



NYE RÅDERETSREGLER

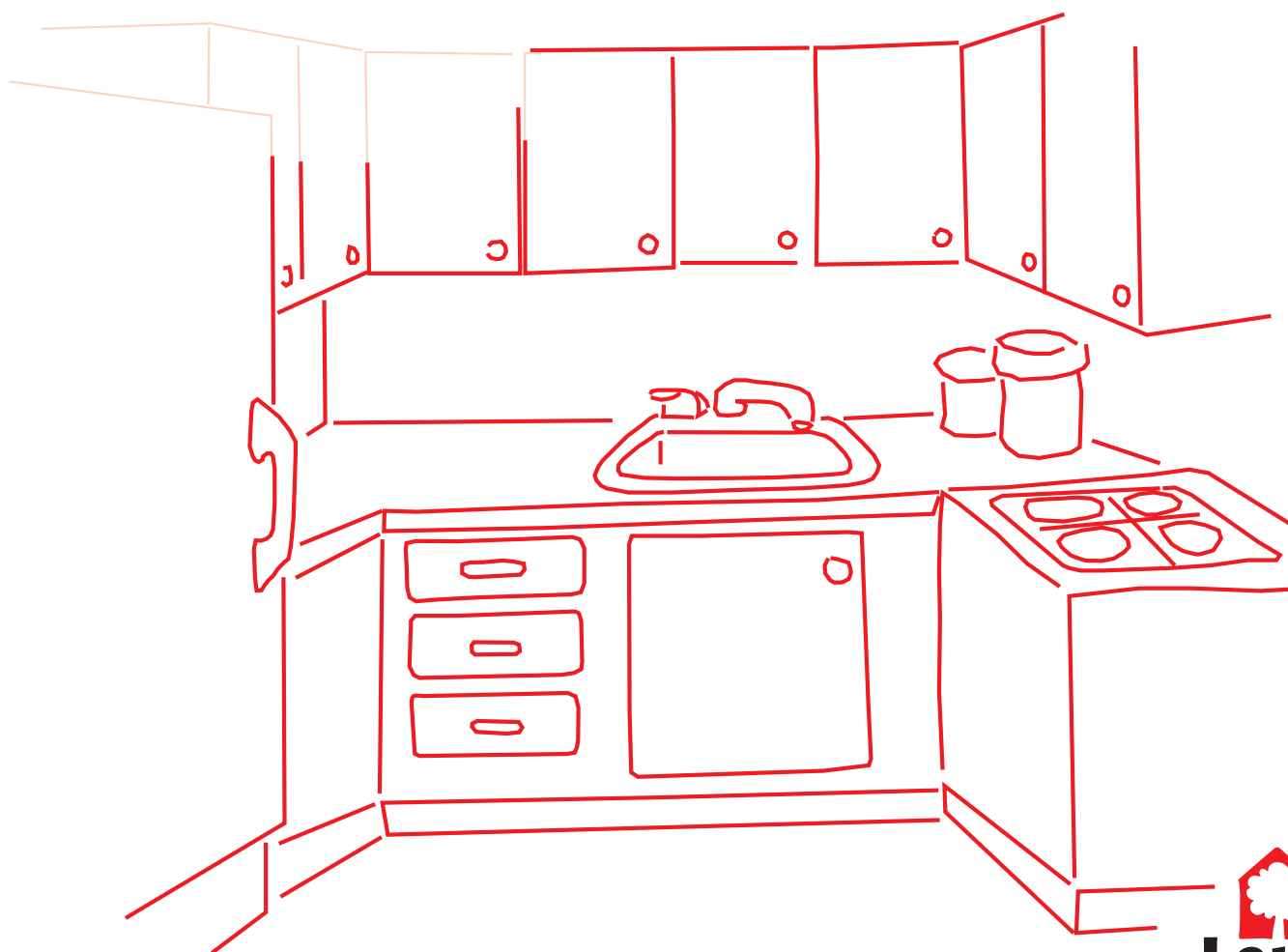
Hvordan kan du komme til at bo endnu bedre?

