

Råderetskatalog

Jelling Boligselskab

Afdeling 141-07

Om dine muligheder
for at forbedre og
forandre din bolig

Individuel råderet		
	Forbedring	Forandring
Inde	• Lejers ret • Individuel aftale med udlejer • Ingen retablering • Ret til godtgørelse	• Ret til skillevægsarbejder og installationer • Ellers individuel aftale med udlejer • Måske retablering • Ikke ret til godtgørelse
Ude	• Hvis afdelingsmødet har godkendt • Ingen retablering • Ret til godtgørelse	• Hvis afdelingsmødet har godkendt • Måske retablering • Ikke ret til godtgørelse

Kollektiv råderet og kollektiv forbedringer	
Kollektiv råderet	Kollektive forbedringer
• Vedtages af afdelingsmødet • Et tilbud til den enkelte • Udløser tidsbegrænset huslejetillæg Eksempel: Mulighed for individuel udskiftning af køkkener	• Vedtages af afdelingsmødet • Bindende for alle lejere • Udløser stigning i den almindelige husleje Eksempel: Beslutning om fælles udskiftning af vinduer i afdelingen

INDHOLD

Lejet men helt dit eget	4
Regler i din afdeling	5
Lovgrundlaget	7
Reglerne om råderet og installationsret er beskrevet i:	7
Reglernes godkendelse	7

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.

Reglerne for at forandre eller forbedre udenfor boligen (f.eks. i haven) fastsættes af afdelingsmødet. Hvis afdelingsmødet ikke har godkendt, at man f.eks. må opsætte udestuer eller overdække sin hoveddør, så er det ganske enkelt ikke tilladt.

Hvis du derimod ønsker at lave om indenfor 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 f.eks. 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. Hvis du ønsker at forandre din bolig eller gøre brug af installationsretten, vil Boligservice ofte kunne behandle sagen ganske hurtigt og give dig en tilladelse eller et afslag.
3. I andre tilfælde – og altid, når det handler om forbedringsarbejder – vil Boligservice videregive din sag til driftsleder, som behandler sagen. Domea opkræver et honorar for behandling af råderetssager. Oplysning om honorarets størrelse kan fås ved henvendelse til Domea Boligservice.

4. 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.
5. Arbejderne må ikke sættes i gang, før du har modtaget en tilladelse.
6. 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 efter "installationsretten", hvor du skal have en skriftlig godkendelse.

Regler i din afdeling

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 Domea, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger 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.** 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 efter godkendt standard (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)		X		10 år.
Forbedring af badeværelse efter godkendt standard (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)		X		10 år.

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

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 Domea, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.

Forandringer indenfor boligen	A	B	C	D
Udskiftning af oprindeligt parketgulv til plankegulv efter ejendomskontorets anvisninger	X			
Udlægning af linoleumsgulv i køkken og/eller entré efter ejendomskontorets anvisninger	X			
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet til godkendt standardmodel (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)	X			
Opsætte håndvask med skab i badeværelset efter godkendt standard (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)	X			

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

Forandringer udenfor boligen	A	B	C	D
Opsætning af havehegn foran boligen. Ordningen gælder kun Ringvejen (Højager-kollegiet) Hegnet skal opføres i træ og skal males i afdelingens farver. Vedligeholdelse påhviler lejer. Lejer skal ukrudtsbekæmpe indvendig/under/udvendig. Max højde i skel til nabo 140 cm og 120 cm ud mod sti. Lejer skal nedtage hegnet og retablere ved fraflytning.		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/retablert med henvisning til mangelfuld vedligeholdelse.

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

Reglernes godkendelse

Råderetsreglerne for din afdeling er godkendt på afdelingsmøde den 29. april 2024 og godkendt i boligselskabets hovedbestyrelse den 10. juni 2025.