

# **ANALYSE AF KONTOPLANEN OG VEDLIGEHOLDELSPLANER**

**- ØGET GENNEMSIGTIGHED OG KORREKTE  
HENLÆGGELSER Gennem ET STYRKET  
DATAGRUNDLAG VEDRØRENDE  
VEDLIGEHOLDELSE I DEN ALMENE SEKTOR**

# INDHOLDSFORTEGNELSE

1 INDLEDNING.....	3
1.1 Baggrund for analysen.....	3
1.2 Analysens fokus.....	5
1.3 Analysens opbygning og læsevejledning .....	6
1.4 Datagrundlag.....	7
2 SAMMENFATNING.....	8
3 NUVÆRENDE REGULERING OG PRAKSIS .....	12
3.1 Vedligeholdelsesplaner og henlæggelser.....	12
3.2 Kontoplanen og udgifter til vedligeholdelse .....	23
3.3 Begreber, definitioner og datakategorier .....	29
3.4 Potentialer ved de foreslåede initiativer .....	35
4 INITIATIVER.....	37
4.1 Vedligeholdelsesplaner og henlæggelser.....	38
4.2 Kontoplanen og udgifter til vedligeholdelse .....	55
4.3 Begreber, definitioner og datakategorier .....	62
BILAG	
Bilag 1 – Centrale begreber .....	77
Bilag 2 – Eksempel på vejledende forbedringsandele .....	78
Bilag 3 – Udkast til opdateret kontoplan i forvaltningsklassifikation .....	79

# 1 INDLEDNING

Den 19. maj 2020 blev der indgået en ny boligaftale: "Grøn boligaftale 2020: Landsbyggefondens rammer 2021-2026 og fremrykket indsats i 2020". Det fremgår blandt andet af aftalen, at der skal gennemføres en analyse af "Henlæggelser og kontoplan i de almene boligorganisationer" med henblik på at øge gennemsigtighed og effektivitet i den almene boligsektor.

Denne rapport omfatter på den baggrund en analyse af kontoplanen og reglerne vedrørende vedligeholdelsesplaner med fokus på kontering af vedligeholdelsesudgifter, opgørelse af vedligeholdelsesbehov og fastsættelse af henlæggelser. Indenrigs- og Boligministeriet har sideløbende udarbejdet en kvantitativ analyse af henlæggelserne i den almene sektor, som offentliggøres primo 2022.

Nærværende analyse er udarbejdet af Copenhagen Governance for en arbejdsgruppe bestående af Indenrigs- og Boligministeriet, Bolig- og Planstyrelsen, Finansministeriet samt Økonomistyrelsen med inddragelse af relevante aktører fra blandt andet den almene boligsektor.

Analysen undersøger, hvordan ændringer i kontoplanen og reglerne vedrørende vedligeholdelsesplaner og henlæggelser i den almene sektor kan understøtte større viden og gennemsigtighed som grundlag for mere optimale beslutninger om vedligeholdelse, henlæggelser og renoveringer i den almene sektor. Analysen bidrager dermed til at styrke den enkelte boligafdelings og den almene sektors selvfinansiering generelt ved at sikre, at beboerne gennem passende henlæggelser til vedligeholdelse betaler en husleje, der svarer til de faktiske udgifter i deres boligafdeling, herunder udgifter til det løbende slid på afdelingens bygninger, hvilket er udgangspunktet i lovgivningen i dag.

Analysen ser på den baggrund på, hvordan der kan skabes mere valide og relevante data samt enkle og tidssvarende regler vedrørende vedligeholdelsesudgifter, vedligeholdelsesbehov og henlæggelser. Analysen ser i forlængelse heraf på, hvordan disse data kan præsenteres for beslutningstagere i afdelinger, boligorganisationer, tilsynskommuner og staten, så de får et bedre grundlag for beslutninger om den økonomiske prioritering af afdelingernes økonomi i forhold til vedligeholdelse, henlæggelser og renoveringer.

## 1.1 Baggrund for analysen

Den almene sektors huslejedannelse er baseret på det princip, at den enkelte afdelings økonomi til enhver tid som udgangspunkt skal være i balance. Princippet om balanceteleje og samtidighed, der ligger til grund for fastsættelsen af huslejen, medfører, at beboerne skal betale en husleje, der svarer til de udgifter, der er forbundet med deres bolig på det pågældende tidspunkt.

Det følger af balancetelejeprincippet, at der skal henlægges til planlagt vedligeholdelse af en afdelings bygninger og udearealer. Det skal sikre, at beboerne betaler en husleje, der også dækker det slid på bygningerne, som finder sted, mens de bor der. Det betyder konkret, at der skal henlægges, så udgifterne til vedligeholdelse kan betales af opsavede midler, og at huslejen dermed ikke stiger, når det er nødvendigt at vedligeholde eller forny eksisterende bygningsdele som tag, vinduer, køkken eller badeværelse. Dermed vil huslejen som udgangspunkt

være stabil over tid, medmindre beboerne beslutter at gennemføre forbedringer af ejendommen.<sup>1</sup>

Princippet om at vedligeholdelse skal finansieres af henlæggelser i den enkelte afdeling, betyder, at det er afgørende for de relevante aktører i den almene sektor at kende såvel det nuværende som fremtidige vedligeholdelsesbehov. Med den viden kan alle aktører – afdelingens beboere, boligorganisationens bestyrelse og det kommunale tilsyn – vide, om henlæggelserne i en afdeling er tilstrækkelige.

Der er i de senere år kommet stadigt stigende fokus på, om henlæggelserne i de enkelte boligafdelinger er tilstrækkelige til at betale de nødvendige vedligeholdelsesaktiviteter. *Analyse af renoveringsbehovet i den almene boligsektor* udarbejdet af Deloitte og Copenhagen Governance (marts 2020) påviser blandt andet, at der er indikationer på, at det ikke er alle afdelinger i den almene sektor, der henlægger tilstrækkeligt til den fremtidige vedligeholdelse. Analysen peger i forlængelse heraf på, at utilstrækkelige henlæggelser kan øge behovet for støtte fra Landsbyggefonden.

Den pågældende analyse af renoveringsbehovet i den almene sektor viser dog samtidig, at det i dag er vanskeligt at fastlægge omfanget af eventuelle udfordringer med utilstrækkelige henlæggelser. Der mangler således data både for det historiske omfang af vedligeholdelse, der ikke har kunnet finansieres af henlæggelser, og for det fremtidige vedligeholdelsesbehov, herunder hvor stor en del heraf der kan forventes finansieret af henlæggelser. Aktørerne i den almene sektor mangler dermed viden for at kunne træffe optimale beslutninger.

*Konsekvenserne af manglende viden om vedligeholdelsesudgifter, vedligeholdelsesbehov og henlæggelser:*

- **Beboerne** har vanskeligt ved at vurdere, om deres afdelings budget og henlæggelser er retvisende. Beboerne risikerer dermed pludselige huslejeforhøjelser som følge af manglende henlæggelser til vedligeholdelse.
- **Organisationsbestyrelserne** har vanskeligt ved at få overblik over, om afdelingernes fremtidige vedligeholdelsesbehov kan finansieres af henlagte midler. Organisationsbestyrelserne har dermed svært ved at leve op til deres ansvar for at sikre forsvarlig vedligeholdelse og tilstrækkelige henlæggelser i afdelingerne,
- **Tilsynskommunerne** har vanskeligt ved at udføre et effektivt tilsyn med afdelingernes budgetter og henlæggelser.
- **Staten og Landsbyggefonden** har vanskeligt ved at vurdere det fremtidige behov for støtte til ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder, der er omfattet af formålet med Landsbyggefondens støttesystem (udbedring af byggeskader mv.).

Udover at tjene som grundlag for beslutninger om vedligeholdelsesaktiviteter og henlæggelser vil bedre viden om en afdelings vedligeholdelsesbehov og forventede fremtidige vedligeholdelsesudgifter forbedre beslutningsgrundlaget, når aktørerne fx skal træffe beslutninger om gennemførelse af forbedringer og ombygninger, støtte til afdelingen eller i yderste tilfælde afvikling af afdelingen.

---

<sup>1</sup> Hvor det forudsættes, at vedligeholdelse finansieres af henlæggelser, må der ikke henlægges til forbedringer, og henlæggelserne må heller ikke anvendes til forbedringer. Forbedringer skal finansieres af lån eller tilskud. Når forbedringerne lånefinansieres, sikres det, at de beboere, der får gavn af forbedringerne, også betaler for dem. Samtidig med at beboerne betaler låneydelsen for forbedringerne, skal de også henlægge til fremtidig vedligeholdelse og fornyelse af forbedringerne.

Det er derfor relevant at se på, om der kan gennemføres tiltag, som giver aktørerne et bedre udgangspunkt for at træffe optimale beslutninger om afdelingernes henlæggelser, vedligeholdelse og renoveringer.

## 1.2 Analysens fokus

For at styrke aktørernes beslutningsgrundlag vedrørende vedligeholdelser har Landsbyggefonden etableret sammenligningstal, hvor den enkelte afdelings henlæggelser sammenlignes med lignende afdelings henlæggelser. Disse sammenligningstal indgår blandt andet i dokumentationspakken, som anvendes af kommuner og boligorganisationer i forbindelse med styringsdialogen.

Udfordringen med at sammenligne henlæggelser er imidlertid, at der ikke kan tages højde for, om det beregnede henlæggelsesniveau *generelt* er for højt eller lavt. Hvis alle afdelinger henlægger for lidt – eller for meget – vil sammenligning ikke angive det reelle behov for henlæggelser i den enkelte afdeling.

For at vurdere om afdelingerne i den almene sektor generelt henlægger tilstrækkeligt, er det relevant at se på, hvad det historiske behov har været, og om der historisk har været henlagt tilstrækkeligt.

Viden om de historiske vedligeholdelsesudgifter og deres finansiering kan således give viden om de udgifter, der kan forventes til vedligeholdelse i fremtiden, hvilke typer af afdelinger der eventuelt har vanskeligt ved at henlægge til vedligeholdelse samt en eventuel sammenhæng mellem omfanget af manglende henlæggelser til vedligeholdelse og behovet for støtte fra Landsbyggefonden.

*Analysen undersøger derfor, i hvilket omfang kontoplanen i dag giver mulighed at opgøre afdelingernes historiske udgifter til vedligeholdelse. Og kommer i forlængelse heraf med forslag til, hvordan udgifterne eventuelt kan opgøres mere præcist.*

Når det fremtidige vedligeholdelses- og henlæggelsesbehov skal fastlægges, kan det udover en sammenligning med de historiske udgifter, være relevant at se fremad. I den forbindelse er et afgørende redskab afdelingernes vedligeholdelsesplaner, som er en plan for de fremtidige vedligeholdelsesudgifter. Vedligeholdelsesplanen beskriver som udgangspunkt alle forventede vedligeholdelsesaktiviteter i en afdeling i de kommende tyve år<sup>2</sup> og fastlægger dermed også, hvad der skal henlægges i afdelingens budget til disse aktiviteter.

*Analysen undersøger derfor, om vedligeholdelsesplanerne i dag giver de relevante beslutningstagere et tilstrækkeligt grundlag til at træffe optimale beslutning om vedligeholdelse og henlæggelser – både i den enkelte afdeling, i den enkelte boligorganisation og samlet set i den almene sektor. Og kommer i forlængelse heraf med forslag til, hvordan beslutningsgrundlaget eventuelt kan forbedres.*

### Vedligeholdelsesplan

I henhold til § 63, stk. 3, i bekendtgørelse om drift af almene boliger (driftsbekendtgørelsen) skal der i alle boligafdelinger udarbejdes en vedligeholdelsesplan.

Vedligeholdelsesplanen skal omfatte en plan for de nødvendige vedligeholdelsesaktiviteter i de kommende tyve år.<sup>2</sup>

Af planen fremgår blandt andet, hvilke aktiviteter der planlægges gennemført, hvornår de planlægges gennemført, og hvad udgifterne forventes at være.

På baggrund af vedligeholdelsesplanen fastlægges den nødvendige finansiering, som afdelingen skal tilvejebringe ved henlæggelser, dvs. spare op, så vedligeholdelsesaktiviteterne kan gennemføres uden at medføre huslejestigninger.

De nødvendige henlæggelser skal derefter indarbejdes i afdelingens budget.

<sup>2</sup> Dette øges gradvist til tredive år frem mod 2024.

Som grundlag for beslutninger om vedligeholdelse og henlæggelser er det naturligvis afgørende, at der på tværs af forskellige aktører er en fælles forståelse af, hvad der defineres som vedligeholdelse, og hvordan udgifterne til vedligeholdelse fordeles på forskellige kategorier i de relevante indberetningssystemer.

*Analysen undersøger derfor for det tredje, hvilke begreber og definitioner der lægges til grund for registrering af data i vedligeholdelsesplanerne og kontoplanen. Og kommer i forlængelse heraf med forslag til, hvordan disse begreber og definitioner eventuelt kan forbedres.*

Analysens tre fokusområder:

- **Kontoplanen og udgifter til vedligeholdelse.** Giver kontoplanen og dens anvendelse i boligorganisationerne mulighed for valide og sammenlignelige data om afdelingernes udgifter til vedligeholdelse, og kan disse data tjene som grundlag for analyser af vedligeholdelses- og støttebehov i de almene boligafdelinger? Hvordan kan der eventuelt etableres mere valide data?
- **Vedligeholdelsesplaner og henlæggelser.** Sikrer reguleringen vedrørende vedligeholdelsesplaner og dens udmøntning i praksis i boligorganisationerne valide og sammenlignelige data for afdelingernes vedligeholdelsesbehov, og kan disse data tjene som grundlag for beslutninger om afdelingernes henlæggelser? Hvordan kan der eventuelt etableres mere valide data og et bedre beslutningsgrundlag?
- **Begreber, definitioner og datakategorier.** Ligger der entydige og klare begreber, definitioner og datakategorier til grund for boligorganisationernes registrering af data om vedligeholdelsesbehov og vedligeholdelsesudgifter? Hvordan kan disse begreber, definitioner og datakategorier eventuelt forbedres?

### 1.3 Analysens opbygning og læsevejledning

Analysen er delt op i to overordnede dele. Den første del analyserer *reguleringen og praksis i boligorganisationerne*. I den forbindelse identificeres problemstillinger og tolv initiativer, som med fordel kan gennemføres for at styrke grundlaget for de relevante beslutningstageres beslutninger om vedligeholdelse, henlæggelser og reoveringer. Og endelig beskrives potentialer ved at gennemføre disse initiativer.

I anden del uddybes de *tolv initiativer*, som er identificeret i den første del.

Både første og anden del er hver især opdelt i tre afsnit, som svarer til de tre fokusområder i analysen. Det første afsnit i hver del omhandler reguleringen vedrørende *vedligeholdelsesplaner* og henlæggelser. Det andet afsnit i hver del vedrører *kontoplanen* og de historiske udgifter til vedligeholdelse. Det tredje afsnit i hver del vedrører *begreber, definitioner og datakategorier*, der ligger til grund for registreringen af vedligeholdelsesudgifter og vedligeholdelsesbehov.

Der er tillige udarbejdet en sammenfatning af analysens konklusioner og de foreslåede initiativer.

I analysen er anvendt en række tekniske begreber. De fleste begreber gennemgås uddybende i det tredje afsnit i anden del. I bilag 1 er den generelle brug af begreberne vedligeholdelse, vedligeholdelsesplan og fornyelse i analysen præciseret.

## 1.4 Datagrundlag

Analysen er baseret på dybdegående interview med relevante aktører samt analyser af reguleringen og eksempler på vedligeholdelsesplaner og andre dokumenter fra udvalgte boligorganisationer mv.

Der er gennemført interview eller workshops med seks boligorganisationer, to kommuner, Landsbyggefonden, Byggeskedefonden, Grundejernes Investeringsfond, eksperter, Indenrigs- og Boligministeriet samt Bolig- og Planstyrelsen. Interviewene er gennemført i perioden maj-september 2021.

Boligorganisationerne er udvalgt, så de dækker både større og mindre boligorganisationer, administrationselskaber og selv-administrerende organisationer samt boligorganisationer fra hele landet. Boligorganisationerne er således udvalgt, så de repræsenterer forskellige typer af boligorganisationer.

Det vurderes, at deltagerne i interview og workshops generelt har bidraget med et dækkende billede af praksis i boligorganisationerne, men da de deltagende boligorganisationer udgør et begrænset udsnit af boligorganisationerne i Danmark, kan der være forhold, som ikke er afdækket fuldstændigt eller udtømmende i analysen.

I tabel 1 fremgår en oversigt over deltagerne i de gennemførte interview.

**Tabel 1. Gennemførte interview og workshops**

Interview og workshops	
Aktør	Interviewdeltagere
Boligorganisationer	Boligkontoret Danmark Bovia domea.dk fsb Himmerlands Boligforening Hurup Boligselskab
Kommuner	Københavns Kommune Aarhus Kommune
Centrale aktører	Landsbyggefonden Byggeskedefonden Grundejernes Investeringsfond
Ekspert	Kim Haugbølle, seniorforsker, Aalborg Universitet Rene Hattens, statsautoriseret revisor, Deloitte
Staten	Indenrigs- og Boligministeriet Bolig- og Planstyrelsen

## 2 SAMMENFATNING

Analysen omfatter identifikation af problemstillinger og mulige initiativer inden for tre fokusområder, som sammenfattes nedenfor.

### Vedligeholdelsesplaner og henlæggelser

Det er vurderingen, at boligorganisationerne generelt overholder kravene til udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner, men der er forskel på, hvordan det konkret sker i praksis. Forskellene omfatter blandt andet:

- Hvordan boligorganisationerne skelner mellem vedligeholdelse, der skal henlægges til, og forbedringer, der ikke må henlægges til.
- Hvordan det indgår i en vedligeholdelsesplan, hvis en del af vedligeholdelsen finansieres af andet end henlæggelser, fx fordi der gives støtte til vedligeholdelsesaktiviteten, eller den forventes lånefinansieret.

Forskellene mellem boligorganisationerne kan henføres til uklarheder i reguleringen og formentlig også et element af opportunistisk adfærd.

Forskellene mellem boligorganisationerne betyder, at der er udfordringer med at sammenligne vedligeholdelsesplaner på tværs af afdelinger. Det medfører, at det er vanskeligt at vurdere om afdelingerne henlægger tilstrækkeligt, og dermed svært for organisationsbestyrelserne at leve op til deres ansvar for at sikre tilstrækkelige henlæggelser i de enkelte afdelinger. Tilsvarende giver det kommunerne begrænsede muligheder for at føre tilsyn med afdelingernes henlæggelser.

Det er afgørende, at særligt organisationsbestyrelserne lever op til deres ansvar, så de sikrer den rette balance mellem den interesse, som de nuværende beboere i nogle tilfælde kan have i at holde udgifterne til henlæggelser, og dermed huslejen, nede her og nu, og fremtidige beboeres interesse i, at der er henlagt tilstrækkeligt til den fremtidige vedligeholdelse.

Fra 1. januar 2022 er der krav om, at de enkelte afdelingers vedligeholdelsesplaner skal granskes af en uvildig byggesagkyndig. Landsbyggefonden har i den forbindelse etableret en databaseret indberetnings- og granskningsordning for hele den almene sektor. Der er endnu få erfaringer med ordningen, som må forventes at styrke datagrundlaget på området betydeligt. Det må imidlertid også forventes, at de nævnte forskelle mellem boligorganisationerne formentlig vil give udfordringer med at anvende data fra granskningen.

På den baggrund foreslås fem initiativer:

*Foreslåede initiativer vedrørende vedligeholdelsesplaner og henlæggelser:*

- **Initiativ 1A – Regulering vedrørende vedligeholdelsesplaner**

Det foreslås at opdatere og præcisere driftsbekendtgørelsen og vejledning vedrørende udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner. Opdateringen og præciseringerne skal forenkle reglerne, gøre udarbejdelsen af vedligeholdelsesplaner mere ensartet samt afklare en række tvivlsspørgsmål, som i dag gør sig gældende.



- **Initiativ 1B – Standard-vedligeholdelsesplan**

Det foreslås, at den nuværende standard for udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner udvides med yderligere oplysninger. Det foreslås således, at vedligeholdelsesplanen omfatter en oversigt over vedligeholdelsesaktiviteter, et likviditetsbudget, en sammenligning med granskningen og fire nøgletal, som blandt andet organisationsbestyrelser og tilsynskommuner kan anvende.

- **Initiativ 1C – Præcisering af organisationsbestyrelsens ansvar**

Det foreslås, at organisationsbestyrelsens ansvar for forsvarlig vedligeholdelse og tilstrækkelige henlæggelser præciseres og gøres tydeligere i reguleringen.

- **Initiativ 1D – Bedre ledelsesinformation til organisationsbestyrelser**

Det foreslås, at organisationsbestyrelserne får adgang til data for den samlede boligorganisations status i forhold til vedligeholdelsesbehov og henlæggelser. Ledelsesinformationen kan samtidig bruges i styringsdialogen med tilsynskommunen.

- **Initiativ 1E – Overvejelser om lån af egne midler**

Det kan overvejes at analysere fordele og ulemper ved at præcisere eller opdatere reglerne vedrørende anvendelse af henlagte midler til udlån inden for boligorganisationen, herunder risici for tab af de henlagte midler. En ændring vil eventuelt kunne bidrage til en mere optimal disponering af de henlagte midler frem til anvendelsen til deres formål, særligt i lyset af at henlæggelserne må forventes at stige i de kommende år, hvor der fra 2024 skal henlægges med en tredivårig horisont.

## Kontoplanen og udgifter til vedligeholdelse

Den autoriserede kontoplan, som alle afdelinger skal anvende og aflægge regnskab efter, er opbygget, så udgifter til vedligeholdelse i et ukendt, men formentlig ikke ubetydeligt omfang, konteres sammen med udgifter til forbedringer. Det er således ikke muligt i dag at opgøre de samlede vedligeholdelsesudgifter i den almene sektor eller se, hvordan de er blevet finansieret.

Problemstillingen gør sig gældende for vedligeholdelsesudgifter, der mod hensigten med reglerne finansieres af lån frem for af henlagte midler. Disse vedligeholdelsesudgifter konteres i en række tilfælde på den samme konto som udgifter til forbedringer, nemlig 'Konto 303. Forbedringsarbejder'. Det gælder også vedligeholdelsesudgifter, der finansieres af tilskud.

En del boligorganisationer har samtidig vanskeligt ved at kontere udgifterne i igangværende renoveringssager korrekt. Det skyldes, at den autoriserede kontoplan forudsætter en løbende opdeling af udgifterne i en renoveringssag på forskellige finansieringstyper, der i et vist omfang ofte først kendes, når renoveringssagen er afsluttet.

På den baggrund foreslås tre initiativer:

*Foreslåede initiativer vedrørende kontoplanen og udgifter til vedligeholdelse:*

- **Initiativ 2A – Ændring af konto 303 vedrørende udgifter til renovering**

Det foreslås, at konto 303 vedrørende udgifter til renoveringer ændres, så udgifter til renoveringer opdeles i udgifter til henholdsvis vedligeholdelse og forbedringer. Det foreslås samtidig, at der oprettes en særskilt konto til kontering af udgifter i igangværende renoveringssager.

- **Initiativ 2B – Opdeling af vedligeholdelsesudgifter i seks hovedgrupper**

For at forenkle kontoplanen foreslås det at overveje, om opdelingen af vedligeholdelsesudgifterne i seks hovedgrupper på en række konti skal ændres.

- **Initiativ 2C – Nye navne til konti vedrørende vedligeholdelsesudgifter**

På baggrund af de foreslåede ændringer i initiativ 2A og for at gøre navnene på en række konti mere retvisende og intuitive foreslås det, at navnene på konti, der vedrører vedligeholdelsesudgifter, ændres.

## Begreber, definitioner og datakategorier

Analysen viser, at særligt forståelsen af hvordan der skelnes mellem vedligeholdelse og forbedringer, varierer mellem boligorganisationerne. Det medfører i sig selv variationer i, hvor meget der henlægges til ellers ens vedligeholdelsesaktiviteter i de enkelte afdelinger.

Ved udarbejdelsen af vedligeholdelsesplanerne kategoriseres vedligeholdelsesaktiviteterne i henhold til forvaltningsklassifikationens opdeling i forskellige bygningsdele.<sup>3</sup> Der kan identificeres nogle udfordringer med forvaltningsklassifikationens kategorier for bygningsdele og den tilhørende kontoplan. Udfordringerne kan medføre, at det bliver vanskeligt at sammenligne boligorganisationernes vedligeholdelsesplaner med resultaterne af den granskning, som Landsbyggefonden gennemfører. Dermed kan det blive vanskeligt at vurdere, om granskningen afdækker reelle udfordringer med for lave henlæggelser, eller om afvigelser i højere grad skyldes forskelle i kategoriseringen af vedligeholdelsesaktiviteterne.

På den baggrund foreslås fire initiativer:

*Foreslåede initiativer vedrørende begreber, definitioner og datakategorier:*

- **3A – Begreber og definitioner**

Det foreslås, at der etableres mere præcise definitioner af de begreber, som ligger til grund for registrering i vedligeholdelsesplanerne og kontering i henhold til kontoplanen. Det gælder særligt skelnen mellem vedligeholdelse og forbedringer.

- **3B – Kategorisering af bygningsdele**

Det foreslås, at kontoplanen i forvaltningsklassifikationen opdateres med henblik på at sikre bedre konsistens i data og understøtte mulighederne for sammenligninger af fx vedligeholdelsesplaner og resultaterne af granskningen.

- **3C – Ændringer i granskningen og Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB)**

Det foreslås, at der gennemføres enkelte ændringer i den etablerede ordning for granskning og i DCAB. DCAB er Landsbyggefondens database til indberetning af afdelingernes vedligeholdelsesplaner og registrering af resultaterne af granskningen.

---

<sup>3</sup> Forvaltningsklassifikationen er et klassifikationssystem for bygningsdele mv., som er udviklet af Landsbyggefonden og KL. Forvaltningsklassifikationen anvendes af boligorganisationerne, blandt andet ved udarbejdelsen af vedligeholdelsesplaner. Se mere på [www.lbf.dk/om-lbf/publikationer/2014-forvaltnings-klassifikation/](http://www.lbf.dk/om-lbf/publikationer/2014-forvaltnings-klassifikation/)

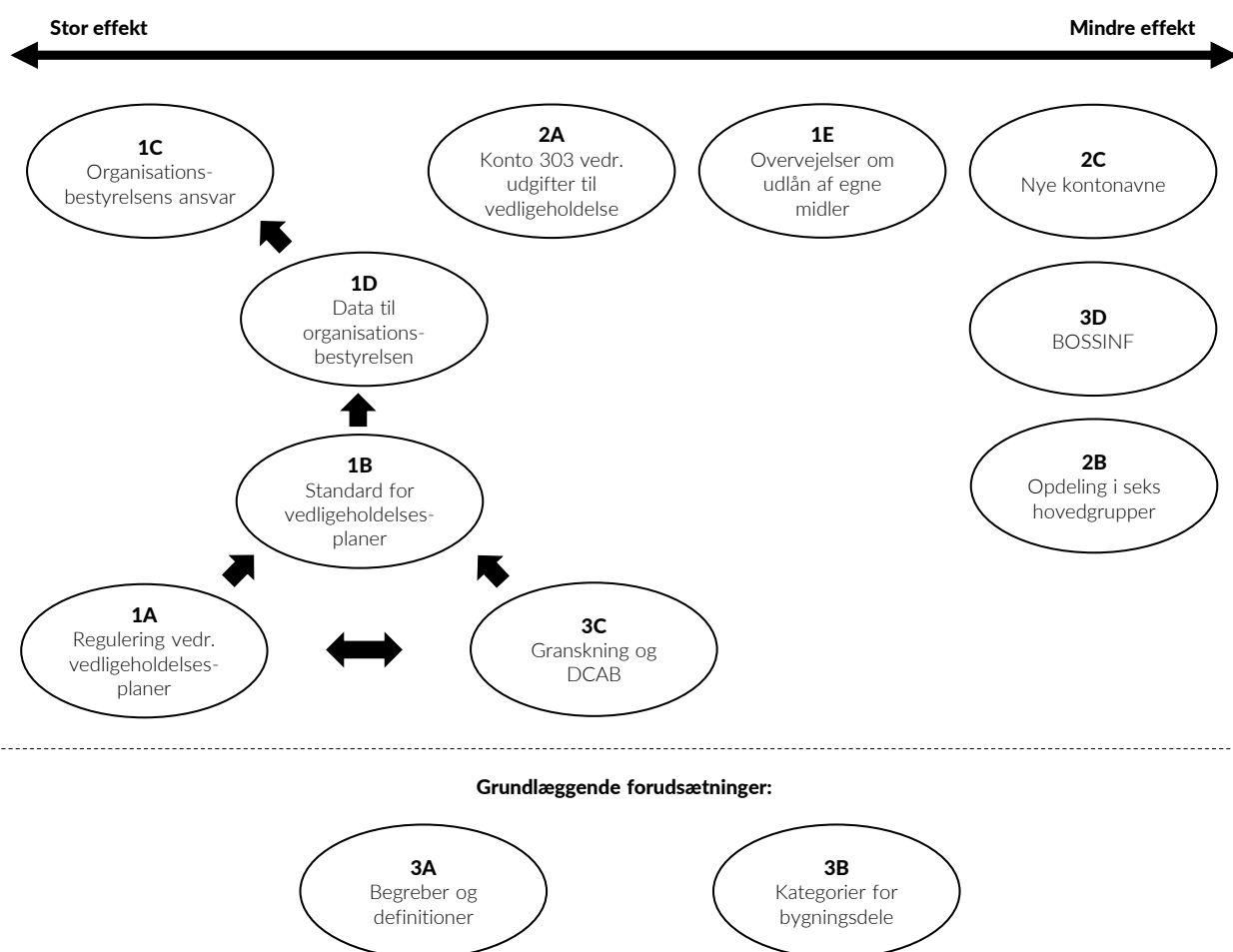
- **3D - Ændring i BOSSINF**

Det foreslås, at opdelingen af håndværkerudgifter i BOSSINF enten afskaffes eller tilpasses med henblik på forenkling. BOSSINF er det system, som boligorganisationerne anvender til at indberette nybyggerier og større renoveringer til kommunerne, staten, Landsbyggefonden og Byggeskadefonden, blandt andet med henblik på at opnå dækning fra Byggeskadefonden.

