

Din bolig - dit hjem

brug råderetten



Du bor i en almen boligafdeling, hvor du har ret til at sætte dit eget præg på din bolig. Det har du haft længe.

Men med den nye lov om råderet, der trådte i kraft den 7. juli 2005, har du nu mulighed for at få godtgørelse på op til 100.000 kr. og afskrivningstiden kan være op til 20 år.

Her får du de nyeste regler



Fri råderet under ansvar

I FB, KSB og H44 har du som beboer fri råderet under ansvar. Det betyder, at du må forny eller forbedre din bolig, næsten som du vil.

Eneste krav er, at arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt, loven skal overholdes - og de nye bygningsdele og installationer skal have mindst samme kvalitet som de dele, du erstatter.

Det er ikke meget anderledes end i en ejerbolig. I den almene bolig skal man også tænke over, at man ikke ødelægger boligens værdi.

Du skal selv betale for udgifterne, men kan få godtgjort nogle af dem efter særlige regler, hvis du flytter.

Som en service har vi udarbejdet en del vejledninger. Derfor anbefaler vi, at du henvender dig på dit ejendoms kontor, inden du går i gang. Ejendomsfunktionærerne har en masse viden og erfaring, som de meget gerne deler med dig.

De ved fx, hvilke arbejder der skal udføres af autoriserede håndværkere. Og de

kan fortælle dig, om du bare kan gå i gang med arbejdet, om du bør følge en vejledning, om du skal have en skriftlig aftale med inspektøren - eller om projektet eventuelt skal behandles og godkendes af kommunen.

Din bolig er - din

Din bolig er dit hjem. Den er din, så længe du bor der.

Her er det dig, der bestemmer. Ikke bare med hensyn til, hvilke farver der skal være på væggene, men også om der skal blændes en dør, sættes en skillevæg op - eller om køkkenet eller badeværelset skal males eller måske indrettes på en helt anden måde.

Vi håber, vi med denne information giver dig inspiration til sætte dit præg på din bolig og dit boligområde. Det behøver ikke være store ting, og det behøver ikke koste en formue. Vores ønske er at gøre det let for dig at indrette dit hjem efter dit behov og dine drømme.

Rigtig god arbejdslyst.



Stor frihed

Du bor i en almen boligafdeling, hvor du er velkommen til at sætte dit eget præg på din bolig.

Som udgangspunkt må du ændre, hvad du vil. Men for at hjælpe lidt på vej - og sikre dig mod overraskelser - arbejder vi med to niveauer for råderetsarbejder:

1. Det må du altid, men start alligevel med at kontakte ejendommens kontor, før du går i gang. Der er måske en vejledning, du bør følge.

2. Det kræver en skriftlig aftale med inspektøren, enten fordi myndighederne skal behandle sagen - eller fordi boligorganisationen har brug for at vide, at ændringen sker.

For begge former gælder, at arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt, de nye bygningsdele og installationer skal have mindst samme kvalitet som de dele, de erstatter - og loven skal naturligvis overholdes.

Når loven skal overholdes, gælder det både bygningsreglementer, lokalplaner og lignende. Nogle kommuner tillader for eksempel kun, at man må sætte markiser op i bestemte farver.

Noget arbejde må kun udføres af autoriserede håndværkere - andre steder sætter det byggetekniske grænser for, hvad der kan lade sig gøre.

Der er forskel

Der er stor forskel på de fysiske rammer i de enkelte afdelinger. Derfor er der også forskel på, hvad der kan lade sig gøre.

Som noget nyt står der nu direkte i loven, at du må fjerne skillevægge eller sætte nye op, nøjagtig som du har lyst til. Men det gælder naturligvis ikke de bærende vægge.

Der kan også være andre begrænsninger. Ønsker du fx at installere en tørretumbler, er der forskel på, om du bor i rækkehus eller etagebyggeri. Måske bor du i en gammel afdeling, hvor de elektriske installationer sætter grænser for, hvad du kan. Også forhold omkring vand og afløb kan sætte nogle tekniske begrænsninger.

