

Råderetskatalog

Boligselskabet Farumsødal

Afdeling 2007 Sejlgården

Om dine muligheder for at forandre og
forbedre din bolig

Indhold

1.	Introduktion	3	Lejet
	men helt dit eget!	3	
2.	De officielle regler og vigtige begreber	3	
	Den individuelle råderet	4	
	Flere begreber af betydning for den individuelle råderet	4	
	Forbedringer og forandringer	4	
	Udenfor eller indenfor boligen	4	
	Hårde hvidevarer er ikke omfattet af råderetten	5	
	Om installationsretten.....	5	
3.	Sejlgården – tilladte ændringer uden for boligen	5	
4.	Sejlgården - forbedringer inde i boligerne	6	
	Badeværelse.....	7	
	Køkken	7	
	Hvad du skal gøre?	7	
5.	Lovgrundlag	8	
6.	Råderetsreglernes godkendelse	8	

1. Introduktion

Lejet men helt dit eget! Sådan lyder slagordet. Råderetten tillader nemlig, at du kan ændre en del forhold i din bolig, men der er begrænsninger, som det er vigtigt at sætte sig ind i. I den forbindelse anvender lovgivningen en del begreber, som vi skal forsøge at klargøre i det følgende afsnit 2. *De specifikke bestemmelser for hvad der er tilladt i boliger og udearealer i Sejlgården samles neden for i afsnit 3 og 4.*

Loven giver dig mulighed for at lave visse forbedringer og forandringer inde i boligen. (Vi gør nærmere rede for forskellen på forandringer og forbedringer nedenfor). **Men loven fastslår også, at boliger som vores, der er specielt udformet så de er egnede for mennesker med fysiske handicap, ikke må ændres så boligens egnethed for mennesker med handicap, herunder specielt kørestolsbrugere, forringes.**

Hvis der fx opsættes ekstra skabe under kogepladerne eller under vasken i køkkenet, eller under vaskekummen på badeværelset, så skal de oprindelige forhold genskabes ved fraflytning. Ligeledes er det ikke tilladt at ændre terrassen og vigtige gangbaner i haven, så de er uegnede for kørestolsbrugere.

Det er vigtigt at understrege, at alle former for ændringer kræver godkendelse på forhånd. Man skal derfor ansøge Ejendomskontoret om tilladelse og vedlægge en skitse af den ønskede ændring.

Afdelingsmødet beslutter rammerne for råderetten hvad angår ændringer inden for boligerne. Råderetskataloget skal derefter godkendes af Boligselskabet Farumsødal (organisationsbestyrelsen). Bestemmelser om, hvad der må ændres uden for boligerne træffes alene af afdelingsmødet.

Hvis du mener, at der skal laves om på reglerne, skal du stille forslag til afdelingsmødet om ændring af råderetsreglerne.

Beskrivelserne i dette råderetskatalog er – sammen med vedligeholdelseskataloget - udgangspunkt for Ejendomsbestyrelsens udarbejdelse af synsrapport ved fraflytning.

2. De officielle regler og vigtige begreber

Individuel og kollektiv råderet

De første begreber, som det er vigtigt at kende er individuel og kollektiv råderet. For yderligere uddybning af reglerne anbefales det at søge på BL's hjemmeside www.bl.dk, hvorfra vi har hentet de næste afsnit.

”Reglerne om råderet findes i almenboligloven § 37b (kollektiv råderet) og driftsbekendtgørelsen kap. 18 (individuel råderet).

Den kollektive råderet udøves således, at det er afdelingsmødet, der træffer beslutning om arbejdernes udførelse, og således at den enkelte lejer kan beslutte, om lejeren ønsker at gøre brug af råderetsarbejderne, herunder evt. med mulighed for, at individuelle ønsker imødekommes. Det er afdelingen der finansierer råderetsarbejderne, og lejerne vil blive pålignet en husleje-forhøjelse.”

Der kan som eksempel være tale om modernisering af køkkener. Afdelingsmødet vedtager et standardprojekt herfor, og det bestemmes i hvilket omfang den enkelte lejer – evt. mod egenbetaling – kan få individuelle ønsker opfyldt. Det er vigtigt, at der fortsat er tale om standardløsninger, som gør ejendomskontorets arbejde med den jævnlige vedligeholdelse og udskiftning rationel.

