksempel være udgifter til feriepenge 12.5 % af lønnen eller pension samt øvrige udgifter, der vedrører den ansatte.

Hvis ejeren medtager en højere timepris end den faktiske timeløn, skal ejeren kunne forklare hvordan timeprisen er sammensat.

Hvis regnskabet bliver udtaget til gennemgang af GI, skal ejeren indsende en forklaring på, hvordan timeprisen er beregnet, og evt. dokumentation for følgeudgifterne.

Ejerenes ansatte bør løbende udfylde arbejdssedler eller lignende, hvor de noterer, hvilket arbejde de udfører på ejendommen, hvor på ejendomme arbejdet er udført, samt hvor mange timer de har brugt på de forskellige arbejder. Når ejeren skal indberette udgifter til GI, sammentælles de brugte timer og ganges med de ansattes timepris.

Hvis regnskabet bliver udtaget til gennemgang af GI, skal der indsendes kopi af opgørelse, de ansattes arbejdssedler og lønsedler, hvor timelønnen fremgår. GI har ikke brug for de ansattes adresser og cpr.nr., som derfor kan streges over.

8.8.3 Moms

Hvis ejeren eller ejerens virksomhed er omfattet af reglerne om byggemoms, og når ejeren samtidig indberetter momsen til SKAT efter reglerne i momsloven, kan ejeren lægge moms til sin timepris, når der indberettes til GI.

Hvis regnskabet bliver udtaget til gennemgang af GI, kan ejeren blive bedt om at indsende kopi af sine momsindberetninger.

Udgifter på vedligeholdelseskontoen efter boligreguleringslovens § 18 og 18 b

9. Andet

9.1 Dokumentation for indberettede udgifter

I lejelovgivningen stilles der krav om, at udlejeren, hvis der opstår en tvist om fx lejefastsættelse, kan fremlægge dokumentation for afholdte udgifter. Det gælder både i forbindelse med driftsbudgettet, ved en "almindelig" forbedringsforhøjelse, ved lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 og ved "træk" på vedligeholdelseskontoen. Ifølge forarbejderne til boligreguleringslovens § 5, stk. 4 skal dokumentationen i forbindelse med en tvist om lejefastsættelse efter § 5, stk. 2 bestå i fremlæggelse af håndværkerregninger, og undtagelsesvis kan udlejeren opfylde sin dokumentationspligten ved at fremlægge anden dokumentation som fx bankkontoudtog.

Når der indberettes udgifter over vedligeholdelseskontoen, skal disse altid kunne dokumenteres. Det fremgår af boligreguleringslovens § 22 b, at "*Beløb indbetalt på en konto efter § 18 b kan udbetales, når udlejeren dokumenterer, at et tilsvarende beløb er anvendt til ejendommens vedligeholdelse, brandsikring, opretning, forbedring efter § 19, stk. 1, eller til ydelser på lån til de nævnte formål, jf. § 19, stk. 2. Der bortses fra den del af udgiften, hvortil tilskud er ydet efter anden lovgivning*".

Det er afgørende for GI's lovbestemte kontrol, at det af bilagene (fakturaer) fremgår, hvilket arbejde der er udført. I modsat fald er det ikke muligt for GI at vurdere, om en udgift er medtaget korrekt over kontoen, eller burde have været medtaget andet sted (fx varmeregnskab eller det omkostningsbestemte budget), eller er dækket på anden vis (fx af forbedringsforhøjelse/højere leje, momsrefusion eller over en forsikring). Det betyder også, at der for udgifter, hvor kun en del af udgiften er taget med over kontoen (fx "sparet vedligeholdelse"), skal være bilag for den samlede udgift. Hvis bilagene (fakturaerne) ikke indeholder oplysning om arbejdets art og omfang, kan fx en entrepriseaftale, projektbeskrivelse, underliggende tilbud eller lignende hjælpe til med at uddybe og dermed dokumentere det arbejde, der er udført på ejendommen.

Låneydelser

Ved lånefinansierede vedligeholdelsesudgifter kan udlejer efter BRL § 19, frit vælge

- enten at fradrage den samlede udgift én gang for alle (stk. 1),
- eller at fradrage de årlige prioritetsydelse (det vil sige renter, bidrag og afdrag) på lånet efterhånden, som disse betales (stk. 2).

Det samme gælder forbedringsudgifter, hvor der er indhentet accept (aktivt samtykke) fra lejerne efter brl § 19, stk.1, 2. pkt., og udgiften ikke er dækket af en lejestigning.

Den udgift, der ligger til grund for lånet, skal altid kunne dokumenteres. Bilagene skal derfor gemmes i den periode, hvor låneydelserne tages med over vedligeholdelseskontoen, uanset at bogføringsloven har en bestemmelse om 5-årig forældelse.

