

Råderetsregler 2006

Afd. 12

Petersborg 1 - 27.

Indledning

Boligindretning optager mange danskere, og idéer og muligheder for at forandre boligerne synes uendelige. Råderetten giver lejerne, som har lyst til at forbedre eller ændre deres almene bolig, mulighed for det. Om det er små justeringer eller store ændringer, der skal til for at gøre boligen ideel for lejereren, er op til den enkelte.

Råderetten giver nu lejereren i en almen bolig:

1. Større frihed til at bestemme over egen bolig
 2. Flere muligheder for at præge boligen efter egne ønsker og behov
- Princippet i råderetten er, at den enkelte lejer selv bestemmer, hvad der skal ændres, og selv sørger for, at arbejdet bliver udført og finansieret.

Ret til forbedringer

Pr. 1. juli 2005 har lejereren fået ret til at udføre enhver form for forbedring inde i boligen og få økonomisk godtgørelse, når han/hun flytter. Forbedringer inde i boligen gælder indretninger i både køkken, bad, entré og værelser. Eksempler på forbedringsarbejder kan være at vælge et andet og bedre materiale end det oprindelige, at indsætte skabe, opsætte fliser, eller det kan være omfattende arbejder som at indsætte et helt nyt køkken eller bad. Der skal være tale om forbedringer, som er kendetegnet ved, at de forøger boligens værdi.

Alternative muligheder

Installationsretten

Udover råderetten har lejereren ret til at lave sædvanlige installationer i boligen, som fx. installation af vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, køleskab m.v., medmindre boligorganisationen vurderer, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke kan klare installationen. Lejereren skal give boligorganisationen besked om installationen, inden arbejdet udføres.

Den vaskemaskine, tørretumbler mv., som er installeret efter installationsretten, tilhører lejereren. Det betyder, at lejer skal dække alle udgifter til vedligeholdelse og til reparation af det installerede. Lejereren har erstatningspligt, hvis der sker skader, som er forårsaget af installationen.

Godtgørelse

En lejer, der har udført forbedringer under råderetten har ret til økonomisk godtgørelse. Godtgørelsen udbetales af boligorganisationen ved lejerens fraflytning.

Udbetaling af godtgørelsen afhænger af, om lejeren flytter, inden forbedringerne er afskrevet.

Det er en god idé at beregne godtgørelsen umiddelbart efter, at arbejdet er udført, så der ikke er nogen tvivl om beregningen, hvis lejeren skal flytte, inden forbedringerne er afskrevet.

Beregning og afskrivning

Godtgørelsen beregnes på grundlag af afholdte og dokumenterede udgifter, når arbejdet er udført. Boligorganisationen skal besigtige arbejdet.

Der er en grænse for, hvor meget lejeren kan få i godtgørelse.

Maksimumbeløbet er i 2006 fastsat til 101.900 kr. Beløbet reguleres en gang om året (se de gældende satser i BL Informerer på www.bl.dk).

Den beregnede godtgørelse afskrives over en periode, der svarer til forbedringens forventede holdbarhed. Perioden skal dog være på mindst 10 og højst 20 år, medmindre der aftales en hurtigere nedskrivning mellem lejer og boligorganisation under hensyn til arbejdets karakter. Efterhånden som godtgørelsen nedskrives, kan lejeren gennemføre nye forbedringer under råderetten med mulighed for godtgørelse, men den samlede godtgørelse skal dog stadig holdes inden for de nævnte grænser.

Reduktion og begrænsninger i godtgørelsen

Boligorganisationen kan reducere i godtgørelsen:

- Med værdien af eksisterende installationer, bygningsdele mv.
- Hvis udgifterne til håndværker eller materialer skønnes at være for høje sammenlignet med de sædvanlige udgifter til den type arbejder

Der kan ikke ydes godtgørelse for følgende udgifter:

- Arbejder uden moms
- Særligt energiforbrugende arbejder

Lejeren kan godt selv udføre arbejderne, men der gives ikke godtgørelse for værdien af eget arbejde.

Kollektive forbedringer og kollektiv råderet

- afdelingen finansierer

Afdelingsmødet skal godkende de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen, som ligger uden for den enkelte lejers råderet og installationsret. Det betyder, at afdelingsmødet kan tage stilling til, om afdelingens boliger skal forbedres – kollektivt eller individuelt. Afdelingsmødet kan beslutte, at forbedringerne skal gennemføres i samtlige boliger – det kaldes for kollektive forbedringer. Eller afdelingsmødet kan beslutte at gennemføre bestemte forbedringer efter den enkelte lejers ønske og eventuelt af ledige boliger – det kaldes for kollektiv råderet. At afdelingsmødet kan beslutte, at gennemføre »bestemte forbedringer« betyder, at afdelingsmødet skal tage stilling til, hvilke arbejder lejerne kan kræve udført som kollektiv råderet. Der skal således laves en oversigt over de arbejder under den kollektive råderet, som afdelingsmødet har vedtaget.

Arbejder inde i boligen

Inde i boligen må du udføre enhver form for forbedringer og forandringer.

Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige og de må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller eventuelle karakter af handicapbolig.



Før du går i gang

Henvend dig til boligorganisationen teknisk afdeling, Humlehaven 4, 7345 6550 før du går i gang, så arbejderne kan blive registreret.

Arbejderne må først igangsættes, når der foreligger en skriftlig accept af arbejdet. Teknisk afdeling kan fortælle dig om arbejdet er

A) en forbedring
giver ret til godtgørelse ved fraflytning

B) en forandring
giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning

Samtidig kan du få at vide, om afdelingen finansierer forbedringsarbejdet over huslejen.

I nogle tilfælde vil der blive stillet krav om depositum til sikkerhed for korrekt retablering ved fraflytning.

