

Juni 2023

Udgifter på vedligeholdelses- kontoen

Vejledning om hvilke udgifter der kan tages med over kontoen hos GI



GRUNDEJERNES
INVESTERINGSFOND



Indledning

Når du som ejer indberetter vedligeholdelsesregnskab for en ejendom, skal du skelne mellem vedligeholdelsesudgifter og andre typer udgifter, der ikke kan tages med over vedligeholdelseskontoen.

I lejelovgivningen findes ikke en samlet oversigt over de udgifter, man kan tage med over vedligeholdelseskontoen. Domstolene og huslejenævnene har imidlertid gennem tiden fortolket på, hvilke udgifter der anses som vedligeholdelse, fordi de medvirker til at opretholde ejendomme i den stand, som udlejer efter lejeaftalen er forpligtet til.

Pjecen giver svar på, hvilke udgifter der kan anses for vedligeholdelse, og hvordan fordelingen mellem vedligeholdelse og forbedring skal ske fx i forbindelse med udskiftning af køkken eller isætning af nye vinduer.

Fordelingen mellem vedligeholdelse og forbedring skal altid ske på baggrund af et konkret skøn, men pjecen indeholder retningslinjer for, hvilke elementer der indgår i dette skøn, således at du som ejer kan lave en korrekt fordeling.

Pjecen tilrettes løbende i takt med, at praksis udvikler sig, og der afsiges nye afgørelser og domme. Det fremgår af [forsiden](#), hvornår pjecen sidst er opdateret.

I tilfælde af at et vedligeholdelsesregnskab udtages til kontrol, skal du altid kunne dokumentere de udgifter, som er medtaget over vedligeholdelseskontoen.

Det er derfor vigtigt, at du gemmer al dokumentation, og at det fremgår af dokumentationen, hvilket arbejde der er udført samt omfanget af arbejdet.

Hvis du har yderligere spørgsmål, er du velkommen til at kontakte os.

GI Konto

Indhold

1.	Indledning	2
2.	Drift, vedligeholdelse, forbedring – hvad er hvad?	4
3.	Driftsudgifter	6
4.	Indvendig eller udvendig vedligeholdelse	10
5.	Udskiftning af vinduer og døre	14
6.	Udskiftning af tag	18
7.	Altan	20
8.	Isolering	22
9.	Etablering af lejligheder og ændring fra erhverv til beboelse	24
10.	Lejlighedsmodernisering	26
11.	Køkken	30
12.	Toilet og bad	34
13.	Ejendommens energi- og vandforsyning mv.	38
	13.1 Indretninger til afløb og forsyning	39
	13.1.1 Forsynings- og afløbsledninger	39
	13.1.2 Varmekilder	39
	13.1.3 Forbrugsmålere	39
14.	Andre typer udgifter	40
	14.1 Energimærkning	42
	14.2 Fællesantenne og elektroniske kommunikationstjenester	42
	14.3 Låse og nøgler	42
	14.4 Skadedyr	42
	14.5 Gårdanlæg	42
	14.6 Klimasikring	43
	14.7 Indretning af erhvervslejemål	43
	14.8 Elevatorer	43
15.	Følgeudgifter (Rådgivning, administration, finansiering)	44
16.	Dokumentationskrav	46
17.	Optagelse af lån	50
18.	Egne ansatte	52
19.	Ejers eget arbejde	54
20.	Tab, mangler eller misligholdelse	56
21.	Forbedringer der tages med over vedligeholdelseskontoen	58



2





Drift, vedligeholdelse og forbedring

Der skal sondres mellem udgifter til drift, vedligeholdelse og forbedringer. Derfor får du her et kort overblik over de tre udgiftstyper.

Drift

Driftsudgifter er udgifter, der ofte er periodisk tilbagevendende, rimelige og nødvendige i forhold til ejendommens karakter. Du kan læse mere om driftsudgifter i [afsnit 3](#).

Vedligeholdelse

[Vedligeholdelsesarbejder er med til at opretholde lejemålets kvalitet. Det kan være arbejder, der medfører:](#)

- at sporene efter slid og ælde udbedres, og at der foretages reparationer af skader mv.
- at ejendommen og dens installationer holdes i god og brugbar stand.

Der er forskel på indvendig og udvendig vedligeholdelse. Læs mere om indvendig og udvendig vedligeholdelse i [afsnit 4](#).

Det er ikke muligt at varsle en stigning i huslejen på baggrund af vedligeholdelsesarbejder.

Forbedring

Forbedringsarbejder giver lejerne en øget brugsværdi i lejligheden eller ejendommen ved at tilføje egenskaber, der ikke fandtes tidligere.

[Det kan fx være, at forbedringen:](#)

- tilføjer ejendommen ekstra faciliteter, fx elevatorer, gårdanlæg i stedet for p-pladser o.l.
- giver lejerne mulighed for at spare på vand, el og varme pga. fx nye vinduer, isolering af tag mv.
- giver øget sikkerhed gennem etablering af porttelefon, videoovervågning, indbrudssikre døre mv.

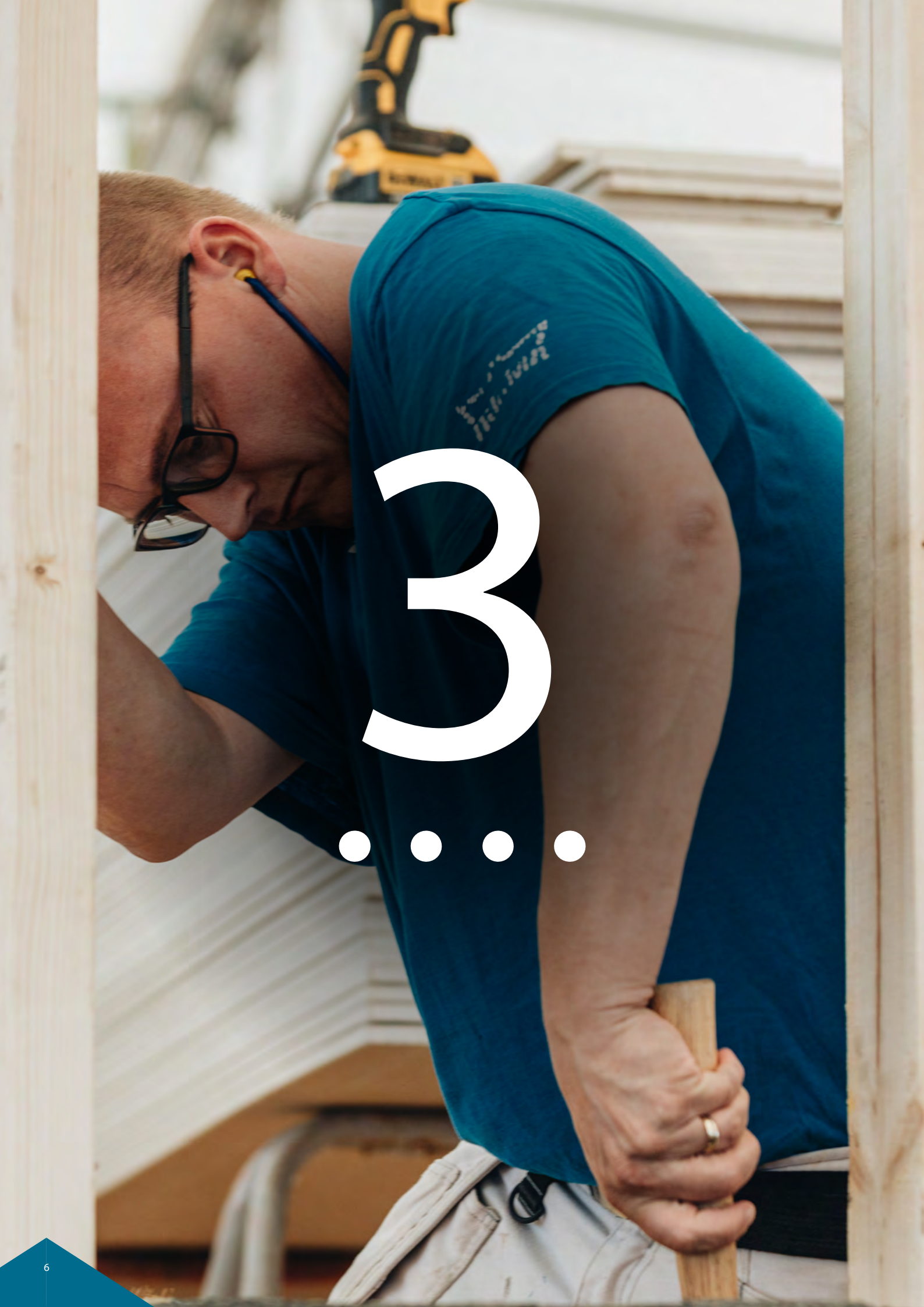
Individuel forbedring er defineret som forbedringer i enkelte lejemål, som ikke kommer alle lejerne til gode, fx modernisering af køkken og bad.

Hvis du moderniserer køkkener og badeværelser i hele ejendommen samtidig, så er der ikke tale om individuelle forbedringer.

Arbejder der udføres pga. påbud er også forbedringer f.eks:

- kloakseparation
- etableringsudgifter i forbindelse med affaldssortering

Mange typer af arbejder indeholder en større eller mindre del af forbedring. [Se mere i de efterfølgende afsnit.](#)



3

• • • •



Driftsudgifter

Driftsudgifter i en ejendom kan ikke tages med over vedligeholdelseskontoen.

I det følgende kan du læse, hvad der forstås ved driftsudgifter.

Rimelige og nødvendige udgifter

En driftsudgift kan tages med i driftsbudgettet, hvis den er rimelig og nødvendig i forhold til ejendommen og lejemålets stand og karakter. Driftsudgiften vil ofte være periodisk tilbagevendende.

Nødvendige driftsudgifter

De nødvendige driftsudgifter indbefatter:



Skatter og afgifter



Renholdelse



Administration



Forsikringer

Listen er ikke udtømmende. Fx kan en del af ejendommens forsyning af varme og varmt vand ikke tages med i varmeregnskabet. Den kan i stedet tages med i driftsbudgettet. Det samme gælder for ejendommens forsyning af vand, el og gas.

Driftsudgifter kan således også omfatte fx:

- Varme
- El og gas
- Diverse indtægter og udgifter

Mange huslejenævn bruger normalt for nogle af driftsudgifterne. Der er typisk normalt for renholdelse og administration. Hvis du har spørgsmål til normalt, skal du kontakte dit lokale huslejenævn.

I driftsbudgettet indgår også hensættelser til vedligeholdelse. Hensættelserne varierer fra ejendom til ejendom. Beløbene reguleres én gang årligt efter udviklingen i nettoprisindekset.



