

Råderetskatalog

for

Afdeling 87-59

Boligselskabet Vejle-Børkop

1. Lejet men helt dit eget

Du har gode muligheder for at ændre din lejebolig, så den passer til netop dine ønsker og behov. Reglerne for at ændre din bolig er fastsat af afdelingsmødet i din afdeling og af dit boligselskab. Hvis du mener, at der skal laves om på reglerne, skal du stille forslag til afdelingsmødet om ændring af råderetsreglerne.

Forbedringer og forandringer

I reglerne om råderet skelnes der mellem forbedringer og forandringer.

Hvis du laver en forbedring af boligen, så betyder det:

- At du ikke skal føre forholdene tilbage til det oprindelige, når du flytter
- At du vil være berettiget til en økonomisk godtgørelse, hvis du flytter inden for en nærmere bestemt periode

Hvis du laver en forandring af din bolig, så betyder det:

- At der kan blive stillet krav om, at du fører forholdene tilbage til det oprindelige, når du flytter (retableringspligt)
- At du ikke vil være berettiget til økonomisk godtgørelse, når du flytter

Udenfor eller indenfor boligen

I reglerne om råderet skelner man også mellem arbejder, der udføres udenfor og indenfor boligen.

Hvis du ønsker at lave om indenfor i boligen, så er det dit boligselskab, der skal tage stilling til ansøgningen. Afdelingsmødet i din afdeling kan godt fastsætte nogle retningslinjer, men hvis afdelingsmødet ikke har taget stilling til, om man fx må lave en hems i boligen, så er det op til boligselskabet at tage stilling til forholdet.

Hvidevarer er ikke omfattet af råderetten

Hvis du ønsker at installere f.eks. en vaskemaskine i din bolig, kan du ikke bruge råderettens regler. Du skal i stedet bruge den såkaldte "installationsret". Bruger du installationsretten betyder det, at du selv ejer hvidevarerne og selv skal vedligeholde dem. Når du flytter, skal hvidevarerne fjernes, og der kan blive stillet krav om retablering, hvis du f.eks. har fjernet et køkkenskab for at få plads til en vaskemaskine.

Om installationsretten

Installationsretten giver dig ret til at installere f.eks. vaske- eller opvaskemaskine i din bolig. Boligselskabet kan kun modsætte sig installationen, hvis f.eks. el- eller afløbskapaciteten er for ringe.

Du ejer selv de installationer, som udføres efter disse regler. Du står selv for al vedligeholdelse og du er erstatningsansvarlig for eventuelle skader på ejendommen som følge af installationerne. Der kan derfor blive stillet krav om, at du tegner de fornødne forsikringer.

Hvad du skal gøre?

Uanset, om du vil forandre eller forbedre din bolig, og uanset om du bruger råderetten eller installationsretten, så skal du anvende følgende fremgangsmåde:

1. Du skal skriftlig meddele Domea Boligservice, hvilke arbejder, du kunne tænke dig at udføre.
2. I nogle tilfælde – og altid, når det handler om forbedringsarbejder opkræver Domea.dk et honorar for behandling af råderetssager. Oplysning om honorarets størrelse kan fås ved henvendelse til Domea Boligservice.
3. Du modtager herefter tilladelse eller afslag fra Domea Boligservice. En tilladelse vil normalt også indeholde en nærmere beskrivelse, af de krav og betingelser, som boligselskabet stiller.
4. Arbejderne må ikke sættes i gang, før du har modtaget en tilladelse.
5. Hvis du ikke har modtaget svar fra Domea Boligservice indenfor 8 uger (juli måned undtaget), kan du betragte det som en tilladelse til at gennemføre arbejderne. Dette gælder dog ikke for arbejder, der kræver kommunens tilladelse samt arbejder efter "installationsretten", hvor du skal have en skriftlig godkendelse.

2. Forbedringer

I skemaerne nedenfor er der nogle krydser, som beskriver de betingelser, der gælder, hvis du vil forbedre din bolig.

- A. Kommunen skal godkende denne forbedring. Lejer skal selv sørge for at få de nødvendige godkendelser til f.eks. byggetilladelse.
- B. Den nuværende installation og/eller bygningsdel kan have en værdi, som vil blive modregnet i dine udgifter til forbedringen.
- C. Alle forbedringsarbejder giver dig ret til økonomisk godtgørelse når du flytter, men din godtgørelse reduceres år for år. Nogle arbejder afskrives over 10 år, mens andre giver ret til godtgørelse i op til 20 år. I kolonne "D" er afskrivningsperioden angivet.

<u>Forbedringer indenfor boligen</u>	A	B	C
Forbedring af køkken		X	10 år
Forbedring af badeværelse		X	10 år

Hvis du ønsker at foretage forbedringer indenfor i boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så ret skriftlig henvendelse til Domea Boligservice.

<u>Forbedringer udenfor boligen</u>	A	B	C	D
Inddækning af altan efter godkendt standard (kontakt servicecenteret for nærmere oplysninger)	X		X	15 år

Hvis du ønsker at foretage forbedringer udenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så stil forslag til afdelingsmødet om ændring af reglerne.

3. **Forandringer**

I skemaerne nedenfor er der nogle krydser, som beskriver de nærmere betingelser, der gælder, hvis du ønsker at forandre noget i eller ved din bolig.