Ved fjernelse af skab e.l. ved installation af hårde hvidevarer, skal der ske retablering.

Se hvordan det forholder sig i din afdeling på næste side.

Arbejder inde i boligen

	Beboer vedlige- holder	Godt- gørelse ved fraflytning	Kommunal tilladelse	Leje- forhøjelse p.g.a. større vedlige- holdelses- udgifter	Kan finansieres over huslejen
Forbedringer:					
Modernisering af køkken		X			
Modernisering af badeværelse		X			
Forbedring af installationer		X			
Ressourcebesparende foranstaltninger		X			
Forandringer:					
Skabsinventar: Maling er tilladt, når der anvendes lyse kulører.					
Undtagelser:					

Godtgørelse. Henvendelse til administrationen.

I konkrete tilfælde vil der blive stillet krav om depositum stillet som sikkerhed for korrekt retablering ved fraflytning.

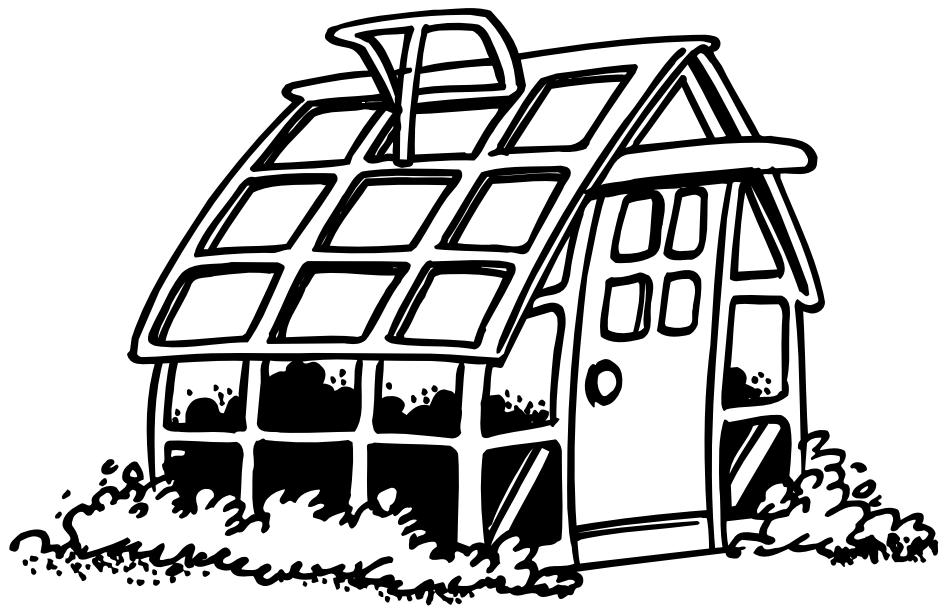
Ved fjernelse af skab e.l. ved installation af hårde hvidevarer, skal der ske retablering.

Arbejder uden for boligen

På et afdelingsmøde kan lejerne beslutte, at der kan gennemføres forbedrings- og forandringsarbejder uden for selve boligen. Her tænkes på arbejder som fx. opførelse af en udestue, et drivhus eller en garage eller et nyt indgangsparti – arbejder som vil være til gavn for den enkelte lejer og ikke nødvendigvis for alle de andre lejere i afdelingen.. Afdelingsmødets beslutninger skal godkendes af boligorganisationens bestyrelse. Bestyrelsens opgave er at sikre, at afdelingsmødets beslutninger falder inden for lovens rammer. Har afdelingsmødet endnu ikke besluttet, hvilke arbejder der skal være tilladt uden for boligen, kan den enkelte lejer indgå en aftale med boligorganisationen om sådanne arbejder.

Før du går i gang

Henvend dig til teknisk afdeling før du går i gang så arbejderne kan blive registreret. Arbejderne må først igangsættes, når der foreligger en skriftlig accept af arbejdet. Teknisk afdeling kan fortælle dig om arbejdet er



A) en forbedring
giver ret til godtgørelse ved fraflytning

B) en forandring
giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning

Samtidig kan du få at vide, om afdelingen finansierer forbedringsarbejdet over huslejen. Der skal måske søges om kommunal tilladelse og det skal klarlægges, om du skal vedligeholde, eller om afdelingen vedligeholder det udførte arbejde.

Se hvordan det forholder sig i din afdeling på næste side.

Arbejder uden for boligen

	Beboer vedligeholder	Godt- gørelse ved fraflytning	Kommunal tilladelse	Leje- forhøjelse p.g.a. større udgifter til vedligeholdelse	Kan finansier over hus.leje
Forbedringer:					
Forandringer:					
Altan: Lukning ved anvendelse af aluminiumsvinduer. Farver tilpasset bygningsdelene.			X		
Altan: Opsætning af markiser, solsejl e.l.	X				

Markiser, solsejl fjernes ved fraflytning.

I konkrete tilfælde vil der blive stillet krav om depositum stillet som sikkerhed for korrekt retablering ved fraflytning.

Restværdi beregnet ud fra nyværdien

Emne	Pr. m2	Pr. stk.	Max	Sum
Køkken				50.000
Bad/toilet				50.000

Bad/Køkken – værdiansættelse:

over 5 år 75% af nyværdi over 10 år 50% af nyværdi

over 15 år 25% af nyværdi over 20 år 0% af nyværdi

Ændringer af råderetsreglerne

Ønsker du udvidelser, eller at andre ting skal være omfattet af din afdelings råderetsregler, kan du stille forslag til ændringer på det årlige afdelingsmøde. Det er kun afdelingsmødet, der kan ændre råderetsreglerne.

Godkendt på beboermøde
Aabenraa, den 6. september 2006.

Bestyrelsen
Aabenraa, den