Skatter og afgifter

Ejendommens udgifter til skatter og afgifter fremgår typisk af ejendomsskattebilletten.

Skatter og afgifter omfatter bl.a. følgende udgifter:

- Grundskyld og dækningsafgift til kommunen
- Renovationsafgift, affaldsgebyr og forbrændingsafgift
- Vandafgifter/vandafledningsafgift
- Gebyr for bekæmpelse af rotter
- Vejbidrag
- Skorstensfejning, kedel- og kanalrensning m.v.

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



Renholdelse

Renholdelse på driftsbudgettet omfatter:

- Vicevært, varmemester, inspektør, gartner
- Trappevask og gulvvask
- Container
- Vinduespudsning og evt. anden rengøring
- Fejning
- Snerydning
- Skorstensfejning, hvis det ikke er dækket på skattebilletten
- Almindelig pasning af haveanlæg
- Graffitiabonnement (kun afrensning – ikke overmaling, som er en vedligeholdelsesudgift)



Administration

Administrationsudgifter omfatter fx porto, kontorleje, tryksager, udgifter til revision, gebyr for betaling, advokathonorar for bistand i forbindelse med lejeaftaler eller udsættelse af lejere.

Udgiften fastsættes normalt som et normtal. Selvom den faktiske udgift er højere end normtallet, kan du ikke tage hverken udgiften til normtallet eller det højere beløb med over vedligeholdelseskontoen, da udgiften er en driftsudgift.

Huslejenævnene anvender ikke ens normtal, og posten har derfor givet anledning til en lang række sager. Generelt kan man sige, at administrationsudgiften må være rimelig i forhold til ejendommen og lejemålets stand og karakter.



Forsikring

Udgiften til forsikringspræmier indgår i driftsbudgettet.

Serviceabonnementer

Et serviceabonnement er en aftale mellem ejer og en leverandør om en løbende levering af en serviceydelse for en given periode. I dag er det meget almindeligt at have abonnementer på mange forskellige typer arbejde, fx vedrørende alarmer, ventilation, pasning af fyr, varme-pumper, elevator, kloak, brandsikkerhed, vandbehandling, energistyring, graffiti, skadedyr, låsesmed mv.

Et abonnement kan være lovpligtigt, eller det kan være frivilligt. Nogle abonnementer indeholder både en lovpligtig del og en frivillig del. Det er især de blandede abonnementer, som kan være svære at placere – skal de med i driftsbudgettet eller over vedligeholdelseskontoen?

Blot fordi du tegner et abonnement, bliver udgiften ikke

nødvendigvis en driftsudgift. Det afhænger af hvert enkelt tilfælde.

Lovpligtige serviceabonnementer

Alle lovpligtige service-/tilsynsabonnementer anses som nødvendige og rimelige og kan indgå som en del af driftsbudgettet. Det gælder bl.a. elevatorabonnement, sprinklerabonnement og centrifugeabonnement.

Lovpligtige serviceabonnementer vil ofte indeholde et større eller mindre element af vedligeholdelse. Det er fx tilfældet for et udvidet elevatorabonnement, der, ud over et lovpligtigt periodisk tilsyn med elevatoren, også kan omfatte udbedring af visse former for skader på elevatoren. Selvom det lovpligtige abonnement indeholder elementer af vedligeholdelse, kan det stadig indgå i driftsbudgettet.

Frivillige serviceabonnementer

Frivillige abonnementer, der omfatter tilsyn og drift eller indeholder et forsikringselement, skal med i driftsbudgettet. Som eksempler kan vi nævne Clorius, graffiti fjernelse ved rengøring, Falck og energiovervågning/styring af energi.

Frivillige abonnementer, der har karakter af vedligeholdelse, kan tages med over vedligeholdelseskontoen, hvis udgiften ikke tages med andre steder. Som eksempler kan vi nævne Cleanodan, elektrolyse, graffiti fjernelse ved maling og kloakservice.

[Tilbage til oversigt](#) →



4

• • • •



Indvendig eller udvendig vedligeholdelse

Der er tale om udvendig vedligeholdelse, selvom du vedligeholder din ejendom indendørs. Det gælder dog ikke maling, hvidtning, tapetsering og behandling af gulve i de enkelte lejemål, der er indvendig vedligeholdelse.

Udvendig vedligeholdelse

Udvendig vedligeholdelse dækker al anden vedligeholdelse end maling, hvidtning, tapetsering og behandling af gulve i de enkelte lejemål.

Du kan tage udgifter til udvendig vedligeholdelse med over den udvendige vedligeholdelseskonto.

Udvendig vedligeholdelse er:

- Udbedring af slid og ælde af ejendommen og dens bestanddele
- Reparationer
- Udskiftning af ejendommens bestanddele med noget, der er tilsvarende
- Udskiftning af løsøre med noget, der er tilsvarende

Udvendig vedligeholdelse omfatter som udgangspunkt også sædvanlig bekæmpelse af skadedyr bortset fra rotter ([se afsnit 14.4](#) om skadedyr).

Derudover er der en del arbejder, som typisk indeholder både vedligeholdelse og forbedring. Det vil fx være tilfældet i forbindelse med modernisering af et køkken, et badeværelse eller af et helt lejemål ([se afsnit 10, 11, 12](#)).

Du kan tage udgifter til vedligeholdelse med over vedligeholdelseskontoen i det år, arbejderne er udført. Har du optaget et prioritetslån til at finansiere vedligeholdelsesudgiften, kan de årlige ydelser på lånet medtages, efterhånden som de betales ([se afsnit 17](#)).

Indvendig vedligeholdelse

Du kan ikke tage udgifter til indvendig vedligeholdelse i det enkelte lejemål med over den udvendige vedligeholdelseskonto.

Indvendig vedligeholdelse i det enkelte lejemål er:

- Hvidtning
- Maling
- Tapetsering
- Behandling af gulve

Afslibning af gulve anses som indvendig vedligeholdelse, hvis slibningen er nødvendig for at lakere gulvene ('mellemslibning'). Er der derimod tale om gulvafhøvling, kan udgiften hertil dækkes via den udvendige vedligeholdelseskonto. Alle andre vedligeholdelsesarbejder er som nævnt ovenfor udvendig vedligeholdelse.

Absolut nødvendige følgearbejder til udvendige vedligeholdelsesarbejder

Du kan tage udgifter til hvidtning, maling, tapetsering mv. med over vedligeholdelseskontoen, hvis der er tale om absolut nødvendige følgearbejder til et arbejde, som kan medtages.

Du kan se mere om "[Indvendig og udvendig vedligeholdelse](#)" i [GI's film her](#).



Eksempler på arbejder, du kan tage med over kontoen for udvendig vedligeholdelse:

- Maling af facade og opgange
- Udvendig maling af vinduer og træværk
- Reparation af tag
- Reparation af nedslidt trappebelægning og defekte trin
- Reparation af elevator
- Reparation og udskiftning af nøgler og låse på fællesrum
- Reparation af el- og vvs-installationer
- Afrensning af affaldsskakter
- Udskiftning af tagrender
- Udskiftning af ruder
- Serviceabonnementer af vedligeholdelsesmæssig karakter, der ikke er medtaget i driftsbudgettet, fx elektrolyseabonnement eller abonnement til kloakservice
- Reparation og udskiftning af vaske-maskiner i fælles vaskekælder
- Udskiftning af faldstammer
- Udskiftning af toilet eller håndvask
- Reparation og udskiftning af tekniske installationer fx hårde hvidevarer, dørtelefoner mv.
- Reparation af legeredskaber
- Indkøb af blomster og planter til have og gård
- Reparation eller udskiftning af plæneklipper, fejmaskiner mv.
- Beskæring og fældning af træer



Eksempel

Udskiftning af et vandrør i det enkelte lejemål

Skal et utæt vandrør i det enkelte lejemål udskiftes med et nyt tilsvarende vandrør, er der tale om udvendig vedligeholdelse. Udgiften kan derfor medtages over den udvendige vedligeholdelseskonto.

Maling af vandrør i det enkelte lejemål er som udgangspunkt indvendig vedligeholdelse. Udgiften kan derfor ikke tages med over den udvendige vedligeholdelseskonto.

Var det eksisterende utætte vandrør malet, mens det nye tilsvarende vandrør er umalet, vil der efter udskiftningen være en markant farveforskel. Maling af et vandrør i det enkelte lejemål vil i denne situation være et absolut nødvendigt følgearbejde. Udgiften til maling af det nye vandrør kan derfor medtages over den udvendige vedligeholdelseskonto.

Det vil derimod ikke være absolut nødvendigt at male de eksisterende ikke-udskiftede vandrør, selvom der efter maling af det nye vandrør er en mindre farvenuance i forhold til eventuelle eksisterende ikke-udskiftede vandrør. Udgiften kan derfor ikke medtages over den udvendige vedligeholdelseskonto.

[Tilbage til oversigt](#) →





5

• • • •





Udskiftning af vinduer og døre

Nye vinduer og døre vil typisk være mere isolerende og sikre end de gamle. Derfor er der til dels tale om en forbedring.

Vinduesudskiftning er en delvis forbedring

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

Hvornår er det en forbedring?

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

Vinduerne kan også være lydisolerende, så støj udefra formindskes.

Hvornår er det ikke en forbedring?

Det er ikke den samlede udgift til udskiftningen af vinduer, der er en forbedring. Dels kan den samlede udgift indeholde udgifter til udførte vedligeholdelsesarbejder, dels viser praksis i huslejenævn og ved domstole, at der foretages et fradrag for 'sparet vedligeholdelse' eller fradrag for værdien af de eksisterende vinduer.

'Sparet vedligeholdelse' er et udtryk for værdien af de eksisterende vinduer, som nu ikke længere skal

vedligeholdes. Sparet vedligeholdelse og/eller udgiften til rene vedligeholdelsesarbejder kan ikke indgå i leje-forhøjelsen. Disse beløb kan i stedet tages med over den udvendige vedligeholdelseskonto.

Hvordan fordeles udgiften mellem forbedring og vedligeholdelse?

Der findes ikke en facitliste for fordelingen mellem forbedring og vedligeholdelse – det afhænger af de konkrete forhold, såsom hvilke vinduer du skifter fra og til. Som udgangspunkt kan man dog sige, at jo ældre vinduer du udskifter, jo større er forbedringsandelen.

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

Når du skifter til vinduer af samme slags, ligger vedligeholdelsesdelen typisk mellem 33,3 % – 66,6 % afhængigt af, hvilken type vinduer der bliver fjernet, og hvilken type der bliver skiftet til. Generelt er det sådan, at jo bedre de nye vinduer er, jo større bliver forbedringsdelen.



