

Råderetten

– og andre muligheder for
forbedringer af boligen



DANMARKS ALMENE BOLIGER

Indhold

Om råderet	4
Arbejder inde i boligen	6
Arbejder uden for boligen	8
Anmeldelse af arbejderne	10
Vedligeholdelse af råderetsarbejder	11
Godtgørelse	12
• Eksempler på godtgørelse	
Alternative muligheder	17
• Installationsretten	
• Kollektive forbedringer og kollektiv råderet	
Konflikter/tvister	19
Eksempler på forbedringer og forandringer	20
Loven	23

Om råderet

Boligindretning optager mange danskere, og idéer 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 justeringer eller store ændringer, der skal til for at gøre boligen ideel for lejeren, er op til den enkelte.

Råderetten giver nu lejeren i en almen bolig:

- Større frihed til at bestemme over egen bolig
- Flere muligheder for at præge boligen efter egne ønsker og behov

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



Arbejder inde i boligen

Ret til forbedringer

Lejeren har fået ret til at udføre enhver form for forbedring inde i boligen og få økonomisk godtgørelse, når han/hun flytter. Forbedringer inde i boligen gælder indretninger i både køkken, bad, entré og værelser. Eksempler på forbedringsarbejder kan være at vælge et andet og bedre materiale end det oprindelige, at indsætte skabe, opsætte fliser, eller det kan være omfattende arbejder som at indsætte et helt nyt køkken eller bad (se flere eksempler på side 20). 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. Der kan ikke kræves reetablering ved fraflytning.

Forandringsarbejder forbedrer ikke det lejedes værdi og giver 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, skal lejeren betale et depositum som sikkerhed for udgiften til reetablering.

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.

Hårde hvidevarer

Retten til forbedringer gælder ikke installation af hårde hvidevarer. Hvis lejereren ønsker at forsyne lejligheden med hårde hvidevarer, kan det ske ved hjælp af den såkaldte installationsret (se side 17 for yderligere information om installationsretten).

Forandringer aftales individuelt

Hvis lejereren ønsker at udføre arbejder inde i boligen, der blot ændrer og ikke forøger boligens værdi, kan disse arbejder aftales individuelt imellem lejereren og boligorganisationen. Eksempler på sådanne arbejder kan være ændring af gulvbeklædning, sænkning af loft eller opsætning af tapet (se flere eksempler på side 20).

Boligorganisationen kan lade afdelingsmødet fastsætte retningslinjer for aftaler om forandringer i den enkelte bolig.

Skillevægge

Lejereren har ret til at opsætte, flytte eller fjerne skillevægge, hvis lejereren ønsker at ændre ruminddelingen i boligen. Denne ret gælder ikke, hvis væggen er bærende eller har en stabiliserende funktion. Arbejdet giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Der er dog den undtagelse, at hvis arbejdet 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.

Der skal ikke foretages reetablering af hverken forbedrings- eller forandringsarbejder med skillevægge ved fraflytning.



Arbejder uden for boligen

På et afdelingsmøde kan lejerne beslutte, at der kan gennemføres forbedrings- og forandringsarbejder uden for selve boligen. Her tænkes på arbejder som fx opførelse af en udestue, et drivhus eller en garage eller et nyt indgangsparti – arbejder som vil være til gavn for den enkelte lejer og ikke nødvendigvis for alle de andre lejere i afdelingen.

Afdelingen skal udfærdige et katalog over tilladte arbejder, så alle lejere har mulighed for at se, hvilke arbejder afdelingsmødet har besluttet som forbedringsarbejder og som forandringsarbejder. Det er kun de tilladte arbejder, som afdelingsmødet har besluttet, og som fremgår af kataloget, lejerne har ret til at udføre. Afdelingsmødet kan altid beslutte at ændre i kataloget. Kataloget skal udleveres til nye lejere ved indflytning.

Afdelingsmødets beslutninger skal godkendes af boligorganisationens bestyrelse. Bestyrelsens opgave er

at sikre, at afdelingsmødets beslutninger falder inden for lovens rammer.

Har afdelingsmødet endnu ikke besluttet, hvilke arbejder der skal være tilladt uden for boligen, kan den enkelte lejer indgå en aftale med boligorganisationen om sådanne arbejder.



Anmeldelse af arbejderne

Lejeren skal altid anmelde forbedringer inde i boligen til boligorganisationen, inden han/hun går i gang med arbejdet. Det samme gælder de udvendige arbejder, som afdelingsmødet har besluttet at give tilladelse til, og som er noteret i afdelingens katalog over tilladte forbedrings- og forandringsarbejder.

I de tilfælde, hvor der er tale om forandringsarbejder inde i boligen eller arbejder udenfor, som afdelingsmødet ikke har taget stilling til, skal lejeren lave en individuel aftale med boligorganisationen, inden han/hun går i gang med arbejdet.

