

Råderetten

Generelle regler for B42

Gældende fra 1. februar 2022

Indledning

Nedenstående beskriver de generelle regler for råderet og merleje ved B42. Din afdeling kan derudover have et tillæg, der mere detaljeret beskriver hvilke regler der gælder i netop din afdeling.

Om råderet

Som lejer i en almen bolig har man ret til at lave en række forbedringer og forandringer i sin bolig. Det kaldes råderet.

Der er to former for råderet, en lovbestemt og en afdelingsbestemt, ligesom der skelnes mellem **forbedringsarbejder og forandringsarbejder**.

Forbedringsarbejder forøger det lejedes værdi og giver ret til godtgørelse ved fraflytning. Der kan ikke kræves retablering ved fraflytning.

Forandringsarbejder forbedrer ikke det lejedes værdi og giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Forandringsarbejder kan være permanente eller arbejder, der kan kræves retableret ved fraflytning.

B42 kan stille krav om at produkter der ligger uden for B42's standard skal vedligeholdes af beboer og eventuelt udskiftes til standard ved fraflytning.

B42 kan stille krav om indbetaling af depositum til dækning af retablering.

Forbedrings- og forandringsarbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige, og de må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller eventuelle karakter af handicapegnet bolig.

Det er B42 der i sidste ende afgør hvad der kan tillades udført under forbedrings- eller forandringsarbejde under hensyntagen til huslejeniveau, udlejningssituation mv. Husk der **altid** skal søges om tilladelse via inspektøren inden arbejderne igangsættes uanset art.

Udenfor eller indenfor boligen, her skelnes der ligeledes i reglerne.

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 f.eks. 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 B42 at tage stilling til forholdet.

Den lovbestemte råderet

Den lovbestemte råderet gælder indvendige forbedringer i boligen. Ved fraflytning har lejer ret til at få økonomisk godtgørelse for de afholdte udgifter til forbedringer. Godtgørelsen afskrives dog over en årrække afhængig af hvilken type forbedring det drejer sig om.

Særlig omkring 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 B42, inden du går i gang. B42 vil kun kunne afvise dine skillevægsarbejder, hvis de er åbenlyst urimelige eller usædvanlige, eller hvis de strider imod f.eks. 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 B42 kun i særlige tilfælde 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.

Der kan i visse afdelinger være krav om reetablering af skillevægge ved fraflytning, herunder vurderer B42 ligeledes om skillevæggens placering vil besværliggøre en fremtidig udlejning og dermed er urimelig.

Såfremt arbejderne ikke er anmeldt inden igangsætning, risikerer du, at du kommer til at betale for retablering ved fraflytning.

Den afdelingsbestemte råderet

Det er afdelingsmødet der i sidste ende vedtager råderetsarbejderne i afdelingen. Alle forslag til råderetsarbejder skal fremsendes som et forslag til de ordinære afdelingsmøder-

Skriftlig anmeldelse

Alle forbedrings- eller forandringsarbejder skal meldes skriftligt til B42, før lejeren går i gang. Meddelelsen skal indeholde:

- Navn, adresse og afdelingsnummer
- Beskrivelse af forbedringen eller forandringen
- Tidspunkt for udførelse

- Liste over de materialer og det inventar, som skal anvendes (type, modeller, fabrikat mv.)
- Eventuelt tegninger
- Prisoverslag (husk kun dokumenterede udgifter til momsreg. virksomheder)

B42 skal give svar skriftligt inden otte uger, juli er dog ikke medregnet.

Arbejder, der kræver byggetilladelse eller anmeldelse til kommunen, må ikke påbegyndes før kommunen har givet tilladelse. Det er beboer selv der skal søge byggetilladelse ved kommunen og betale eventuelle byggesagsomkostninger. Der skal dog først søges godkendelse ved B42 der så kan udstede en fuldmagt til ansøgning. Der kan søges rådgivning ved kommunen i deres Kvik-Café.

Afslag på ansøgning

Ved afslag på en anmodning om forbedrings- eller forandringsarbejde, kan sagen ankes til hovedbestyrelsen.

Færdigmelding

Når forbedrings-/forandringsarbejdet er færdigt, skal færdigmelding sendes til inspektøren, så der kan foretage besigtigelse af det udførte arbejde. Med færdigmelding indsendes kopi af fakturaer fra benyttede firmaer, til brug for udregning af størrelse på godtgørelse til afskrivning.

Godtgørelse for udførte forbedringer

Godtgørelse for udførte forbedringer udbetales ved fraflytning. Godtgørelsen beregnes ud fra de godkendte udgifter og den aftalte afskrivningsperiode.

Der kan kun medregnes udgifter til momsregistrerede virksomheder.

Udgifterne skal dokumenteres efter boligændringernes afslutning. Foreningen udarbejder endelig godkendelsesskrivelse med oplysninger om godtgørelse og betingelser ved fraflytning, f.eks. krav om retablering.

Aftale om råderet er et tillæg til lejekontrakten.

Godtgørelsen kan højst udgøre 128.331 kr.kr. (Sats 2022).

