

Fordelingsnøgle til byfornyelses- projekter



Vejledende
fordelingsnøgle til
placering af udgifter som
forbedring og vedligehold i
udlejningsejendomme

Indhold

03	Fordelingsnøgle
04	01 Tag..
17	Udgifternes fordeling
19	Særligt om andelsboliger og ejerlejligheder

Fordelingsnøgle

- til fordeling af vedligeholdelses- og forbedringsudgifter i udlejningsejendomme

Fordelingen af udgifter til modernisering, renovering eller reparation af en udlejningsejendom på forbedring – der principielt kan indgå som grundlag for lejeforhøjelser – og vedligeholdelse – der ikke kan udløse lejeforhøjelser – beror på en konkret juridisk vurdering efter lejelovens og boligreguleringslovens regler og huslejenævnenes og domstolenes praksis.

Udgangspunktet er en vurdering af, i hvilket omfang de udførte arbejder medfører en "forøgelse af det lejedes værdi", hvilket normalt betyder, at der tilføjes ejendommen / boligerne en forøget brugsværdi for lejerne. Dette er mest typisk tilfældet, når der stilles nye "ydelser" til lejernes disposition, eller det lejede tilføres faciliteter eller egenskaber, det ikke har haft før, f.eks. installation af centralvarme, bad eller toilet. Sker der således en forøgelse af brugsværdien for lejerne, er der tale om forbedring, i modsat fald vedligeholdelse.

I huslejenævns- og domstolspraksis har der dannet sig visse "tommelfingerregler" i forskellige type-tilfælde. Disse konkretiserer det anførte udgangspunkt. Dog skal man være opmærksom på at visse punkter må siges i nogen grad at afvige fra dette.

Fordelingen af udgifterne på forbedring og vedligeholdelse beror på en vurdering i den enkelte sag ud fra de konkrete, individuelle forhold. Når der i det følgende alligevel foretages en skema-opdeling, skal det ses som et vejledende redskab.

Med de ovenfor angivne forbehold gives herefter følgende procentfordelinger:

Bygningsdel	Udførelse	Vedligeholdelse	Forbedring
01 - Tag	Udskiftning og istandsættelse.	100 %	0 %
	Isolering.	0 %	100 %
	Etablering af undertag: <ul style="list-style-type: none"> Ved naturskifer belægning 	0 %	100 %
	<ul style="list-style-type: none"> Ved teglbelægning 	100 %	0 %
	Etablering af kviste, hvor der ikke har været sådanne i forvejen (Vinduerne i sådanne nye kviste henhører under bygningsdel vinduer).	0 %	100 %
	Vinduer i tag: <ul style="list-style-type: none"> Vinduer til beboelseslejligheder eller opvarmede rum i øvrigt samt vinduer på trappeopgange henhører under bygningsdel vinduer. 		
	Vinduer til uopvarmede tagrum: <ul style="list-style-type: none"> Udskiftning, istandsættelse. 	100 %	0 %
	<ul style="list-style-type: none"> Etablering af nye vinduer, hvor der ikke har været vinduer før. 	0 %	100 %
	Etablering af integrerede solceller: <ul style="list-style-type: none"> Den del af udgiften, der svarer til udskiftning / renovering af taget fordeles som disse poster. Den resterende del af solcellerne er 100 % forbedring. 	0 %	100 %
	Etablering af grønne tage: <ul style="list-style-type: none"> Den del af udgiften, der svarer til udskiftning / renovering af taget fordeles som disse poster. Den resterende del af det grønne tag er 100 % forbedring. 	0 %	100 %