## Prioritering og sammenhæng

Ovenfor foreslås tolv konkrete initiativer. Nogle af disse initiativer vurderes at have større effekt end andre med henblik på at skabe et bedre beslutningsgrundlag for beboere, afdelingsbestyrelser, organisationsbestyrelser, tilsynskommuner og centrale aktører og dermed bidrage til at sikre tilstrækkelige henlæggelser. Nogle initiativer er tilsvarende helt eller delvist forudsætninger for andre initiativer. I figur 1 nedenfor er illustreret sammenhængen mellem initiativerne og vurderingen af deres effekt.

**Figur 1. Overblik over de foreslåede initiativer, deres forventede effekt og deres indbyrdes sammenhæng**



**Forklaring:**

Initiativer med størst vurderet effekt ses til venstre i figuren og initiativer med mindst vurderet effekt ses til højre i figuren.

Pile angiver, at nogle initiativer helt eller delvist er forudsætninger for gennemførelsen af andre initiativer. De nederste initiativer i figuren er således generelt forudsætninger for gennemførelsen af de øverste initiativer i figuren.

## 3 NUVÆRENDE REGULERING OG PRAKSIS

Kapitlet beskriver den nuværende regulering vedrørende vedligeholdelsesplaner og kontering af vedligeholdelsesudgifter, og hvordan reguleringen udmøntes i praksis i boligorganisationerne. Samtidig afdækkes problemstillinger og initiativer, der vil kunne medføre mere optimale beslutninger vedrørende vedligeholdelse, henlæggelser og renoveringer. Endelig beskrives potentialerne ved at gennemføre disse initiativer.

Kapitlet er opdelt i fire afsnit. Første afsnit beskriver udarbejdelsen af *vedligeholdelsesplaner* og fastlæggelsen af henlæggelser. Andet afsnit beskriver *kontoplanen* og kontering af udgifter til vedligeholdelse. Og det tredje afsnit beskriver de *begreber, definitioner og datakategorier*, der anvendes ved udarbejdelsen af vedligeholdelsesplaner og kontering af vedligeholdelsesudgifter.

I hvert afsnit beskrives de nuværende regler, deres udmøntning i praksis og identificerede problemstillinger samt initiativer, der vurderes med fordel at kunne gennemføres i forhold til ønsket om at tilvejebringe et bedre grundlag for at træffe optimale beslutninger om afdelingernes henlæggelser, vedligeholdelse og renoveringer. I det fjerde og sidste afsnit beskrives de potentialer, der vurderes at være ved at gennemføre de identificerede initiativer, som uddybes i analysens anden del.

### 3.1 Vedligeholdelsesplaner og henlæggelser

Det er et grundlæggende princip i den almene sektor, at der skal henlægges, dvs. spares op, til planlagt vedligeholdelse af en afdelings bygninger og udearealer. Princippet tager udgangspunkt i, at beboerne skal betale en husleje, der svarer til udgifterne forbundet med brugen af deres bolig. Henlæggelserne skal således dække det slid eller den løbende forringelse, som finder sted, mens beboeren bor der. Da der spares op til den nødvendige vedligeholdelse, vil huslejen være stabil over tid, medmindre beboerne beslutter at gennemføre forbedringer af ejendommen.<sup>4</sup>

De nuværende beboere kan have et incitament til ikke at henlægge tilstrækkeligt til den fremtidige vedligeholdelse, da de dermed kan udskyde en vedligeholdelsesudgift til fremtidige beboere. Derfor er der i reguleringen fastsat en række krav, der skal sikre, at afdelingerne løbende henlægger tilstrækkeligt. Disse krav beskrives nedenfor. Derefter beskrives, hvordan kravene udmøntes i praksis i boligorganisationerne. Endelig beskrives identificerede problemstillinger og de initiativer, der vurderes med fordel at kunne gennemføres.

#### Regulering vedrørende vedligeholdelsesplaner og henlæggelser

Det fremgår af almenlejelovens § 24, stk. 1:

*"Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger i ejendommen, herunder til afløb og til forsyning med elektricitet, gas, vand og varme, skal holdes i god og brugbar stand."*

---

<sup>4</sup> Hvor det forudsættes, at vedligeholdelse finansieres af henlæggelser, må der ikke henlægges til forbedringer, og henlæggelserne må heller ikke anvendes til forbedringer. Forbedringer skal finansieres af lån eller tilskud. Når forbedringerne lånefinansieres, sikres det, at de beboere, der får gavn af forbedringerne, også betaler for dem. Samtidig med at beboerne betaler låneydelsen for forbedringerne, skal de også henlægge til fremtidig vedligeholdelse og fornyelse af forbedringerne.

Det er således boligorganisationens ansvar at sikre, at de nødvendige vedligeholdelsesaktiviteter bliver gennemført, og det er afdelingens forpligtelse at finansiere disse vedligeholdelsesaktiviteter. Det fremgår nemlig i forlængelse heraf af almenboliglovens § 68:

*"I boligorganisationens afdelinger skal der foretages passende henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer, til hovedstandsættelse samt til afholdelse af sådanne istandsættelses- og vedligeholdelsesudgifter, der påhviler boligorganisationens afdelinger efter reglerne i kapitel 6 i lov om leje af almene boliger [citeret ovenfor]. Midler fra sådanne henlæggelser kan i almindelighed ikke anvendes til andre formål."*

Almenboligloven fastlægger således, at der skal henlægges til den vedligeholdelse, som afdelingen er forpligtet til at foretage i henhold til almenlejeloven.

Almenboligloven fastslår samtidig i § 14b, stk. 3, at det er boligorganisationens bestyrelse, der har det overordnede ansvar for vedligeholdelsen af afdelingernes ejendomme, og at der henlægges tilstrækkeligt hertil:

*"Boligorganisationens bestyrelse har ansvar for vedligeholdelsen af afdelingernes bygninger m.v. og for, at der i afdelingernes budgetter henlægges de nødvendige midler hertil."*

Det er i driftsbekendtgørelsens §§ 62-68 beskrevet, hvordan organisationsbestyrelsen skal sikre, at dette sker i praksis. Driftsbekendtgørelsen fastsætter overordnet fire krav, som boligorganisationerne skal leve op til:

*Krav i driftsbekendtgørelsen vedrørende vedligeholdelsesplaner og henlæggelser:*

- **Tilstandsrapport eller driftsplan.** For afdelinger, der ikke er omfattet af dækning fra Byggeskadefonden, skal der årligt ske en gennemgang af afdelingens vedligeholdelsesstand. Gennemgangen skal udmøntes i en tilstandsrapport. Der er ikke nærmere krav til indholdet i eller udformningen af tilstandsrapporten.

For afdelinger, der er omfattet af Byggeskadefondens dækning<sup>5</sup>, gælder kravene i bekendtgørelse om bygningsdrift om, at der skal foreligge en opdateret driftsplan for ejendommen. Driftsplanen skal blandt andet indeholde oplysninger om driftsrutiner, forventede vedligeholdelsesaktiviteter og priserne for disse aktiviteter.

- **Vedligeholdelses- og fornyelsesplan.** På baggrund af tilstandsrapporten eller driftsplanen skal der udarbejdes en plan, der angiver de forventede vedligeholdelsesaktiviteter i de kommende tyve år.<sup>6</sup> Der kan vælges mellem to principper, hvor planen enten omfatter fornyelse af tekniske installationer og hovedstandsættelse af ejendommen eller omfatter de samlede aktiviteter til såkaldt "planlagt og periodisk vedligeholdelse". Vedligeholdelsesplanen skal omfatte forventede vedligeholdelsesaktiviteter, deres forventede udførelsesår samt den forventede udgift hertil. Vedligeholdelsesplanen skal være struktureret i overensstemmelse med forvaltningsklassifikationen.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> En afdeling er som udgangspunkt omfattet af Byggeskadefondens dækning, hvis den er opført efter 1. juli 1986 eller har fået gennemført forskellige typer af renovering efter 1. juli 2011, herunder støttede renoveringer, jf. almenboliglovens §§ 151 med flere.

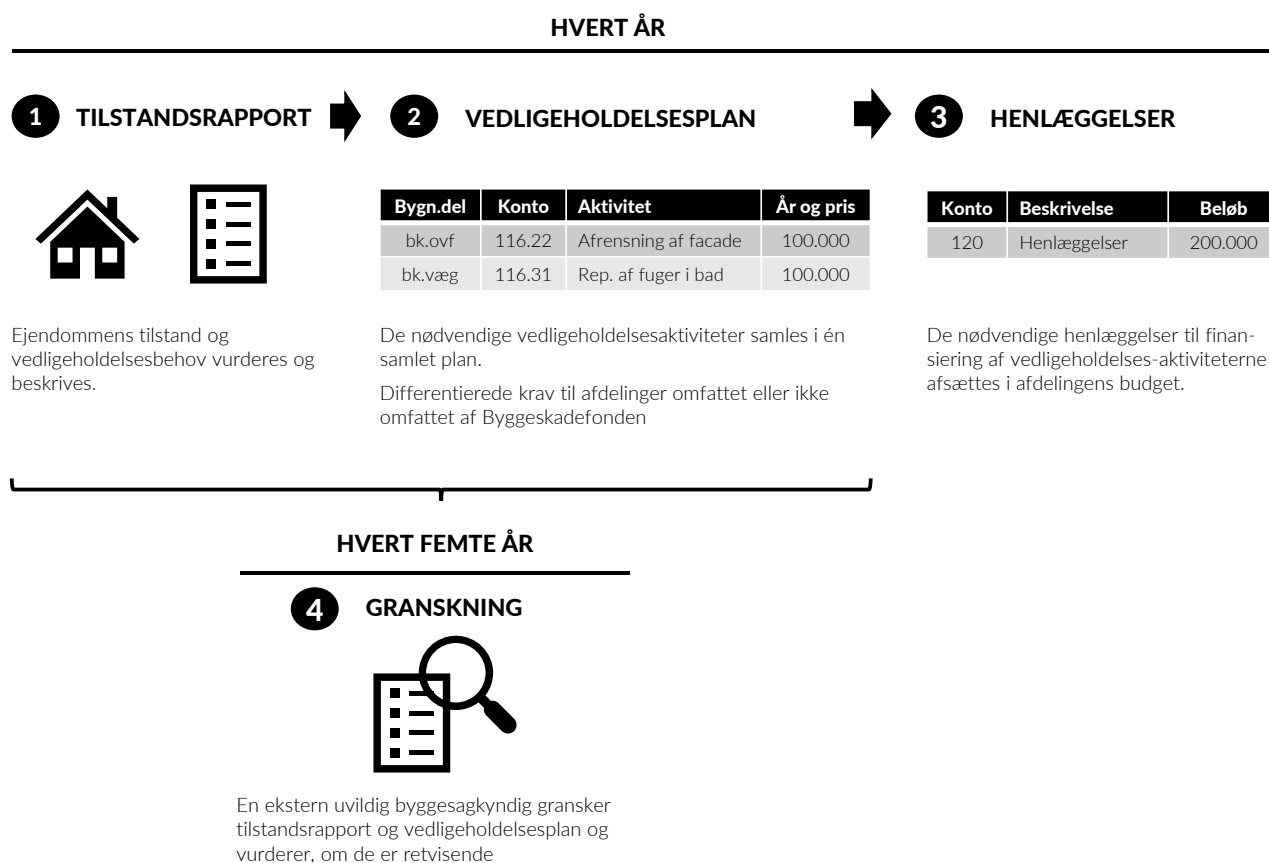
<sup>6</sup> Perioden, som vedligeholdelsesplanen skal omfatte, øges i de kommende år, så vedligeholdelsesplanen fra 1. januar 2024 skal omfatte mindst de kommende tredive år.

<sup>7</sup> Forvaltningsklassifikationen er et klassifikationssystem for bygningsdele mv., som er udviklet af Landsbyggefonden og KL. Forvaltningsklassifikationen anvendes af boligorganisationerne, blandt andet ved udarbejdelsen af vedligeholdelsesplaner. Se mere på [www.lbf.dk/om-lbf/publikationer/2014-forvaltnings-klassifikation/](http://www.lbf.dk/om-lbf/publikationer/2014-forvaltnings-klassifikation/)

- **Henlæggelser.** En afdeling skal henlægge, så de aktiviteter, der fremgår af vedligeholdelsesplanen kan finansieres af henlagte midler, og så der til enhver tid er tilstrækkelig likviditet til, at de opsparede henlæggelser mindst udgør det samme som årets budgetterede henlæggelser.
- **Granskning.** Tilstandsrapporten samt vedligeholdelsesplanen skal hvert femte år granskes af en uvildig byggesagkyndig. Granskeren skal vurdere, om tilstandsrapporten er retvisende, og om vedligeholdelsesplanen på retvisende vis indeholder de nødvendige vedligeholdelsesaktiviteter. Kravet om granskning træder i kraft 1. januar 2022, men er allerede under implementering i form af en fælles ordning etableret af Landsbyggefonden. Ordningen beskrives nærmere nedenfor, men der er dog endnu begrænset erfaring med udmøntningen i praksis.

Princippet i reglerne er illustreret i figur 2 nedenfor.

**Figur 2. Reglerne for vedligeholdelse og henlæggelser**



Der er derudover særskilte krav vedrørende den del af vedligeholdelsen, der omfatter den indvendige vedligeholdelse og henlæggelserne hertil. Den indvendige vedligeholdelse skal her forstås som indvendig vedligeholdelse i lejeretlig forstand (maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling).

## Praksis i boligorganisationerne vedrørende vedligeholdelsesplaner og henlæggelser

De gennemførte interview indikerer, at boligorganisationerne overordnet set agerer i overensstemmelse med reguleringen og følger de grundlæggende principper og krav, der er beskrevet ovenfor. Der er dog forskel på, hvordan de enkelte boligorganisationer i praksis udmønter kravene, og i nogle tilfælde afviger boligorganisationer generelt fra det, der er fastsat i reguleringen. Nedenfor beskrives, hvordan boligorganisationernes i praksis arbejder med vedligeholdelsesplaner og henlæggelser.

### Bygningsregistrering og tilstandsrapport

Der er væsentlige forskelle på, hvordan de enkelte boligorganisationer arbejder med bygningsregistrering og tilstandsrapporter. Generelt er der dog sket en professionalisering inden for de seneste fem til ti år.

Boligorganisationer, der er 'langt fremme', har specialiserede medarbejdere, som udarbejder en egentlig bygningsregistrering i deres it-system for hver enkelt afdeling. Med bygningsregistreringen oprettes der systematisk bygningsdelskort for alle (relevante) bygningsdele i afdelingerne med angivelse af blandt andet materiale, mængder, tilstand, forventede vedligeholdelsesaktiviteter samt tidspunkt og priser for vedligeholdelsesaktiviteterne. På baggrund af bygningsregistreringen genereres der automatisk en tilstandsrapport og en vedligeholdelsesplan, som ligger til grund for en dialog med de ansvarlige driftsmedarbejdere og beboerdemokrater.

Andre boligorganisationer arbejder med udarbejdelse af en 'stand-alone'-tilstandsrapport, der ikke er knyttet til organisationens it-system. Tilstandsrapporten bruges typisk af de ansvarlige driftsmedarbejdere som input til udarbejdelse af en afdelings vedligeholdelsesplan.

Endelig er der boligorganisationer, der ikke udarbejder deciderede tilstandsrapporter, men i højere grad alene arbejder med at sikre en retvisende vedligeholdelsesplan, hvor de nødvendige aktiviteter er indeholdt. Tilstandsrapporten er således ikke et skriftligt dokument, men ligger implicit i arbejdet med vedligeholdelsesplanen og findes måske i brudstykker, som vurderinger af konkrete bygningsdele, tilbud fra håndværkere eller referat fra en markvandring.

Hos boligorganisationer, der arbejder systematisk med bygningsregistrering og tilstandsvurdering, og hvor arbejdet udføres af specialiserede medarbejdere, sker der ikke en årlig tilstandsvurdering af en afdelings bygninger. Det sker i stedet typisk med et interval på tre til fem år i overensstemmelse med gængs praksis inden for facility management. I disse boligorganisationer er den årlige såkaldte 'markvandring', som har sin oprindelse i kravet om en årlig tilstandsvurdering, derfor også under udfasning eller ved blevet ændret til i højere grad at omfatte en gennemgang af prioriteringer i den daglige drift og eventuelt planlægning af det kommende års vedligeholdelsesaktiviteter.

Der er således væsentlig forskel på, hvordan boligorganisationerne i praksis udmønter kravet om udarbejdelse af tilstandsrapport, men det kan konstateres, at der normalt ikke udarbejdes en decideret tilstandsrapport *hvert år* i den enkelte afdeling som forudsat i driftsbekendtgørelsen. Boligorganisationerne skelner heller ikke mellem afdelinger, der er omfattet af Byggeskadefondens dækning, og afdelinger, der ikke er omfattet.

### Vedligeholdelsesplan

Boligorganisationernes vedligeholdelsesplaner er overordnet relativt ens. Det skyldes blandt andet, at de fleste boligorganisationer anvender et modul hertil fra én af de få it-leverandører på området.

Vedligeholdelsesplanerne i it-leverandørernes systemer er opbygget som anvist i vejledning om drift af almene boliger.

Vedligeholdelsesplanen følger overordnet en opbygning, hvor de relevante bygningsdele indgår kategoriseret i overensstemmelse med forvaltningsklassifikationens bygningsdelsklassifikation og kontoplan. For hver bygningsdel angives én eller flere vedligeholdelsesaktiviteter, ofte beskrevet i fritekst, med angivelse af tidspunkt (år) og pris for aktivitetens udførelse.

Der er imidlertid nogle afgørende forskelle mellem boligorganisationerne, når man ser nærmere på indholdet i vedligeholdelsesplanerne:

#### *Forskelle mellem boligorganisationer i udarbejdelsen af vedligeholdelsesplaner:*

- **Omfattede bygningsdele.** Der er forskel på, om alle bygningsdele er omfattet af vedligeholdelsesplanerne. Der er således forskel på, i hvilket omfang bygningsdele som badeværelser, køkkener og indvendigt inventar samt særlige tekniske installationer som elevatorer og maskiner er medtaget. Nogle boligorganisationer medtager alle bygningsdele, mens andre ikke medtager alle, fx hvis vedligeholdelse og udskiftning finansieres på anden vis, fx som såkaldte råderetsarbejder eller indvendig vedligeholdelse (B-ordning, fælleskonto).
- **Forbedringsandele.** Udskiftning af en bygningsdel vil ofte omfatte et element af forbedring. Det gælder, fx når et vindue eller tag udskiftes, og der opnås en bedre isoleringsevne. I princippet skal kun den del af udgiften til udskiftningen, som svarer til udskiftning til den eksisterende standard, dvs. selve vedligeholdelsesdelen, finansieres af henlæggelser, mens den resterende del skal finansieres som en forbedring. Der er stor forskel mellem boligorganisationerne på, hvordan dette håndteres. Nogle boligorganisationer fastsætter skønsmæssigt en forbedringsandel konkret ved de enkelte aktiviteter; andre har udarbejdet interne vejledninger om forbedringsandelen ved forskellige typer af udskiftninger; og andre arbejder slet ikke med forbedringsandele, idet det lægges til grund at udskiftning af eksisterende bygningsdele som udgangspunkt skal finansieres fuldt ud af henlæggelser.
- **Håndtering af manglende og anden finansiering.** En række aktiviteter i en vedligeholdelsesplan finansieres i nogle tilfælde helt eller delvist af andet end henlæggelser. Det kan skyldes, at der kan opnås tilskud eller støtte til vedligeholdelsen, fx fordi den skyldes byggeskader; at en andel er forbedring; eller at det simpelthen vurderes, at afdelingen ikke kan henlægge tilstrækkelige midler til finansieringen. Der er imidlertid forskel mellem boligorganisationerne på, hvordan det konkret håndteres i vedligeholdelsesplanen. Boligorganisationerne vælger typisk én af følgende tre måder at håndtere dette på:
  - Nogle medtager den fulde udgift i vedligeholdelsesplanen, mens det så angives i særskilt linje i sammentællingen (likviditetsbudgettet), at en del af udgifterne finansieres med andet end henlæggelser (typisk benævnt "Anden kapitalfremskaffelse" eller "Anden finansiering").
  - Nogle medtager kun den del af udgifterne, der finansieres af henlæggelser. Den øvrige del berøres ikke i vedligeholdelsesplanen eller angives i en note eller lignende.
  - Nogle udelader helt aktiviteten fra vedligeholdelsesplanen, hvis den ikke finansieres med henlæggelser.



Udover ovenstående forskelle mellem boligorganisationernes udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner kan der konstateres visse forskelle i anvendelsen af forvaltningsklassifikationens kategorier for bygningsdele. Disse forskelle behandles nedenfor i afsnittet om datakategorier.

Det kan desuden bemærkes, at boligorganisationerne generelt anvender 'dagspris', når de prissætter aktiviteterne i deres vedligeholdelsesplaner, uanset hvornår aktiviteterne forventes at skulle gennemføres. Det er umiddelbart i modstrid med driftsbekendtgørelsen, hvor det fremgår, at det er den forventede pris på tidspunktet for udførelsen af vedligeholdelsen, der skal anvendes ("genanskaffelsesprisen"). Vejledning om drift af almene boliger kan imidlertid forstås således, at en boligorganisation kan vælge at anvende 'dagsprisen', idet der af vejledningen fremgår en beskrivelse af, hvordan de anvendte priser kan reguleres årligt under indtryk af prisudviklingen.<sup>8</sup>

Forskellene mellem boligorganisationerne har begrænset betydning, når vedligeholdelsesplanerne hovedsageligt fungerer som et værktøj i styringen i den enkelte afdeling, herunder planlægning af vedligeholdelsesaktiviteter, fastlæggelse af henlæggelserne og budgetlægning. Forskellene får imidlertid afgørende betydning, når data fra vedligeholdelsesplanerne skal bruges til sammenligninger af afdelinger, fx i forbindelse med tilsyn eller granskning.

## Henlæggelser

Alle boligorganisationer arbejder som udgangspunkt ud fra tre centrale principper, der også følger af reguleringen:

*Principper for fastsættelsen af henlæggelserne:*

- **Tilstrækkelige henlæggelser.** Der skal henlægges tilstrækkeligt, så de nødvendige vedligeholdelsesaktiviteter kan finansieres af henlæggelser.
- **Lineære henlæggelser.** Henlæggelserne skal være lineære, dvs. at der budgetteres med, at henlæggelserne er lige store i hvert år i den periode, som vedligeholdelsesplanen dækker.<sup>9</sup>
- **Minimumssaldo.** De henlagte midler skal ved hvert enkelt års afslutning som minimum udgøre det pågældende års henlæggelser.

Der kan dog også konstateres afvigelser fra disse principper. Afvigelserne er en følge af, at den øgede professionalisering og fokus på retvisende vedligeholdelsesplaner har vist et 'henlæggelsesefterslæb' i en række afdelinger, hvor de budgetterede henlæggelser ikke er tilstrækkelige til at dække de forventede fremtidige vedligeholdelsesaktiviteter. Det medfører blandt andet:

---

<sup>8</sup> Vejledning om drift af almene boliger, afsnit 14.2.1.

<sup>9</sup> Der er generel enighed om, at der skal henlægges lineært. I vejledning om drift af almene boliger fremgår dog alene, at der skal henlægges, så det årlige beløb "gennemsnitligt" udgør det nødvendige beløb, og så der sikres den nødvendige likviditet (afsnit 14.2.1). Anvendelsen af lineære henlæggelser svarer dog til almindelig regnskabspraksis for afskrivninger.

- **Anvendelse af 'anden finansiering'**. Der er aktiviteter i vedligeholdelsesplanen, som forudsættes finansieret af lån eller tilskud. Som det fremgår ovenfor, varierer det, hvordan dette konkret fremgår af vedligeholdelsesplanen.
- **Trappemodel**. Der budgetteres med stigende henlæggelser over en årrække (modsat lineære henlæggelser). Det sker ofte med en 'trappeløsning', hvor de årlige henlæggelser øges gradvist over en årrække. Hvordan det sker, varierer mellem boligorganisationerne og afdelinger, hvor der fx tages højde for generelle retningslinjer fra organisationsbestyrelsen, forudsatte driftsbesparelser eller lokale forhold som låneydelser, der bortfalder.

Nogle boligorganisationer giver generelt udtryk for, at de er usikre på, hvordan de skal håndtere dette henlæggelsefterslæb både i forhold til den konkrete registrering og budgettering og i forhold til at bringe balance i vedligeholdelsesplanen, så henlæggelserne bringes til at modsvare de nødvendige vedligeholdelsesaktiviteter.<sup>10</sup>

De fleste boligorganisationer peger også på, at der generelt har været 'tradition' for, at vedligeholdelsesplaner og fastsættelse af henlæggelserne i højere grad har været et anliggende for den enkelte afdeling end for organisationsbestyrelserne. Det kan formentlig henføres til flere forhold. Fx at styringsværktøjerne på området har mere fokus på den enkelte afdeling fremfor på boligorganisationens samlede behov. Det gør det vanskeligt for en organisationsbestyrelse at få et samlet overblik over vedligeholdelsesbehovet mv. i boligorganisationen. Det er således sjældent, at boligorganisationer opgør det samlede vedligeholdelsesbehov på tværs af boligorganisationens afdelinger og sammenholder det med det samlede henlæggelsesniveau. Det kan formentlig også henføres til, at der er en generel tradition i den almene sektor for, at planlægning og budgetlægning sker decentralt i dialog mellem afdelingerne og boligorganisationens ansatte som udtryk for en uddelegering af organisationsbestyrelsens formelle ansvar.

## Granskning

Kravet om at tilstandsrapporten og vedligeholdelsesplanen skal granskes af en ekstern byggesagkyndig hvert femte år, er nyt og træder i kraft 1. januar 2022. Opfyldelsen af kravet sker samlet for den almene sektor gennem en nyetableret granskningsordning under Landsbyggefonden.

Ordningen er baseret på en it-løsning, Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB), hvor boligorganisationerne indberetter deres tilstandsrapporter, vedligeholdelsesplaner og en række stamoplysninger om afdelingerne. Samtidig har Landsbyggefonden indgået aftaler med en række byggesagkyndige rådgivervirksomheder, der skal gennemføre granskningen. Resultaterne af granskningen registreres ligeledes i DCAB.

Granskningen består konkret i, at granskerne for tyve udvalgte bygningsdele gennemgår den enkelte afdelings tilstand og vurderer bygningsdelenes tilstand, samt hvilke nødvendige vedligeholdelsesaktiviteter der skal gennemføres inden for de kommende mindst tyve år og prissætter disse. Det genererer for de tyve bygningsdele en vedligeholdelsesplan, som kan sammenlignes med den del af boligorganisationens egen vedligeholdelsesplan, der vedrører de tyve udvalgte bygningsdele. Granskeren har i den forbindelse adgang til

---

<sup>10</sup> Årsagen til henlæggelsefterslæbet begrundes ofte i en udfordrende udlejningssituation for afdelingen, hvor det er vanskeligt eller umuligt at hæve huslejen, uden at der opstår udlejningsvanskeligheder. Det skal dog påpeges, at det er vanskeligt at vurdere omfanget heraf, da der også kan være elementer af opportunistisk adfærd i en afdeling, hvor der forventes støtte til vedligeholdelsen. Denne udfordring og eventuelle tiltag er behandlet nærmere i *Analyse af renoveringsbehovet i den almene boligsektor* udarbejdet af Deloitte og Copenhagen Governance (marts 2020), delrapport III, side 26ff.

boligorganisationens tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan og skal kommentere på eventuelle forskelle mellem disse og de af granskeren fastlagte vedligeholdelsesaktiviteter.

DCAB giver således mulighed for at sammenligne granskerens og boligorganisationens vedligeholdelsesplaner, herunder at sammenstille nøgletal fra disse, fx afvigelser mellem de forventede udgifter. Disse data planlægges fx at indgå i styringsdialogen med tilsynskommunen.

DCAB og granskningen må forventes at styrke grundlaget for beslutningstagernes beslutninger. Begge dele er dog under implementering, og det er derfor for tidligt at vurdere, hvordan systemet virker i praksis, og hvilken effekt det vil have på afdelingernes henlæggelser. Det vurderes imidlertid, at der i den videre implementering med fordel kan være fokus på fire forhold:

*Forhold der kan med fordel kan være fokus på ved den videre implementering af granskningen:*

- **Håndtering af forskelle mellem boligorganisationernes registreringer i deres vedligeholdelsesplaner.** Som det fremgår ovenfor, er der forskel på, hvilke beløb der i praksis indgår i en boligorganisations vedligeholdelsesplaner, afhængig af hvordan den håndterer anden eller manglende finansiering. Disse forskelle har afgørende betydning for, hvilke forventede udgifter der fremgår af vedligeholdelsesplanen, og dermed hvilke beløb der sammenlignes med resultatet af granskningen.
- **Forbedringsandele.** Som det fremgår ovenfor, er der forskel på, hvordan boligorganisationerne håndterer forbedringsandelen af en vedligeholdelsesaktivitet og dermed på, hvilket beløb der indgår i vedligeholdelsesplanen. Granskningen opererer ikke med forbedringsandele, idet granskeren medtager den fulde udgift til en vedligeholdelsesaktivitet, uanset om der måtte være et element af forbedring i denne. Det må derfor kunne forventes, at granskningen systematisk vil fastlægge et større henlæggelsesbehov for de tyve bygningsdele, end boligorganisationernes vedligeholdelsesplaner viser.
- **Forskelle i kategorisering af bygningsdele.** Granskningen omfatter kun vedligeholdelsesaktiviteter for tyve udvalgte bygningsdele. Det er derfor afgørende, at disse vedligeholdelsesaktiviteter sammenlignes med de tilsvarende aktiviteter i boligorganisationens vedligeholdelsesplan. Forudsætningen for at det kan ske, er, at vedligeholdelsesaktiviteterne registreres under de samme kategorier. Der vil muligvis være udfordringer hermed, som beskrives nærmere i det tredje afsnit nedenfor om begreber, definitioner og datakategorier.
- **Granskning af tilstandsrapporter.** Boligorganisationerne indberetter udover deres vedligeholdelsesplaner også deres tilstandsrapporter til DCAB. Granskningen har imidlertid fokus på granskerens og boligorganisationens vedligeholdelsesplan. Det er på nuværende tidspunkt vanskeligt at vurdere, om granskningen på den baggrund også medfører en reel granskning af boligorganisationernes tilstandsrapporter, som det er forudsat i driftsbekendtgørelsen.

