

Råderet

i Hadsten Boligforening



Søndergade 35, 8370 Hadsten / Tlf. 8761 3600 / E-mail: mail@bohadsten.dk

Hvad er Råderet?

Råderet er en vigtig fornyelse inden for det almene boligområde, både for de lejere, som er glade for deres bolig, og for den afdeling, de bor i. Med råderetten behøver en lejer ikke længere flytte for at ændre sine boligforhold til noget bedre. Med råderetten kan en lejer få en økonomisk godtgørelse for sine forbedringsarbejder. Godtgørelse udbetales i forbindelse med fraflytning.

Vil du bruge din råderet, skal du altid kontakte kontoret, inden du går i gang. Dette er et ufravigeligt krav i forhold til råderetten.

Der arbejdes med to begreber i forbindelse med råderet:

Forandringsarbejder:

- Forbedrer ikke det lejedes værdi
- Giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning
- Arbejderne kan kræves reetableret ved fraflytning. Det er boligforeningen, der afgør, om der skal reetableres ved fraflytning, eller om arbejderne skal være permanente.

Forbedringsarbejder:

- Forøger det lejedes værdi
- Giver ret til godtgørelse ved fraflytning
- Skal ikke reetableres ved fraflytning

Råderet indendørs

Råderetten giver dig en lovbestemt ret til at forbedre din bolig inden døre på alle områder og i alle rum.

Eksempler på råderet indendørs:

- Nyt køkken. Afskrives over 15 år.
- Skabe og inventar. Afskrives over 10-15 år.
- Køkkenbordplader. Afskrives over 10 år.
- Nyt badeværelse. Afskrives over 20 år.
- Nye fliser afskrives over 10 år.
- Nyt toilet afskrives over 10 år.
- Nye døre i din bolig afskrives over 10 år.

Listen ovenfor er ikke udtømmende.

Gældende bygningsreglementer skal altid overholdes, og alle arbejder skal udføres håndværksmæssigt korrekt. Kræver et arbejde en autoriseret håndværker, skal dette respekteres.

De fleste af ovenstående råderetsarbejder vil være forbedringer, men i nogle tilfælde er der tale om forandringsarbejder. Har boligen for eksempel lige fået nyt toilet, kan der sjældent forbedres ved at montere et andet i stedet.

Forandringer i din bolig

Ud over at udføre forbedringer har lejeren ret til uden godtgørelse, at forandre sin bolig inden døre - inden for de rammer som lovgivningen og boligforeningen har fastsat. Mindre forandringer kan du lave uden at spørge, som for eksempel det at tage nogle hylder ud af et køkkenskab. Men gem hylderne, så du kan sætte dem ind igen, når du flytter. Vil du forandre noget, uden at skulle reetablere ved fraflytning, skal du altid kontakte kontoret forinden.

Eksempler på forandringer i din bolig:

- Ændring af loftbeklædninger
- Ændring af vægbeklædninger
- Ændring af gulvbeklædninger
- Blænde en dør
- Om skillevægge – se nedenfor

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 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 (for eksempel 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.

Reetablering ved fraflytning

Fjerner du selv uden videre døre eller dørtrin, eller forringer du på anden vis din bolig, i forhold til da du overtog den, og i forhold til normal slid og ælde, vil du blive stillet over for krav om reetablering eller betaling for misligholdelse ved fraflytning. Se boligforeningens **Vedligeholdelsesreglement** for yderligere oplysninger.

Brug din Råderet og undgå ubehagelige overraskelser, når du flytter. Få en aftale om, hvad der skal re-etableres, og hvad der ikke skal re-etableres. Og få aftalen på tryk for en sikkerheds skyld. Det har du ret til.

"Installationsret":

Råderetten kan ikke bruges i forbindelse med anskaffelsen af hårde hvidevarer, antenner, internet og personlige hjælpemidler. Der gælder særlige regler herom. Disse regler er blandt andet følgende:

Lejeren har ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre boligforeningen kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejeren skal give meddelelse til boligforeningen, inden lejeren foretager installationen.

Den vaskemaskine, tørretumbler med videre, som er installeret efter installationsretten, tilhører lejeren selv. Det betyder, at lejer selv skal dække alle udgifter til vedligeholdelse og reparation.

