



# Et godt renoveringsprojekt

Håndbog til lejeren om succesfuld renovering



**TEKNOLOGISK  
INSTITUT**

**Titel:** Et godt renoveringsprojekt – Håndbog til lejeren om succesfuld renovering

**Udarbejdet af:** Teknologisk Institut, Analyse og Erhvervsfremme, Gregersensvej 3,  
2630 Taastrup

**Udarbejdet med støtte fra:** Grundejernes Investeringsfond

Januar 2014

**Forfattere:**

Annemarie Holsbo, Teknologisk Institut, anh@dti.dk  
Karsten Frølich Hougaard, Teknologisk Institut, kafh@dti.dk  
Rasmus Zier Bro, Byggeriets Uddannelser, rzb@bygud.dk

ISBN: 978-87-91461-18-7

## Indholdsfortegnelse

1. Succesfuld renovering .....	3
2. Denne håndbogs anvendelsesmuligheder .....	4
3. Renoveringsprojektets tre parter .....	5
4. Renoveringsprojektets faser.....	7
4.1. Idéfasen.....	8
Lejeren som initiativtager .....	8
Finansiering .....	9
Ideudvikling.....	9
4.2. Projektering.....	10
Økonomi .....	11
Udbudsmaterialet .....	11
Licitation .....	11
Valgmuligheder .....	11
Illustrativ fremstilling af det forestående arbejde.....	12
4.3. Udførelse.....	12
Tidsplan .....	13
Kommunikation i udførelsesfasen.....	14
4.4. Driftsfasen.....	14
5. Juridiske forhold.....	15
5.1. Vedligehold eller forbedringer? .....	15
Vedligeholdelse .....	15
Forbedringer .....	15
5.2. Huslejeniveauet efter forbedringen .....	16
5.3. Beboerrepræsentation .....	16
5.4. Varsling af forbedringsforhøjelse .....	17

## 1. Succesfuld renovering

For nogen lyder overskriften som en utopisk drøm. For andre vil succesfuld renovering være realistisk med en lille ekstrainsats. Men der er ingen tvivl om, at alle, der involveret i et renoveringsprojekt, ønsker et succesfuldt resultat. Det gælder **bygherren** (ejer), som gerne vil vedligeholde og sætte sin ejendom i stand, så den bevarer og måske forøger sin værdi. Det gælder **lejeren** (bruger), som gerne vil have et funktionelt og pænt hjem, og det gælder **de udførende** (håndværker/entreprenør), som gerne vil udføre sit arbejde rationelt og ordenligt på en måde, som både bygherre og lejer sætter pris på.

Der er lavet tre håndbøger om det gode renoveringsprojekt – en til hver af de tre parter. Håndbøgerne handler grundlæggende om det samme: hvad skal der til for, at et renoveringsprojekt bliver en succes? Her spiller det en rolle, at bygherren, lejeren og de udførende forstår hinanden og løbende får snakket sammen om både muligheder og begrænsninger. For at få et samlet overblik over et renoveringsforløb og de enkelte parters roller kan det anbefales, at du stifter bekendtskab med de øvrige håndbøger.

For håndværkeren er det hverdag at udføre renoveringsopgaver, og mange ejere af udlejningsejendomme igangsætter løbende renovering. De fleste lejere har derimod ikke erfaring med renovering, og de oplever sandsynligvis kun at være part i et renoveringsprojekt en enkelt gang eller to. Lejerne møder derfor op med helt andre forudsætninger end både ejer og håndværker til det, der skal være et samarbejdsprojekt.

Håndbøgerne er inddelt i renoveringens fire hovedfaser: idé, projektering, udførelse og drift. Du finder forslag til, hvordan man kan styrke samarbejdet og kommunikationen i renoveringsarbejdet og til hvilke spørgsmål, det kan være godt at få taget hul på. I håndbøgerne finder du også links til dagsordener, informationsmateriale, film mv.

Desuden findes der tre guider, der opsummerer, hvad man skal være opmærksom på i hver fase af renoveringsprocessen.

Vi håber, at håndbøgerne kan bidrage til, at endnu flere renoveringsopgaver gennemføres med succes for alle parter.

God læselyst!

## 2. Denne håndbogs anvendelsesmuligheder

**Lejeren** (brugeren) er i centrum i denne håndbog. Det er åbenbart, at renoveringsprojekter har vidt forskellig karakter alt afhængig af renoveringens omfang og ejerforholdet af ejendommen. Håndbogen er derfor tænkt som et katalog eller et opslagsværk, du kan plukke i og søge inspiration i.

At påbegynde et renoveringsprojekt er for både lejer og ejer en stor og vigtig forandring af de fysiske omgivelser – foruden at være en investering. Renoveringen er altså betydningsfuld. Men om resultatet bliver opfattet som en forbedring, som en forandring eller måske ligefrem som en forringelse, det afhænger af en lang række forskellige forhold – forhold som både knytter sig til processen, før renoveringen igangsættes, og til den faktiske gennemførelse af renoveringen.