Granskningen er endnu ikke på et stadie, hvor dens resultater anvendes af boligorganisationer, tilsynskommuner og revisorer. Det er således for tidligt at vurdere granskningens anvendelse og effekt i praksis. Særligt de eksterne parter, tilsynskommune og revisor, ser dog potentialer i den nye ordning, men påpeger også, at det vil være afgørende, at granskningen resulterer i nogle få, enkle og valide nøgletal, der ikke forudsætter nærmere analyse af de bagvedliggende data.

Boligorganisationerne udtrykker stor interesse for at kunne sammenligne deres vedligeholdelsesplaner med resultaterne af granskningen, men også bekymring for hvordan eventuelle forskelle skal håndteres og forklares i

forhold til beboerdemokratiet – og hvad en eventuel forskel konkret skal give anledning til. Der er således en vis usikkerhed om, hvad der konkret forventes af boligorganisationerne, når resultaterne af granskningen foreligger. Det kan formentlig særligt henføres til, at granskningen er en nyskabelse, og der derfor er begrænsede erfaringer med at håndtere resultaterne heraf.

Der er ikke i driftsbekendtgørelsen fastsat nærmere krav til, hvordan boligorganisationer, tilsynskommuner og revisorer skal anvende resultaterne af granskningen, men det må lægges til grund, at de forpligtes til at handle, hvis granskningen viser væsentlige afvigelser mellem resultatet af granskningen og boligorganisationens egen vedligeholdelsesplan. Det er i den forbindelse fra Landsbyggefonden planlagt, at resultaterne fremover skal indgå i dokumentationspakken i forbindelse med styringsdialogen.

## Opsummering: Problemstillinger og initiativer vedrørende vedligeholdelsesplaner

På baggrund af afdækningen af reglerne og praksis for udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner kan der overordnet peges på tre problemstillinger, som det vurderes hensigtsmæssigt at håndtere med henblik på at skabe større gennemsigtighed og bedre beslutningsgrundlag for de relevante beslutningstagere. Disse tre problemstillinger og foreslåede initiativer på baggrund heraf beskrives nedenfor.

*Tre problemstillinger vedrørende vedligeholdelsesplaner:*

- **Forskelle på boligorganisationernes udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner.** Der er forskel på, hvordan boligorganisationerne udarbejder deres vedligeholdelsesplaner. Det gør det vanskeligt at sammenligne vedligeholdelsesplanerne og sammenligne dem med resultaterne af granskningen.
- **Ansvar for vedligeholdelsesplaner og henlæggelser.** Organisationsbestyrelserne tager generelt begrænset ansvar for at sikre tilstrækkelige henlæggelser. Der er således kun i begrænset omfang udviklet styringsværktøjer, der giver en organisationsbestyrelse mulighed for at danne sig et samlet overblik over vedligeholdelsesbehov og henlæggelser i boligorganisationen. Der er samtidig tradition for, at det er i dialogen mellem den enkelte afdeling og ansatte, at den enkelte afdelings henlæggelser fastsættes i forbindelse med budgetlægningen.
- **Forskel mellem regulering og praksis.** På en række områder afviger praksis i boligorganisationer fra det, der i reguleringen er krav om.

### Forskelle på boligorganisationernes udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner

Alle de interviewede boligorganisationer arbejder i dag struktureret og professionelt med vedligeholdelsesplaner og opgørelse af vedligeholdelsesbehovet. Der er imidlertid også forskelle på, hvordan de konkret gør i praksis. Det har ikke været en væsentlig udfordring, så længe vedligeholdelsesplanerne har været et 'internt' styringsredskab, som den enkelte boligorganisation bruger i sin planlægning af vedligeholdelsesaktiviteter, fastsættelse af henlæggelser og budgettering.

Med nye styringstiltag, der omfatter indførelse af central indberetning af vedligeholdelsesplaner, indførelse af granskning, øget benchmarking og øget fokus fra kommuner og stat på tilstrækkelige henlæggelser, bliver håndtering af disse forskelle imidlertid en afgørende forudsætning for, at disse styringstiltag får den optimale effekt.

Med introduktionen af granskning samt det generelt øgede fokus på henlæggelser til vedligeholdelse vil der opstå et behov for at anvende data fra de indberettede vedligeholdelsesplaner til udarbejdelse af nøgletal og sammenligninger på tværs af afdelinger, boligorganisationer, landsdele mv. Det er på den baggrund afgørende, at data er valide og sammenlignelige, så forskelle i data er udtryk for reelle forskelle og ikke forskelle i den praktiske udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner og registreringer.

På baggrund af den afdækkede praksis i boligorganisationerne er det vurderingen, at der i dag er så store forskelle på, hvordan de enkelte boligorganisationer i praksis udarbejder deres vedligeholdelsesplaner, at det har u hensigtsmæssige konsekvenser for deres anvendelse som grundlag for beslutninger hos de relevante aktører:

*Forskelle på boligorganisationernes udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner:*

- **Omfattede bygningsdele.** Der er forskel på, hvilke bygningsdele der indgår i vedligeholdelsesplaner, idet vedligeholdelse af visse bygningsdele i nogle boligorganisationer i større eller mindre omfang forudsættes finansieret på anden vis end ved henlæggelser.
- **Forbedringsandele.** Der er forskel på, hvordan boligorganisationerne fastsætter forbedringsandelen ved fornyelse af bygningsdele og dermed på, hvor stor en del af udgifterne der forudsættes finansieret af henholdsvis henlæggelser og anden finansiering.
- **Manglende og anden finansiering.** Der er forskel på, hvordan vedligeholdelsesaktiviteter, som ikke kan eller skal finansieres af henlæggelser, konkret registreres i vedligeholdelsesplanerne og dermed på, hvordan udgifterne hertil indgår i vedligeholdelsesplanerne.

Det vurderes på den baggrund, at der med fordel kan gennemføres initiativer, der skaber et mere præcist grundlag for boligorganisationernes udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner. Initiativerne skal sikre større ensartethed og validitet i de indberettede data. Der foreslås på den baggrund tre initiativer. Initiativerne beskrives nærmere i analysens anden del.

*Foreslåede initiativer:*

- **Regulering vedrørende vedligeholdelsesplaner (initiativ 1A)**
- **Standard-vedligeholdelsesplan (initiativ 1B)**
- **Begreber, definitioner og datakategorier (initiativ 3A og 3B – se mere nedenfor)**

### [Ansvar for vedligeholdelsesplaner og henlæggelser](#)

Boligorganisationerne giver generelt udtryk for, at beslutninger om planlægning af vedligeholdelsesaktiviteter og henlæggelser hovedsageligt sker på afdelingsniveau og i dialog med beboerdemokratiet i afdelingerne.

Organisationsbestyrelserne spiller således en mere begrænset rolle, om end det varierer fra boligorganisation til boligorganisation.

Styringsværktøjernes fokus på den enkelte afdeling kan samtidig gøre det vanskeligt for en organisationsbestyrelse at få et samlet overblik over vedligeholdelsesbehovet mv. i den enkelte

boligorganisation. Det er således sjældent, at boligorganisationer opgør det samlede vedligeholdelsesbehov på tværs af boligorganisationens afdelinger og sammenholder det med det samlede henlæggelsesniveau.

På den baggrund foreslås det, at organisationsbestyrelsernes ansvar præciseres, og at der etableres bedre ledelsesinformation til organisationsbestyrelserne, så den enkelte organisationsbestyrelse har et bedre overblik over det samlede vedligeholdelsesbehov i boligorganisationen og finansieringen heraf.

I det omfang henlæggelserne generelt øges i den almene sektor, og en del af de henlagte midler tilsvarende først forventes anvendt inden for en temmelig lang tidshorizont på op til tredive år, kan det være relevant at undersøge, om boligorganisationerne kan styre denne likviditet mere hensigtsmæssigt. En mulighed kunne fx være, at midlerne i højere grad, end det er tilfældet i dag, kunne udlånes på tværs af boligorganisationen. En sådan mulighed skal dog afvejes mod de risici, der vil være ved at ændre reglerne for udlån af henlagte midler. Det bør derfor undersøges nærmere, om det overhovedet vil være hensigtsmæssigt at ændre reglerne.

Det vurderes på baggrund af ovenstående, at der med fordel kan gennemføres initiativer, der præciserer og styrker organisationsbestyrelsernes ansvar for vedligeholdelsen og henlæggelserne i boligorganisations afdelinger samt undersøger fordele og ulemper ved ændring i reglerne vedrørende udlån af henlagte midler. Der foreslås derfor tre initiativer, som beskrives i analysens anden del:

#### *Foreslåede initiativer:*

- **Præcisering af organisationsbestyrelsernes ansvar (initiativ 1C)**
- **Bedre ledelsesinformation til organisationsbestyrelserne (initiativ 1D)**
- **Overvejelser om lån af egne midler (initiativ 1E)**

#### *Forskel mellem regulering og praksis*

Som det fremgår ovenfor, er der en række områder, hvor praksis i boligorganisationerne adskiller sig fra det, der er forudsat i reguleringen, eller hvor reguleringen er unødigt kompleks:

#### *Forskel mellem regulering og praksis i boligorganisationerne:*

- **Kravet om en årlig tilstandsrapport.** Ingen af de interviewede boligorganisationer lever op til kravet om, at der skal udarbejdes en tilstandsrapport én gang årligt. Det vurderes ikke som realistisk eller hensigtsmæssigt, at boligorganisationerne skulle begynde at leve op til kravet. Det vil normalt være tilstrækkeligt, at der udarbejdes en tilstandsrapport for den enkelte afdeling hvert tredje til femte år.
- **Skelnen mellem kravene til afdelinger.** Der skelnes i kravene til udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner mellem afdelinger, der henholdsvis er omfattet og ikke er omfattet af Byggeskadefondens dækning. Alle boligorganisationer griber imidlertid arbejdet med tilstandsrapporter og vedligeholdelsesplaner helt ens an for alle deres afdelinger og følger således ikke den forudsatte skelnen mellem afdelingerne. Det vil formentlig være muligt at harmonisere kravene i overensstemmelse med praksis. er imidlertid den samme metode, nemlig hvor der henlægges samlet til vedligeholdelse. Det vurderes, at dette er generelt for hele sektoren. Reguleringen kan dermed forenkles, så kun den ene metode er mulig.

- **To måder at henlægge på.** Boligorganisationerne kan vælge mellem to metoder til at fastlægge henlæggelserne. Det kan enten ske opdelt til tekniske installationer og hovedstandsættelse eller samlet for alle vedligeholdelsesaktiviteter. Alle interviewede boligorganisationer anvender imidlertid den samme metode, nemlig hvor der henlægges samlet til vedligeholdelse. Det vurderes, at dette er generelt for hele sektoren. Reguleringen kan dermed forenkles, så kun den ene metode er mulig.
- **Prissætning.** Det følger af driftsbekendtgørelsen, at der i vedligeholdelsesplanerne skal anvendes den pris, som en vedligeholdelsesaktivitet forventes at koste på det tidspunkt, hvor den skal udføres. Boligorganisationerne anvender dog generelt 'dagens priser' og ikke den forventede fremtidige pris, men regulerer som udgangspunkt priserne ved opdateringen af vedligeholdelsesplanen én gang årligt. Boligorganisationerne vurderer, at de vanskeligt vil kunne leve op til kravet om at skulle 'forudsige' de fremtidige priser på vedligeholdelsesaktiviteter og foretrækker derfor at fastholde den nuværende praksis.
- **Kravene til granskning.** Kravene til granskning, herunder kravet om granskning af boligorganisationernes tilstandsrapporter, blev formuleret på et tidspunkt, hvor den nuværende ordning med en central granskning og et centralt it-system i form af Det Centrale Almene Bygningsregister ikke var udviklet. Det kan overvejes at se nærmere på, hvordan reguleringen og den gennemførte ordning på den baggrund kan tilpasses, så de matcher hinanden bedre.

Det vurderes på baggrund af ovenstående, at der med fordel kan gennemføres et initiativ, der tilpasser reguleringen til den praksis, der er i dag findes i boligorganisationerne, *i det omfang* det findes hensigtsmæssigt og i overensstemmelse med lovgivningen på området. Initiativet beskrives i analysens anden del:

*Foreslået initiativ:*

- **Regulering vedrørende vedligeholdelsesplaner (initiativ 1A – se også ovenfor)**

### 3.2 Kontoplanen og udgifter til vedligeholdelse

Budgetlægning og regnskabsaflæggelse inden for den almene sektor skal følge en autoriseret kontoplan. Kontoplanen sikrer, at det er muligt at sammenligne økonomiske data på tværs af afdelinger og boligorganisationer. Det giver unikke muligheder for analyser og sammenligning af områder med særlig interesse for beslutningstagere på forskellige niveauer. I forbindelse med fokus på afdelingernes udgifter til vedligeholdelse, henlæggelser og renoveringer er det således oplagt at anvende regnskabsdata fra afdelingerne sammen med andre datakilder til fx at undersøge:

*Anvendelse af regnskabsdata vedrørende vedligeholdelsesudgifter:*

- **Historiske udgifter til vedligeholdelse og dækning af henlæggelser.** Det er relevant at afdække det historiske omfang af udgifter til vedligeholdelse, i hvilket omfang disse udgifter har kunnet dækkes af henlæggelser, og hvad dette viser om det fremtidige vedligeholdelsesbehov og behov for henlæggelser.

- **Forskelle mellem afdelinger.** Det er relevant at undersøge, hvad der kendetegner afdelinger, der har lave udgifter til vedligeholdelse og/eller har vanskeligt ved at henlægge tilstrækkeligt.
- **Sammenhæng til støttebehov.** Det er relevant at undersøge, om der eventuelt er sammenhænge mellem udgifter til vedligeholdelse og behov for støtte fra Landsbyggefonden.

Nedenfor beskrives kontoplanens opbygning i forhold til kontering af udgifter til vedligeholdelse. Først beskrives, hvordan kontoplanen som udgangspunkt er tænkt anvendt og også anvendes i forbindelse med udgifter til vedligeholdelse. Efterfølgende beskrives to situationer, hvor boligorganisationerne i praksis har vanskeligt ved at anvende kontoplanen som tiltænkt. Det drejer sig dels om kontering af lånefinansieret vedligeholdelse, dels om kontering af udgifterne i igangværende renoveringssager. Endelig beskrives de problemstillinger og initiativer, der følger heraf.

## Kontoplanens opbygning vedrørende vedligeholdelse finansieret af henlæggelser

Der skelnes i kontoplanen mellem to typer vedligeholdelse, som konteres særskilt:

*To typer af vedligeholdelse i kontoplanen:*

- **Almindelig vedligeholdelse.** Almindelig vedligeholdelse omfatter akut og uforudset vedligeholdelse og konteres som en direkte driftsudgift på 'Konto 115 Almindelig vedligeholdelse'.
- **Planlagt og periodisk vedligeholdelse.** Planlagt og periodisk vedligeholdelse er den vedligeholdelse, der er omfattet af en afdelings vedligeholdelsesplan. Udgifterne hertil konteres som en driftsudgift på 'Konto 116.1 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Afholdte udgifter', men udlignes som udgangspunkt af en tilsvarende indtægt/finansiering fra henlagte midler, der konteres på 'Konto 116.2 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Heraf dækkes af henlæggelser'.

Henlæggelser til fremtidige udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse konteres på 'Konto 120 Henlæggelser. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser'.

Kontoplanen tager dermed udgangspunkt i det grundlæggende princip, at en afdeling skal bogføre udgifterne til vedligeholdelse som en driftsudgift på enten konto 115 eller 116.1.<sup>11</sup> Hvis dette princip følges, vil det være muligt at opgøre en afdelings udgifter til vedligeholdelse. Det vil ligeledes være muligt at se, i hvilket omfang det har været muligt at finansiere disse udgifter med henlæggelser.

Det bemærkes, at driftsudgifterne til planlagt vedligeholdelse, som følge af kravet om at der skal henlægges til planlagt vedligeholdelse, som udgangspunkt vil kunne forventes at være relativt stabile. Udsving i de faktiske udgifter vil således blive håndteret via forskydninger i de henlagte midler under balancen. Princippet er illustreret i figur 3 nedenfor.

<sup>11</sup> Der er dog den undtagelse, at vedligeholdelse, der finansieres af støttede lån fra Landsbyggefonden, skal aktiveres og konteres på konto 303.2.



**Figur 3 Princip for kontering af planlagt vedligeholdelse og henlæggelser**

RESULTATOPGØRELSE		BALANCE – PASSIVER	
Beskrivelse	Konto	Beskrivelse	Konto
Udgifter til planlagt vedligeholdelse	Konto 116.1*	Henlagte midler primo	Konto 401 primo
- betalt af henlæggelser (fratrækkes)	Konto 116.2	- brugt i året (fratrækkes)	Konto 116.2
<b>Udgifter til planlagt vedligeholdelse</b>	<b>Konto 116</b>	+ henlagt i året (lægges til)	Konto 120
Henlæggelser til fremtidig vedligeholdelse	Konto 120	<b>Henlagte midler ultimo</b>	<b>Konto 401 ultimo</b>
<b>Udgifter til planlagt vedligeholdelse i alt</b>	<b>Konto 116 + 120</b>		

\* Opdelt på forvaltningsklassifikationens seks hovedgrupper.

*Forklaring:*

Pilene angiver sammenhængen mellem resultatopgørelsen og balancen.

Beløbet på konto 116.2 optræder således både i resultatopgørelsen og balancen, idet der er tale om henlagte midler opført i balancen, der anvendes til at finansiere årets udgifter til planlagt vedligeholdelse.

Tilsvarende optræder beløbet på konto 120 både i resultatopgørelsen og balancen, idet årets henlagte midler i resultatopgørelsen lægges til de henlagte midler opført i balancen.

Det er imidlertid erfaringen, at en række planlagte vedligeholdelsesarbejder ikke kan finansieres (alene) af henlagte midler. I princippet skal afdelingen så stadig kontere udgiften på konto 116.1, men vil ikke være i stand til at dække denne udgift af henlagte midler med det resultat, at udgiften bliver en reel driftsudgift i det pågældende år. Udgifterne til et planlagt vedligeholdelsesarbejde, der ikke kan finansieres af henlæggelser, vil imidlertid ofte være så store, at det ikke er en realistisk mulighed at finansiere udgiften som en driftsudgift i det pågældende år. Boligorganisationerne anvender derfor en anden løsning, der beskrives nedenfor.

### Kontoplanens opbygning vedrørende vedligeholdelse finansieret af lån

Når en afdeling ikke kan finansiere planlagte vedligeholdelsesarbejder med henlagte midler (eller tilskud), må afdelingen som udgangspunkt optage et lån til at dække udgiften. Disse lån er typisk realkreditlån eller banklån, men kan også være lån af boligorganisationen eller egne midler. Da det i reguleringen er forudsat, at planlagte vedligeholdelsesarbejder skal finansieres af henlæggelser, findes der i kontoplanen imidlertid ikke konti til at kontere disse udgifter og lån.

Da forbedringsarbejder til gengæld som udgangspunkt skal finansieres af lån, findes der konti til kontering af lånefinansierede forbedringer. Boligorganisationerne gør derfor i praksis det, at de konterer udgifter og lån til vedligeholdelse på disse konti sammen med afdelingens forbedringsarbejder.

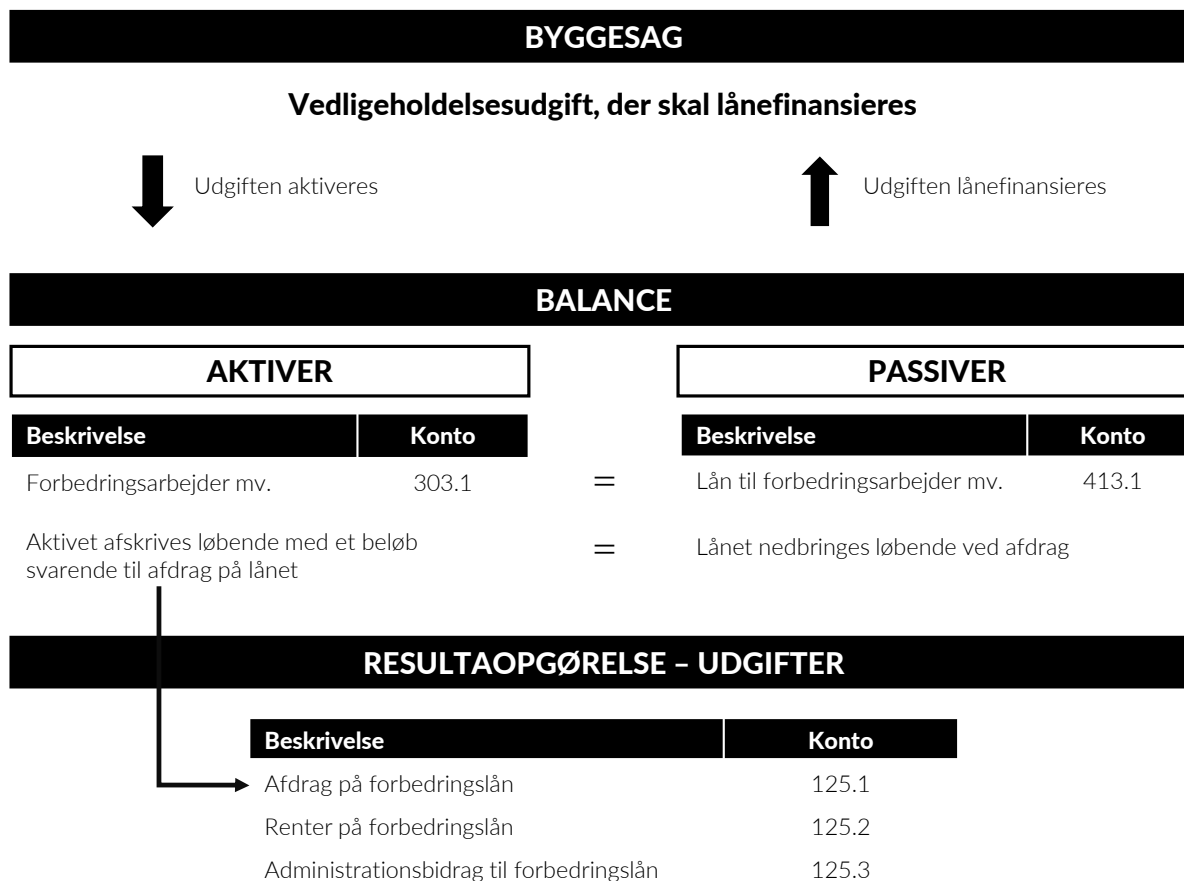
I praksis betyder det, at udgifter til vedligeholdelse, som finansieres af lån – i stedet for at blive konteret som en driftsudgift på konto 116.1 – konteres som et aktiv under balancen på 'Konto 303 Forbedringsarbejder'. Aktivet modsvares af et lån under passiverne på 'Konto 413 Andre lån'.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Hvis afdelingen låner af 'egne midler', modsvares aktivet ikke af et lån under passiverne, men af en negativ påvirkning af afdelingens likvider under aktiverne. Hvis en del af udgiften finansieres af tilskud, indgår denne udgift ikke i regnskabet, men som en del af noterne til konto 303.

Den efterfølgende løbende ydelse til lånene indgår til gengæld som en driftsudgift under 'Konto 125 Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder' eller 'Konto 127 Ydelse vedr. lån til bygningsrenovering mv.', afhængig af om der er tale om ustøttede eller støttede lån.<sup>13</sup>

Det grundlæggende princip vedrørende finansiering med ustøttede lån er illustreret i figur 4 nedenfor. Princippet er tilsvarende ved finansiering med støttede lån.

**Figur 4. Princip for kontering af vedligeholdelse finansieret af ustøttede lån og konteret som forbedringsarbejde**



Som det fremgår ovenfor, bliver konteringen noget mere kompliceret, når afdelingen ikke kan finansiere vedligeholdelsen af henlagte midler, men må anvende lån, hvilket umiddelbart også er i modstrid med reguleringen på området. Det fremgår tillige, at konteringen så må ske efter reglerne om finansiering af forbedringsarbejder og støttede renoveringer. Det betyder, at den del af udgifterne til vedligeholdelsen bliver 'sløret' i afdelingens regnskab og ikke kan identificeres særskilt, men 'blandes sammen' med udgifterne til forbedringsarbejder. Tilsvarende bliver udgifterne heller ikke fordelt på forvaltningsklassifikationens seks hovedgrupper, som det sker for de øvrige udgifter til planlagte vedligeholdelsesarbejder.

<sup>13</sup> I de tilfælde hvor en afdeling har lånt af sig selv, indgår den løbende 'ydelse' som en driftsudgift på 'Konto 126 Afskrivning på forbedringsarbejder mv.'

## Kontering i boligorganisationerne ved gennemførelse af større renoveringssager

I praksis omfatter større renoveringssager ofte forskellige finansieringskilder, der skal konteres på forskellige konti, som det er beskrevet ovenfor. Det gælder både renoveringssager, der modtager støtte fra Landsbyggefonden, og sager, der finansieres af afdelingen alene, eventuelt med støtte fra boligorganisationen. Styringen af økonomien i renoveringssagen følger imidlertid som udgangspunkt ikke (alene) denne opdeling på finansieringskilder, men derimod en opdeling i forskellige typer af udgifter, fx forskellige entrepriseaftaler og omkostninger som rådgivning, administration, juridisk rådgivning, byggelånsrenter mv.

De fleste boligorganisationer har på den baggrund oprettet en 'uautoriseret' kontoplan uden for den autoriserede kontoplan med de nødvendige 'skyggekonti', hvor udgifterne under renoveringssagens gennemførelse kan konteres. Når renoveringssagen så afsluttes og finansieringen af udgifterne kendes, fordeles udgifterne på de relevante autoriserede konti svarende til de forskellige finansieringskilder og overføres dertil. Dermed kan boligorganisationen både opfylde sit styringsbehov og sikre, at afdelingens økonomi i sidste ende konteres på de autoriserede konti.

Da en renoveringssag imidlertid ofte varer flere år, har boligorganisationerne en udfordring ved regnskabsafslutning, hvor de udgifter, der har været afholdt i en endnu ikke afsluttet renoveringssag, ikke kan blive stående på de uautoriserede konti, men må overføres til autoriserede konti. Ellers vil boligorganisationen ikke kunne aflægge et regnskab i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen og indberette regnskabet til Landsbyggefonden.

For at løse dette problem overfører boligorganisationen på regnskabsårets sidste dag den samlede saldo på skyggekontiene til én autoriseret konto (typisk konto 303.1). Dette indrapporteres således til Landsbyggefondens regnskabsdatabase. På det efterfølgende regnskabsårs første dag flyttes saldoen så tilbage til de uautoriserede konti, som bruges til at økonomistyre renoveringssagerne. Det er således først ved den endelige afslutning af byggesagen, at saldoen fra de uautoriserede konti, fordeles korrekt på de forskellige konti i henhold til den autoriserede kontoplan.

Konsekvensen af ovenstående er, at de indberettede data i forbindelse med regnskaberne bliver behæftet med en vis usikkerhed og bliver mindre valide. I figur 5 nedenfor er vist et eksempel herpå. Som det fremgår, medfører det i eksemplet, at afdelingens aktiverede forbedringsarbejder udvikler sig negativt i år 2 alene som følge af den endelige fordeling af udgifterne i byggesagen, hvor en del af udgifterne 'flyttes' fra konto 303.1 til 303.2.

Figur 5. Eksempel på bogføring af byggesag og sammenhæng til afdelingens regnskab

ÅR 1				ÅR 2				
<b>BYGGESAG - UAUTORISEREDE KONTI</b>								
Konto	1/1	30/12	31/12	Konto	1/1	2/1	30/6	1/7
Samlet saldo	0	120 mio.	0	Samlet saldo	0	120 mio.	200 mio.	0
				Endelig finansiering:				
				Ustøttede arbejder (303.1)			80 mio.	0
				Støttede arbejder (303.2)			120 mio.	0
<b>AFDELINGENS REGNSKAB - AUTORISEREDE KONTI</b>								
Konto	1/1	30/12	31/12	Konto	1/1	2/1	30/6	1/7
303.1 Forbedringsarbejder	0	0	120 mio.	303.1 Forbedringsarbejder	120 mio.	0	0	80 mio.
303.2 Bygningsrenovering	0	0	0	303.2 Bygningsrenovering	0	0	0	120 mio.

## Opsummering: Problemstillinger vedrørende kontoplanen og vedligeholdelsesudgifter

På baggrund af afdækningen af kontoplanen og dens anvendelse i boligorganisationerne kan der overordnet peges på tre problemstillinger, som det vurderes hensigtsmæssigt at håndtere med henblik på at skabe større gennemsigtighed og bedre beslutningsgrundlag for de relevante beslutningstagere. Disse tre problemstillinger beskrives nærmere nedenfor.

