



Et godt renoveringsprojekt

Håndbog til bygherren om succesfuld renovering



**TEKNOLOGISK
INSTITUT**

Titel: Et godt renoveringsprojekt – Håndbog til bygherren 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: 978-87-91461-16-3

Indholdsfortegnelse

1. Succesfuld renovering	3
2. Denne håndbogs anvendelsesmuligheder	4
3. Renoveringsprojektets tre parter	5
4. Renoveringsprojektets faser.....	7
4.1. Idéfasen.....	8
Professionel rådgivning	8
Hvorfor inddrage lejerne?	9
Finansiering	11
4.2. Projektering.....	12
Økonomi	12
Udbudsmaterialet	13
Licitation	14
Samarbejdsaftale med parterne	14
Praktiske hensyn til lejerne.....	15
Valgmuligheder	15
Illustrativ fremstilling af det forestående arbejde.....	16
4.3. Udførelse.....	17
Tidsplan	17
Kommunikation i udførelsesfasen	18
Tydelig information om hvad arbejdet omfatter og ikke omfatter	19
Varsling.....	19
Midtvejsevaluering og afslutning.....	20
4.4. Driftsfasen.....	21
5. Juridiske forhold.....	22
5.1. Vedligehold eller forbedringer?	22
Vedligeholdelse	22
Forbedringer	22
5.2. Huslejeniveauet efter forbedringen	23
5.3. Beboerrepræsentation	23
5.4. Varsling af forbedringsforhøjelse	24
5.5. Reguleret eller ureguleret kommune?	25

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

Bygherren er i centrum i denne håndbog. Håndbogen henvender sig således til dig, som ejer en eller flere private udlejningsejendomme. Håndbogen er tænkt som en hjælp til, hvordan du som bygherre igangsætter, gennemfører og afslutter større eller mindre renoveringsprojekter af dine ejendomme. Bl.a. er der fokus på, hvordan lejerne bliver medspillere frem for modspillere i processen.

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.

Håndbogen kan ikke læses som en facitliste til den succesfulde renovering. Men du kan som bygherre foregribe nogle af de knaster, som ofte har betydning for, hvorvidt en renoveringsproces forløber hensigtsmæssigt.

Både håndbøger og foldere er finansieret af Grundejernes Investeringsfond (GI). På 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

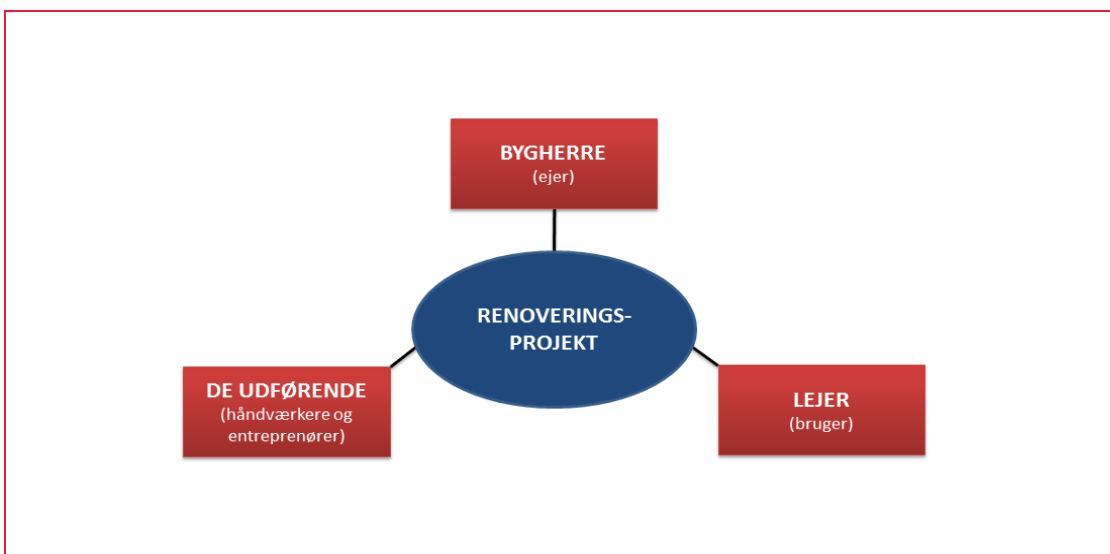
I de fleste byggeprojekter – herunder også renoveringsprojekter – vil der være tre parter.