9.2 Dokumentation af lejernes samtykke til at en forbedringsudgift tages med over vedligeholdelseskontoen

Forbedringer kan som udgangspunkt ikke tages med over den udvendige vedligeholdelseskonto.

Hvis et flertal af lejerne eller beboerrepræsentationen giver samtykke hertil, kan forbedringer dog tages med over ejendommens vedligeholdelseskonto, når disse ikke samtidig er dækket af en lejeforhøjelse.

Det er en betingelse, at et flertal af lejerne eller beboerrepræsentationen aktivt har givet samtykke. Der foreligger ikke et sådant samtykke, hvis udlejer "blot" har orienteret lejerne om, at forbedringen vil blive taget med over vedligeholdelseskontoen.

Lejernes eller beboerrepræsentationens samtykke kan foreligge mundtligt eller skriftligt, men det skal kunne dokumenteres. Det kan fx gøres ved en skriftlig erklæring, ved fremvisning af referat fra informationsmøder eller lignende. Ved mødereferater skal det fremgå, hvem der har været til stede på informationsmødet, hvad der blev drøftet, samt hvor mange lejere, der afgav samtykke.

Udlejeren skal sikre sig, at lejerne har kendskab til:

- Hvilke forbedringer, der er tale om
- Hvad beløbet er til de pågældende forbedringsarbejder
- 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.

Dom afsagt af Odense Boligret (31. marts 2011 / TBB 2011. 473B)

Udlejer ønskede at afholde forbedringsudgifter, der ikke blev dækket af tilskud fra Kommunen i forbindelse med byfornyelse af ejendommene, via vedligeholdelseskontoen. Der var i

forbindelse med arbejdets påbegyndelse afholdt 2 orienteringsmøder for lejerne. Inden mødet var der udsendt varslingsbrev, hvoraf det fremgik hvilket beløb, der ville stå på vedligeholdelseskontoen efter arbejdets udførelse. Det blev også efter hvert møde udsendt referat, hvoraf saldi på § 18 b og § 18 b kontoen efter arbejdets udførelse fremgik.

Huslejenævnet fandt ikke at udlejer kunne fradrage forbedringsudgifterne i § 18 og § 18 b kontoen, da orienteringerne ikke kunne anses som en tilslutning til fradraget fra et flertal af lejerne.

Byretten udtalte i sagen: *"Sagsøgeren har ikke sikret sig en skriftlig tilslutning fra et flertal af lejerne, men har gjort gælden-de, at et flertal under de afholdte varslingsmøder stiltiende har tilsluttet sig, at beløbet fratrækkes vedligeholdelseskontoen. Det fremgår ikke specifikt af referaterne, at spørgsmålet om fradraget på § 18- og § 18 b-kontoen har været drøftet, eller at lejerne har været vejledt herom. Det fremgår heller ikke, at lejerne på mødet har tilsluttet sig, at beløbet fratrækkes eller på anden måde har samtykket heri. Udlejerrepræsentant, der deltog i mødet, erindrer ikke med sikkerhed, hvorvidt der på mødet blev redegjort for §§ 18- og 18 b-problematikken. Herefter har*

sagsøgte ikke godtgjort, at et flertal af lejerne har tilsluttet sig, at forbedringsbeløbet fradrages vedligeholdelseskontoen. Betingelsen i boligreguleringslovens § 19, stk. 1, 2. pkt., er således heller ikke opfyldt."

Afgørelse fra De Københavnske Huslejenævn (7. juli 2005)

De Københavnske Huslejenævn afviste, at en udgift til forbedring kunne medtages over vedligeholdelseskontoen under henvisning til: *"Da udlejer ikke har godtgjort, at der er tale om udgifter, som ikke vedrører forbedring, og udlejer ikke har dokumenteret, at et flertal af lejerne har godkendt, at beløbet fradrages kontoen, kan udgifterne ikke afholdes over den udvendige vedligeholdelseskonto jf. boligreguleringslovens § 19, stk. 1, 2. pkt."*

Afgørelse fra De Københavnske Huslejenævn (11. december 2000)

I en afgørelse fra De Københavnske Huslejenævn anvendes formuleringen: *"Da en sådan beslutning (beslutning om at godkende at forbedring bliver medtaget over vedligeholdelseskontoen) ikke ses at foreligge ..."*, som begrundelse for, at forbedringsudgiften ikke kan tages med over vedligeholdelseskontoen.



I Grundejernes Investeringsfond arbejder vi for at skabe bedre og sundere boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejningsejendomme, vi yder fordelagtige lån, og vi støtter projekter, der bidrager til bedre renovering af boliger i fremtiden. Alt sammen fordi vi tror på, at bedre boliger giver bedre liv.



Grundejernes Investeringsfond

Ny Kongensgade 15
1472 København K
Tlf. 82 32 23 00

gikonto@gi.dk
www.gi.dk