Bygningsdel	Udførelse	Vedligeholdelse	Forbedring
02 - Kælder / fundering (herunder udvendige trapper til kældre og høje stueetager)	Istandsættelse.	100 %	0 %
	Ekstrafundering og pilotering.	100 %	0 %
	Ekstrafundering i forbindelse med sænkning af kældergulv for etablering af boilerum eller vaskeri: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fordeles som udgiften ved det nye varmeanlæg / vaskeri i øvrigt. 		
	Fugtsikring, herunder omfangsdræn, overdækning af lyskasser (f.eks. med glas) samt etablering af ventilation.	50 %	50 %
	Istandsættelse / nedlæggelse af lyskasser.	100 %	0 %
03 - Facader / sokkel	Istandsættelse.	100 %	0 %
	Udvendig isolering. (Indvendig isolering henhører under bygningsdelene varmeinstallation eller øvrige ombygningsarbejder).	0 %	100 %
	Etablering af karnapper og andre påbygninger som følge af etablering af wc / bad inde i lejligheden.	0 %	100 %
	Udvidelse / overdækning af altaner.	0 %	100 %
	Istandsættelse af altaner og lign.	100 %	0 %
	Etablering af integrerede solceller.	0 %	100 %
	Begrønning af facader.	0 %	100 %

Bygningsdel	Udførelse	Vedligeholdelse	Forbedring
04 - Vinduer	Istandsættelse	100 %	0 %
	Istandsættelse / udskiftning af forsatsrammer eller koblede rammer uden energiglas / lydruder til energioptimerede rammer med energiglas / lydruder (et lag glas).	75 %	25 %
	Istandsættelse / udskiftning af forsatsrammer eller koblede rammer uden energiglas / lydruder til energioptimerede rammer med energiglas / lydruder (to lag glas).	66,67 %	33,33 %
	Nye forsatsrammer eller koblede rammer med energiglas / lydruder på eksisterende vinduer hvor disse ikke har været i forvejen.	0 %	100 %
	Nye vinduer med 1 lag glas i kitfals i yderste ramme og med 1 lag energiglas / lydruder i forsatsrammer eller koblet ramme til erstatning af eksisterende vinduer med 1 lag glas.	50 %	50 %
	Nye vinduer med 1 lag glas i kitfals i yderste ramme og med 2 lag energiglas / lydruder i forsatsramme eller koblet ramme til erstatning for eksisterende vinduer med 1 lag glas.	33,33	66,67
	Nye vinduer med 1 lag glas i kitfals i yderste ramme og med 1 lag energiglas / lydruder i forsatsrammer eller koblet ramme til erstatning af ældre termovinduer uden energiglas eller kassevinduer med et lag glas i forsatsrammer.	75 %	25 %
	Nye vinduer med 1 lag glas i kitfals i yderste ramme og med 2 lag energiglas / lydruder i forsatsramme eller koblet ramme til erstatning af ældre termovinduer uden energiglas eller kassevinduer med et lag glas i forsatsrammer.	66,67 %	33,33 %
	Nye termovinduer med 2 lag glas med energiglas og evt. lydruder til erstatning af vinduer med 1 lag glas.	33,33 %	66,67 %

Bygningsdel	Udførelse	Vedligeholdelse	Forbedring
04 - Vinduer fortsat	Nye termovinduer med 2 lag energiglas / lydruder til erstatning af vinduer med forsatsrammer uden energiglas eller koblede rammer uden energiglas eller ældre termoruder uden energiglas eller kassevinduer med et lag glas i forsatsrammer.	75 %	25 %
	Nye termovinduer med 3 lag energiglas / lydruder til erstatning af vinduer med forsatsrammer uden energiglas eller koblede rammer uden energiglas eller ældre termoruder uden energiglas.	66,67 %	33,33 %
	Ny fransk altan i stedet for vindue: Den del af udgiften, der svarer til udskiftning / reovering af vinduet, fordeles som dette. Resten 100 % forbedring.	0 %	100 %
	Etablering af nye vinduer hvor der ikke har været vinduer i forvejen f.eks. ved etablering af nye kviste.	0 %	100 %
	Vinduer til uopvarmede tagrum, se dog under bygningsdel tag.		
	Etablering af nye friskluftsventiler i eksisterende vinduer.	0 %	100 %
05 - Udvendige døre	Istandsættelse.	100 %	0 %
	Nye forsatsruder / isolering på eksisterende døre hvor der ikke har været forsatsruder i forvejen.	0 %	100 %
	Udskiftning af døre: <ul style="list-style-type: none"> ▪ I almindelighed. 	100 %	0 %
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Til døre med øget isolering. Dette vil være en konkret vurdering i hvert tilfælde alt efter isoleringseffekt. Normalt indenfor intervallet: 	33,33 % - 66,67 %	66,67 % - 33,33 %