*Tre problemstillinger vedrørende kontoplanen og vedligeholdelsesudgifter:*

- **Udgifter til vedligeholdelse kan ikke opgøres.** Kontoplanens opbygning og praktiske anvendelse i boligorganisationerne medfører, at det ikke er muligt at opgøre de faktisk udgifter til vedligeholdelse i den enkelte afdeling eller samlet i den almene sektor.
- **Bogføringen i igangværende renoveringssager.** Kontoplanen er ikke velegnet til bogføring i igangværende renoveringssager med kompleks finansiering. Boligorganisationerne bogfører på den baggrund på en måde, som medfører mindre valide data i forbindelse med regnskabsindberetningerne.
- **Navne på konti vedrørende vedligeholdelsesudgifter.** Forslag til ændring af kontoplanen medfører behov for ændring af navnene på en række konti.

### Udgifter til vedligeholdelse kan ikke opgøres

Som kontoplanen er opbygget og anvendes af boligorganisationerne, er det ikke muligt at opgøre de samlede vedligeholdelsesudgifter i den enkelte afdeling, boligorganisation eller den samlede almene sektor. Det skyldes, at en del af vedligeholdelsesudgifterne konteres på konto 303 sammen med udgifter til forbedringer. Det er i forlængelse heraf heller ikke muligt at opgøre omfanget af vedligeholdelse, som afdelingerne ikke har kunnet finansiere af henlæggelser. Der er derfor reelt ikke viden om, i hvilket omfang afdelingerne historisk har henlagt tilstrækkeligt – eller hvad der på den baggrund må antages at være nødvendigt at henlægge i fremtiden. Det foreslås derfor, at kontoplanen ændres, så det bliver muligt at opgøre udgifterne til vedligeholdelse.

Da de vedligeholdelsesudgifter, der konteres på konto 303, ikke underopdeles i seks hovedgrupper, som det sker for vedligeholdelsesudgifter på konto 115 og 116.1, bliver denne underopdeling på konto 115 og 116.1 mindre anvendelig. I det omfang denne opdeling ønskes anvendt til analytiske formål, er der således en risiko for, at opgørelserne er fejlbehæftede, fordi fordelingen af de udgifter, der afholdes på andre konti, ikke kendes.

Det vurderes på den baggrund, at der med fordel kan gennemføres tiltag, der ændrer kontoplanen, så der sikres mere valide data om vedligeholdelsesudgifterne i den almene sektor.

*Foreslåede initiativer:*

- **Ændring af konto 303 vedrørende udgifter til renovering (initiativ 2A)**
- **Opdeling af vedligeholdelsesudgifter på seks hovedgrupper (initiativ 2B)**

## Bogføringen i større igangværende renoveringssager medfører mindre valide data

Kontoplanen er ikke velegnet til den løbende bogføring i større renoveringssager, som omfatter forskellige finansieringskilder. Som beskrevet ovenfor anvender mange boligorganisationer derfor en række 'skyggekonti'. Saldoen på disse skyggekonti placeres typisk ved årsafslutning på én autoriseret konto frem for at blive fordelt på de 'korrekte' konti. Denne praksis må generelt betragtes som uhensigtsmæssig ud fra et ønske om retvisende bogføring og regnskabsaflægning. Konsekvensen er, at regnskabsdata i et vist omfang bliver misvisende.

Det vurderes på den baggrund, at der med fordel kan oprettes en ny autoriseret konto, hvor saldoen fra disse skyggekonti kan placeres. Denne konto kan oprettes som en underkonto til konto 303 og indgår således i **initiativ 2A** ovenfor.

## Navne på konti vedrørende vedligeholdelsesudgifter

Som det fremgår ovenfor, foreslås kontoplanen ændret, så det blandt andet bliver muligt at kontere vedligeholdelsesudgifter særskilt. En sådan ændring vil give anledning til, at navnene på en række konti bør ændres i overensstemmelse med den valgte løsning. Der er desuden enkelte andre konti vedrørende vedligeholdelse, hvis navne det kan overvejes at præcisere. Disse overvejelser skal desuden ses i lyset af de overvejelser om definitioner, som behandles i afsnittet nedenfor om begreber, definitioner og datakategorier. Det vurderes på den baggrund, at der med fordel kan ske en opdatering af navnene på de konti, der anvendes til kontering af vedligeholdelsesudgifter mv.

*Foreslået initiativ:*

- **Nye navne til konti vedrørende vedligeholdelsesudgifter (initiativ 2C)**

## 3.3 Begreber, definitioner og datakategorier

Den almene sektor er kendetegnet ved et betydeligt omfang af dataregistreringer og systemer, der stiller data til rådighed for aktørerne. Der er således som udgangspunkt et godt grundlag for at levere et solidt databaseret vidensgrundlag for de relevante aktørers beslutninger.

Da data indsamles i forskellige systemer og samtidig registreres af mange forskellige medarbejdere i de flere end 500 boligorganisationer i Danmark, er det afgørende, at der er konsistens i registreringerne, hvis data skal anvendes til tværgående sammenligninger. En sådan konsistens forudsætter grundlæggende to ting:

- For det første skal de datakategorier, der anvendes, være entydige og ens på tværs af systemer.
- For det andet skal forståelsen af datakategorier være ens på tværs af de personer, som registrerer og indberetter data.

Det vurderes, at dataregistreringerne i den almene sektor generelt er kendetegnet ved stor validitet og systematik. Men analysen har også afdækket to problemstillinger, som reducerer muligheden for at anvende data effektivt:

Overordnede problemstillinger vedrørende begreber, definitioner og datakategorier:

- **Overordnede begreber.** Der kan konstateres en vis usikkerhed hos boligorganisationerne i den overordnede begrebslige skelnen mellem vedligeholdelse og forbedring og mellem typer og kategorier af vedligeholdelse, som ligger til grund for korrekt udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner og korrekt kontering på kontoplanens forskellige konti til vedligeholdelsesudgifter.
- **Kategorisering af bygningsdele.** Der kan konstateres udfordringer med kategoriseringen af bygningsdele, der anvendes til at fordele de forventede vedligeholdelsesudgifter på forskellige datakategorier, og som blandt andet er afgørende for sammenligninger af vedligeholdelsesplaner og resultaterne af granskningen.

De to problemstillinger beskrives nedenfor.

## Overordnede begreber: Skelnen mellem vedligeholdelse og forbedringer mv.

I en afdelings vedligeholdelsesplan medtages de vedligeholdelsesaktiviteter og -udgifter, som afdelingen forventer i de kommende mindst tyve år.<sup>14</sup> Tilsvarende må der ikke henlægges til forbedringer, og udgifter til forbedringer må således ikke indgå i vedligeholdelsesplanen. Det er derfor en forudsætning for at udarbejde en korrekt vedligeholdelsesplan, at der skelnes korrekt mellem vedligeholdelse og forbedringer.

Interviewene med boligorganisationerne viser, at der generelt er en vis usikkerhed om, hvordan der skal skelnes mellem vedligeholdelse og forbedringer. Hvordan der skal skelnes, er ikke direkte beskrevet i driftsbekendtgørelsens bestemmelser om vedligeholdelsesplaner,<sup>15</sup> og de enkelte boligorganisationer har derfor ofte udviklet deres egne praksisser, hvilket medfører væsentlige forskelle mellem boligorganisationerne. Fx definerer én boligorganisation udskiftning af vinduer som 100 pct. vedligeholdelse, mens en anden boligorganisation alene medtager 30 pct. af udgiften som vedligeholdelse.

Disse forskelle mellem boligorganisationerne kan derudover indikere, at der kan være et element af opportunistisk adfærd, hvor nogle boligorganisationer vælger at definere en del af udgifterne til vedligeholdelsesaktiviteter som forbedringer.

Udover at skelne mellem vedligeholdelse og forbedringer skal der ved konteringen af vedligeholdelsesudgifter skelnes mellem forskellige typer af vedligeholdelse. Kontoplanen omfatter således tre konti til kontering af vedligeholdelsesudgifter:

- Konto 115 Almindelig vedligeholdelse
- Konto 116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser
- Konto 117 Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)

---

<sup>14</sup> Fra 1. januar 2022 skal vedligeholdelsesplanen omfatte aktiviteter i de kommende mindst femogtyve år og fra 1. januar 2024 i de kommende mindst tredive år.

<sup>15</sup> Men er dog kort beskrevet i vejledning om drift af almene boliger, afsnit 14.2.1

Der er generelt mindre usikkerhed hos boligorganisationerne om, hvordan der skal skelnes mellem anvendelsen af de tre konti.<sup>16</sup>

Det vurderes på den baggrund, at der med fordel kan udarbejdes mere præcise retningslinjer for skelnen mellem vedligeholdelse og forbedringer og eventuelt mellem forskellige typer af vedligeholdelse. Disse præciserede retningslinjer kan indgå i reguleringen eller som vejledninger fra fx Landsbyggefonden og beskrives uddybende i analysens anden del.

*Foreslået initiativ:*

- **Begreber og definitioner (initiativ 3A)**

## Kategorisering af bygningsdele

Det er et krav, at vedligeholdelsesaktiviteterne i en vedligeholdelsesplan skal knyttes til bygningsdele ved hjælp af forvaltningsklassifikationen. Baggrunden herfor er, at det understøtter en datastruktur, hvor bygningsdele er det centrale objekt. Det kaldes også en objektbaseret tilgang, hvor der til de enkelte bygningsdele knytter sig nogle egenskaber, fx tilstand, alder, materiale, mængde samt relevante vedligeholdelsesaktiviteter.

Den objektbaserede tilgang skal sikre, at der kan skabes en direkte sammenhæng fra bygningsregistrering og tilstandsvurdering over vedligeholdelsesplan til budget: Ud fra en bygningsregistrering af en afdelings bygninger i form af registrering af bygningsdele med tilhørende egenskaber, herunder naturligvis tilhørende vedligeholdsaktiviteter, vil det principielt være muligt at generere vedligeholdelsesplanen automatisk. Processen svarer til kravene i driftsbekendtgørelsen om udarbejdelse af først en *tilstandsvurdering*, så en *vedligeholdelsesplan* og til sidst fastsættelse af *henlæggelserne i afdelingens budget*. Se også figur 2.

Kategoriseringen af vedligeholdelsesaktiviteter efter bygningsdele sikrer samtidig, at det er muligt at sammenligne boligorganisationernes vedligeholdelsesplaner med resultaterne af granskningen. Det sker, ved at det er muligt at sammenligne vedligeholdelsesaktiviteter for udvalgte bygningsdele med samme bygningsdelskode.

Kategoriseringen af bygningsdele ved hjælp af forvaltningsklassifikationen består konkret af en kombination af 168 koder for generiske bygningsdele, den såkaldte bygningsdelsklassifikation, samt 23 kontonumre, der angiver en gruppering af bygningsdele og deres placering.

Et eksempel på en kategorisering kan således være 'bk.væg 22', hvor 'bk.væg' er bygningsdelsklassifikationen, der angiver, at der er tale om en væg; og '22' er kontonummeret, der angiver, at væggen er placeret i facaden. I alt giver kombinationen af bygningsdelsklassifikation og kontonumre 240 kombinationsmuligheder (bygningdelskoder).

Der kan konstateres nogle konkrete udfordringer med kategoriseringen, når den anvendes til at sammenligne data fra vedligeholdelsesplaner:

---

<sup>16</sup> Der synes dog at være nogen uklarhed om den nærmere afgrænsning af anvendelsen af konto 117 i henhold til reglerne om B-ordning, fælleskonto.

*Problemer med kategorisering af bygningsdele i forbindelse med vedligeholdelsesplaner:*

- **Præcisering af bygningsdeles placering.** Forvaltningsklassifikationen er baseret på en række generiske bygningsdele. Det medfører vanskeligheder ved at skelne mellem generisk ens bygningsdele, der dog er forskellige, typisk i kraft af deres placering. En generisk bygningsdel kan fx være 'væg'. Ved udarbejdelsen af en vedligeholdelsesplan og sammenligning med granskningen er man imidlertid nødt til at skelne mellem forskellige vægge i den enkelte afdeling, fx badeværelsesvægge, vægge i trappeopgange, facadevægge og vægge i garager og skure. Det er kun delvist muligt med forvaltningsklassifikationen. Problemstillingen er beskrevet nærmere i boks 1 nedenfor.
- **Valgmuligheder.** Forvaltningsklassifikationen omfatter 240 forskellige mulige kategoriseringer af bygningsdele (bygningdelskoder). Det relativt store antal valgmuligheder medfører et vist overlap, som har den konsekvens, at forskellige personer vil vælge forskellige bygningsdelskoder til ellers ens bygningsdele og dermed ens vedligeholdelsesaktiviteter. Fx vil nogen ved aktiviteten 'maling af facade' knytte aktiviteten til bygningsdelen 'væg' (bk.væg), mens andre vil knytte den til bygningsdelen 'overflade' (bk.ovf). Et andet eksempel vil være, at aktiviteten 'tagudskiftning' af nogen vil blive knyttet til bygningsdelen 'tagbeklædning' (bk.tad) og af andre til bygningsdelen 'tagkonstruktion' (bk.tak).

Der er i en række tilfælde ligeledes mulighed for at knytte bygningsdele til forskellige kontonumre, fx kan bygningsdele, der vedrører tekniske installationer i en række tilfælde både knyttes til en konto, der angiver teknisk installation i en bolig (konto 32), teknisk installation i fællesareal (konto 41) eller fælles tekniske installationer (konto 51-58). Hvis de tekniske installationer registreres samlet, som der med forvaltningsklassifikationens bygningsdele for samlede tekniske installationer (fx 'bk.van.sam', 'bk.afl.sam' etc.) gives mulighed, kan det medføre, at aktiviteter helt eller delvist bliver knyttet til 'forkerte' konti.

De mange mulige kategoriseringer kan således gøre det vanskeligt at trække data ud af vedligeholdelsesplanerne og sammenligne dem, da ellers ens aktiviteter kan være kategoriseret under forskellige bygningsdelsklassifikationer og kontonumre.



## Boks 1. Beskrivelse af klassifikationssystemer og udfordringer med angivelse af placering af bygningsdele

### Klassifikationssystemer og udfordringer med angivelse af placering af bygningsdele

Forvaltningsklassifikationen omfatter 168 generiske bygningsdele. En bygningsdel i forvaltningsklassifikationen er fx 'væg' med den tilhørende kode 'bk.væg'. Der er imidlertid den udfordring, at en afdeling ikke kun har én væg med tilhørende egenskaber og vedligeholdelsesaktiviteter, men flere forskellige vægge med hver deres egenskaber og vedligeholdelsesaktiviteter. Bygningsregistrering og vedligeholdelsesplan kan altså datamæssigt ikke alene bygges op om bygningsdelen 'væg' med koden 'bk.væg'. Det er nødvendigt at kunne skelne mellem forskellige vægge. Denne problemstilling gør sig også gældende i større eller mindre grad i andre klassifikationssystemer, fx CSS og BIM7AA.

Når et klassifikationssystem anvendes til et konkret byggeri, kan denne skelnen mellem flere ens bygningsdele ske ved at angive deres placering i byggeriet, fx placeringen i en 3D-model, samt ved at anvende et antal specifikt og nærmere definerede typer af vægge, der anvendes forskellige steder i byggeriet. Denne tilgang kan imidlertid ikke anvendes, når man ønsker at sammenligne data på tværs af byggerier/afdelinger. I det tilfælde er man nødt til at arbejde med *generiske* placeringer/typer.

Forvaltningsklassifikationen indeholder faktisk en struktur for en sådan generisk placering i form af forvaltningsklassifikationens kontoplans seks hovedgrupper. Ved hjælp af hovedgrupperne kan det således angives, om en væg befinder sig i klimaskærmen (hovedgruppe 2), inde i en bolig-/erhvervsenhed (hovedgruppe 3) eller på et fællesareal (hovedgruppe 4). Ved at kombinere klassifikationen 'bk.væg' med hovedgruppenummer 2, kan man således angive væggenes placering til at være i klimaskærmen, dvs. at der er tale om facade.

Forvaltningsklassifikationens kontoplan omfatter imidlertid ikke en nærmere præcisering af placeringen, idet den enkelte hovedgruppes underkonti ikke angiver en nærmere placering, men derimod samler flere sammenhørende bygningsdele under den pågældende hovedgruppes placering. Fx angiver konto 22, at der er tale om facade ved at samle bygningsdelen 'væg' med andre sammenhørende bygningsdele ('overflade', 'karnap' og 'tagterrasse') placeret i klimaskærmen.

Det er således en generel udfordring med forvaltningsklassifikationen – og andre klassifikationssystemer – at det kun i begrænset omfang er muligt at skabe en præcis datamæssig kode for en bygningsdel og dennes generiske placering. Det gælder fx badeværelsesvægge, som er beskrevet i tabel 2 nedenfor.

Problemstillingen med angivelse af placering gør sig ikke kun gældende på et generisk niveau. En afdeling vil således ofte have flere forskellige 'klimaskærms-vægge' (facader), idet en afdeling ofte består af flere bygninger, hvor facaderne kan have vidt forskellige egenskaber. DCAB løser denne problemstilling med etableringen af bygningstyper som en datakategori. Denne løsning går dog ikke igen i afdelingernes vedligeholdelsesplaner.

Disse udfordringer har særligt betydning for sammenligning af resultaterne af granskningen med boligorganisationernes egne vedligeholdelsesplaner. Granskningen omfatter således kun vedligeholdelsesaktiviteter for tyve udvalgte bygningsdele. Det er derfor afgørende, at granskningens vedligeholdelsesaktiviteter sammenlignes med de tilsvarende aktiviteter i boligorganisationens vedligeholdelsesplan. Forudsætningen for at det kan ske, er, at vedligeholdelsesaktiviteterne registreres under de samme kategorier, da sammenligningen sker automatisk i DCAB. Med andre ord er det en forudsætning, at boligorganisationerne registrerer alle aktiviteter, der vedrører bygningsdelene i granskningen, med præcis de koder, som anvendes i granskningen og ikke med andre koder, og at boligorganisationerne ikke registrerer aktiviteter, der ikke vedrører bygningsdelene i granskningen, med de koder, der indgår i granskningen.

I tabel 2 nedenfor er beskrevet fire områder, hvor det vurderes, at der som følge af kategoriseringerne vil kunne opstå udfordringer med sammenligningerne:

**Tabel 2. Eksempler på mulige datamæssige udfordringer ved sammenligning af granskning og vedligeholdelsesplaner**

Eksempel	Beskrivelse
<b>Valg af bygningsdelsklassifikation</b>	I forhold til den løbende vedligeholdelse kan en boligorganisation have valgt at registrere overfladebehandlinger af bygningsdele, fx afrensning, behandling og maling af facader, tage, døre og vinduer under bygningsdelen 'bk.ovf' (overflade), mens disse aktiviteter i granskningen forudsættes registreret under de relevante bygningsdele, dvs. bk.væg, bk.vin mv.
<b>Afgrænsning af badeværelsesvægge</b>	I granskningen er én af de tyve bygningsdele badeværelsesvægge ("Badeværelser, væg, inkl. fuger mm."). Den anvendte kode herfor er bygningsdelsklassifikationen 'bk.væg', som fortæller, at der er tale om vægge, kombineret med kontonummeret 31, der fortæller, at væggene er placeret i en bolig- eller erhvervsenhed. Der kan ikke anvendes en mere præcis kode. Kombinationen 'bk.væg' og kontonummer '31' vil i boligorganisationernes vedligeholdelsesplaner således være anvendt for alle aktiviteter, der vedrører vægge, der er placeret i bolig- og erhvervsenheder – altså også vægge i alle andre rum end badeværelset. Derudover vil nogle af de aktiviteter, som formentlig tænkes at indgå i granskningen, jf. eksemplet ovenfor, i en række tilfælde indgå i boligorganisationens vedligeholdelsesplan med koden 'bk.ovf' i stedet for 'bk.væg'.
<b>Valg af kontonummer ved tekniske installationer</b>	I granskningen indgår "afløbssystem", "varmesystem", "el-system" mv. som samlede bygningsdele. De er defineret med deres kode for de pågældende bygningsdele (fx afløbssystem med klassifikationen 'bk.afl.sam') samt kontonummeret for tekniske installationer (kontiene 51-58). Forvaltningsklassifikationen giver imidlertid mulighed for, at en del af de tekniske installationer angives med kontonummeret for tekniske installationer i bolig- og erhvervsenhed (konto 32) eller fælles indvendige arealer (konto 41). Aktiviteter, der vedrører de samlede tekniske installationer, vil således kunne være fordelt på flere forskellige konti – og dermed koder – i boligorganisationernes vedligeholdelsesplaner, end det forudsættes i granskningen.
<b>Bygninger der ikke medtages</b>	<p>For at håndtere udfordringen med at afdelinger kan omfatte flere forskellige bygninger, er der i forbindelse med granskningen etableret en opdeling af den enkelte afdelings bygninger i bygningstyper. Denne opdeling anvendes dog ikke i afdelingernes vedligeholdelsesplaner.</p> <p>Opdelingen i bygningstyper medfører, at det kun er opvarmede bygninger, der medtages i granskningen, mens alle bygninger – også uopvarmede – som udgangspunkt indgår i afdelingens vedligeholdelsesplan med aktiviteter under de relevante koder.</p> <p>Fx vil der i boligorganisationens vedligeholdelsesplan kunne indgå aktiviteter vedrørende facader på garager under koden 'bk.væg 22'. Disse aktiviteter vil ikke indgå i granskningen.</p>

Det vurderes på baggrund af de mulige udfordringer, at der med fordel kan udarbejdes en mere præcis kategorisering af bygningsdele i vedligeholdelsesplanerne særligt med henblik på at muliggøre præcise sammenligninger med granskningen. En løsning bør tage udgangspunkt i dels at etablere de relevante datamæssige koder for kombinationen af bygningsdele og deres placering, dels at sikre større entydighed og enkelhed i anvendelsen heraf.

Det vurderes, at den enkleste måde at gøre dette på er at opdatere forvaltningsklassifikationens kontoplan, som allerede består af 23 enkle koder, der angiver (grupper af) bygningsdele og deres placering. Der er således

allerede et stort sammenfald mellem relevante konti i forvaltningsklassifikationens kontoplanen og de udvalgte bygningsdele i granskningen.

En opdatering af kontoplanen vil kunne gøre det muligt at sammenligne de relevante aktiviteter i henholdsvis granskningen og vedligeholdelsesplanerne alene ved hjælp af de anvendte kontonumre. Det samme gør sig gældende ved sammenligning af vedligeholdelsesplaner på tværs af afdelinger. En sådan løsning udelukker ikke en objektbaseret tilgang i boligorganisationernes registreringer og den fortsatte anvendelse af forvaltningsklassifikationens bygningsdelsklassifikation og forudsætter ikke ændringer i denne, men gør de datamæssige sammenligninger af aktiviteter uafhængige af den anvendte bygningsdelsklassifikation, herunder forskelle i den praktiske anvendelse heraf i den enkelte afdeling.

Det vurderes således, at der med fordel kan udarbejdes en opdateret kategorisering af bygningsdele i forvaltningsklassifikationens kontoplan, som beskrives uddybende i analysens anden del:

*Foreslået initiativ:*

- **Kategorisering af bygningsdele (initiativ 3B)**

## **Ændringer i DCAB og granskningen samt BOSSINF**

Som det fremgår ovenfor, foreslås det, at begreber og definitioner præciseres, og at forvaltningsklassifikationens kontoplan opdateres. Disse ændringer kan få betydning for granskning og DCAB samt BOSSINF, som er det indberetningssystem, som boligorganisationerne bruger i forbindelse med nybyggeri og renoveringer.

Samtidig fremgår det ovenfor, at der må forventes nogle udfordringer med at sammenligne resultaterne af granskningen med boligorganisationernes vedligeholdelsesplaner.

På den baggrund foreslås en række ændringer i DCAB og granskningen samt i BOSSINF. Forslagene beskrives uddybende i analysens anden del.

*Foreslåede initiativer:*

- **Ændringer i DCAB og granskningen (initiativ 3C)**
- **Ændringer i BOSSINF (initiativ 3D)**

## **3.4 Potentialer ved de foreslåede initiativer**

Der er ovenfor identificeret tolv initiativer, som det vurderes hensigtsmæssigt at arbejde videre med. De tolv initiativer beskrives og diskuteres uddybende i analysens anden del. Nedenfor beskrives de potentialer, som det vurderes, at der kan opnås ved at gennemføre initiativerne helt eller delvist.

Overordnet er det vurderingen, at initiativerne vil understøtte større viden og gennemsigtighed som grundlag for optimale beslutninger om vedligeholdelse, henlæggelser og renoveringer i den almene sektor:

Potentialer ved de foreslåede initiativer:

- **Bedre beslutningsgrundlag vedrørende den enkelte afdeling.** Beboere, afdelingsbestyrelser og ansatte vil få et bedre overblik over den enkelte afdelings vedligeholdelsesbehov og kunne sammenligne det med andre sammenlignelige afdelingers vedligeholdelsesbehov. Det må forventes at styrke dialogen med afdelingsbestyrelser og beboere om, hvordan der afsættes de nødvendige henlæggelser i afdelingens budget.
- **Bedre beslutningsgrundlag for organisationsbestyrelsen.** Organisationsbestyrelsen har ansvaret for, at boligorganisationens afdelinger vedligeholdes forsvarligt, og at der i afdelingernes budgetter afsættes de nødvendige midler hertil. Det er i dag vanskeligt for organisationsbestyrelserne at leve op til denne forpligtelse, da det er vanskeligt for dem at opnå et samlet overblik over vedligeholdelsesbehovet og henlæggelserne i de enkelte afdelinger. Et enkelt og gennemsigtigt datagrundlag vil give organisationsbestyrelserne bedre muligheder for at leve op til deres lovbestemte ansvar.
- **Styrket grundlag for kommunernes tilsyn.** I lighed med organisationsbestyrelserne peger kommunerne på, at det er vanskeligt for dem at føre et effektivt tilsyn med vedligeholdelsen af afdelingerne og deres henlæggelser. Det kræver fx i dag, at kommunerne gennemfører egne fysiske besigtigelser og sætter sig ind i den enkelte boligorganisationens vedligeholdelsesplaner.<sup>17</sup> Enkle og gennemsigtige data, der viser og sammenligner de enkelte afdelingers vedligeholdelsesbehov og henlæggelser i få tal, og som muliggør sammenligning vil øge kommunernes muligheder for at føre et mere proaktivt tilsyn.
- **Bedre analyser og dermed større gennemsigtighed om beslutninger og prioriteringer i den almene sektor.** De centrale aktører, staten og Landsbyggefonden, vil få et forbedret grundlag for at gennemføre analyser. Analyserne vil bidrage med bedre viden om de prioriteringer og valg, der samlet set træffes i den almene sektor af de lokale aktører.

Derudover må det forventes, at et bedre beslutningsgrundlag og mere optimale beslutninger vil føre til mere optimal anvendelse af de samlede ressourcer i den almene sektor i form af:

- **Skærpet fokus på og bedre beslutninger om nødlidende afdelinger.** Med bedre og mere sammenlignelig viden om de enkelte afdelingers vedligeholdelsesbehov og henlæggelsesniveauer vil det i områder med strukturelle demografiske udfordringer i højere grad være muligt for boligorganisationer, kommuner og Landsbyggefonden at identificere de afdelinger, som det vil være mindst rentabelt at videreføre som almene afdelinger.
- **Mindre behov for støtte til renoveringer fra Landsbyggefonden.** I det omfang afdelingerne i højere grad henlægger tilstrækkeligt og udfører vedligeholdelsesarbejder på det byggeteknisk optimale tidspunkt, må behovet for støtte fra Landsbyggefonden til bygningsrenovering – alt andet lige – forventes at falde. Det er imidlertid også nødvendigt at være opmærksom på, at i det omfang bedre data viser et behov for øgede henlæggelser i afdelinger, hvor det er vanskeligt at øge huslejen, vil der kunne opstå et behov for øget støtte fra Landsbyggefonden eller boligorganisationerne til at understøtte den løbende drift.

---

<sup>17</sup> Se også Indenrigs- og Boligministeriet: "Analyse af tilsyn med almene boliger" (maj 2021).

## 4 INITIATIVER

De tolv initiativer, som er identificeret i analysens første del, beskrives uddybende i dette kapitel.

I analysens første del er der identificeret tolv initiativer, som det vurderes, at der med fordel kan arbejdes videre med. En oversigt over de tolv initiativer fremgår nedenfor. Initiativerne beskrives uddybende i denne del af analysen.

*Foreslåede initiativer vedrørende vedligeholdelsesplaner og henlæggelser:*

- **Initiativ 1A – Regulering vedrørende vedligeholdelsesplaner**

Det foreslås at opdatere og præcisere driftsbekendtgørelsen og vejledning vedrørende udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner. Opdateringen og præciseringerne skal forenkle reglerne, gøre udarbejdelsen af vedligeholdelsesplaner mere ensartet samt afklare en række tvivlsspørgsmål, som i dag gør sig gældende.

- **Initiativ 1B – Standard-vedligeholdelsesplan**

Det foreslås, at den nuværende standard for udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner udvides med yderligere oplysninger. Det foreslås, at vedligeholdelsesplanen omfatter en oversigt over vedligeholdelsesaktiviteter, et likviditetsbudget, en sammenligning med granskningen og fire nøgletal, som blandt andet organisationsbestyrelser og tilsynskommuner kan anvende.

- **Initiativ 1C – Præcisering af organisationsbestyrelsens ansvar**

Det foreslås, at organisationsbestyrelsens ansvar for forsvarlig vedligeholdelse og tilstrækkelige henlæggelser præciseres og gøres tydeligere i reguleringen.