Skriftlig anmeldelse

Alle forbedrings- eller forandringsarbejder skal meddeles skriftligt til boligorganisationen, før lejeren går i gang. Meddelelsen skal indeholde følgende:

- Navn, adresse, afdelingsnummer og bolignummer
- Beskrivelse af forbedringen eller forandringen

- Tidspunkt for udførelse
- Liste over de materialer og det inventar, som skal anvendes (type, modeller, fabrikat mv.)
- Eventuelt tegninger
- Prisoverslag (husk kun dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder)

Boligorganisationen skal give svar skriftligt inden otte uger (i denne frist ses der bort fra hele juli måned).

Byggetilladelse fra kommunen

Nogle råderetsarbejder kræver byggetilladelse eller anmeldelse til kommunen. Disse arbejder må ikke sættes i gang, før kommunen har givet byggetilladelse eller på anden måde accepteret arbejdet. Boligorganisationen ved, hvilke arbejder der kræver tilladelse, og de sørger for at indhente tilladelsen fra kommunen. Gebyret for kommunens behandling af ansøgningen betales af lejeren.



Vedligeholdelse af råderetsarbejder

Hvis et råderetsarbejde giver særlige vedligeholdelsesudgifter, skal disse udgifter betales af lejeren. 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. Lejeren kan i visse tilfælde indgå en aftale om selv at vedligeholde visse råderetsarbejder uden for boligen som fx maling af garage, cykelskur og udestue.

Vedligeholdelsesreglementet

Inden lejeren går i gang med at forbedre eller forandre inde i eller uden for boligen, er det vigtigt at kigge i afdelingens vedligeholdelsesreglement. Bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet kan have betydning for, hvilke råderetsarbejder lejeren har ret til at udføre, og der kan være særlige krav til materialer, udformning mv.

Godtgørelse

En lejer, der har udført forbedringer under råderetten, har ret til økonomisk godtgørelse. Godtgørelsen udbetales af boligorganisationen ved lejerens fraflytning. Udbetaling af godtgørelsen afhænger af, om lejerens flytter, inden forbedringerne er afskrevet.

Det er en god idé at beregne godtgørelsen, umiddelbart efter arbejdet er udført, så der ikke er nogen tvivl om beregningen, hvis lejerens skal flytte, inden forbedringerne er afskrevet.

Beregning og afskrivning

Godtgørelsen beregnes på grundlag af afholdte og dokumenterede udgifter, når arbejdet er udført. Boligorganisationen skal besigtige arbejdet.

Der er en grænse for, hvor meget lejerens kan få i godtgørelse. Maksimumbeløbet er i 2012 fastsat til 117.340 kr. Boligorganisationen og kommunen kan dog aftale at forhøje godtgørelsen med maks. 50.000 kr.

Beløbet reguleres en gang om året (se de gældende satser i BL Informerer på www.bl.dk).

Den beregnede godtgørelse afskrives over en periode, der svarer til forbedringens forventede holdbarhed. Perioden skal dog være på mindst 10 og højst 20 år, medmindre der aftales en hurtigere nedskrivning imellem lejer og boligorganisation under hensyn til arbejdets karakter.

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

Reduktion og begrænsninger i godtgørelsen

Boligorganisationen kan reducere i godtgørelsen:

- Med værdien af eksisterende installationer, bygningsdele mv.

- Hvis udgifterne 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

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



Eksempel på beregning af godtgørelse

Forbedring af et badeværelse

Afholdte og dokumenterede udgifter 65.000 kr.

Reduktion

Værdien af eksisterende badeværelse - 5.000 kr.

Særligt energiforbrugende installationer (spa-bad) - 6.500 kr.

For høje udgifter til håndværker - 3.000 kr.

Godtgørelse i alt 50.500 kr.



Eksempel på nedskrivning af godtgørelse

Ved fraflytning 6 år efter arbejdet er udført og med en fastsat periode for afskrivning på 20 år.

Oprindelig godtgørelse	50.500 kr.
Nedskrevet godtgørelse (50.500 kr./20 år)*14 år	35.350 kr.

Ny lejer betaler godtgørelsen

I første omgang dækker afdelingen udgiften til den godtgørelse, som fraflytter får udbetalt. Men det er den nye lejer, som flytter ind i en bolig med råderetsforbedringer, der skal betale godtgørelsen. Den nye lejer kan vælge enten at betale udgiften kontant eller via en lejeforhøjelse. Lejeforhøjelsen svarer til godtgørelsen inklusive renter, og tilbagebetalingen følger perioden for afskrivning af forbedringerne.

Boligorganisationen skal sikre, at afdelingens udgift til godtgørelsen finansieres så billigt som muligt. Ved finansiering med boligorganisationens eller afdelingens midler beregnes en rente, der svarer til normal bankrente for tilsvarende lån. Forretningen skal indgå i lejeforhøjelsen.

Eksempel på beregning for ny lejer

Godtgørelse ønskes betalt af den nye lejer via en lejeforhøjelse.

Godtgørelse i alt	35.350 kr.
Resterende afskrivningsperiode	14 år
Rentesats (eksempel)	7 %
Lejeforhøjelse pr. år	4.042 kr.
Lejeforhøjelse pr. måned	337 kr.