Her kan du se eksempler på, hvordan forskellige typer af nye vinduer indvirker på fordelingen. Listen er ikke udtømmende, og der kan være andre forhold, der kan være afgørende for fordelingen.

Større vedligeholdelsesdel

- Vinduer af samme slags, fx 2-lags termovindue

Større forbedringsdel

- 3-lags energiglas
- Vinduer med alu-front
- Vinduer med varm kant
- Støjdæpende vinduer

Døre

Udskiftning af ydre døre vil som ofte indeholde en delvis forbedring, da de nye døre typisk er mere sikre og bedre isolerede end de eksisterende døre. Fordelingen mellem forbedring og vedligeholdelse vil som udgangspunkt være 2/3 forbedring og 1/3 vedligeholdelse.



Hvad er en forbedring?

Det er en forbedring, når ejendommen eller lejligheden får en højere brugsværdi, fordi arbejdet tilføjer nye egenskaber eller stiller nye ydelser til rådighed for lejer.

I forhold til udskiftning af vinduer og døre vil forbedringen typisk være et formindsket energi- og ressourceforbrug, støjreduktion eller øget sikkerhed.

[Tilbage til oversigt](#) →





6





Udskiftning af tag

Når du udskifter tag, er det som udgangspunkt vedligeholdelse, og udgifterne kan derfor tages med over vedligeholdelseskontoen.

Hvornår er det en forbedring?

Vi oplever ofte, at der i forbindelse med tagudskiftningen også isoleres eller isoleres yderligere. Bliver ejendommen bedre isoleret, end den var før, så lejerne opnår en besparelse på varmeudgifter samt et bedre indeklima, er der tale om en forbedring. Det samme gælder, hvis man vælger at opsætte tagvinduer eller etablere kviste.

Udgifterne til øget isolering, etablering af kviste og opsætning af tagvinduer kan altså ikke tages med over vedligeholdelseskontoen, da der er tale om forbedringer.

Undertag

Udgiften til undertag er som udgangspunkt en delvis forbedringsudgift. Et undertag er et ekstra tag nedenunder den udvendige tagbelægning. Der findes mange forskellige typer undertage, som kan kombineres med lige så mange typer tagbelægning.

Et undertag beskytter bygningen mod regn og sne, som kan trænge ind under tagdækningen. Undertage anvendes ved renovering og nybyggeri med åbne tagdækninger som fx teglsten. Tidligere brugte man ikke undertag, men en understrykning med mørtel. Understrykning er imidlertid ikke så tæt og har som udgangspunkt en kortere levetid end et undertag.

Udgiften til undertag vil typisk blive fordelt med 50% forbedring og 50% vedligeholdelse.



Eksempel

Følgeudgift, som er en forbedring

Hvis det i forbindelse med isolering bliver nødvendigt at ændre tagkonstruktionen, vil udgifterne til ændringerne være en forbedring, da det vedrører isoleringsarbejdet.

[Tilbage til oversigt](#) →



7

• • • •



Altan

Arbejde udført på ejendommens altaner kan være både en forbedring og en vedligeholdelse.

Forbedring

Hvis du som udlejer etablerer altaner i en ejendom, der ikke tidligere har haft altaner, vil der være tale om 100% forbedringer, da ejendommen får øget brugsværdi for lejerne.

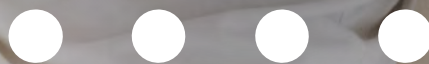
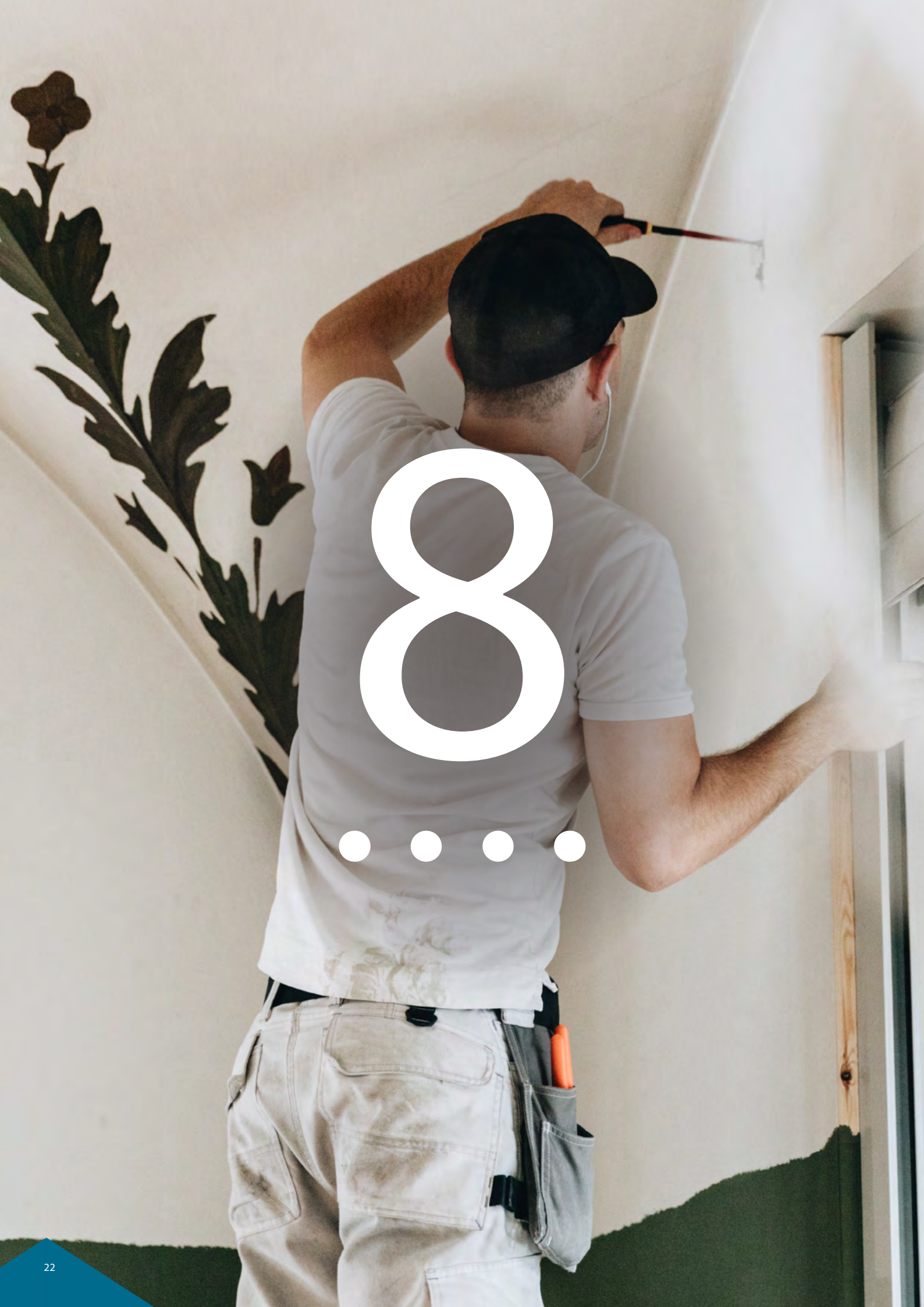
Vedligeholdelse

Udgifter til reparation af altaner er som udgangspunkt 100% vedligeholdelse, der kan tages med over den udvendige vedligeholdelseskonto.

Delvis forbedring

Hvis du udvider allerede eksisterende altaner, vil udgiften typisk indeholde både forbedring og vedligeholdelse. Den præcise fordeling af udgifterne vil altid kræve en konkret vurdering, der vil tage udgangspunkt i altanernes størrelse og vedligeholdelsesmæssige stand før og efter.

[Tilbage til oversigt](#) →





Isolering

Hvornår er det vedligeholdelse?

Udgifterne til isolering er vedligeholdelse, når der tidligere har været isoleret, og denne isolering repareres eller udskiftes, uden der opsættes yderligere isolering. Udgifterne til dette kan tages med over vedligeholdelseskontoen.

Hvornår er det forbedring?

Forbedringen – den øgede brugsværdi – består typisk i, at ejendommen bliver bedre isoleret, end den var før, og at lejerne dermed opnår en besparelse på varmeudgifterne samt et bedre indeklima. Isolering kan også være lydisolering, hvor eventuelle støjgener mindskes.

Der er flere typer af isolering, som alle betragtes som forbedringer:

- Tagisolering
- Gavlisolering
- Isolering mellem etageadskillelse
- Hultursisolering
- Indvendige varmevægge/isolering af kuldebroer
- Isolering af rør
- Isolering af sokkel
- Lydisolering af vægge, lofter eller gulve

Udgifterne til isolering kan ikke tages med over vedligeholdelseskontoen.

[Tilbage til oversigt](#) →



9

• • • •



Etablering af lejligheder og ændring fra erhverv til beboelse

Mange får etableret nye lejligheder fx i uudnyttede tagetager. Som udgangspunkt kan udgifter til etablering af nye lejligheder ikke tages med over den udvendige vedligeholdelseskonto. Her skelner vi dog mellem etableringsudgifter og vedligeholdelsesudgifter.

Som udgangspunkt vil alle arbejder, der udføres, fordi der skal indrettes en lejlighed, være etableringsudgifter. Det kan fx være nye rørføringer, forlængelse af trappe og elevator, radiatorer, elforsyning, køkken, badeværelse m.v.

Hvis der fx indrettes en ny taglejlighed i en ejendom, samtidig med at taget udskiftes, må du vurdere, hvilke udgifter der kan tages med over vedligeholdelseskontoen. Vi anbefaler, at du på baggrund af tilbud eller udbudsmateriale redegør for, hvilke udgifter der skyldes etablering af lejligheder, og hvilke udgifter der vedrører udskiftning af tag.

Ændring fra erhvervs- til beboelseslejligheder

Indretter du nye beboelseslejligheder i tidligere erhvervslokaler, kan du ikke tage udgifter til at ændre lejemålet fra erhverv til beboelse med over den udvendige vedligeholdelseskonto.

Udgifter til ændring er som udgangspunkt alle arbejder, der udføres, fordi der skal indrettes en beboelseslejlighed. Det kan fx være nye vinduer, nye rørføringer, nyt køkken, etablering af badeværelse m.v. Det afhænger dog af erhvervslejlighedens stand, karakter og hidtidige anvendelse. Du må foretage en vurdering af, hvilke udgifter du kan tage med over vedligeholdelseskontoen. Du bør sikre, at det

fremgår af tilbud eller udbudsmateriale, hvilke udgifter der skyldes indretning af beboelseslejlighed, og hvilke udgifter der vedrører almindelig vedligeholdelse.