Det er baggrunden for, at vi har udarbejdet en række vejledninger. Vejledningerne får du udleveret på dit lokale ejendomskontor. Og netop fordi der er stor forskel, er det kun vejledninger med din afdelings navn, som gælder hos dig.



Godtgørelse og afskrivning

Forbedring

Ifølge loven har du ret til godtgørelse, hvis du flytter, inden dine godkendte forbedringer er nedskrevet helt.

Forbedringer er arbejde og inventar, som hæver boligens værdi. Det kunne fx være at modernisere køkkenet med nye skabe, fliser i badeværelse med malede vægge og så videre.

Forandringer hæver ikke boligens værdi, og du kan ikke få godtgørelse for forandringer. Der er fx tale om forandringer, når du fjerner en skillevæg eller sætter skabe eller ekstra hylder op.

Hvis du ønsker godtgørelse, kræver det, at du har en aftale med ejendommens inspektør, inden du går i gang. I ansøgningen skriver du, hvad arbejdet går ud på - og vedlægger eventuelt en tegning. I den forbindelse så husk, at det godt kan være, du skal have en aftale, selv om du ikke ønsker godtgørelse. Spørg på ejendommens kontor.

Når du har fået aftalen, kan du gå i gang med arbejdet. Og når det er færdigt, sender du en færdigmelding til inspektøren, som skal vurdere og godkende forbedringerne.

Herefter beregner boligorganisationen godtgørelsen og skriver den i et tillæg til din lejekontrakt, så det fremgår, hvor meget du skal have i godtgørelse, hvis du flytter, før forbedringen er helt nedskrevet.

Arbejdet skal altid udføres håndværksmæssigt korrekt. Du må ifølge loven selv udføre noget el-arbejde, mens arbejde, der omfatter varme, vand og sanitet, næsten altid skal udføres af autoriseret håndværker.

Beregning

Beregningen af godtgørelse kunne efter manges mening være mere enkel. Den er fastsat i »Lov om leje af almene boliger« og er præciseret i »Bekendtgørelse om drift af almene boliger«.

Godtgørelse ydes kun til udgifter til materialer og momsregistrerede firmaer. Og værdien af det eksisterende trækkes fra først. Derudover er der en maksimumgrænse, der reguleres en gang om året.

Ting slides. Derfor nedskrives beløbet over mindst 10 og maksimalt 20 år med en fast procentdel pr. år. Er nedskrivningstiden 20 år, nedskrives beløbet med 5% om året. Er nedskrivningstiden 10 år,



nedskrives beløbet med 10% om året.

Du kan få skrevet ekstra forbedringer på, til du når maksimum for godtgørelse, og efterhånden som det gamle arbejde nedskrives.

Flytter du, inden beløbet er helt nedskrevet, får de næste lejere glæde af din investering - og skal også betale for den. De penge, du får retur, opkræver boligorganisationen hos de nye lejere. Enten som kontant engangsbeløb eller over huslejen til beløbet er helt nedskrevet.

Flytter den nye lejer, inden beløbet er nedskrevet, skal den næste lejer igen betale på tilsvarende vis.

Det er altid boligorganisationen, der opkræver - eller udbetaler - pengene, og der er aldrig penge mellem den gamle og den nye lejer.

Begrænsning eller mulighed

Du kan vælge at betragte godtgørelsens maksimumbeløb som en begrænsning, men du kan også vælge at betragte det som en god investering i dit hjem. Og har du lyst til at ændre i din bolig for et beløb, der er større end lovens maksimumbeløb, har du lov til det. Du kan

bare ikke få hele investeringen tilbage, hvis du flytter inden den aftalte nedskrivningstid.

Eksempel på godtgørelse

Familien Jensen har forbedret deres badeværelse efter at have en skriftlig aftale med inspektøren. Han har nu godkendt arbejdet og udgifterne til det.

Godkendte forbedringer	97.000 kr.
Herfra trækkes værdien af det eksisterende badeværelse	5.000 kr.

