



## ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • 8100 Århus C

Tlf. (+45) 86 12 23 66 • CVR-nr. 25 90 89 02

E-mail: info@kapas.dk • www.kapas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)

Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)

Advokat Sune Lund Jensen

J.nr. 110258 aap/hm

## GI SIDDER TUNGT PÅ PENGEKASSEN

**NÅR GI VED STØRRE MODERISERINGSARBEJDER SKAL GODKENDE VEDLIGE-  
HOLDELSUDGIFTER OG UDBETALES BUNDNE VEDLIGEHOELDELSMIDLER**

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen  
Århus

Denne artikel indeholder en gennemgang af GI's seneste praksis om fastsættelse af fradraget for vedligeholdelse i forbindelse med større moderniseringsarbejder, herunder ombygning fra erhverv til beboelse, modernisering efter BRL § 5, stk. 2, og andre store omkostningskrævende moderniseringsarbejder, hvor GI har sin egen praksis, der stemmer dårligt med lejelovgivningens regler om, hvilke arbejder der anses for forbedringer, og hvilke arbejder der anses for vedligeholdelse, hvorved størrelsen af de bundne midler i GI er steget voldsomt.

### 1. Indledning:

GI blev etableret i 1967, men først i 1983 indførtes bindingspligt efter BRL § 18 b med kr. 5,00 pr. m<sup>2</sup>, som i 1994 blev beløbet forhøjet til kr. 27,50 pr. m<sup>2</sup> og i 1997 til kr. 31,50 pr. m<sup>2</sup>.

Herefter er satserne blevet reguleret en gang om året.

Herved har der i den ejendom fra Århus, som omtales nedenfor, været en stigning i satserne i 2018, så de udgør kr. 80,00 pr. m<sup>2</sup> for § 18, og kr. 73,00 pr. m<sup>2</sup> for bindingspligtige beløb i § 18 b.

Det er gennem årene blevet til rigtig mange penge, som er bundet i GI.

Selvom GI gennem årene også er pålagt, og har påtaget sig en lang række samfundsnyttige opgaver, ændrer det ikke på, at GI er blevet en meget stor spiller på det private udlejningsmarked. Som det fremgår af GI's seneste årsrapport repræsenterer GI nu værdier på mange hundrede milliarder kroner.

Med penge følger magt og indflydelse og denne bør GI administrere, uden at tænke på sig selv som institution. Man kunne godt fristes til at tro, efter gennemgang af nedennævnte 3 sager, at GI ser en interesse i at sidde så hårdt på de mange bundne vedligeholdelsesmidler, at både pengetanken og indflydelsen vokser.

Det har igennem årene altid været et udsagn fra lejerne, at vedligeholdelsesmidlerne i GI tilhørte lejerne, fordi de havde betalt dem, mens udlejerne sagde, at det var deres penge, som de kunne bruge til vedligeholdelse af deres ejendomme. Man kunne nemt få den kætterske tanke, at GI, som den store medspiller GI er, mener, at det hverken er lejernes eller udlejernes penge, men det mere er GI's, da det er dem der bestemmer, hvor meget eller hvor lidt der skal udbetales til vedligeholdelse.

## 2. GI's vejledning:

I de seneste 25 år har ændringer i lejeloven medført, at lejernes forpligtelser til indvendig vedligeholdelse løbende er blevet begrænset. Sideløbende hermed er omfanget af udlejers vedligeholdelsesforpligtelser steget og senest i 2015, hvorefter al vedligeholdelse, undtagen låse, nøgler, samt maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve, er defineret som udvendig vedligeholdelse.

