

Råderetskatalog

I henhold til "Lov om almene boliger" - § 39 til § 42 - præciseret i "Bekendtgørelse om drift af almene boliger" - § 80 til § 93

I "Lov om leje af almene boliger" - § 35 til § 38, beskrives **installationsretten**, som også beskrives i dette katalog.



Beboerne har retten

Tiden er vokset fra det ensartede bomiljø. Mennesker ønsker at bo individuelt også dem der bor alment. Hvis vi skal tiltrække unge mennesker, ældre der sælger parcelhuset, aktive familier, som finder det attraktivt at være flere om at løse de praktiske opgaver - så skal der kunne tilbydes fleksible boløsninger. Råderetten er en af mulighederne!

Læs heri hvordan det kan gøres:

Sådan:

Råderetsreglerne åbner mulighed for at den enkelte boligorganisation selv aftaler råderetskompetencen på en række områder, som vil blive beskrevet i denne pjece. Det er derfor vigtigt at den enkelte boligorganisation, den enkelte afdeling, forholder sig til råderetten, gør den til sin egen!

Loven har sat rammerne

Råderetsreglerne findes i »Lov om leje af almene boliger« § 39 til 42, og er præciseret i »Bekendtgørelse om drift af almene boliger« § 80 til 93. Det skal tilføjes at i § 35 til 38 i »Lov om leje af almene boliger« beskrives installationsretten, som ligeledes bør gøres bekendt for lejerne.

Positivlisten

På fire områder har beboeren uindskrænket ret uanset boligorganisationens eget råderetskatalog. **Dette betegnes positivlisten.**

Positivlisten giver ret til at udføre følgende forbedringer:

- energibesparende foranstaltninger,

herunder efterisolering, forsatsruder, termostatventiler o. lign.

- andre ressourcebesparende foranstaltninger, f.eks. vandbesparende foranstaltninger o. lign.
- etablering, forbedring og renovering af bad, WC og køkken, samt flytning, fjernelse og opsætning af skillevægge som nødvendiggøres heraf.
- tekniske installationer, herunder elinstallationer Disse fire områder betegnes altid som en forbedring af det lejedes værdi, og giver derfor ret til godtgørelse ved fraflytning.



Den udvidede positivliste:**Arbejder udenfor boligen****- afdelingsmødet har chancen i kompetencen**

På et afdelingsmøde kan beboerne beslutte, at der kan gennemføres råderetsarbejder udenfor selve boligen. Disse arbejder kan både være forbedringsarbejder og forandringsarbejder.

De beslutninger afdelingsmødet træffer skal godkendes af boligorganisationens bestyrelse. Bestyrelsens opgave er at sikre, at afdelingsmødets beslutninger falder indenfor lovens rammer.

Har afdelingsmødet på intet tidspunkt truffet beslutning om eller taget stilling til råderetsarbejder udenfor boligen, har boligorganisationen mulighed for at indgå aftale med den enkelte beboer.

Men har afdelingsmødet taget stilling til sager om råderetsarbejder udenfor boligen, kan boligorganisationen ikke indgå andre aftaler.

Arbejder indenfor boligen**- aftales individuelt**

For at tilgodese den enkelte beboer, er der skabt mulighed for, at boligorganisationen kan indgå aftale med denne om andre råderetsarbejder end dem, der fremgår af positivlisten. Arbejderne kan være forbedringsarbejder og forandringsarbejder.

Boligorganisationen kan overlade til afdelingsmødet at fastsætte retningslinier for indgåelse af aftaler om arbejder i den enkelte lejers bolig.

Fjernelse af en skillevæg er et stort ønske for mange lejere.

Boligorganisationen kan medvirke positivt til, at et antal lejligheder bliver ændret uden krav om reetablering

Hvad er forskellen mellem forbedrings- og forandringsarbejder

Såvel for arbejder inde i boligen som udenfor skelnes mellem forbedringer og forandringer:

Forbedringsarbejder forøger det lejedes værdi og giver ret til godtgørelse ved fra-

flytning. Der må ikke kræves reetablering ved fraflytning.

Forandringsarbejder forbedrer ikke det lejedes værdi og giver derfor ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Forandringsarbejder kan være permanente eller de kan kræves reetableret.

Hvor det drejer sig om forandringsarbejder udenfor boligen er det op til afdelingsmødet at vurdere, om der skal ske reetablering ved fraflytning. Hvis afdelingsmødet ikke har taget stilling til råderetten, træffes aftalen direkte mellem lejer og administration (udlejer).

Ved forandringer inde i boligen vurderer boligorganisationen om arbejdet kun kan være af interesse for den enkelte lejer.

Et eksempel herpå kan være, at en lejer ansøger om at fjerne en skillevæg, således at han i stedet for tre små rum ønsker to store rum. Forandringen kan ikke anses for at være en forbedring, og det er derfor op til boligorganisationen at vurdere, om der skal kræves en reetablering. Hvis boligen skal ændre permanent rumstatus, kræves kommunens godkendelse.