For lejeren handler det bl.a. om følelsen af at have indflydelse på projektet – gennemskuelse – og om hvordan arbejdet konkret bliver tilrettelagt. Og så er der selvfølgelig spørgsmålet om huslejestigning.

Opdelt på renoveringsprojektets fire faser præsenteres en række gode råd, værktøjer og henvisninger, som er nyttige, hvis du som lejer i en privat udlejningsejendom bliver en del af et renoveringsprojekt. Med denne håndbog er det hensigten, at du kan øge indflydelsen på beslutningsprocesserne og medvirke til at gøre selve udførelsen af renoveringen så hurtig og smidig som muligt.

Både håndbøger og foldere er finansieret af Grundejernes Investeringsfond (GI). På [www.ejendomsviden.dk](http://www.ejendomsviden.dk) findes samtlige publikationer og links, ligesom du kan downloade og bruge værktøjer og skabeloner direkte fra hjemmesiden.

På hjemmesiden kan du desuden downloade film om det gode renoveringsprojekt.

### 3. Renoveringsprojektets tre parter

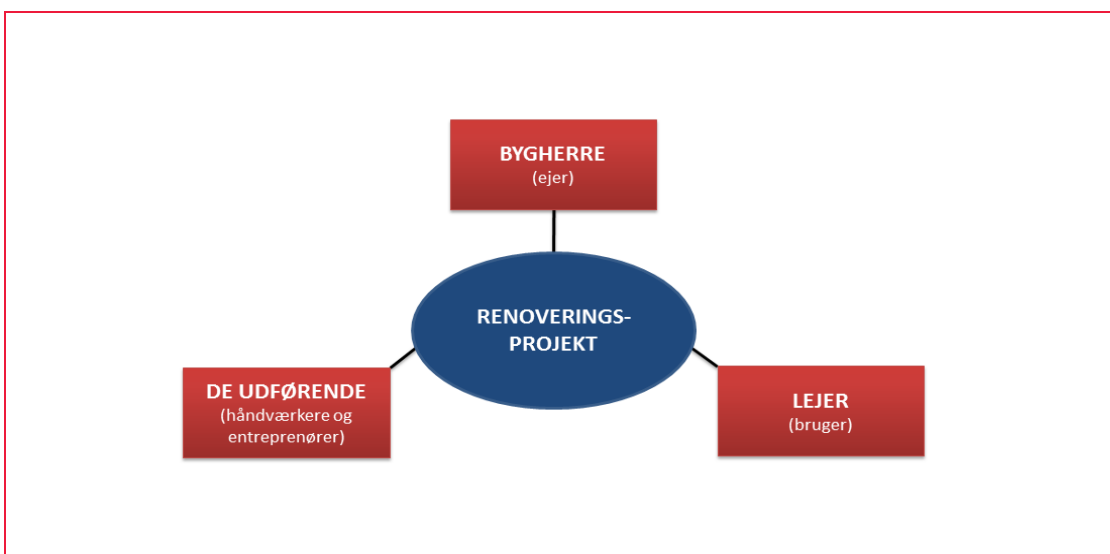
I de fleste byggeprojekter – herunder også renoveringsprojekter – vil der være tre parter.

Da denne håndbog retter sig mod den private udlejningssektor, vil bygherren være ejeren af ejendommen – dvs. udlejeren. Bygherren vil som hovedregel have brug for rådgivere, inden et renoveringsprojekt sættes i gang. Det kan være en finansiell rådgiver. Men for større renoveringsprojekter kan bygherren også vælge at tilknytte en arkitekt og/eller en ingeniør.

Det kan ske allerede i idéfasen eller senere – fx som hjælp til at udforme komplette byggetegninger og beskrivelser eller til at udforme udbudsmateriale. Rådgiveren kan også føre løbende kontrol med byggeprocessen eller kontrollere for fejl og mangler i det færdige byggeri. Hvorvidt og hvordan en rådgiver tilknyttes, afhænger af den samarbejdsform, bygherren vælger i det konkrete projekt, samt af graden af professionalisme hos bygherren. Bemærk, at lejerne også har mulighed for at entrere med en rådgiver.

De udførende er en fællesbetegnelse for de entreprenører og håndværkere, som gennemfører selve renoveringen. I et renoveringsprojekt kan der fx være en hovedentreprenør, som styrer og koordinerer underentreprenørerne – dvs. malere, tømrere, murere, VVS-folk etc. Der kan også være tale om fagentreprenører (firmaer), som hver især indgår kontrakter med bygherren – en såkaldt fagentreprise. De udførende er dem, der i praksis har den tætte daglige kontakt med lejerne – beboerne i ejendommen – og et godt samarbejde mellem parterne vil få arbejdet til at glide meget bedre.