I takt hermed er den logiske konsekvens, at når omfanget af udlejers vedligeholdelsespligt stiger, må behovet for omfanget af udbetaling af udgifterne til vedligeholdelse af ejendommene også stige. Men det gør den ikke efter den praksis, som GI har lagt. Denne praksis har GI offentliggjort i vejledningen "udgifter på vedligeholdelseskontoen", hvor den seneste udgave er fra juli 2020. Denne pjece er en moppedreng på 58 sider, der detaljeret gennemgår, hvad GI definerer som vedligeholdelse, og hvad GI definerer som forbedring med angivelse af procentsatser for alle kategorier i forbindelse med modernisering af tag, vinduer, døre, altaner, isolering, gennemgribende modernisering af lejligheder, køkken, bad, toilet, el-, vand- og varmeinstallationer m.v. og dertil hørende følgeudgifter. Vejledningen indeholder på side 17 GI's definition af 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."*

Men på side 25 går det alligevel galt for GI under overskriften "etablering af lejligheder og ændring fra erhverv til beboelse", hvor GI indfører et nyt begreb som ikke findes i lejeloven, der hedder "etableringsudgifter", som hverken er vedligeholdelse eller forbedring, men som udlejerer selv må betale, hvilket retspraksis ikke er enig i, jfr. nedenfor.

## 3. Lejelovgivningens regler:

Lejelovens § 58 er en af de ældste regler i lejelovgivningen og den definerer forbedringsudgifter således: *"har udlejerer forbedret det lejede kan han forlange lejen forhøjet med et beløb der modsvarer det lejedes værdi."* Indholdet af forbedringer er nærmere fastlagt i retspraksis siden 1937 og medfører at en afholdt udgift *ikke* forøger det lejedes værdi, da arbejderne som udgangspunkt er vedligeholdelsesarbejder.

I konsekvens heraf fastslog Vestre Landsret også i TBB 2013.515 V, at der ikke er grundlag for at udtage udgifter til grundbestanddele ved udlejers opgørelse af forbedringstillæg efter LL § 58 for arbejder udført i forbindelse med omdannelse af en lejlighed fra butik til beboelse. Her påstod lejerne, at der i forbedringstillægget skulle fratrækkes alle udgifter til grundinstallationer som køkken, bad, almindelige vinduer og trægulve i forbindelse med ombygning fra erhverv til beboelse.

Derfor er GI's opfindelse om "etableringsudgifter" uden hjemmel i loven. Lejelovgivningen har endvidere indført begrebet "opretning", jfr. BRL § 19, men der er ingen nævneværdig retspraksis herom, idet der er almindelig enighed om, at opretning betyder et efterslæb af manglende vedligeholdelse og derfor blot er et andet udtryk for vedligeholdelse.

Endelig blev der i 2001 for lejemål, der var moderniseret efter BRL § 5, stk. 2, indført begrebet "opretholdelse", jfr. BRL § 5, stk. 9, som også er vedligeholdelsesudgifter, idet der er tale om en pligt til at vedligeholde den gennemgribende forbedring, som blev udført tidligere.

#### 4. Sag nr. 1, dom af 6/2 2020, afsagt af boligretten i Aarhus:

En udlejer i Aarhus ombyggede i 2016 – 2017 en butik (kiosk) til en beboelseslejlighed for kr. 663.212,00.

Ejendommen var opført i 1927 og indeholdt i stueetagen et blandet bolig- og erhvervslejemål, hvor der var et lille butikslokale med indgang fra gaden og et traditionelt stort butiksvindue med en bagved liggende 2-værelses lejlighed med et traditionelt køkken og et lille badeværelse. I lejeperioden fik lejerne af butikken tilladelse til at inddrage et rum mere til butik og i forbindelse hermed blev facaden ændret, således at der var 2 store butiksvinduer, men indvendigt i butikken var der 3 trin op fra gulvet i det oprindelige butikslokale til den udvidede del af butikken.

Da ejendommen i 1980-erne fik udskiftet enkeltlagsvinduerne til termovinduer blev der også isat termoruder i de 2 store butiksvinduer.