Bygningsdel	Udførelse	Vedligeholdelse	Forbedring
06 - Trapper	Istandsættelse (herunder også pålægning af linoleum hvor der ikke har været det i forvejen).	100 %	0 %
	Istandsættelse / udskiftning af døre.	100 %	0 %
	Brandsikring af eksisterende entredøre.	0 %	100 %
	Udskiftning af entredør til brandsikker dør.	50 %	50 %
	Etablering af elevator hvor sådan ikke har været i forvejen.	0 %	100 %
	Istandsættelse af eksisterende elevator.	100 %	0 %
	Nedlæggelse af bitrappe for at skaffe plads til køkken og/eller wc/bad samt etablering af udgang fra hovedtrappe til gård.	Samme forbedringsprocent, som arbejdet, det er et følgearbejde til.	
	Sprinkling af hovedtrappe		100%
	Udskiftning af hovedtrappe med ny brandsikker trappe og samtidig nedlæggelse af bitrappen for at skaffe plads til køkken eller bad:	Skøn hvor man som udgangspunkt som forbedring betragter det beløb, hvorved udgifterne ved etablering af den nye hovedtrappe og nedlæggelsen af bitrappen inkl. etablering af forbindelse fra hovedtrapperum til gård overstiger den skønnede normale udgift ved total istandsættelse af hoved- og bitrappen.	
07 - Porte / gennemgange	Istandsættelse.	100 %	0 %
	Isolering i portrum.	0 %	100 %
	Nyt portblad.	100 %	0 %
08 - Etageadskillelser	Istandsættelse.	100 %	0 %
	Isolering (både varme og lyd).	0 %	100 %

Bygningsdel	Udførelse	Vedligeholdelse	Forbedring
09 - WC/bad	Istandsættelse.	100 %	0 %
	Indretning af nyt wc / baderum, hvor boligen ikke har sådant i forvejen.	0 %	100 %
	Indretning af nyt wc / baderum eller nyt bad, hvor boligen har wc i forvejen.	15 %	85 %
	Nyindretning (totalrenovering) af wc / baderum eller bad, hvor boligen har sådant i forvejen:	Konkret vurdering, normalt indenfor intervallet 33,33 % - 66,67 %	Konkret vurdering, normalt indenfor intervallet 66,67 % - 33,33 %
	Retablering / istandsættelse af wc-rum til almindeligt rum som følge af etablering af nyt wc / baderum fordeles med samme forbedringsprocent som etablering af det nye wc / baderum.		
	Etablering af karnapper og andre påbygninger som følge af etablering af wc / bad inde i lejligheden.	0 %	100 %
10 - Køkken	Istandsættelse.	100 %	0 %
	Nyindretning (totalrenovering) af køkken - evt. 100 % forbedring f.eks. ved etablering andet sted eller udvidelse.	25 %	75 %
	Nyt gaskomfur som erstatning for løse gasblus.	25 %	75 %
	Køkken i nyetableret lejlighed.	0 %	100 %
	Påbygninger til køkkener og opholdsareal i forbindelse med køkkener.	0 %	100 %

Bygningsdel	Udførelse	Vedligeholdelse	Forbedring
	Istandsættelse.	100 %	0 %
11 - Varmeanlæg			
	<p>Etablering af fjernvarme (eller anden centralvarme) hvor der ikke har været centralvarme i forvejen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hvor nyt centralvarmeanlæg (fjernvarme) erstatter kakkelovne, gasovne eller elvarme tilhørende ejeren, foretages i forbedringsudgiften et "<u>kakkelovnsfradrag</u>" på et beløb svarende til genanskaffelsesværdien for den hidtidige varmekilde. For kakkelovne 3.200 kr. (inkl. moms) pr. kakkelovn eller pr. 50 m² bruttoetageareal (niveau ultimo 1994) opgjort for ejendommen samlet. <p style="text-align: center;">$\frac{3.200 \times \text{indeks} \times \text{m}^2}{77,89 \times 50 \text{ kr.}}$</p>	0 %	100 %
	<p>Omlægning af eksisterende centralvarmeanlæg til fjernvarme:</p> <ul style="list-style-type: none"> Den angivne nøgle tager især sigte på anlæggets centrale dele. Hvor radiatorer må udskiftes eller suppleres som led i konverteringen for, at man kan få den påkrævede forøgelse af varmepladerne, rubriceres udgifterne herved som vedligeholdelse. Det samme er tilfældet, hvis radiatorer udskiftes, fordi de er udslidte. 	33,33 %	66,67 %