#### Renoveringsprojektets tre parter



Den sidste part i et renoveringsprojekt er brugerne af bygningen – i dette tilfælde **lejerne**. Lejerne er dem, der – forhåbentlig – skal have fornøjelse af renoveringen. Det er deres hjem eller rammerne for deres hjem, som renoveringen vedrører. I det daglige er det nok de færreste, der reflekterer over, at deres hjem ejes af andre end dem selv. Men netop i forbindelse med renoveringsprojekter oplever mange lejere, at det er andre, der bestemmer, hvad der skal ske med deres hjem.

Sådan behøver det dog ikke at være. Lejerne har mange muligheder for at gøre indflydelse gældende i alle dele af et renoveringsforløb. Hvis man som lejer opfatter sig selv som en medspiller frem for en modspiller i forhold til både udlejer og de udførende, vil det første skridt i retning mod en succesfuld renovering være taget.

Lejere, som bliver hørt og eventuelt får egne ønsker realiseret i forbindelse med en renovering, vil sandsynligvis også blive boende længere, passe bedre på boligen, ejendommen og eventuelle udendørsarealer.

## Entrepriseformer

### Totalentreprise

Bygningsopgaven er tildelt én entreprenør, der forestår al projektering samt udførelse til fuldt nøglefærdigt. Denne form er sjælden i renoveringsprojekter. Fordelen er, at alt er samlet, og der gives en fast pris. Ulempen kan være, at totalentreprenøren bestemmer forholdet mellem mængde, kvalitet og pris.

### Hovedentreprise

Bygherren/hans rådgiver forestår selv projekteringen. Det projekterede bygningsarbejde udføres af en hovedentreprenør. Fordelen er, at hovedentreprenøren styrer og har ansvaret for alle underentrepriser. Hovedentreprenøren benytter sig ofte af underentreprenører, og bygherren har ikke automatisk indflydelse på hvilke håndværkerfirmaer, der bruges i underentrepriserne. Det kan samtidig være en ulempe, fordi hovedentreprenøren tager betaling for styring og koordinering.

### Fagentrepriser

Bygningsarbejdet er opdelt, så entreprisen fordeles på fag. Denne entrepriseform kræver, at bygherren selv eller hans rådgiver koordinerer og styrer byggeprojektet. Ofte kan fagentrepriser opnås billigere end hovedentrepriser.

## 4. Renoveringsprojektets faser

Et renoveringsprojekt kan overordnet opdeles i fire faser, som delvist overlapper hinanden. De fire faser er illustreret i figuren nedenfor.

### Renoveringsprojektets fire faser



*Kilde: Almennet*

#### Idé

Her forberedes renoveringsprojektet. Der udarbejdes procesplan og skitser, og der gives eventuelt et overslag på økonomien. I det endelige byggeprogram er bygherens ønsker og krav til renoveringsprojektet skrevet ned. Afhængigt af den valgte samarbejdsform i det enkelte projekt kan der allerede i denne fase indgås kontrakt med rådgivere og de udførende. Idéfasen kan godt fortsætte, selvom projekteringen – dvs. næste fase – er påbegyndt.

#### Projektering

I denne fase udarbejdes et konkret projektforslag med økonomi. Fasen munder typisk ud i et hovedprojekt, der indeholder både tegninger, en byggebeskrivelse, en tidsplan og en økonomi, som er styrende for byggeprojektet. Hovedprojektet anvendes som grundlag for udbudsmaterialet til de udførende. Hvornår udbud og kontrakt med de udførende finder sted, det afhænger dog af den samarbejdsform, der vælges i det enkelte projekt.

#### Udførelse

Renoveringsprojektet gennemføres af de udførende – håndværkere og entreprenører.

#### Drift

Entreprenører og håndværkere forlader området, og en overdragelse finder sted. Udførelsen kan i visse tilfælde fortsætte, selvom driftsfasen er påbegyndt. I driftsfasen ligger også 1- og 5-års-gennemgangen, der har til formål at konstatere eventuelle mangler ved byggeriet, som ikke er opdaget ved afleveringen.



## 4.1. Idéfasen



Idéfasen er den helt indledende fase i ethvert renoveringsprojekt, hvor bygherren går fra at overveje et renoveringsprojekt til at beslutte sig for at igangsætte det. Initiativet til renoveringen vil ofte komme fra bygherren selv, men det kan også være lejerne, som gør bygherren opmærksom på, at det er på tide at igangsætte en renovering af ejendommen eller lejlighederne.

Som ejer har bygherren en interesse i at vedligeholde og pleje sin investering. Og som lejer har man tilsvarende interesse i, at ens hjem løbende vedligeholdes og fungerer hensigtsmæssigt. I dette tilsyneladende interessefællesskab er der dog også en del konfliktpotentiale. Og der er mange eksempler på, at renoveringsprojekter er kørt af sporet på trods af gode hensigter fra alle parter.