- **Initiativ 1D – Bedre ledelsesinformation til organisationsbestyrelser**

Det foreslås, at organisationsbestyrelserne får adgang til data for den samlede boligorganisations status i forhold til vedligeholdelsesbehov og henlæggelser. Ledelsesinformationen kan samtidig bruges i styringsdialogen med tilsynskommunen

- **Initiativ 1E – Overvejelser om lån af egne midler**

Da de henlagte midler i de kommende år forventes at være stigende, kan det overvejes at analysere fordele og ulemper ved at præcisere eller opdatere reglerne vedrørende anvendelse af henlagte midler til udlån inden for boligorganisationen, herunder risici for tab af de henlagte midler.

*Foreslåede initiativer vedrørende kontoplanen og vedligeholdelsesudgifter:*

- **Initiativ 2A – Ændring af konto 303 vedrørende udgifter til renoveringer**

Det foreslås, at konto 303 vedrørende udgifter til renoveringer ændres, så udgifter til renoveringer opdeles i udgifter til henholdsvis vedligeholdelse og forbedringer. Det foreslås samtidig, at der oprettes en særskilt konto til kontering af udgifter i igangværende renoveringssager.

- **Initiativ 2B – Opdeling af vedligeholdelsesudgifter i seks hovedgrupper**

For at forenkle kontoplanen foreslås det at overveje, om opdelingen af vedligeholdelsesudgifterne i seks hovedgrupper på en række konti skal ændres.

- **Initiativ 2C – Nye navne til konti vedrørende vedligeholdelsesudgifter**

På baggrund af de foreslåede ændringer i initiativ 2A og for at gøre navnene på en række konti mere retvisende og intuitive foreslås det, at navnene på en række konti, der vedrører vedligeholdelsesudgifter, ændres.

*Foreslåede initiativer vedrørende begreber, definitioner og datakategorier:*

- **3A – Begreber og definitioner**

Det foreslås, at der etableres mere præcise definitioner af de begreber, som ligger til grund for registrering i vedligeholdelsesplanerne og kontering i henhold til kontoplanen. Det gælder særligt skelen mellem vedligeholdelse og forbedringer.

- **3B – Kategorisering af bygningsdele**

Det foreslås, at kontoplanen i forvaltningsklassifikationen opdateres med henblik på at sikre bedre konsistens i data og understøtte mulighederne for sammenligninger af fx vedligeholdelsesplaner og resultaterne af granskningen.

- **3C – Ændringer i granskningen og Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB)**

Det foreslås, at der gennemføres enkelte ændringer i den etablerede ordning for granskning og i DCAB. DCAB er Landsbyggefondens database til indberetning af afdelingernes vedligeholdelsesplaner og registrering af resultaterne af granskningen.

- **3D – Ændring i BOSSINF**

Det foreslås, at opdelingen af håndværkerudgifter i BOSSINF enten afskaffes eller tilpasses med henblik på forenkling. BOSSINF er det system, som boligorganisationerne anvender til at indberette nybyggerier og større renoveringer til kommunerne, staten, Landsbyggefonden og Byggeskadefonden, blandt andet med henblik på at opnå dækning fra Byggeskadefonden.

## 4.1 Vedligeholdelsesplaner og henlæggelser

Når data fra vedligeholdelsesplanerne indsamles centralt, så de blandt andet kan sammenlignes med resultaterne af granskningen og andre afdelingers vedligeholdelsesplaner, er det afgørende, at vedligeholdelsesbehovet i vedligeholdelsesplanerne opgøres på en ensartet og struktureret måde. Analysens første del viser imidlertid, at der er forskel på, hvordan boligorganisationerne opgør vedligeholdelsesbehovet og udarbejder deres vedligeholdelsesplaner. For at sikre en mere ensartet udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner fremadrettet foreslås to initiativer, som vil sikre en mere ensartet opgørelse af vedligeholdelsesbehovet på tværs af afdelinger:

*Foreslåede initiativer:*

- **Initiativ 1A – Regulering vedrørende vedligeholdelsesplaner**
- **Initiativ 1B – Standard-vedligeholdelsesplan**

Da beslutninger om en afdelings henlæggelser har en potentiel iboende konflikt mellem de nuværende beboeres interesser og fremtidige beboeres interesser foreslås to initiativer, der styrker rammerne om organisationsbestyrelsens overordnede ansvar for at sikre den rette balance mellem disse interesser – og dermed sikre en forsvarlig vedligeholdelse af afdelingerne og tilstrækkelige henlæggelser hertil:

*Foreslåede initiativer:*

- **Initiativ 1C – Præcisering af organisationsbestyrelsens ansvar**
- **Initiativ 1D – Bedre ledelsesinformation til organisationsbestyrelser**

Endelig beskrives overvejelser om reglerne vedrørende lån af egne midler som følge af den forventede stigning i henlæggelserne i de kommende år:

*Foreslåede initiativer:*

- **Initiativ 1E – Overvejelser om lån af egne midler**

## **Initiativ 1A – Regulering vedrørende vedligeholdelsesplaner**

Reguleringen vedrørende udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner findes hovedsageligt i driftsbekendtgørelsens §§ 62-68. Dertil kommer vejledning om drift af almene boliger, der indeholder et afsnit om vedligeholdelsesplaner og henlæggelser (afsnit 14). Bestemmelserne i vejledningen må dog betragtes som delvist forældede.

Det foreslås, at reguleringen opdateres, så kravene til udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner forenkles, præciseres og i højere grad matcher en hensigtsmæssig tilrettelæggelse af arbejdet i boligorganisationerne.

Ændringerne foreslås som minimum at omfatte driftsbekendtgørelsen. En del af ændringerne kan dog formentlig med fordel placeres i en vejledning fremfor i bekendtgørelsen.

Der er som hovedregel ikke taget stilling til, i hvilket omfang ændringerne skal indgå i driftsbekendtgørelsen eller i en vejledning på området. Forslag til ændringer er så vidt muligt struktureret efter driftsbekendtgørelsens §§ 62-68. Nedenfor gennemgås de foreslåede ændringer.

## § 62: Skelnen mellem afdelinger omfattet og ikke omfattet af Byggeskadefonden

I forhold til hvilke krav der gælder for udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner, skelnes der i dag mellem afdelinger, der er omfattet af Byggeskadefondens dækning, og afdelinger, der ikke er omfattet af Byggeskadefondens dækning.<sup>18</sup>

Afdelinger, der ikke er omfattet af Byggeskadefondens dækning, skal følge bestemmelserne i driftsbekendtgørelsen. Afdelinger, der er omfattet af Byggeskadefondens dækning, skal følge bestemmelserne i bekendtgørelse om bygningsdrift.

Det foreslås, at alle afdelinger omfattes af enslydende regler, som fastsættes i driftsbekendtgørelsen. Det bør i forlængelse heraf overvejes, om bekendtgørelse om bygningsdrift kan afskaffes eller alternativt ændres, så den alene vedrører forhold, der ikke er reguleret i driftsbekendtgørelsen.

Forslaget vurderes ikke at have praktiske konsekvenser, da bestemmelserne i vidt omfang er enslydende. I det omfang det vurderes, at bekendtgørelse om bygningsdrift medfører skærpede krav til afdelinger omfattet af Byggeskadefondens dækning, og disse krav ønskes fastholdt, kan det overvejes, om disse skærpede krav skal gælde alle afdelinger, eller om bekendtgørelse om bygningsdrift skal ændres, så den kun omfatter disse skærpede krav.

## § 62: Frekvens for udarbejdelse af tilstandsrapport

Der er i dag krav om, at der i en afdeling skal foretages en gennemgang af afdelingens vedligeholdelsesstand og udarbejdes en rapport på baggrund heraf (tilstandsrapport) én gang årligt.

Det foreslås, at kravet ændres, så der minimum hvert femte år skal udarbejdes en tilstandsrapport. Ændringen vil optimere ressourceanvendelsen i boligorganisationerne.

Da boligorganisationerne i dag generelt ikke lever op til kravet, vil forslaget have begrænsede praktiske konsekvenser. Det vurderes i den forbindelse ikke hensigtsmæssigt at kræve, at boligorganisationerne fremover lever op til kravet, da ressourceforbruget på at udarbejde årlige tilstandsvurderinger ikke vil stå mål med gevinsterne. Det vurderes mere effektivt, at tilstandsvurderingerne i overensstemmelse med almindelig praksis inden for facility management udarbejdes hvert tredje til femte år. Det kan eventuelt samtidig sikres, at vurderingerne har en så høj kvalitet som muligt, fx gennem det krav om granskning, som er indført, men som pt. ikke udføres, jf. også initiativ 3C.

Forslaget skal samtidig ses i lyset af, at det foreslås at præcisere, at afdelingens vedligeholdelsesplan skal udarbejdes/ajourføres årligt.

## § 63: Forskellige metoder til fastsættelse af henlæggelser

Der er i dag mulighed for at vælge mellem to forskellige metoder, når en boligorganisation skal fastsætte henlæggelserne. Boligorganisationen kan enten vælge at henlægge til fornyelse af tekniske installationer og hovedstandsættelse eller henlægge samlet til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

---

<sup>18</sup> En afdeling er som udgangspunkt omfattet af Byggeskadefondens dækning, hvis den er opført efter 1. juli 1986 eller har fået gennemført forskellige typer af renovering efter 1. juli 2011, herunder støttede renoveringer, jf. almenboliglovens §§ 151 med flere.



Det foreslås, at der gennemføres en forenkling, så der kun er én metode, nemlig at der skal henlægges samlet til planlagt vedligeholdelse. Konsekvenserne heraf vil være begrænsede, da alle eller næsten alle boligorganisationer anvender den metode, som foreslås videreført.

Det foreslås samtidig, at formuleringen "planlagt og periodisk" vedligeholdelse forenkles til "planlagt vedligeholdelse", jf. også initiativ 3A.

Det foreslås desuden, at det præciseres, at der skal henlægges til alle nødvendige aktiviteter til forebyggende og fornyende vedligeholdelse.

### § 63. Navn

Det foreslås, at "vedligeholdelses- og fornyelsesplan" forenkles og forkortes til "vedligeholdelsesplan".

En forkortelse vil desuden være begrebsligt mere korrekt, da 'fornyelse' ikke er et klart byggefagligt begreb og i øvrigt ikke kan anses for at være noget andet end vedligeholdelse, som det antydes med det nuværende navn.

### §63. Fastsættelse af de forventede udgifter til vedligeholdelsesaktiviteter

Det følger i dag af § 63, stk. 3, at de forventede udgifter til vedligeholdelsesaktiviteter skal fastsættes ud fra den forventede pris på det tidspunkt, hvor aktiviteten skal udføres ("genanskaffelsesprisen").

Det foreslås, at det i bekendtgørelsen fastsættes, at det i stedet er den aktuelle pris / prisen i det første år, som vedligeholdelsesplanen vedrører, dvs. afdelingens kommende budgetår, der anvendes. Dermed vil der være sammenfald mellem vedligeholdelsesplanen og afdelingens budget.<sup>19</sup>

Det kan i forlængelse heraf præciseres, at priserne i vedligeholdelsesplanen ved den årlige udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen skal opdateres til årets priser. Det kan i den forbindelse eventuelt præciseres, at byggeprisindekset eller et lignende indeks kan/skal anvendes.<sup>20</sup>

Det kan desuden præciseres, at en aktivitet skal prissættes ud fra den bedst mulige faglige vurdering, fx ud fra erfaring, brug af prisdata-baser eller indhentelse af tilbud/overslag, og omfatte alle nødvendige udgifter forbundet med gennemførelse af aktiviteten.

Forslaget skal ses i lyset af to forhold:

For det første at forlængelsen af den periode, som vedligeholdelsesplanerne omfatter, fra ti til tredive år dels gør det vanskeligt at fastlægge prisen på vedligeholdelsesaktiviteter i de sidste år i perioden, dels kan medføre væsentlige forskelle mellem afdelingernes forventede vedligeholdelsesudgifter som følge af forskelle i valg af fremskrivningsfaktor eller valg mellem brug af dagspris eller genanskaffelsespris.

For det andet at en præcisering af at de budgetterede henlæggelser skal være lineære i hele perioden ved udarbejdelsen af en vedligeholdelsesplan, jf. nedenfor, tilsiger, at der også anvendes 'faste' priser i forhold til udgifterne.

---

<sup>19</sup> Denne metode er allerede beskrevet i vejledning om drift af almene boliger, afsnit 14.2.1, hvor der synes at være givet mulighed for, at en boligorganisation kan vælge mellem dagspris og genanskaffelsespris.

<sup>20</sup> Som det også fremgår af vejledning om drift af almene boliger, afsnit 14.2.1.

### § 63. Fastsættelse af henlæggelsernes størrelse mv.

Det følger af § 63, at henlæggelserne i en afdeling skal modsvare de forventede vedligeholdelsesudgifter i de kommende tyve år. Det er imidlertid realiteten, at dette ikke altid sker.

Det kan på den baggrund overvejes at præcisere, at udgifterne til vedligeholdelse skal finansieres af henlæggelser, *undtagen i helt særlige tilfælde*.

En sådan tilføjelse af "undtagen i helt særlige tilfælde" vurderes grundlæggende at være i overensstemmelse med den gældende regulering, da det fx må gælde, at en afdeling ikke skal henlægge til vedligeholdelsesudgifter, hvor der er givet tilsagn om trækingsretsmidler eller reoveringsstøtte fra Landsbyggefonden eller lignende. Det er imidlertid afgørende, at det står klart, at en undtagelse til reglen om, at der skal henlægges til vedligeholdelse, er en undtagelse, som kun kan anvendes i helt særlige tilfælde. Dette forudsætter en stærk styring med, hvornår undtagelsen anvendes, fx ved godkendelse af det kommunale tilsyn, ligesom der løbende vil skulle følges op på omfanget af anvendelsen. Dette vil fx kunne gøres ved, at det i styringsrapporten angives, hvis undtagelsen anvendes.

Det kan i forlængelse heraf overvejes, om det skal præciseres, hvilke "helt særlige tilfælde" der skal være tale om.

En sådan præcisering kan omfatte forhold, der i dag formentlig allerede må antages at være omfattet af gældende regulering:

- **Tilsagn om støtte.** Hvis der foreligger tilsagn om tilskud og/eller lånefinansiering fra Landsbyggefondens reoveringsstøtteordning, trækingsret, dispositionsfond eller lignende.
- **Godkendelse fra tilsynet.** Hvis tilsynskommunen har accepteret, at en vedligeholdelsesaktivitet kan finansieres helt eller delvist af lån, fx ved tilsagn om at stille garanti for lånet.

En sådan præcisering kan også være udvidende i forhold til gældende regulering. Der skal i den forbindelse dog være opmærksomhed på, at en sådan udvidende præcisering kan have utilsigtede konsekvenser i forhold til opportunistisk adfærd i afdelingerne. Eksempler på udvidende præciseringer kan være:

- **Forventet tilsagn om støtte.** Hvis der *forventes* at komme tilsagn, om tilskud og/eller lånefinansiering fra Landsbyggefondens reoveringsstøtteordning, trækingsret, dispositionsfond eller lignende.
- **Ekstraordinær udgift.** Hvis vedligeholdelsesudgiften anses for at være ekstraordinær, fx som følge af byggeskader, og afdelingen eventuelt ikke kan 'nå' at henlægge til udgiften. Se mere om definitionen af ekstraordinær under initiativ 3A nedenfor.
- **Nødvendighed.** Hvis det af hensyn til afdelingens fortsatte drift som almen boligafdeling vurderes ikke at være muligt at henlægge de nødvendige midler, idet huslejen fx vil stige for meget.
- **Godkendelse fra organisationsbestyrelsen.** Hvis organisationsbestyrelsen har accepteret, at en vedligeholdelsesaktivitet kan finansieres helt eller delvist af lån.

Det foreslås desuden at præcisere, at det for samtlige aktiviteter skal fremgå, hvordan de forventes finansieret. Den forventede finansiering skal således være fordelt på henlæggelser, lån og tilskud. Og at det i den forbindelse også skal angives, hvis en andel af aktiviteten anses for at være forbedringer.

Endelig foreslås følgende præciseringer vedrørende budgettering af henlæggelserne:

- **Fastsættelse af henlæggelsernes samlede størrelse.** Der skal henlægges, så de henlagte midler til planlagt vedligeholdelse ved budgetårets begyndelse plus de samlede budgetterede årlige henlæggelser i de kommende tyve år fratrukket det sidste års henlæggelser svarer til de udgifter, der er nødvendige for at finansiere de planlagte vedligeholdelsesaktiviteter, der ikke finansieres med lån eller tilskud, jf. ovenfor.
- **Likviditet.** Der skal ligeledes budgetteres, så de henlagte midler ved afslutningen af hvert år i perioden mindst udgør de budgetterede henlæggelser i det pågældende år.
- **De budgetterede henlæggelsesprofil.** Der skal budgetteres, så henlæggelserne har den samme størrelse hvert år i perioden (lineære henlæggelser). Det kan dog overvejes, om der skal gives mulighed for, at der eventuelt i en overgangsperiode i forbindelse med indførelse af ændret regulering på området kan budgetteres med en stigende profil i fx de første fem år af den periode, som vedligeholdelsesplanen omfatter.<sup>21</sup>

### § 63 og 67. Skelnen mellem vedligeholdelse og forbedringer

Det følger af den nuværende regulering, at vedligeholdelse skal finansieres af henlæggelser, mens der ikke må henlægges til forbedringer. Det er på den baggrund afgørende, at der kan skelnes korrekt mellem vedligeholdelse og forbedringer.

Det foreslås, at det præciseres, at det er den **lejeretlige skelnen mellem vedligeholdelse og forbedringer**, der skal lægges til grund, jf. også vejledning om drift af almene boliger afsnit 14.2.

Det kan overvejes at angive nærmere, hvordan den lejeretlige skelnen mellem vedligeholdelse og forbedringer skal forstås og tolkes i praksis og eventuelt medtage enkelte undtagelser til udgangspunktet om, at det er den lejeretlige skelnen, som den også kendes på det private område, der skal lægges til grund. Der kan i den forbindelse udarbejdes en præcisering af, hvordan opdelingen i vedligeholdelse og forbedringer i forbindelse med gængse vedligeholdelsesaktiviteter skal ske. Det kan ske fx ved vejledning fra ministeriet eller Landsbyggefonden. Dette beskrives nærmere i initiativ 3A.

Det bør i forlængelse heraf præciseres, at udgifterne til en vedligeholdelsesaktivitet, hvor det er relevant, skal opdeles i en vedligeholdelses- og forbedringsdel i vedligeholdelsesplanen.

Det skal bemærkes, at fordelingen mellem vedligeholdelse og forbedringer varierer betydeligt fra boligorganisation til boligorganisation, og at en præcisering af reglerne dermed vil kunne medføre en del ændringer i afdelingernes nuværende vedligeholdelsesplaner.

### § 63. Krav om fast opbygning / skabelon for vedligeholdelsesplaner

Det fremgår af § 63, stk. 4, at der kan stilles krav om, at vedligeholdelsesplanen skal udformes i overensstemmelse med et klassifikationssystem.

Det foreslås, at formuleringen ændres, så der stilles krav om, at vedligeholdelsesplanen skal udarbejdes efter en fast skabelon, jf. initiativ 1B.

---

<sup>21</sup> En stigende profil kan fx være begrundet i udløb af eksisterende låneydelser på et senere tidspunkt mv.

## § 63-64. Organisationsbestyrelsens forpligtelser

Det foreslås, at organisationsbestyrelsens forpligtelser, jf. almenboliglovens § 14b, stk. 3, medtages i driftsbekendtgørelsen, eventuelt sammen med kravene vedrørende granskning der foreslås nedenfor.

### § 64. Granskning

Det foreslås, at kravene til granskningen og den af Landsbyggefonden etablerede ordning bringes i overensstemmelse med hinanden. Det kan ske, ved at kravene i bekendtgørelsen ændres, så man afskaffer kravet om, at afdelingens tilstandsrapport skal gransknes. Det kan også ske, ved at den etablerede ordning justeres. Der foreslås i den forbindelse i initiativ 3C nogle konkrete justeringer af den etablerede ordning.

Det foreslås samtidig, at organisationsbestyrelsens forpligtelser i forlængelse af granskningen præciseres, jf. også initiativ 1C. Det kan fx omfatte, at organisationsbestyrelsen i forbindelse med styringsdialogen skal afgive en redegørelse til tilsynskommunen i følgende tilfælde:

- **Væsentlig finansiering af andet end henlæggelser.** Hvis de forventede udgifter til vedligeholdelse i en afdeling i væsentligt omfang forventes finansieret af andet end henlæggelser,
- **Væsentlig afvigelse fra granskningen.** Hvis de forventede udgifter i en afdelings vedligeholdelsesplan afviger væsentligt fra de af granskeren anslåede forventede udgifter til de granskede bygningsdele, og/eller
- **For få henlæggelser.** Hvis de forventede samlede udgifter til vedligeholdelse i boligorganisationens afdelinger – i henhold til egne vedligeholdelsesplaner eller granskernes – afviger væsentligt fra de forventede samlede disponible henlæggelser i de kommende tyve år.<sup>22</sup>

Det kan samtidig præciseres, at revisor som led i sin revision har til opgave at påse, om ovenstående tre betingelser gør sig gældende.

### Overvejelser om henlæggelser til forbedringer

I en del boligorganisationer henlægger man til den fulde udgift til fornyelse af bygningsdele, uanset at en del af udgifterne må betragtes som forbedringer. Det kan ske ud fra forskellige hensyn, fx:

- At opfyldelse af den almindelige udvikling i kravene til bygningsdele, fx som følge af lovkrav, ikke anses for at være forbedringer.
- Et ønske om at henlægge til den fulde udgift ved almindelige fornyelser af bygningsdele, så beboerne ikke bliver belastet af lån hertil, fx til vinduer, døre, tag mv.
- Vanskelighederne ved at opdele udgifterne til en konkret aktivitet i vedligeholdelse og forbedringer.
- At beboerne foretrækker at 'spare op' til forbedringer i stedet for at skulle lånefinansiere dem.

Det kunne på den baggrund være relevant at overveje at gøre reguleringen mere smidig, så det – i et vist omfang – blev tilladt at henlægge til forbedringer. Det kunne fx være i de tilfælde, hvor forbedringen er en integreret og uadskillelig del af vedligeholdelsen, og/eller hvor udgifterne til forbedringen ikke er væsentlige.

---

<sup>22</sup> De forventede disponible henlæggelser fastsættes som summen af de henlagte midler til planlagt vedligeholdelse på konto 401 plus de samlede budgetterede årlige henlæggelser i de kommende tyve år fratrukket det sidste (tyvende) års henlæggelser.

En sådan mulighed rejser imidlertid den problemstilling, at man dermed bryder med det grundlæggende princip om balanceleje og samtidighed i afholdelsen af udgifter i afdelingen. Med en sådan mulighed vil der således ikke længere være sammenhæng mellem de udgifter, der følger af enkelte lejers brug af sin bolig, og dennes husleje.

Samtidig vil man skulle tage stilling til, i hvilke tilfælde forbedringer så rent faktisk må finansieres af henlæggelser. Da henlæggelser ikke er øremærket særlige formål, kan man ikke se, i hvilket omfang en måske for nyligt besluttet praksis om at henlægge til forbedringsdelen af vedligeholdelse rent faktisk har genereret tilstrækkelige henlæggelser til, at disse også kan/må anvendes til forbedringer.<sup>23</sup>

Det er på den baggrund samlet vurderingen, at det *ikke* vil være hensigtsmæssigt at ændre den overordnede regel om, at der ikke må henlægges til forbedringer, og at forbedringer ikke må finansieres af henlæggelser.

## Initiativ 1B – Standard-vedligeholdelsesplan

Boligorganisationernes vedligeholdelsesplaner bliver i dag i store træk udarbejdet efter en fast skabelon. Det muliggør også, at vedligeholdelsesplanerne kan indberettes til DCAB. Vedligeholdelsesplanernes nuværende opbygning giver imidlertid, som beskrevet i analysens første del, enkelte udfordringer i forhold til håndtering af fx vedligeholdelsesaktiviteter, der er finansieret af lån eller tilskud, og i forhold til forbedringsdelen af en vedligeholdelsesaktivitet. Boligorganisationerne håndterer disse udfordringer på forskellige måder, hvilket gør sammenligning af de indberettede vedligeholdelsesplaner vanskelig.

På den baggrund foreslås det, at der fastlægges en opdateret skabelon, som alle boligorganisationer skal følge ved udarbejdelsen af vedligeholdelsesplaner. Skabelonen foreslås at bestå af fire dele, som beskrives nærmere nedenfor:

*Standard for vedligeholdelsesplaner med fire dele:*

- **Oversigt over planlagte vedligeholdelsesaktiviteter**
- **Likviditetsbudget** som anvendes til fastsættelse af henlæggelserne i afdelingens budget
- **Sammenligning med resultatet af granskningen**
- **Nøgletal** der giver afdelingen, organisationsbestyrelsen, revisor og tilsynskommunen et relevant overblik

Opdateringen af skabelonen for vedligeholdelsesplaner følger overordnet den systematik, der kendes og anvendes i dag. Forslaget vil således fortsat gøre det muligt at generere vedligeholdelsesplanen ud fra en bygningsregistrering og bygningsdelskort og dermed tage udgangspunkt i en objektbaseret datastruktur hos de boligorganisationer, der anvender en sådan tilgang.

### Oversigt over planlagte vedligeholdelsesaktiviteter

Det foreslås, at den skabelon, der i dag anvendes til at udarbejde en oversigt over planlagte vedligeholdelsesaktiviteter, opdateres. Det omfatter enkelte nye obligatoriske oplysninger, som skal indgå i oversigten. De foreslåede obligatoriske oplysninger fremgår af boks 2 nedenfor.

---

<sup>23</sup> Dette kunne muligvis håndteres ved at stille krav om, at henlæggelser kun må bruges til forbedringer, når afdelingens vedligeholdelsesplan er fuldt finansieret ved de nuværende lineære henlæggelser.

## Boks 2. Foreslåede obligatoriske oplysninger vedrørende vedligeholdelsesaktiviteter i vedligeholdelsesplaner

<b>Kontonummer</b>	Den relevante konto, jf. opdateret kontoplan i forvaltningsklassifikationen (se initiativ 3B).
<b>Bygningsdelsklassifikation</b>	Den relevante bygningsdelsklassifikation, jf. forvaltningsklassifikationen.
<b>Granskning*</b>	Markering af om den relevante vedligeholdelsesaktivitet er omfattet af granskning.
<b>Type*</b>	Angivelse af om aktiviteten er 1) Forebyggende eller 2) Fornyende (oprettende) vedligeholdelse.
<b>Aktivitet</b>	Aktiviteten beskrives.
<b>Kategori*</b>	Udgifterne til den enkelte vedligeholdelsesaktivitet fordeles forholdsmæssigt på 1) Vedligeholdelse og 2) Forbedring.
<b>Finansiering*</b>	Udgifterne til en vedligeholdelsesaktivitet fordeles inden for hver kategori forholdsmæssigt på tre finansieringsmuligheder: 1) Henlæggelser, 2) Lån og 3) Tilskud.
<b>Udgifter og tidspunkt</b>	De samlede udgifter til aktiviteten over vedligeholdelsesplanens periode angives, og tidspunktet/tidspunkterne for dens afholdelse angives.
* Oplysninger der er nye i forhold til de vedligeholdelsesplaner, som udarbejdes i dag.	

Baseret på de obligatoriske oplysninger vil en aktivitetsoversigt se ud som eksemplet i figur 6 nedenfor.

**Figur 6. Eksempel på standard for vedligeholdelsesplan – aktivitetsoversigten**

AKTIVITETSOVERSIGT												
Konto	Klas.	G	Type	Aktivitet	Kateg.	Fordel.	Finans.	Samlet	År 1	År 2	År 3	År 4
22	bk.ovf		Forebyg	Maling af garager	Vedl.	100%	Henl.	100.000		100.000		
26	bk.ovf	*	Forebyg	Maling af vinduer	Vedl.	100%	Henl.	100.000	100.000			
26	bk.vin	*	Forny	Udskiftning af vinduer	I alt			1.000.000				1.000.000
					Vedl.	50%	Henl.	500.000				
					Forb.	50%	Lån	250.000				
							Tilskud	250.000				
54	bk.van.rør	*	Forny	Udskiftning af tærede stigstrenger	I alt			200.000			200.000	
					Vedl.	30%	Henl.	60.000				
					Vedl.	70%	Lån	140.000				
<b>I alt</b>								<b>1.400.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>200.000</b>	<b>1.000.000</b>

Der foreslås, at der også fastlægges en række valgfrie oplysninger, som *kan* indgå i aktivitetsoversigten. Fastlæggelsen af en række valgfrie oplysninger vil sikre en ensartet datastandard for oplysninger, som det på længere sigt kan være relevant at indsamle til analytiske formål eller gøre obligatoriske. De foreslåede valgfrie oplysninger fremgår af boks 3 nedenfor.

### **Boks 3. Foreslåede valgfrie oplysninger i aktivitetsoversigten i vedligeholdelsesplaner**

#### **Præcisering af obligatoriske oplysninger:**

##### **Aktivitet**

På længere sigt kan der udarbejdes en standard med fx generiske aktiviteter og/eller faste beskrivelser.

##### **Kategori**

Vedligeholdelse kan underopdeles i ordinær og ekstraordinær vedligeholdelse (se mere under initiativ 3A).

#### **Yderligere oplysninger:**

##### **Bygningstype**

Hvilken bygningstype aktiviteten vedrører, jf. opdelingen i bygningstyper i DCAB.

##### **Indbygningsår**

Tidspunktet hvor den bygningsdel, som aktiviteten vedrører, er indbygget.

##### **Restlevetid**

Kan anvendes til automatisk at beregne 'første udførelse' for fornyende vedligeholdelse.

##### **Vurderet total levetid**

Kan anvendes til automatisk at beregne 'interval' for fornyende vedligeholdelse.