1. Hvis du udfører denne forandring, så skal du ikke retablere ved fraflytning.
2. Hvis du udfører denne forandring, så kan du blive pålagt at retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
3. Kommunen skal godkende denne forandring. Det er Domea.dk, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.

Forandringer indenfor boligen	1	2	3
Udskiftning af oprindeligt gulv efter Domea Boligservice anvisninger	X		
Pålægning af linoleumsgulv i køkken og/eller entré efter Domea Boligservice anvisninger	X		
Fjernelse af skillevæg mellem stue og køkken	X		
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet til godkendt standard – kontakt Domea Boligservice for nærmere oplysninger	X		

Hvis du ønsker at foretage forandringer indenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så ret skriftlig henvendelse til Domea Boligservice.

4. **Særligt om skillevægge**

Som lejer har du ret til at flytte og fjerne ikke-bærende skillevægge og at opsætte skillevægge i sædvanligt omfang i boligen. Ligesom ved andre forandringsarbejder i boligen er det krav, at du anmelder dit arbejde til boligselskabet, inden du går i gang. Læs nærmere om proceduren på side 4. Boligselskabet vil kun kunne afvise dine skillevægsarbejder, hvis de er åbenlyst urimelige eller usædvanlige, eller hvis de strider imod fx bygningsreglementets krav om redningsåbninger, luftskifte i beboelsesrum eller lignende.

Hvis du anmelder arbejderne inden du går i gang, og arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt, kan dit boligselskab ikke stille krav om, at du retablerer ved fraflytning. Skillevægsarbejder betragtes som forandringer, og du er derfor ikke berettiget til økonomisk godtgørelse ved fraflytning. Hvis du ændrer skillevægge i forbindelse med et godkendt forbedringsarbejde, så kan dine udgifter til skillevægsarbejder dog medregnes i forbedringsudgifterne og give ret til efterfølgende godtgørelse.

Hvis ikke du anmelder arbejderne inden du går i gang risikerer du, at du kommer til at betale for retablering ved fraflytning.

5. Økonomisk godtgørelse ved fraflytning

Betingelser:

Hvis du har udført forbedringer af din bolig, har du mulighed for at få økonomisk godtgørelse, når du flytter indenfor afskrivningsperioden. For at få godtgørelse, skal du overholde følgende regler:

- Forbedringsarbejdet skal anmeldes til Domea Boligservice og godkendes, inden du går i gang.
- Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige og må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig (spabade og massive granitbordplader kan f.eks. ikke forventes godkendt).
- Der kan ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende installationer.
- Godtgørelse kan kun beregnes på baggrund af dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder. Du kan ikke få godtgørelse for "værdien af eget arbejde".
- Når arbejderne er udført, skal du udarbejde et foreløbigt byggeregnskab, som skal godkendes af Domea Boligservice. Du kan få en regnskabsblanket ved henvendelse Domea Boligservice.
- Når Domea Boligservice har godkendt regnskabet, vil der blive udarbejdet et tillæg til din lejekontrakt. Først når du har underskrevet og returneret tillægget, vil du være berettiget til godtgørelse ved fraflytning.

Beregning af godtgørelsen

Godtgørelsen beregnes på baggrund af dine dokumenterede udgifter til forbedringen (byggeregnskabet).

Du kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på kr. 123.816* for dine forbedringer. Dette gælder uanset, om du udfører én eller flere forbedringer. Du kan få godtgørelse for flere forbedringer i samme bolig, selvom arbejderne ikke er udført samtidig, men den samlede godtgørelse kan aldrig overstige maksimumbeløbet.

Det nævnte beløb er opgjort i 2018-niveau og reguleres én gang årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Godtgørelsen falder bort efter udløbet af den aftalte afskrivningsperiode. Godtgørelsen falder med lige store månedlige dele i afskrivningsperioden. Hvis afskrivningsperioden f.eks. er 10 år så falder godtgørelsen med 1/120 pr. måned.

6. Den kollektive råderet – når afdelingen betaler

Afdelingsmødet kan beslutte at give beboerne mulighed for individuelt at forbedre deres boliger efter "den kollektive råderet".

I den kollektive råderet er det afdelingen, der betaler udgifterne til forbedringsarbejderne, og beboeren skal herefter betale et tillæg til huslejen i en nærmere fastsat periode. Ordninger af denne art skal godkendes af afdelingsmødet, af boligselskabets bestyrelse og af kommunen, inden de træder i kraft.

I din afdeling er der mulighed for at foretage følgende forbedringsarbejder efter den kollektive råderet:

6. Modernisering af køkkener.

Maksimalt kr. 60.000 pr. lejemål.

Der betales tillæg til huslejen i 15 år.

Det forventede maksimale månedlige lejetillæg – kontakt Domea Boligservice for informationer
Afdelingen forestår og betaler for nødvendig modernisering af el-installationer i forbindelse med køkkenmoderniseringen.

Yderligere oplysninger om disse ordninger kan fås hos servicecenteret.

7. Lovgrundlaget

Reglerne om råderet og installationsret er beskrevet i:

- Lov om leje af almene boliger, kapitel 8
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger, kapitel 18
- Lov om almene boliger, § 37b (om kollektiv råderet)

8. Reglernes godkendelse

Råderetsreglerne for din afdeling er godkendt på afdelingsmøde den 17. januar 2013 og i boligselskabets bestyrelse den 14. februar 2013.