### Lejeren som initiativtager

Der er mange måder, hvorpå lejeren – særligt i idéfasen – kan spille en aktiv rolle i udformningen af projektet eller endda være initiativtager. Som lejer i en beboelsesejendom har du ret til at udføre en række forbedringer i lejligheden og få økonomisk godtgørelse herfor, hvis du fraflytter inden 11 år. Det gælder installation af energi- og ressourcebesparende foranstaltninger – fx efterisolering, forsatsvinduer, etablering, forbedring og renovering af bad, wc og køkkener, tekniske installationer m.v.

#### Bygherre skal informeres om forbedringer på forhånd

Inden et forbedringsarbejde påbegyndes på lejerens initiativ, er der en række forhold, du som lejer bør være bekendt med. Det gælder pligten til forudgående at anmelde forbedringerne til udlejer – eventuelt anmode om byggetilladelse eller melde ændringer til bygningsmyndighederne samt beregning af den økonomiske godtgørelse.

For nærmere oplysninger om råderetten over en privat lejebolig henvises til lejeloven.

En typisk forbedring vil være etablering af bad og toilet. 100.000 boliger i Danmark mangler eget bad, eller lejerne må dele toilet med naboen. Mange lejere vil derfor være villige til at acceptere højere husleje, hvis de får eget badeværelse, og de kan derfor meget vel være initiativtagere til en sådan forbedring af lejemålet.

## Finansiering

Som lejer kan det dog være vanskeligt at omforme et ønske om eget bad til et konkret renoveringsprojekt. Gennem Grundejernes Investeringsfond er det som lejer i skrivende stund muligt at søge om tilskud til rådgivning om juridiske og økonomiske spørgsmål på op til 10.000 kroner. Læs mere om muligheden og hent ansøgningsskema her:

[http://gi.dk/Udlejningsejendom/Tilskud\\_til\\_bad\\_toilet/Sider/default.aspx](http://gi.dk/Udlejningsejendom/Tilskud_til_bad_toilet/Sider/default.aspx)

Derudover kan man som udlejer i skrivende stund ansøge Grundejernes Investeringsfond om tilskud til teknisk rådgivning på op til 50 pct. af udlejers udgifter – dog maks. 50.000 kroner.

**Lov om byfornyelse** giver desuden adgang til, at lejerne og ejeren af en udlejningsejendom i fællesskab kan forbedre ejendommen og boligmiljøet med tilskud fra det offentlige. Har lejlighederne i ejendommen individuel opvarmning, eller er der boliger uden eget toilet, er der således mulighed for at søge offentlig støtte under byfornyelsesloven til etablering af badeværelser. Det kan man også, hvis ejendommen ligger i et område, som kommunen har udpeget som berettiget til byfornyelsesstøtte.

Lejerne og ejeren kan både aftale omfanget af de arbejder, der skal gennemføres på ejendommen, og hvad de skal koste i huslejeforhøjelse, når de er gennemført. Hvis kommunen giver tilsagn om støtte til byfornyelse, kan bygherren få tilskud til at nedsætte den huslejestigning, som forbedringerne medfører. Nogle kommuner giver helt op til 2/3 af den samlede lejeforhøjelse.

## Ideudvikling

Uanset om det er bygherren eller lejerne, der er initiativtager til et renoveringsprojekt, vil den første mulighed for at blive inddraget som lejer være i en idéudviklingsproces. Det kan være en god idé at indkalde til et beboermøde, hvor bygherren deltager. Her kan bygherrens og lejernes idéer blive afdækket og afstemt, der kan ses på styrker og svagheder, og der kan udarbejdes et idékatalog. På [www.ejendomsviden.dk](http://www.ejendomsviden.dk) kan du downloade indkaldelse og dagsorden til beboermøde.

Særligt i forhold til energirenoveringer kan både bygherre og lejer hente masser af inspiration i det idékatalog, der er udarbejdet af Arkitektskolen Aarhus og Ingeniørhøjskolen i Aarhus. Læs mere her:

[www.plan-dk/pic\\_m/8\\_verdi\\_184\\_Bilag2\\_dp4\\_energirigtigogsundrenovering\\_Idekatalog.pdf](http://www.plan-dk/pic_m/8_verdi_184_Bilag2_dp4_energirigtigogsundrenovering_Idekatalog.pdf)

Til den almene boligsektor er der udarbejdet en procesplan til idéudvikling i forbindelse med renovering, som sagtens kan finde anvendelse i den private udlejningssektor. Læs mere her:

<http://almenet.dk/media/87403/beboerproces02.pdf>

### Skriv tydelige referater

Det er vigtigt, at der udarbejdes tydelige referater fra beboermøder, så dem, som ikke har deltaget, kan se beslutningerne. Ikke alle diskussioner skal refereres, men alle beslutninger SKAL fremgå.

