

GI GUIDER DIG IGENNEM REGLERNE

I tillægget får du indblik i en række
huslejenævnsafgørelser fra GI's område



→ **Afgørelse fra Københavns Huslejenævn om fordeling af udgifter på forbedring og vedligeholdelse som følge af gennemgribende renovering af to beboelseslejligheder**

Huslejenævnet traf den 19. december 2024 afgørelse om størrelsen af vedligeholdelsesfradraget som følge af gennemgribende renovering af to beboelseslejligheder i ejendommen. For den ene lejlighed blev vedligeholdelsesfradraget fastsat til skønsmæssigt 20% af udgifterne, for den anden lejlighed blev vedligeholdelsesfradraget fastsat til skønsmæssigt 25% af udgifterne.

Sagens baggrund

I vedligeholdelsesregnskabet for 2022 indgik bl.a. indberettet vedligeholdelsesfradrag med i alt 781.146,88 kr. for to gennemgribende renoverede beboelseslejemål. Det indberettede vedligeholdelsesfradrag svarede til 50% af de samlede håndværkerudgifter til renoveringerne. GI fastsatte vedligeholdelsesfradraget for begge lejemål til skønsmæssigt 15%, svarende til i alt 234.344,06 kr., henset til de omfattende renoveringer af lejlighederne, herunder med rumændringer/-udvidelse i form af, at bad og køkken havde byttet plads, ligesom der for badeværelset var sket en lille udvidelse, og køkkenet var etableret videre ud i værelse med altan. Ved bedømmelsen af omfanget af den gennemgribende renovering lagde GI huslejenævnets og ankenævnets tidligere forhåndsgodkendelse efter lejelovens § 19, stk. 3, til grund, hvori den planlagte modernisering var beskrevet.

Til de godkendte udgifter lagde GI efter praksis udokumenterede udgifter i form af tekniker 10% og administration 5%. Desuden tillagdes i henhold til praksis byggelånsrente 3% samt tomgangsleje i 3 måneder efter en forholdsmæssig fordeling, idet GI anså 3 måneder som en rimelig byggeperiode i den konkrete sag.

Huslejenævnet

Udlejer indbragte afgørelsen for huslejenævnet og anmodede nævnet om at godkende et vedligeholdelsesfradrag på mellem 25%-50%, hvilket udlejer fandt var bedre i tråd med praksis end det af GI fastsatte vedligeholdelsesfradrag på 15%, som efter udlejers opfattelse ikke afspejlede praksis i huslejenævnene.

Huslejenævnets afgørelse

I huslejenævnets bedømmelse af sagen indgik de af udlejer indsendte arbejdsbeskrivelser, tegninger før og efter ombygningen samt byggeregnskab med fordeling imellem forbedring og vedligeholdelse for begge lejemål. Der forelå desuden beskrivelse af lejemålene fra nævnets teknikers besigtigelse i forbindelse med den tidligere forhåndsgodkendelse efter lejelovens § 19, stk. 3. Endelig foretog huslejenævnet besigtigelse af lejemålene i den konkrete sag.

Huslejenævnet skønnede vedligeholdelsesandelen til 20%, svarende til 165.068,96 kr. for det ene lejemål og til 25%, svarende til 220.680,51 kr., for det andet lejemål. I afgørelsen foretog huslejenævnet en grundig gennemgang af de udførte entrepriser, herunder tømrer, murer, VVS og gulv, hvor man angav vedligeholdelsesandelene for hver af dem.

I de af huslejenævnet godkendte vedligeholdelsesudgifter er indeholdt udokumenterede udgifter i form af teknisk bistand, 10%, administration, 5%, samt finansieringsudgifter på 3% p.a. i 3 måneder. Desuden fandt nævnet, at der kunne tillægges dokumenteret tomgangsleje for en periode af 3 måneder samt dokumenterede aconto forbrugsomkostninger i 3 måneder.

GI har indbragt huslejenævnets afgørelse for ankenævnet.

Afgørelse fra Københavns Huslejenævn om fordeling af en udgift til led-belysning på vedligeholdelse og forbedring

Huslejenævnet traf den 11. december 2024 afgørelse om, at vedligeholdelsesandelen som følge af udskiftning af en eksisterende lampeinstallation til en ny lampeinstallation med led skulle fastsættes til 75%.