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 finansiel 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 professionalismisme 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, eller som er opstået efter afleveringen – naturligvis inden 1- og 5-års-gennemgangen.

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.

De første overvejelser

- Hvad skal renoveres?
- Hvordan og hvornår skal lejerne inddrages?
- Har jeg brug for professionel rådgivning?
- Økonomi
- Tidsplan

Professionel rådgivning

Det er en god ide, at bygherren kontakter en byggeteknisk rådgiver, som kan hjælpe med at udarbejde en tilstandsrapport for ejendommen og en langsigtet vedligeholdelsesplan for hvilke større renoveringsarbejder, der skal iværksættes. Der kan være arbejdsopgaver, som smartest lader sig gennemføre samtidig – fx i forbindelse med opsætning af stillads – og nogle opgaver vil være mere presserende end andre.

Rådgiveren kan også hjælpe med at udarbejde udbudsmateriale og vurdere tilbud, bistå bygherren i processen samt hjælpe med løbende at vurdere, om tilbuddet overholdes, og om det endelige resultat svarer til den kontrakt, der er indgået mellem bygherre og entreprenør.

Hvorfor inddrage lejerne?

Når man som ejer af en udlejningsejendom beslutter sig for at påbegynde en renovering, skal man nøje overveje omfanget af inddragelse af lejerne. Hvis bygherren giver lejerne indflydelse på renoveringen, vil lejerne i mange tilfælde være mere samarbejdsvillige og velvilligt indstillede i forhold til renoveringen.

Valgmulighed for lejerne

Valgmuligheder for lejere – fx farve på køkkenlåger eller fliser på badeværelse – vil oftest fordyre projektet og skal være beskrevet i udbudsmaterialet. Sådanne valgmuligheder kan betyde ekstraomkostninger til administration under byggeprocessen og i driftsfasen af ejendommen.

Det er også væsentligt, at bygherren ikke skaber falske eller urealistiske forventninger om, hvad arbejdet omfatter. Bygherren bør derfor nøje overveje, hvordan lejernes inddragelse skal sikres, hvilke muligheder der findes for at præge projektet samt hvilke rammer, det er muligt at give lejerne indflydelse på.

I nogle tilfælde vil det være muligt at give lejerne direkte indflydelse på det arbejde, der skal udføres – fx ved tilkøb eller valgmuligheder. Men inddragelse af lejerne kan også handle om tidspunktet (årstiden) for renoveringen, hensyn til lejernes udendørsaktiviteter, adgangsveje eller genhusning.

Det kan i nogle tilfælde være en god idé at indkalde til et beboermøde. 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 finder du skabeloner til mødeindkaldelser, dagsorden og referat. Du kan også få inspiration til det gode møde på www.bedremoedekultur.dk.

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:

http://www.plan-.dk/pic_m/8_verdi_184_Bilag2_dp4_energirigtigogsundrenovering_Idekatalog.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.

Uanset hvor omfattende en renovering der er tale om, vil der altid være aspekter ved arbejdet, som kan være generende for lejerne. Alene af den grund bør bygherren være i dialog med lejerne fra begyndelsen, så der kan informeres om renoveringsprocessen, og forventninger til det praktiske kan afstemmes.

Hvis bygherren kan få lejerne til at agere og opfatte sig selv som medspillere frem for modspillere, vil første skridt i retning mod en succesfuld renovering være taget. Lejere, som bliver hørt og eventuelt får egne ønsker opfyldt i forbindelse med en renovering, bliver sandsynligvis boende længere og passer bedre på boligen – indvendig som udvendig.

Beboermøde

Mandag den 3. juni 2013 kl. 19.

Industrigade 2, 2345 Lilleby.

Tilmelding til: Hans Jensen

Telefon: 00 00 00 00

Som forberedelse til det kommende renoveringsarbejde inviteres du til et informations- og debatmøde. På mødet vil planerne for renovering blive præsenteret.

Der er mulighed for, at lejerne kan være med til at bestemme hvilke fliser, der bliver sat op på badeværelset. På mødet vil der blive vist eksempler på forskellige løsninger.

På mødet deltager ud over beboerne også en repræsentant for ejerne og en repræsentant for den håndværkervirksomhed, der skal forestå renoveringen.