### Eksempel

En udlejer i en ældre ejendom med bad i kælderens og toilet på bagtrappen vil gerne etablere individuelle badeværelser i hver lejlighed. Da lejerne i ejendommen har etableret en beboerrepræsentation, og der er tale om en forbedring af lejemålet, som vil indbefatte lejerforhøjelse, inviterer udlejeren lejerne til et møde.

Med til mødet har udlejeren også inviteret en teknisk rådgiver. Rådgiveren kan hjælpe med at besvare de spørgsmål, som vil være vigtige set fra lejerens synspunkt:

- Hvor skal badeværelset placeres?
- Hvor lang tid tager det at etablere?
- Kan man bo i lejligheden imens?
- Budgetoverslag, som kan bruges til at beregne den forventede huslejestigning.
- Tidsplan.

Mødet bruges til at informere lejerne om den forestående renovering, men også til at indhente ønsker og idéer. Skal man fx nøjes med at inddrage bagtrappen? Eller er man interesseret i at få et større badeværelse ved fx at inddrage noget af et værelse? Kan man bære en større huslejestigning og eventuelt lave en påbygning? I sidste ende vil det være udlejeren, der har det afgørende ord. Men skal der fx søges om støtte under loven om byfornyelse, skal udlejer og lejere indgå en aftale (Kilde: GI, 2011).

## 4.2. Projektering



Projekteringen af et byggeri varetages af rådgivere, som udarbejder tegninger – en byggebeskrivelse, en tidsplan og en økonomi, som er styrende for byggeprojektet. Men som lejer har du stadig mulighed for at blive inddraget.

Set fra lejerens synspunkt, vil væsentlige spørgsmål være:

- Hvordan ser projektet ud?
- Hvordan udføres projektet?
- Hvilken indflydelse har det på min bolig?

## Økonomi

Er der tale om en forbedring, som medfører en lejeforhøjelse, beregnes denne som en forrentning af den godkendte forbedringsudgift. Det sker som udgangspunkt som ved ydelsen på et langfristet lån, hvis lånebeløb svarer til den egentlige godkendte forbedringsudgift. Det er derfor væsentligt for lejeren, hvordan økonomien for hovedprojektet ser ud (*Kilde: Lejernes LO*).

## Udbudsmaterialet

Hovedprojektet danner grundlag for udbudsmaterialet til de udførende. For lejerne er det væsentligt, hvordan udbudsmaterialet udformes og hvilke krav, der bliver stillet til de udførende. Stilles der fx krav om løbende information om byggeprocessen? Hvad omfatter de enkelte fagentrepriser? Bliver der malet, når vinduet er udskiftet? Bliver der gjort rent etc. Og hvad med kvalitetskontrollen af det færdige byggeprojekt? Alle disse detaljer skal beskrives i udbudsmaterialet og vil altid være en afvejning i forhold til økonomien.

## Licitation

Licitation er en form for indhentning af tilbud, hvor bygherren indbyder en række entreprenører til – på et nærmere specificeret udbudsmateriale – at afgive et tilbud på leverancerne. Tilbuddene skal afleveres inden en bestemt frist og er bindende.

Der indhentes tilbud fra en ubestemt kreds – fx ved at annoncere – eller et antal entreprenører indbydes til at komme med et tilbud. Her kan det være bygherren – evt. efter anbefaling fra rådgiver – der udvælger, hvem der skal have lejlighed til at fremsætte tilbud.

Hvis en ejendom har en beboerrepræsentation, har lejerne mulighed for at udpege håndværksfirmaer, der kan deltage i licitation, når udlejer afholder en sådan.

### Vær opmærksom på

- Hvordan bliver den endelige økonomi?
- Hvordan ser udbudsmaterialet ud?
- Skal der afholdes licitation af fagentrepriserne?

## Valgmuligheder

De fleste beboere vil sætte pris på at have indflydelse på renoveringen. Som lejer er det fx frustrerende at skulle leve med klinker, man ikke bryder sig om. Skal der etableres et nyt køkken eller et nyt badeværelse, kan det være, at du som lejer selv får mulighed for at bestemme, hvordan køkkenet eller badeværelset skal se ud – inden for et antal valgmuligheder.

## Illustrativ fremstilling af det forestående arbejde

Uanset om du som lejer har mulighed for at vælge imellem forskellige individuelle løsninger i forbindelse med renoveringen eller ej, kan der – hvis der er tale om omfattende renoveringer i store ejendomme – udarbejdes modeller eller en 1-1 *mock-up*. Det betyder, at lejer har mulighed for at se og afprøve det færdige produkt. Vær opmærksom på, at *mock-ups* også findes i standardiseret form.

Nogle bygherrer og entreprenører starter med at istandsætte en prøvelejlighed, hvor det konkret vises, hvordan en renoveret lejlighed vil komme til at se ud.