Godtgørelsesberettiget beløb, som afskrives over 20 år	92.000 kr.
--	------------

Flytter ægteparret om fem år, får de godtgørelsesbeløbet minus 25%	69.000 kr.
--	------------

Flytter de om 15 år, får de godtgørelsesbeløbet minus 75%	23.000 kr.
---	------------

Der er ikke længere noget bundfradrag og heller ikke en minimumsgrænse.



Specielt om hårde hvidevarer

Hårde hvidevarer er ikke længere omfattet af råderetten – og heller ikke af kollektivt besluttede forbedringer.

Det betyder, at du selv skal anskaffe, eje og vedligeholde nye hvidevarer og har ret til at tage dem med, når du flytter.

Udskifter du afdelingens hvidevarer - altså dem, der var i boligen, da du flyttede ind - skal du opbevare dem og sætte dem op igen, når du flytter.

Fordi du selv betaler hvidevarerne, kræver det kun, at du følger en vejledning, som du kan hente på ejendommens kontor.

Med hensyn til vaskemaskine og opvaskemaskine skal du indgå en skriftlig aftale med inspektøren, fordi det er vigtigt, at ejendomskontoret præcis ved, i hvilke lejligheder de står.

Kollektive beslutninger om modernisering

Der findes endnu en måde at forbedre boligen på, nemlig ved individuelle moderniseringer.

Her beslutter afdelingsmødet fx, at de beboere, der ønsker det, får mulighed for at modernisere deres køkken, badeværelse eller altan individuelt.

Ved individuelle moderniseringer kan afdelingen finansiere en del af udgiften ved realkreditlån med en løbetid på op til 20 år, ved hjælp af trækningsretsmidlerne

- eller ved at bruge af afdelingens egne midler.

Beslutningen om individuelle moderniseringer skal træffes af afdelingsmødet, og en huslejestigning hos dem, der vælger at få moderniseret, skal dække omkostningerne i forbindelse med finansieringen.

Beslutningen skal godkendes af boligorganisationens bestyrelse – og er der tale om en lejestigning på over 1 %, skal kommunen også godkende beslutningen.



Råderet uden for boligen

Det er ikke bare inde i boligen, du har råderet. Også uden for boligen kan du have ret til at udføre forbedringer og forandringer. Her er det afdelingsmødet, der i fællesskab bestemmer, hvad den enkelte beboer må og ikke må uden for boligen. Det drejer sig fx om altan, terrasse, have, indgangsparti, udestue, carporte og glasinddækning.

De større fælles ting uden for boligen er dog ikke omfattet af råderetten. Det gæl-

der fx facade, døre, vinduer, opgange samt legepladser. Det er ting, der vedrører alle beboere, og derfor skal ændringer altid besluttes på et afdelingsmøde.

Husk i den forbindelse, at du er en del af beboerdemokratiet, og at du som beboer kan stille forslag om ændringer på afdelingsmødet.

Her vil det tit være en god ide at inddrage afdelingsbestyrelsen i dine overvejelser i god tid inden mødet.

Sæt præg på din bolig

Vi håber, du har lyst til at sætte dit præg på din bolig. Og har du spørgsmål, kan du altid henvende dig på ejendommens kontor, som gerne hjælper. Det er også her, du får de vejledninger, der gælder i din afdeling.

Du kan i øvrigt læse mere om råderet i Boligselskabernes Landsforenings - BL's - brochure „Gør-det-selv“ og ved at læse „Tillæg til vejledning om drift af almene boliger m.v.“, som ligger på Socialministeriets hjemmeside og på BL's hjemmeside www.bl.dk.

Og så kan du finde værdifuld viden om, hvordan du ved forbedringerne passer bedst på miljøet via www.greeninfo.dk.



Boligforeningen 3B
Kronprinsessegade 14 / 1306 København K
Telefon 70 20 76 00 / Fax 33 18 62 64
3b@3b.dk / www.3b.dk