

**K A B**



# Råderet

Et redskab til at forbedre  
og forandre almene boliger

2. udgave

Udgivet januar 2006

Udgiver: KAB - Bygge- og Boligadministration  
Vester Voldgade 17  
1552 København V  
Telefon: 33 63 10 00  
Telefax: 33 63 10 01  
e-mail: kab@kab-bolig.dk  
Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

Tekst: Annette Sadolin og Johnny Hundt  
Layout: Susanne Grenaae  
Tegninger: Frank Hjørhøy  
Tryk: Nielsen & Krohn

Alle er velkomne til helt eller delvist at kopiere fra denne pjece, hvis der angives kilde. Tegninger og fotos i pjecen er beskyttet af normal ophavsret.

Pjecen findes på KAB's hjemmeside. Flere eksemplarer kan bestilles i Informationsområdet på telefon 33 63 13 70.

# Indholdsfortegnelse

Forord	Friere råderet .....	4
Indledning	Flere muligheder for at forbedre en almen bolig.....	5
Kapitel 1	Hvad er råderet? .....	6
	Råderet inde i boligen .....	7
	Råderet udenfor boligen .....	9
Kapitel 2	Fem hovedregler om råderet .....	10
Kapitel 3	Godtgørelse.....	16
Kapitel 4	Råderetskataloget .....	20
Kapitel 5	Konflikter - hvad så? .....	24
Kapitel 6	Installationsretten .....	25
Kapitel 7	Afslutningsvis.....	27

## Bilag 1

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., kapitel 18

## Bilag 2

Eksempel på et råderetskatalog fra Fortunen Øst i Lyngby Boligselskab

## Bilag 3

Før og nu - en oversigt over indholdet i råderetten før og efter 1. juli 2005

# Forord

## Friere råderet

Et nyt og bedre regelsæt om råderetten er den direkte anledning til, at vi udgiver en 2. udgave af denne værktøjspjece om råderet. De nye regler trådte i kraft den 1. juli 2005.

De nye regler om råderet ligner til forveksling et forsøg, der har kørt i KAB-regi siden juli 2003. Et af målene med forsøget var at deltage i arbejdet for friere råderet for almene beboere. Det har vi nu fået.


Råderetten er et umådelig vigtigt værktøj. Den giver den enkelte beboer mulighed for at ændre på sin bolig i det almene boligbyggeri.

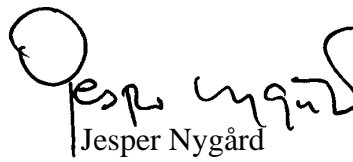
Ideen er at gøre det mere attraktivt at bo til leje i en almen bolig. Om det er et nyt køkken til rigtig mange penge eller bare en lille ting til måske 300 kroner er sådan set ikke afgørende. Det vigtige er *holdningen* bag ideen.

Alle almene boliger skal ikke mere se ens ud og være udstyret ens.

De nye regler forbedrer mulighederne for at indrette sig individuelt i en almen bolig og gør også ordningen mere økonomisk attraktiv for den enkelte beboer.

Vi håber, at denne pjece vil være et godt værktøj i det videre arbejde med råderetten i boligafdelingerne.

  
Kjeld Poulsen  
Formand

  
Jesper Nygård  
Adm. direktør

# Flere muligheder for at forbedre en almen bolig

I landets almene boligafdelinger - dem er der over 7.000 af - bruges mange gode kræfter på at planlægge en fornuftig drift og vedligeholdelse af bygninger, grønne arealer og andre fælles faciliteter.

Det medfører, at ejendommene som hovedregel er i fornuftig stand, takket være løbende henlæggelser (opsparing) til vedligeholdelse af f.eks. tag, facade, vinduer og døre, altaner, opgange, kældre, varmeanlæg m.m.

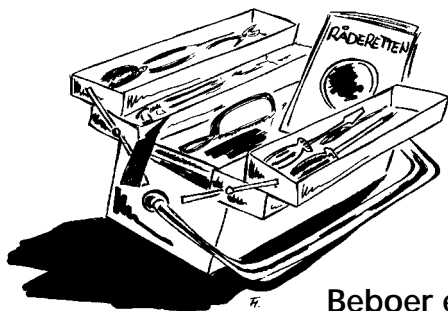
## I boligen

Den enkelte beboer kan selv forbedre og forandre sin bolig. Til det formål findes i dag flere "redskaber" i lovgivningen.

*Råderetten er et værktøj, der giver en beboer mulighed for at ændre sin bolig i det almene boligbyggeri.*

Råderetten er en mulighed. Som ordet antyder, er det den enkelte beboers ret til selv at gennemføre forbedringer.

Installationsretten er en anden mulighed, som er nok så vigtig, fordi den giver beboeren ret til at foretage sædvanlige installationer i sin bolig.



Individuelle moderniseringer er en tredje mulighed. Her er det afdelingsmødet, der træffer afgørelse om at give den enkelte beboer mulighed for at tilvælge forbedringer, f.eks. et nyt køkken.