[Tilbage til oversigt](#) →



Ombygning af erhverv til bolig

Vedligeholdelsesandelen udgør typisk i størrelsesordenen 10% til 25% af de samlede udgifter forbundet med ændring af lejemålet.

Fx blev vedligeholdelsesandelen sat til 10%, da en tidligere stald blev indrettet til beboelseslejligheder, mens den blev sat til 19%, da man indrettede beboelseslejligheder i tidligere butiksljemål.

A close-up photograph of a person painting a wooden wall. The person is wearing a red cap and white gloves. They are using a brush to apply white paint to the wood. The wall is made of vertical wooden planks. The number '10' is overlaid in the center of the image.

10

• • • •



Lejligheds- modernisering

En lejlighedsmodernisering er en større modernisering af et lejemål – typisk med udskiftning af køkken og bad samt renovering af de øvrige rum. Desuden ændrer man tit rumfordelingen for at gøre lejemålet mere tidssvarende.

Hvordan fordeles udgifter mellem vedligeholdelse og forbedring?

Der findes ikke en fast procentsats for fordelingen mellem vedligeholdelse og forbedringer.

Hvis det lokale huslejenævn har taget stilling til en forbedringsforhøjelse, eller der foreligger en forhåndsgodkendelse for lejlighedsmoderniseringen, skal fordelingen tage udgangspunkt i denne.

Hvis der ikke foreligger en nævnsafgørelse, må du lave en konkret vurdering af fordelingen mellem vedligeholdelse og forbedring.

Andelen til vedligeholdelse ligger for huslejenævn og domstole typisk på mellem 15 og 33 %, når der er tale om en lejlighedsmodernisering. De kriterier, som særligt har indflydelse på fordelingen, kan du se nedenfor. Her skelner vi mellem kriterier, der giver en højere andel af forbedring og kriterier, der giver en højere andel af vedligeholdelse:

Højere andel af forbedring

- Ændring af rumfordeling fx ved udvidelse af køkken eller bad
- Udskiftning af ældre bad og køkken
- Nye elinstallationer
- Etablering af bad
- Udvidelse af areal, fx inddragelse af køkkentrappe

Højere andel af vedligeholdelse

- Udskiftning af køkken og bad af nyere dato
- Udbedring af sætningsskader
- Udskiftning af rørføring, fx faldstamme/stigstreng

Oftest vil man gennemføre en gennemgribende renovering for efterfølgende at kunne fastsætte lejen efter boligens værdi. Når GI vurderer, hvor stor en andel der er vedligeholdelse, er det dog uafhængigt af, om lejen efterfølgende kan fastsættes efter denne værdi.

Principperne for fordeling mellem vedligeholdelses- og forbedringsudgifter er de samme ved en lejlighedsmodernisering som ved enkeltarbejder i lejemålet eller på ejendommen. [Se afsnit 11 og 12](#) vedrørende renovering af køkken og bad.

En modernisering omfatter arbejder, der har karakter af både forbedring og vedligeholdelse. Det er kun den del af arbejderne, der anses som vedligeholdelse, der kan tages med over vedligeholdelseskontoen. Derfor skal du ved indberetning af vedligeholdelsesregnskabet fordele udgifterne.

Hvilke oplysninger skal du indsende til GI?

Vi anbefaler, at du, inden arbejderne sættes i gang, beskriver lejlighedens nuværende indretning samt de planlagte renoveringsarbejder, fx i form af et tilbud. Det er her særligt vigtigt, at du oplyser, i hvilket omfang der foretages ændringer af rumfordelingen (fx flytning af køkken til et andet rum, etablering/udvidelse af badeværelse eller inddragelse af stue til køkken).

Hvis lejemålet er tidligere gennemgribende moderniseret

Hvis der gennemføres arbejder i en lejlighed, som tidligere er gennemgribende moderniseret, vil disse arbejder kunne betegnes som genrenovering. En genrenovering gennemføres blandt andet med henblik på at opretholde den gennemgribende modernisering af lejemålet.

Der kan godt udføres en gennemgribende modernisering af samme lejemål, hvis du renoverer bygningsdele som der ved første modernisering ikke blev renoveret.

I forbindelse med en genrenovering, vil GI's udgangspunkt være, at ca. 50 % af udgiften kan anses som vedligeholdelse. Fastsættelse af vedligeholdelsesandelen vil dog ske konkret ud fra blandt andet følgende kriterier:

Har de bygningsdele, der er gennemført arbejder på, tidligere været renoveret og er den tidligere renovering foretaget indenfor de sidste ca. 20 år, vil vedligeholdelsesandelen som udgangspunkt være højere end den vedligeholdelsesandel, der blev fastsat i forbindelse med den oprindelige renovering. Dette skyldes, at de arbejder der gennemføres typisk vil være mindre gennemgribende og alene en opdatering af den tidligere renovering. Den øgede brugsværdi vil derfor være begrænset.

Omvendt vil vedligeholdelsesandelen være faldende, hvis den tidligere renovering ligger længere tilbage i tiden. Dette skyldes, at det kræver mere gennemgribende arbejder, at bringe gamle moderniseringer til en tidssvarende standard. Her vil den øgede brugsværdi være mere udtalt end ved en genrenovering af en yngre modernisering.

Kun faktisk afholdte udgifter kan medtages

Det er kun faktisk afholdte udgifter, du kan tage med over vedligeholdelseskontoen. Det betyder, at du som udgangspunkt skal kunne dokumentere alle udgifter i form af fakturaer.

I forbindelse med en lejlighedsmodernisering eller en anden større byggeopgave kan følgende udgifter dog tages med uden dokumentation:

- Udgifter på op til 10 % af den samlede byggesum til nødvendig teknisk bistand i forbindelse med større moderniseringer
- op til 3 % af den samlede byggesum i byggelånsrenter i byggeperioden, som udgangspunkt op til 3 måneder
- op til 5 % af den samlede byggesum til administration
- tomgangsleje i byggeperioden, som udgangspunkt op til 3 måneder

Du kan kun medtage udokumenterede udgifter, hvis du ikke samtidig medtager dokumenterende udgifter i samme kategorier.

Disse udgifter anses som følgeudgifter, der kan medtages forholdsmæssigt, jf. nedenstående.

Følgeudgifter

Følgeudgifter i forbindelse med en lejlighedsmodernisering kan bl.a. være stillads, afdækning, byggestrøm, slutrengøring af lejemål mv. Udgifterne skal fordeles forholdsmæssigt mellem forbedring og vedligeholdelse. Det betyder, at hvis der er følgeudgifter for 100.000 kr.

og vedligeholdelsesandelen er sat til 25 %, så vil du kunne få dækket følgeudgifter for 25.000 kr. over vedligeholdelseskontoen.

Særligt om malerarbejder

Typisk vil man male og tapetsere hele lejligheden ved en lejlighedsmodernisering. Dette arbejde er som udgangspunkt indvendig vedligeholdelse, som du ikke kan tage med over den udvendige vedligeholdelseskonto.

Hvis en del af udgiften er et absolut nødvendigt følgearbejde til vedligeholdelsesarbejderne, kan du dog tage udgiften med. Se mere i [afsnit 4](#) vedrørende indvendig vedligeholdelse.

Forbedringer over vedligeholdelseskontoen

Du skal være opmærksom på, at du ikke kan tage udgifter til forbedringer over vedligeholdelseskontoen, når der er tale om en lejlighedsmodernisering.

[Tilbage til oversigt](#) →



Hvad er en forbedring?

Det er en forbedring, når ejendommen eller lejligheden får en højere brugsværdi, fordi arbejdet tilføjer nye egenskaber eller stiller nye ydelser til rådighed for lejerer. Værdien af det, som lejerer 'bruger', skal altså være forøget.

De udførte arbejder kan fx være nye faciliteter, formindsket energio- og ressourceforbrug, forbedret forsynings- og afløbsledninger eller øget sikkerhed.

A man with short dark hair and freckles is focused on his work in a workshop. He is wearing a dark blue zip-up hoodie with yellow accents and a patch on the sleeve that says "SNIKKER WORKWEAR". He is holding a blue and black Makita power drill. The background shows wooden panels and a metal frame. Overlaid on the image is a large white number "11" and four white dots below it.

11

• • • •



Køkken

Når du moderniserer et køkken, sker der typisk en forbedring. Du skal derfor fordele udgifterne mellem forbedring og vedligeholdelse.

Løbende vedligeholdelse af køkken

Du kan tage udgifter til løbende vedligeholdelse af et køkken med over den udvendige vedligeholdelseskonto. Det kan fx være udskiftning af køleskab, reparation af skabslåge el. lign.

Etablering af nyt køkken

Etablerer du et nyt køkken i et lejemål, hvor der ikke tidligere har været køkkenfaciliteter, er udgiften hertil udelukkende forbedring, dvs. 100%.

Renovering og modernisering af køkken

De fleste lejligheder har dog et køkken, og der vil derfor ofte være tale om vedligeholdelse, renovering og modernisering af det eksisterende køkken.

I forbindelse med udskiftning af et helt køkken sker der oftest ændringer, der gør køkkenet mere tidssvarende, anvendeligt og brugbart for lejerne. Et godt eksempel er samtalekøkkenet, som blev meget udbredt i 00'erne. Samtalekøkkenet afspejler, at køkkenet i dag opfylder nogle behov, som adskiller sig markant fra de krav, der var til et køkken i 1930'erne eller i 1970'erne.



Sparet vedligeholdelse

er et udtryk for værdien af det eksisterende køkken, som nu ikke længere skal vedligeholdes. Sparet vedligeholdelse og/eller udgifter til rene vedligeholdelsesarbejder kan ikke indgå i lejeforhøjelsen, som skal dække forbedringen. Disse beløb kan i stedet tages med over den udvendige vedligeholdelseskonto.

Det medfører, at køkkenudskiftningen forbedrer lejemålet og øger brugsværdien. Køkkenet bliver ved udskiftningen mere brugbart for lejeren, fx ved at der kommer bedre opbevaringsplads, at køkkenets indretning og ventilation forbedres, eller at der installeres nye eller mere energivenlige hårde hvidevarer.

De konkrete forhold er afgørende

Det er de konkrete forhold, der afgør, hvor stor en andel af den samlede udgift der vedrører forbedringer. De udførte arbejder kan eksempelvis bære præg af ren vedligeholdelse, ligesom der i visse tilfælde kan foretages yderligere fradrag for 'sparet vedligeholdelse'.

Nedenstående eksempler er arbejder, der typisk medfører en højere forbedringsandel:

- Installation af nye hårde hvidevarer
- Opsætning af fliser
- Udskiftning af gulv til mere rengøringsvenligt gulv
- Installation af elementkøkken i stedet for et gammelt rammekøkken
- Rumændringer, herunder indretning af spiseplads eller kogeø
- Udvidelse af skabsplads
- Nye elinstallationer, herunder installation af flere stikkontakter o.l.

