



MINISTEREN

Transport-, Bygnings- og Boligudvalget  
Folketinget

Dato 29. januar 2019  
J. nr. 2019-477

Frederiksholms Kanal 27 F  
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Transport-, Bygnings- og Boligudvalget har i brev af 16. januar 2019 stillet mig følgende spørgsmål (TRU alm. del), som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra ikkemedlem af udvalget (MFU) Pelle Dragsted (EL).

**Spørgsmål 301:**

Udskifter en udlejer et badeværelse i samme rum, som det tidligere har været i, med et andet badeværelse, er der retspraksis for, at udlejeren kan tilegne sig en forbedringsdel fra 0 til 100 pct., hvad opfatter ministeren som det væsentlige, når der i retspraksis her skal skelnes mellem vedligeholdelse og forbedring?

**Svar:**

Jeg forstår spørgsmålet således, at spørgeren ønsker oplyst, hvorledes forbedringsandelen fastsættes, når en udlejer fx udskifter et badeværelse.

Jeg har indhentet svarbidrag fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, som oplyser følgende:

”Forbedringsarbejder kendetegnes kort sagt ved at tilføre ejendommen nye faciliteter eller installationer, når der sammenlignes med tilstanden umiddelbart inden arbejderne udføres. Forbedringerne øger samtidig værdien af det lejede for lejeren.

Vedligeholdelsesforanstaltninger tilfører derimod ikke ejendommen noget nyt, men sørger alene for opretholdelse af den allerede etablerede tilstand.

Når en udlejer udfører arbejder i en ejendom, skal der tages hensyn til de sparede udgifter til vedligeholdelse, som udlejer opnår ved at udskifte eksisterende indretninger. Dette betegnes som sparet vedligeholdelse og dækker over den del af arbejderne, som ikke indebærer en forbedring, og som vil skulle udskilles for at fastslå forbedringsdelens omfang. De afholdte udgifter til bygningsarbejderne skal således opdeles i udgifter til forbedringer og udgifter til vedligeholdelse, hvor det alene er forbedringsudgifterne, der berettiger til en lejeforhøjelse.

Det vil altid bero på en konkret og skønsmæssig vurdering, i hvilket omfang der skal ske fradrag for sparet vedligeholdelse.



Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen kan oplyse, at retspraksis tidligere har anerkendt, at renovering af badeværelse fuldt ud skulle anses som forbedring, uanset at der i den forbindelse er sket en vis udskiftning af noget eksisterende.

Side 2/2

Det kan dog forventes, at der med afgørelsen refereret som T:BB 2011.665 Ø, hvor landsretten godkendte udgifter til modernisering af bad og ny sanitet med 75 % som forbedring, er foretaget en præcisering i forhold til denne problemstilling.”

Med venlig hilsen



Ole Birk Olesen