“Den individuelle råderet indebærer, at lejeren i princippet frit kan modernisere lejemålet efter egne ønsker. Forinden skal arbejdet godkendes af boligorganisationen. De individuelle råderetsarbejder finansieres af lejeren selv, og (hvis arbejdet godkendes som en forbedring af lejemålet) vil lejeren kunne kræve en vis godtgørelse for de afholdte udgifter ved fraflytning af lejemålet. Godtgørelsen er begrænset til et maksimumsbeløb. Der stilles en række nærmere betingelser vedrørende den individuelle råderet, som fremgår af driftsbekendtgørelsen.”

Af særlig relevans for Sejlgården skal det igen fremhæves, *at boliger som vores, der er specielt udformet så de er egnede for mennesker med fysiske handicap, ikke må ændres så boligens egnethed for mennesker med handicap, herunder specielt kørestolsbrugere, forringes.*

Flere begreber af betydning for den individuelle råderet

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 stilles krav om, at du fører forholdene tilbage til det oprindelige, når du flytter (reableringspligt).
- At du ikke vil være berettiget til økonomisk godtgørelse, når du flytter.

En forandring er altså en ændring, der ikke anses for at være en forbedring. Specielt kan der være tale om en ændring, som nedsætter boligens egnethed for mennesker med handicap, fx for dårligt gående og kørestolsbrugere.

I begge tilfælde skal der søges om tilladelse af ændringen hos ejendomskontoret.

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 ikke har vedtaget at man må foretage konkrete ændringer, så må man ganske enkelt ikke ændre på forholdene. Man må fx ikke opsætte udestuer eller overdække sin hoveddør. *Se Sejlgårdens bestemmelser for udearealer i afsnit 3.*

Hvis du derimod ønsker at lave om inden for boligen, så er det Boligselskabet Farumsødal, der skal tage stilling til ansøgningen. Afdelingsmødet i Sejlgården kan fastsætte nogle retningslinjer for råderetten, men

disse skal godkendes af organisationsbestyrelsen for Farumsødal. Og hvis afdelingsmødet ikke har taget stilling til det du søger om, så er det op til Farumsødal at tage stilling til forholdet, herunder om ændringen er hensigtsmæssig og teknisk forsvarlig. Det skal også vurderes om den ønskede ændring påfører afdelingen ekstra udgifter til vedligeholdelse og om den vil være til nytte for fremtidige lejere. Se også om Sejlgården i afsnit 4.

Hårde 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 lavet indgreb i køkkenindretningen for at få plads til en opvaskemaskine.

Om installationsretten

Installationsretten giver dig ret til at installere fx vaske- eller opvaskemaskine i din bolig. Boligselskabet (Farumsødal) 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

Vedørende boligændringer efter serviceloven

Hvis du på grund af handicap (funktionsnedsættelse) har behov for en særlig indretning af boligen, kan du søge kommunen om dækning af udgifterne hertil. Ofte vil kommunen også stå for ansøgningen til Boligselskabet og for udførelsen af ændringen. Hvis kommunen bevilger og udfører denne type ændringer så har kommunen pligt til at retablere forholdene når du fraflytter. Visse boligændringer kan dog med fordel beholdes, hvis de kan være til gavn for den næste beboer. Ejendomskontoret (og bestyrelsen) beslutter om der skal stilles krav til kommunen om retablering.

3. Sejlgården – tilladte ændringer uden for boligen

Hoveddørssiden - området mellem boligen og strædet.

Dette område tilhører fællesarealet og vedligeholdes af afdelingen. Afdelingsmødet har dog besluttet, at der er tilladt at plante enkelte buske eller blomster i stenbedet på den betingelse, at beboeren selv passer og beskærer disse planter. Specielt må planterne ikke vokse op og dække for eller berøre malede områder som vinduesrammer, og de må ikke nå op til tagudhæng og tagrender.

Det er tilladt at placere krukke med blomster og anden udsmykning på flisearealet ved siden af hoveddøren, men det bør ske på en måde, så også kørestolsbrugere og rollatorbrugere kan komme frem til ringeklokken.

Det er tilladt at fjerne bænken, der hænger på gasmålerskabet, hvis den gemmes og opbevares forsvarligt.

Området på havesiden.

