

Udnyt råderetten i din bolig

Reglerne om råderet handler om, hvordan du som beboer kan ændre på din bolig, så den passer bedre til dine behov og din pengepung.

Der er to typer af råderet - den individuelle råderet og den kollektive råderet. Endelig er der også installationsretten, der handler om installation af hårde hvidevarer.

Ved alle tre typer råderet er der én ting du skal huske: Du skal kontakte Østjysk Boligs administration eller din varmemester, inden du går i gang med arbejdet.

Individuel råderet

Forbedringer inde i boligen

Du har ret til at udføre alle former for forbedringer inde i din bolig. Arbejderne skal dog være rimelige og hensigtsmæssige.

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.

Du har ret til at få nogle af dine penge igen ved fraflytning, når du selv gennemfører forbedringer i din bolig. Når forbedringerne på forhånd er godkendt, skal du heller ikke reetablere boligen, som den var før, når du på et tidspunkt flytter.

Inden du får arbejdet udført, skal du meddele Østjysk Boligs tekniske afdeling, hvad du ønsker at foretage dig. Østjysk Bolig har så otte uger til at svare på din henvendelse.

Skillevægge

Du har ret til at flytte og fjerne ikke-bærende skillevægge. Du kan ikke få dine udgifter godtgjort, når du flytter, men de oprindelige skillevægge skal dog ikke reetableres.

I de tilfælde, hvor du udskifter køkken eller badeværelse og i den forbindelse fjerner eller flytter vægge, vil udgifterne til dette arbejde kunne indgå i den samlede udgift, som du får godtgørelse for, når du flytter.

Større projekter, der kræver byggetilladelse eller anmeldelse til bygningsmyndigheden, skal afvente byggesagsbehandlingen, fra kommunen, som Østjysk Bolig ansøger hos.

Arbejder uden for boligen

På afdelingsmøder i din afdeling kan det blive besluttet, at du må gennemføre konkrete projekter uden for selve boligen, fx at opføre tilbygninger, udestuer, garager, carporte, hegn og terrasser. Der kan både være tale om forbedringer og arbejder, som ikke er forbedringer.

Arbejder, der ikke er forbedringsarbejder, skal muligvis reetableres, når du flytter ud. Om det er tilfældet eller ej, afhænger af, hvad afdelingsmødet har besluttet. Hvis du skal reetablere arbejderne, kan det kræves, at du betaler et ekstra depositum som sikkerhed for udgifterne til reetablering.

Godtgørelse ved fraflytning

Når du har udført en forbedring, har du ret til at få godtgjort dine udgifter, når du flytter. Godtgørelsen beregnes således:

- Der kan maksimalt godkendes udgifter på 119.217 kr. pr. bolig (2013-niveau), og godtgørelsen reduceres med eventuel støtte efter anden lovgivning. Efter aftale mellem boligselskabet og kommunen kan beløbet i visse afdelinger hæves til 173.283 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*).
- 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 eller 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.

Inspektøren syner det udførte arbejde og får fakturaerne udleveret. På baggrund heraf beregnes godtgørelsesbeløbet. Inspektøren vurderer bl.a., om arbejdet er lovligt, og om det er udført håndværksmæssigt korrekt og med 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.

Forbedringerne finansieres ved annuitetslån med en maksimal løbetid på 30 år. I Østjysk Bolig er løbetiden for lån ved køkkenudskiftninger maks. 15 år.

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.
- beslutte, i hvilket omfang beboerne selv bestemmer den præcise udformning af forbedringen.
- beslutte, om forbedringerne kun må udføres et bestemt antal gange om året – eller når et bestemt antal boliger har udtrykt ønske om at få dem udført.

Afdelingsmødets beslutninger skal godkendes af boligselskabets 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 husleje-forhøjelse. Forhøjelsen falder væk, når det lån, der er optaget til finansiering af arbejdet, er tilbagebetalt.

Hvem udfører forbedringerne?

Det er Østjysk Bolig, der bestiller håndværkerne og styrer byggesagen. Den enkelte beboer kan 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, såsom vaskemaskine eller opvaskemaskine, men du skal selv betale udgifterne til hårde hvidevarerne og til installation.

Du skal henvende dig til Østjysk Boligs tekniske afdeling, inden du foretager installationen.

Det er dig, der ejer maskinerne, og du har derfor ret til at tage dem med, når du flytter.