En anden løsning kan være 3D-visualiseringer, hvor lejeren også kan få en fornemmelse af, hvordan det renoverede lejemål kommer til at se ud.

Der kan evt. også være mulighed for at komme med individuelle ønsker i forhold til, hvornår projektet udføres, og hvordan indretningen af byggepladsen – eksempelvis i baggården – kan genere det daglige liv mindst muligt.

I forbindelse med vinduesudskiftning eller lignende kan en tegning af det færdige resultat set inde fra lejligheden og fra facaden være en god måde at vise det færdige resultat.

### 4.3. Udførelse



I denne fase går selve bygge- og anlægsarbejdet i gang, og håndværkere og entreprenører bliver synlige i ejendommen. Selv i et helt almindeligt lille renoveringsprojekt er der gerne mange forskellige slags håndværkere involveret. Fx murer, tømrer, elektriker, maler og vvs-installatør, hvis projektet er et nyt køkken eller badeværelse. Mange lejere kan opfatte udførelsen af renoveringen som en overskridelse af privatsfæren, hvis der fx er stillads uden for vinduet eller håndværkere i lejligheden.

#### Vigtige redskaber til en gnidningsfri udførelse

- En realistisk og afstemt tidsplan
- Kommunikation i byggefasen

## Tidsplan

Den gode tidsplan grundlægges allerede i idéfasen, hvor hele byggeprojektet tænkes igennem.

På Statens Byggeforskningsinstituts hjemmeside findes et eksempel på en overordnet tidsplan for et projekt vedrørende etablering af tagboliger fra projektopstarten og sluttende med mangeludbedning og aflevering.

[www.sbi.dk/tagboliger/tools/tidsplan/2009-11-30.4839534396](http://www.sbi.dk/tagboliger/tools/tidsplan/2009-11-30.4839534396)

En sådan overordnet tidsplan kan med fordel brydes ned til at omfatte materialevalg, de enkelte fagentrepriser osv. Der kan hentes en vejledning her:

[http://vaerdibyg.dk/index.php?option=com\\_content&view=article&catid=297&child=297&id=63&Itemid=171](http://vaerdibyg.dk/index.php?option=com_content&view=article&catid=297&child=297&id=63&Itemid=171)

For alle parter er et succesfuldt renoveringsforløb tæt forbundet med kendskabet til og overholdelsen af tidsplanen for byggeriet.

I den del af tidsplanen, som vedrører udførelsen, er den **realistiske** tidsplan kendetegnet ved følgende:

- Alle aktiviteter, der skal udføres under selve byggeriet, er listet i tidsplanen.
- Der er indlagt luft til forsinkelser.
- Der er taget hensyn til vejret (hvilken årstid påbegyndes renoveringen).
- Tidsplan opdateres løbende, hvis der sker ændringer/forsinkelser.

Ud over at være realistisk er den gode tidsplan også kendetegnet ved at være afstemt efter lejernes behov. Men når først byggeriet går i gang, skal det være effektivt.

Alligevel vil det ofte være muligt at tage individuelle hensyn. Lejeren kan fx planlægge at være bortrejst i den periode, lejemålet bliver renoveret. Omvendt kan det også være vigtigt for lejeren at være hjemme, når håndværkerne træder ind ad døren. Med lidt fleksibilitet fra både lejere og håndværkere kan sådanne aftaler ofte indgås uden problemer.

Det kan være en rigtig god ide at gøre tidsplanen digital og bruge den som en platform, hvor lejerne kan holde sig orienteret om byggeriets forløb.

Du kan få inspiration til digital kommunikation her:  
<http://www.hoffmann.dk/incoming/article79342.ece/BINARY/Pr%C3%A6sentation+Den+I%C3%A6rende+byggeplads>

Et eksempel på en detaljeret tidsplan for renovering af badeværelser er udarbejdet af ejendomskontoret for en boligforening ved Avedøre Stationsby Syd:

[www.baderumsrenovering.dk/Tidsplaner/Boligtidsplan.htm](http://www.baderumsrenovering.dk/Tidsplaner/Boligtidsplan.htm)

## Kommunikation i udførelsesfasen

I udførelsesfasen vil du som lejer mest være modtager af kommunikation fra bygherre og håndværkere. Er der en beboerrepræsentation, skal denne dog indkaldes til byggemøderne, ligesom den skal indkaldes til afleveringsforretningen, når renoveringen er færdig.

### Opret en blog

Det kan være en god idé, at der oprettes en blog i forbindelse med større renoveringsprocesser, hvor fx byggelederen kan orientere om projektets fremdrift. Lejeren kan gennem beboerforeningen opfordre til, at en sådan bliver oprettet. Der findes masser af muligheder for at oprette en blog – nemt og gratis. Du kan finde mulighederne på internettet.