Finansiering

Er der tale om større renoveringsprojekter, kan der – som nævnt – med fordel indtages en rådgiver allerede i idéfasen. Er der fx tale om etablering af badeværelser, kan der søges om tilskud hos Grundejernes Investeringsfond. I skrivende stund kan der søges om tilskud til teknisk rådgivning på op til 50 pct. af udlejers udgifter – dog maks. 50.000 kroner. Derudover kan der søges om maks. 10.000 kr. til partsrådgivning. Læs mere om muligheden og hent ansøgningskema her:

http://gi.dk/Udlejningsejendom/Tilskud_til_bad_toilet/Sider/default.aspx

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.

Eksempel

En udlejer i en ældre ejendom med bad i kælderen 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 lejeforhøjelse, 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).

Lejerne og ejeren kan både aftale omfanget af de arbejder, der skal gennemføres på ejendommen, og hvad de skal koste i husleje-forhøjelse, 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 leje-forhøjelse.

4.2. Projektering



Når du som bygherre har fået overblik over, hvad det er for en opgave, du ønsker at få løst, og eventuelt har gjort dig nogle tanker om, hvordan den skal løses, udarbejdes der et egentligt byggeprogram. Programmet skal detaljeret afklare og formulere de krav og ønsker, du som bygherre har beskrevet i idéfasen, og det bør udarbejdes med sagkyndig bistand, hvis du som bygherre ikke selv har den fornødne ekspertise.

Byggeprogrammet udgør en væsentlig del af grundlaget for udbud af projekteringsarbejdet eller for en aftale om udvidet samarbejde mellem byggesagens parter. Endelig kan byggeprogrammet udgøre grundlaget for en ansøgning om tilskud til renoveringen.

Programmet omfatter renoveringens forudsætninger samt krav og ønsker til renoveringens omfang, funktion, arkitektur, tekniske og miljømæssige kvalitet, drift og vedligehold samt oplysninger om byggeopgavens økonomiske forudsætninger og tidsplan. Byggeprogrammet skal udgøre grundlaget for udbudsmaterialet, og indhold og detaljering har stor betydning for hovedlinierne i renoveringen.

I beskrivelsen kan bygherren (og lejere) få et indtryk af renoveringens omfang og kvalitet, og bygherren kan få et grundlag for at vurdere konsekvenserne – herunder økonomiske – af forskellige valg.

Økonomi

Er der tale om en forbedring, som medfører en leje-forhøjelse, 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 (Lejernes LO 2011 – 4). Det er derfor væsentligt for bygherren, hvordan økonomien for hovedprojektet ser ud. Læs mere om jura og økonomi i kapitel 5, og hent yderligere information i brochuren "Byfornyelsestilskud til udlejningsejendomme" her:

http://mbbl.dk/sites/mbbl.dk/files/dokumenter/publikationer/byfornyelseudlejer_2010web.pdf

Udbud og økonomi

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

Udbudsmaterialet

Et udbud skal være en udførlig beskrivelse af, hvad arbejdet omfatter, samt af hvilke eventuelle særlige omstændigheder, der gør sig gældende i forbindelse med renoveringen. Det er vigtigt, at udbudsmaterialet er meget præcist, da det senere skal danne grundlag for den kontrakt, som udarbejdes. Hvis du som bygherre ønsker, at lejernes ønsker imødekommes – fx i form af tilkøbsydelser – skal dette afspejles i udbudsmaterialet. Også særlige forhold i forbindelse med varsling m.v. skal fremgå i denne tidlige fase for at undgå fordyrende misforståelser og forsinkelser.

Udbudsmaterialet kan ud over selve opgavebeskrivelserne også indeholde krav om, at entreprenørerne agerer på bestemte måder: fx adfærd over for beboere, deltagelse i informationsmøder etc.

Hovedprojektet danner grundlag for udbudsmaterialet til de udførende. For bygherren 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.

Man kan med fordel udarbejde udbudsmaterialet, så priserne på renoveringens forskellige elementer fremgår. Derved kan du som bygherre (evt. i samarbejde med lejerne) finde den løsning, der tilgodeser såvel økonomi som behov. I denne fase vil en uafhængig rådgiver kunne hjælpe med at gennemskue de indkomne tilbudsligheder, forskelligheder og substans. I slutningen af denne fase indgås der kontrakt(er).

