

Råderetskatalog

Afdeling 38, Stormgade



OM MULIGHEDERNE FOR FORBEDRINGER / ÆNDRINGER AF DIN BOLIG

Vedtaget 2006

Indholdsfortegnelse

Indledning	3
Hovedregler	4
Råderet inde i boligen - forbedringer	6
Råderet inde i boligen - boligændringer	8
Råderet udenfor boligen	9
Installationsretten	10
Eksempel på en råderetssag	11
Individuelle moderniseringer	12

Du har fået en god idé til at forbedre din bolig

Du kontakter inspektøren og får den skriftlige tilladelse

Du får fat i håndværkere eller går selv igang

Din bolig er forbedret efter dine egne ønsker

Din inspektør godkender arbejdet

Hvis du flytter før afskrivningen er færdig, kan du få penge for dine forbedringer

Indledning

Lov om leje af almene boliger giver en række muligheder for, at du som beboer kan indrette din bolig efter dine egne ønsker og behov. Ideen kaldes råderet. Råderet er en *ret* for beboerne i *alle* almene boliger, om man taler om en familiebolig, en ungdomsbolig eller ældrebolig gør ingen forskel i forhold til dette punkt.

Ideen?

Ideen med råderetten er at give dig en høj grad af *frihed* til at forbedre eller ændre din bolig. Baggrunden herfor er, at man opnår, at flest mulige beboere bliver tilfredse, når de har en ret til reel indflydelse, ikke mindst i hjemmet.

Hvad er råderet?

Råderetten blev første gang indført i lovgivningen i 1993. Den er siden blevet udvidet og er nu fastlagt i Lov om leje af almene boliger og bekendtgørelsen om drift af almene boliger, der senest er ændret den 1. juli 2005. Råderet er din ret til at gennemføre forbedringer i din bolig.

Princippet i råderetten er, at det er dig selv, der bestemmer, hvad der skal ændres, og selv sørger for, at arbejdet bliver udført og finansieret.

Der er to typer af muligheder for at ændre og / eller forbedre din bolig efter råderetten:

- Råderet inde i boligen
- Råderet udenfor boligen

Begge former for råderet vil blive forklaret på de følgende sider.

Råderetten er kun én af de muligheder, der giver dig mulighed for at gennemføre forbedringer eller boligændringer. Her udover gælder der også reglerne om:

- Installationsretten
- Individuelle moderniseringer

Installationsretten er en anden mulighed, som også er vigtig, fordi den giver dig ret til at foretage sædvanlige installationer i din bolig.

Individuelle moderniseringer er en tredje mulighed. Her er det afdelings-mødet, der træffer afgørelse om at give den enkelte beboer mulighed for at tilvælge for-

4 hovedregler

Der kan opstilles 4 hovedregler, der gælder i alle råderetssager.

Første hovedregel

Generelle betingelser

Råderetten forudsætter tre ting :

- De forbedringer af boligen, du udfører under råderetten skal være rimelige og hensigtsmæssige. De må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens karakter af ældre- eller handicapvenlig bolig.
- Arbejdet skal laves håndværksmæssigt korrekt.
- Visse ting skal altid udføres af autoriserede håndværkere. Det gælder især el-arbejde og vand-, varme- og sanitetsarbejde (VVS).

Anden hovedregel

Du skal som beboer skriftligt anmelde eller ansøge

Du skal altid sende en skriftlig anmeldelse eller ansøgning til administrationen.

Anmeldelse skal bruges ved "forbedringer inde i boligen", ved "ændring af skillevægge" og ved "råderet udenfor boligen".

Ansøgning anvendes kun ved begrebet "boligændringer inde i boligen".

Baggrunden for anmeldelsen i de tre første tilfælde skyldes, at det er en ret, man har som beboer.

I det sidste tilfælde kræves en ansøgning. Her kan du indgå en aftale med administrationen om "boligændringer inde i boligen". Hvilke arbejder der kan indgås aftale om, er besluttet på afdelingsmøderne.

Tredje hovedregel

Boligændringer kan kræves reetableret

Ordet "reetablering" betyder at genskabe boligen, som den var, før man udførte arbejdet.

Din afdeling kan kræve reetablering af boligen ved fraflytning, når du har udført boligændringer og aldrig ved boligforbedringer.

Hvis din afdeling kræver reetablering ved boligændringer, fremgår det af de følgende sider.

Såfremt din afdeling kræver reetablering, skal du betale et depositum til afdelingen. Målet er at sikre afdelingen mod at lide et økonomisk tab. Konsekvensen vil ellers være, at de andre beboere i afdelingen skulle bære tabet over en huslejestigning.

