

NYT INDENFOR GI'S LOVOMRÅDE



→ **Afgørelse fra Helsingør Huslejenævn om sparet vedligeholdelse som følge af udskiftning af vinduer**

Huslejenævnet gav i afgørelse af 20. februar 2026 GI medhold i, at vedligeholdelsesfradraget som følge af udskiftning af 2-lag termo til 2-lag termo skulle fastsættes til 50% af de indberettede udgifter.

Sagens baggrund

I forbindelse med kontrol af vedligeholdelsesregnskabet for 2024 nedsatte GI de indberettede vedligeholdelsesudgifter for udskiftning af vinduer til 50%. Udlejer havde indberettet udgiften som fuld vedligeholdelse. Ifølge det oplyste var de nye vinduer 2-lag termovinduer og de tidligere vinduer 2-lag termovinduer fra omkring 1970.

I begrundelsen henviste GI til nævns- og retspraksis, herunder afgørelse fra Københavns Huslejenævn af 14. juni 2019, hvor en vinduesudskiftning bestod i, at 8 lejemål fik udskiftet termovinduer fra 1985 til nye energiruder. Huslejenævnet godkendte ved denne afgørelse udlejers fordeling med 50% forbedring og 50% sparet vedligeholdelse.

Huslejenævnet

Udlejer indbragte GI's afgørelse for huslejenævnet og oplyste, at de tidligere vinduer var 2-lag termo fra omkring 1970, og at de nye vinduer også var 2-lag termo. Det var alene punkterede termoruder, der blev udskiftet, mens karm og ramme stadig var de eksisterende.

Huslejenævnets afgørelse

Ved afgørelsen fastsatte huslejenævnet fordelingen af udgifterne med 50% til forbedring og 50% til vedligeholdelse.

I begrundelsen anførte huslejenævnet, at udskiftning af punkterede vinduer som det overvejende udgangspunkt vil medføre en værdiforøgelse, idet nye vinduer typisk vil være mere varmeisolerende og give en forbedret varmeøkonomi, ligesom der kan være en støjsolerende effekt. Huslejenævnet lagde vægt på nævns- og retspraksis, herunder det forhold at ved udskiftning af vinduer af samme slags, typisk termoruder til termoruder, ligger vedligeholdelsesandelen oftest mellem 33,3% og 66,6%. I lighed med GI's afgørelse henviste huslejenævnet til tidligere afgørelse fra Københavns Huslejenævn af 14. september 2019 (rettelig 14. juni 2019), hvor udlejers fordeling blev godkendt med 50% til vedligeholdelse og 50% til forbedring ved udskiftning af termoruder fra 1985 til nye energiruder.

Afgørelse fra Frederiksberg Huslejenævn om medtagelse af plantning af blomster over vedligeholdelseskontoen.

Huslejenævnet traf den 17. marts 2026 afgørelse om, at en udgift til plantning af blomster udført som en del af ejers eget arbejde kunne medtages over vedligeholdelseskontoen.

Sagens baggrund

I forbindelse med kontrol af vedligeholdelsesregnskabet for 2023 traf GI afgørelse om, at en udgift til indkøb af blomster og almindeligt havearbejde, herunder plantning af sommerblomster i havekrukker, udgjorde en driftsudgift, idet der efter GI's opfattelse var tale om en tilbagevendende udgift.

Huslejenævnet

Udlejer indbragte sagen for huslejenævnet og henviste til GI's vejledning, hvorefter det fremgik, at udgifter til udskiftning af beplantning samt beskæring af træer og buske som udgangspunkt anses som vedligeholdelse.

Under sagen tog GI bekræftende til genmæle over for udgiften til indkøb af blomster, idet man efter en fornyet gennemgang af sagen havde konstateret, at der i GI's udgiftsvejledning, som var gældende på tidspunktet for udlejers indberetning af vedligeholdelsesregnskab, fejlagtigt fremgik, at der over vedligeholdelseskontoen kunne medtages "indkøb af blomster og planter til have og gård". Med hensyn til almindeligt havearbejde, herunder udplantning af blomster fastholdt GI sin afgørelse om, at der var tale om

driftsudgifter. GI meddelte samtidig, at udgiftsvejledningen nu var blevet ændret.