Installationsretten giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning.
Boligforeningen kan kræve reetablering ved fraflytning.
Lejer er erstatningspligtig for skader, der er forårsaget af de installationer, som laves.

Du kan læse nærmere om "installationsretten" i Lov om leje af almene boliger, nr. 961 af 11. august 2010, kapitel 8.

Råderet udendørs

Råderet udendørs kan bruges i følgende tilfælde, såfremt det er praktisk muligt. Med ret til godtgørelse ved fraflytning.

- Redskabsskur. Afskrives over 10 år.
- Solskærm, markise. Afskrives over 10 år.
- Overdækket terrasse. Afskrives over 10 år.
- Havestue. Afskrives over 20 år.
- Overdækket indgang. (Giver i nogle tilfælde ikke ret til godtgørelse.) Afskrives over 10 år.
- El-stik. Afskrives over 10 år.

Råderet udendørs kan også bruges i følgende tilfælde, men uden økonomisk kompensati-on. I disse tilfælde er der tale om en forandring af boligen, ikke en forbedring.

Du kan gøre følgende:

- Nye fliser
- Drivhus i haven - hvis der er plads
- Vandhane
- Bure
- Legehus
- Legepladsudstyr
- Pergola
- Træterrasse (Må ikke hæves fra jorden pga. larm)
- Kompostbeholder
- Vandbassin
- Regnvandsopsamling
- Grill og bålsted
- Højbede
- Stenbede
- Flagstang (Fastmonterede)
- Tørrestativ (Fastmonterede og fritstående)
- Trådhegn til dyrehold
- Parkeringsplads (Gælder kun lejere på Nørrevang.)
- Hegn/Læskærm/Hæk – Inde i haven – ikke afdelingens hegn
- Havelåge, hvis der ingen er.

Hække, hegn og havelåger:

Må ikke fjernes, males eller ændres, da de tilhører afdelingen. Dette gælder for dem der vender ind mod naboer og fællesarealer.

Lejeren skal altid selv betale for egne forbedringer under råderetten:

Bruger du råderetten, kommer du selv til at betale for de forbedringer i din bolig, du ønsker.

Individuel råderet

Som hovedregel skal lejeren selv skaffe de penge, som en forbedring af egen bolig koster. Merudgiften kan ikke lægges på naboerne. Men merudgiften kan lægges på en nyindflytter, hvis lejeren fraflytter sin bolig, før forbedringen er udtjent. Nyindflytter i en forbedret bolig kan vælge enten at betale et kontant beløb for forbedringen eller få hævet sin husleje, indtil forbedringen er udtjent, afskrevet. Fraflytter får godtgørelsen udbetalt på sin flytteopgørelse. Boligforeningen sørger for det praktiske, og der er ingen gebyrer på det administrative merarbejde i denne forbindelse.

Kollektiv råderet (en afbetalingsordning)

Visse forbedringer kan betales via en huslejeforhøjelse (en afbetalingsordning) i stedet for kontant.

- Køb af nyt køkken monteret ved boligforeningens foranstaltning. Herunder også tilkøb, som for eksempel valg af særlige låger, håndtag, bordplader m.v.
- Køb af nyt badeværelse (fliser og badeværelsesudstyr) monteret ved boligforeningens foranstaltning.

For afdeling 24's vedkommende:

- Køb af altan leveret og monteret ved boligforeningens foranstaltning. Herunder også tilkøb godkendt af afdelingsbestyrelsen. Afdelingsmødet bestemmer, hvilken type altan, der kan vælges i de enkelte bebyggelser.
- Køb af carport levet og monteret ved boligforeningens foranstaltning efter indstilling herom fra afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet.