Hvis arbejdet kræves reetableret, skal lejeren betale et rimeligt depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne.

De forbedringer/forandringer lejer foretager skal være rimelige og hensigtsmæssige. De må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller karakter af handicapegnet bolig. Medfører arbejderne særlige vedligeholdelsesudgifter, pålægges denne udgift lejeren.

Alle lejere skal have den udvidede positivliste udleveret - nye lejere i forbindelse med lejeaftalens indgåelse.

Ændringerne skal også vedligeholdes

Alle råderetsarbejder udenfor og inde i boligen omfattes af afdelingens vedligeholdelsesreglement. Reglementet kan i visse tilfælde have en betydning for, hvilke råderetsarbejder lejeren kan udføre i og udenfor boligen.

I de tilfælde hvor de arbejder, der udføres, kræver ekstra vedligeholdelse, skal huslejen stige, således at den modsvarer den reelle vedligeholdelsesudgift.

Lejer kan i visse tilfælde aftale selv at vedligeholde råderetsarbejder, der er foretaget udenfor boligen, som f.eks. maling af garage, cykelskur eller udestue.

Godtgørelse:

Godtgørelse udbetales af udlejer ved lejers fraflytning. Udlejer kan foretage modregning i godtgørelsen for lejerens forpligtelser over for udlejer.

Der kan ikke ydes godtgørelse for udgifter uden moms, og arbejder der er uhenigtsmæssige for bygningen. Luksusprægede eller særligt energiforbrugende installationer som spabad, sauna eller gulvvarme kan godt udføres under råderetten dog uden at udløse godtgørelse.

Boligorganisationen kan reducere i godtgørelsen:

- med værdien af eksisterende installationer, bygningsdele m.v.
- hvis håndværker- eller materialeudgifterne skønnes at være for høje sammenlignet med de sædvanlige udgifter til den type arbejder

Enhver forbedring giver nu ret til godtgørelse ved fraflytning.

Ved mindre forbedringer kan det betale sig at samle flere opgaver i lejligheden for kun at opnå et bundfradrag

Beregning af godtgørelse:

Ved beregningen af godtgørelsen er der et bundfradrag på **5.659 kr.**, som fratrækkes hver gang, der laves forbedringer. Det kan derfor bedst betale sig at lave flere forbedringer på en gang.

Beløb under **2.262 kr.** udbetales ikke, ligesom der er en maksimumsgrænse for godtgørelse på **39.610 kr.** En gang om året reguleres godtgørelsesbeløbene. De nævnte beløb er gældende for år 2000.

Den beregnede godtgørelse nedskrives over 10 år med 10 % pr. år. Efterhånden som godtgørelsesbeløbet nedskrives, kan

der gennemføres yderligere godtgørelsesberettigede forbedringer inden for max. for godtgørelse.

Aftale mellem lejer og udlejer:

Efter »Lov om leje af almene boliger« kan udlejer tillade, at lejer udfører andre arbejder end dem, der står på positivlisten.

I spørgsmål om råderetsarbejder udenfor det lejede, er afdelingsmødet at betragte som udlejer. Hvis afdelingsmødet ikke benytter sig af denne kompetence, overgår den til boligorganisationen.

Ved råderetsarbejder inde i lejemålet er det boligorganisationen, der repræsenterer udlejer, og dermed har beslutningskompetencen. Boligorganisationen kan overlade denne kompetence til afdelingsmødet.

I det daglige forvalter administrationen udlejerkompetencen.

Hvornår kan administrationen selvstændigt godkende ansøgninger?

Disse ansøgninger skal indeholde:

- navn, adresse, afdelingsnummer samt bolignummer.
- forbedrings/forandringens art
- tidspunkt for udførelsen
- totalliste over det inventar, der ønskes indsat i eller udenfor boligen m.h.t. fabrikat og type/modeller
- evt. tegninger
- total prisoverslag (husk kun dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder kan medtages)

Boligorganisationen skal give svar skriftligt inden otte uger. Ved beregning af fristen ses bort fra juli måned.

Råderetsarbejder, der kræver byggetilladelse eller anmeldelse til kommunen, må ikke iværksættes, før kommunen har givet byggetilladelse eller accepteret anmeldelsen. Boligorganisationen tager kontakten til kommunen, men gebyret opkræves af boligorganisationen hos lejeren.

I de tilfælde, hvor råderetsarbejderne er omfattet af positivlisten, er det administrationen, der godkender anmeldelsen. Tilsva-

rende er det administrationen, der godkender/behandler råderetsarbejder, som fremgår af den udvidede positivliste.

Ved råderetsarbejder, der ikke er optaget på positivlisten, kan administrationen tage stilling til arbejder, der ønskes foretaget inde i boligen. For arbejder udenfor boligen kan administrationen tage stilling, hvis afdelingsmødet ikke har behandlet råderetten overhovedet.

