



## RÅDERETTEN i afdeling 14

Den 1. juli 2005 blev lov om råderet i den almene boligsektor vedtaget.

Boligindretning optager mange danskere, og ideer og muligheder for at forandre boligerne synes uendelige. Råderetten giver lejerne, som har lyst til at forbedre eller ændre deres almene bolig, mulighed for det. Om det er små eller store ændringer, der skal til for at gøre boligen ideel for lejereren, er op til den enkelte.

### Råderetten giver nu lejereren i en almen bolig:

- Større frihed til selv at bestemme over sin egen bolig.
- Flere muligheder for at præge boligen efter egne ønsker og behov.
- Ret til godtgørelse ved udførelse af visse arbejder.

Princippet i råderetten er, at den enkelte lejer selv bestemmer, hvad der skal ændres, og selv sørger for, at arbejdet bliver udført og finansieret. Der er nu 4 muligheder for at forbedre/forandre sin bolig:

<p><b>Den individuelle råderet (inde i boligen)</b></p> <p><i>Individuelle forbedringer eller forandringer, såvel a) inde i boligen som b) udenfor boligen</i></p> <p><i>Forandringer skal ikke tilbageføres ved fraflytning.</i></p> <p><i>Ved fraflytning inden der er gået 10 år (15 år ved reovering af bad) efter udførelse af forbedringerne, vil der kunne opnås godtgørelse efter gældende regler.</i></p> <p><i>Individuel råderet inde i boligen, herunder såvel forbedrings- som forandringsarbejder, aftales individuelt mellem lejer og boligorganisation.</i></p> <p><i>Vedligeholdelsen påhviler boligorganisationen.</i></p>	<p>Forbedringer, såvel inde som udenfor boligen, øger boligens brugsværdi. Da alt forbedringsarbejde efterfølgende ejes af boligorganisationen, giver det derfor ret til godtgørelse ved fraflytning, efter nedenstående regler. Dette gælder dog ikke for hårde hvidevarer, idet alle hårde hvidevarer altid skal anskaffes, finansieres og ejes af lejereren, emhætte er dog undtaget.</p> <p>Nedennævnte liste over eksempler på forbedringer inde i boligen er ikke udtømmende, men kan bruges om inspiration.</p> <p>Hele boligen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Energi- og ressourcebesparende arbejder</li><li>• Indvendig efterisolering</li><li>• Hulmursisolering</li><li>• Vandbesparende blandingsbatterier</li><li>• Vandbesparende toiletter.</li></ul> <p>Køkken:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nyt køkken - skabe/inventar (afdelingen betaler el og vvs installation).</li></ul> <p>Bad:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nyt badeværelse</li><li>• Badeværelsesarrangement i godkendt kvalitet.</li><li>• Inventar i godkendt kvalitet.</li></ul> <p>Øvrige rum:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Radiatorer</li><li>• Loftsbeklædning (brædder/gips)</li><li>• Gulvbelægning i godkendt kvalitet.</li><li>• Brændeovn i godkendt kvalitet og med godkendt montering</li><li>• Garderobeskabe i godkendt kvalitet</li></ul>
--	---



	<ul style="list-style-type: none"><li>• Skillevægge (skillevægge kan flyttes såvel under forbedringer som under forandringer.) Lejeren har ret til at opsætte, flytte eller fjerne skillevægge, hvis lejeren ønsker at ændre ruminddelingen i boligen. Denne ret gælder ikke, hvis væggen er bærende.</li></ul> <p><i>I forbindelse med flytning eller fjernelse af skillevægge, giver arbejdet ikke ret til godtgørelse ved fraflytning.</i></p> <p><i>Der er dog den undtagelse, at hvis arbejder sker i forbindelse med et forbedringsarbejde (fx nyt køkken), så vil udgiften indgå i den samlede udgift og vil dermed også give ret til godtgørelse ved fraflytning.</i></p> <p><i>Der skal ikke foretages reetablering af hverken forbedrings- eller forandringsarbejder med skillevægge ved fraflytning.</i></p> <p><i>Alle arbejder finansieres af lejeren og udføres på lejerens foranledning. Alle arbejder skal udføres håndværksmæssigt korrekt. Arbejderne skal synes og godkendes af administrationen.</i></p>
<p><b>Den individuel råderet (udenfor boligen)</b></p> <p><i>Forandringer skal ikke tilbageføres ved fraflytning.</i></p> <p><i>Ved fraflytning inden der er gået 10 år efter udførelse af forbedringerne, vil der kunne opnås godtgørelse efter gældende regler.</i></p> <p><i>Individuel råderet udenfor boligen, herunder såvel forbedrings- som forandringsarbejder, aftales individuelt mellem lejer og boligorganisation.</i></p> <p><i>Herunder skal tilladelse til og udførelse af forbedrings- og forandringsarbejder, være besluttet på afdelingsmøde. Vedligeholdelsen påhviler lejeren.</i></p>	<p>Opsætning eller ændring af:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Carporte</li><li>• Opsætning af udhuse / redskabsrum på max. størrelse på 10 m<sup>2</sup> og højde 2,5 m i skel</li><li>• Hegn og hække /max. højde 1,80 meter</li><li>• Belægninger</li><li>• Udendørs belysning</li><li>• Opsætning af markiser tillades - skal retableres ved fraflytning, med mindre der indgås en skriftlig aftale med ny lejer om overtagelse af markise og retableringspligten. En sådan aftale underskrives af begge parter (fraflytter og indflytter).</li></ul> <p><i>Alle arbejder finansieres af lejeren og udføres på lejerens foranledning. Alle arbejder skal udføres håndværksmæssigt korrekt. Arbejderne skal synes og godkendes af administrationen.</i></p>
<p><b>Installationsretten</b></p> <p><i>Såfremt boligforeningen vurderer, at ejendommens el-</i></p>	<p>Udover råderetten har lejeren ret til at lave sædvanlige installationer i boligen, som fx installation af:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Komfur</li><li>• Vaskemaskine</li></ul>