Du må foretage et konkret skøn over, hvilke udgifter du kan medtage over vedligeholdelseskontoen. Vi anbefaler, at du på baggrund af tilbud eller udbudsmateriale redegør for, hvilke arbejder der medfører forbedringer, og hvilke arbejder der vedrører vedligeholdelse eller reparation af køkken. Du bør kunne redegøre for køkkenets alder og stand inden udskiftningen, samt oplyse hvilke arbejder du har udført, og hvilke nye hårde hvidevarer du har tilført køkkenet.

Modernisering af ældre køkken

Det er GI's udgangspunkt, at forbedringsandelen udgør 75 % af de samlede udgifter ved køkkenrenoveringen, når det udskiftede køkken er af ældre dato og ikke tidssvarende. Du kan derfor som udgangspunkt medtage 25 % af udgifterne

over den udvendige vedligeholdelseskonto, hvis du udskifter et køkken der er mere end 20 år gammelt med et moderne køkken.

Modernisering af nyere køkken

Hvis der er tale om udskiftning af et nyere køkken (typisk under 20 år gammelt), er udgangspunktet en højere vedligeholdelsesandel på op til 50 %, når det nye køkken er stort set tilsvarende.

Du kan derfor som udgangspunkt medtage 50 % af udgifterne over den udvendige vedligeholdelseskonto, hvis du udskifter et elementkøkken af nyere dato med et stort set tilsvarende elementkøkken – hvis der ikke foretages andre ændringer i køkkenet.

Da en køkkenforbedring er en 'individuel forbedring', kan du ikke tage udgiften med over den udvendige vedligeholdelseskonto, selvom du har indhentet lejernes samtykke. [Se mere i afsnit 21.](#)

Du kan se mere om "[Køkken vedligeholdelse og forbedring](#)" i [GI's film her.](#)

[Tilbage til oversigt](#) →



Individuel forbedring

Individuel forbedring er en forbedring, der ikke vedrører hele ejendommen, dvs. at du ikke efterfølgende kan varsle højere leje over for de øvrige lejere i ejendommen.





12

• • • •



Toilet og bad

Når du moderniserer toilet og bad, sker der typisk en forbedring. Du skal derfor fordele udgifterne mellem forbedring og vedligeholdelse.

Arbejder der typisk medvirker til, at forbedringsdelen udgør 2/3 eller mere

Nedenstående eksempler på arbejder er typisk medvirkende til, at forbedringsdelen udgør 2/3 eller mere:

- Siddebadekar erstattet med bruseniche
- Rumændringer, herunder indretning af separat bruseniche
- Vådrumssikring samt nye fliser
- Udskiftning af terrazzogulv til mere tidssvarende og rengøringsvenlig gulvbelægning
- Etablering af gulvvarme, håndklædetørre mv.
- Vaskesøjle med vaskemaskine og tørretumbler
- Udskiftning af ældre armaturer og etablering af væghængt toilet mv.
- Etablering af elektriske installationer, herunder ventilator, stikkontakter o.l.
- Nyt loft med spotlys mv.

Du må foretage et konkret skøn over, hvilke udgifter du kan medtage over vedligeholdelseskontoen. Vi anbefaler, at du fx på baggrund af tilbud eller udbudsmateriale redegør for, hvilke arbejder der skyldes etablering af bade faciliteter, og hvilke arbejder der vedrører vedligeholdelse eller reparation af eksisterende bad og toilet. Du bør kunne redegøre for badeværelsets alder og stand inden udskiftningen, samt oplyse hvilke arbejder du har udført, og hvilke installationer du har tilført badeværelset.



Sparet vedligeholdelse

er et udtryk for værdien af det eksisterende toilet og bad, som nu ikke længere skal vedligeholdes. Sparet vedligeholdelse og/eller udgifter til rene vedligeholdelsesarbejder kan ikke indgå i lejeforhøjelsen, som skal dække forbedringen. Disse beløb kan i stedet tages med over den udvendige vedligeholdelseskonto.

Løbende vedligeholdelse af toilet og bad

Du kan medtage udgifterne til løbende vedligeholdelse af toilet og bad over den udvendige vedligeholdelseskonto. Det kan fx være reparation eller udskiftning af bruser, nyt toiletbræt o.l.

Etablering af toilet og bad

Etablerer du toilet eller bad i et lejemål, hvor der ikke tidligere har været toilet eller bad, eller etablerer du et ekstra toilet eller bad i lejemålet, er udgiften hertil udelukkende forbedring, dvs. 100%.

Renovering og modernisering af eksisterende bad og toilet

Da de fleste lejligheder har toilet og bad, vil der ofte være tale om vedligeholdelse, renovering og modernisering af eksisterende bad og toilet.

I forbindelse med udskiftning af toilet og bad sker der imidlertid næsten altid ændringer, der gør toilet og bad mere tidssvarende, anvendeligt og brugbart for lejerne.

Det illustreres meget godt ved, at det i dag er normen, at hver enkelt lejemål har både toilet og bad, ligesom det i større lejemål ikke længere er usædvanligt, at der er flere badeværelser, mens det tidligere ikke var ualmindeligt, at ejendommens beboere måtte bade i en balje i køkkenet og dele et fælles toilet i gården. De krav, som stilles til toilet og bad i dag, adskiller sig således markant fra de krav, som blev stillet til toilet og bad i 1930'erne eller i 1970'erne.

Derfor vil udskiftning af toilet og bad forbedre lejemålet og øge brugsværdien. Toilet og bad bliver ved udskiftningen mere brugbart for lejeren, fx ved at der kommer flere, bedre og mere rengøringsvenlige skabe. Badeværelsets indretning og ventilation forbedres, og der installeres nye eller mere energi- og rengøringsvenlige toiletter.

De konkrete forhold er afgørende

Det er de konkrete forhold, der afgør, hvor stor en andel af den samlede udgift der vedrører forbedringer. De udførte arbejder kan eksempelvis bære præg af ren vedligeholdelse, ligesom der i visse tilfælde kan foretages yderligere fradrag for 'sparet vedligeholdelse'.

Der er også eksempler på, at landsretterne har anset udgiften som ren forbedring (100 %), selvom der var tale om modernisering af et eksisterende badeværelse.

Modernisering af ældre toilet og bad

Det er GI's udgangspunkt, at forbedringsandelen udgør mellem 2/3 og 3/4 af de samlede udgifter ved renovering af toilet og bad, når det udskiftede toilet og bad er af ældre dato.

Du kan derfor som udgangspunkt medtage mellem 1/4 og 1/3

af udgifterne over den udvendige vedligeholdelseskonto, hvis du udskifter et toilet og bad af ældre dato med et moderne toilet og bad.

Modernisering af nyere bad og toilet

Hvis der er tale om udskiftning af et bad af nyere dato (typisk under 20 år) med et stort set tilsvarende bad og toilet, vil forbedrings-andelen som udgangspunkt udgøre 50 % af de samlede udgifter ved renovering af toilet og bad.

Du kan derfor som udgangspunkt medtage 50 % af udgifterne over den udvendige vedligeholdelseskonto, hvis du udskifter et bad og toilet af nyere dato med et moderne, men ellers tilsvarende toilet og bad.

Da en forbedring af toilet og bad er en individuel forbedring, kan du ikke tage udgiften med over den udvendige vedligeholdelseskonto, selvom du har indhentet lejernes samtykke. [Se mere i afsnit 21.](#)

Du kan se mere om "[Badeværelse vedligeholdelse og forbedring](#)" i GI's film [her](#).

[Tilbage til oversigt](#) →



Individuel forbedring

Individuel forbedring er en forbedring, der ikke vedrører hele ejendommen, dvs. at du ikke efterfølgende kan varsle højere leje over for de øvrige lejere i ejendommen.



• • • •



Ejendommens energi- og vandforsyning

Arbejder i forbindelse med ejendommens energi- og vandforsyning kan indebære, at der sker en hel eller delvis forbedring af lejemålet.

Her kan du læse om typiske udgifter i forbindelse med ejendommens energi- og vandforsyning, samt hvordan udgifterne fordeles mellem vedligeholdelse og forbedring.

13.1 Installationer til afløb og forsyning

Du kan som udgangspunkt medtage udgifterne til løbende vedligeholdelse af alle installationer til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde over den udvendige vedligeholdelseskonto.

13.1.1 Forsynings- og afløbsledninger

Etablerer du forsynings- og afløbsledninger i et lejemål, hvor der ikke tidligere har været forsynings- og afløbsledninger, er udgiften hertil udelukkende forbedring (100 %).

Øger du kapaciteten af ejendommens eksisterende forsynings- og afløbsledninger, er der tale om en delvis forbedring. Du kan derfor ikke medtage den del af udgiften, som modsvares af forbedringen (den øgede kapacitet) af forsynings- og afløbsledningerne.

Det er GI's udgangspunkt, at en udskiftning af ledninger, stik og sikringsgrupper, der indeholder en kapacitetsforøgelse, skal fordeles med 50 % til vedligeholdelse og 50 % til forbedring.

13.1.2 Varmekilder

Etablerer du radiatorer eller andre varmekilder i et lejemål, hvor der ikke tidligere har været radiatorer, er udgiften hertil udelukkende forbedring (100 %).

Etablerer du gulvvarme i et rum, hvor der tidligere har været

andre varmekilder, er der tale om en delvis forbedring. Du skal derfor på baggrund af et skøn fordele udgiften i forbedring og vedligeholdelse.

Omlægger du varmesystemet fra enstrenget til tostrenget, eller flytter du radiatorerne fra midten af rummet til under vinduerne, er der tale om en delvis forbedring.

Det er GI's udgangspunkt, at omlægning af varmesystemet fra enstrenget til tostrenget udgør en forbedring på 1/3 af udgifterne.

13.1.3 Forbrugsmålere

Opsætter du digitale forbrugsmålere i et lejemål, hvor der ikke tidligere har været individuelle målere, er udgiften hertil udelukkende forbedring (100 %).

Hvis du udskifter eksisterende analoge forbrugsmålere med digitale målere, mener GI, at 2/3 af udgiften hertil udgør en forbedring.

Du kan derfor medtage 1/3 af udgiften over den udvendige vedligeholdelseskonto.

[Tilbage til oversigt](#) →



14

• • • •



Andre typer udgifter

Med andre typer udgifter mener vi udgifter, der ikke er vedligeholdelsesudgifter. Du kan ikke tage andre typer udgifter med over vedligeholdelseskontoen. De må i stedet indgå i fx antenneregnskabet, skatteregnskabet, varmeregnskabet, vandregnskabet eller i andre forbrugsregnskaber.