I forbindelse med den efterfølgende ombygning til beboelse kunne det konstateres, at en af de tidligere butiksejere selv havde monteret et airconditionanlæg. Udlejers administrator, der havde forestået ombygningen, udarbejdede følgende byggeregnskab:

Nyt køkken kr. 80.000,00 ÷ 25% vedligehold	kr.	60.000,00
Udvidelse og modernisering af bad	-	100.000,00
Isolering af vinduer	-	60.000,00
Varmegenvindingsanlæg	-	20.000,00
udgifter til teknisk bistand og administration kr. 43.000,00 heraf forbedring	-	<u>30.000,00</u>
Forbedringsudgifter ialt	kr.	270.000,00
 Vedligeholdelse	-	<u>393.212,00</u>
 Udgifter i alt	kr.	<u>663.212,00</u>

Udlejer indberettede i konsekvens af byggeregnskabet de kr. 393.212,00 som vedligeholdelsesudgifter, hvilket GI afviste med den begrundelse, at hvis udlejer fik medhold i, at kr. 393.212,00 kunne fradrages på vedligeholdelseskontoen, ville udlejer få dækket sine udgifter 2 gange, nemlig dels igennem vedligeholdelsesfradraget og dels gennem den højere husleje som udlejer kunne opnå ved at genudleje beboelseslejligheden til markedsleje.

GI henviste i forbindelse hermed til bekendtgørelse 163/2016 om binding af afsætningsbeløb i GI § 6, stk. 2, hvor der står:

”Udgifter, som dækkes, f.eks. af en forbedringsforhøjelse, af erstatning fra forsikring eller tilskud efter anden lovgivning, kan ikke medtages ved opgørelsen af udgifterne. Ejeren skal opdele udgifterne på følgende måde:

1. Vedligeholdelsesudgifter, jfr. lovens § 19, stk. 1, 1. punktum, og § 19, stk. 2.

og

2. Udgifter til forbedring, isolering eller lignende hvor beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne har accepteret at beløbet afholdes over vedligeholdelseskontoen, jfr. lovens § 19, stk. 1, 2. punktum og § 19, stk. 2.

Da de afholdte udgifter langt oversteg det årlige opkrævede beløb efter BRL § 18 og 18 b krævede udlejer udbetaling af overskydende beløb og orienterede lejerne herom, der ikke havde haft bemærkninger til indberetningen til GI.

De forholdsvise store udgifter til det der blev påstået var vedligeholdelse og ikke forbedring omfattede dels at de 2 store butiksvinduer og indgangsdøren til butikken fra gaden skulle fjernes og dels at facaden blev opmuret med montering af 2 nye dannebrogsvinduer, hvilket ikke kunne anses som forbedring, da vinduerne i forvejen var termovinduer. Herudover var det nødvendigt at hæve gulvet i det lavest liggende tidligere butikslokale, så det kom i niveau med det andet butikslokale og lægge nyt gulv med isolering under gulvet og isolering af facaden og imellem de nye vinduer. Herudover blev alle installationer til el, vand, varme

og afløb udskiftet, da disse var de oprindelige fra ejendommens opførelse i 1927.

Der blev ikke flyttet indvendige døre eller vægge i lejligheden, men alle dørene blev udskiftet med nye, ligesom der blev etableret en dobbeltdør imellem de 2 tidligere butikslokaler, hvor der tidligere også havde været en dør.

Idet GI ikke kunne godkende fordelingen imellem vedligeholdelse og forbedring, traf GI efter en omfattende korrespondance afgørelse i sagen, hvorefter GI alene kunne godkende kr. 130.822,00 i vedligeholdelse, mens GI påstod at de kr. 532.390,00 var forbedringsudgifter.

#### 4 A. Huslejenævnets afgørelse:

Denne afgørelse indbragte udlejerens for huslejenævnet i Aarhus, som den 22/1 2018 traf afgørelse om, at udlejers fordeling af byggeudgifterne med kr. 393.212,00 til vedligeholdelse og de kr. 270.000,00 til forbedringer blev godkendt. Mindretallet i huslejenævnet var uenige.

#### 4 B. Boligrettens dom:

Twisten blev herefter indbragt for boligretten i Aarhus, der efter besigtigelse og gennemgang af sagens bilag, samt afhøring af administrator og arkitekten godkendte udlejers fordeling imellem vedligeholdelse og forbedring med den mindre ændring, at udgiften til teknisk bistand og administration skulle reduceres, så det svarede til en forbedring på 45,13%, således at forbedringsudgiften på kr. 270.000,00 blev forhøjet til kr. 285.767,00 og vedligeholdelsesbeløbet reduceret tilsvarende. Dommens resultat var således en **godkendelse af vedligeholdelsesudgifterne med 54,87%**.