<p><i>og afløbskapacitet ikke kan klare installationen, kan afslag gives eller ændring i el- og afløbsinstallation kræves.</i></p> <p><i>Lejeren skal give boligorganisationen besked om installationen, inden arbejdet udføres. Den vaskemaskine, tørretumbler m.v., som er installeret efter installationsretten, tilhører lejeren selv. Det betyder, at lejer skal dække alle udgifter til montering, vedligeholdelse og til reparation af det installerede. Lejeren har erstatningspligt, hvis der sker skader, som er forårsaget af installationen.</i></p> <p><i>Ved fraflytning kan ejendomsretten til installationer ud over det sædvanlige i boligen overdrages til boligorganisationen og derved give ret til godtgørelse (dokumentation af omkostninger vil skulle fremlægges).</i></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tørretumbler</li><li>• Opvaskemaskine</li><li>• Køleskab(e)</li><li>• Fryser(e)</li></ul> <p>Udover råderetten har lejeren ret til at lave installationer ud over det sædvanlige i boligen, som fx installation af:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Badekar</li><li>• Bidet</li><li>• Spa bad</li><li>• Dobbelt håndvask</li><li>• Ændringer i el installationer</li><li>• Ændringer i internet installationer</li><li>• Ændringer i vvs installationer</li></ul> <p>Alle installationer skal udføres håndværksmæssigt korrekt og alle forhold, der berører eksisterende vand-, el- og ventilationsinstallationer skal synes og godkendes af administrationen.</p> <p><i>Alle arbejder finansieres af lejeren og udføres på lejerens foranledning. Alle arbejder skal udføres håndværksmæssigt korrekt. Arbejderne skal synes og godkendes af administrationen.</i></p>
<p><b>Kollektive forbedringer</b></p> <p><i>Finansieres af boligorganisationen og indregnes i grundhuslejen.</i></p>	<p>Samtlige boliger forbedres eller ændres jævnfør en flertalsbeslutning på afdelingsmødet.</p> <p>Enkelte boliger forbedres eller ændres jævnfør en flertalsbeslutning på afdelingsmødet.</p> <p>Fællesarealer og grønne områder boliger forbedres eller ændres jævnfør en flertalsbeslutning på afdelingsmødet.</p> <p><i>Alle arbejder finansieres, ejes og udføres på boligorganisationens foranledning og på baggrund af en flertalsbeslutning på afdelingsmøde.</i></p>

## ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE

Nævnte regler medfører ikke ændringer i foreningens forpligtelser til at varetage den almindelige vedligeholdelse i henhold til boligoverenskomsten og gældende fraflytningsregler.



## **A N M O D N I N G   O M   Æ N D R I N G - S Y N**

Alle former for forbedringer og forandringer kræver en ansøgning fremsendt til administrationen. Ingen forbedringer eller forandringer må påbegyndes inden administrationens skriftlige tilladelse foreligger. Eventuel byggesagsbehandling eller kommunal godkendelse forstås af administrationen og kan så betyde en længere behandlingsperiode, før administrationen kan give tilladelse til igangsætning af den anmeldte forbedring eller forandring. Forbedrings- og forandringsarbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige, og de må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller eventuelle karakter af handicapegnet bolig. Når arbejdet er færdigt, skal dette meddeles administrationen, der herefter vil foretage syn af arbejderne.

## **G O D T G Ø R E L S E**

Den enkelte beboer kan ved fraflytning få økonomisk godtgørelse for de forbedringer han/hun har udført, efter at arbejdet er godkendt af administrationen. Det er en betingelse, at de udgifter beboeren har haft, skal være dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder. Udgiften til egen arbejdskraft kan således ikke godtgøres. Beboeren kan få godtgørelse efter følgende regler:

- Godtgørelse kan maksimalt udgøre kr. 100.000,00 - også selv om der er tale om flere forskellige forbedringsarbejder i boligen
- Anden offentlig støtte til forbedringsarbejdet fradrages inden godtgørelsesberegningen foretages
- Ovennævnte godtgørelse reguleres én gang årligt med ca. 2 %, tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende år. Første gang med virkning fra 1.1. 2006. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb. De dokumenterede udgifter nedskrives over en periode på fra 10 år til 15 år, afhængigt af, hvilke arbejder der er udført. Nedskrivningen afhænger af forbedringens forventede holdbarhed. Dog vil nedskrivningen ske med en dag til dag nedskrivning.

Den nye beboer vil herefter indtræde i fraflytterens forpligtelser og kan således vælge at betale forbedringen kontant ved indflytningen eller få en huslejstigning, der skal finansiere godtgørelsen. Huslejstigningen ophører igen, når nedskrivningsperioden udløber. Kræver en forbedring eventuelt en kommunal godkendelse, betaler boligtageren evt. byggesagsomkostninger

## **Æ N D R I N G E R   A F   R E G L E R N E**

Individuel råderet udenfor boligen, herunder såvel forbedrings- som forandringsarbejder vil kun kunne ændres på et afdelingsmøde, og et eventuelt ændringsforslag skal fremsendes senest 8 dage før afdelingsmødet.

Disse råderetsregler er vedtaget på afdelingsmødet den 3. september 2018.