



Råderetten

Generelle regler for B42

Gældende fra 1. februar 2017

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.

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.

Lejeren har også ret til at flytte ikke bærende skillevægge og ret til at opsætte skillevægge. Der

gives ikke økonomisk godtgørelse for udgifter til flytning og opsætning af skillevægge.

Der kan i nogle afdelinger være krav om retablering af skillevægge ved fraflytning. Afdelingens inspektør kan også vurdere, at skillevægge skal retableres såfremt indretningen ikke er til fordel for fremtidig udlejning.

Den afdelingsbestemte råderet

For boliger med have kan afdelingsmødet beslutte, at lejer må udføre forbedringer og forandringer udenfor boligen.

Som udgangspunkt betragtes udvendige arbejder som forandringer og der vil blive stillet krav om retablering ved fraflytning.

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. Byggetilladelse søges af B42. Byggesagsgebyr betales af beboer.

Afslag på ansøgning

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

Færdigmelding

Når arbejdet er færdigt, skal færdigmelding sendes til inspektøren, der vil 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 122.956 kr.kr. (Sats pr. 31.12.2016).

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 lejeren 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.

Hvidevarer

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

Gebyr

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

Kollektiv råderet

B42 giver mulighed for at få visse forbedringer finansieret over en huslejeforhøjelse, kaldet kollektiv råderet. 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.

Følgende kan finansieres over merleje, som kan være **tidsbegrænset** eller **vedvarende**:

- Nyt køkken
- Nyt bad

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.

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

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.

Forbedringer/forandringer af boligen:

- Skal altid overholde afdelingens vedligeholdelsesreglement.
- Skal udføres håndværksmæssigt korrekt.
- Må ikke være en forringelse i forhold til det udskiftede.
- Såfremt det medfører særlige vedligeholdelsesudgifter, vil det medføre en huslejeforhøjelse der svarer til denne ekstra udgift.