Huslejenævnets afgørelse

Huslejenævnet afviste at tage stilling til indkøb af blomster, da GI havde taget bekræftende til genmæle over for denne post. Med hensyn til plantning af blomster fandt huslejenævnets flertal efter en konkret vurdering af sagens omstændigheder, at udgiften hertil kunne henføres til den udvendige vedligeholdelseskonto.

Ved den konkrete vurdering af sagen lagde forpersonen vægt på, at GI i den konkrete sag havde taget bekræftende til genmæle over for udgiften til indkøbet af blomster, og at følgeudgiften, herunder plantning af blomster, efter en konkret vurdering også naturligt burde kunne medtages som udvendig vedligeholdelse. Forpersonen lagde endvidere vægt på, at GI's vejledning efter sin ordlyd ikke udelukker, at beplantning kan tolkes som udvendig vedligeholdelse.

→ **Afgørelse fra Københavns Huslejenævn om fordeling af udgifter på forbedring og vedligeholdelse som følge af udskiftning af tag**

Huslejenævnet traf den 21. april 2026 afgørelse om, at vedligeholdelsesandelen som følge af udskiftning af tag skulle fastsættes til ca. 80% af udgifterne.

Sagens baggrund

I forbindelse med kontrol af vedligeholdelsesregnskabet for 2021 traf GI afgørelse om, at den indberettede udgift til tagudskiftning skulle nedsættes til 20% vedligeholdelse. Ved afgørelsen lagde GI til grund, at tagudskiftningen var sket i forbindelse med bl.a. udvidelse og ændring af fire 4. sals beboelseslejligheder, herunder med udvidelse og etablering af hemse, samt at følgende elementer i tagudskiftningen udgjorde en forbedring.

- Hævning af tagkonstruktion 430 mm
- Nyt undertag
- Nye spær og forstærkning af eksisterende spær
- Pulterrum i tagetagen nedlægges og inddrages som hemse
- De eksisterende kviste udskiftes og der etableres to nye trefagskviste
- Der nedlægges vinduer i tagfladen og der nyetableres flere større tagvinduer end tidligere.

Med hensyn til udgifter til udvidelse og ændring af fire 4. sals beboelseslejlighederne blev fordelingen mellem forbedring og vedligeholdelse behandlet separat i afgørelsen.

Huslejenævnet

Udlejer indbragte afgørelsen for huslejenævnet for så vidt angår tagudskiftningen og anmodede nævnet om at godkende et vedligeholdelsesfradrag på 80%. Tagene var udskiftet, da de var nedslidt. Det ene tag blev forhøjet med 430 mm, og der blev anvendt nye spær. Loftet var et krybeloft, og der var hverken pulterrum eller andet. Det andet tag blev forhøjet med 20–40 mm, som skyldtes opretning af de gamle spær. I denne opgang blev pulterrummene reetableret og der blev etableret hemse i 1/3 af arealet. Under sagen udarbejdede udlejer en fakturaoversigt med angivelse af de beløb, som kunne anses som forbedring.

Huslejenævnets afgørelse

Huslejenævnet fastsatte fordelingen mellem vedligeholdelse og forbedring for tagudskiftningen i overensstemmelse med udlejers fakturaoversigt/beregning, hvorefter vedligeholdelsesandelen for tagudskiftningen blev godkendt til ca. 80%. Nævnet var på baggrund af sagens oplysninger af den opfattelse, at tagudskiftningen var foretaget, fordi ejendommens tag var nedslidt. Der var derfor nævnet vurdering, at der hovedsagelig var tale om udgifter afholdt til vedligeholdelse af ejendommen.