4 hovedregler

Fjerde hovedregel

Forbedringer giver ret til godtgørelse

Det er dig, som betaler for forbedringen / ændringen af boligen efter råderetten.

Der er ingen tilskud fra afdelingen eller boligorganisationen, og råderetten påvirker ikke afdelingens økonomi.

De forbedringer, du tilføjer boligen, giver dig dog ret til økonomisk godtgørelse. Undtagelsen er, at man ikke kan opnå godtgørelse for særligt energiforbrugende foranstaltninger, som f.eks. spabad, elektrisk håndklædetørrer etc.

Når man skal se på den maksimale godtgørelse, du kan opnå som beboer, så gælder det, at :

- 150.000 er det maksimale beløb, du kan opnå (2010 niveau, reguleres i takt med prisudviklingen).
- Det beregnede godtgørelsesbeløb nedskrives over en periode på 10-20 år, alt efter forbedringens levetid.
- Godtgørelsen reduceres med en eventuel værdi af den eksisterende installation (det gamle badeværelse er måske en smule værd, når du sætter et nyt ind).

Egen arbejdskraft tæller ikke med i opgørelsen af prisen, men det gør materialerne.

Råderet inde i boligen - forbedringer

Når der skal udføres råderet inde i boligen, kan der enten være tale om et arbejde, der er en forbedring, eller et arbejde der er en boligændring.

Forbedringer

Råderetten er en ret for dig som beboer til at udføre alle forbedringer inde i boligen. Lov om leje af almene boliger § 39, stk. 1, fastslår nemlig:

”Lejeren har ret til at udføre forbedringer af boligen og ved fraflytning at få økonomisk godtgørelse for de afholdte dokumenterede udgifter. Retten omfatter ikke hårde hvidevarer.”

Forbedringer er arbejder, der øger det lejedes værdi, f.eks. et nyt køkken, installation af en pejs eller brændeovn, nyt badeværelse eller etablering af hems etc.

Alle forbedringer inde i boligen giver ret til godtgørelse.

Andre forbedringer kan være :

Energibesparende arbejder:

- installation af termostatventiler
- indvendig efterisolering

Andre ressourcebesparende arbejder:

- opsætning af vandbesparende køkkenbatteri
- opsætning af vandbesparende håndvaskbatteri
- opsætning af vandbesparende brusebatteri
- opsætning af vandbesparende toilet

Etablering, forbedring og renovering af bad, wc og køkken

Råderet inde i boligen - forbedringer

Tekniske installationer, herunder el-installationer:

- opsætning af ekstra belysningsarmatur
- opsætning af ekstra lampeudtag
- opsætning af ekstra afbrydere
- opsætning af ekstra stikkontakter
- opsætning af ekstra lysdæmpere
- opsætning af ekstra radio- og tv-udtag
- opsætning af ekstra telefonstik
- opsætning af fiberkabler til kommunikation

Det er endvidere tilladt at opsætte/nedtage ikke-bærende skillevægge, men der gives ikke godtgørelse. Det fremgår netop af Lov om leje af almene boliger § 39, stk. 2., at :

”Ud over de i stk. 1 nævnte forbedringer, har lejereren ret til uden godtgørelse at flytte og fjerne ikke bærende skillevæge, og at opsætte skillevægge i sædvanligt omfang.”

Råderet inde i boligen - boligændringer

Boligændringer

Du kan som lejer endvidere ansøge om at udføre boligændringer i din bolig. Lov om leje af almene boliger fastslår nemlig:

”Udlejeren kan tillade, at lejeren udfører andre arbejder end de af § 39 omfattende.”

Kompetencen til at indgå denne type af aftaler, ligger normalt ved boligorganisationen, men boligorganisationen har besluttet, at uddelegere kompetencen til afdelingsmødet.

Din afdeling har besluttet, at følgende boligændringer er tilladte i din bolig uden krav om reetablering:

- Ingen

Din afdeling har besluttet, at følgende boligændringer er tilladte i din bolig med krav om reetablering og sikkerhedsstillelse:

- Ingen

Råderet udenfor boligen

Reglerne for råderet udenfor boligen er beskrevet i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 80 til § 93.

Arbejder, der hører ind under udvidet råderet udenfor boligen, giver kun ret til godtgørelse, hvis der er tale om en forbedring.

Hvis der ikke er tale om forbedringsarbejder, kan der stilles krav om reetablering ved fraflytning. Der skal i så fald altid betales et depositum. Depositum skal altid erlægges kontant.

I din afdeling er det vedtaget, at der kan udføres nedenstående arbejder udenfor boligen.