Renteudgifterne opkræves som en del af lejeforhøjelsen, og lejeren kan ikke fradrage renten i sin skatteopgørelse.



Alternative muligheder

Installationsretten

Ud over 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 erstatningspligt, hvis der sker skader, som er forårsaget af installationen.

Kollektive forbedringer og kollektiv råderet

– afdelingen finansierer

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

At afdelingsmødet kan beslutte, at gennemføre »bestemte forbedringer« betyder, at afdelingsmødet skal tage stilling til, hvilke arbejder lejerne kan kræve

udført som kollektiv råderet. Der skal således laves en oversigt over de arbejder under den kollektive råderet, som afdelingsmødet har vedtaget.

Afdelingsmødet kan desuden fastsætte rammer for den kollektive råderet. Det kan ske ved at fastsætte et maksimumsbeløb for, hvad den enkelte forbedring må koste. Eller ved at regulere om den enkelte lejer frit kan bestemme den præcise udformning af forbedringen eller i stedet må vælge imellem et antal modeller. Afdelingsmødet kan desuden beslutte, at arbejderne kun bliver udført et bestemt antal gange om året.

Finansiering og lejeforhøjelse

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

lejerer selv sørger for, at arbejdet bliver udført og finansieret.

Afdelingen kan optage lån til finansiering af de kollektive forbedringer og til kollektiv råderet. Lånet inklusive omkostninger forrentes og afdrages over huslejen i lånets løbetid. Løbetiden på lånet til kollektiv råderet er fastsat til højst 30 år, men der optages lån med kortere løbetid i de tilfælde, hvor forbedringsarbejderne forældes efter en kortere årrække (fx visse elektroniske løsninger).

Ved kollektive forbedringer vil alle lejere få en lejeforhøjelse, mens det ved den kollektive råderet kun er lejerne i de boliger, som bliver forbedret, der får lejeforhøjelsen.

Det er almindeligt, at lejeforhøjelsen bortfalder, når lånets løbetid er udløbet, men det er også lovligt at fastsætte lejeforhøjelsen under sædvanlig hensyn til afdelingens økonomi og boligernes indbyrdes værdi.

Boligorganisationen godkender

Det er afgørende, at boligerne stadig kan lejes ud som almene boliger. Boligorganisationen skal derfor godkende afdelingsmødets beslutning om at åbne for denne type forbedringer. Boligorganisationen kan nægte at godkende beslutningen, hvis de vurderer, at huslejeforhøjelserne gør det vanskeligt at leje ledige boliger ud fremover.



Konflikter/tvister

Hvis en lejer og boligorganisationen 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 uden for boligen, og som fremgår af råderetskataloget.

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

Eksempler på forbedringer og forandringer

– som kan udføres under råderetten

Listen er ikke udtømmende, men kan bruges som inspiration.

Husk at forbedringer forøger boligens brugsværdi. Hvis det ikke er tilfældet, er der tale om forandringer, som ikke giver ret til godtgørelse.

Om arbejdet er en forbedring eller en forandring afhænger af arbejdets oprindelige karakter og kvalitet.



Forbedringer

Energi- og ressourcebesparende arbejder

- Forsatsvinduer
- Termostatventiler
- Indvendig efterisolering
- Vandbesparende blandingsbatterier
- Vandbesparende toilet

Tekniske installationer

- Stikkontakter
- Afbrydere
- Lysdæmpere
- Lampeudtag
- Telefonstik
- Bredbåndstilslutning (ADSL)
- Ventilationsanlæg

Køkken

- Bordplade
- Skabe/inventar
- Vandafvisende vægbeklædning
- Køkkenvask
- Afløb

Bad

- Fliser
- Vandafvisende vægbeklædning
- Toilet
- Håndvask
- Bruser
- Badekar

Øvrige rum

- Radiator
- Vindueskarme

- Loftbeklædning (brædder/gips)
- Gulvbelægning
- Brændeovn
- Garderobeskabe
- Udnytte repos til nyt rum

Uden for boligen

- Altanlukning
- Altanafskærmning
- Terrasseoverdækning
- Fliser i haven
- Markise
- Udestue
- Drivhus
- Hegn om egen have
- Carport
- Cykelskur

Forandringer

Inde i boligen

- Skillevægge (fjerne, flytte, opsætte)
- Blænde dør
- Åbne til dør
- Tapet på malet væg
- Maling på væg i stedet for tapet
- Anden vægbeklædning
- Anden gulvbelægning
- Anden overfladebehandling af trægulve (lak, lud, olie)

Uden for boligen

- Male anden farve på altan
- Andre fliser i haven
- Andre planter i haven



Loven

Denne pjece er skrevet på grundlag af:

Lovbekendtgørelse nr. 884 af 10/08/2011:
Bekendtgørelse om lov af almene boliger m.v.

Lovbekendtgørelse nr. 961 af 11/08 2010

Bekendtgørelse nr. 1307 af 15/12/2012:
Bekendtgørelse om drift af almene boliger
m.v. (kapitel 18)

BL – Danmarks Almene Boliger

September 2018 (revideret 2. udgave)