Følgende udgifter er eksempler på andre typer udgifter.

14.1 Energimærkning

Du kan ikke medtage udgiften til energimærkning over vedligeholdelseskontoen. Den skal i stedet indgå i varmeregnskabet.

14.2 Fællesantenne og elektroniske kommunikationstjenester

Du kan ikke medtage udgifter til fællesantenneanlæg eller fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester (fx internet) over vedligeholdelseskontoen. Disse udgifter kan i stedet tages med i antenneregnskabet.

14.3 Låse og nøgler

Lejeren skal foretage vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler i lejemålet. Det betyder, at du ikke kan tage udgiften til vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler med over vedligeholdelseskontoen.

Hvis du har aftalt med lejer, at du som udlejer har pligten til at vedligeholde låse og nøgler i lejemålet, kan du medtage vedligeholdelsesudgifterne over kontoen.

Hvis der er behov for ekstranøgler til vicevært eller håndværkere, eller du afholder udgifter til låse og nøgler ved tomgang, kan du også tage udgifterne med over vedligeholdelseskontoen.

Endelig kan du medtage udgifter til hel eller delvis forbedring af låse og nøgler, hvis betingelserne for at medtage forbedringsudgifter over vedligeholdelseskontoen er opfyldt.

14.4 Skadedyr

Bekæmpelse af dyr, der generer mennesker og/eller ødelægger ejendomme (skadedyr), er som udgangspunkt vedligeholdelse.

Udgifter til rottebekæmpelse, der bliver betalt over ejendommens skattebillet, skal tages med i driftsbudgettet, da udgiften er årligt tilbagevendende og derfor karakteriseret som en driftsudgift.

Hvis der installeres ekstraordinære ting, fx elektroniske rottefælder, kan udgiften betegnes som forbedring.

14.5 Gårdanlæg

Driftsudgift

Arbejder, der er periodisk tilbagevendende, fx fejning af fællesarealer, græsslåning mv., er som udgangspunkt driftsudgifter, der ikke kan tages med over den udvendige vedligeholdelseskonto.

Vedligeholdelse

Udgifter til udskiftning af beplantning, beskæring af træer og buske vil som udgangspunkt være vedligeholdelse, der kan tages med over den udvendige vedligeholdelseskonto.

Udgifter til juletræer i gården betragtes som vedligeholdelse og kan derfor tages med over vedligeholdelseskontoen.

Forbedringer

Udgifter til etablering af gårdanlæg, parkeringspladser mv. er en forbedring, da ejendommen tilføres noget nyt, og brugsværdien for lejerne er øget.

Gårdlaug

Er ejendommen med i et gårdlaug, er de løbende bidrag som udgangspunkt en driftsudgift. Hvis gårdlauget afholder ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter, kan en forholds-mæssig andel undtagelsesvis tages med over kontoen, såfremt udgifterne ikke i forvejen er medtaget i driftsbudgettet og at udgifterne specifikt vedrører den bindingspligtige ejendom.

14.6 Klimasikring

En ejendom påvirkes af vind og vejr, der slider på ejendommen. Det er en løbende opgave for dig som udlejer at udbedre slid og ælde på ejendommen, der skyldes vind og vejr.

Almindelige foranstaltninger

Du kan som udgangspunkt medtage udgifter til almindelig vedligeholdelse af ejendommens klimaskærm, herunder reparation af tag, vinduer, murværk mv., der sikrer ejendommen mod sædvanligt dansk vejr, og som alene bevarer ejendommen i god og brugbar stand.

Særlige foranstaltninger

Etablerer du særlige foranstaltninger på ejendommen for at sikre ejendommen mod klimaforandringer, er der som udgangspunkt tale om forbedringer.

Etablering af højvandslukker, omfangsdræn, grundvands-pumpe og faskine er eksempler på installationer, der er særlige klimasikringsforanstaltninger af ejendommen.

Højvandslukker og omfangsdræn mv.

Etablering af højvandslukker, omfangsdræn, grundvandspumpe o.l., hvor der ikke tidligere har været sådanne installationer, er som udgangspunkt forbedringer.

Separatkloakering

Etablering af separatkloakering, hvor der tidligere har været fælleskloakering, er som udgangspunkt en forbedring.

14.7 Indretning af erhvervslejemål

Afholder du udgifter i erhvervslokaler, som knytter sig til den enkelte erhvervslejer virksomhed, skal du være opmærksom på, at du ikke kan få dækket udgifterne til særlig indretning af et erhvervslokale over den udvendige vedligeholdelseskonto.

Der kan fx være tale om specielle stikkontakter til it, overvågningskameraer, udsugning, fedtudskillere m.v.

14.8 Elevatorer

Du kan som udgangspunkt tage udgifter til almindelig vedligeholdelse af elevatorer med over kontoen, herunder udskiftning af bremser, motordele mv.

14.8.1 Etablering af elevator

Etablerer du elevator i ejendommen, er der tale om en forbedring.

14.8.2 Ændring af eksisterende elevator

Udvider du en eksisterende elevator, eller øger du elevatorens sikkerhed, er der som udgangspunkt tale om en forbedring.

Du skal derfor på baggrund af et skøn fordele udgiften i forbedring og vedligeholdelse.

Hvis du er nødt til at foretage ændringer af en eksisterende elevator grundet myndighedskrav, vil der være tale om en forbedring.

14.8.3 Lovpligtige eftersyn

Udgifter til lovpligtige elevator eftersyn, herunder faldprøver, er driftsudgifter. Du kan derfor ikke medtage udgifterne over den udvendige vedligeholdelseskonto.

[Tilbage til oversigt](#) →



A woman wearing a white protective suit with the word "HARDI" on the sleeve is painting a wall with a roller. The wall is a mottled green color. A large white number "15" is overlaid on the image, with four white dots below it.

15

• • • •



Følgeudgifter

(Rådgivning, administration, finansiering)

Det er kun faktisk afholdte udgifter, du kan tage med over vedligeholdelseskontoen. Det betyder, at du som udgangspunkt skal kunne dokumentere alle udgifter i form af fakturaer.

I forbindelse med større byggeopgaver anerkender GI dog, at følgende udgifter kan tages med uden dokumentation:

- Udgifter på op til 10 % af den samlede byggesum til nødvendig teknisk bistand i forbindelse med større moderniseringer
- op til 3 % af den samlede byggesum til byggelånsrenter i byggeperioden, som udgangspunkt op til 3 måneder
- op til 5 % af den samlede byggesum til administration
- tomgangsleje i byggeperioden, som udgangspunkt op til 3 måneder

Du kan kun medtage udokumenterede udgifter, hvis du ikke samtidig medtager dokumenterende udgifter i samme kategorier.

Disse udgifter anses som følgeudgifter, der kan medtages forholdsmæssigt, jf. det følgende.

Følgeudgifter

Følgeudgifter i forbindelse med større byggeopgaver kan bl.a. være stillads, afdækning, byggestrøm, slutrengøring af lejemål mv, samt teknisk rådgivning, finansiering og administration.

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

Særligt om malerarbejder

Typisk vil man male og tapetsere hele lejligheden ved en lejlighedsmodernisering. Dette arbejde er som udgangspunkt indvendig vedligeholdelse, som du ikke kan tage med over den udvendige vedligeholdelseskonto.

Hvis en del af udgiften er et absolut nødvendigt følgearbejde til vedligeholdelsesarbejderne, kan du dog tage udgiften med. Se mere i [afsnit 4](#) vedrørende indvendig vedligeholdelse.

[Tilbage til oversigt](#) →



Faktisk afholdte udgifter

Det er kun faktisk afholdte udgifter, der kan tages med over kontoen i GI. Når du tager en udgift med, skal den derfor kunne dokumenteres, typisk ved hjælp af fakturaer fra leverandører eller lignende.



16

• • • •



Dokumentations- krav

Når du indberetter udgifter over den udvendige vedligeholdelseskonto, skal du som udgangs-punkt altid kunne dokumentere udgifterne.

Hvis regnskabet bliver udtaget til kontrol, skal du indsende dokumentation for udgifterne.

Dokumentationen vil typisk være i form af fakturaer fra de forskellige håndværkere og andre leverandører, der har leveret ydelser og varer til ejendommen i årets løb.

Det er som udgangspunkt kun faktisk afholdte udgifter, der kan tages med over den udvendige vedligeholdelseskonto. Det vil sige, at du altid skal kunne dokumentere, at der er udført et reelt stykke arbejde.

Fakturaer

Når GI modtager regnskabsmaterialet, undersøger vi, om fakturaerne dokumenterer de indberettede udgifter.

GI kan godkende udgifter dokumenteret via udgiftsbilag (blå bilag) el.lign. Her skal det tydeligt fremgå, hvem der er køber og sælger, hvilke varer drejer det sig om samt pris.



En faktura bør indeholde:

- Sælgers og købers navn og adresse
- Sælgers CVR-nummer
- Fakturadato
- Fakturanummer
- Oplysninger om, hvad der er leveret, og hvad det har kostet

Hvis ikke det fremgår tydeligt af fakturaerne, hvilket arbejde der er udført på ejendommen, vil GI bede om yderligere oplysninger. Vi anbefaler derfor, at du skriver, hvilket arbejde der er udført, hvis det ikke fremgår tydeligt af fakturaen. [Se også afsnit 17](#), hvis du ønsker at medtage låneydelser over kontoen.

Arbejdssedler

Hvis du har egne ansatte, der udfører vedligeholdelsesarbejde på ejendommen, kan du tage udgiften til deres løn med i indberetningen til GI.

Dine ansatte bør løbende udfylde arbejdssedler, hvor det fremgår, hvilke arbejder de har udført, hvor på ejendommen arbejderne er udført, og hvor mange timer de har brugt.

Du kan læse mere om reglerne for, hvordan du kan medtage udgifter til egne ansatte, samt hvordan du udregner timelønnen i [afsnit 18](#).

Hvis du som ejer af en udlejningsejendom selv udfører vedligeholdelsesarbejder på ejendommen, kan du tage udgiften til din egen 'løn' med over kontoen. Du skal – ligesom dine ansatte – udfylde en arbejdsseddel med oplysninger om arbejderne ([se side 62](#)).

Du kan læse mere om udgifter til eget arbejde over vedligeholdelseskontoen i [afsnit 19](#).

Teknikerhonorar, finansiering og administration

En undtagelse til reglen om, at alle indberettede udgifter skal være faktisk afholdte, er, hvis du i forbindelse med større byggesager har udgifter til administration, teknikerhonorar og/eller finansiering, som du ikke har dokumentation for.