Bygningsdel	Udførelse	Vedligeholdelse	Forbedring
11 - Varmeanlæg, fortsat	Omlægning af eksisterende centralvarmeanlæg med fjernvarme fra forsyning via damp til vand eller fra almindelig temperatur til lavtemperatur: <ul style="list-style-type: none"> Den angivne fordeling gælder også, selv om radiatorerne må udskiftes eller suppleres som en nødvendig følge af konverteringen eller fordi de er udslidte. 	100 %	0 %
	Hvis man opsætter radiatorer f.eks. i rum, hvor man ikke har haft det før, for at få en bedre opvarmning af boligen, rubriceres udgiften herved som forbedring.	0 %	100 %
	Etablering af to-strengt anlæg som erstatning for et-strengt anlæg.	66,67 %	33,33 %
	Installering af termostater, forbrugsmålere og / eller automatik, som anlægget ikke har haft før.	0 %	100 %
	Udskiftning til energibesparende termostater, pumper m.v.	75 %	25 %
	Bygningsudgift til indretning af boilerum: <ul style="list-style-type: none"> Fordeles som udgiften ved det nye varmeanlæg i øvrigt. 		
	Isolering af vinduesbrystninger.	0 %	100 %

Bygningsdel	Udførelse	Vedligeholdelse	Forbedring
12 - Afløb	Istandsættelse <ul style="list-style-type: none"> ▪ Som istandsættelse betragtes også udskiftning af installationen, når udskiftningen skyldes nedslidning. 	100 %	0 %
	<p>Ny installation i forbindelse med nyt bad eller nyt køkken:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hvis den gamle installation er nedslidt og tjenlig til udskiftning, rubriceres udgiften ved hele det nye afløb fuldt ud som vedligeholdelse, også selv om installationen får en ny placering. ▪ Hvis antallet af installationer forøges, betragtes forøgelsen dog som forbedring. (Eksempelvis betragtes det tredje afløb som forbedring, hvis der var to udslidte afløb, og der etableres tre nye). ▪ Følgearbejder ved at give et udskiftet afløb en ny placering - f.eks. udgifter til udskæringer eller nye rørkasser - rubriceres på samme måde som udgiften til det nye bad eller køkken. <p>Hvis de gamle installationer ikke er udslidte, og etableringen af nye således alene skyldes etablering af nyt bad og / eller køkken, betragtes de nye installationer som følgearbejder hertil, og udgiften rubriceres på samme måde som udgiften til det nye bad og / eller køkken.</p>		

Bygningsdel	Udførelse	Vedligeholdelse	Forbedring
13 - Kloak	Renovering, fornyelse.	100 %	0 %
	Kapacitetsudvidelse.	0 %	100 %
	Omlægning af kloakken rubriceres på samme måde som de arbejder, den er en følge af.		
	Afledning af tagvand til faskiner.	100 %	0 %
14 - Vand-installation	Istandsættelse. <ul style="list-style-type: none"> Som istandsættelse betragtes også udskiftning af installationen, når udskiftningen skyldes nedslidning. 	100 %	0 %
	Installering af forbrugsmålere.	0 %	100 %
	Installation for varmt vand hvor køkken eller bad ikke har varmt vand i forvejen. Ny installation, der etableres i forbindelse med nyt bad eller nyt køkken, og som træder i stedet for en hidtidig installation: <ul style="list-style-type: none"> Hvis den gamle installation er nedslidt og tjenlig til udskiftning, rubriceres udgiften ved selve den nye vandinstallation fuldt ud som vedligeholdelse, også selv om installationen får en ny placering. Hvis antallet af installationer forøges, betragtes forøgelsen dog som forbedring. (Eksempelvis betragtes den tredje vandinstallation som forbedring, hvis der var to udslidte installationer, og der etableres tre nye). Følgearbejder ved at give en udskiftet vandinstallation en ny placering - f.eks. udgifter til udkæringer eller nye rørkasser - rubriceres på samme måde som udgiften til det nye bad eller køkken. 	0 %	100 %