Reglerne om råderet handler om, hvordan du som lejer kan ændre på din bolig, så den passer til både behov og pengepung.

Det er blevet nemmere at få ændret og forbedret sin bolig – både i de tilfælde, hvor du selv har pengene til at gennemføre ændringer i din bolig,

og når du gerne vil have afdelingen til at finansiere dine ønsker om forbedringer.

Der er to typer af råderet - *den individuelle råderet* og *den kollektive råderet*.



Individuel råderet, kollektiv råderet, og installationsret

Nedenstående oversigt viser den generelle adgang, som lejerner i almene boliger har til at få foretaget eller selv foretage forbedringer/forandringer i og omkring det lejede. Lejerne har endvidere adgang til at indgå individuelle aftaler om udførelse af forbedrings- og forandringsarbejder i og omkring det lejede.

	Individuel råderet	Kollektiv råderet	Installationsret
Hvem træffer beslutningen/tager initiativet?	Lejeren. Lejeren anmelder arbejderne til administrationen inden iværksættelsen. Lejeren har ret til at benytte råderetten.	Afdelingsmødet træffer principbeslutning, Flertalsbeslutning. Den enkelte lejer beslutter, om pågældende vil deltage.	Lejeren. Lejeren anmelder arbejderne til administrationen inden iværksættelsen.
Hvilke arbejder kan udføres?	Alle former for forbedringer (dvs. ikke forandringer) inde i boligen. Skillevægsarbejder - også uden at arbejdet udføres i forbindelse med udførelse af forbedringsarbejder. Ikke hårde hvidevarer. Konkrete arbejder uden for boligen, hvis det besluttes på afdelingsmødet.	Alle former for forbedringsarbejder, såsom udskiftning af køkkener og renovering af badeværelser. Skillevægsarbejder, hvis disse udføres i forbindelse med udførelse af forbedringsarbejder. Ikke hårde hvidevarer. Arbejder inde i selve boligen eller arbejder vedr. udenomsfaciliteter.	Hårde hvidevarer.
Beløbsgrænser	Kr. 100.000,- (2005-niveau).	Afhænger af afdelingsmødets beslutning.	Nej.
Hvem træffer beslutning om materialevalg mv.?	Lejeren.	Afhænger af afdelingsmødets beslutning, hvor stor valgfrihed de enkelte lejere har.	Lejeren.
Hvem finansierer arbejderne?	Lejeren finansierer selv arbejderne. Afdelingen deltager ikke i finansieringen.	Afdelingen finansierer arbejderne. Realkreditlån, banklån, trækingsret (LBF), eller lån/tilskud fra boligorganisationen.	Lejeren.
Hvem gennemfører arbejderne?	Lejeren (via håndværkere).	Boligafdelingen (boligorganisationen).	Lejeren. Autoriserede installatører.
Hvem ejer forbedringerne (installationerne), og hvem skal vedligeholde og forny?	Afdelingen (når arbejdet er godkendt).	Afdelingen.	Lejeren.