## 4.4. Driftsfasen



Et og fem år efter afleveringen af det renoverede lejemål skal bygherren indkalde til kontrol- og mangelersyn. Formålet er at registrere den byggetekniske tilstand. Dvs., om der er svigt og skader, og om der er fejl og mangler i dokumentationen. Eftersynet er en handling, der foregår mellem bygherre og de håndværkere, der gennemførte renoveringen. Hvis der er oprettet en beboerrepræsentation, skal denne også indkaldes til kontrol- og mangelersynene.

Er der tale om en energirenovering, er det ligeledes vigtigt, at både bygherre og lejer er orienteret fyldestgørende om betjeningen af nye energibesparende foranstaltninger. Det kan have stor betydning for el- eller varmemeforbruget og dermed for, om de økonomiske forudsætninger for renoveringen holder i driftsfasen.

### Fejl og mangler

Som lejer er det vigtigt at orientere beboerrepræsentanten om fejl og mangler i eget lejemål, så det kan tages med til kontrol- og mangelersynet.

## 5. Juridiske forhold

Når man som lejer har en privat udlejningsejendom, hvor en renovering er nært forestående, kan det være nyttigt at få klarhed over en række juridiske forhold. I det følgende præsenteres de væsentligste forhold samt henvisninger til, hvor man kan søge yderligere information.

### 5.1. Vedligehold eller forbedringer?

Som lejer er en væsentlig forskel mellem vedligehold og forbedringer, at forbedringer kan medføre lejeforhøjelse.

#### Vedligeholdelse

Ifølge lejeloven skal udlejer holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Udvendig vedligeholdelse er alt andet end indvendig vedligeholdelse og omfatter arbejde, der opretter eller genopretter ejendommen, holder dens installationer og udendørsarealer i god stand samt arbejde, der skal udføres efter opståede skader.

Dette indebærer, at udlejer skal varetage den del af ejendommens vedligeholdelse, der består af tag, loft, facader, vinduer, indgangsdør, port, opgange, trapper, kældre, faldstammer, rør, kabler, andre forsyningsinstallationer mv.

Til udvendig vedligeholdelse hører også vedligeholdelse af indvendige døre, køkkenbord, skabe, gulvbelægning, indvendige låse og håndtag, stikkontakter, cisterner, toilet, vandhaner, etc., med mindre andet er aftalt i lejekontrakten. Maling af vægge, lofter og træværk, som hører til den indvendige vedligeholdelse, vil ofte påhvile lejereren ifølge kontrakten.

#### Forbedringer

Der er tale om forbedring, når udlejer foretager arbejder på ejendommen, der ikke er vedligeholdelse, og som indebærer en øget brugsværdi for lejerne eller tilføjer ejendommen eller lejligheden noget nyt.

Typiske forbedringer er isætning af nye vinduer med flere lag glas end de oprindelige, isoleringsarbejder som fx. isolering af tag, hulmursisolering, indlæggelse af centralvarme eller fjernvarme i ejendommen eller nyt køkken og bad (*Kilde: Lejernes LO*).

Forbedringer, der må antages at medføre en øget brugsværdi for lejerne i ejendommen som helhed, vil kunne berettige til huslejeforhøjelse (VL B-0336-08), selv om den enkelte lejer måske ikke oplever en øget nytteværdi ved forbedringen. Et eksempel kunne være et nyt affaldshåndteringssystem.



## 5.2. Huslejeniveauet efter forbedringen

Når udlejeren forbedrer ejendommen, kan der kræves en lejeforhøjelse, der modsvare den øgede brugsværdi. Den egentlige forbedring (dvs. efter fradrag af sparet vedligeholdelse og korrektion af brugsværdien) kan efter lejeloven give lejeforhøjelse på to måder:

- En beregnet forbedringsforhøjelse.
- En leje på basis af det lejedes værdi.

En lejeforhøjelse som følge af forbedringer i bestående lejemål skal altid fastsættes som en beregnet forbedringsforhøjelse, når der er tale om lejemål, der er omfattet af boligreguleringslovens regler. I lejemål, hvor boligreguleringslovens regler ikke gælder, kan udlejer frit vælge, om der isoleret skal varsles en forbedringsforhøjelse, eller om lejen som helhed skal varsles forhøjet i henhold til det lejedes værdi.

For nærmere oplysninger om dette, se følgende link:

[www.lejerneslo.dk/asp/menuaz.asp?EmneId=9](http://www.lejerneslo.dk/asp/menuaz.asp?EmneId=9)

Er der tale om tomme lejemål, som er omfattet af boligreguleringsloven, og hvor der er foretaget en gennemgribende forbedring efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan der ske genudlejning til en leje, der er skønnet efter det lejedes værdi. Dog må huslejen ikke væsentligt overstige det lejedes værdi, jf. lejelovens § 47, stk. 2.