Bygningsdel	Udførelse	Vedligeholdelse	Forbedring
14 - Vand-installation, fortsat	<ul style="list-style-type: none"> Hvis de gamle installationer ikke er udslidte og etableringen af nye således alene skyldes etableringen af nyt bad og / eller køkken, betragtes de nye installationer som følgearbejder hertil, og udgiften rubriceres på samme måde som udgiften til det nye bad og / eller køkken. 		
	Etablering af to-strengt anlæg som erstatning for et-strengt anlæg.	66,67 %	33,33 %
	Etablering af regnvandsopsamling til fællesvaskeri.	0 %	100 %
15 - Gas-installation (ikke gas-installationer til bolig-opvarmning)	Istandsættelse.	100 %	0 %
	Lovliggørelse: <ul style="list-style-type: none"> Når der er tale om foranstaltninger med henblik på at opfylde skærpede myndighedskrav, og foranstaltningerne medfører øget sikkerhed for beboerne. 	0 %	100 %
	<ul style="list-style-type: none"> Hvis årsagen er oprindelig fejlagtig udførelse eller nedslidning. 	100 %	0 %
	Retablering af gasinstallation.	75 %	25 %
	<ul style="list-style-type: none"> Hvis de gamle installationer ikke er udslidte og etableringen af nye således alene skyldes etableringen af nyt køkken, betragtes de nye installationer som følgearbejder hertil, og udgiften rubriceres på samme måde som udgiften til det nye køkken. 		

Bygningsdel	Udførelse	Vedligeholdelse	Forbedring
16 - Ventilation	Istandsættelse.	100 %	0 %
	Ny installation f.eks. varmegenvindingsanlæg.	0 %	100 %
17 - El / svagstrøm	Istandsættelse.	100 %	0 %
	Nye installationer f.eks. installation af HPFI-relæer eller etablering af dørtelefoner, hvor der ikke har været det i forvejen.	0 %	100 %
	Etablering af anlæg til fælles tv, telefon og internet: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Til erstatning eller afløsning af eksisterende anlæg hørende til ejendommen. 	100 %	0 %
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hvor der ikke i forvejen har været anlæg hørende til ejendommen. 	0 %	100 %
18 - Øvrige ombygningsudgifter	Istandsættelse af boligrum og entréer, der ikke er følgearbejder til andre arbejder.	100 %	0 %
	Istandsættelse af pulterrum.	100 %	0 %
	Etablering af nye pulterrum hvor der ikke har været sådanne i ejendommen.	0 %	100 %
	Etablering af nye pulterrum i kælder som følge af manglende mulighed for retablering i loftsrum efter isolering af etageadskillelse.	100 %	0 %
	Etablering af pulterrum som følge af andet arbejde. Samme fordeling som udgiften til disse arbejder.		
	Etablering af beboerlokaler, vaskeri m.v. hvor der ikke har været sådant i forvejen.	0 %	100 %
	Indvendig isolering bortset fra vinduesbrystninger (som hører til bygningsdel varmeinstallation).	0 %	100 %