Det maksimale beløb for godtgørelse reguleres én gang årligt efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Der kan ydes godtgørelse for flere forbedringer i samme bolig, selv om de ikke udføres samtidig. Den samlede godtgørelse kan dog aldrig overstige max beløbet for godtgørelse.

Den beregnede godtgørelse nedskrives over mindst 10 og højst 20 år afhængig af boligændringernes forventede holdbarhed. Der kan dog i visse tilfælde aftales en hurtigere nedskrivning mellem lejer og B42.

B42 har ret til at foretage modregning i godtgørelsen for lejerens evt. andre forpligtelser overfor B42.

B42 kan reducere beregningsgrundlaget for godtgørelsen med værdien af eksisterende installationer og bygningsdele m.v., som er omfattet af forbedringsarbejderne - f.eks. renovering af et nyere bad og toilet eller køkken.

B42 kan også reducere beregningsgrundlaget for godtgørelsen, hvis udgifterne skønnes at være uforholdsmæssigt høje.

Ved opgørelse af godtgørelsen kan der ske reduktion, hvis lejer har modtaget støtte efter anden lovgivning, f.eks. bidrag fra kommunen til ældre og handicap installationer.

Der ydes ikke godtgørelse for særligt energiforbrugende installationer som f.eks. klimaanlæg, spa og lignende.

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

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

Hvidevarer

Bemærk at køb af hvidevarer ikke er omfattet af råderetten og kan ikke godtgøres.

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 f.eks. har fjernet et køkkenskab for at få plads til en vaskemaskine.

Installationsretten giver dig ret til at installere fx vaske- eller opvaskemaskine i din bolig. B42 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. Det anbefales derfor at du tegner de fornødne forsikringer, ligesom der kan blive stillet krav om sikkerhed i form af depositum for betaling af reetableringsomkostningerne ved fraflytning.

Hvis du ønsker andre hvidevarer (kvalitet) end de af afdelingen besluttede kan dette ske ved betaling af evt. tillægspris. Skulle disse hvidevarer være dyrere i fremtidige reparationer skal du selv afholde denne merudgift. Medmindre der er indgået anden aftale tilhører disse afdelingen ved fraflytning. Dette er kun for hvidevarer indeholdt i afdelingens vedligeholdelsesplaner.

Der kræves ikke særskilt skriftlig tilladelse fra B42 såfremt afdelingen har godkendt installation af opvaske- og vaskemaskiner i afdelingens boliger. Dog skal opvaskemaskiner altid installeres af en autoriseret installatør og der skal anvendes drypbakker og aquastop. Der gøres endnu engang opmærksom på at alle eventuelle skader i boligen som følge af beboers egen installation er beboerens eget ansvar.

Gebyr

Administrationen vil opkræve et gebyr for behandling af alle råderetsarbejder. Gebyrsatsen fastsættes årlig i overensstemmelse med de faktiske administrationsomkostninger.

Kollektiv 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).

Der gælder særlige regler for forbedringer udført under B42's ordning for huslejefinansieret merleje. F.eks. krav til hvem der udfører, hvilke produkter der benyttes samt beløbsrammer.

Forbedringer der giver boligafdelingen forøgede udgifter til henlæggelse til fornyelse eller til vedligehold giver også en varig merleje.

Efter forbedringsarbejdet er afsluttet beregnes merlejen på grundlag af arbejdets endelige pris, den aftalte afviklingsperiode og B42s vurdering af boligens husleje. Herefter træder merlejen i kraft.

Forbedringsarbejdet sker ved optagelse af kreditforeningslån, banklån eller lån i afdelingen med variabel rente. Afhængig af rente kan der derfor ske regulering af ydelsen eller forlængelse af løbetiden.

B42s direktør fastsætter rammer for merleje og vurderer i hvert enkelt tilfælde, om huslejen kan bære en sådan huslejeforhøjelse.

Forsikring

Afdelingens bygningsforsikring dækker som udgangspunkt ikke skader på udvendige råderetsarbejder, og i de tilfælde hvor skader er dækningsberettiget, kan selvriskoen være stor. (Pr. 2022 = 10.000 kr.) Såfremt afdelingens bygningsforsikring kan komme i spil skal beboer selv betale den til enhver tid gældende selvrisiko. Det er derfor beboers eget ansvar at tegne forsikring for de opførte råderetsarbejder.

Før arbejdet sættes i gang

- B42 fremsender en aftale til beboeren med vilkår for arbejdet. Svarfristen er i begge tilfælde otte uger fra B42 har modtaget anmeldelsen, juli er dog ikke medregnet.
- Tilladelse til at ændre boligen skal altid søges hos inspektøren før påbegyndelsen af arbejdet.
- Ved aftale om merleje igangsættes arbejdet ikke før beboeren og B42 har underskrevet aftalebetingelser, hvorefter B42 igangsætter arbejdet.
- Forbedringer, der kræver byggetilladelse eller anmeldelse til kommunen, må ikke påbegyndes før kommunen har givet tilladelse. Byggetilladelse søges af B42. Byggesagsgebyr betales af beboer.