Sagens baggrund

I forbindelse med kontrol af vedligeholdelsesregnskabet for 2022 traf GI afgørelse om, at udgiften til udskiftning af lysstofrør til LED-lampe med sensor i ejendommens fælles vaskeri, som var indberettet med 100% vedligeholdelse, skulle fordeles med 50% til vedligeholdelse og 50% til forbedring. GI henviste til sin praksis, hvorefter udgifter af denne art ikke kan medtages fuldt ud over vedligeholdelsesregnskabet, idet udskiftningen har tilført det lejede en delvis brugsværdiforøgelse grundet det reducerede energiforbrug. Desuden henviste GI til Frederiksberg Huslejenævns afgørelse af 6. juli 2023 omhandlende udskiftning til led belysning, hvor huslejenævnet godkendte en fordeling på 50% til forbedring og 50% til vedligeholdelse.

Huslejenævnet

Ved indbringelsen for huslejenævnet anførte udlejer, at man var uforstående overfor afgørelsen, idet arbejderne er en del af ejendommens renovering/vedligeholdelse. Det fremgår desuden, at el-arbejdet har omfattet udskiftning af gammel installation med udførelse af ny tidssvarende/lovlig installation, herunder udskiftning af lysstofrør til ny belysning med led lamper, hvilket er en naturlig udskiftning/renovering under ejendommens vedligeholdelse.

Huslejenævnets afgørelse

Ved afgørelsen fandt huslejenævnet, at vedligeholdelsesandelen skulle fastsættes til 75% af fakturabeløbet, idet nævnet lagde vægt på, at den eksisterende lampeinstallation var udskiftet til en ny lampeinstallation, som ikke forøger det lejedes brugsværdi. Den nye lampe ansås dog for skønsmæssigt at have et lavere energiforbrug end den eksisterende, og huslejenævnet skønnede, at lyskilden i den nye lampe kunne holde længere end den eksisterende. 25% af beløbet ansås derfor som forbedring, der ikke kunne medregnes på den udvendige vedligeholdelseskonto.

Da Frederiksberg Huslejenævn har truffet afgørelse om 50% vedligeholdelse i en lignende sag, har GI indbragt afgørelsen for ankenævnet.

→ **Afgørelse fra Horsens Huslejenævn om sparet vedligeholdelse som følge af lejlighedsrenovering**

Huslejenævnet traf den 17. september 2024 afgørelse om, at vedligeholdelsesfradraget som følge af renovering af tre lejligheder samt andre arbejder i ejendommen skulle fastsættes til 50% af de indberettede udgifter.

Sagens baggrund

I vedligeholdelsesregnskabet for 2021/2022 nedsatte GI de indberettede vedligeholdelsesudgifter på 1.974.448,00 kr. til 602.815,40 kr. Nedsættelsen hidrørte fra behandling af indberettede udgifter vedrørende omfattende renovering af tre lejligheder i ejendommen.

Det fremgår af udlejers oplysninger til sagen, at lejlighederne var meget små inkl. køkkener og badeværelser, og at det ikke gav mulighed for forøgelse udover vaskemaskine med skab, hertil med el, vand og afløbsinstallation. Elinstallationerne var med gamle stoffledninger, og ved renoveringen blev der monteret ekstra kontakter. Varmeinstallationer på mindst 50 år blev udskiftet med nye, og renoveringen involverede ikke rumændringer, herunder udvidelse eller flytning af køkken og bad. Desuden oplyste udlejer, at udgifterne overvejende var nødvendige genopretninger pga. ælde og ikke moderniseringer. Da lejlighederne var meget nedslidte og kassable, blev lejlighederne "skrællet", hvorfor de i dag fremstår som nybyggede. Udlejer oplyste desuden, at lejerne kun havde adgang til deres meget gamle badeværelser fra bagtrappen, hvorfor der blev etableret indgang hertil fra lejlighederne.

På baggrund af oplysningerne i sagen, herunder oplysning om, at der bl.a. i lejlighederne blev etableret ny indgang til badeværelse, og at vægge med hældning blev rettet op, fastsatte GI, vedligeholdelsesandelen for lejlighedsrenoveringerne til 25 %.

Huslejenævnets afgørelse

Under sagens behandling ved huslejenævnet henviste udlejer bl.a. til en afgørelse vedrørende en anden af udlejers ejendomme, hvor en indberettet vedligeholdelsesudgift omfattede både renovering af en lejlighed samt vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Her havde huslejenævnet godkendt 50% af udgifterne som vedligeholdelse.

GI henholdt sig til sin afgørelse og henviste desuden til praksis på området.

Huslejenævnet fandt, at de indberettede udgifter skulle fordeles med 50% til vedligeholdelse og 50% til forbedring. Huslejenævnet har i sin begrundelse anført, at der er tale om en ældre ejendom, hvor der er foretaget omfattende renoveringsarbejder vedrørende bl.a. vand-, afløbs- og varmeinstallationer, trapper, køkken og bad.

GI har indbragt afgørelsen for Retten i Horsens.