Bygningsdel	Udførelse	Vedligeholdelse	Forbedring
18 - Øvrige ombygning-udgifter fortsat	Nyindretning af eksisterende lejligheder, d.v.s. vægge, lofter, gulve, døre m.v. (Vinduer, wc / bad, køkken, varmeanlæg, afløb, vand vandinstallation, gas ventilation og el/svagstrøm henhører under de respektive bygningsdele): <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ved inddragelse af hidtil uudnyttede arealer f.eks. i tagetager. 	0 %	100 %
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ved omdannelse af erhverv. 	100 %	0 %
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ved lejlighedssammenlægninger. 	100 %	0 %
19 - Private friarealer	Opretninger af friarealer, der har karakter af retableringer, behandles som følgearbejder til den bygningsdel, der ombygges.		
Udbedring af råd- og svampeskader, asbest og lignende	Udbedring uanset hvilke bygningsdele der er tale om.	100 %	0 %
Brandsikring	Brandsikring uanset hvilke bygningsdele der er tale om.	0 %	100 %
Uforudseelige udgifter	Hvor en sådan post medtages i budgetter og projekter, fordeles den på vedligeholdelse og forbedring som de samlede håndværkerudgifter i øvrigt. Ved udførelsen placeres posten på de enkelte bygningsdele og fordeles så som de arbejder, den indgår i.		

Bygningsdel	Udførelse	Vedligeholdelse	Forbedring
20 - Byggeplads	Stillads: <ul style="list-style-type: none"> Fordeles forholdsmæssigt på forbedring og vedligeholdelse som håndværkerudgifterne for de arbejder, der forudsætter stillads. 		
	Byggepladsudgifter i øvrigt: <ul style="list-style-type: none"> Fordeles forholdsmæssigt på forbedring og vedligeholdelse som de samlede håndværkerudgifter. 		
Omkostninger m.v.	Teknikerhonorar, bygherreudgifter samt byggelånsrenter og provision fordeles forholdsmæssigt på forbedring og vedligeholdelse som de samlede håndværkerudgifter.		

Udgifternes fordeling

Udgifterne ved forbedringsarbejderne – altså den del af de samlede udgifter, der kan indgå som grundlag for lejeforhøjelser – fordeles mellem de lejemål, som forbedringsarbejderne vedrører, eller som har fordel af forbedringsarbejderne. I det følgende redegøres nærmere for principperne for fordelingen.

Udgifter, der fordeles på alle lejemål:

Den grundlæggende opretning af ejendommen på "tag og fag" – hvorved her forstås ikke bare tag og facader, men også kældre, fundament, portgennemgange og lignende samt isolering mod tag og mod kældre – betragtes som vedrørende hele ejendommen og dermed samtlige lejemål. Udgifterne kan således udmøntes i lejeforhøjelser for alle lejemålene i det omfang, der er tale om forbedring. Langt den overvejende del af disse udgifter er imidlertid vedligeholdelse og dermed uden betydning for lejen.

Disse udgifter, som samtlige lejemål skal deltage i, fordeles normalt på lejemålene efter etageareal.

Udgifter der eventuelt kan fordeles på enkelte lejemål:

Udgifterne ved nye vinduer, badeværelser, køkkener m.v. kan kun henføres til de lejemål, der får fornyelserne. En lejer, der ikke får udført fornyelsesarbejder i sin lejlighed, skal naturligvis ikke pålignes en del af forbedringsudgifterne og altså have en lejeforhøjelse – for f.eks. nye badeværelser, der etableres i andre lejemål. På samme måde skal erhverv, der ikke får bad og nye køkkener, ikke pålignes en andel af forbedringsudgifterne og dermed få lejeforhøjelse for de badeværelser og køkkener, der etableres i beboelseslejlighederne i ejendommen.

Nærmere om fordelingen mellem de lejemål, der deltager i udgifterne:

Forbedringsudgifterne fordeles som udgangspunkt på de enkelte lejemål, som forbedringerne ved-

rører efter bruttoetageareal. Dette gælder eksempelvis normalt indlægning af fjernvarme. Udgifter til nye køkkener og nye wc / baderum samt nye afløb, vandinstallationer og ventilation fordeles dog pr. enhed (dvs. lige) på de lejemaal, som får de nye køkkener og wc / baderum.

