



Afdeling Harsdorffsvej

2. oktober 1996

Råderet

**Mulighed for godtgørelse
af udgifter til forbedringsarbejder
ved fraflytning**

Danske Funktionærers Boligselskab s.m.b.a.

NB! Alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til vedligeholdelsesvejledninger.

Råderet/Godtgørelse - kort fortalt.

Der ydes godtgørelse ved forbedringer efter følgende model:

1. For at være sikker på, at selskabet vil betragte de ønskede arbejder som forbedringer, skal arbejderne anmeldes til regionskontoret inden igangsættelse og ikke påbegyndes før tilladelse foreligger.
2. Kun den del af forbedringsarbejderne som udgør en værdi over kr. 5.171 kan blive godkendt til godtgørelse. Godtgørelsen kan max. være kr. 36.197 ved fraflytning. Hvis den nedskrevne godtgørelse ikke overstiger 2.068 kr. på beregningstidspunktet (fracflytning) bortfalder den.
3. Der ydes ikke godtgørelse til særligt luksusprægede eller særligt energiforbrugende arbejder. Arbejder af luksuspræget karakter som HAR fundet sted medregnes ikke i godtgørelsen.
4. Alle udgifter i forbindelse med forbedringsarbejder skal være momsregistrerede og dokumenteres. Egen arbejdskraft medregnes ikke. Hvis timelønningerne har været uforholdsmæssigt høje, kan de nedskrives til hvad der er normalt for dette arbejde.
5. De nævnte beløb reguleres i overensstemmelse med den i lov om satsregulering fastsatte sats-reguleringsprocent.
6. Reguleringen foretages en gang årligt, første gang med virkning for det regnskabsår, der følger nærmest efter finansåret 1993.
7. Der kan ydes godtgørelse for flere forbedringer m.v. i samme lejlighed selv om arbejderne ikke er udført samtidigt. Bundfradraget træder dog i kraft ved hver ombygning. Godtgørelsen udbetales først ved fraflytning.
8. Såfremt forbedringsarbejderne betyder ændringer af eksisterende forhold (eksempelvis et eksisterende køkken), vil værdien af det eksisterende blive fratrasket forbedringsværdien.
9. Ved godtgørelse af et forbedringsarbejde overtager afdelingen vedligeholdelsespligten. Særligt vedligeholdelseskrævende forbedringer vil kunne pålægges den pågældende bolig.
10. Godtgørelsen vil blive afskrevet med 10% om året over 10 år og i lige store dele.
11. Ved udbetaling af godtgørelse til en fraflytter kan en ny beboer enten vælge at betale hele restgælden kontant eller få en huslejestigning svarende til restafskrivningen.



Hvordan gør jeg ?

De kontakter ejendomskontoret inden arbejdet igangsættes. Ejendomskontoret udleverer et anmeldelsesskema, som De udfylder og fremsender til Boligselskabet.

På baggrund af anmeldelsen udarbejder Boligselskabet et overslag over det til arbejderne hørende godtgørelsesbeløb, der fremsendes til Dem til orientering/beslutning.

Hvis De ikke har hørt fra Boligselskabet inden 8 uger (juli måned undtaget), kan De betragte det som tilladelse til at gennemføre arbejdet.

Hvis forbedringsarbejdet kræver en godkendelse fra kommunen, sørger Boligselskabet for dette, men eventuelle omkostninger betales af Dem.

Når arbejdet er gennemført, skal De udfylde byggeregnskabet, som De skal afhente på ejendomskontoret, og indsende de originale fakturaer til Boligselskabet.

Vi sender et tillæg til Deres lejekontrakt til underskrift, og først når De har returneret det i underskrevet stand, vil De være berettiget til godtgørelse når De flytter.

Betingelser

For at opnå mulighed for godtgørelse, skal man opfylde en række betingelser.

De skal anmelde Deres ønske om forbedringsarbejde til ejendomskontoret/Boligselskabet **før** arbejdet udføres, og et honorar for byggesagsbehandling i forhold til myndighederne betales af Dem. Boligselskabet sørger for at indhente byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse.