På www.ejendomsviden.dk finder du forslag til punkter, der – ud over det byggetekniske – er relevante at medtage i udbudsmaterialet.

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 de 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 dig som bygherre – evt. efter anbefaling fra rådgiver – der udvælger, hvem der skal have lejlighed til at fremsætte tilbud.

Når entreprenører indbydes, bør du overveje følgende:

- Har virksomheden haft konkurser eller strafbare forhold?
- Har virksomheden de krævede faglige/tekniske kvalifikationer?
- Råder virksomheden over de krævede økonomiske ressourcer?

Samarbejdsaftale med parterne

I udbudsmaterialet skal det specificeres, hvilke eventuelle konkrete krav der stilles til information og kommunikation til bygherre og lejere – fx i form af varsling af beboere, deltagelse i byggemøder og møder med beboere, særlige hensyn til beboere i udførelsesfasen etc. Disse krav kan medvirke til, at parterne forpligter sig til at støtte op om en succesfuld renovering, hvor man med smidighed og overholdelse af indgåede aftaler styrker muligheden for at komme godt i mål med projektet.

En specificering af krav om kommunikation og informationsstrømme i indgåelsen af kontrakter kan medvirke til, at renoveringen gennemføres så hurtigt og så godt som muligt. Der kan fx også i kontrakten med entreprenører stilles krav om, at der indkaldes til et midtvejsmøde. Her gøres status over, hvordan projektet skrider frem.

Spørgsmål til overvejelse

- I hvilket omfang kan og vil du som bygherre inddrage lejerne i forbindelse med udarbejdelse af byggeprogram og udbudsfasen?
- Skal lejerne have mulighed for at tilkøbe ydelser eller vælge imellem forskellige muligheder – fx køkkenlåger, fliser eller lignende?

Praktiske hensyn til lejerne

Der kan være forhold, der er af stor betydning for lejerne, men som du som byggherre ikke altid er opmærksom på. Eksempelvis årstid for reovering, placering af skurvogne, varslingsrutiner, adgangsveje og parkering under reoveringen mv. For byggherre og entreprenør kan disse forhold være bagateller, mens det for lejerne har stor betydning for, hvor generende reoveringen opfattes.

Derfor er det en god idé at få sådanne forhold skrevet ind allerede i udbudsmaterialet. Fx at der ikke må placeres skurvogne på grillpladsen i sommerhalvåret, at adgangsveje til vaskekælder skal holdes fri, eller at lejerne altid skal varsles i god tid. Disse forhold bør indgå i projekteringen.

På www.ejendomsviden.dk finder du forslag til punkter, der – ud over det byggetekniske – er relevante at medtage i udbudsmaterialet.

Valgmuligheder

De fleste beboere vil sætte pris på at have indflydelse på reoveringen. Som lejer er det fx frustrerende at skulle leve med klinker, som man ikke bryder sig om, og afstemninger blandt lejerne vil sjældent kunne tilfredsstille alles ønsker. Omvendt vil der ofte være en økonomisk fordel (for både ejer og lejer) ved, at materialerne indkøbes i større mængder. En løsning kan være at opstille tre til fem valgmuligheder, så lejerne kan få indflydelse, uden at der er "frit valg på alle hylder".

Det er værd at huske på, at flere valgmuligheder som oftest vil medføre mere administration for entreprenøren og dermed vil få indflydelse på økonomien. Forskellige løsninger i ejendommen kan også have betydning for den senere drift: forskellige malingstyper, forskellige dørgreb, forskellige farver og overflader på fliser er eksempler på, hvad der kan give en merudgift i drift. Derfor er det afgørende, at beslutningen om valgmuligheder er truffet, før udbudsmaterialet er udarbejdet, og at det er nøje specificeret i udbuddet.

Illustrativ fremstilling af det forestående arbejde

Uanset om lejerne har mulighed for at vælge imellem forskellige individuelle løsninger i forbindelse med renoveringen eller ej, er det en god idé at præsentere en visuel model af, hvordan den færdige renovering kommer til at se ud.

Hvis flere lejligheder fx skal have bygget badeværelse, kan en 1-1 *mock-up* være en god løsning. Her bygges en præcis gengivelse af, hvordan det færdige rum kommer til at se ud, og lejerne kan gå ind i rummet og få en fornemmelse af størrelse og placering af skabe m.v. Vær opmærksom på, at visse leverandører har mock-ups i standardiseret form, som kan lejes eller lånes.