Krav til lejere, der ønsker at gøre brug af råderetten

1. Du skal altid kontakte kontoret med dine ønsker, inden du går i gang. Vi har brug for en beskrivelse af arbejdet og materialevalg, så vi kan være sikre på, at alle arbejder udføres håndværksmæssigt korrekt. Boligforeningen skal svare inden 8 uger. (Juli måned indgår ikke.)
2. Inden du går i gang, skal vi være enige om, hvorvidt der er tale om en forbedring eller en forandring. Vi skal aftale afskrivningsperiodens længde. Perioden skal være mindst 10 og højst 20 år, medmindre der aftales en hurtigere nedskrivning imellem lejer og boligforeningen under hensyn til arbejdets karakter. Og vi skal aftale en række praktiske forhold. Uenighed om en lejers rettigheder og forpligtelser forelægges for foreningens bestyrelse. I sidste instans kan sagen blive henvist til afgørelse i beboerklagenævnet i Favrskov Kommune.
3. Hvis forbedringsarbejdet kræver en godkendelse fra Favrskov Kommune, sørger boligforeningen for dette, men eventuelle omkostninger betales af lejer.
4. Når arbejdet er udført, skal du selv udfærdige et regnskab over dine udgifter, dokumenteret med originale bilag. Kun momsregistrerede bilag kan indgå i regnskabet, ikke værdien af eget arbejde. Er arbejdet udført ved boligforeningens foranstaltning, udarbejder boligforeningen regnskabet.
5. Godtgørelse beregnes på grundlag af afholdte udgifter, momsbelagte fakturaer. De samlede udgifter skal i nogle tilfælde reduceres med et fradrag for værdien af den gamle installation. Hvis dine udgifter skønnes at være uforholdsmæssigt høje, skal der ske et fradrag for det. Der kan ikke gives godtgørelse for køb af særligt energikrævende udstyr som for eksempel et spa-bad.

6. Godtgørelsen kan højst udgøre 126.684 kr. (2021 priser.) Beløbet reguleres årligt i takt med løn- og prisudviklingen.) Inden for max-grænsen kan en lejer gøre brug af sin råderet på flere arbejder, selv om arbejderne ikke udføres samtidigt. Max-grænsen er fastsat for at sikre, at en almen bolig til hver en tid kan lejes ud til et bredt udsnit af den danske befolkning.
7. Alle arbejder skal synes af boligforeningen, inden de kan godkendes.
8. Hvis råderetsarbejdet medfører, at afdelingen får større udgifter til vedligeholdelse eller forsikring, skal der betales et særligt tillæg til huslejen til dækning af disse omkostninger. Råderetsarbejder må ikke koste dine naboer ekstra.
9. Når råderetsarbejdet er godkendt, udarbejder boligforeningen et skriftligt tillæg til din kontrakt, som skal godkendes og underskrives af dig, før det får virkning. Dette tillæg vil vise, hvor meget du har krav på i godtgørelse i forbindelse med en fraflytning. Alle godtgørelser bortfalder efter 20 år, med mindre der aftales en kortere afskrivningsperiode under hensyntagen til forbedringens karakter. Godtgørelsen falder i takt med forbedringens alder. Fordringen nedskrives hver måned. Uenighed om godtgørelsen skal indbringes for beboerklagenævnet senest 2 uger efter, at lejer har modtaget opgørelsen.

I et råderetskatalog kan alt ikke beskrives i detaljer. Administrationen fastlægger de nærmere retningslinjer for, hvilke krav vi stiller ift. det konkrete arbejde. Det kan være krav om materialevalg, placering, størrelse, montering, byggetekniske krav o. lign. Det er samtidig administrationens opgave at tage hensyn til hvordan udearealet er ift. havestørrelse, overbo, nabo osv.

Du kan finde nærmere oplysninger om reglerne om råderet i: Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. Nr. 1307 af 15/12 2009. Kapitel 18. Du er altid velkommen til at kontakte kontoret.

Godkendt på afdelingsmøde i afdeling 21, den 16. sept. 2021

Godkendt på afdelingsmøde i afdeling 22, den 14. sept. 2021

Godkendt på afdelingsmøde i afdeling 23, den 16. sept. 2021

Godkendt på afdelingsmøde i afdeling 24, den 6. sept. 2021

Godkendt på afdelingsmøde i afdeling 25, den 14. sept. 2021

Godkendt på hovedbestyrelsens møde den 5. okt. 2021

Afsnit om hæk og hegn i afdeling 21 og 22 er godkendt på afdelingsmøderne i 2020, i afdeling 24 godkendt på afdelingsmødet i 2019 og i afdeling 23 i 2021.