

# Råderetsregler

---

## **Råderetsregler (vedligeholdelse og forbedringer)**

Den 1. juli 2005 trådte en ny lov om råderet i kraft for almene boliger.

Råderetsreglerne handler generelt om, hvordan man som lejer kan ændre sin bolig, således at den passer til ens behov og økonomiske muligheder.

I princippet handler de nye regler om, hvordan man kan få ændret og forbedret sin bolig, enten ved at lejer selv finansierer og gennemfører ændringerne, eller man får afdelingen til at finansiere og gennemføre forbedringerne i sin bolig.

Der er 3 typer af muligheder for at ændre og/eller forbedre din bolig:

- 1) Individuel råderet.
- 2) Kollektive forbedringer eller kollektiv råderet.
- 3) Installationsret.

## **Individuel råderet (finansieret af lejer)**

Lejer har ret til at udføre alle former for forbedringer inde i sin bolig, dog skal forbedringerne være rimelige og udføres håndværksmæssigt korrekt.

Lejer anmelder skriftligt om arbejdets art og omfang til VAB, inden arbejdet igangsættes. VAB afgiver skriftligt svar indenfor 4 uger.

Lejer igangsætter og udfører arbejdet (via håndværkere). Materialevalg bestemmes af lejer, skal dog være 1. klasses materialer.

Når arbejdet er udført, skal VAB syne og godkende forbedringen, hvorefter ejerskab og vedligeholdelse overgår til afdelingen.

Lejer finansierer selv arbejderne og ved fraflytning har lejer ret til godtgørelse.

Godtgørelse ved forbedringsarbejder er fastsat til max. 100.000 kr (2005 niveau), der afskrives over en periode, som svarer til forbedringens forventede levetid (mindst 10 og max. 20 år).

Ved beregning af størrelsen på godtgørelsen fratrækkes værdien af eksisterende bygningsdele m.v.

Kun udgifter til momsregistrerede virksomheder vil kunne indgå i godtgørelsen (det vil sige egne arbejder kan ikke medregnes).

## **Kollektive forbedringer eller kollektiv råderet (finansieret af afdelingen)**

På et afdelingsmøde (eller et indkaldt ekstraordinært afdelings-møde) tages stilling til om afdelingens boliger skal forbedres ved brug af den kollektive råderet eller kollektive forbedringsret.

*Ved kollektiv forbedringsret:* Samtlige boliger skal forbedres, moderniseres eller renoveres.

*Ved kollektiv råderet:* Afdelingsmødet kan beslutte hvilke forbedringer, moderniseringer eller renoveringsopgaver, der skal kunne gennemføres.

Den enkelte lejers ønsker kan tilgodeses, ligesom det er frivilligt, om en lejer ønsker arbejderne udført i sin bolig.

Afdelingsmødets beslutninger skal godkendes af VAB's bestyrelse.

VAB igangsætter arbejdet (bestiller håndværkere og styrer byggesagen).

Afdelingen finansierer de forbedringer, der udføres. Kun lejere som har fået udført forbedringer, får en husleje-forhøjelse. Forhøjelsen bortfalder, når det lån som er optaget til finansieringen af arbejdet er tilbagebetalt.

Forbedringsarbejder over 500.000 kr. finansieres ved annuitetslån med en max. løbetid på 20 år.

Forbedringsarbejder under 500.000 kr. finansieres ved lån i administrationskassen med en max. løbetid på 10 år.

### **Råderet uden for boligen**

Afdelingsmødet kan beslutte hvilke forbedrings- og forandringsarbejder, der må udføres uden for boligen.

Der bliver efterfølgende udarbejdet et katalog over tilladte arbejder, og hvilke arbejder der er forbedringsarbejder, og hvilke der er forandringsarbejder.

Afdelingsmødets beslutninger skal godkendes af VAB's bestyrelse.

Forbedringsarbejder giver ret til godtgørelse, mens forandringsarbejder ikke giver ret til godtgørelse.

Har afdelingen ikke besluttet, hvilket arbejder der er tilladt uden for boligen, kan den enkelte lejer indgå aftale med VAB.

### **Installationsret**

Lejer har ret til at lave sædvanlige installationer inde i sin bolig, som fx installation af vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, køleskab m.v., dog skal installationen udføres håndværksmæssigt korrekt og af autoriserede installatører.

Lejer anmelder skriftligt installationens art og omfang til VAB inden arbejdet igangsættes, og VAB afgiver skriftligt svar indenfor 2 uger.

Der kan gives afslag på installationen, hvis VAB vurderer, at ejendommens el- og/eller afløbskapacitet ikke kan klare installationen.

Lejer igangsætter og udfører arbejdet (via håndværkere). VAB skal godkende installationen inden ibrugtagning.

Samtlige arbejder, som er udført under installationsretten, tilhører lejeren selv. Lejer skal dække alle udgifter til vedligeholdelse og eventuelle reparationer af det installerede.

Lejer er erstatningsansvarlig, såfremt der sker skader, som er forårsaget af installationen.

Lejer skal reetablere ved fraflytning, såfremt ny lejer ikke ønsker at overtage installationen.