Hvad er en mock-up?

En mock-up er en model af et færdigt produkt til brug ved produktudvikling, design, undervisning, præsentation, designevaluering, promovning og lignende.

Hvis man skal bygge en mock-up fra grunden, indebærer det en stor udgift. Derfor vil en billigere og også mere realistisk løsning ofte være at udstille eksempler på de forskellige typer materialer, som beboerne kan vælge imellem. Det kan fx være de tre typer fliser eller de fire forskellige skabslåger, der kan vælges imellem.

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 er en 3D-fremstilling af det færdige resultat, hvor man evt. kan bevæge sig rundt i lejligheden.

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

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

http://vaerdibyg.dk/index.php?option=com_content&view=article&catid=297&chid=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. Det koster dog mange penge at have håndværkere gående. Så når først byggeriet går i gang, skal det – set fra bygherrens synspunkt – 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

Det vil som oftest være bygherrens uafhængige rådgiver, der løbende fører tilsyn med renoveringen, kvaliteten af arbejdet, at tidsplanen overholdes etc. Kort sagt at det, der er aftalt i kontrakten med entreprenørerne, overholdes. Bygherrens uafhængige rådgiver sikrer i udførelsen, at renoveringen sker i overensstemmelse med kontrakten. Succes i udførelsesfasen afhænger derfor i høj grad af kvaliteten i udbudsmaterialet og af de kontrakter, der er indgået.

Kommunikation i udførelsesfasen

Udførelsesfasen kan inddeles i flere faser og strækker sig over igangsættelse, gennemførelse og afslutning af renoveringen.

Kommunikation i udførelsesfasen

Antal byggemøder, kommunikationsform og varsling af beboere bør fremgå af kontrakten med entreprenørerne og skal altså gennemtænkes og beskrives allerede i byggeprogrammet og udbudsmaterialet.

For at udførelsesfasen bliver succesfuld, er det vigtigt, at de forudgående faser er blevet gennemført på en god måde. Hvis man ikke har fået inddraget lejerne i de forudgående faser, kan der opstå frustration i lejergruppen, som besværliggør denne fase.

Opret en blog

Det kan være en god idé at oprette en blog i forbindelse med større renoveringsprocesser, hvor fx byggelederen kan orientere om projektets fremdrift. Bygherren kan i udbuddet stille krav 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.

Tydelig information om hvad arbejdet omfatter og ikke omfatter

Når arbejdet går i gang, er det væsentligt, at beboerne er grundigt orienteret om, hvad arbejdet omfatter og – nok så væsentligt – ikke omfatter. Ved indgåelse af kontrakt med en entreprenør, er det oprindelige udbud ofte blevet justeret, så økonomien og opgaven balancerer. Det kan fx betyde, at efterarbejde og finish er skåret væk for at holde projektet inden for de udstukne økonomiske rammer.

Når man som lejer kommer hjem efter fx en vinduesudskiftning og forventer, at arbejdet er afsluttet, skaber det frustration, at man selv skal i gang med at male karme. Dette vil lejerne i mange tilfælde have større forståelse for, hvis de på forhånd har vidst, at det var en gene ved renoveringen, som i øvrigt er forløbet uproblematisk.

Varsling

I forbindelse med en del renoveringsopgaver, er det ind imellem nødvendigt, at håndværkerne får adgang til lejernes hjem. Hvis de forudgående faser er forløbet godt, vil der sandsynligvis være forståelse for dette fra lejernes side. Men vær opmærksom på, at det at give "fremmede" adgang til sit hjem kan opleves som en overskridelse af intimsfæren.

Derfor er det vigtigt, at beboerne varsles i god tid, og (måske vigtigst af alt) at disse varslinger overholdes. I nogle tilfælde kan det være nødvendigt, at lejerne overdrager nøglerne til deres hjem. I sådanne tilfælde er det vigtigt, at der tydeligt informeres om, hvordan nøgler låses forsvarligt inde, når de ikke er i brug m.v.

Er der en beboerrepræsentation, skal denne indkaldes til byggemøderne, ligesom den skal indkaldes til afleveringsforretningen, når renoveringen er færdig.

**Vi skal i gang i din opgang og
lejlighed**

Beboer: Hans Hansen

Adresse: Industrigade 2, 2345 Lilleby

Indgang: 5 Lejlighed: 2, tv.