##### **Første/næste udførelse**

Tidspunktet (året) hvor aktiviteten første gang skal udføres.

##### **Interval**

Intervallet mellem aktivitetens udførelse.

##### **Mængde**

Den mængde der knytter sig til aktiviteten (bygningdelen).

##### **Enhed**

Den enhed som mængden opgøres i – dette kan eventuelt være en fast defineret enhed afhængig af bygningdelen.

##### **Enhedspris**

Den enhedspris som kan anvendes til at beregne den samlede pris for aktiviteten ud fra mængden.

Som det fremgår ovenfor, foreslås det, at vedligeholdelsesplanen også indeholder tre opsummeringer. Disse beskrives nedenfor.

## Likviditetsbudget

Likviditetsbudgettet indgår allerede i dag i vedligeholdelsesplanerne. Baseret på de nye obligatoriske oplysninger om kategori og finansiering foreslås det dog justeret på tre områder, hvor det bliver muligt at præcisere informationen til beslutningstagerne, som anvender likviditetsbudgettet:

Forslag til tre justeringer af likviditetsbudgettet i vedligeholdelsesplanen:

- **Anden finansiering.** Anden finansiering skal have sammenhæng med konkrete vedligeholdelsesaktiviteter og kan derfor også fordeles på lån og tilskud.
- **Forbedringer.** Særskilt angivelse af de forventede udgifter til de forbedringer, som følger af de planlagte vedligeholdelsesaktiviteter (forbedringsdelen).
- **Låneoptagelse.** Samlet opgørelse af afdelingens lånebehov, der følger af de planlagte vedligeholdelsesaktiviteter. Dermed kan afdelingen og relevante beslutningstagere se, hvor stort afdelingens lånebehov er. Det kan kombineres med en angivelse af den forventede huslejekonsekvens af dette lånebehov under en alt-andet-lige-betragtning.

På baggrund af de tre justeringer foreslås likviditetsbudgettet samlet set ændret, så det følger skabelonen i figur 7 nedenfor.

**Figur 7. Eksempel på standard for vedligeholdelsesplan – likviditetsbudget**

LIKVIDITETSUDGIFTER						
	Samlet	År 1	År 2	År 3	År 4	
<b>VEDLIGEHOLDELSE:</b>						
<b>Henlæggelser primo</b>	-	<b>100.000</b>	<b>190.000</b>	<b>280.000</b>	<b>410.000</b>	
Planlagte udgifter til vedligeholdelse	900.000	100.000	100.000	200.000	500.000	
Budgetterede henlæggelser [indtastes]	760.000	190.000	190.000	190.000	190.000	
Forventede tilskud [genereres fra aktivitetsoversigt]	0					
Forventet låneoptagelse [genereres fra aktivitetsoversigt]	140.000			140.000		
<i>Afgang/tilgang netto</i>	0	90.000	90.000	130.000	-310.000	
<b>Henlæggelser ultimo</b>	-	<b>190.000</b>	<b>280.000</b>	<b>410.000</b>	<b>100.000</b>	
Manglende finansiering (henlæggelser ultimo er mindre end årets henlæggelser)	-90.000	-	-	-	-90.000	
<b>FORBEDRINGER:</b>						
Planlagte udgifter til forbedringer	500.000				500.000	
Forventede tilskud [genereres fra aktivitetsoversigt]	250.000				250.000	
Forventet låneoptagelse [genereres fra aktivitetsoversigt]	250.000				250.000	
<b>LÅNEOPTAGELSE:</b>						
Samlet forventet låneoptagelse [genereres fra aktivitetsoversigt]	390.000			140.000	250.000	
Akkumuleret huslejekonsekvens som følge af låneoptagelse - kr./m2 [eller i procent]	56			20	56	



## Sammenligning med granskningen

Det er afgørende, at beslutningstagere – lige fra afdelingens beboere til tilsynskommune – let og enkelt kan sammenligne afdelingens vedligeholdelsesplan med resultatet af granskningen. Det foreslås på den baggrund, at der i vedligeholdelsesplanen indgår en sammenligning med granskningen.

Sammenligningen vil omfatte, at de forventede vedligeholdelsesudgifter til de bygningsdele, der indgår i vedligeholdelsesplanen, sammenlignes med resultatet fra granskningen.

Derudover foreslås det, at resultatet af granskningen, forstået som de forventede samlede udgifter i de kommende tyve år til de tyve centrale bygningsdele sammenlignes med de samlede budgetterede disponible henlæggelser i samme periode. Dermed er det muligt at se, om afdelingen kan finansiere vedligeholdelsen af de centrale bygningsdele, hvis alle henlæggelser alene anvendes hertil. På den baggrund kan der samtidig etableres sammenligningstal for, hvor stor denne andel kan forventes at være, når den også skal dække de øvrige aktiviteter, som ikke er omfattet af granskningen.

Sammenligningstallene kan desuden indgå i afdelingens dokumentationspakke til brug for styringsdialogen.

Den foreslåede skabelon for sammenligning med granskningen fremgår af figur 8 nedenfor.

**Figur 8. Eksempel på standard for vedligeholdelsesplan – sammenligning med granskningen**

GRANSKNING - 20 CENTRALE BYGNINGSDELE				
VEDLIGEHOELDESPLAN			GRANSKNING	
<b>Vedligeholdelse</b>	<b>800.000</b>		<b>Vedligeholdelse</b>	<b>900.000</b>
finansieret af henlæggelser	660.000			
finansieret af låneoptagelse	140.000			
finansieret af tilskud	0			
<b>Forbedringer</b>	<b>500.000</b>		<b>Forbedringer</b>	<b>500.000</b>
<b>Samlede disponible henlæggelser til alle bygningsdele*</b>	<b>670.000</b>		<b>Henlæggelsesbehov</b>	<b>Min. 900.000</b>

\* Beregnet som henlæggelser primo perioden plus henlæggelser i perioden minus årets henlæggelser i sidste år i perioden.

## Nøgletal

Vedligeholdelsesplanen foreslås afslutningsvist at indeholde fire nøgletal, som organisationsbestyrelse, revisor og tilsynskommune kan bruge til overordnet at vurdere, om der bør rettes en særlig opmærksomhed mod afdelingens vedligeholdelsesplan:

Foreslåede nøgletal i vedligeholdelsesplaner:

- **Anden finansiering.** Omfanget af vedligeholdelse, der finansieres af andet end henlæggelser. Dette bør som udgangspunkt være nul, jf. nedenfor.
- **Forbedringsandel.** Andelen af udgifterne til vedligeholdelsesaktiviteterne der anses for at være udgifter til forbedring.
- **Granskning.** Forskel mellem de anslåede udgifter til vedligeholdelse i henholdsvis vedligeholdelsesplanen og granskningen.
- **Tilstrækkelige henlæggelser.** Forholdet mellem de samlede budgetterede disponible henlæggelser og de forventede vedligeholdelsesudgifter til centrale bygningsdele i henhold til granskningen.

Det er væsentligt at bemærke, at der ikke findes 'korrekte' nøgletal, men nøgletal, der afviger væsentligt fra det forventelige, må give anledning til nærmere dialog, herunder en forklaring fra boligorganisationen over for revisor og tilsynskommune. Det gælder særligt det første nøgletal vedrørende vedligeholdelse finansieret af andet end henlæggelser. Da dette tal alene i helt særlige tilfælde / undtagelsesvist bør afvige fra nul, kan det følges af et krav om, at et tal større end nul, forudsætter en forklaring i en note.

Nøgletallene skal således ses i sammenhæng med initiativ 1A, hvor organisationsbestyrelsen i en række tilfælde får en forpligtelse til at redegøre over for tilsynskommunen, fx hvis nøgletallene viser, at afdelingens vedligeholdelsesaktiviteter i væsentligt omfang er finansieret af andet end henlæggelser.

Nøgletallene kan tillige indgå i afdelingens budget og/eller i dokumentationspakken for afdelingen.

De foreslåede nøgletal er illustreret i figur 9 nedenfor.

**Figur 9. To eksempler på standard for vedligeholdelsesplan – nøgletal**

NØGLETAL		
Andel af vedligeholdelse, der forventes finansieret af lån og tilskud	0%	
Forbedringsandel	35%	
Forskel mellem vedligeholdelsesplan og granskning	-5%	
Disponible henlæggelsers andel af vedligeholdelsesbehov i henhold til granskning	150%	

NØGLETAL		
Andel af vedligeholdelse, der forventes finansieret af lån og tilskud.*	16%	
* Obligatorisk note, da værdi >0%: Vedrører aktiviteter, der finansieres delvist af trækingsret. Bevilling fra boligorganisation og LBF foreligger.		
Forbedringsandel	36%	
Forskel mellem vedligeholdelsesplan og granskning	-13%	
Disponible henlæggelsers andel af vedligeholdelsesbehov i henhold til granskning	74%	

## Initiativ 1C – Præcisering af organisationsbestyrelsens ansvar

Det fremgår af almenboliglovens § 14b, stk. 3, at organisationsbestyrelsen har det overordnede ansvar for vedligeholdelsen af afdelingernes ejendomme, og at der henlægges tilstrækkeligt hertil. Ansvaret må antages at være placeret i organisationsbestyrelsen blandt andet for at sikre en balance mellem de nuværende og kommende beboeres interesser, som det fx kendes fra reglerne vedrørende udlejning.

Som det fremgår af analysens første del, er det i praksis dog i højere grad i dialogen mellem afdelingerne og ansatte i boligorganisationerne, at en afdelings vedligeholdelsesplan og henlæggelser fastlægges. Konsekvensen heraf kan være, at balancen tipper til fordel for de nuværende beboeres interesser på bekostning af kommende beboeres interesser og boligorganisationens langsigtede interesser. Det kan på den baggrund overvejes at præcisere organisationsbestyrelsens ansvar og samtidig give organisationsbestyrelserne bedre redskaber til at leve op til dette ansvar. Præciseringen af organisationsbestyrelsens ansvar kan fx omfatte følgende tiltag:

### *Foreslåede tiltag til styrkelse af organisationsbestyrelsens ansvar*

- **Boligorganisationen har ansvar for udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner.** Det præciseres, at det er boligorganisationen – og ikke afdelingen – der har ansvaret for at udarbejde afdelingernes vedligeholdelsesplaner.<sup>24</sup> Dermed vil det blive understreget, at afdelingens henlæggelser som udgangspunkt ligger fast ved budgetlægningen ligesom udgifter til lån, skatter og administrationsbidrag mv. Det vil samtidig blive understreget, at det kræver boligorganisationens accept, hvis en vedligeholdelsesaktivitet undtagelsesvist forventes finansieret af lån eller tilskud – hvilket blandt andet også vil skabe en stærkere sammenhæng mellem organisationsbestyrelsens ansvar for disponering af organisationens egenkapital (arbejds kapital, dispositionsfond og trækingsret) og afdelingernes eventuelle behov for støtte til vedligeholdelse.
- **Styrket ledelsesinformation for den samlede boligorganisation.** Der udvikles ledelsesinformation, fx i regi af DCAB eller dokumentationspakken, der både viser de enkelte afdelingers status og boligorganisationens *samlede* status i forhold til forventede udgifter til vedligeholdelse og deres forventede finansiering, herunder de forventede henlæggelser. Dermed vil organisationsbestyrelsen få et udvidet styringsredskab, hvor der ikke kun fokuseres på den enkelte afdeling, men også på boligorganisationens samlede stilling. Et forhold der tillige kan gøres til genstand for dialog mellem boligorganisationen og tilsynskommunen. Et sådant værktøj beskrives i initiativ 1D nedenfor.
- **Krav til revisor.** Det præciseres, at revisor har til opgave at forholde sig til de enkelte afdelingers og boligorganisationens samlede stilling, jf. også initiativ 1A. Det vil blandt andet sikre større fokus i dialogen mellem revisor og organisationsbestyrelse samt via revisionsprotokollen give tilsynskommunen bedre information om forhold, som den skal være opmærksom på.

---

<sup>24</sup> Det kan eventuelt tilføjes, at det skal ske i dialog med afdelingerne.

## Initiativ 1D – Bedre ledelsesinformation til organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen har ansvaret for, at der i hver enkelt afdeling i boligorganisationen sker forsvarlig vedligeholdelse og henlægges tilstrækkeligt. Med de foreslåede nøgletal i initiativ 1B vil det blive lettere for organisationsbestyrelsen at få et overblik over status i de enkelte afdelinger i boligorganisationen. Men udover et fokus på den enkelte afdeling vil det være relevant – særligt i større boligorganisationer – at organisationsbestyrelsen kan få et samlet overblik over boligorganisationen og dermed over den samlede bygningsmasse, som organisationsbestyrelsen har ansvaret for. Et samlet overblik vil give organisationsbestyrelsen forskellige fordele, blandt andet:

*Fordele for organisationsbestyrelsen ved bedre ledelsesinformation:*

- **Overblik over udviklingen.** Organisationsbestyrelse kan følge udviklingen over tid i boligorganisationen, fx som følge af en overordnet samlet indsats for at øge henlæggelserne.
- **Samlet behov for støtte.** Organisationsbestyrelsen kan sammenholde afdelingernes forventede behov for tilskud og finansiering og se dette i sammenhæng med boligorganisationens samlede egenkapital (trækningsret og dispositionsfond mv.).
- **Samlet henlæggelses- og finansieringsbehov.** Organisationsbestyrelsen kan forholde sig til afdelingernes samlede finansieringsbehov og fx se dette i sammenhæng med boligorganisationens kapitalforvaltning, jf. også initiativ 1E nedenfor.

Derudover vil samlet ledelsesinformation for en boligorganisation kunne anvendes i dialogen mellem boligorganisation og tilsynskommune.

På den baggrund foreslås et standardiseret overblik over en boligorganisations afdelingers samlede vedligeholdelsesbehov og den forventede finansiering heraf mv. Overblikket kan samtidig indgå i DCAB eller dokumentationspakken for boligorganisationen.

Et forslag til et standardiseret overblik fremgår af figur 10 nedenfor.

Figur 10. Eksempel på ledelsesinformation til organisationsbestyrelsen

<b>NØGLETAL FOR BOLIGORGANISATIONS VEDLIGEHOLDELSEBEHOV - 20 ÅR</b>	
<b>VEDLIGEHOLDELSE:</b>	Mio. kr.
Forventede udgifter til vedligeholdelse*	245
Forventede disponible henlæggelser**	200
<b>Difference</b>	<b>-45</b>
<b>Difference som andel af henlæggelser</b>	<b>-23%</b>
<b>Difference som andel af lejegrundlag</b>	<b>-10%</b>
Budgetterede lån til vedligeholdelse	25
Budgetterede tilskud til vedligeholdelse	20
Eventuel manglende finansiering	0
Er de disponible henlæggelser linære	Ja
<b>GRANSKNING - TYVE CENTRALE BYGNINGSDELE:</b>	Mio. kr.
Forventede udgifter i vedligeholdelsesplaner	130
Forventede udgifter i granskning	120
<b>Difference</b>	<b>10</b>
<b>Relativ difference</b>	<b>8%</b>
<b>FORBEDRINGER:</b>	Mio. kr.
Forventede udgifter til forbedringer	55
Forbedringsandel	18%
Budgetterede lån til forbedringer	35
Budgetterede tilskud til forbedringer	20
Eventuel manglende finansiering	0

\* Summen af alle forventede vedligeholdelsesaktiviteter i alle afdelingers vedligeholdelsesplaner over de kommende tyve år.

\*\* Summeret af en opgørelse for hver enkelt afdeling af følgende beløb: Sum af henlagte midler plus budgetterede henlæggelser over de kommende tyve år minus henlagte midler i det sidste (tyvende) år.

## Initiativ 1E – Overvejelser om lån af egne midler

I takt med det øgede fokus på tilstrækkelige henlæggelser kan det forventes, at afdelingernes samlede opsparede henlæggelser stiger. Det betyder samlet set, at boligorganisationerne har betydelige og stadig stigende midler, som skal forvaltes bedst muligt på beboernes og afdelingernes vegne. Samtidig har afdelingerne et lånebehov, blandt andet til at finansiere forbedringsdelen af vedligeholdelsesaktiviteterne.

Det er nærliggende at overveje, om disse to forhold i højere grad – end det er muligt i dag – kan tænkes sammen, dvs. om afdelingernes opsparede henlæggelser i videre omfang end i dag kan finansiere afdelingernes lånebehov. Det skal samtidig ses i lyset af, at tidshorizonten for anvendelsen af en del af de henlagte midler

øges til tredive år. Eventuelle ændringer skal ske med respekt for, at afdelingernes henlagte midler skal forvaltes sikkert og kunne bringes i anvendelse til deres formål, når det er nødvendigt. Overvejelserne bør i særlig grad have fokus på de risici og utilsigtede incitament, der kan opstå ved en ændring af reglerne.

Det ligger uden for denne analyses rammer at kortlægge alle fordele og ulemper ved en ændret anvendelse af de henlagte midler, men nedenfor skitseres enkelte overvejelser, som kan indgå i en nærmere analyse af området. Overvejelserne er opdelt efter, om anvendelsen sker inden for den enkelte afdeling eller samlet inden for boligorganisationen.

### Lån af egne midler i afdelingen

En afdeling kan i dag 'låne af egne midler' i henhold til driftsbekendtgørelsens § 51, stk. 4.

Det følger af § 51, stk. 5, at afdelingen skal afvikle et lån af egne midler over maksimalt ti år, dog kan lån til kollektive råderetsarbejder, jf. almenboliglovens §37b, stk. 1, afvikles over op til tredive år.

Bestemmelserne betyder, at en afdeling ved lån af egne midler til forbedringsdelen af fx nye vinduer eller nyt tag skal afvikle dette lån over maksimalt ti år, uanset at afskrivningsperioden må anses for at være noget længere, og at afdelingen derfor vil kunne finansiere udgiften med et bank- eller realkreditlån med længere løbetid. Det betyder, at det for de nuværende beboere næsten altid vil være mere attraktivt at finansiere forbedringsdelen af almindelige vedligeholdelsesaktiviteter med bank- eller realkreditlån frem for med lån af egne midler, uanset at afdelingen måtte have likvide midler hertil, og at dette samlet set vil være økonomisk mere rentabelt for afdelingen. Baggrunden herfor er, at den umiddelbare huslejekonsekvens af et lån af egne midler over ti år vil være en større huslejestigning end finansiering med eksternt lån med en løbetid på fx tyve eller tredive år.

Det kan på den baggrund overvejes, om reglerne kan ændres, så en afdeling kan låne af egne midler med en 'løbetid', der modsvarer levetiden på det forbedringsarbejde, som der lånes til, dog maksimalt tredive år, uanset om det er kollektive råderetsarbejder (§ 37b) eller fælles forbedringer (§ 37).

En øget brug af lån af egne midler i de enkelte afdelinger vil forudsætte, at boligorganisationen kan sikre en likviditetsstyring på afdelingsniveau. Det kan være vanskeligt, og det vil derfor måske være mere hensigtsmæssigt – blandt andet af hensyn til styrings- og kontrolmuligheder – at likviditetsstyringen placeres på organisationsniveau. På den baggrund beskrives nedenfor rammerne om udlån af afdelingernes midler gennem boligorganisationen.

### Udlån fra boligorganisationen

I de fleste boligorganisationer indgår afdelingernes opsparede midler i en samlet kapitalforvaltning af hele boligorganisationens likviditet, dvs. både de enkelte afdelingers og boligorganisationens egne likvide midler.

Det vurderes generelt hensigtsmæssigt, at likviditetsstyringen både bogførings- og regnskabsteknisk samt i forhold til ansvar ligger på boligorganisationsniveau og ikke i den enkelte afdeling både ud fra hensyn til optimal forvaltning, bedst mulig styring, ansvarsplacering og muligheder for kontrol.

Boligorganisationens samlede likvide midler kan allerede i dag udlånes til afdelingerne, idet boligorganisationen samtidig skal sikre, at den enkelte afdelings midler forvaltes med uomtvistelig god sikkerhed, og at de kan frigøres med kort varsel, jf. driftsbekendtgørelsens § 51, stk. 3. En ændring af reglerne for udlån af opsparede midler vil nok mest hensigtsmæssigt kunne tage udgangspunkt i denne mulighed frem for afdelingernes lån af egne midler. Når boligorganisationen udlåner midler til afdelingerne, vil den i visse tilfælde samtidig kunne

fastsætte en anden tilbagebetalingsprofil, end den der følger af reglerne om 'tilbagebetaling' af lån af egne midler i afdelingen.

Det kan på den baggrund overvejes, om fortolkningen af bestemmelserne i driftsbekendtgørelsen § 51, stk. 3, skal præciseres. Det kan fx være, at man – særligt i lyset af at der fra 2024 skal henlægges til vedligeholdelsesaktiviteter tredive år frem i tiden – præciserer, at bestemmelsen ikke skal tolkes således, at *samtlig*e midler fra *alle* afdelinger i kapitalforvaltning skal kunne gøres likvide med kort varsel. Det kan fx ske, ved at det er et krav, at boligorganisationen skal kunne gøre midlerne likvide i det omfang, de med rimelighed og under hensyn til størst mulig forudseenhed kan forventes at skulle anvendes efter deres formål. Det kan eventuelt kombineres med krav om, at boligorganisationen ved udlån til afdelingerne skal sikre sig, at lånene kan indfris med kort varsel eller have indgået aftaler om kreditfaciliteter eller lignende, som sikrer, at midlerne kan gøres likvide hurtigere end planlagt. Som nævnt ovenfor, bør der ved overvejelser om en ændring af reglerne være fokus på risici og risikoen for utilsigtede incitament.

## 4.2 Kontoplanen og udgifter til vedligeholdelse

I analysens første del peges der på to tiltag vedrørende ændring af kontoplanen, der dels skal sikre, at alle udgifter til vedligeholdelse konteres særskilt, dels skal give mulighed for at kontere igangværende renoveringssager på en særskilt konto. De to tiltag vedrører begge kontoplanens konto 303 og adresseres derfor samlet i initiativ 2A om ændring af konto 303.

*Foreslåede initiativer:*

- **Initiativ 2A – Ændring af konto 303 vedrørende udgifter til renoveringer**

Med kontoplanen stilles der i dag krav om specificering af vedligeholdelsesudgifterne i seks underkonti svarende til hovedgrupperne i forvaltningsklassifikationens kontoplan på visse konti. Initiativ 2B omfatter overvejelser om forenkling af disse krav.

*Foreslåede initiativer:*

- **Initiativ 2B – Opdeling af vedligeholdelsesudgifter i seks hovedgrupper**

Ændringer af kontoplanens konti og deres anvendelse medfører et behov for at overveje navnene til disse konti. Initiativ 2C omfatter forslag til ændring af navnene på konti, der vedrører vedligeholdelsesudgifter.

*Foreslåede initiativer:*

- **Initiativ 2C – Nye navne til konti vedrørende vedligeholdelsesudgifter**

## Initiativ 2A – Ændring af konti vedrørende udgifter til renovering

'Konto 303 Forbedringsarbejder' bruges i dag til kontering af de udgifter til renovering, som en afdeling afholder, og som aktiveres i balancen – se mere i boks 4 nedenfor. Det omfatter, som vist i analysens første del, i praksis både vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, og kontoen bruges af mange boligorganisationer også til 'foreløbig' kontering af udgifter i igangværende renoveringssager.

Nedenfor skitseres tre forskellige modeller for ændring af konto 303, en lille, en mellem og en stor model. Alle tre modeller vil sikre, at de bogførte udgifter til renovering kan adskilles i henholdsvis udgifter til vedligeholdelse og udgifter til forbedringer. Med implementering af én af de tre modeller vil det således blive muligt at opgøre både den enkelte afdelings og den almene sektors samlede udgifter til vedligeholdelse.

Kun mellem-modellen medfører oprettelse af en særskilt konto til igangværende renoveringssager og adresserer det problem, at boligorganisationerne typisk bogfører en renoveringssag samlet, indtil den afsluttes og den endelig finansiering kendes, hvorefter udgifterne fordeles på de relevante autoriserede konti. Den store model kan dog også omfatte oprettelse af en særskilt konto til igangværende renoveringssager.

Nedenfor beskrives de tre modeller.

Ud fra en samlet vurdering anbefales det, at det, der nedenfor betegnes som *mellem-model variant B*, implementeres. Denne model anbefales, fordi den løser begge de problemstillinger, der er identificeret i analysens første del, nemlig problemer med opgørelse af udgifterne til vedligeholdelse og bogføring i igangværende renoveringssager. Modellen er samtidig relativ enkel at implementere.

### Boks 4. Beskrivelse af konto 303 vedrørende udgifter til renovering

#### Konto 303 Forbedringsarbejder

Konto 303, som er en konto under afdelingens aktiver, anvendes til kontering af værdien af de renoveringsarbejder, som er aktiveret og dermed medtaget i balancen. Dvs. renoveringsarbejder, som er finansieret over balancen, aktiveret og derefter afskrives over en periode.

I den almene sektor er det fastlagt, at værdien af renoveringsarbejderne fastsættes, så de svarer til de lån, der har finansieret renoveringsarbejdet. Afskrivningen svarer dermed også til afdragene på lånene. Det betyder, at renoveringsarbejder, der er finansieret af tilskud, ikke kan aktiveres. Lånene kan være lån fra eksterne parter, fx bank, realkreditinstitut eller boligorganisation, og lån af egne midler (såkaldt underfinansiering).

De aktiverede renoveringsarbejder, der bogføres på konto 303, opdeles på tre underkonti:

- 'Konto 303.1 Forbedringsarbejder mv.' Kontoen bruges til de renoveringsudgifter, der *ikke* er finansieret af støttede lån fra Landsbyggefonden.
- 'Konto 303.2 Bygningsrenovering.' Kontoen bruges til renoveringsudgifter, der er finansieret af støttede lån fra Landsbyggefonden.
- 'Konto 303.3 Godtgørelse til fraflyttede lejere.' Kontoen bruges til udbetalte godtgørelser til fraflyttede beboere, som selv har udført forbedringer.

Afskrivningen svarer som sagt til afdragene på de bagvedliggende lån, herunder lån af egne midler. For konto 303.3 svarer afskrivningen til de 'afdrag/afskrivninger', som de beboere, der har overtaget forbedringerne, betaler.

Lånene, der modsvarer de aktiverede udgifter på konto 303, konteres under passiverne på konto 413.1 og 413.2. Afdragene konteres på kontiene 125-127.

I noterne til konto 303.1, 303.2 og 303.3 kan man følge tilgang og afgang i året.



## Lille model

Renoveringsudgifter, der er afholdt i en regnskabsår, og som skal konteres på konto 303.1 eller konto 303.2 fremgår af en note til én af disse to konti. Med den lille model foreslås denne note opdelt, så de afholdte udgifter opdeles i en forbedringsdel og en vedligeholdelsesdel.

Løsningen vil give de nødvendige oplysninger om fordelingen af afdelingernes udgifter på vedligeholdelse og forbedringer.

Det vil i princippet også blive muligt at se, i hvilket år udgifterne er afholdt. Det må dog lægges til grund, at dette ikke vil være muligt i praksis, da den anden problemstilling med kontering i igangværende renoveringer, ikke løses med denne model. Denne praksis vil derfor kunne forventes videreført med den konsekvens, at fordelingen af udgifter på de enkelte konti ikke vil kunne betragtes som valid.

Fordelen ved denne løsning er, at den er enkel og relativt simpel at implementere. Ulempen er som nævnt, at den ikke løser problemstillingen med bogføring i igangværende renoveringssager.

## Mellem-model

Med mellem-modellen foreslås det at oprette en ny særskilt underkonto til konto 303, hvor udgifterne i igangværende renoveringssager kan bogføres. Dermed løses problemstillingen med bogføring i igangværende renoveringssager. Renoveringsudgifterne opdeles samtidig i vedligeholdelse og forbedring – enten ved tilgang til kontoen (variant A) eller ved afgang (variant B). Modellen omfatter følgende elementer:

*Elementer i model for en ny konto til igangværende renoveringer:*

- Der oprettes en **ny konto**: 'Konto 303.9 Igangværende renoveringer'.
- Alle **udgifter** til renovering konteres på denne konto, medmindre de konteres direkte på konto 115 eller 116.1. Det vil i praksis medføre, at alle større renoveringssager skal konteres på konto 303.9.
- **Indtægter** i forbindelse med renoveringssagen, fx udbetalte tilskud, konteres ligeledes på kontoen, hvis de opnås, førend renoveringssagen er afsluttet og dens udgifter er overført til andre konti.<sup>25</sup>
- **Afgang** fra kontoen sker ved afslutningen af en renoveringssag, dvs. når der aflægges byggeregnskab og fordelingen af udgifterne på forskellige finansieringskilder kendes. Ved afgang overføres udgifterne og indtægterne til de relevante konti i overensstemmelse med finansieringen (som udgangspunkt 116.1, 303.1 og 303.2).
- Det fremgår af noterne til kontoen, hvordan udgifterne er **fordelt på vedligeholdelse og forbedring**. Enten ved opdeling af en note vedrørende tilgang (variant A) eller en note vedrørende afgang (variant B). De to varianter er nærmere beskrevet nedenfor.
- Der oprettes en konto 413.9 til bogføring af **lån til finansiering** af igangværende renoveringssager. Det kan også omfatte to eller flere konti til forskellige låntyper, herunder opdeling på støttede og ustøttede lån.

---

<sup>25</sup> Indtægterne kan eventuelt også konteres på en modsvarende passiv-konto, fx en ny 'Konto 413.8 Indtægter i igangværende renoveringssager'.

#### Variant A (mellem-model variant A)

I variant A sker opdelingen af udgifterne i henholdsvis vedligeholdelsesudgifter og forbedringsudgifter ved tilgang til kontoen.

Fordelen ved denne variant er, at opdelingen sker på det tidspunkt, hvor udgiften afholdes. Dermed vil man af afdelingernes indberettede regnskaber kunne følge, hvornår de faktiske vedligeholdelsesudgifter afholdes.