Anmeldelse af forbedringsarbejder og ansøgning af forandringsarbejder:

Alle forbedringer/forandringer skal anmeldes skriftligt til boligorganisationen, før beboeren går i gang.

Lejere, der ønsker at foretage mindre ændringer i køkken eller bad, kan med fordel benytte sig af installationsretten. Eksempler på sådanne arbejder er f. eks. installering af vaskemaskine eller opvaskemaskine og opsætning af en massagebruser

Alternative muligheder:

Kollektive eller individuelle forbedringer:
Råderetsarbejder er altid individuelle, og kompetencen til at træffe aftaler desangående er delt mellem boligorganisationen og afdelingen, som beskrevet andetsteds.

Kollektive forbedringer er et anliggende for afdelingen, som der træffes beslutning om på afdelingsmødet, efter indstilling fra afdelingsbestyrelsen.

Kollektive forbedringer i form af fornyelses- eller moderniserings arbejder finansieres ved hjælp af lån fra boligorganisationen eller et kreditforeningsinstitut - lånetypen bestemmes af afdelingsmødet - og tilbagebetales af de lejere, som ønsker forbedringen via lejeforhøjelse. Det kræver en beslutning fra afdelingsmødet at optage et sådant lån, uanset om alle lejere ønsker at få forbedringen.

Modernisering af køkkener og badeværelser er eksempler på kollektive forbedringer, der kan udføres over en længere årrække efter beboernes ønsker.

Installationsretten..

Som et alternativ til råderetten kan lejer benytte sig af den såkaldte installationsret.

Vaskemaskine, tørretumbler, køleskab, opvaskemaskine m.v. er eksempler på installationer, som lejer har ret til at foretage, medmindre udlejer kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen.

Lejer skal meddele installationen til udlejer inden eventuel installation.

En vaskemaskine installeret efter installationsretten er lejerens egen, til gengæld bærer lejer selv alle vedligeholdelsesforpligtelser og udgifter ved det installerede.

Installationsretten omfatter ligeledes paraboler og antenner, som ikke vil blive udbyttet i denne pjece, ligesom den omhandler installering af hjælpemidler efter lov om social service.

Lejer er erstatningsansvarlig for skade forårsaget af installationen, og udlejer kan forlange at lejeren forsikrer sig eller stiller anden sikkerhed for opfyldelse af et evt. erstatningskrav.

Råderetten skal bruges

Mange beboere har ikke kendskab til mulighederne i råderetten.

Lovens intention er klar - råderetten skal være nem at gå til, den skal bruges!

Udvidet positivliste - udendørs arealer	Ansøges - ja	Ansøges - nej	Se ordensreglement	Håndv. mæssigt udført	Autoriseret installatør	Reetableres v/fraflyt. ja	Reetableres v/fraflyt. nej	Særlige bemærkninger
Udvidelse af terrasse - fliser/græs								
Fjernelse og beskæring af buske i haver								
Opsætning af hegn, stakitter m. m.								
Markiser								
Regnvandssamlere								
Overdækning/inddækning af terrasser								
Udvidet positivliste - Bad & toilet								
Gulvvarme								
Brusekabine								
Udskiftning af sanitet								
Stik til vaskemaskine/montering af samme								
Stik til tørretumbler/montering af samme								
Udvidet positivliste - Køkken								
Kork, linoleum m. m.								
Fliser på vægge								
maling, træbeklædning på lofter								
Stik til opvaskemaskine/montering af samme								
Emhætte								
Udvidet positivliste - andre rum								
Tæpper								
Tapet (andre typer end eksisterende)								
Træpaneler								
Fjernelse/blænding af døre								
Nye dørhåndtag/låse								
Montering af foldedøre								
Loftbeklædning								

Udvidet positivliste - andre rum	Ansøges - ja	Ansøges - nej	Se ordenreglement	Håndv. mæssigt udført	Autoriseret installatør	Reetableres v/fraflyt. ja	Reetableres v/fraflyt. nej	Særlige bemærkninger
Montering af vinduesplader								
Montering af persienner og gardinstænger								
Ekstra skabe/fjernelse af skabe								

Bemærkninger:

Vedr. terrasser:	Kræver myndighedsgodkendelse, der ansøges af boligkontoret
Gulvvarme	Hertil kan søges tilskud via råderetsreglerne
Tørretumbler	Der skal kunne etableres aftræk til fri luft, ellers skal udluftningen være af en recirkulationstype
Maling	Indgår i den almindelige vedligeholdelse i lejeperioden.
Emhætter	Der skal kunne etableres aftræk til fri luft, ellers skal udluftningen være af en recirkulationstype
Blænding/fjernelse af døre	Skal udføres efter generelle bygningsforskrifter, bl. a. med hensyn til isolering og brandsikring

Ændringer eller tilføjelser til ovenstående, udvidede positivlister kan kun ske ved indsendelse af skriftligt forslag om ændringen//tilføjjelsen til et af de to årlige afdelingsmøder.