

ALBOA

Råderet og godtgørelse



Indhold

Om råderet	3
Forbedringsarbejde og forandringsarbejde	3
Arbejde inde i boligen	3
Arbejde udenfor boligen	5
Anmeldelse af arbejdet	5
Vedligeholdelse af råderetsarbejde	6
Vedligeholdelsesreglementet	7
Godtgørelse	7
Reduktion og begrænsninger i godtgørelsen	8
Ny beboer betaler godtgørelsen	8
Alternative muligheder	8
Råderetslignende arbejde i boligen	9
Finansiering af moderniseringen	10
Sådan gør du	10
Lovgivning	10

Om råderet

Boligindretning optager mange beboere og reglerne for beboernes råderet i boligen giver mange muligheder for at forandre boligen.

Råderetten er derfor et vigtigt værktøj, der giver den enkelte lejer mulighed for at ændre på sin bolig.

Om det er små justeringer eller store ændringer, der skal til for at gøre boligen ideel for beboeren er op til den enkelte.

Råderetten giver dig som beboer i 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 beboer selv bestemmer, hvad der skal ændres og selv sørger for at arbejdet bliver udført og finansieret.

Forbedringsarbejde og forandringsarbejde

Der skelnes mellem to slags arbejde i forbindelse med at forandre boligen:

Forbedringsarbejde

Forbedringsarbejde forøger det lejedes værdi og giver ret til godtgørelse ved fraflytning.

Der kan ikke kræves reetablering ved fraflytning.

Forandringsarbejde

Forandringsarbejde kan være permanent eller arbejde, der kan kræves reetableret ved fraflytning. Det er boligorganisationen, der vurderer, om arbejdet kun har interesse for den enkelte beboer og dermed kan kræves reetableret. Hvis der forlanges reetablering, skal beboeren betale et depositum som sikkerhed for udgiften til reetablering.

Gældende for både forbedrings- og forandringsarbejdet vil være at begge skal være rimelige og hensigtsmæssige. De må ikke fratage boligen dens karakter som almen bolig eller eventuelle karakter af handicapegnet bolig.

Arbejde inde i boligen

Beboere i almene boliger har ret til at udføre enhver form for forbedring inde i boligen og få økonomisk godtgørelse, når han/hun flytter.

Forbedringer inden i boligen gælder indretninger i både køkken, bad, entré og værelser.

Eksempler på forbedringsarbejde kan være at vælge et andet og bedre materiale end det oprindelige, at indsætte skabe, opsætte fliser. Eller det kan være omfattende arbejde som at indsætte et helt nyt køkken eller bad.

For alt arbejde vil være gældende, at der skal være tale om forbedringer, som er kendetegnet ved, at de forøger boligens værdi.

Hårde hvidevarer

Retten til forbedringer gælder ikke installation af hårde hvidevarer.

Hvis beboeren ønsker at forsyne lejligheden med hårde hvidevarer, kan det ske ved hjælp af den såkaldte installationsret (se afsnittet under "alternative muligheder").

Forandringsarbejde

Hvis beboeren ønsker at udføre arbejde inde i boligen, der blot ændrer og ikke forøger boligens værdi, kan dette arbejde aftales individuelt mellem beboeren og boligorganisationen.

Eksempler på sådanne arbejde kan være ændring af gulvbeklædning, sænkning af loft eller opsætning af tapet.

Afdelingsmødet kan fastsætte retningslinjer for aftaler om forandringer i den enkelte bolig. Hvis din afdeling har vedtaget sådanne regler, kan du finde dem under *"Din afdeling"* på www.alboa.dk eller du kan kontakte administrationen.

Skillevægge

Beboeren har ret til at opsætte, flytte eller fjerne skillevægge. Denne ret gælder ikke, hvis væggen er bærende. Arbejdet giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning.

Der er dog den undtagelse, at når arbejdet sker i forbindelse med et forbedringsarbejde (for eksempel nyt køkken), vil udgiften indgå i den samlede udgift og vil dermed også give ret til godtgørelse.

Administrationen udarbejder ansøgning til kommunen og eventuelle udgifter afholdes af beboeren.

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



Arbejde udenfor boligen

Beboerne kan på et afdelingsmøde beslutte, at der kan gennemføres forbedrings- og forandringsarbejde uden for selve boligen.

Her tænkes på arbejde som for eksempel opførelse af en udestue, et drivhus, en garage eller et nyt indgangsparti. Arbejde som vil være til gavn for den enkelte beboer og ikke nødvendigvis for alle de andre beboere i afdelingen.

