



Råderetskatalog

Boligselskabet Hybenvænget

Om dine muligheder for at forandre
og forbedre din bolig

Indhold

Introduktion	3
Lejet men helt dit eget!	3
Forbedringer og forandringer	3
Udenfor eller indenfor boligen	3
Hvidevarer er ikke omfattet af råderetten	3
Om installationsretten	4
Hvad du skal gøre?	4
Forbedringer	5
Forbedringer indenfor boligen	5
Forbedringer udenfor boligen	5
Forandringer	6
Forandringer indenfor boligen	6
Forandringer udenfor boligen	6
Særligt om skillevægge.....	7
Økonomisk godtgørelse.....	8
ved fraflytning	8
Betingelser	8
Beregning af godtgørelsen	8
Udbetaling af godtgørelse	8
Den kollektive råderet.....	9
Lovgrundlaget/reglernes godkendelse	10
Lovgrundlaget	10
Reglernes godkendelse.....	10

Introduktion

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

Bemærk, at der gælder særlige regler, hvis du ønsker at flytte, fjerne eller opsætte ikke-bærende skille-vægge. Reglerne er nærmere beskrevet under punktet "Særligt om skille-vægge".

Udenfor eller indenfor boligen

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

Reglerne for at forandre eller forbedre udenfor boligen (fx i haven) fastsættes af afdelingsmødet. Hvis afdelingsmødet har taget stilling til råderetsarbejder udenfor boligen, men ikke har godkendt, at man fx må opsætte udestuer eller overdække sin hoveddør, så er det ganske enkelt ikke tilladt. Hvis afdelingsmødet slet ikke har taget stilling til råderetsarbejder udenfor boligen, så er det op til boligselskabet at tage stilling til forholdet.

Hvis du ønsker at lave om inde 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 fx 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 fx har fjernet et køkkenskab for at få plads til en vaskemaskine.

Om installationsretten

Installationsretten giver dig ret til at installere fx vaske- eller opvaskemaskine i din bolig. Boligselskabet kan kun modsætte sig installationen, hvis fx 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, ligesom der kan blive stillet krav om sikkerhed i form af depositum for betaling af reetableringsomkostningerne ved fraflytning.

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:

- Du skal skriftlig meddele servicecentret, hvilke arbejder, du kunne tænke dig at udføre. Det kan du gøre på mail til kundeservice@domea.dk
- Hvis du ønsker at forandre din bolig eller gøre brug af installationsretten, vil servicecentret ofte kunne behandle sagen ganske hurtigt og give dig en tilladelse eller et afslag.
- Boligselskabet opkræver et honorar for behandling af råderetssager. Oplysning om honorarets størrelse kan fås ved henvendelse til dit servicecenter.
- Du modtager herefter tilladelse eller afslag fra boligselskabet. En tilladelse vil normalt også indeholde en nærmere beskrivelse, af de krav og betingelser, som boligselskabet stiller.
- Arbejderne må ikke sættes i gang, før du har modtaget en tilladelse.

Hvis du ikke har modtaget svar fra boligselskabet indenfor 8 uger (juli måned undtaget), kan du betragte det som en tilladelse til at gennemføre arbejderne.

Uanset, om du ønsker at bruge råderetten eller installationsretten, skal du **altid** anmelde arbejdet, inden du går i gang. Ellers risikerer du, at du kommer til at betale for retablering ved fraflytning.

Når arbejdet er udført, skal du kontakte ejendomsservice for besigtigelse af arbejdet.

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. Det er normalt boligselskabet, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til fx byggetilladelse.
- B. Den nuværende installation og/eller bygningsdel kan have en værdi, som vil blive modregnet i dine udgifter til forbedringen.
- C. Forbedringen giver afdelingen øgede udgifter til vedligeholdelse og/eller forsikring. Du skal dække disse udgifter gennem et månedligt tillæg til huslejen eller en forhøjelse af din månedlige husleje.
- D. 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.

Forbedringer indenfor boligen	A	B	C	D
Forbedring af køkken		X		10 år
Forbedring af badeværelse		X		10 år
Modernisering af elinstallationer (herunder etablering af HPFI-relæ)				15 år

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

Forbedringer udenfor boligen	A	B	C	D
Etablering af udestue efter godkendt standard (kontakt servicecentret for nærmere oplysninger)	X			20 år
Overdækning af terrasse efter godkendt standard (eksempel på godkendt standard findes på Boligfy)	1)			10 år
Etablering af carport (eksempel på standard findes på Boligfy)	1)			10 år

Du kan søge om at nedrive udestue, overdækket terrasse eller carport.

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

1) Der skal kun ansøges om byggetilladelse hos kommunen, hvis det samlede areal af skure, overdækkede terrasser og carporte m.m. overstiger 50 m².

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.

- A. Hvis du udfører denne forandring, så skal du ikke retablere ved fraflytning.
- B. Hvis du udfører denne forandring, så skal du retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
- C. Der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af retableringsudgifterne ved fraflytning.
- D. Kommunen skal godkende denne forandring. Det er boligselskabet, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til fx byggetilladelse.

