

2.4 SKIBBY BOLIGFORENING

September 2009

RÅDERETSREGLER

Lov om leje af almene boliger giver en række muligheder for, at den enkelte lejer kan indrette sin bolig efter egne ønsker og behov,

Pr. 1. juli 2005 er reglerne ændret for, at der kan anlægges en fleksibel og liberal praksis, således at beboerne får mulighed for at udføre flere arbejder og ikke mindst forbedringer i boligen, end man kunne tidligere.

Der skal være tale om forbedringer, som er kendetegnet ved, at de forøger boligens værdi,

- Forbedringsarbejder - forøger det lejedes værdi og giver ret til godtgørelse ved fraflytning
- Forandringsarbejder - forbedrer ikke det lejedes værdi og giver derfor ikke ret til godtgørelse ved fraflytning.

Forandringsarbejder kan være permanente eller arbejder, der kan kræves reetableret ved fraflytning. Det er boligorganisationen, der vurderer, om arbejdet kun har interesse for den enkelte lejer og dermed kan kræves reetableret. Hvis der forlanges reetablering, kan der af lejeren opkræves depositum som sikkerhed for udgiften til reetablering.

- Forbedrings- og forandringsarbejder - skal være rimelige og hensigtsmæssige, og de må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller eventuelle karakter af handicapegnet bolig.

Der er tre typer af muligheder for at ændre og/eller forbedre boligen:

1. Råderet inde i boligen

Det er tilladt at udføre alle råderetsarbejder, der er forbedringer, såsom nye køkkener, bad mm.

Det er endvidere tilladt at opsætte/nedtage ikke bærende skillevægge, men der gives ikke godtgørelse.

Det er ikke tilladt at installere hårde hvidevarer under råderetten. (Hvis dette ønskes kan det ske ved hjælp af installationsretten).

Herunder er det muligt for den enkelte boligorganisation at tillade, at der inde i boligen kan udføres andre arbejder, der ikke er forbedringer.

2. Råderet udenfor boligen

På et afdelingsmøde kan lejerne beslutte, at der kan gennemføres forbedrings- og forandringsarbejder udenfor selve boligen. Her tænkes på arbejder fx. opførelse af en udestue, et drivhus eller en garage - arbejder som vil være til gavn for den enkelte lejer og ikke nødvendigvis for alle de øvrige lejere i afdelingen. Det er kun de tilladte arbejder som afdelingsmødet har besluttet lejerne har ret til at udføre.

Afdelingsmødets beslutninger skal godkendes af boligorganisationens bestyrelse. Bestyrelsen opgave er at sikre, at afdelingsmødets beslutninger falder inden for lovens rammer.

3. Installationsretten

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

Den vaskemaskine, tørretumbler mv., som er installeret efter installationsretten, tilhører lejeren selv. Det betyder, at lejer skal dække alle udgifter til vedligeholdelse og til reparation af det installerede.

Lejeren har ligeledes erstatningspligt, hvis der sker skader, som er forårsaget af installationen.

Anmeldelse af arbejder

Alle forbedrings- og forandringsarbejder skal meddeles skriftligt til boligorganisationen for lejerer går i gang. Meddelelsen skal indeholde følgende:

- Navn, adresse, afdelingsnummer og bolignummer
- Beskrivelse af forbedringen eller forandringen og tidspunkt for udførelse
- Liste over de materialer og det inventar, som skal anvendes (type, modeller, fabrikat mv.) og evt. tegninger.
- Prisoverslag (husk kun dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder).

Boligorganisationen skal give svar skriftligt inden otte uger efter anmeldelsen er modtaget (i denne frist ses bort fra hele juli måned). Arbejder, der kræver byggetilladelse eller anmeldelse til kommunen, skal forinden igangsættelse afvente byggesagsbehandlingen.

Vedligeholdelse af råderetsarbejder

Hvis et råderetsarbejde giver særlige vedligeholdelsesudgifter, skal disse udgifter betales af lejerer. I praksis betyder det, at udgifterne vil blive vurderet og udregnet af boligorganisationen og lagt på den månedlige husleje for denne bolig, så andre lejere ikke bliver økonomisk belastet. Lejerer kan i visse tilfælde indgå en aftale om selv at vedligeholde visse råderetsarbejder udenfor boligen som fx maling af udestue, garage, carport.

Godtgørelse

Godtgørelse for forbedringsarbejder er for 2009 fastsat til maksimalt kr. 110.200 (godtgørelse reguleres en gang om året). Godtgørelsen afskrives over en periode, der svarer til forbedringens forventede levetid/holdbarhed. Perioden skal dog være på mindst 10 år og højst 20 år. De nærmere regler herfor er fastlagt i loven med tilhørende bekendtgørelse og vejledninger.

Efterhånden som godtgørelsen nedskrives, kan lejerer gennemføre nye forbedringer under råderetten med mulighed for godtgørelse, men den samlede godtgørelse skal stadig holdes indenfor de nævnte grænser.

Reduktion og begrænsninger i godtgørelsen

Boligorganisationen kan reducere i godtgørelsen:

- Med værdien af eksisterende installationer, bygningsdele mv.
- Hvis udgiften 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

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

Alternative muligheder

Kollektive forbedringer og kollektiv råderet

- Det er afdelingen der finansierer

- Alle arbejder skal meddeles skriftligt til boligorganisationen for lejerer går i gang (se under afsnittet anmeldelse af arbejder)

Afdelingsmødet skal godkende de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen, som ligger udenfor 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 enkeltes lejers ønske og eventuelt af ledige boliger - det kaldes for kollektiv råderet.

De lejere, der har fået udført forbedringer, får en lejeforhøjelse via boligafgiften. Forhøjelsen falder almindeligvis væk, når det lån, der er optaget til finansiering af arbejderne, er tilbagebetalt.

Men det er også lovligt at fastsætte lejeforhøjelsen under sædvanlig hensyn til afdelingens økonomi og boligernes indbyrdes værdi.

Løbetiden på lånet til kollektiv råderet er fastsat til højst 20 år, men der kan optages lån med kortere løbetid.

Hvad enten afdelingsmødet beslutter sig for at udføre kollektive forbedringer eller kollektive råderetsarbejder, er der tale om forbedringer, som boligorganisationen gennemfører og som afdelingen finansierer ved låneoptagelse. Hermed afviger denne type forbedringer fra den individuelle råderet, hvor lejeren selv sørger for, at arbejdet bliver udført og finansieret.

Boligorganisationen godkender

Det er afgørende, at boligerne stadig kan lejes ud, som almene boliger. Boligorganisationen skal derfor godkende afdelingsmødets beslutninger. Boligorganisationen kan nægte at godkende beslutningen, hvis de vurderer, at boligafgiftsforhøjelsen gør det vanskeligt at leje ledige boliger ud fremover.

Konflikter/tvister

Hvis en lejer og boligorganisation 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, afdelingsmødet træffer om arbejder udenfor boligen.

Hvis der opstår uenighed mellem boligorganisationen og afdelingsmødet om den kollektive råderet, skal boligorganisationen indbringe spørgsmålet til kommunalbestyrelsen.