<p>Hvordan påvirkes lejen?</p>	<p>Lejen påvirkes ikke, idet lejeren selv finansierer arbejderne. Dog evt. lejeforhøjelse som følge af forøgede vedligeholdelsesudgifter.</p>	<p>Forbedringsdelen af arbejderne udløser lejeforhøjelse (modsvare finansieringsudgifterne og brugsværdiforøgelsen). Lejeforhøjelsen er midlertidig og ophører, når det evt. lån, der er optaget til finansiering af arbejderne, er tilbagebetalt.</p>	<p>Lejen påvirkes ikke, idet lejeren selv finansierer og vedligeholder hvidevarerne.</p>
<p>Har lejeren krav på godtgørelse ved fraflytning?</p>	<p>Forbedringsarbejder: Forøger det lejedes brugsværdi og giver ret til godtgørelse ved fraflytning. Afkrivningsperiode på mindst 10 og højst 20 år (skal modsvare forbedringens forventede holdbarhed/levetid). Skillevægge: Skillevægsarbejder, som ikke udføres i forbindelse med udførelse af forbedringer, giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Der bør for de enkelte afdelinger udarbejdes en oversigt over, hvilke arbejder som betragtes som forbedringsarbejder.</p>	<p>Nej (det er afdelingen, som har finansieret arbejderne).</p>	<p>Nej.</p>
<p>Skal arbejderne reetableres ved lejers fraflytning?</p>	<p>Nej. Forandringer uden for boligen kan dog kræves reetableret.</p>	<p>Nej.</p>	<p>Nej. Evt. udgifter til reetablering af fjernede skabe mv. betales af fraflytter.</p>
<p>Hvordan påvirkes den nye lejers lejevilkår?</p>	<p>Den nye lejer skal betale afdelingens udgift til godtgørelse og kan vælge mellem kontant betaling af udgiften eller en lejeforhøjelse, der modsvarer udgiften. Evt. lejeforhøjelse som følge af forøgede vedligeholdelsesudgifter.</p>	<p>Lejeforhøjelsen fortsætter, som om der ikke var sket et lejerskifte. Der indsættes en bestemmelse i lejekontrakten om, at der er en midlertidig lejeforhøjelse, som udløber pr. en given dato.</p>	<p>Den nye lejers vilkår påvirkes ikke.</p>
<p>Love og regler</p>	<p>Lov om leje af almene boliger §§ 39 - 40 og driftsbekendtgørelsen § 82 ff.</p>	<p>Lov om almene boliger § 37 b.</p>	<p>Lov om leje af almene boliger § 35.</p>

Den individuelle råderet

Arbejder inde i boligen

Du har ret til at udføre alle former for **forbedringer** inde i din bolig. (Arbejderne skal være **rimelige og hensigtsmæssige**).

Forbedringer

En forbedring er arbejder, der øger din boligs brugsværdi – altså gør den bedre. Ikke kun bedre for dig selv, men også for de lejere, som flytter ind efter dig. En forbedring kan f.eks. være nyt køkken eller bad.

Du har ret til godtgørelse ved fraflytning, når du gennemfører forbedringer i din bolig. Forbedringerne skal ikke retableres, når du flytter.

Inden du får arbejdet udført, skal du meddele Lejerbos administrationskontor, hvad du ønsker at foretage dig. Lejerbo har så 8 uger (men vil normalt kun bruge 2) til at svare på din henvendelse.

Skillevægge

Du har ret til at flytte og fjerne ikke-bærende skillevægge. Arbejdet giver dig ikke ret til godtgørelse ved fraflytning og skal ikke retableres, når du flytter.

I de tilfælde, hvor du udskifter køkken eller badeværelse og i den forbindelse fjerner eller flytter vægge, vil udgifterne til dette arbejde kunne indgå i den samlede udgift, som du får godtgørelse for, når du flytter.

Ændringer af skillevæggene skal godkendes af kommunen, og du skal derfor vente med at sætte arbejdet i gang, indtil kommunen har behandlet sagen. Arbejder, der kræver byggetilladelse eller anmeldelse til bygningsmyndigheden, skal ligeledes afvente byggesagsbehandlingen.

Arbejder uden for boligen

Afdelingsmødet kan beslutte, at der kan gennemføres konkrete typer arbejder vedrørende den del af det lejede, som ligger uden for selve boligen, f.eks. opførelse af tilbygninger, udestuer, garager, carporte, hegn og terrasser. Der kan både være tale om forbedringer og arbejder, som ikke er forbedringer.

Arbejder, der ikke er forbedringsarbejder, skal muligvis retableres ved fraflytning. Om dette er tilfældet eller ej, afhænger af, hvad afdelingsmødet har besluttet. Hvis du skal retablere arbejderne, kan det kræves, at du betaler et rimeligt depositum til sikkerhed for udgifterne hertil.

