

Udnyt råderetten i din bolig

Reglerne om råderet handler blandt andet om, hvordan du som beboer kan ændre og forbedre din bolig, så den passer bedre til dine behov.



Der er to typer råderet - den individuelle råderet og den kollektive råderet. Derudover er der også installationsretten, der handler om installation af hårde hvidevarer.

Ved alle tre typer er der især én ting, du skal huske: Kontakt dit lokale ejendomskontor, inden du går i gang med arbejdet!

Hvis du ikke har ejendomskontorets kontaktinformationer, kan din afdelings varmemester eller din afdelingsbestyrelse skaffe dem til dig.

Individuel råderet

Forbedringer inde i boligen

Du har ret til at udføre alle former for forbedringer inde i din bolig. Arbejderne skal dog være rimelige og hensigtsmæssige, og forbedringerne skal godkendes af Lejerbo, *inden* du går i gang.

En forbedring er arbejde, 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 fx være nyt køkken eller bad.

Forbedringerne må imidlertid ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig. Derudover betragtes særligt energiforbrugende installationer ikke som en hensigtsmæssig forbedring af din bolig.

Når du har gjort brug af den individuelle råderet og dermed forbedret din bolig med godkendelse fra Lejerbo, så har du ret til at få refunderet nogle af de penge, du har brugt på forbedringer, når du flytter. Når du flytter, skal du heller ikke ændre boligen tilbage til, hvordan den så ud, før du lavede forbedringerne.

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

Skillevægge

Du har ret til at flytte og fjerne ikke-bærende skillevægge. Vær opmærksom på, at dette ikke regnes som en forbedring, og at du derfor heller ikke kan få penge refunderet, når du flytter eller fjerner skillevægge.

Hvis du vælger at flytte eller fjerne ikke-bærende skillevægge, skal du dog ikke ændre tilbage, når du flytter.

Reglerne for skillevægge er anderledes, hvis det er skillevægge i køkken eller badeværelse, som fjernes eller flyttes. I den forbindelse vil udgifterne til dette arbejde kunne indgå i den samlede udgift, som du får refunderet, når du flytter.

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

Arbejder uden for boligen

På afdelingsmøder i din afdeling kan det blive besluttet, at du må gennemføre konkrete projekter uden for selve boligen, fx at opføre 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, når du flytter. Om det er tilfældet eller ej afhænger af, hvad afdelingsmødet har besluttet. Hvis du skal retablere arbejderne, kan det kræves, at du betaler et ekstra depositum som sikkerhed for udgifterne til retablering.

Godtgørelse ved fraflytning

Når du har udført en forbedring, har du ret til at få refunderet nogle af dine udgifter. Dette kaldes godtgørelse, når du flytter. Godtgørelsen beregnes således:

- Der kan maksimalt godkendes udgifter på 122.344 kr. pr. bolig (2016-niveau), og godtgørelsen reduceres med eventuel støtte efter anden lovgivning. Efter aftale mellem boligorganisationen og kommunen kan beløbet i visse afdelinger hæves til 177.828 kr.
- Kun udgifter til momsregistrerede virksomheder og håndværkere kan indgå i opgørelsen. Udgifter til eget arbejde kan altså *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 (fx værdien af det tidligere køkken).
- Du kan ikke få godtgørelse for særligt energiforbrugende arbejder (fx sauna og spabad).
- Hvis du har betalt uforholdsmæssigt meget for arbejdet, kan godtgørelsen blive reduceret.
- Det godkendte beløb bliver udbetalt – efter beregning af nedskrivningen – når du flytter fra boligen. Hvis du skylder afdelingen penge, når du flytter, fx til istandsættelse af boligen, modregnes det, du skylder 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 af autoriserede håndværkere, hvor dette kræves.

Kollektiv råderet

På afdelingsmødet kan afdelingens beboere beslutte at lave forbedringer i de enkelte boliger, fx udskiftning af køkken. Det kan også blive besluttet, at boligerne skal forbedres løbende ved udflytning. Det er flertallet, der bestemmer.

Forbedringerne finansieres ved annuitetslån med en maksimal løbetid på 30 år. I Lejerbo er løbetiden for lån ved køkkenudskiftninger maks. 15 år.

På afdelingsmødet beslutter man også de nærmere rammer for beboernes muligheder for at få forbedret boligerne.

Afdelingsmødet kan bl.a.:

- fastsætte et maksimumsbeløb for, hvad de enkelte forbedringer må koste.
- beslutte om lejerne skal vælge mellem et bestemt antal modeller.
- beslutte i hvilket omfang beboerne selv bestemmer den præcise udformning af forbedringen.
- beslutte om forbedringerne kun må udføres et bestemt antal gange om året – eller når et bestemt antal boliger har udtrykt ønske om at få dem udført.
- beslutte om forbedringen skal foretages på ledige lejemål, hvis forbedringen ikke allerede er foretaget i lejemålet.

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 beboere, der har fået udført forbedringer, får en husleje-forhøjelse. Forhøjelsen falder væk, når det lån, der er optaget til finansiering af arbejdet, er tilbagebetalt.

Hvem udfører forbedringerne?

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

Installationsret

Hverken individuel eller kollektiv råderet omfatter hårde hvidevarer. Du har som udgangspunkt ret til at installere hårde hvidevarer som vaskemaskine eller opvaskemaskine, men du skal selv betale udgifterne til de hårde hvidevarer og til installering.

Du skal henvende dig til Lejerbo, inden du foretager installationen. Det er dig, der ejer de maskiner, du selv installerer, og du skal derfor tage dem med, når du flytter.