Ulempen ved denne variant er, at opdelingen skal ske ved kontering af hver enkelt udgift i byggesagen, også for omkostninger mv. og dermed på et tidspunkt, hvor (den endelige) fordeling af udgifterne mellem vedligeholdelse og forbedringer ikke nødvendigvis kendes.

#### Variant B (mellem-model variant B)

I variant B sker opdelingen af udgifterne i henholdsvis vedligeholdelsesudgifter og forbedringsudgifter ved afgang fra kontoen.

Fordelen ved denne variant er, at opdelingen sker på det tidspunkt, hvor man har overblik over hele renoveringssagen og dermed også den fordelingsnøgle, der skal anvendes på samtlige udgifter, herunder omkostninger.

Ulempen ved denne variant er, at fordelingen ikke sker, når udgifterne afholdes. Man får dermed i princippet ikke viden om de afholdte udgifter til vedligeholdelse i et konkret regnskabsår. Problemstillingen vurderes dog af mindre betydning, da fordelingen må antages ikke at ændre sig væsentligt over tid, hvorved den fordeling, der generelt gør sig gældende ved afgang fra kontoen, kan anvendes analytisk på tilgangen til kontoen i et givet år.

I figur 11 nedenfor er angivet et eksempel på, hvordan noterne til konto 303.9 kan se ud i mellem-model, variant B.

**Figur 11. Eksempel på noter til konto 303.9, der vil give de ønskede oplysninger om udgifter til vedligeholdelse (mellem-model, variant B)**

<b>Noter til konto 303.9 opdelt på vedligeholdelse og forbedring</b>	
<b>Saldo primo i alt</b>	
<b>Saldo primo – udgifter</b>	
+ Tilgang i året – udgifter	
Afgang vedr. vedligeholdelse:	
* Udgifter vedr. vedligeholdelse overført til konto 116.1	
* Udgifter vedr. vedligeholdelse overført til konto 303.1	
* Udgifter vedr. vedligeholdelse overført til konto 303.2	
Afgang vedr. forbedringer:	
* Udgifter vedr. forbedringer overført til konto 303.1	
* Udgifter vedr. forbedringer overført til konto 303.2	
- Afgang i året i alt – udgifter	
<b>Saldo ultimo – udgifter</b>	
<b>Saldo primo – indtægter (tilskud mv.)</b>	
- Opnåede indtægter, tilskud mv. i året (tilgang)	
+ Overførte indtægter, tilskud mv. i året (afgang)	
<b>Saldo ultimo – indtægter (tilskud mv.)</b>	
<b>Saldo ultimo i alt</b>	

De generelle fordele ved mellem-modellen er, at man får de ønskede oplysninger om udgifter til henholdsvis vedligeholdelse og forbedringer. Kontoplanen bliver samtidig opbygget, så den i højere grad modsvarer den faktiske bogføring i de fleste boligorganisationer. Løsningen kan dermed reducere problematikken med 'skyggekonti' og sikre, at konto 303.1 og 303.2 kun anvendes til udgifter, der vedrører disse konti.

Løsningen vil samtidig skabe mere gennemsigtig økonomistyring og et mere gennemsigtigt revisionsgrundlag, da man mere præcist kan følge udgifterne i igangværende reoveringssager og holde dem adskilt fra afsluttede sager.

Ulempen er, at mellem-modellen for de boligorganisationer, der allerede bogfører direkte på konto 303.1 og 303.2 og ikke anvender 'skyggekonti', vil medføre en højere kompleksitet i bogføringen.

#### Stor model

Med den store model foreslås det at opdele konto 303.1 og konto 303.2 i i alt fire konti, så de hver især opdeles i konti for forbedringer og vedligeholdelse.

Fordelen ved denne løsning er, at den vil kunne kombineres med en opdeling af afskrivningerne i resultatopgørelsen, så afdelingens løbende udgifter som følge af renoveringssagerne vil kunne opdeles i udgifter til henholdsvis vedligeholdelse og forbedringer. Dermed vil det fx blive tydeligt, hvad konsekvensen af manglende henlæggelser har været for en afdeling, da udgifterne til de lån, der har finansieret vedligeholdelse, vil fremgå særskilt.

Ulempen ved denne løsning er, at der vil opstå en asymmetri mellem de bogførte aktiver på de fire konti og de bagvedliggende lån, der bogføres på konto 413, samt udgifterne i resultatopgørelsen til afskrivning/låneydelser. Det skal enten løses ved nogle relativt komplekse fordelingsnøgler i bogføringssystemerne, eller ved at man begynder at optage særskilte lån til henholdsvis vedligeholdelse og forbedringer med deraf følgende øget administration og omkostninger.

Den store model vil ikke løse problemstillingen med bogføring i igangværende renoveringssager, medmindre den kombineres med mellemmodellen, så der samtidig oprettes en særskilt konto til igangværende renoveringssager.

## **Initiativ 2B – Opdeling af vedligeholdelsesudgifter i seks hovedgrupper**

I henhold til den nuværende kontoplan skal vedligeholdelsesudgifterne på en række konti i resultatopgørelsen opdeles i de seks hovedgrupper i forvaltningsklassifikationens kontoplan. Opdelingen sker i noterne til de pågældende konti. Det drejer sig om følgende tre konti:

- Konto 115 Almindelig vedligeholdelse
- Konto 116.1 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Afholdte udgifter
- Konto 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

### **Opdelingen på konto 115 og 116.1**

Opdelingen på konto 115 og 116.1 giver viden om de afholdte udgifters fordeling. Opdelingen kan dermed give viden om ikke kun omfanget af vedligeholdelsesudgifter, men også deres underopdeling på de seks hovedgrupper. Til analytiske formål er anvendeligheden dog begrænset, da udgifterne på de to konti kun udgør en del af de samlede vedligeholdelsesudgifter. De udgifter, som bogføres på konto 303, opdeles således ikke.

Det foreslås på den baggrund, at det overvejes, om det er hensigtsmæssigt at fastholde opdelingen på konto 115 og 116.1, da den kun giver et delvist billede af vedligeholdelsesudgifternes fordeling. I den forbindelse kan det undersøges nærmere, i hvilket omfang de opdelte data anvendes og af hvem.

Hvis opdelingen fastholdes, kan det overvejes at sikre, at data for vedligeholdelsesudgifter, der bogføres 'uden for' konto 115 og 116.1 også opdeles. Umiddelbart vurderes det dog, at det vil være for komplekst at gennemføre en sådan opdeling i kontoplanen, fx af udgifterne på konto 303. Det kan imidlertid overvejes at indføre en opdeling af udgifter, der indrapporteres i BOSSINF, jf. også initiativ 3D. Det vurderes, at det vil omfatte de fleste vedligeholdelsesudgifter, der bogføres 'uden for' konto 115 og 116.1.

## Opdelingen på konto 120

Opdelingen på konto 120 giver ingen reel værdi, da det samlede henlagte beløb på kontoen ved årets afslutning overføres til konto 401 og ikke derefter opgøres opdelt. Landsbyggefonden har da også oplyst, at kun 32 årsregnskaber i 2020 indeholdt den pågældende opdeling.

På baggrund af ovenstående foreslås det, at opdelingen på konto 120 afskaffes i kontoplanen.

## Initiativ 2C – Nye navne til konti vedrørende vedligeholdelsesudgifter

I forbindelse med analysen af kontoplanens konti vedrørende vedligeholdelsesudgifter og forslagene om at ændre kontoplanen, jf. initiativ 2A ovenfor, er der set nærmere på de relevante kontis navne. På den baggrund og på baggrund af forslagene til definitioner og begreber i initiativ 3A foreslås det at revidere navnene på en række konti, så de mere præcist angiver formålet med de pågældende konti.

Forslagene fremgår af tabel 3 nedenfor. Det bemærkes, at ændringer også skal gennemføres for relaterede konti, så fx en ændring af navnet på konto 116 også medfører ændring af navnet på konto 120.

**Tabel 3. Forslag til nye navne til konti vedrørende vedligeholdelsesudgifter**

Konto	Nuværende navn	Nyt navn	Andre mulige nye navne
115	Almindelig vedligeholdelse	<b>Ikke-planlagt vedligeholdelse</b>	Uforudset akut vedligeholdelse Afhjælpende vedligeholdelse
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse	<b>Planlagt vedligeholdelse</b>	Forebyggende og oprettede (fornyende) vedligeholdelse
117	Istandsættelse ved fraflytning	<b>Indvendig vedligeholdelse</b>	A/B-vedligeholdelsesordning Indvendig vedligeholdelse hos lejere
126	Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	<b>Afskrivning på renoveringer finansieret af egne midler</b>	
303	Forbedringsarbejder	<b>Renoveringer</b>	
303.1	Forbedringsarbejder mv.	<b>Ustøttede renoveringer</b>	
303.2	Bygningsrenovering mv.	<b>Renoveringer støttet af Landsbyggefonden</b>	

### 4.3 Begreber, definitioner og datakategorier

Korrekte og valide data forudsætter, at de mange parter, som i det daglige registrerer data, har en fælles forståelse af de begreber, definitioner og datakategorier, der ligger til grund herfor. Tilsvarende er det afgørende, at der anvendes de samme datakategorier på tværs af forskellige systemer, så data kan sammenlignes.

Som det fremgår af analysens første del, vurderes det, at dataregistreringerne i den almene sektor generelt er kendetegnet ved stor validitet og systematik. Der kan dog peges på to problemstillinger, der reducerer muligheden for at anvende data effektivt. De to problemstillinger vedrører dels definitionen af overordnede begreber, særligt begreberne vedligeholdelse og forbedringer, dels kategoriseringen af bygningsdele.

På den baggrund beskrives nedenfor to initiativer vedrørende henholdsvis begreber og definitioner og kategorisering af bygningsdele:

*Foreslåede initiativer:*

- **3A – Begreber og definitioner**
- **3B – Kategorisering af bygningsdele**

Der er på baggrund af de øvrige initiativer tillige identificeret forslag til ændringer i henholdsvis granskningen og DCAB samt i systemet BOSSINF:

*Foreslåede initiativer:*

- **3C – Ændringer i granskningen og Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB)**
- **3D – Ændring i BOSSINF**

#### Initiativ 3A – Begreber og definitioner

Dette initiativ omfatter en nærmere beskrivelse af centrale begreber og definitioner, som ligger til grund for reguleringen af kontoplan og vedligeholdelsesplaner, herunder også de foreslåede initiativer ovenfor. En korrekt og fælles forståelse og anvendelse af disse begreber hos dem, der står for udarbejdelsen af vedligeholdelsesplaner og kontering, er en forudsætning for, at de foreslåede initiativer vil kunne fungere effektivt. Det kan på den baggrund overvejes, om de foreslåede begreber og definitioner skal indarbejdes i og beskrives nærmere i reguleringen på området, fx i vejledninger.

De anvendte begreber og definitioner og beskrivelsen heraf er så vidt muligt baseret på autoritative kilder. Det omfatter særligt den nuværende regulering, Per Anker Jensen: "Håndbog om Facility Management" (3. udgave) og Byggeriets Begreber (<http://byggerietsbegreber.dk/>) samt Grundejernes Investeringsfonds publikation "Udgifter på vedligeholdelseskontoen" (august 2019). Beskrivelsen af begreber og definitioner er inddelt i fire dele:

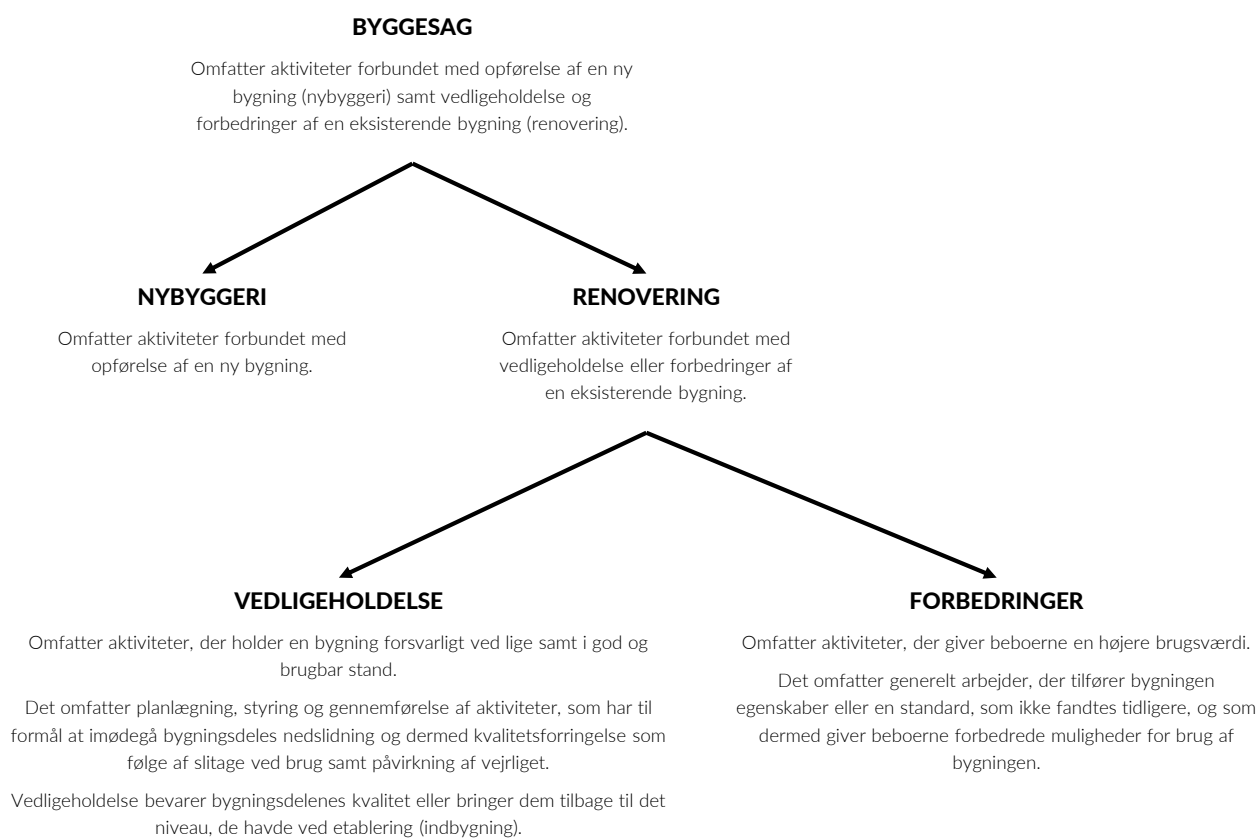
Beskrivelsen af begreber og definitioner er inddelt i fire dele:

- **Overordnede begreber.** Her defineres de helt overordnede begreber, som anvendes.
- **Vedligeholdelse og forbedringer.** Her defineres den helt centrale skelnen mellem vedligeholdelse og forbedringer.
- **Typer af vedligeholdelse.** Her defineres de forskellige typer af vedligeholdelse, som fx må lægges til grund for korrekt kontering.
- **Kategorier af vedligeholdelse.** Her defineres skelnen mellem ordinær og ekstraordinær vedligeholdelse, der blandt andet kan være relevant ved regulering af, hvilke kategorier af vedligeholdelse der skal og ikke skal henlægges til.

### Overordnede begreber

De overordnede begreber er illustreret i figur 12 nedenfor.

**Figur 12. Overordnet illustration og definition af centrale begreber**



## Vedligeholdelse og forbedring

En renovering kan opdeles i en vedligeholdelsesdel og en forbedringsdel, idet en renovering dog godt kan omfatte alene enten vedligeholdelse eller forbedringer. Det betyder, at *alle* udgifter i en renovering kan henføres til disse to formål. Da der er særlige krav til finansieringen af henholdsvis udgifterne til vedligeholdelse og udgifterne til forbedringer, er det afgørende, at der kan skelnes præcist og konsistent mellem vedligeholdelse og forbedringer.

Det følger fx af driftsbekendtgørelsens § 63, at der i den enkelte afdeling skal udarbejdes en vedligeholdelsesplan, i henhold til hvilken der *skal* henlægges til planlagt vedligeholdelse. Og det præciseres i § 67, at der *ikke må* henlægges til forbedringer.

Det vurderes på baggrund af analysens første del, at der i flere boligorganisationer tvivl om, hvordan der ved udarbejdelse af afdelingernes vedligeholdsplaner skal skelnes mellem vedligeholdelse og forbedring. Nedenfor beskrives, hvordan det vurderes, at der mest hensigtsmæssigt kan skelnes mellem vedligeholdelse og forbedringer ved udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner.

## Retlig skelnen mellem vedligeholdelse og forbedring

Det følger af almenboliglovens § 68, at der i den enkelte afdeling skal henlægges til vedligeholdelse og fornyelse, så afdelingen opfylder sine forpligtelser "*i henhold til almenlejeloven*". I forlængelse heraf fremgår det af almenlejelovens § 24, at afdelingen skal "*holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige samt i god og brugbar stand*." Denne formulering svarer til formuleringen i lejeloven, der gælder på det private lejemarked.

Det må på den baggrund lægges til grund, at det er den **lejeretlige skelnen mellem vedligeholdelse og forbedringer**, der skal anvendes, når der i den almene sektor skelnes mellem vedligeholdelse og forbedringer, herunder når afdelingerne konterer, og når de udarbejder vedligeholdsplaner. Det harmonerer også med formuleringerne i vejledning om drift almene boliger, afsnit 14.2.

Det foreslås på den baggrund, at det i driftsbekendtgørelsen præciseres, at det er den lejeretlige skelnen, der skal lægges til grund, jf. også initiativ 1A. En præcisering heraf vurderes ikke at ændre på gældende ret, jf. formuleringerne i vejledning om drift af almene boliger, afsnit 14.2. I praksis vil det formentlig medføre, at en del boligorganisationer må justere deres vedligeholdelsesplaner. For nogle boligorganisationer vil det medføre behov for øgede henlæggelser, mens det for andre vil medføre behov for lavere henlæggelser.

Det foreslås tillige, at denne præcisering eventuelt beskrives mere uddybende, jf. beskrivelsen nedenfor. Beskrivelsen er i det væsentlige baseret på den skelnen mellem vedligeholdelse og forbedringer, som (også) anvendes på det private lejemarked, og som er beskrevet i Grundejernes Investeringsfonds publikation "*Udgifter på vedligeholdelseskontoen*" (august 2019). Denne publikation er baseret på den relativt omfattende praksis, der er fastlagt af huslejenævn og domstole.

## Definition af vedligeholdelse

Ved vedligeholdelse forstås

*Arbejder, der holder afdelingens ejendom forsvarligt ved lige samt i god og brugbar stand. Det omfatter planlægning, styring og gennemførelse af aktiviteter, som har til formål at imødegå en bygningsdels nedslidning og dermed kvalitetsforringelse som følge af slitage ved brug samt påvirkning af vejrliget. Vedligeholdelse bevarer bygningsdelens kvalitet eller bringer den tilbage til det niveau, den havde ved etablering (indbygning).*



Vedligeholdelse omfatter forskellige typer af vedligeholdelse:

*Tre typer af vedligeholdelse:*

- **Afhjælpende vedligeholdelse.** Det omfatter fx reparationer eller udskiftninger, som udføres for at afhjælpe akut skade eller svigt.
- **Forebyggende vedligeholdelse.** Det omfatter fx reparation, maling, smøring, afrensning, service eller beskæring, som udføres for at bevare en tilfredsstillende brugsværdi eller forhindre følgeskader.
- **Oprettende vedligeholdelse.** Det omfatter fx udskiftning og/eller større istandsættelse af bygningsdele, så de bringes helt eller delvist tilbage til den kvalitet de havde ved etablering (indbygning), men uden at det medfører en forøget brugsværdi.

De tre typer af vedligeholdelse beskrives yderligere i afsnittet herom nedenfor.

Det bemærkes, at følgende arbejder som udgangspunkt er vedligeholdelse og ikke forbedringer, *medmindre* der sker en forøgelse af brugsværdien:

- *Udbedring af byggeskader*
- *Udskiftning til nye eller dyrere materialer*, som eventuelt har andre egenskaber. Det omfatter også udskiftning til materialer med lavere vedligeholdelseskostninger, længere levetid eller 'bedre udseende' (jf. dog også overvejelser nedenfor om afvigelser og præciseringer).

### Definition af forbedringer

Ved forbedring forstås

*Arbejder, der giver beboerne en højere brugsværdi. Det omfatter generelt arbejder, der tilfører ejendommen egenskaber eller en standard, som ikke fandtes tidligere, og som dermed giver beboerne forbedrede muligheder for brug af det lejede.*

For at et byggearbejde kan anses for at være en hel eller delvis forbedring, skal det omfatte mindst ét af følgende fem elementer:

*Definition af forbedringer:*

- **Nye funktioner/anvendelsesmuligheder.** Det omfatter fx etablering af altan, elevator, legeplads, fællesarealer, gårdanlæg, kommunikationsanlæg, bad, toilet, køkken, installationer og hårde hvidevarer samt omfattende ombygninger og ændrede planløsninger.
- **Bedre energi- og ressourceanvendelse.** Det omfatter fx isolering, vandbesparende foranstaltninger, regnvandsopsamling til forbrug samt mere effektivt varmesystem og varmfordeling

- **Forbedret sikkerhed.** Det omfatter fx udskiftning af forældede el- og gasinstallationer, brandsikring, fjernelse af miljøskadelige stoffer, tiltag mod skimmelsvamp, bedre sikring mod indbrud, aflåsningssystemer, skadedyrsbekæmpende tiltag<sup>26</sup>, klimasikring mv.
- **Forøgelse af forsynings- og afløbsledninger.** Det omfatter fx øget el-kapacitet, kloakseparering og LAR.
- **Fornyelse af køkken, toilet og bad.**

### Delvist vedligeholdelse og forbedringer

Mange byggearbejder omfatter både et forbedrings- og vedligeholdelseselement. Det er typisk tilfældet ved udskiftning eller ændring af en bygningsdel. I de tilfælde skal udgifterne til byggearbejderne opdeles i en vedligeholdelsesdel og en forbedringsdel. Ved opdelingen kan følgende som udgangspunkt lægges til grund:

*Fordelingen mellem delvis vedligeholdelse og forbedring:*

- **Vedligeholdelse.** Vedligeholdelsesdelen er de anslåede udgifter, som skulle afholdes til vedligeholdelse, hvis der ikke samtidig blev gennemført en forbedring.
- **Forbedring.** Forbedringsdelen er de *merudgifter*, som følger af gennemførelsen af forbedringen, dvs. byggearbejdets faktiske omkostninger fratrukket de anslåede vedligeholdelsesudgifter.<sup>27</sup>

Det kan være vanskeligt og tidskrævende at fastlægge de anslåede vedligeholdelsesudgifter med henblik på at fastsætte vedligeholdelsesdelen. Grundejernes Investeringsfond har derfor udarbejdet en opsamling på den praksis, som er fastsat af huslejenævn og domstole gennem en årrække. Der er på den baggrund udarbejdet en række *vejledende* fordelinger mellem vedligeholdelse og forbedring ved udskiftning af en række almindelige bygningsdele. Det skal bemærkes, at fordelingerne alene er vejledende, og at fastsættelsen altid må bero på et skøn i det konkrete tilfælde.

På baggrund af Grundejernes Investeringsfonds publikation "*Udgifter på vedligeholdelseskontoen*" (august 2019) er der udarbejdet et udkast til, hvordan en sådan fordeling kan se ud for den almene sektor. Udkastet er medtaget som bilag 2. En sådan fordeling bør samtidig omfatte vejledende levetider, der kan anvendes ved beregninger af fordelingen mellem vedligeholdelse og forbedringer, jf. nedenfor.<sup>28</sup>

<sup>26</sup> Såfremt disse tiltag har et sigte på at undgå problemer med skadedyr *fremadrettet*.

<sup>27</sup> Dette gælder dog ikke ved udskiftning af køkken, bad og toilet, hvor det altid bliver lagt til grund, at der er en forbedringsandel, jf. Grundejernes Investeringsfonds publikation "*Udgifter på vedligeholdelseskontoen*" (august 2019). Københavns Kommune har dog en anden tilgang, der beskrives nedenfor i afsnittet om overvejelser om præciseringer og afvigelser i forhold til den private lejeretlige skelnen.

<sup>28</sup> Der er i bilag 2 ikke medtaget udkast til levetider, da der vil skulle ske en vis bearbejdning og eventuel præcisering, for at tabellen kan omfatte levetider. Kilder til levetider kan fx være SBI 2013:30: "*Levetider af bygningsdele ved vurdering af bæredygtighed og totaløkonomi*" ([www.build.dk/Pages/Levetider-af-bygningsdele-ved-vurdering-af-baeredygtighed-og-totaloekonomi.aspx](http://www.build.dk/Pages/Levetider-af-bygningsdele-ved-vurdering-af-baeredygtighed-og-totaloekonomi.aspx)) eller Molios prisdata, som anvendes i DCAB.

Det bemærkes, at fastlæggelse af mere præcise vejledende fordelinger formentlig vil føre til væsentlige ændringer i en del afdelingers vedligeholdelsesplaner, da disse i dag er baseret på meget forskellig praksis i de enkelte boligorganisationer.

### Overvejelser om afvigelser og præciseringer i forhold den private lejeretlige skelnen

Det vurderes, at det grundlæggende vil være hensigtsmæssigt, at der er parallelitet mellem forståelsen af vedligeholdelse og forbedringer inden det almene og private område – ikke mindst i lyset af at der anvendes de samme formuleringer i de to lovgivninger på områderne.

Der er dog også nogle forskelle mellem det private lejemarked og den almene sektor, som kan give anledning til, at der på det almene område må anvendes enkelte præciseringer eller afvigelser fra den private lejeretlige skelnen. Baggrunden herfor er særligt det forhold, at det økonomiske modsætningsforhold mellem lejer og udlejer er anderledes i den almene sektor end på det private marked.

Nedenfor beskrives fire mulige områder, hvor sådanne præciseringer kan være relevante:

#### Fornyelse af bygningsdel før levetiden er opbrugt

Hvis en bygningsdel udskiftes, før den har opbrugt sin levetid, vil det på det private område i mindre grad blive betragtet som en forbedring og i højere grad som vedligeholdelse. Udskiftning af en helt ny bygningsdel vil således slet ikke blive betragtet som en forbedring, da der ikke vil ske en forøgelse af brugsværdien. Som følge heraf vil hele udgiften være at betragte som vedligeholdelse, som udlejer må afholde.

Det vil i den almene sektor ikke give mening, at udskiftning af bygningsdele, der ikke har opbrugt deres levetid i højere grad betragtes som vedligeholdelse, end hvis man venter til bygningsdelen har opbrugt sin levetid. Hvis det var tilfældet, ville en beboer, der benytter sig af kollektiv råderet (§37b) til at udskifte et helt nyt køkken eller badeværelse have krav på, at afdelingen vil skulle finansiere en stor del af eller hele udgiften – modsat en beboer, som vælger at udskifte et udtjent køkken eller badeværelse.

Det foreslås på den baggrund, at det inden for den almene sektor lægges til grund, at ved udskiftning af en bygningsdel, der endnu ikke har opbrugt sin levetid, skal den anslåede vedligeholdelsesandel *reduceres* forholdsmæssigt. Reduktionen sker med forholdet mellem bygningsdelens forventede restlevetid og bygningsdelens samlede forventede levetid, som illustreret i eksemplerne nedenfor.

*Eksempler på beregning af fordelingen mellem vedligeholdelse og forbedring ved udskiftning af nyere bygningsdele:*

- **Udskiftning af femten år gammelt køkken.** Et femten år gammelt køkken med en forventet levetid på tyve år udskiftes til et nyt tilsvarende køkken. De anslåede vedligeholdelsesudgifter skal dermed reduceres med 5/20-dele. Forbedringsandelen bliver dermed som udgangspunkt øget fra 75% til 81%, jf. de vejledende forbedringsandele i bilag 2. Beregning: Forbedringsandelen er lig med  $75\% + (25\% \cdot (5/20))$
- **Udskiftning af nyt køkken.** Et helt nyt køkken med en forventet levetid på tyve år udskiftes til et nyt tilsvarende køkken. De anslåede vedligeholdelsesudgifter skal derfor reduceres med 20/20-dele, og den fulde udgift (100%) til udskiftningen anses således for at være en forbedring.

### Forbedringsdel ved køkkener, badeværelser og toiletter

På det private lejemarked lægges det til grund, at fornyelse af ældre nedslidte badeværelser, toilet og køkkener omfatter et væsentligt element af forbedring, typisk anslået til at være 75%. Vedligeholdelsesdelen bliver derfor typisk anset for at udgøre 25% af udgiften til et nyt køkken.

Københavns Kommune har præciseret, at den ikke lægger denne praksis til grund ved godkendelse af kollektive råderets-sager.<sup>29</sup> Kommunen lægger derimod til grund, at en afdeling altid vil være forpligtet til at sikre, at der fx er et køkken i forsvarlig og brugbar stand. Kommunen lægger derfor til grund, at vedligeholdelsesandelen ved fornyelse af ældre nedslidte køkkener aldrig må udgøre en udgift, der er mindre end udgiften til fornyelse med et nyt basiskøkken, uanset at dette vil medføre en vedligeholdelsesdel på mere end 25%. Ved fornyelse alene med et nyt basiskøkken vil vedligeholdelsesdelen således udgøre 100%, og der vil ikke være en forbedringsandel.

Det kan overvejes, om denne tolkning af almenlejeloven skal lægges til grund, så afdelingerne skal henlægge, så det er muligt at finansiere hele den nødvendige udgift til fornyelse af køkkener, badeværelser og toiletter, mens det alene er 'reelle' forbedringer ud over det hidtidige niveau, der finansieres som forbedringer.

### Fornyelse med materialer med lavere vedligeholdelsesudgifter

På det private lejemarked vil en fornyelse, hvor den nye bygningsdel fx er udført i andre og bedre materialer, end den bygningsdel, som udskiftes, fx for at reducere de fremtidige vedligeholdelsesomkostninger, ikke i sig selv blive betragtet som en forbedring, men alene som vedligeholdelse.