Forbedringsarbejder udenfor boligen

Her beregnes godtgørelse:

- Ingen

Arbejder udenfor boligen, der ikke er forbedringer

Her kræves ikke reetablering ved fraflytning:

- Ingen

Arbejder udenfor boligen der ikke er forbedringer

Her kræves reetablering ved fraflytning og sikkerhedsstillelse.

- Ingen

Installationsretten

Udover råderetten har du ret til at lave sædvanlige installationer i boligen. Reglerne herom er beskrevet i Lov om leje af almene boliger af 10. september 2004 - Nr. 921 i § 35.

De installationer, som hører under installationsretten, har du ret til at installere i boligen, medmindre boligorganisationen kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen.

Arbejder under installationsretten udføres formelt ved, at du sender en meddelelse til inspektøren, inden du foretager installationen. Inspektøren vil inden 14 dage fremsende en tilladelse/afslag med betingelse/begrundelse herfor. Inspektøren kan stille krav om et depositum til reetablering. Depositum skal altid erlægges kontant.

I det følgende er nævnt nogle af de installationer, der kan udføres i boligen efter reglerne om installationsretten. Er du i tvivl om et arbejde hører under installationsretten, så kontakt inspektøren.

Sædvanlige installationer i boligen :

- udskiftning af komfur
- udskiftning/opsætning af emfang
- udskiftning af køleskab
- opsætning af vaskemaskine
- opsætning af opvaskemaskine
- opsætning af tørretumbler
- opsætning af tørreskab
- opsætning af strygerulle

Eksempel på en råderetssag

Familien Nielsen er glad for at bo i afdelingen, men ønsker sig et nyt køkken, da det gamle køkken er 15 år gammelt. De ønsker dog ikke at udskifte hvidevarerne.

De kontakter et køkkenfirma, og får køkkenfirmaet til at tegne et helt nyt køkken. Prisen for det nye køkken er 55.000 kr. uden hvidevarer.

Familien Nielsen kontakter derfor afdelingens inspektør, for at høre om mulighederne for at indsætte et nyt køkken.

Inspektøren tager ud og besøger familien Nielsen, for at se på det gamle køkken og meddeler så familien Nielsen, at køkkenet kan installeres efter reglerne om råderet inde i boligen, og da der er tale om en forbedring af boligen, kan familien få godtgørelse for forbedringen, den dag de flytter. De skal dog selv betale for køkkenet i første omgang.

Den maksimale godtgørelse familien Nielsen kan opnå, beregner inspektøren således:

Nyt køkken	55.000 kr
Værdien af det gamle køkken	10.000 kr
Værdien af forbedringen	<u>45.000 kr</u>

Det er aftalt mellem inspektøren og familien Nielsen, at køkkenet afskrives over 20 år, svarende til 5% pr. år.

Familien Nielsen beslutter derfor at installere det nye køkken.

Efter 8 år ønsker familien at flytte over i en anden afdeling. Da den maksimale godtgørelse som familie Nielsen kunne opnå var 45.000 kr. med en afskrivning på 5 % pr år, får de ved fraflytningen udbetalt :

$$(45.000 - (45.000 \text{ kr.} * 5 \% * 8 \text{ år})) = \underline{27.000 \text{ kr.}}$$

Den nye beboer, der flytter ind i familien Nielsens bolig, betaler det beløb, som familien Nielsen fik i godtgørelse.

Individuelle moderniseringer

Efter dette regelsæt er det afdelingsmødet, der beslutter om de beboere, der ønsker det, kan gennemføre bestemte forbedringer i boligen så som at, få moderniseret deres køkken eller badeværelse individuelt.

Ved individuelle moderniseringer er det afdelingen, der forestår låneoptagelsen, og lånet afdrages individuelt af den enkelte beboer over huslejen.

Såfremt man på afdelingsmødet vedtager et konkret forslag om moderniseringer, skal arbejderne ikke gennemføres samtidig i samtlige lejemål, men arbejderne kan igangsættes efterhånden, som den enkelte beboer melder sig til ordningen. I forbindelse med fraflytninger kan afdelingen have besluttet, at de vil modernisere lejemålet med standardløsninger vedrørende køkken og bad, som er godkendt af beboerne.

Konflikter / tvister

Hvis du og inspektøren ikke kan blive enige om et råderetsarbejde, kan sagen behandles af Beboerklagenævnet. Beboerklagenævnet kan behandle alle råderetssager - både forbedrings- og forandringsarbejder inde i boligen og de beslutninger, som afdelingsmødet træffer, om arbejder udenfor boligen, og som



Boligforeningen Østerbo
Treschowsgade 4
7100 Vejle
Telefon: +45 79 43 25 00
Fax: +45 79 43 25 49
E-mail: osterbo@osterbo.dk