For Deres afdeling er det besluttet, at forbedringerne på nedenstående lister kan gennemføres, men ikke alle forbedringer er berettiget til godtgørelse ved fraflytning. Der er følgende muligheder:

1. Denne forbedring tillades, og udgifterne kan delvis godtgøres ved fraflytning efter gældende regler.
2. Denne forbedring kræver evt. kommunens tilladelse.
3. Denne ændring tillades, men er ikke berettiget til godtgørelse ved fraflytning.
4. Hvor forbedringen medfører, at afdelingen har øgede omkostninger til vedligeholdelse, forsikring eller henlæggelse til fornyelse, betales disse omkostninger af Dem via et lejetillæg.
5. Den nuværende installation har en værdi, som vil blive modregnet Deres udgifter til forbedring. Kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger. En grov håndregel er, at værdien af den nuværende installation beregnes som "antal brugsår" sat i forhold til "levetid = 25 år"
6. Ved gennemførsel af denne ændring skal De retablere ved fraflytning, og der kan ikke ydes godtgørelse.

Boligministeriets minimalliste:

	1	2	3	4	5
Energibesparende foranstaltninger, herunder Efterisolering, forsatsvinduer, termostatventiler o.lign.	☒	☐	☐	☒	☐
Andre resourcebesparende foranstaltninger, f.eks. vandbesparende foranstaltninger o.lign.	☒	☐	☐	☒	☐
Etablering, forbedring og renovering af bad, wc og køkken, herunder hårde hvidevarer *), samt flytning, fjernelse og opsætning af skillevægge som nødvendiggøres heraf.	☒	☒	☐	☒	☒
Tekniske installationer, herunder el-installationer.	☒	☐	☐	☒	☐

*) installation af hårde hvidevarer kan ske efter Lov om leje § 29. Lejeren beholder derved ejendomsretten til det installerede og undgår lejestigning til fornyelse og vedligeholdelse.

Herudover tillades i afdelingen:

	1	2	3	4	5
Aktivitet 1	☐	☐	☐	☐	☐
Aktivitet 2	☐	☐	☐	☐	☐
Aktivitet 3	☐	☐	☐	☐	☐
Aktivitet 4	☐	☐	☐	☐	☐

Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige og må ikke fratage lejligheden sin karakter af almennyttig bolig.



Som afholdte udgifter kan alene medregnes dokumenterede udgifter til virksomheder, der er registreret efter Lov om almindelig omsætningsafgift. Der kan altså ikke modregnes værdi af eget arbejde. Når arbejdet er afsluttet, skal der udarbejdes et byggeregnskab, som skal godkendes af Boligselskabet.

Når det er sket, skal der udarbejdes et tillæg til lejekontrakten, og først når det er tilbage hos Boligselskabet i underskrevet stand og gebyret betalt, vil forbedringsarbejdet være berettiget til godtgørelse ved en eventuel fraflytning.

Øgede udgifter til vedligeholdelse, forsikring og henlæggelse til fornyelse.

Hvis forbedringen medfører, at afdelingen får større udgifter til vedligeholdelse, forsikring eller henlæggelse til fornyelse, skal der betales et særligt tillæg til huslejen til dækning af disse omkostninger.

Hvordan fastsættes godtgørelsen ?

Godtgørelse beregnes på grundlag af de afholdte udgifter, som skal dokumenteres efter arbejdernes afslutning, ved indsendelse af byggeregnskab til Boligselskabet.

De samlede udgifter reduceres med et fradrag på kr. 5.371* samt eventuel værdi af den gamle installation.

Hvis arbejdet har karakter af luksus, skal der yderligere ske fradrag herfor.

Forbedringen kan højst noteres til en værdi af kr. 37.174*.

Et udbetalingsbeløb på kr. 2.124* eller derunder vil ikke blive udbetalt.

Det er muligt at opnå godtgørelse for flere forbedringer i samme bolig, selv om arbejderne ikke udføres samtidig. Det samlede godtgørelsesbeløb kan dog ikke overstige kr. 37.174*.

Udbetaling af godtgørelse.

Godtgørelse for forbedringer bortfalder efter 10 år, med mindre der aftales en kortere afskrivningsperiode under hensyntagen til forbedringens karakter.

Godtgørelsen falder i takt med forbedringens alder. Forbedringen nedskrives hver måned, og fra dag til dag.

Lovgrundlag.

Reglerne i Lov om Boligbyggeri § 10, d, e og f supplerer afdelingens råderetskatalog.

***) Beløbene reguleres hvert år ved regnskabsårets begyndelse efter retningslinier fastsat af Boligministeriet.**