Individuel råderet | Kollektiv råderet | Installationsret

Oversigten herunder viser på overskuelig vis de muligheder, du, som lejer i en almen bolig, har for at få foretaget eller selv foretage forbedringer og forandringer i og omkring din bolig.

	Individuel råderet	Kollektiv råderet	Installationsret
Hvem træffer beslutningen/tager initiativet?	Lejerne starter selv råderetssagen og anmelder det planlagte arbejde til Østjysk Boligs administration, inden arbejdet går i gang.	Afdelingsmødet - og dermed alle beboerne - beslutter, at samarbejdet skal ske ved en flertalsafgørelse (som lejer beslutter du selv, om du vil deltage).	Lejerne beslutter sig til at få installeret ny vaskemaskine, opvaskemaskine el. lign. og får ansøgningsskema hos varmemesteren inden arbejdet begynder.
Hvilke arbejder kan udføres?	Lejeren kan foretage alle former for forbedringer inden 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, hvis det besluttet på afdelingsmødet.	Kollektiv råderet kan bruges i alle former for forbedringsarbejder, fx ved udskiftning af køkken og renovering af badeværelser. Det kan også dreje sig om skillevægsarbejde, hvis det udføres i forbindelse med forbedringsarbejde. Det kan ikke dreje sig om hårde hvidevarer. Den kollektive råderet kan også handle om projekter inde i selve boligen eller udenomsfaciliteter, fx terrasser eller udestuer.	Opsætning af hårde hvidevarer.
Beløbsgrænser	Kr. 119.217,- (2013-niveau). Efter aftale mellem boligselskabet og kommunen kan beløbet i visse afdelinger hæves til kr. 173.283,-	Afhænger af afdelingsmødets beslutning.	Ingen.
Hvem træffer beslutning om materialevalg mv.?	Lejer.	På afdelingsmødet besluttet, hvor stor valgfrihed den enkelte lejer har.	Lejer.
Hvem finansierer arbejderne?	Lejer finansierer selv projektet. Afdelingen deltager ikke i finansieringen.	Afdelingen finansierer arbejderne. Det kan være via realkreditlån, banklån, trækningssret (LBF), eller lån/tilskud fra boligselskabet.	Lejer.
Hvem gennemfører arbejderne?	Lejer (via håndværkere).	Boligafdelingen (boligselskabet).	Lejer (via autoriserede installatører).

Hvem ejer forbedringerne/ installationerne, og hvem skal vedligeholde og forny?	Afdelingen (når arbejdet er godkendt).	Afdelingen.	Lejer.
Hvordan påvirkes huslejen?	Huslejen påvirkes ikke, da lejer selv betaler for projektet. Der kan dog komme en lejeforhøjelse, fordi vedligeholdelsesudgiften stiger.	Forbedringsdelen af arbejderne giver en lejeforhøjelse, der svarer til udgifterne til finansiering og stigningen i brugsværdi. Lejeforhøjelsen er midlertidig og stopper, når det lån, der er optaget til finansiering af projektet, er tilbagebetalt.	Lejen påvirkes ikke, da lejer selv betaler for og vedligeholder hvidevarerne.
Har lejer krav på godtgørelse ved fraflytning?	Er der tale om forbedringsarbejder, gør det 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 det er i forbindelse med udførelse af forbedringer, giver det ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. I hver afdeling bør der ligge en oversigt over, hvilke arbejder der betragtes som forbedringsarbejder.	Nej, fordi det er afdelingen, der har betalt projektet.	Nej, fordi lejer selv ejer hårde hvidevarerne og frit kan tage dem med sig ved udflytning.
Skal arbejderne reetableres ved lejerens fraflytning?	Nej. Forandringer uden for boligen kan dog kræves reetableret.	Nej.	Nej. Evt. udgifter til reetablering af skabe mv. betales af fraflytter.
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.	Lejeforhøjelsen fortsætter, som om der ikke var sket et lejerskifte. Der indsættes en bestemmelse i lejekontrakten om, at der er en midlertidig lejeforhøjelse, som udløber en given dato.	Den nye lejers vilkår påvirkes ikke.
Love og regler	Lov om leje af almene boliger §§ 39 - 40 og driftsbekendtgørelsen § 8 ff.	Lov om almene boliger § 37 b.	Lov om leje af almene boliger § 35.