Afdelingen skal udfærdige et katalog over tilladt arbejde, så alle beboere har mulighed for at se, hvilket arbejde afdelingsmødet har besluttet som forbedringsarbejde og hvilket arbejde, der er forandringsarbejde.

Hvis din afdeling har vedtaget sådanne regler, kan du finde dem under *"Din afdeling"* på www.alboa.dk eller du kan kontakte *administrationen*.

Det er kun tilladt at udføre det arbejde, som afdelingsmødet har besluttet og som fremgår af kataloget.

Afdelingsmødets beslutninger skal godkendes af boligorganisationens bestyrelse. Bestyrelsens opgave er at sikre, at afdelingsmødets beslutninger falder indenfor lovens rammer.

Har afdelingsmødet ikke besluttet hvilket arbejde, der skal være tilladt udenfor boligen, kan den enkelte beboer indgå en aftale med boligorganisationen om sådanne arbejde.

Anmeldelse af arbejdet

Beboerne skal altid anmelden forbedringer inden i boligen til boligorganisationen, inden arbejdet igangsættes.

Det samme gælder det udvendige arbejde, som afdelingsmødet har besluttet at give tilladelse til, og som er noteret i afdelingens katalog over tilladt forbedrings- og forandringsarbejde.

I de tilfælde, hvor der er tale om forandringsarbejde inde i boligen eller arbejde udenfor, som afdelingsmødet ikke har taget stilling til, skal beboeren lave en individuel aftale med boligorganisationen, inden arbejdet igangsættes.

Skriftlig anmeldelse

Alle forbedrings- eller forandringsarbejder skal meddeles skriftligt til foreningen inden igangsætning.

- 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 m.v.) eventuelle tegninger

- prisoverslag (husk kun dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder)

Foreningen giver herefter skriftligt svar inden otte uger (i denne frist ses der bort fra hele juli måned).



Byggetilladelse fra kommunen

Noget råderetsarbejde kræver byggetilladelse eller anmeldelse til kommunen. Dette arbejde må ikke igangsættes, før kommunen har givet byggetilladelse eller på anden måde accepteret arbejdet.

Foreningen ved hvilket arbejde, der kræver tilladelse og sørger for indhentning af tilladelsen fra kommunen eller udsteder fuldmagt til beboeren, så denne selv kan søge byggetilladelse.

Gebyret for kommunens behandling af ansøgningen, samt øvrige omkostninger til byggetilladelser betales af beboeren.

Vedligeholdelse af råderetsarbejde

Hvis et råderetsarbejde giver særlige vedligeholdelsesudgifter, skal disse udgifter betales af beboeren.

I praksis betyder det, at udgifterne vil blive vurderet og udregnet af boligorganisationen og lagt på den månedlige husleje for denne bolig, så andre beboere ikke bliver økonomisk belastede af forandrings- eller forbedringsarbejdet.

Beboeren kan i visse tilfælde indgå en aftale om selv at vedligeholde noget råderetsarbejde udenfor boligen.

Vedligeholdelsesreglementet

Inden beboeren går i gang med at forbedre eller forandre inde i eller udenfor boligen, er det vigtigt at kigge i afdelingens vedligeholdelsesreglement.

Bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet kan have betydning for, hvilket råderetsarbejde beboeren har ret til at udføre, og der kan være særlige krav til materialer, udformning m.v.

Godtgørelse

En beboer, der har udført forbedringer under råderetten, har ret til økonomisk godtgørelse. Godtgørelsen udbetales af boligorganisationen ved beboerens fraflytning via beboerens flytteopgørelse.

Udbetaling af godtgørelsen afhænger af, om beboeren flytter inden forbedringerne er afskrevet.

Grundlaget for godtgørelsen vil blive beregnet umiddelbart efter at arbejdet er udført og vil indgå i aftalen mellem boligorganisationen og beboeren.

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 beboeren kan få i godtgørelse. Beløbet reguleres en gang om året (se de gældende satser på www.alboa.dk/infotorvet eller kontakt administrationen). Den beregnede godtgørelsessum 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 mellem beboer og boligorganisation under hensyn til arbejdets karakter.

Efterhånden som godtgørelsen nedskrives, kan lejeren gennemføre nye forbedringer under råderetten med mulighed for godtgørelse, men den samlede godtgørelse skal dog holdes inden for gældende maksimumbeløb.



Reduktion og begrænsninger i godtgørelsen

Boligorganisationen kan reducere i godtgørelse:

- med værdien af eksisterende installationer, bygningsdele m.v.
- hvis udgifterne til håndværker eller materialer skønnes at være for høje sammenlignet med de sædvanlige udgifter til den type arbejde.