GI godkendte dommen, da den ikke blev anket til Vestre Landsret.

NB: Det er vigtigt at være opmærksom på rettens begrundelser for resultatet, nemlig

- at* boligretten ved godkendelse af forbedringsudgifter på kr. 240.000,00 ekskl. teknisk bistand og administration har lagt vægt på, at lejemålet oprindeligt var registreret som blandet beboelse og erhverv med et sædvanligt monteret køkken og bad, varmeinstallationer i alle rum, samt termovinduer mod gaden,
- at* det er uden betydning, at den efterfølgende lejefastsættelse er sket efter lejelovens § 53 (fri leje), da bindingsbekendtgørelsens § 6, stk. 2 ikke er til hinder for at der sker udbetaling fra § 18 kontoen og
- at* opgørelsen af udgiften til forbedringerne er bekræftet af såvel entreprenøren som den rådgivende arkitekt.

Boligrettens dom var enstemmig.

#### 4 C. Kommentarer - og GI's nyhedsbreve:

Det interessante ved denne boligrettsdom, hvor GI's praksis blev underkendt, er at GI ikke gik videre med sagen og dommen udgør således en af de få trykte afgørelser der findes om problemstillingen. Men det er mere interessant, at GI løbende udsender nyhedsbreve, hver gang GI finder det hensigtsmæssigt at orientere udlejerne om nye afgørelser med fordeling af udgifterne til vedligeholdelse og forbedring. Netop denne boligrettsdom har GI ikke fundet anledning til at orientere udlejerne om, men i november 2020 udsendte GI et nyhedsbrev med forsideteksten "GI guider dig igennem reglerne", hvor det er anført under overskriften "i tillægget får du nyheder om afgørelser og domme, samt artikler om emner der er relevante for GI's administration af bindingskonti".

I dette nyhedsbrev orienterede GI om de 2 nedennævnte sager, nemlig en afgørelse fra huslejenævnet i Aarhus af 28/9 2020, hvor vedligeholdelsesdelen blev nedsat til 15% af udgifterne, og en afgørelse fra huslejenævnet i Randers fra 15/9 2020, hvor vedligeholdelsesprocenten blev fastsat af huslejenævnet til 25%. Det er disse afgørelser, der omtales nedenfor.

#### 5. Sag nr. 2 – ombygning fra erhverv til andet erhverv – afgjort af huslejenævnet i Aarhus den 28/9 2020:

Lovgrundlaget for et erhvervslejemål er lidt anderledes end for boliglejemål, idet grundlaget for beregning af forbedringer ikke sker efter LL § 58 men i stedet for efter erhvervslejelovens § 31, som indeholder de samme principper, hvorefter en forbedring berettiger til en lejeforhøjelse med et beløb der "modsvares forøgelsen af det lejedes brugsværdi" (i markedislejen).

Endvidere anses foranstaltninger, der øger kapaciteten af ejendommens forsynings- og afløbsledninger af hensyn til lejerens brug, også som forbedringer.

For erhvervslejemål gælder imidlertid en særlig regel i EL § 38, hvorefter en lejer har ret til at foretage ombygning, der er sædvanlig for den type af virksomhed der efter aftale drives i det lejede.

Konkret var der tale om en ejendom beliggende i Aarhus, som var opført i 1966, hvor der i de seneste 20 år havde været drevet karateklub fra et erhvervslejemål på 1.575 m<sup>2</sup>.

Af ejendommens indtægter blev der til § 18 og 18 b årligt hensat ca. kr. 160,00 pr. m<sup>2</sup> svarende til kr. 252.000,00 årligt. Heraf udgjorde hensættelser efter § 18 b ca. kr. 127.000,00. Udlejeren forventede som følge heraf, at større ombygningsudgifter også kunne medføre et væsentligt vedligeholdelsesfradrag.