Forandringer indenfor boligen	A	B	C	D
Udskiftning af oprindeligt parketgulv til plankegulv efter servicecentrets anvisninger	X			
Udlægning af linoleumsgulv i køkken og/eller entré efter servicecentrets anvisninger	X			
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet	X			
Udskiftning af døre i boligen efter servicecentrets anvisninger	X			
Etablering af dør i lille stue mod baghaven (lige numre) efter godkendt standard	X			
Opsætning af brændeovn efter godkendt standard	X			

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

Forandringer udenfor boligen	A	B	C	D
Opsætning af flagstang (max. 8 meter høj og mindst 4 meter fra skel til nabo)		X	X	
Opsætning af legehus efter servicecenterets anvisninger		X	X	
Normal terrænregulering i have	X			
Anden terrænregulering i have – herunder etablering af stenhøje, vandbassiner, "japansk have" eller lignende		X	X	
Maling af facade efter godkendt standard	X			
Opsætning af læskærm		X	X	
Opsætning af markise		X	X	
Etablering af redskabsskure, cykelskure og andre tilbygninger		X	X	

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

Al vedligeholdelse af forandringer udenfor boligen påhviler den enkelte lejer. Boligselskabet kan kræve forandringerne fjernet/retableret med henvisning til mangelfuld vedligeholdelse.

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.

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 servicecentret/Domea.dk og godkendes, inden du går i gang.
- Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige. Arbejderne må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens eventuelle karakter af bolig, der er velegnet for ældre og personer med handicap (spabade og massive granitbordplader kan fx 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. Du kan få en regnskabsblanket hos servicecentret/Domea.dk.
- Når servicecentret/Domea.dk 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. 143.581 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 2024-niveau og reguleres én gang årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Ved beregning af godtgørelsesbeløbet vil værdien af den hidtidige installation blive fratrasket. Derudover vil beløbet kunne blive nedsat, hvis de afholdte udgifter skønnes at være for høje eller hvis der er modtaget offentlige tilskud til arbejdet.

Derudover er det ikke muligt at få godtgørelse for eget arbejde.

Udbetaling af godtgørelse

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

Hvis lejer fraflytter inden råderetten er afskrevet, og dermed får udbetalt godtgørelse, vil næste lejer skulle betale restbeløbet. Den nye lejer får beløbet oprettet som et råderetslån og betaler af pr. måned.

Den kollektive råderet

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 i visse tilfælde også af kommunen, inden de træder i kraft.

Når afdelingsmødet godkender en ordning for kollektiv råderet, så kan det samtidig besluttes, at de kollektive råderetsarbejder også skal gennemføres i fraflytningslejemål (medmindre arbejdet tidligere er udført i den pågældende bolig). Beslutningen bør fremgå nedenfor for hver enkel ordning for kollektiv råderet.

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

Modernisering af køkkener.

Maksimalt kr. 150.000 pr. lejemål.

Der betales tillæg til huslejen i 15 år.

Afdelingen forestår og betaler for nødvendig modernisering af el-installationer i forbindelse med køkkenmoderniseringen.

Modernisering af badeværelser.

Maksimalt kr. 150.000 pr. lejemål.

Der betales tillæg til huslejen i 15 år.

Afdelingen forestår og betaler for nødvendig udskiftning af faldstamme samt fjernelse af badekar i forbindelse med badeværelsesmoderniseringen.

Etablering af udestue efter godkendt standard.

Maksimalt kr. 150.000 pr. lejemål.

Der betales tillæg til huslejen i 15 år.

Etablering af yderdør i spisestue efter godkendt standard.

Maksimalt kr. 100.000 pr. lejemål.

Der betales tillæg til huslejen i 15 år.

Ordningen gælder for lejemål der har et lige nummer.

Tilmelding kan ske løbende. Efter tilmelding vil beboeren modtage et aftalebrev med beregning af huslejekonsekvens m.v. fra Domea. Efter beboerens godkendelse af det fremsendte aftalebrev, kan arbejderne iværksættes. Alle arbejder skal efterfølgende godkendes af afdelingens driftschef i Domea.

Enhver overskridelse af maksimumbeløbet er afdelingen uvedkommende, og afregnes af beboeren direkte med leverandøren. Beboeren kan ikke uden forudgående aftale med boligselskabet, opnå nogen form for godtgørelse eller kompensation for udgifter udover maksimumbeløbet.

Boligafdelingen finansierer arbejderne imod, at beboeren efterfølgende betaler et månedligt tillæg til huslejen i henholdsvis 15 eller 20 år, svarende til forrentning og afvikling af lånet. Finansieringen sker ved optagelse af fastforrentet banklån med samme løbetid som huslejetillægget.

Det månedlige huslejetillæg er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet. Ved eventuel fraflytning i huslejetillæggets løbetid, vil efterfølgende lejer overtage betalingsforpligtigelsen i den resterende del af løbetiden.

Afdelingens finansiering af arbejderne er ikke et lån for beboeren. Beboeren har således ikke mulighed for f.eks. at fratrække renteudgifterne på selvangivelsen, ej heller benytte sig af et eventuelt servicefradrag. Der kan heller ikke foretages hel eller delvis indfrielse af restgælden, før huslejetillæggets planmæssige ophør.

Er man i gang med at afdrage på et lån til en af ovenstående forbedringsarbejder, kan man ikke optage et nyt lån til samme type, før lånet er fuldt afdraget.

Man kan maksimalt kun have 2 lånesager i gang samtidigt. Man må derfor vente til et af lånene er fuldt afdraget, før man kan optage et nyt lån under den kollektive råderet.

Yderligere oplysninger om disse ordninger kan fås hos servicecentret/Domea.dk.

Lovgrundlaget/reglernes godkendelse

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)

Reglernes godkendelse

Råderetsreglerne for din afdeling er godkendt på afdelingsmøde den 5. maj 2025 og i boligselskabets bestyrelse den 13. marts 2024.