I praksis giver dette udlejeren mulighed for at opkræve en højere husleje, end en beregnet forbedringsforhøjelse vil kunne give. Dog kan udlejeren mødes med krav om at udføre manglende vedligehold i den øvrige ejendom uden for de enkelte lejemål, før det renoverede lejemål kan udlejes til en leje efter det lejedes værdi (§ 5, stk. 3). Hvis trappeopgangen trænger til vedligeholdelse, skal udlejer altså udbedre opgangen, før der kan opkræves en § 5, stk. 2-leje i et renoveret lejemål.

Til brugen af boligreguleringslovens § 5, stk. 2 og 3 hører en række præciseringer i forhold til, hvor stort et beløb udlejeren skal forbedre for pr. kvadratmeter. Desuden er der nogle formelle varslingsregler, der skal overholdes i forhold til beboerrepræsentanterne eller øvrige lejere, hvis det forbedrede lejemål skal udlejes på baggrund af en vurderet leje. For nærmere oplysninger om dette henvises til boligreguleringsloven.

## 5.3. Beboerrepræsentation

Ifølge lejeloven har lejere i ejendomme med mindst seks beboelseslejemål ret til at vælge en beboerrepræsentation. I ejendomme med 3-5 beboelseslejemål har lejerne i fællesskab samme beføjelser som beboerrepræsentationen i større ejendomme.

I stedet for at vælge en beboerrepræsentation vælger man en talsmand, der repræsenterer lejerne over for udlejeren, og som skal handle i overensstemmelse med beboelseslejernes beslutninger (*Kilde: Lejernes LO*).

Beboerrepræsentationen vil være det naturlige forum for en dialog mellem byggherre og lejere i forbindelse med en renovering. I ejendomme med beboerrepræsentation skal beboerrepræsentanterne ligeledes høres, inden udlejeren kan gennemføre forbedringsarbejder på ejendommen.

#### Lav en beboerrepræsentation

Det er en god idé at oprette en beboerrepræsentation i forbindelse med en forestående renovering, hvis en sådan ikke allerede eksisterer for ejendommen. Så står man som lejer stærkere, og udlejer har et sted at gå hen med sin information.

For nærmere oplysninger om beboerrepræsentationens muligheder og rettigheder, se følgende links:

Rettigheder:

[www.lejerneslo.dk/asp/visaz.asp?Id=71](http://www.lejerneslo.dk/asp/visaz.asp?Id=71)

Særligt omkring forbedringer:

[www.lejerneslo.dk/asp/visaz.asp?Id=54](http://www.lejerneslo.dk/asp/visaz.asp?Id=54)

## 5.4. Varsling af forbedringsforhøjelse

Når der gennemføres forbedringer, som indebærer lejeforhøjelser, skal lejeforhøjelserne varsles mindst tre måneder forinden af udlejer. Lejeforhøjelsen kan dog først træde i kraft fra det tidspunkt, hvor forbedringen er gennemført.

I områder, som hører under boligreguleringsloven, skal udlejer varsle iværksættelse af forbedringer, hvis forbedringsforhøjelsen er af en vis størrelse, ligesom der kan blive tale om underretning til lejerne om muligheden for at kræve en erstatningsbolig.

Endelig er der i ejendomme med beboerrepræsentation krav om, at beboerrepræsentationen har haft mulighed for at udtale sig om et renoveringsprojekt, som indebærer lejeforhøjelse over en vis størrelse.

### Kend varslingsreglerne

Det er som lejer en god idé at sætte sig ind i de gældende regler for varsling i forbindelse med reovering af lejemålet. Ejendomsforeningen Danmark har udarbejdet en skematisk oversigt over varslingsregler, som kan hentes her:

[www.ejendomsforeningen.dk/multimedia/5-12-07\\_Skematisk\\_oversigt\\_over\\_varslingsregler.pdf](http://www.ejendomsforeningen.dk/multimedia/5-12-07_Skematisk_oversigt_over_varslingsregler.pdf)

Lejeloven gælder i hele landet, men kan delvist erstattes af boligreguleringsloven. Det er kommunalbestyrelsen, der bestemmer, om boligreguleringsloven skal være gældende i kommunen eller ej. Boligreguleringsloven indeholder mere beskyttende regler for lejerne end lejeloven – især når det gælder huslejefastsættelsen.

På følgende hjemmeside findes en oversigt over hvilke kommuner, der er henholdsvis regulerede (og dermed følger både boligreguleringsloven og lejeloven) og uregulerede (og dermed alene følger lejeloven):

[www.gi.dk/Huslejenævn/Sider/Adresser.aspx](http://www.gi.dk/Huslejenævn/Sider/Adresser.aspx)

Nærmere information om de to lovgivninger findes her:

Boligreguleringsloven:

[www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=132872](http://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=132872)

Lejeloven:

[www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=132875](http://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=132875)



SIEMENS  
mobile