Flisebelægning

Det er tilladt at udvide flisearealet og indrette bede til blomster og buske. Det er afgørende at dette sker, så haven er uden niveauspring og således at flisebelægningen er jævn og fast og dermed egnet til kørestolsbrugere. Specielt skal kørestolsbrugere og dårligt gående have nem adgang til skuret og mulighed for at benytte udgangen fra haven til fællesarealet udenfor, (bl.a. som nødudgang i tilfælde af brand). Der skal være en flisebelagt terrasse ud for terrassedøren på mindst de oprindelige 8 m². Meget gerne mere.

Dæksler til regnvandsbrønde

Dækslerne må ikke tildækkes.

Beplantning

Det er tilladt at plante lidt større buske og mindre træer på en måde, der ikke generer naboerne. Beplantningen må ikke rage op til tagudhæng og tagrender. Dette for at undgå, at mus og rotter kan kravle op og skaffe sig adgang til tagkonstruktionen og hulrum i muren. Og beplantningen må ikke dække/berøre de malede vindues- og dørrammer.

Mht. beplantning op ad skurenes sider skal man være opmærksom på, at den ikke må forhindre reparation og maling af skurene. Det betyder, at planterne kan forlanges fjernet med mindre de kan holdes ude med snore eller lignende.

Adgang gennem hæk eller plankeværk

Der skal være adgang til haverne udefra og fremkommelighed inde i haven af hensyn til rensning af tagrender, maling af vinduer mv. I 2017 har gartneren været behjælpelig med at fjerne et par hækplanter i de helt lukkede haver (ud mod stien i midten af bebyggelsen), så gående personer kan gå ind og ud. Det er op til beboeren selv at opsætte havelåge eller lignende.

Ved nyetablering af adgangsvej til haven evt. med havelåge, skal det sikres at kørestolsbrugere kan passere bl.a. som nødudgang i tilfælde af brand. Dvs. at der skal være en fri passagebredde på mindst 77 cm. På sigt anmodes beboere med haver, der ikke opfylder kravet om adgangsmulighed for kørestolsbrugere at etablere en bredere udgang.

Markiser

Det er tilladt at opsætte markise på havesiden af huset, efter ansøgning til Ejendomskontoret. Ejendomsbestemte skal godkende måden markisen fastgøres i muren på. Ved fraflytning skal markisen nedtages og murhuller o. lign. repareres.

Andre ændringer i haveområdet?

Hvis du ønsker at gennemføre andre ændringer i haven, så stil forslag til afdelingsmødet om ændring af reglerne. Det er et overordnet krav, at forbedringer og forandringer ikke må formindske boligens eller havens egnethed/tilgængelighed for mennesker med handicap, specielt kørestolsbrugere.

4. Sejlgården - forbedringer inde i boligerne

Kollektiv råderet

Der er pt. ikke udarbejdet projekter for ændringer under den kollektive råderet.

Individuel råderet

Der er ikke vedtaget specifikke rammer for forbedringer der kan godkendes, men ændringerne skal opfylde kravet om ikke at forringe anvendelighed og tilgængelighed for mennesker med handicap, specielt for kørestolsbrugere. Hvis du ønsker at gennemføre en forbedring, så skal du ansøge Ejendomskontoret herom. Også når ændringen ikke forringer handicapegnetheden. Se kravene nedenfor.

Et eksempel kunne være at du ønsker at udskifte køkkenindretningen til en anden, der er mere egnet for kørestolsbrugere, fx så køkkenbord og overskabe let kan køres op og ned. Dit projekt vil så blive vurderet konkret.

Andre ændringer i boligerne

Boligerne leveres uden skabe på badeværelse, i entre, stue og værelser. Skabe, der opsættes af beboerne skal altså fjernes ved fraflytning, selv om mange vil opfatte dem som forbedringer. Årsagen er, at hvis den efterfølgende beboer overtager lejligheden med skabe, så er det afdelingen, der skal betale for reparationer og evt. udskiftning når der er behov for dette. Der foreslås ofte, at man kan komme ud over dette problem ved at indflytteren underskriver en "overdragelseserklæring". Desværre er sådanne aftaler ikke juridisk holdbare.

Negativ bestemmelse – eller hvad man ikke må ændre

Nogle af de forhold i boligen, som ikke må forringes, opregnes i det følgende. De er samtidig kriterier, der indgår ved ejendomsmestrenes udarbejdelse synsrapporter ved fraflytning, ligesom der skal tages hensyn til kriterierne ved løbende reparationer og udskiftning af ovne mv. *Ejendomskontoret tager fotos af originale køkkener og badeværelser til støtte for administration af bestemmelserne.*

Hvis beboere ikke har behov for at disse forhold bevares, kan de naturligvis lave (midlertidige) forandringer som ønsket. Men forholdene skal reableres ved fraflytning for udflytterens regning.