Der kan ikke ydes godtgørelse for følgende udgifter:

- arbejde uden moms
- særligt energiforbrugende arbejde

Beboeren kan selv udføre arbejdet, men der gives ikke godtgørelse for værdien af eget arbejde.

Ny beboer betaler godtgørelsen

Det er den nye beboer, som flytter ind i en bolig med råderetsforbedringer, der skal betale godtgørelsen.

Den nye beboer 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. Forrentningen skal indgå i lejeforhøjelsen.

Alternative muligheder

Installationsretten

Udover råderetten har beboeren ret til at lave sædvanlige installationer i boligen, som f.eks. installation af vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, køleskab m.v., medmindre boligorganisationen vurderer, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke kan klare installationen. Beboeren skal give boligorganisationen besked om installationen, inden arbejdet udføres.

Hvidevarer installeret efter installationsretten, tilhører beboeren selv. Dette betyder, at beboeren skal afholde alle udgifter til vedligeholdelse og reparation af det installerede.

Beboeren er erstatningspligtig, hvis der sker skader, som er forårsaget af installationen.

Konflikter/tvister

Hvis en beboer og boligorganisationen ikke kan blive enige om et råderetsarbejde, kan sagen behandles af Beboerklagenævnet.

Beboerklagenævnet kan behandle alle råderetssager både forbedrings- og forandringsarbejde inde i boligen, og de beslutninger afdelingsmødet træffer om arbejder udenfor boligen, og som fremgår af råderetskataloget.

Råderetslignende arbejde i boligen



I flere af ALBOAs afdelinger er der mulighed for individuelle moderniseringer/forbedringsarbejde i botiden, hvilket er besluttet på et afdelingsmøde.

Principielt er der 3 muligheder:

- Modernisering af køkkenet.
- Modernisering af badeværelse.
- Andre f.eks.:
 - Fliser i badeværelse.
 - Klinkegulv i stedet for parket.

Modernisering af køkkenet:

Der er mulighed for modernisering af køkkenet, dvs. opsætning af nyt køkkeninventar.

Beboeren ansøger hos administrationen, som skaffer kontakt til en køkkenleverandør. Beboeren aftaler selv med køkkenfirmaet, hvordan køkkenet skal indrettes og hvilke skabelementer samt overflader der ønskes.

Der er fastsat forskellige maksimale beløbsgrænser afhængig af hvilken afdeling man bor i.

I nogle afdelinger har afdelingsmødet vedtaget, at køkkenmoderniseringen skal ske i forbindelse med genudlejning.

Modernisering af badeværelse:

Der gives mulighed for modernisering af badeværelser, hvilket normalt indebærer en komplet modernisering af gulvklinter, vægfliser, sanitet og inventar.

Også her varierer mulighederne og beløbsgrænserne i de enkelte afdelinger.

Badeværelsesmoderniseringen kan i flere afdelinger kombineres med en køkkenmodernisering.

Finansiering af moderniseringen

Moderniseringsarbejderne finansieres med eksterne lån, hvor alene de berørte beboere betaler ydelserne og låneomkostningerne. Lånet er bundet til den enkelte bolig. Ved fraflytning overtager den nye lejer låneydelserne.

Hvis prisen for moderniseringen overstiger det max tilladte beløb, skal lejer betale merprisen kontant.

Afdelingerne yder tilskud til noget af moderniseringsarbejdet. Hvad der gives tilskud til og størrelsen af tilskud varierer fra afdeling til afdeling.

Det kunne f.eks. være:

- Standardpris til:
 - Bordplade (køkken).
 - Blandingsbatterier/bruser.
 - Toilet.
 - Udsiftning af f.eks. fliseareal.
 - Vådruksmembran.
 - Udsiftning af radiator.
 - Gulvbelægning.
 - Malerarbejde.

Sådan gør du

Uanset hvad du ønsker at ændre eller modernisere i din bolig, skal det ske via administrationen. Inden du sætter noget i gang, skal du kontakte inspektøren. Her kan du få vejledning og hjælp, så arbejdet bliver udført korrekt - og de økonomiske forhold er afklaret.

På www.alboa.dk - infotorvet kan du altid se en opdateret liste over de muligheder, du har for individuelle moderniseringer i din afdeling.

Hvis du ikke har adgang til internettet, kan du få listen udskrevet hos din varmemester eller ved at kontakte administrationen (ALBOA).

Lovgivning

Den til enhver tid gældende lovgivning skal følges i alle råderetssager.