JENS HANSENS TØMRERVIRKSOMHED

Mandag den 23/5-2013 kl. 10.30 kommer Jens,
der er tømrer, til din lejlighed.

Mobiltelefon: 00 00 00 00

Du bedes være hjemme. Hvis det ikke kan lade
sig gøre, skal du dagen før aflevere nøglen til
byggeleder Per Petersen (Mobiltelefon: 00 00
00 00), som vil opbevare din nøgle sikkert.

Midtvejsevaluering og afslutning

For at imødegå frustrationer og konflikter kan det være en god ide at gennemføre en midtvejsevaluering. En sådan evaluering kan i praksis være et beboermøde, hvor parterne redegør for deres oplevelse af byggeprocessen og laver retningslinjer for det afsluttende arbejde.

For at fuldende den gode dialog kan man – når renoveringen er gennemført – foretage en evaluering. Denne evaluering kan dels give ris eller ros for håndtering af renoveringen, dels give luft for eventuelle frustrationer, ligesom en festligholdelse ved renoveringens afslutning er en god måde at afslutte projektet på.

Når håndværkerne er færdige med renoveringsprojektet, skal det formelt overdrages til bygherren. Afleveringsforretningen foregår ved, at byggeriet gennemgås i detaljer på stedet, og alting noteres på en fejl- og mangelliste. Håndværkeren har derefter ret og pligt til at udbedre de fejl og mangler, han er enig i, at byggeriet har.

Det er vigtigt, at lejerne i alle de lejemål, der har været berørt af arbejdet, inddrages og bidrager til at give så fyldestgørende oplysninger som muligt.

4.4. Driftsfasen



Et og fem år efter afleveringen af det renoverede lejemål skal bygherren indkalde til kontrol- og mangel eftersyn. Formålet er at registrere den byggetekniske tilstand. Dvs., om der er svigt og skader, og om der er fejl og mangler i dokumentationen. Vær opmærksom på, at almindelig slitage ikke opfattes som et problem, der kan registreres under fejl og mangler. Eftersynet er en handling, der foregår mellem bygherre og de håndværkere, der har gennemført renoveringen. Hvis der er oprettet en beboerrepræsentation, skal denne også indkaldes til kontrol- og mangel eftersynene.

Kontrol og eftersyn

Som udlejer er det vigtigt at indhente information fra beboerrepræsentationen om fejl og mangler i lejemålene, så det kan tages med til kontrol- og mangel eftersynet.

Ved 5 års-eftersynet kontrolleres både for, om de fejl og mangler, der blev konstateret ved 1 års-eftersynet, er udbedret, og om der er opstået nye skader, som først viser sig efter nogen tid.

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 varmekonsumet og dermed for, om de økonomiske forudsætninger for renoveringen holder i driftsfasen.

5. Juridiske forhold

Når man som bygherre 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?

Udlejer har pligten til udvendig vedligeholdelse, med mindre andet fremgår af kontrakten. Efter lejeloven påhviler den indvendige vedligeholdelse også udlejer, men vil typisk være overtaget af lejereren ifølge kontrakten.

Som bygherre er en væsentlig forskel mellem vedligeholdelse og forbedringer, da forbedringer giver udlejer ret til at kræve en 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, kældere, 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 tilfører 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.

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 bygherre 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 kan for bygherren være en fordel, at der er en beboerrepræsentation i forbindelse med en forestående reovering. Dels kan det lette kommunikationen og dialogen med beboerne, dels kan de enkelte lejeres spørgsmål og input præsenteres samlet. Som udlejer har man selv eller gennem en repræsentant ret til at deltage på beboermøder, og man skal indkaldes med samme varsel som lejerne.

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 reoveringsprojekt, som indebærer lejeforhøjelse over en vis størrelse.

Kend varslingsreglerne

Det er som bygherre 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

5.5. Reguleret eller ureguleret kommune?

For private udlejningsejendomme gælder to hovedlove med regler om at bo til leje. Det er lejeloven og boligreguleringsloven (lov om midlertidig regulering af boligforholdene).

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 huslejeafsettelsen.

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).

<http://gi.dk/Huslejenævn/Sider/Adresser.aspx>

Nærmere information om de to lovgivninger findes her:

Boligreguleringsloven:

www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=132872

Lejeloven:

<https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=132875>