Individuel råderet | Kollektiv råderet | Installationsret

I denne oversigt kan du se mulighederne for at få foretaget eller selv foretage forbedringer, når du er lejer i en almen bolig.

	Individuel råderet
Hvem træffer beslutningen/tager initiativet?	Lejerne starter selv råderetssagen og anmelder det planlagte arbejde til Lejebos administration, inden arbejdet går i gang.
Hvilke arbejder kan udføres?	Lejeren kan foretage alle former for forbedringer inde i boligen. Det kan fx være at fjerne eller opsætte skillevægge i boligen, også uden at det sker i forbindelse med forbedringsarbejder i hele afdelingen. Det kan ikke dreje sig om hårde hvidevarer. Også projekter uden for boligen kan godkendes, hvis det besluttet på afdelingsmødet.
Beløbsgrænser	Kr. 122.344,- (<i>2016-niveau</i>). Efter aftale mellem boligorganisationen og kommunen kan beløbet i visse afdelinger hæves til kr. 177.828,-
Hvem træffer beslutning om materialevalg mv.?	Lejer.
Hvem finansierer arbejderne?	Lejer finansierer selv projektet. Afdelingen deltager ikke i finansieringen.
Hvem gennemfører arbejderne?	Lejer (via håndværkere).
Hvem ejer forbedringerne/installationerne, og hvem skal vedligeholde og forny?	Afdelingen (når arbejdet er godkendt).
Hvordan påvirkes huslejen?	Huslejen påvirkes ikke, da lejer selv betaler for projektet. Der kan dog komme en lejeforhøjelse, fordi vedligeholdelsesudgiften stiger.
Har lejer krav på godtgørelse ved fraflytning?	Er der tale om forbedringsarbejder, gør det boligens brugsværdi højere og giver derfor ret til godtgørelse ved fraflytning. Afskrivningsperioden er på mindst 10 og højst 20 år og bliver regnet ud, så det modsvarer forbedringens forventede holdbarhed og levetid. Udfører du skillevægsarbejder uden, at det er i forbindelse med udførelse af forbedringer, giver det ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. I hver afdeling bør der ligge en oversigt over hvilke arbejder, der betragtes som forbedringsarbejder.
Skal arbejderne retableres ved lejers fraflytning?	Nej. Forandringer uden for boligen kan dog kræves retableret.
Hvordan påvirkes den nye lejers lejevilkår?	Den nye lejer skal betale afdelingens udgift til godtgørelse og kan vælge mellem kontant betaling af udgiften eller en lejeforhøjelse, der modsvarer udgiften. Desuden kan der være en forhøjet leje, fordi vedligeholdelsesudgifterne er steget.
Love og regler	Lov om leje af almene boliger §§ 39 - 40 og driftsbekendtgørelsen § 8 ff.

	Kollektiv råderet	Installationsret
Hvem træffer beslutningen/ tager initiativet?	Afdelingsmødet - og dermed alle beboerne - beslutter, at forbedringsarbejdet skal ske ved en flertalsafgørelse (<i>som lejer beslutter du selv, om du vil deltage i mødet</i>).	Lejerne beslutter sig for at få installeret ny vaskemaskine, opvaskemaskine el. lign. og får ansøgnings-skema hos varmemesteren, inden arbejdet begynder.
Hvilke arbejder kan udføres?	<p>Kollektiv råderet kan bruges i alle former for forbedringsarbejder, fx ved udskiftning af køkken og renovering af badeværelser.</p> <p>Det kan også dreje sig om skillevægsarbejde, hvis de udføres i forbindelse med forbedringsarbejde.</p> <p>Det kan ikke dreje sig om hårde hvidevarer.</p> <p>Den kollektive råderet kan også handle om projekter inde i selve boligen eller udenomsfaciliteter, fx terrasser eller udestuer.</p> <p>Også projekter uden for boligen kan godkendes, hvis det besluttet på afdelingsmødet.</p>	Opsætning af hårde hvidevarer.
Beløbsgrænser	Afhænger af afdelingsmødets beslutning.	Ingen.
Hvem træffer beslutning om materialevalg mv.?	På afdelingsmødet besluttet, hvor stor valgfrihed de enkelte lejere har.	Lejer.
Hvem finansierer arbejderne?	Afdelingen finansierer arbejderne. Det kan være via Realkreditlån, banklån, trækning-ret (LBF) eller lån/tilskud fra boligorganisationen.	Lejer.
Hvem gennemfører arbejderne?	Boligafdelingen (boligorganisationen).	Lejer (via autoriserede installatører).
Hvem ejer forbedringerne/ installationerne, og hvem skal vedligeholde og forny?	Afdelingen.	Lejer.
Hvordan påvirkes huslejen?	<p>Forbedringsdelen af arbejderne giver en lejeforhøjelse, der svarer til udgifterne til finansiering og stigningen i brugsværdi.</p> <p>Lejeforhøjelsen er midlertidig og stopper, når det lån, der er optaget til finansiering af projektet, er tilbagebetalt.</p>	Lejen påvirkes ikke, da lejer selv betaler for og vedligeholder hvidevarerne.
Har lejer krav på godtgørelse ved fraflytning?	Nej, fordi det er afdelingen, som har betalt projektet.	Nej, fordi lejer selv ejer de hårde hvidevarer og frit kan tage dem med sig ved udflytning.
Skal arbejderne retableres ved lejerens fraflytning?	Nej.	Nej. Evt. udgifter til retablering af skabe mv. betales af fraflytter.
Hvordan påvirkes den nye lejers lejevilkår?	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.	Den nye lejers vilkår påvirkes ikke.
Love og regler	Lov om almene boliger § 37 b.	Lov om almene boliger § 35 b.

