# Råderetskatalog

Boligselskabet Domea Kongeåen

Afdeling 3956

Om dine muligheder for at forandre
og forbedre din bolig

# Indhold

1. 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 ..... 3
- Hvad du skal gøre? ..... 4

2. Forbedringer ..... 5
- Forbedringer indenfor boligen ..... 5
- Forbedringer udenfor boligen ..... 5

3. Forandringer ..... 6
- Forandringer indenfor boligen ..... 6
- Forandringer udenfor boligen ..... 6

4. Økonomisk godtgørelse ved fraflytning ..... 7
- Betingelser: ..... 7
- Beregning af godtgørelsen ..... 7
- Udbetaling af godtgørelse ..... 7

5. Den kollektive råderet – når afdelingen betaler ..... 8

6. Lovgrundlaget ..... 9

7. Reglernes godkendelse ..... 9

## 1. 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.

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 godkendt*, at man fx 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 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*.

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 servicecenteret, hvilke arbejder, du kunne tænke dig at udføre. Det er vigtigt, at lejeren sikrer sig, at det ønskede arbejde udføres under den rette kategori – forbedring/forandring.

- Hvis du ønsker at forandre din bolig eller gøre brug af installationsretten, vil servicecenteret t ofte kunne behandle sagen ganske hurtigt og give dig en tilladelse eller et afslag.

- Domea.dk 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 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.

Hvis du ikke har modtaget svar fra servicecenteret eller Domea.dk 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.

## 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. 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 efter godkendt standard (kontakt servicecenteret for nærmere oplysninger) | | X | | 15 år. |
| Forbedring af køkken (udenfor standard) | | X | X | 10 år. |
| Forbedring af badeværelse efter godkendt standard (kontakt servicecenteret for nærmere oplysninger) | | X | | 15 år. |
| Forbedring af badeværelse (udenfor standard) | | X | X | 10 år. |
| Modernisering af elinstallationer (herunder etablering af HPFI-relæ) | | | | 15 år. |
| Etablering af hems i stue efter godkendt standard (kontakt servicecenteret for nærmere oplysninger) | | | X | 20 år. |
| Efterisolering på loft efter servicecenterets anvisninger | | | | 20 år. |
| Efterisolering af kælderlofter efter servicecenterets anvisninger | | | | 20 år |
| Opsætning af forsatsruder efter godkendt standard (kontakt servicecenteret for nærmere oplysninger) | | | | 10 år. |

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

| Forbedringer udenfor boligen | A | B | C | D |
|---|---|---|---|---|
| Etablering af udestue efter godkendt standard (kontakt servicecenteret for nærmere oplysninger) | X | | X | 20 år. |
| Inddækning af altan efter godkendt standard (kontakt servicecenteret for nærmere oplysninger) | X | | X | 15 år. |
| Etablering af ovenlysvinduer efter godkendt standard (kontakt servicecenteret for nærmere oplysninger) | | | X | |
| Overdækning af terrasse efter godkendt standard (kontakt servicecenteret for nærmere oplysninger) | X | | X | 20 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.

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 servicecenterets anvisninger | X | | | |
| Udlægning af linoleumsgulv i køkken og/eller entré efter servicecenterets anvisninger | X | | | |
| Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet til godkendt standardmodel (kontakt servicecenteret for nærmere oplysninger) | X | | | |
| Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet (udenfor standard) | | X | X | |
| Fjernelse, flytning og opsætning af ikke-bærende skillevægge i sædvanligt omfang | X | | | |
| Udskiftning af fløjdøre mellem værelse og stue (3-rums boliger) til franske døre efter godkendt standard | X | | | |

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

| 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 efter servicecenterets anvisninger | X | | | |
| Anden terrænregulering – herunder etablering af stenhøje, vandbassiner, "japansk have" eller lignende | | X | X | |
| Maling af altanvægge efter godkendt standard | X | | | |
| Opsætning af læskærm efter godkendt standard | | X | X | |
| Opsætning af markise efter servicecenterets anvisninger | | 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.

## 4. 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 servicecenteret/Domea.dk 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 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 servicecenteret/Domea.dk.
- Når servicecenteret/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. 121.373 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 2015-niveau og reguleres én gang årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

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.

## 5. 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:

**Modernisering af køkkener.**
Maksimalt kr. 80.000 pr. lejemål.
Ordningen er godkendt til at omfatte maksimalt 20 moderniseringssager.
Der betales tillæg til huslejen i 10 år.
Det forventede maksimale månedlige lejetillæg er kr. 849,00
Afdelingen forestår og betaler for nødvendig modernisering af el-installationer i forbindelse med køkkenmoderniseringen.

**Modernisering af badeværelser.**
Maksimalt kr. 100.000 pr. lejemål.
Ordningen er godkendt til at omfatte maksimalt 30 moderniseringssager.
Der betales tillæg til huslejen i 15 år.
Det forventede maksimale månedlige lejetillæg er kr. 791,00
Afdelingen forestår og betaler for delvis udskiftning af faldstamme samt fjernelse af badekar i forbindelse med badeværelsesmoderniseringen.

**Etablering af udestue efter godkendt standard.**
Maksimalt kr. 150.000 pr. lejemål.
Ordningen er godkendt til at omfatte alle boliger i afdelingen.
Afdelingen etablerer udestuer inden ledige lejemål genudlejes.
Der betales tillæg til huslejen i 20 år.
Det forventede maksimale månedlige lejetillæg er kr. 490,00
Herudover forhøjes den almindelige husleje med kr. 500,00 pr måned (2010-niveau) med virkning fra ibrugtagningstidspunktet. Denne lejeforhøjelse er permanent.

**Etablering af tagaltan efter godkendt standard.**
Maksimalt kr. 80.000 pr. lejemål.
Ordningen er godkendt til at omfatte maksimalt 30 moderniseringssager.
Der betales tillæg til huslejen i 15 år.
Det forventede maksimale månedlige lejetillæg er kr. 633,00.
Herudover betales et månedligt lejetillæg på kr. 85,00 (2010-niveau) til dækning af afdelingens øgede vedligeholdelsesomkostninger.

**Efterisolering af lofter efter servicecenterets anvisninger**
Maksimalt kr. 35.000 pr. lejemål.
Ordningen er godkendt til at omfatte alle boliger i afdelingen.
Der betales tillæg til huslejen i 15 år.
Afdelingen foretager efterisolering inden ledige lejemål genudlejes.
Afdelingen yder kontant tilskud på kr. 10.000 til arbejdet
Det forventede maksimale månedlige lejetillæg er kr. 198,00.

**Etablering af hems efter godkendt standard.**
Maksimalt kr. 50.000 pr. lejemål.
Ordningen er godkendt til at omfatte alle 4-rums boliger i 2 plan.
Der betales tillæg til huslejen i 10 år.
Det forventede maksimale månedlige lejetillæg er kr. 531,00

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

## 6. Lovgrundlaget

Reglerne om råderet og installationsret er beskrevet i:

- Lov om leje af almene boliger, kapitel 8
- Bekendtgørelse om drifts af almene boliger, kapitel 18

## 7. Reglernes godkendelse

Råderetsreglerne for din afdeling er godkendt på afdelingsmøde den xx. xxxxx 20xx og i boligselskabets bestyrelse den xx. xxxxx 20xx.