Du kan medtage følgende udgifter uden dokumentation:

- Udgifter på op til 10 % af den samlede byggesum til nødvendig teknisk bistand i forbindelse med større moderniseringer
- op til 3 % af den samlede byggesum i byggelånsrenter i byggeperioden, som udgangspunkt op til 3 måneder
- op til 5 % af den samlede byggesum til administration

Materialer fra lager

Hvis du indkøber materialer, som du først skal bruge på ejendommen senere, kan du først tage udgiften med over den udvendige vedligeholdelseskonto, når du bruger materialerne på ejendommen. Du skal derfor gemme kopier af købsfakturaerne, så du altid kan dokumentere værdien af materialerne.

Moms / Splitmoms

Splitmoms

Hvis din ejendom er momsregistreret, skal du modregne momsen af de afholdte udgifter på ejendommen, før du indberetter udgifterne til GI. Hvis ejendommen er delvis moms-registreret (splitmoms), skal du trække momsen fra den del af udgifterne, der specifikt hænger sammen med den momspligtige del af ejendommen.

Ved udgifter til ejendommens fælles installationer og fælles arealer kan den andel af udgifterne, der vedrører den momspligtige del, ikke tages med over kontoen.

Hvis regnskabet bliver udtaget til kontrol, kan du blive bedt om at redegøre for fordelingen af købsmomsen mellem den momspligtige og ikke momspligtige del af ejendommen.

Pålæggermoms/byggemoms

Hvis du eller din virksomhed er omfattet af reglerne om byggemoms, kan du udover timeprisen medtage den faktiske afholdte momsudgift som knytter sig til det udførte arbejde, og som er indberettet til SKAT efter reglerne i momsloven, når du indberetter til GI.

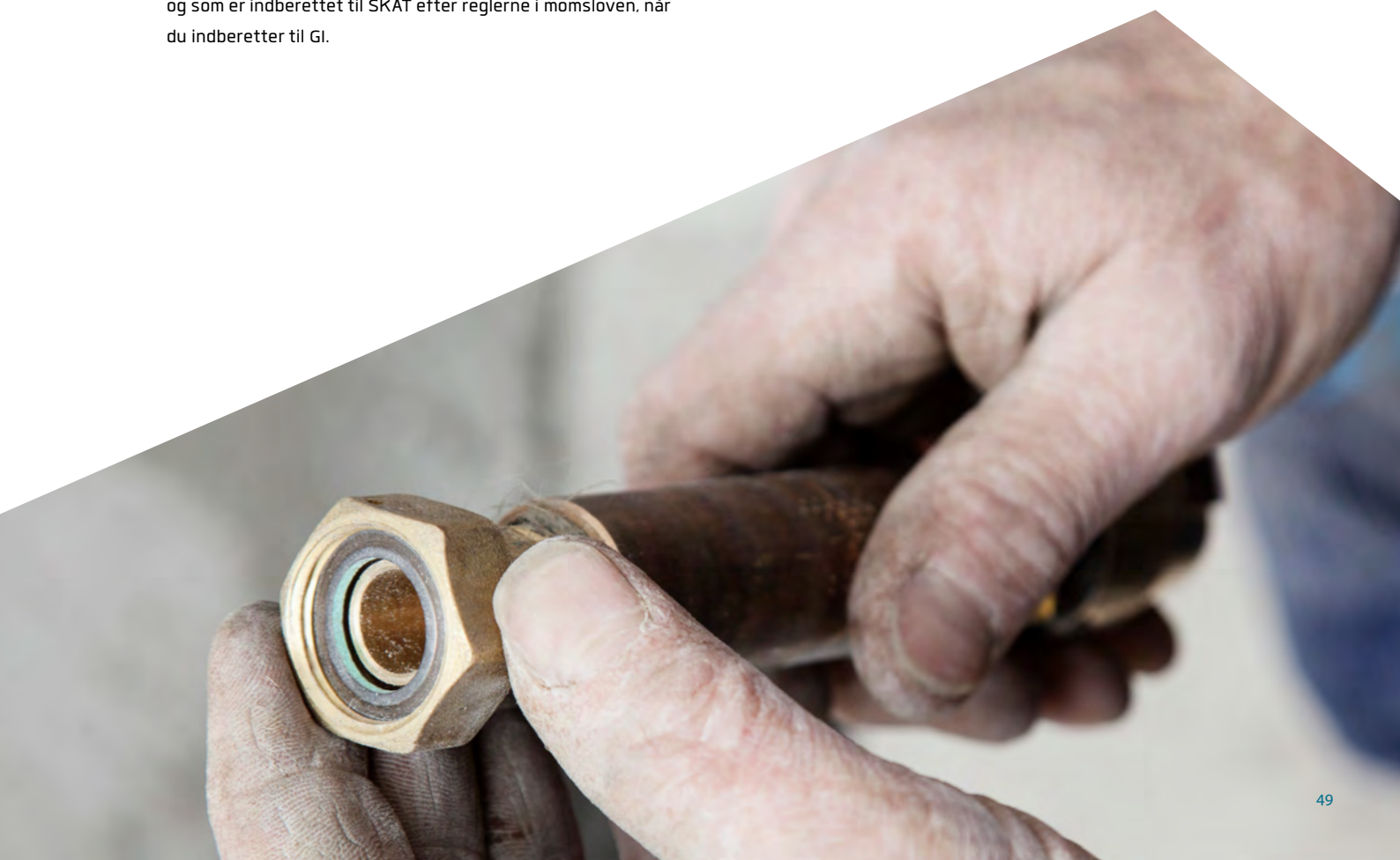


Eksempel

Indberetning af udgifter til GI

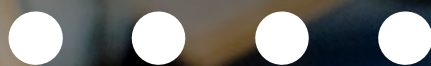
Det kan være, at du har købt toiletter eller blandingsbatterier på tilbud, som du bruger løbende til udskiftning i lejlighederne. Når du indberetter udgiften, er det derfor den oprindelige pris, der skal indberettes til GI, også selv om prisen på produktet er højere i dag, end da du købte det.

[Tilbage til oversigt](#) →





17





Optagelse af lån

Hvis du har optaget et lån i forbindelse med udførelsen af et større renoverings- eller forbedringsarbejde, kan du tage låneydelsen med over kontoen i takt med, at låneydelsen bliver betalt – i stedet for at tage den samlede udgift med på en gang. Du kan med andre ord indberette den årlige låneydelse (renter, afdrag og evt. bidrag), efterhånden som ydelsen bliver betalt.

For at ydelsen kan tages med over kontoen, skal der være tale om et prioritetslån, der er tinglyst på ejendommen.

Hvilke typer af arbejder

Du kan i princippet optage lån til alle typer af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. I praksis vil omkostningerne ved at optage et lån gøre, at det kun er større arbejder, der reelt vil kunne finansieres af et lån.

Hvis det udførte arbejde indeholder både forbedringer og vedligeholdelse, fx udskiftning af vinduer, skal låneydelsen fordeles i henholdsvis forbedring og vedligeholdelse efter samme regler som det underliggende arbejde.

Indfrielse af lån

Hvis lånet indfries før tid, kan du medtage restgælden – eller den relevante andel heraf – over kontoen i det år, hvor gælden indfries.

Du kan til hver en tid vælge at medtage restgælden over den udvendige vedligeholdelseskonto, hvis du ikke længere ønsker at medtage de løbende ydelser.

Konvertering af lån/sammenlægning/udvidelse af lån

Hvis du undervejs i lånets løbetid vælger at konvertere eller omlægge lånet, skal du fremadrettet tage prioritetsydelse for det nye lån med i indberetningen til GI.

Det skyldes, at udgifter, der kan tages med over den udvendige vedligeholdelseskonto, altid skal være de faktisk afholdte udgifter.

Hvis du i forbindelse med konvertering/omlæggelse af lånet udvider hovedstolen eller lægger det eksisterende lån sammen med andre lån, skal du fordele de nye samlede ydelser forholdsmæssigt ud fra den eksisterende restgælds andel af den nye samlede hovedstol. Du kan kun medtage den del af de nye ydelser, der vedrører det eksisterende lån over kontoen.

Dette gør sig ligeledes gældende, hvis du i fremtiden konverterer eller omlægger lånet flere gange. Det er derfor vigtigt, at du altid gemmer de beregninger, der ligger til grund for fordelingerne, så du også fremadrettet kan fordele ydelserne korrekt.

Dokumentation

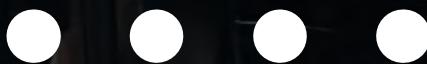
Hvis regnskabet bliver udtaget til kontrol, vil du blive bedt om at indsende kopi af de betalte terminkvitteringer som dokumentation for den indberettede ydelse.

Hvis regnskabet bliver udtaget til kontrol, efter at du er begyndt at medtage låneydelser over kontoen, vil du blive bedt om at indsende kopi af samtlige fakturaer, der vedrører det oprindelige vedligeholdelses- eller forbedringsarbejde. Hvis der er gået mere end 5 år, fra arbejdet er afsluttet, og du ikke længere har bilagene, skal du kunne redegøre for, hvilket arbejde der er udført samt en eventuel fordeling mellem vedligeholdelse og forbedringer. En god ide vil være at gemme tilbudsmateriale og arbejdsbeskrivelser.

[Tilbage til oversigt](#) →

A Komatsu 20 forklift is parked on a muddy construction site. The forklift is blue and white, with 'KOMATSU' and '20' visible on its side. It has a large black tire and a mast with forks. In the background, there is a multi-story brick building with several windows. Scaffolding is visible on the left side of the building. The ground is covered in mud and debris.

18





Egne ansatte

Løn til egne ansatte

Hvis du som udlejer har ansatte, der udfører vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder på ejendommen, kan udgifterne til deres løn tages med over kontoen hos GI. Det forudsætter dog, at arbejdet opfylder de sædvanlige betingelser for vedligeholdelses- eller forbedringsarbejde.

Hvordan opgøres timeprisen?

Timeprisen for egne ansatte opgøres på baggrund af den ansattes timeløn, som fremgår af lønsedlerne. Da den ansattes timeløn ikke fuldt ud svarer til de faktiske omkostninger ved at have en ansat, giver GI mulighed for, at der yderligere kan medtages op til 50 % af timelønnen, uden særskilt dokumentation, til dækning af relaterede udgifter som fx feriepenge, pension, udgifter til arbejdstøj o. lign. Hvis dine relaterede udgifter overstiger 50 % af den ansattes timeløn, skal du kunne dokumentere alle de faktisk afholdte udgifter.

Udgifter til ledelse, administration, værksted mv. kan som udgangspunkt ikke indgå i timeprisen.

Hvis regnskabet bliver udtaget til gennemgang af GI, skal du indsende en forklaring på, hvordan du er kommet frem til den benyttede timepris. Du kan også blive bedt om at dokumentere de relaterede udgifter.