I 2016 – 2017 blev karateklubben ombygget og indrettet til lægeklinik, hvorved der etableredes 19 rum, heraf 7 konsultationslokaler med håndvask, et handicappetoilet, et køkken, 2 laboratorierum, depot og teknikrum og et større antal nye vægge og døre med en ændret indretning.

Udgifterne til ombygningen ekskl. maler udgjorde godt 2,7 millioner. Heraf krævede udlejereren at 75% af udgiften, eller kr. 2.054.803,00 plus lejetab og følgeudgifter kunne fratrækkes som vedligeholdelse på i alt ca. 2,1 million kroner.

*Imidlertid meddelte GI, at de alene kunne **godkende 15% som vedligeholdelsesudgifter**, svarende til i alt kr. 427.764,00.*

#### 5 A. Særligt om erhvervslejelovens § 38:

Det forekommer umiddelbart klart, at en ombygning af lokaler, der i 20 år har været anvendt til karate, til en moderne lægepraksis, er ret omfattende og vil indeholde en blanding af forbedring og vedligeholdelse, hvilket var baggrunden for at udlejer krævede 75% af udgifterne godkendt som fradragsberettigede vedligeholdelsesudgifter.

Imidlertid spiller erhvervslejelovens § 38 en afgørende betydning, idet man i erhvervslejemål ved indgåelse af ny lejekontrakt kan aftale, enten at udlejereren finansierer ombygningen, således at "forbedringsudgifterne" herved indregnes i markedslejen, – eller alternativt at lejeren selv afholder udgiften til ombygning og indretning og dermed betaler en mindre markedsleje.

Det kan således lægges til grund, at en væsentlig del af ombygningsudgifterne har afgørende betydning for lejens størrelse og dermed af parterne typisk anses som en forbedringsudgift for størstedelens vedkommende.

Uanset at en del af ombygningsudgiften af parterne anses som forbedring og indgår i lejen, er det imidlertid fortsat reglerne i boligreguleringslovens § 19 og 22 b, der er gældende, således at alle udgifter, der er anvendt til forbedring, ikke giver ret til fradrag for vedligeholdelse og heller ikke de udgifter, der er omfattet af erhvervslejelovens § 38 til en ændret indretning til brug for lægekliniken, som medfører en forøgelse af det lejedes brugsværdi.

Derfor er det nødvendigt ved indberetning af udgifterne at medsende en detaljeret specifikation af præcis, hvilke udførte arbejder som er rene vedligeholdelsesarbejder, herunder modernisering af eksisterende toiletter og badeværelser, modernisering af køkken og udskiftning af forsynings- og afløbsledninger til el, vand og varme.

En sådan specifikation forelå efter det oplyste ikke, hvorfor GI skønsmæssigt alene havde godkendt 15% som fradragsberettiget vedligeholdelsesudgifter.

### 5 B. Huslejenævnets afgørelse:

Huslejenævnet godkendte GI's afgørelse om, at der kun var 15% i vedligeholdelsesudgifter.

Imidlertid var afgørelsen ikke enstemmig, idet et mindretal fandt at vedligeholdelsesprocenten burde fastsættes til et væsentligt højere beløb, "idet lejemålet var nedslidt efter 20 års anvendelse til karateklub, som havde medført at væsentlig vedligeholdelse var tiltrængt."

Der er imidlertid et andet forhold, som også gør at vedligeholdelsesprocenten burde være fastsat til mindst 25%, nemlig at det fremgår af huslejenævnets afgørelse, at parterne var enige om, at der havde været et lejetab i 3 måneder, som i retspraksis er fuldt fradragsberettiget som en følgeudgift og at GI i vejledningen "udgifter på vedligeholdelseskontoen" på side 45 oplyser, at følgende udgifter kan tages med *uden dokumentation*:

1. Udgifter på op til 10% af den samlede byggesum til nødvendig teknisk bistand.
2. Op til 3% af den samlede byggesum til byggelånsrenter i byggeperioden, som udgangspunkt op til 3 måneder.
3. Op til 5% af den samlede byggesum til administration.
4. Tomgangsleje i byggeperioden som udgangspunkt op til 3 måneder.