Såfremt der er en merudgift forbundet med en sådan 'opgradering', hvor de fremtidige vedligeholdelsesudgifter reduceres, vil det i den almene sektor give bedre mening at betragte det som en forbedring, som de fremtidige beboere skal betale. Baggrunden er, at det så vil være de samme fremtidige beboere, der betaler udgiften og får gevinsten ved reduceret fremtidig vedligeholdelse.

Det vil med andre ord være mere i overensstemmelse med balanceleje- og samtidighedsprincippet, at det bliver betragtet om en forbedring, hvis der i forbindelse med en vedligeholdelsesaktivitet afholdes merudgifter, som medfører fremtidige besparelser.

### Mindre ombygninger

I henhold til almenlejelovens § 39 har beboerne ret til at foretage visse ændringer i boligen, der ikke defineres som forbedringer. Det omfatter fx opsætning, flytning og fjernelse af skillevægge samt udskiftning af døre, skabe mv., der vil kunne være at betragte som forbedringer på det private lejemarked.

### Typer af vedligeholdelse

For at kunne kontere rigtigt er det nødvendigt at kunne skelne mellem forskellige typer af vedligeholdelse. Disse typer har dels deres udspring i byggefaglige begreber, dels i en række juridiske bestemmelser.

I tabel 4 nedenfor beskrives de tre overordnede begreber, der i dag anvendes byggefagligt for forskellige typer af vedligeholdelse.

---

<sup>29</sup> Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen: "Procedurer for kollektiv råderet", 30. juli 2015.

**Tabel 4. Tre overordnede typer af vedligeholdelse**

Type	Definition
<b>Afhjælpende</b>	Arbejder der udføres for at afhjælpe akut skade eller svigt. Det er fx reparationer eller udskiftninger, som ikke kan forudses, og som ikke planlægges. Arbejderne kan ikke forudses og planlægges. Betegnes også "Løbende vedligehold".
<b>Forebyggende</b>	Arbejder der udføres for at fastholde tilfredsstillende brugsværdi/kvalitetsniveau eller forhindre følgeskader. Det er fx reparation, maling, smøring, afrensning, service eller beskæring, der udføres med faste intervaller for at fastholde tilfredsstillende brugsværdi/kvalitetsniveau, forebygge nedslidning eller minimere driftsstop eller ulykker. Arbejderne kan forudses og planlægges. Betegnes sammen med oprettende vedligehold som "Planlagt vedligehold"
<b>Oprettende</b>	Arbejder der udføres så en eller flere bygningsdele bringes helt eller delvist tilbage til den kvalitet, de havde ved etablering (indbygning). Det er fx udskiftning og/eller større istandsættelse af bygningsdele. Arbejderne kan forudses og planlægges. Betegnes sammen med forebyggende vedligehold som "Planlagt vedligehold".

Kilde: Per Anker Jensen: "Håndbog i Facilities Management" (3. udgave).

Nedenfor kommenteres de tre typer i forhold til deres sammenhæng til reguleringen og kontoplanen, og hvordan begreberne foreslås anvendt i reguleringen fremover.

*Forslag til anvendelse af begreber for vedligeholdelse i reguleringen:*

- **Afhjælpende vedligeholdelse.** Afhjælpende vedligeholdelse betegnes i forbindelse med kontoplanen som "Almindelig vedligeholdelse" og konteres på konto 115.

*Det foreslås, at de mere intuitive begreber 'ikke planlagt vedligeholdelse' eller 'uforudset akut vedligeholdelse' fremover anvendes i reguleringen og som navn for konto 115, jf. også initiativ 2C. Denne foreslåede benævnelse vil svare til den byggefaglige definition.*

- **Forebyggende vedligeholdelse.** Forebyggende vedligeholdelse indgår sammen med oprettende vedligeholdelse som en del af den planlagte vedligeholdelse, der skal indgå i afdelingens vedligeholdelsesplan, og som skal konteres på konto 116.

I reguleringen af vedligeholdelsesplaner omtales forebyggende vedligeholdelse i en række tilfælde alene som "vedligeholdelse" i modsætning til 'oprettende vedligeholdelse', der omtales som "fornyelse" eller "hovedistandsættelse".

*Det foreslås, at begrebet 'forebyggende vedligeholdelse' fremover anvendes i reguleringen.*

*Det bemærkes, at forebyggende vedligeholdelse sammen med oprettende vedligeholdelse udgør 'planlagt vedligeholdelse'.*

- **Oprettende vedligeholdelse.** Oprettende vedligeholdelse indgår sammen med forebyggende vedligeholdelse som en del af den planlagte vedligeholdelse, der skal indgå i afdelingens vedligeholdelsesplan, og som skal konteres på konto 116.

I reguleringen anvendes en række andre helt eller delvist ækvivalente begreber i stedet for 'oprettende vedligeholdelse'. Det gælder fx begreber som opretning, fornyelse, fornyende vedligeholdelse, udskiftning, nyanskaffelse, genanskaffelse og hovedstandsættelse.

*Det foreslås, at begrebet 'fornyelse' fremover anvendes i reguleringen. Dette begreb kendes fx allerede fra fx begrebet 'Vedligeholdelses- og fornyelsesplan'.*

*Alternativt kan den byggefaglige term 'oprettende vedligeholdelse' anvendes. Fordelen ved dette begreb er, at det måske mere præcist angiver en bredere forståelse, end 'fornyelse' gør, idet aktiviteterne i vedligeholdelsesplanen også omfatter aktiviteter, som er andet end en fuldstændig fornyelse af en bygningsdel.*

*Det bemærkes, at fornyelse / oprettende vedligeholdelse sammen med forebyggende vedligeholdelse udgør 'planlagt vedligeholdelse'.*

Ud over de tre generelle typer af vedligeholdelse findes der også to specifikke og adskilte typer af vedligeholdelse, som er afgrænset lejeretligt og konteringsmæssigt, og som principielt kan være både afhjælpende, forebyggende og oprettende vedligeholdelse:

*To særskilte og specifikke typer af vedligeholdelse:*

- **Indvendig vedligeholdelse.** Defineret i lejeretten som maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling. Det bemærkes dog, at det også kan omfatte andre arbejder, når der er tale om B-ordning, fælleskonto.<sup>30</sup>
- **Udbedring af misligholdelse.** Defineret præcist i lejeretten i forhold til lejers ansvar for vedligeholdelse og brugen af det lejede.

Det kan bemærkes, at der inden for forbedringer ikke på samme måde som for vedligeholdelse kan opstilles en byggefaglig skelnen mellem forskellige typer af forbedringer. Når der skal skelnes mellem typer af forbedringer, kan man i stedet lægge de forskellige bestemmelser i lovgivningen på det almene område vedrørende forbedringer til grund. Eller man kan anvende de typer af forbedringer, der anvendes til at fastlægge, om et byggearbejde kan anses for at være en forbedring i lejeretlig forstand, jf. de fem beskrevne elementer i definitionen af forbedringer ovenfor. I lovgivningen skelnes grundlæggende mellem tre typer af forbedringer:

<sup>30</sup> De praktiske og juridiske rammer om B-ordning, fælleskonto synes umiddelbart uklare, herunder afgrænsningen til konto 116.

*Typerne af forbedringer i lovgivningen på det almene område:*

- **Individuel råderet.** Individuel råderet omfatter beboernes ret til for egne midler at gennemføre forbedringer (Almenlejelovens § 39).
- **Kollektiv råderet.** Kollektiv råderet omfatter beboernes ret til for afdelingens midler at gennemføre forbedringer til gengæld for en individuel huslejeforhøjelse (Almenboliglovens § 37b).
- **Fælles forbedringer.** Fælles forbedringer omfatter forbedringer, der gennemføres fælles for hele afdelingen (Almenboliglovens § 37). Der kan her skelnes mellem ordinære og ekstraordinære forbedringer, jf. nedenfor.

#### Kategorier af vedligeholdelse – ekstraordinær eller ordinær

Der skelnes i en række sammenhænge mellem ordinær renovering og ekstraordinær renovering.

Retligt findes begrebet i almenboliglovens §§ 41, 98 og 100. I forhold til den retlige definition må det lægges til grund, at det er op til den enkelte kommune at fastlægge, hvad denne betragter som ekstraordinær renovering.

I forhold til en byggefaglig definition af ekstraordinær renovering findes der ikke umiddelbart en anerkendt definition, men for så vidt angår vedligeholdelse, må følgende kunne lægges til grund:

*Skelnen mellem ordinær og ekstraordinær vedligeholdelse:*

- **Ordinær vedligeholdelse.** Ordinær vedligeholdelse er den vedligeholdelse, som *kan forudses*, når man har viden om en bygningsdels forventede forebyggende vedligeholdelse og forventede levetid, hvorefter bygningsdelen må forventes oprettet/udskiftet. Ordinær vedligeholdelse vil derfor som udgangspunkt være en (større) delmængde af den forebyggende og oprettende vedligeholdelse.
- **Ekstraordinær vedligeholdelse.** Ekstraordinær vedligeholdelse er den vedligeholdelse, som *ikke kan forudses*, og/eller som må planlægges gennemført væsentligt, før det normalt kunne forventes, fordi en bygningsdels brugsværdi/kvalitetsniveau er forringet / forringes hurtigere, end man måtte forvente. Ekstraordinær vedligeholdelse er derfor som udgangspunkt al afhjælpende vedligeholdelse samt en (mindre) delmængde af den forebyggende og oprettende vedligeholdelse. Ekstraordinær vedligeholdelse vil typisk vedrøre byggeskader.

En definition af om vedligeholdelse er ordinær eller ekstraordinær, kan være relevant, hvis man – jf. initiativ 1A – vil beskrive nærmere, i hvilke tilfælde det er tilladt eller acceptabelt, at en afdeling ikke henlægger til vedligeholdelse, men planlægger at finansiere den med lån eller tilskud.

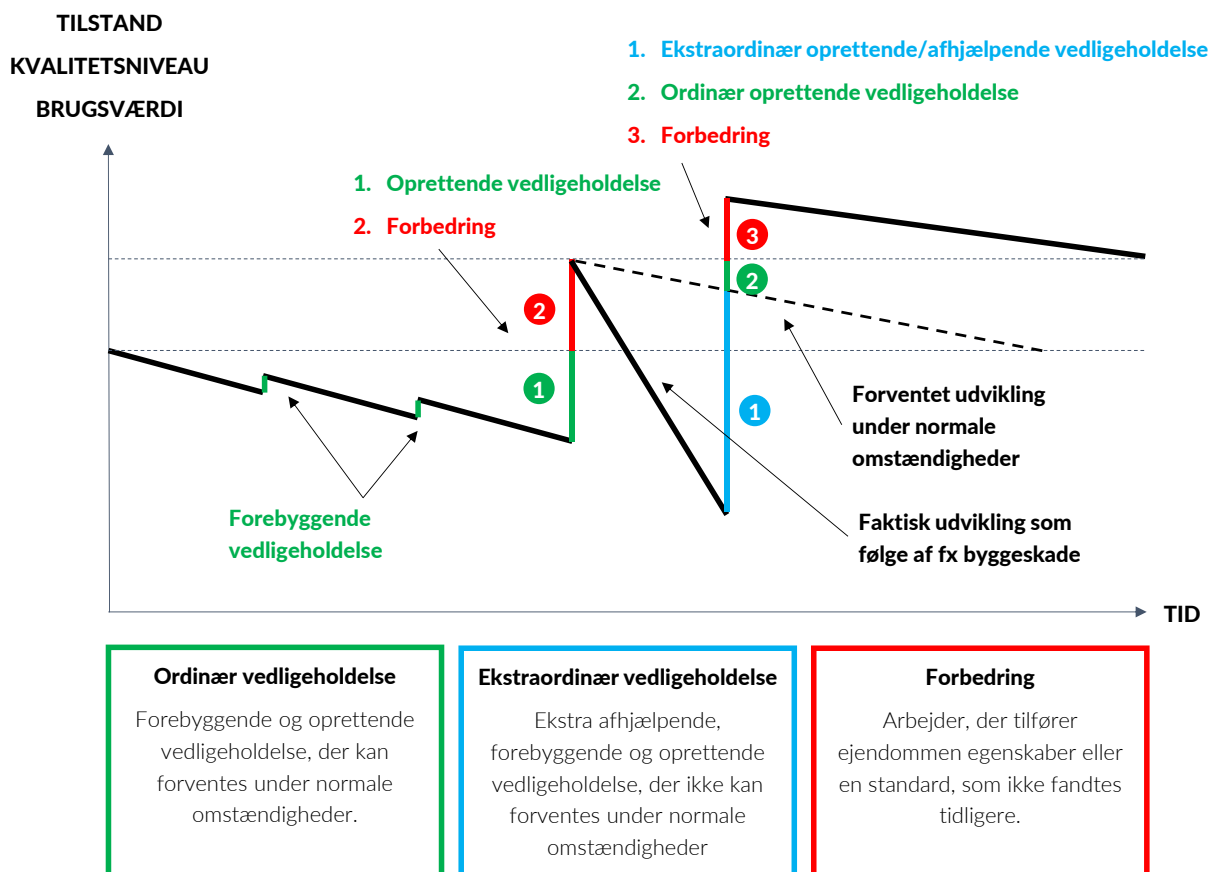
En mere præcis definition kan imidlertid også få betydning for fortolkningen af §§ 41, 98 og 100. Ovenstående definition ligger dog formentlig tæt på de fleste kommuners anvendelse af begrebet.

I forhold til forbedringer kan der ikke på samme måde laves en byggefaglig skelnen mellem ordinære og ekstraordinære forbedringer. Det vil eventuelt kunne lægges til grund, at ekstraordinære forbedringer er mere omfattende og omkostningstunge end ordinære forbedringer.

Grafisk illustration af formål, typer og kategorier

I figur 13 nedenfor illustreres de ovenfor beskrevne begreber og definitioner.

**Figur 13. Illustration af begreber og definitioner vedrørende vedligeholdelse**





## Initiativ 3B – Kategorisering af bygningsdele

I den almene sektor anvendes forvaltningsklassifikationen generelt til definition og registrering af bygningsdele. Det gælder således for tre centrale områder, der er set på i denne analyse, nemlig vedligeholdelsesplaner, granskningen og kontoplanen:

*Anvendelse af forvaltningsklassifikationen i den almene sektor:*

- **Vedligeholdelsesplaner.** I vedligeholdelsesplanerne klassificeres aktiviteterne efter både forvaltningsklassifikationens bygningsdelsklassifikation og dens kontoplan.
- **Granskningen.** I granskningen fokuseres på tyve bygningsdele, der ligeledes defineres ved hjælp af forvaltningsklassifikationens bygningsdelsklassifikation og kontoplan, dog med en enkelt modifikation.<sup>31</sup>
- **Kontoplanen.** I kontoplanen anvendes forvaltningsklassifikationens kontoplans seks hovedgrupper visse steder (se initiativ 2B).
- **BOSSINF.** BOSSINF-systemet anvender *ikke* forvaltningsklassifikationen, men en anden opdeling i ni bygningsdele.

Der kan imidlertid konstateres to generelle udfordringer med anvendelse forvaltningsklassifikationen, som må forventes at medføre konkrete praktiske udfordringer med at skabe valide data – særligt i forhold til at sammenligne afdelingernes vedligeholdelsesplaner med resultaterne af granskningen. Disse to udfordringer er beskrevet nærmere i analysen første del.

Det er ikke muligt inden for denne analyses rammer at pege på en generel løsning af disse udfordringer, som også gælder for andre klassifikationssystemer. Nedenfor beskrives derimod en relativt enkel løsning, som vil gøre det muligt at løse udfordringerne specifikt i forhold til mulighederne for at sammenligne afdelingernes vedligeholdelsesplaner, herunder særligt at sammenligne dem med resultaterne af granskningen, som det forudsættes i initiativ 1A-1D.

Det foreslås på den baggrund at opdatere forvaltningsklassifikationens kontoplan. Det omfatter grundlæggende tre elementer:

*Elementer i en opdatering af forvaltningsklassifikationens kontoplan:*

- **Opdateret kontoplan.** Der udarbejdes en opdateret kontoplan til forvaltningsklassifikationen.
- **Mapping.** Kontoplanens mapping mod forvaltningsklassifikationens bygningsdele opdateres.
- **Vejledning.** Der udarbejdes en uddybende beskrivelse af de enkelte konti eller bygningsdele, som beskriver de væsentligste afgrænsninger og præciseringer.

---

<sup>31</sup> Bygningsdelen "Badeværelsesvægge", der indgår i granskningen, kan ikke defineres præcist i henhold til forvaltningsklassifikationen.

De tre elementer bør gennemføres af relevante fagpersoner med indsigt i forvaltningsklassifikationen og granskningen mv. Ændringerne bør samtidig tænkes sammen med andre relevante ændringer af forvaltningsklassifikationen, som pt. overvejes.<sup>32</sup> Der er i bilag 3 dog udarbejdet et forslag til, hvordan en opdateret kontoplan kan se ud.

Forslaget er udarbejdet ud fra følgende hensyn, som også kan lægges til grund i det videre arbejde:

*Hensyn der kan lægges til grund ved opdatering af forvaltningsklassifikationens kontoplan:*

- **Sammenhæng til granskning.** Kontoplanen skal skabe entydig sammenhæng til granskningen. De udvalgte bygningsdele i granskningen skal således modsvares entydigt og 1:1 af en relevant konto.
- **Entydighed.** Alle specifikke bygningsdele/aktiviteter i en afdeling skal kunne placeres på én og kun én konto. Konti skal således være både gensidigt udelukkende og udtømmende.
- **Enkelhed.** Antallet af konti skal holdes er så lavt som muligt.
- **Sammenhæng til praksis.** Konti skal så vidt muligt have en intuitiv sammenhæng til almindeligt forekommende renoveringsarbejder, fx tagrenovering eller vinduesudskiftning
- **Økonomisk fokus.** De foreslåede konti skal som udgangspunkt hver især repræsentere væsentlige økonomiske poster i en afdelings vedligeholdelsesplan.
- **Fremtidssikring.** De foreslåede konti skal repræsentere både nuværende og mulige fremtidige fokusområder for granskning af vedligeholdelsesplaner.

Det bemærkes, at en opdateret kontoplan er en væsentlig forudsætning for at opnå den fulde effekt af initiativ 1A-1D, da en opdateret kontoplan vil bidrage til en stærkere datastruktur ud fra de hensyn, der behandles i denne analyse. En opdateret kontoplan vil ikke medføre ændringer i mulighederne for at fortsætte implementeringen af en objektbaseret tilgang til bygningsregistrering i den almene sektor. En opdatering af kontoplanen vil dog medføre et vist arbejde i boligorganisationerne med konvertering af data. Opdateringen bør derfor være baseret på en proces, hvor det sikres, at ændringerne er dækkende for ændringsønsker fra relevante parter og tænkes sammen med eventuelt andre ændringer i forvaltningsklassifikationen, jf. ovenfor.

### **Initiativ 3C – Ændringer i granskningen og Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB)**

Som beskrevet i analysens første del er granskningen og DCAB et centralt element i den styring, som vil gælde fremadrettet for boligorganisationernes arbejde med vedligeholdelsesplaner. Det gælder således også for de foreslåede initiativer 1A-1D. Gennemførelsen af disse initiativer samt særligt initiativ 3B kan give anledning til justeringer i granskningen og DCAB. Det foreslås at overveje fire konkrete justeringer:

---

<sup>32</sup> Se fx AlmenNet: "Rapport for Udredningsarbejde vedr. IKT-anvendelse i det almene byggeri" (<https://www.lbf.dk/publikationer/2022-udredningsarbejde-vedr-ikt-anvendelse-i-det-almene-byggeri/>).

*Forslag til justeringer i granskningen og DCAB:*

- **Håndtering af forbedringsandele.** Fastsættelsen af og håndtering af forbedringsandele bør bringes i overensstemmelse med nuværende og eventuelt præciseret regulering, jf. initiativ 1A og 3A.
- **Integration til dokumentationspakke mv.** Der bør – som det også er planlagt – etableres en integration til dokumentationspakken, og eventuelt til boligorganisationernes ERP-systemer, så nøgletal fra granskningen kan indgå heri og i afdelingernes vedligeholdelsesplaner.
- **Inddeling i bygningsdele.** Det bør overvejes, om granskningen – med et uændret omfang – kan inddeles i sytten bygningsdele i stedet for tyve, jf. den foreslåede opdatering af forvaltningsklassifikationens kontoplan i bilag 3. Det bør under alle omstændigheder sikres, at der er en 1:1-sammenhæng mellem bygningsdele i granskningen og konti i en opdateret kontoplan. I den forbindelse bør en opdatering af kontoplanen også inddrage eventuelle overvejelser om fremtidige udvidelser af granskningens omfang.
- **Begrebsapparat.** Såfremt begrebsapparatet i reguleringen opdateres, vil det være relevant at opdatere de begreber, der anvendes i DCAB. Det gælder fx fornyelse / oprettende vedligeholdelse, der i DCAB benævnes ”Nyanskaffelse”.

## **Initiativ 3D – Ændringer i BOSSINF**

BOSSINF er det system, som boligorganisationerne bruger til at indberette nybyggeri og renoveringssager til blandt andet kommune, staten, Byggeskadefonden og Landsbyggefonden. I BOSSINF skal sagens økonomi angives, herunder skal håndværkerudgifterne opdeles i ni bygningsdele. De ni bygningsdele er baseret på en ældre klassifikation og er tidligere anvendt af Byggeskadefonden til statistiske formål. Byggeskadefonden bruger imidlertid ikke længere de indberettede tal. Opdelingen i de ni bygningsdele er samtidig en administrativ byrde for boligorganisationerne, da opdelingen ikke følger forvaltningsklassifikationen, som de ellers anvender i andre sammenhænge.

Da opdelingen af håndværkerudgifterne i BOSSINF i de nuværende ni bygningsdele ikke længere anvendes til statistiske formål, foreslås det, at opdelingen afskaffes.

*Forslag om ændring i BOSSINF:*

- **Opdelingen af håndværkerudgifter afskaffes.** Opdelingen af håndværkerudgifterne i BOSSINF i de nuværende ni bygningsdele foreslås afskaffet.

Det vurderes således umiddelbart mest hensigtsmæssigt, at en opdeling af håndværkerudgifterne helt afskaffes med henblik på mest mulig forenkling.

Alternativt kan det overvejes at gennemføre én eller begge af følgende opdelinger:

- **Opdeling i vedligeholdelse og forbedring.** Denne opdeling skal allerede anvendes i BOSSINF, når renoveringssagen indebærer finansiering af trækingsretsmidler. En opdeling i alle sager vil styrke det generelle datagrundlag vedrørende fordeling af udgifterne til renovering i den almene sektor.

- **Opdeling i forvaltningsklassifikationens kontoplans seks hovedgrupper.** Denne opdeling kan overvejes, hvis det besluttes at fastholde opdelingen på konto 115 og 116.1, jf. initiativ 2B. Med en opdeling også i BOSSINF vil man få et bredere fundament for at fordele de samlede vedligeholdelsesudgifter på disse seks hovedgrupper. Tilsvarende vil det være muligt at opdele udgifterne til nybyggeri.

## Bilag 1 – Centrale begreber

I analysen anvendes tre begreber, som der fagligt kan være tvivl om, hvordan skal anvendes. Nedenfor beskrives, hvordan begreberne anvendes i analysen og baggrunden herfor.

Anvendelse af centrale begreber i analysen:

- **Vedligeholdelse.** I henhold til nyere faglitteratur er ordet 'vedligeholdelse' i dag erstattet af ordet 'vedligehold'.<sup>33</sup> I analysen fastholdes imidlertid brugen af ordet 'vedligeholdelse', som er det ord, der anvendes i reguleringen og af myndighederne generelt.
- **Vedligeholdelsesplan.** Det formelle navn i henhold til driftsbekendtgørelsen er "vedligeholdelses- og fornyelsesplan". For afdelinger omfattet af Byggeskadefondens dækning er det formelle navn "driftsplan", jf. bekendtgørelse om bygningsdrift. Af hensyn til enkelhed anvendes i analysen ordet 'vedligeholdelsesplan'. I den almene sektor bredt anvendes også forskellige andre navne, fx drifts- og vedligeholdelsesplan, DV-plan, PPV-plan og langtidsbudget.
- **Fornyelse.** Begrebet 'fornyelse' bruges i reguleringen mere eller mindre ækvivalent med det, der byggefagligt betegnes som 'oprettende vedligeholdelse'.<sup>34</sup> I analysen anvendes begreberne 'fornyelse' og 'udskiftning' synonymt med det byggefaglige begreb 'oprettende vedligeholdelse'. 'Fornyelse' anvendes som hovedregel, mens 'udskiftning' anvendes, når det giver bedre sproglig mening. Begrebet 'oprettende vedligeholdelse' anvendes som udgangspunkt ikke, fordi det ikke afspejler den praktiske sprogbrug i reguleringen mv.

---

<sup>33</sup> Se fx Per Anker Jensen: "Håndbog i Facilities Management" (3. udgave) og Byggeriets Begreber ([www.byggerietsbegreber.dk/](http://www.byggerietsbegreber.dk/)).

<sup>34</sup> Se fx Per Anker Jensen: "Håndbog i Facilities Management" (3. udgave) og Byggeriets Begreber ([www.byggerietsbegreber.dk/](http://www.byggerietsbegreber.dk/)).

## Bilag 2 – Eksempel på vejledende forbedringsandele

	Forbedringsandel	Levetid
<b>Klimaskærm:</b>		
Tag – alene bedre isolering	25%	
Tag – etablering af undertag og bedre isolering	50%	
Vinduer – alene udskiftning til nutidig standard (fx termoruder fra 2 til 3 lag)	33%	
Vinduer – udskiftning til ny type (fx fra enkeltglas til termoruder)	67%	
Døre (bedre isolering og brandsikring)	67%	
Klimasikring (fugtsikring, omfangsdræn mv.)	100%	
Efterisolering	100%	
<b>Køkken, bad og toilet:</b>		
Køkken: Udskiftning af ældre køkken og/eller tilførelse af nye funktioner	75%	
Køkken: Udskiftning af nyere køkken og/eller ingen nye funktioner	50%	
Bad og toilet: Udskiftning af ældre bad/toilet og/eller tilførelse af nye funktioner	70%	
Bad og toilet: Udskiftning af nyere bad/toilet og/eller ingen nye funktioner	50%	
<b>Installationer:</b>		
Installationer: Kapacitetsforøgelse (el, vand, kloak mv.)	50%	
Installationer: Kloakseparering	100%	
Varmeanlæg: Fra centralvarme til fjernvarme	67%	
Varmeanlæg: Fra enstrenget til tostrenget / overgang til ny varmekilde	33%	
Varmeanlæg: Udskiftning til mere energibesparende dele (pumper mv.)	25%	
El: Udskiftning af ældre el / tilførelse af nye funktioner	75%	
El: Udskiftning af nyere el / ingen nye funktioner	50%	
Forbrugsmålere: Fra analog til digital	67%	
<b>Øvrige:</b>		
Ombygning – afhænger af det konkrete projekt	-	
Legeplads	-	

## Bilag 3 – Udkast til opdateret kontoplan i forvaltningsklassifikation

Nuværende konti	Nye konti	Bemærkninger
<b>1. Terræn</b>		
11. Konstruktion	*11. Belægninger, befæstelse mv.	Omfang i granskning uklart.
	12. Småbygninger mv.	Uopvarmede rum, fx garager, skure.
12. Teknisk anlæg	*13. Afløbssystem i terræn	
	14. Øvrige tekniske anlæg i terræn	
13. Inventar	15. Inventar	Også pergolaer, hegn mv.
14. Beplantning	16. Beplantning	
<b>2. Bygning, klimaskærm</b>		
21. Fundament	21. Fundament, terrændæk, lyskasser	
22. Facade	*22. Facade	
23. Tag	*23. Tag og kviste	Er opdelt i to i granskningen.
	*24. Tagterrasse og udvendige dæk	
24. Altaner og altangange	*25. Altaner og altangange	Er opdelt i to i granskningen.
25. Trapper og ramper	*26. Trapper, ramper	
26. Døre, vinduer, porte mv.	*27. Vinduer	
	*28. Døre, porte mv.	
<b>3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed</b>		
31. Konstruktion og inventar	*31. Badeværelser: Væg, loft og gulv	Gulv foreslås inkluderet i granskning.
	32. Øvrige rum: Væg og loft	
	33. Øvrige rum: Gulv	
	34. Etagedæk	
	35. Døre, vinduer og træværk	
	36. Køkkeninventar	
	37. Hårde hvidevarer	
	38. Øvrigt inventar, herunder skabe	
32. Tekniske anlæg og installationer		

<b>4. Bygning, fælles, indvendig</b>		
41. Indvendig	*41. Trappeopgange og indgangsdøre	Er opdelt i to i granskningen.
	42. Vaskerier	Omfatter tillige vaskemaskiner mv.
	43. Fælleslokaler	
	44. Kældre, lofter, depotrum mv.	
<b>5. Bygning, tekniske anlæg</b>		
51. Afløb	*51. Afløbssystem, indvendigt	
	*52. Afløbssystem, udvendigt	
52. El og belysning	*53. El og gas	Er opdelt i to i granskningen
53. Gas		
54. Vand	*54. Vand	
55. Varme	*55. Varme	
56. Vaskeri, fælles		Foreslås flyttet til hovedgr. 4 (kt. 42)
57. Ventilation	*56. Ventilation, køling og udsugning	Køling foreslås inkluderet i granskning
	57. Elevator og andet transportsystem	
58. Øvrige	58. Øvrige tekniske installationer	
<b>6. Materiel</b>		
61. Kørende	61. Kørende	
62. Andet	62. Andet	

\* Bygningsdel indgår i granskningen.