Godtgørelse ved fraflytning

Når du har udført en **forbedring**, har du ret til godtgørelse for dine udgifter, når du flytter. Godtgørelsen beregnes således:

- Der kan maksimalt godkendes udgifter på 100.000 kr. pr. bolig (2005 niveau), og godtgørelsen reduceres med eventuel støtte efter anden lovgivning.
- Kun udgifter til momsregistrerede virksomheder kan indgå i opgørelsen.
- Udgifter til eget arbejde kan ikke medregnes.
- Den oprindeligt beregnede godtgørelse bliver nedskrevet over mindst 10 og højst 20 år. Nedskrivningsperioden er afhængig af det udførte arbejdes forventede holdbarhed (levetid).

- Når godtgørelsesbeløbet skal beregnes, fratrækkes værdien af eksisterende installationer og bygningsdele (f.eks. værdien af det tidligere køkken).
- Du kan ikke få godtgørelse for særligt energiforbrugende arbejder (sauna eller spabad f.eks.).
- Hvis du har betalt uforholdsmæssigt høje udgifter til forbedringen, kan udgifterne blive reduceret.
- Det godkendte beløb bliver udbetalt – efter beregning af nedskrivningen – når du flytter fra boligen. Hvis du skylder afdelingen penge, når du flytter, f.eks. til istandsættelse af boligen, modregnes beløbet i dit tilgodehavende.

Varmemesteren syner det udførte arbejde og får fakturaerne udleveret. På baggrund heraf beregnes godtgørelsesbeløbet. Varmemesteren vurderer bl.a., om arbejdet er lovligt, og om det er udført håndværksmæssigt korrekt og med autoriserede håndværkere, hvor dette kræves.

Den kollektive råderet

Det kan på det årlige afdelingsmøde besluttes, at beboerne i de enkelte boliger kan få udført nærmere bestemte forbedringer af deres boliger, f.eks. udskiftning af køkkenerne. Det kan også besluttes, at boligerne skal forbedres, når lejerne flytter.

Forbedringerne finansieres ved annuitetslån med en maksimal løbetid på 20 år. I Lejerbo vil løbetiden for lån ved køkkenudskiftninger være på maks. 15 år.

Afdelingsmødet fastsætter de nærmere rammer for den enkelte lejers adgang til at få forbedret sin bolig. Afdelingsmødet kan bl.a.

- fastsætte maksimumsbeløb for, hvad de enkelte forbedringer må koste.
- beslutte om der skal vælges mellem et bestemt antal modeller.
- beslutte i hvilket omfang den enkelte lejer selv bestemmer den præcise udformning af forbedringen.
- beslutte om arbejderne kun må udføres et bestemt antal gange om året – eller når et bestemt antal boliger har udtrykt ønske om at få arbejderne udført.

Afdelingsmødets beslutninger skal godkendes af boligorganisationens bestyrelse.

Hvad med betalingen for forbedringerne?

Det er afdelingen, der finansierer de forbedringer, der udføres efter reglerne om den kollektive råderet. De lejere, der har fået udført forbedringer, får en husleje-forhøjelse. Forhøjelsen falder væk, når det lån, der er optaget til finansiering af arbejderne, er tilbagebetalt.

Hvem udfører forbedringerne?

Det er Lejerbo, der bestiller håndværkerne og styrer byggesagen. Den enkelte lejer kan ikke selv udføre forbedringerne eller bestille håndværkere.

Hårde hvidevarer

Råderetten omfatter *ikke* hårde hvidevarer. Du har som udgangspunkt ret til at installere hårde hvidevarer, f.eks. en vaskemaskine. Du skal selv betale udgifterne til vaskemaskinen og til installation. Du skal henvende dig til Lejerbos administrationskontor, inden du foretager installationen. Det er dig, der ejer vaskemaskinen, og du har derfor ret til at tage den med, når du flytter.