Badeværelse

Vaskekummen må ikke sidde højere end med overkanten 80 cm over gulv, og den skal kunne nås siddende på toilettet. Der skal være plads til kørestol og ben under vaskekummen. Spejlet skal kunne anvendes i siddende stilling, med underkanten ikke mere end 100 cm over gulvet. Der må ikke være kanter omkring bruseområdet og heller ikke faste vægge eller brusekabine. Der skal være frit manøvreareal svarende til mindst en cirkel med diameter 1,5 m.

Køkken

Der skal være plads til kørestol og ben under kogepladeelementet og under vasken. Ovnen skal kunne placeres passende lavt efter beboerens behov, og den skal have sidehængt låge. Og den originale udtrækshylde under ovnen skal bevares om muligt. Også i køkkenet skal der være god manøvreplads til en kørestolsbruger, dvs. mindst friplads svarende til en cirkel med diameter 1,5 m.

Entre

Der må ikke fastmonteres møbler eller andet, der begrænser manøvrepladsen.

Udgang til terrassen

Der er desværre bygget dørtrin ved terrassedøren. Hvis der etableres pæne ramper, som gør det lettere for kørestolsbrugere at komme ud og ind ved egen hjælp, kan det betragtes som en forbedring. Sædvanligvis er sådanne ramper løse, så de kan flyttes, når gulvet skal vedligeholdes, og når lejligheden synes.

Procedure ved ansøgning om forbedring under den individuelle råderet eller installationsretten

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 ejendomskontoret, hvilke arbejder, du kunne tænke dig at udføre.
- Hvis du ønsker at udføre en mindre forandring af din bolig eller gøre brug af installationsretten, vil ejendomskontoret ofte kunne behandle sagen ganske hurtigt og give dig en tilladelse eller et afslag.
- Ved større, mere gennemgribende råderetssager sender ejendomskontoret ansøgningen videre til Domea.dk som kan opkræve et honorar for behandling af sagen. Oplysning om honorarets størrelse kan fås ved henvendelse til ejendomskontoret. Ansøgning skal indeholde tegninger og økonomisk overslag over hele ombygningen.
- Du modtager herefter tilladelse eller afslag fra Domea.dk. 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.
- Og naturligvis skal en forbedring sikre fortsat anvendelighed og tilgængelighed for mennesker med handicap.

Ifølge pjecen om råderet på Domeas hjemmeside, skal Domea.dk give skriftligt svar inden 8 uger, dog juli undtaget. Jf. også Driftsbekendtgørelsen § 89, stk.2.

Hvis du får tilladelse og gennemfører en forbedring efter reglerne om individuel råderet, så skal du aflægge et byggeregnskab, der omfatter materialer og arbejds løn for momsregistrerede håndværkere/firmaer. Eget arbejde kan ikke medregnes. Du betaler selv hele beløbet, som så afskrives måned for måned over en årrække på fx 10 eller 20 år - aftalt med Domea.dk, og du er så berettiget til at få restbeløbet refunderet ved fraflytning inden afskrivningsperiodens udløb.

Lovgivningen fastlægger et maksimumsbeløb for individuelle råderetsforbedringer, uanset om der er tale om en eller flere forbedringer i samme bolig. Beløbsgrænsen reguleres årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. (Se Driftsbekendtgørelsens § 90, stk. 5.) I 2018-priser er beløbet 123.816 kr. I særlige tilfælde kan Boligorganisationen indgå aftale med kommunen om en vis forhøjelse af dette beløb.

Det anbefales at søge rådgivning i Domea.dk om de aktuelle beløbsgrænser.

5. Lovgrundlag

Reglerne om råderet og installationsret er beskrevet i:

- Almenlejeloven (Lov om leje af almene boliger), kapitel 8
- Driftsbekendtgørelsen (Bekendtgørelse om drifts af almene boliger), kapitel 18

6. Råderetsreglernes godkendelse

Råderetsreglerne for Sejlgården er godkendt på afdelingsmøde den 21. februar 2019 og i boligselskabets bestyrelse den 14. maj 2019.