Det er en forudsætning for fordelingen efter etageareal, at der er parallelitet mellem det, de forskellige lejere får. Såfremt f.eks. kun beboelseslejlighederne i en ejendom får nye vinduer med termoruder, mens erhvervene i stueetagen alene får istandsat de hidtidige vinduer, kan man ikke behandle de samlede vinduesudgifter under ét. Man må derimod fordele udgifterne på to poster – én for de nye vinduer i beboelseslejlighederne, og én anden for istandsættelsen af vinduerne i erhvervene. Herefter fordeles hver af posterne mellem de lejemaal, den vedrører, og forbedringsdelen for de nye vinduer med termoruder vil således alene blive pålignet beboelseslejemålene, mens erhvervene typisk ikke vil blive pålignet nogen forbedringsudgift, idet istandsættelsen af deres vinduer normalt vil være ren vedligeholdelse.

I visse tilfælde kan der være så stor forskel på, hvad de enkelte lejligheder får, at de ovenfor nævnte fordelingsprincipper – fordeling efter etageareal eller fordeling pr. stk. – ikke kan holde.

Hvis der i en ejendom eksempelvis både er store lejligheder, som får nye store køkkener med store gulvarealer og forholdsvis mange skabe m.v., og små lejligheder med meget små "sammenpressede" køkkener, må man fordele udgifterne – og forbedringsandelen – så fordelingen i hvert fald groft taget afspejler udgifterne for de forskellige typer lejligheder.

Normalt fordeles udgifterne ved nye vinduer efter hovedreglen, det vil sige efter etageareal. Det kan imidlertid ikke udelukkes, at denne metode i særlige tilfælde må forkastes, hvis antallet af vinduer og disses størrelse fordeler sig meget skævt på lejlighederne i forhold til disses etagearealer. Man kan i så fald foretage fordelingen af udgiften ved de nye vinduer efter antallet af disse, eventuelt således, at der ved fordelingen også tages højde for forskellige størrelser på vinduerne.

Hvis ejeren selv bor i ejendommen:

I tilfælde, hvor ejeren af en udlejningsejendom selv bebor en lejlighed i denne, placeres en andel af udgifterne på denne lejlighed på ganske samme måde, som hvis den havde været udlejet, selvom ejeren ikke betaler husleje til sig selv, og denne andel af forbedringsudgifterne således ikke vil udløse en lejeforhøjelse.

Fordeling af de samlede udgifter (altså også vedligeholdelse):

I de fleste sammenhænge er det fordelingen af forbedringsudgifterne, der er interessant. I visse tilfælde er man imidlertid også interesseret i en fordeling af de samlede udgifter – altså både vedligeholdelse og forbedring – på lejemaal eller grupper af lejemaal, typisk fordeling af udgifterne på beboelseslejligheder og erhverv. En sådan fordeling sker efter samme principper som de ovenfor angivne for fordeling af forbedringsudgifterne.


Særligt om andelsboliger og ejerlejligheder

Udlejede andels- eller ejerlejligheder:

I et vist omfang behandles udlejede andels- eller ejerlejligheder efter byfornyelseslovens regler for udlejningsejendomme. Dette gælder f.eks. andelslejligheder, der ikke er overtaget af lejereren efter omdannelse af en udlejningsejendom til andelsboligforening, ejerlejligheder der ikke er overdraget enkeltvis efter ejendommens udstykning i ejerlejligheder (det vil sige udlejede ejerlejligheder i såkaldte "restejendomme") eller ejerlejligheder, der er overdraget enkeltvis efter udstykningen, hvis de er udlejet på normale opsigelsesvilkår (ikke tidsbegrænset) uden at være omfattet af den særlige bestemmelse i lejelovens § 83, litra a, jf. § 84.

I sådanne lejligheder fordeles udgifterne på vedligeholdelse og forbedring efter de almindelige principper for udlejningsejendomme, jf. fordelingsnøglen ovenfor. Denne fordeling er gældende både i forholdet mellem ejeren og det offentlige og i forholdet mellem ejeren og lejereren.

Gælder kun ejerlejlighedsforeninger: De totale ombygningsudgifter for en ejerlejlighedsejendom skal fordeles på de enkelte lejligheder efter hvilke arbejder, der er udført i den pågældende lejlighed. Den endelige fordeling efter arbejdernes udførelse skal sendes til Område- og Byfornyelse.



Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Fysik, Område- og Bygningsfornyelse

tlf: 3366 3366

e-mail: byggningsfornyelse@tmf.kk.dk

www.kk.dk/byfornyelse