Hvordan dokumenterer du udgiften?

Dine ansatte bør løbende udfylde [arbejdssedler](#), hvor de noterer, hvilket arbejde de udfører på ejendommen, hvor på ejendommen arbejdet er udført, samt hvor mange timer de har brugt på de forskellige arbejder. Når du skal indberette udgifter til GI, tæller du de forbrugte timer og ganger med de ansattes timepris. Det beløb skal du lægge til de øvrige udgifter, du har afholdt i løbet af året.

Hvis regnskabet bliver udtaget til gennemgang af GI, skal du indsende en kopi af din opgørelse, de ansattes arbejdssedler samt kopi af deres lønseddel, hvor timelønnen fremgår. GI har ikke brug for dine ansattes adresser og cpr.nr., som du derfor skal strege over.

Moms

Hvis du eller din virksomhed er omfattet af reglerne om



Faktisk afholdte udgifter

Det er kun faktisk afholdte udgifter, der kan tages med over kontoen i GI. Når du tager en udgift med, skal den derfor kunne dokumenteres.

Det, de ansattes arbejde 'koster', kan dokumenteres ved lønsedler. De ansattes lønninger ('timepris') svarer ikke altid fuldt ud til virksomhedens omkostninger til at have medarbejderne ansat. GI har derfor givet mulighed for, at der kan medtages yderligere beløb til hel eller delvis dækning af udgiften.

byggemoms, kan du udover timeprisen medtage den faktiske afholdte momsudgift som knytter sig til det udførte arbejde, og som er indberettet til SKAT efter reglerne i momsloven, når du indberetter til GI.

Køb af materialer

Materialer indkøbt til brug for dine ansattes arbejde kan tages med over kontoen i GI på lige fod med de øvrige udgifter, du har afholdt. Husk at skrive på eventuelle bonner eller fakturaer, hvilket arbejde der er udført, eller hvor på ejendommen materialerne er brugt.

Avance

Avance af de afholdte udgifter, som opgøres efter reglerne i momsloven i forbindelse med beregningen af byggemoms, kan ikke medtages over kontoen, da der ikke er tale om faktiske afholdte udgifter.



19

• • • •



Ejers eget arbejde

Løn for eget arbejde

Udfører du som ejer af en udlejningsejendom selv vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder på din ejendom, kan du tage udgifterne med over kontoen hos GI, hvis arbejdet opfylder de sædvanlige betingelser for vedligeholdelses- eller forbedringsarbejde.

Arbejde udført af familiemedlemmer eller gode venner kan i den sammenhæng ikke kaldes for eget arbejde. De kan derfor ikke aflønnes efter disse regler. [Se i stedet afsnit 18.](#)

Ejer du ejendommen gennem et aktie- eller anpartsselskab, betragtes du som kapitalejer og ikke som den direkte ejer af ejendommen. Du kan derfor ikke anvende reglerne om 'ejers eget arbejde'.

Hvis du som kapitalejer udfører arbejde på ejendommen, vil dette kunne medtages over vedligeholdelseskontoen, hvis du sender en faktura til selskabet, eller hvis du honoreres ved betaling af løn til dig. Er du ansat i selskabet, anvendes reglerne for egne ansattes arbejde – [se afsnit 18.](#)

Hvordan dokumenteres udgiften?

Du bør løbende notere, hvilket arbejde du udfører på ejendommen, datoen herfor samt tidsforbrug. Når du skal indberette udgifter til GI, skal du sammentælle de timer, der er brugt og gange dem med timeprisen – [se arbejdseddelen](#).

Hvis regnskabet bliver udtaget til gennemgang af GI, vil GI bede om en kopi af din opgørelse over udførte arbejder, hvor på ejendommen arbejdet er udført samt dit tidsforbrug på de forskellige arbejder.

Hvis arbejdet er udført af kapitalejeren af et aktie- eller anpartsselskab, skal dokumentation ske ved enten faktura eller ved lønsedler og timesedler efter reglerne om egne ansatte.

Hvordan opgøres timeprisen?

GI har på baggrund af den begrænsede nævns- og retspraksis, der er på området, beregnet satsen for eget arbejde til 268,00 kr. i 2022. I 2023 vil gennemsnitssatsen være 286,00 kr. Satsen bliver reguleret årligt på baggrund af nettoprisindekset. Da der



Faktisk afholdte udgifter

Det er kun faktisk afholdte udgifter, der kan tages med over kontoen i GI. Når du tager en udgift med, skal den derfor kunne dokumenteres, typisk ved hjælp af fakturaer fra leverandører eller lignende.

Som ejer kan du ikke fremlægge fakturaer på dit eget arbejde. GI har derfor givet mulighed for, at du kan dokumentere arbejdet som vist i denne guide.

er tale om en gennemsnitssats og vurderingen beor på et skøn, kan de konkrete forhold, føre til en fravigelse af gennemsnittet i op- eller nedadgående retning.

Moms

Hvis du er omfattet af reglerne om byggemoms, og du samtidig har indberettet momsen til SKAT efter reglerne i momsloven, kan du lægge moms til din timepris, når du indberetter til GI.

Avance

Avance af de afholdte udgifter, som opgøres efter reglerne i momsloven i forbindelse med beregningen af byggemoms, kan ikke medtages over kontoen, da der ikke er tale om faktiske afholdte udgifter.

Køb af materialer

Du kan medtage materialer over kontoen, hvis de er indkøbt til brug for eget arbejde på lige fod med dine øvrige udgifter. Husk at skrive på eventuelle boner eller fakturaer, hvilket arbejde der er udført, eller hvor på ejendommen materialerne er brugt.

[Tilbage til oversigt](#) →

A red pencil and a wooden ruler are positioned diagonally across a dark, textured surface. The ruler is partially unrolled, showing its wooden body and a red and white striped edge. The pencil is red with a sharpened lead tip. A large white number '20' is overlaid on the center of the image, with four white dots arranged horizontally below it.

20

• • • •



Tab, mangler eller misligholdelse

Tab

Tab kan ikke tages med over vedligeholdelseskontoen. Dette gælder, uanset om du som udlejer ikke kan få dine udgifter dækket af depositum, via forsikringen eller på anden måde.



Her følger en liste med udgifter, der betegnes som tab:

- Skade på lejemålet forvoldt af lejer, lejerens husstand eller gæster
- Fraflytningskrav
- Manglende lejebetaling
- Manglende udlejning af lejemål (tomgangsleje)

Skader forvoldt af andre (hærværk)

Hvis ejendommen eller dens installationer ødelægges ved hærværk eller uagtsomhed, har lejerne krav på, at skaderne udbedres. Udbedring af skader er vedligeholdelse, der som udgangspunkt kan tages med over vedligeholdelseskontoen.

Hvis du som udlejer modtager en erstatning enten af skadevolderen eller fra dit forsikringsselskab, kan du kun tage den del af udgiften, der ikke er dækket, med over vedligeholdelseskontoen. Det kan fx være selvrisikoen.

Får du ikke erstatning, kan hele udgiften tages med over den udvendige vedligeholdelseskonto.

Som udlejer er du ikke forpligtet til at stille skadevolderen til ansvar, men kan vælge selv at afholde udgiften. Hvis udgiften er vedligeholdelse, kan den tages med over vedligeholdelseskontoen.

[Tilbage til oversigt](#) →



21





Forbedringer der tages med over vedligeholdelses- kontoen

Vedligeholdelseskontoen kan bruges til forbedringsudgifter

Som udgangspunkt kan du som udlejer kræve en højere leje, hvis du forbedrer ejendommen. Kan det ikke lade sig gøre, eller kan du kun få dækket noget af forbedringen via lejen, kan du tage den del, der ikke dækkes, med over den udvendige vedligeholdelseskonto – hvis beboerrepræsentationen eller et flertal af lejerne giver accept til dette.

I følgende tilfælde anser GI forbedringer for dækket af den nye leje, hvorfor forbedringerne ikke kan medtages over kontoen:

- Forbedringsarbejdet er led i en gennemgribende modernisering af lejligheder efter lejelovens § 19, stk. 2
- Forbedringsarbejdet er led i omdannelse fra erhverv til bolig
- Forbedringsarbejdet er en 'individuel forbedring', fx nyt køkken i en enkelt lejlighed, hvor udlejer ikke efterfølgende vil kunne varsle højere leje overfor de øvrige lejere i ejendommen
- Forbedringsarbejdet er led i etablering af ny bolig – fx indretning af taglejlighed

Betingelser

Beboerrepræsentationen eller et flertal af beboelseslejerne skal acceptere, at du tager forbedringsudgifter, som ikke er dækket af den nye højere leje, med over vedligeholdelseskontoen.

Når du indhenter accept fra beboerrepræsentationen eller et flertal af lejerne til at tage forbedringsudgifter med over den udvendige vedligeholdelseskonto, bør du sikre, at lejerne er informeret om:

- Hvilke forbedringer, der er tale om
- At de forbedringsudgifter, der tages med over vedligeholdelseskontoen, ikke resulterer i en højere husleje
- At forbedringsudgifterne kun kan tages med over kontoen med accept fra beboerrepræsentationen eller et flertal af lejerne

Hvis forbedringsarbejderne omfatter flere forskellige typer arbejde, bør du specificere arbejdernes art og beløb. Hvis du kun tager en del af et større forbedringsarbejde med over

vedligeholdelseskontoen, bør du specificere både den samlede udgift og det beløb, som dækkes af lejerforhøjelse.

Dokumentation

Accepten fra beboerrepræsentationen eller et flertal af lejerne forudsætter en aktiv handling eller en positiv tilkendegivelse. Det kan fx ske ved, at lejerne skriver under på, at forbedringen kan tages med over vedligeholdelseskontoen. Det er altså ikke nok med en indirekte (fx mundtlig) accept – se lejeraccept.

Lejernes godkendelse af, at der bliver udbetalt penge fra GI (frigivelseserklæringen), anses ikke som tilstrækkelig dokumentation for, at der kan medtages forbedringsudgifter over vedligeholdelseskontoen.

Hvis regnskabet bliver udtaget til gennemgang af GI, vil du blive bedt om at indsende dokumentation for accepten.

[Tilbage til oversigt](#) →



Hvad er en forbedring?

Det er en forbedring, når ejendommen eller lejligheden får en højere brugsværdi, fordi arbejdet tilføjer nye egenskaber eller stiller nye ydelser til rådighed for lederen.

De udførte arbejder kan fx være nye faciliteter, formindsket energi- og ressourceforbrug, forbedret forsynings- og afløbsledninger eller øget sikkerhed.





Arbejdsseddel

Ejendom: _____

Medarbejder: _____

Dato	Udført arbejde	Time pris	Antal timer
Timer i alt			
Udgift i alt			