Efter GI's egne vejledende retningslinjer kan der således uden dokumentation accepteres vedligeholdelsesfradrag på 18% af den samlede byggesum til teknisk bistand, renter og administration, samt tomgangsleje i 3 måneder.

Alligevel reducerede GI i sin afgørelse, indsendt til huslejenævnet, samtlige disse poster til 15% af følgeudgifterne og ikke af byggesummen.

Huslejenævnet godkendte således med dissens fuldstændig GI's skønsmæssige fordeling som 85% forbedringer og **15% vedligeholdelse**, inkl. den misvisende beregning af følgeudgifterne på 18% og lejetabet. Dette forekommer noget besynderligt, idet retspraksis i tilsvarende § 5, stk. 2 sager godkender lejetabet som en 100% fradragsberettiget vedligeholdelsesomkostning, hvor der findes ikke mindre end 11 landsretsdomme, som godkender 2 – 3 måneders fradrag for lejetab.

Ligeledes findes der lige så mange trykte landsretsafgørelser om følgeudgifterne til teknisk bistand, administration og finansiering, hvor nævnet skønsmæssigt fastsatte 18% af vedligeholdelsesdelen (på 15%), men naturligvis burde fastsættes som 18% af de 85% som blev anset som forbedringsudgifter.



Der var derfor et rimeligt grundlag for at opnå et bedre resultat ved at indbringe sagen for domstolene med henvisning til dissensen og til den nævnte retspraksis.

For at få et bedre udfald og større fradrag ved domstolene ville det dog være nødvendigt, at der findes en mere specificeret og detaljeret opgørelse af hvilke arbejder, der var rene vedligeholdelsesarbejder og vedligeholdelse af installationerne i en ejendom fra 1966. Men der vil også være en tredje post i dette regnskab, som udgør den del af forbedringsarbejderne, der anses som "indretning" af lokalerne til lægepraksis i forhold til den tidligere indrettede karateklub. Det er således ærgerligt, når det er oplyst, at afgørelsen ikke blev indbragt for domstolene og dermed er endelig.

**6. Sag nr. 3 - gennemgribende modernisering efter BRL § 5, stk. 2, og samtidig udførelse af omfattende opretningsarbejder:**

Denne sag vedrører gennemgribende modernisering af 11 ens lejligheder i Randers på 66 m<sup>2</sup>, udført i perioden 2016 – 2018.

Som grundlag for modernisering af lejlighederne forelå der en af en byggesagkyndig udarbejdet detaljeret beskrivelse af samtlige arbejder, således at det heraf fremgår, hvilke vedligeholdelsesarbejder der er tale om, og hvilke forbedringsarbejder der løbende er udført.

Sagen verserer ved boligretten i Randers, efter at huslejenævnet i denne som i tidligere sager havde truffet afgørelse om en fordeling på 75% til forbedringer og 25% til vedligeholdelse og henvist til at dette var i overensstemmelse med nævnets praksis i sager efter BRL § 5, stk. 2.

GI havde påstået en fordeling på 80% til forbedringer og 20% til vedligeholdelse, mens udlejeren havde indberettet en væsentlig højere fordelingsprocent for vedligeholdelse, idet der var afholdt gennemsnitligt kr. 497.724,00 pr. lejlighed, hvoraf de kr. 221.800,00 + 18% til følgeudgifter eller kr. 261.724,00 er forbedring efter § 5, stk. 2, mens det resterende beløb på godt kr. 200.000,00 er vedligeholdelse og opretning.

Det særlige og mest interessante i denne sag er ikke alene de meget omfattende opretningsarbejder, som udlejeren udførte, samtidig med moderniseringen, men det særlige forhold at samtlige lejligheder i 1965 fik etableret et vel fungerede moderne badeværelse med fliser overalt og at samtlige lejligheders køkkener blev moderniseret med nye elementkøkkener i perioden 1988 – 1995 til tidssvarende elementkøkkener.

Som følge heraf har udlejeren i forbindelse med sagens indbringelse for boligretten påstået, at vedligeholdelsesudgifterne skal beregnes til 50%.

GI har under boligretssagen nedlagt påstand om at vedligeholdelsesudgifterne skal beregnes til 20%.

