

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 ejendoms-kontor, inden du går i gang med arbejdet!**

Du kan finde kontaktoplysningerne på dit ejendoms kontor via din afdelings hjemmeside eller på www.lejerbo.dk

Individuel råderet

Forbedringer inde i boligen

Du har ret til at udføre forbedringer inde i din bolig. Forbedringerne skal dog være rimelige og hensigtsmæssige og 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, 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.

Forandringer inden i boligen

Du har også ret til at udføre forandringer inde i din bolig. Forandringer er arbejder, der ændrer og ikke forøger boligens brugsværdi. En forandring kan være en anden gulvbeklædning – fx linoleumsgulv i køkkenet.

Du kan ikke få godtgørelse for forandringer, og en del forandringsarbejder vil kræves retableret ved fraflytning, dvs. ændret tilbage til, hvordan den så ud, før du lavede forandringen. I nogle tilfælde vil du blive bedt om at indbetale et depositum.

Som det gælder med forbedringer, skal du kontakte og få skriftlig tilladelse fra Lejerbo, før du går i gang.

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 forbindelse med fx en større badeværelses- eller køkkenrenovering (forbedringsarbejder). I den forbindelse vil udgifterne til dette arbejde kunne indgå i den samlede udgift, du får refunderet, når du flytter.

Påtænkte skillevægs-arbejder skal godkendes skriftligt af Lejerbo, inden arbejderne iværksættes. Er der udelukkende tale om at fjerne eller opsætte en ikke-bærende skillevæg, kræver det ikke kommunal tilladelse, men du skal altid overholde de gældende regler for fx adgangsforhold, redningsåbninger, dagslys m.v.

Kræver et projekt kommunalbestyrelsens godkendelse eller byggesagsbehandling efter byggeloven, vil Lejerbo give besked om, at projektet må afvente kommunalbestyrelsens afgørelse/byggesagsbehandling, ud over Lejerbos skriftlige godkendelse. Den nødvendige byggesagsbehandling vil blive forestået af Lejerbo, men skal betales af dig som lejer.

Projekter udenfor boligen

Hvis din afdeling har et råderetskatalog, kan du her se, om det er tilladt at gennemføre konkrete projekter uden for selve boligen, fx opføre udestue, hegn eller opsætte en flagstang.

Også udenfor boligen skelner man mellem forbedringer og forandringer. Har du fået lov til at udføre et **forbedringsarbejde**, skal du ikke fjerne det ved fraflytning. Har du fået lov til at opføre et **forandringsarbejde**, skal du muligvis retablere det ved fraflytning. Det fremgår af råderetskataloget.

I afdelingens råderetskatalog er det beskrevet, hvordan råderetsarbejdet skal se ud og hvordan det skal udføres. I vedligeholdelsesreglementet vil det fremgå, hvad du selv skal gøre for at vedligeholde dit råderetsarbejde. For forbedringsarbejder gælder, at afdelingen skal tage sig af en del af vedligeholdelsen. Kunne du tænke dig at opføre et råderetsarbejde, der ikke er beskrevet i råderetskataloget, kan du stille forslag til afdelingsmødet om, at arbejdet bliver tilladt. Stemmer afdelingsmødet ja til forslaget, skal det efterfølgende godkendes af organisationsbestyrelsen.

Har din afdeling ikke et råderetskatalog, er det organisationsbestyrelsen, der fra sag til sag tager stilling og giver tilladelse eller afslag. Lejerbo anbefaler alle afdelinger at få udarbejdet et råderetskatalog.

Vedligeholdelsestillæg

Hvis du har fået tilladelse til at opføre et udvendigt råderetsarbejde i form af en forbedring, vil du skulle betale et vedligeholdelsestillæg. Det skyldes, at afdelingen har hovedansvaret for at vedligeholde din forbedring, og at du - og ikke dine naboer - skal bekoste denne vedligeholdelse. Vedligeholdelsen af dine råderetsarbejder er en del af afdelingens samlede vedligeholdelsesplan, og vedligeholdelsestillægget skal betales, så længe råderetsarbejdet består.

For mindre råderetsarbejder, som fx en udendørs stikkontakt, opkræves typisk ikke vedligeholdelsestillæg. For forandringer, der skal retableres, opkræves heller ikke vedligeholdelsestillæg.

Godtgørelse ved fraflytning

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

- Der kan maksimalt godkendes udgifter på 123.816 kr. pr. bolig (2018-niveau), og godtgørelsen reduceres med eventuel støtte efter anden lovgivning. Efter aftale mellem boligorganisationen og kommunen kan beløbet i visse afdelinger hæves til 179.968 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). For enkelte arbejder kan afskrivningstiden dog være kortere en 10 år.
- 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 eller lokalinspektøren 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. De beboere, der ønsker et nyt køkken, betaler så lånet tilbage over huslejen.

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/mærker.
- beslutte i hvilket omfang beboerne selv må bestemme den præcise udformning af forbedringen.
- beslutte om forbedringerne kun må udføres et bestemt antal gange om året i "x" antal lejemål – 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 huslejeforhøjelse. 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 må 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, til installation og til vedligeholdelse og reparation.

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.

Maskinerne må ikke efterlades i lejemålet og må ikke overdrages til den kommende lejer.



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 ved at anmelde det planlagte arbejde til Lejerbos administration, inden arbejdet går i gang.
Hvilke arbejder kan udføres?	Lejeren kan foretage 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, se nærmere i afdelingens råderetskatalog. Har afdelingen <i>ikke</i> udarbejdet et råderetskatalog, må organisationsbestyrelsen fra sag til sag give tilladelse eller afslag.
Beløbsgrænser	Kr. 123.816,- (2018-niveau). Efter aftale mellem boligorganisationen og kommunen kan beløbet i visse afdelinger hæves til kr. 179.968,-
Hvem træffer beslutning om materialevalg mv.?	Lejer. Vær dog opmærksom på eventuelle bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.
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. Vedligeholdestillægget kan kun pålægges udvendige råderetsforbedringer. Der kan dog komme en lejeforhøjelse, fordi vedligeholdelsesudgiften stiger.
Har lejer krav på godtgørelse ved fraflytning?	Forbedringsarbejder gør 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.
Skal arbejderne retableres ved lejers fraflytning?	Forbedringer skal ikke retableres. Forandringer i og 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 kapitel 18.

	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>).	Lejeren beslutter sig for at få installeret ny vaskemaskine, opvaskemaskine el. lign. og får ansøgningssskema 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 besluttes, hvor stor valgfrihed de enkelte lejere har.	Lejer.
Hvem finansierer arbejderne?	Afdelingen finansierer arbejderne. Det kan være via Realkreditlån, banklån, trækningret (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 skal tage dem med sig ved fraflytning.
Skal arbejderne retableres ved lejerens fraflytning?	Nej.	Evt. udgifter til retablering af skabe mv. betales ved fraflytning.
Hvordan påvirkes den nye lejers lejevilkår?	<p>Lejeforhøjelsen fortsætter, som om der ikke var sket et lejerskifte.</p> <p>Der indsættes en bestemmelse i lejekontrakten om, at der er en midlertidig lejeforhøjelse, som udløber pr. en given dato, når lånet er tilbagebetalt.</p>	Den nye lejers vilkår påvirkes ikke.
Love og regler	Lov om almene boliger § 37 b.	Lov om leje af almene boliger § 35.