Der er under sagen indgået en procesaftale, således at sagen afgøres på grundlag af en gennemsnitsudgift for en lejlighed, hvorefter den fastsatte fordelingsprocent finder anvendelse på samtlige lejligheder.

Det interessante ved denne afgørelse er, at langt de fleste domme om modernisering efter § 5, stk. 2, er sket i ejendomme fra 1920-erne til 1940-erne, hvor der dels var gamle og utidssvarende rammekøkkener og dels enten ikke var eget bad eller blot en telefonbruser, hvorimod der i denne sag som nævnt var forholdsvis moderne rammekøkkener, udført i 1988 – 1995, og egentlige badeværelser med fliser på både væg og gulv og selvstændig bruser fra 1965. Dette har betydning, når lejelovens § 58 foreskriver, at en forbedringsforhøjelse beløbsmæssigt skal modsvare forøgelsen af det lejedes værdi. Denne forøgelse er naturligvis ikke så stor, når der i forvejen var velfungerende køkkener og badeværelser i modsætning til gamle og umoderniserede lejligheder, hvor forøgelse af lejeværdien er væsentlig større for gamle rammekøkkener og manglende eller helt utidssvarende badeværelser.

I denne sag vil naturligvis blive påberåbt boligrettens dom fra Aarhus af 6. februar 2020, hvor moderniseringsudgifterne blev fordelt med 45,13% til forbedring og med 54,87% til vedligeholdelse.

### 7. Slagmarken for tvisten:

Det bliver meget interessant at se hvad resultatet af boligrettens dom fra Randers i ovennævnte sag bliver og det skulle ikke undre mig om afgørelsen efterfølgende skal prøves i landsretten, idet GI's vedholdne krav om en fordeling på 80%/20% står i skærende modsætning til boligrettens dom i sag nr. 1, hvor vedligeholdelsesprocenten var 54,87% og hvor der på tilsvarende måde var brugt et stort beløb på vedligeholdelse og opretning.

GI's vejledning indeholder alene vejledende procentsatser på modernisering af køkken og bad efter § 5, stk. 2, og ikke noget om samtidig udførte vedligeholdelses- og opretningsarbejder.

Retspraksis herom omfatter mindst 12 trykte landsretsdomme fra år 2000 – 2018, der gennemsnitligt viser en vedligeholdelsesprocent på 25 fra Vestre Landsret og 33 fra Østre Landsret, men der er også enkelte domme på helt op til 50%, men ikke ret mange domme hvor der er tale om modernisering af både et nyere køkken og et nyere badeværelse.

Der er også trykt praksis om omfattende moderniseringer af både køkken og bad, der anses som 100% vedligeholdelse og ikke nogen forbedring, fordi moderniseringen ikke medførte en forhøjelse af det lejedes værdi, f.eks. TBB 2008.221 V, hvor huslejenævnet havde godkendt en lejeforhøjelse på ca. kr.

31.000,00 årligt, men hvor både boligretten og landsretten ikke fandt at udskiftning af et badekar med en brusekabine i et meget smalt badeværelse, samt en modernisering af køkkenet uden væsentlige ændringer af rumindretningen, medførte en forøgelse af brugsværdien. Resultatet var således 0% i forbedring og 100% som vedligeholdelse.

Der er heller ikke nogen af de trykte domme, som tager stilling til den situation, hvor der udover opfyldelse af minimumskravene i BRL § 5, stk., 2, også er udført særdeles omfattende opretningsarbejder, idet dette begreb ikke har været meget anvendt i retspraksis, fordi der mangler en definition af hvad opretning indeholder og omfatter, men det er vurderingen, både i teori og praksis, at der som udgangspunkt alene er tale om egentlige vedligeholdelsesarbejder, som har været stærkt tiltrængt, som følge af en form for efterslæb, hvor der sker udskiftning af en lang række mere eller mindre nedslidte installationer og inventar-genstande.

Det er der mulighed for at få prøvet i ovennævnte sag, således at vi kan få fastslået om GI's vejledende satser er ønsketækning eller realiteter.

Godt nytår.