I denne pjeces er der fokus på råderetten, men vi kommer ind på principperne for hvert af redskaberne.

## Beboer eller lejer

I pjecen bruger vi generelt betegnelsen beboer, som i denne sammenhæng skal forstås som den person, der står på lejekontrakten - altså det lejelovgivningen benævner lejer. Det betyder f.eks., at hvis boligen er fremlejet, kan kun den person, der står på lejekontrakten, benytte råderetsreglerne.

# Hvad er råderet?

Råderet er en *ret* for beboerne i *alle* almene boliger, og der er omkring en halv million boliger i Danmark med denne status.

Råderetten gælder for beboerne i *alle* almene boliger. Om vi taler om en familiebolig, en ungdomsbolig eller ældrebolig gør ingen forskel i forhold til dette punkt.

## Ideen?

Ideen med råderetten er at give den enkelte beboer en høj grad af *frihed* til at forbedre eller ændre sin bolig. Det er indlysende, at flest mulige beboere bliver tilfredse, når de har en ret til reel indflydelse. Ikke mindst i hjemmet.

## Hvad er råderet?

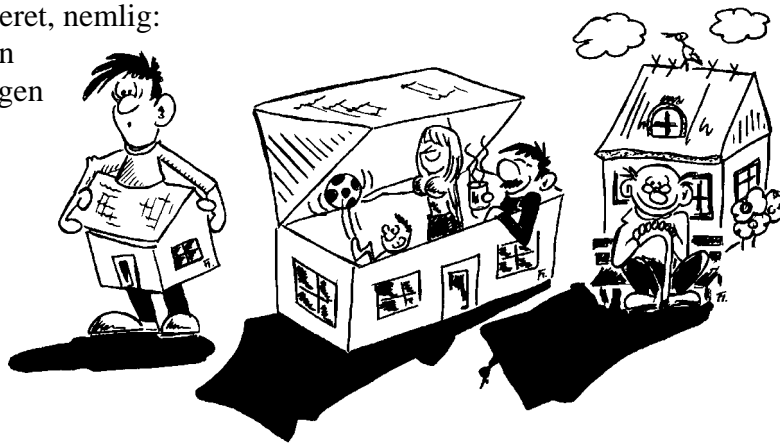
Råderetten blev første gang indført i lovgivningen i 1993. Den er siden blevet udvidet og er nu fastlagt i lov om leje af almene boliger og bekendtgørelsen om drift af almene boliger, der senest er ændret den 1. juli 2005. Driftbekendtgørelsens kapitel 18 er vedlagt som bilag 1, og som bilag 3 er vedlagt en oversigt over hvilke ændringer, de nye regler om råderet medfører.

Råderet er den enkelte beboers ret til at gennemføre forbedringer i sin bolig.

Vi har to former for råderet, nemlig:

- a) Råderet inde i boligen
- b) Råderet udenfor boligen

*Den legale råderet gælder for beboere i **alle** almene boliger.*



# Råderet inde i boligen

## Forbedringer

Råderetten er en **ret** til at udføre alle forbedringer inde i boligen. Lov om leje af almene boliger § 39, stk.1, lyder:

*Lejeren har ret til at udføre forbedringer af boligen og ved fraflytning at få økonomisk godtgørelse for de afholdte dokumenterede udgifter. Retten omfatter ikke hårde hvidevarer.*

Det med godtgørelsen vender vi tilbage til. Først lidt om forbedringer.

Forbedringer er arbejder, der øger det lejedes værdi, f.eks. et nyt køkken, installation af en pejs eller brændeovn. Forbedringer giver altid ret til godtgørelse. Alle forbedringer inde i boligen er nu omfattet af råderetten. Den såkaldte positivliste over tilladte forbedringer eksisterer ikke længere. Den eneste undtagelse er hårde hvidevarer, der nu kan installeres under installationsretten. (Læs mere om installationsretten på side 25.)

## Boligændringer

Endelig kan den enkelte beboer ansøge om at udføre *boligændringer* i sin bolig. Lov om leje af almene boliger, § 40, stk. 1, lyder:

*Udlejeren kan tillade, at lejeren udfører andre arbejder end de af § 39 omfattede arbejder.*

Kompetencen til at indgå denne type aftale ligger i boligorganisationen, der kan beslutte at uddelegere kompetencen til afdelingerne (til afdelingsmødet). Det er værd at bemærke, at samtlige bestyrelser for de 25 almene boligorganisationer i KAB-fællesskabet pt. har valgt at gøre det.

Boligændringer kan være:

- udskiftning af døre/blænding af døre
- nedrivning af eksisterende skabe
- gulvbelægning
- loftsbeklædning
- nedtagning/flytning af en radiator

Listen er ikke udtømmende, men den giver en fornemmelse af, at der kan opstå tilfælde, hvor en beboer ønsker at bruge sin råderet indenfor hjemmets fire vægge, og det ikke hører under forbedringer i boligen.

### Skillevægge

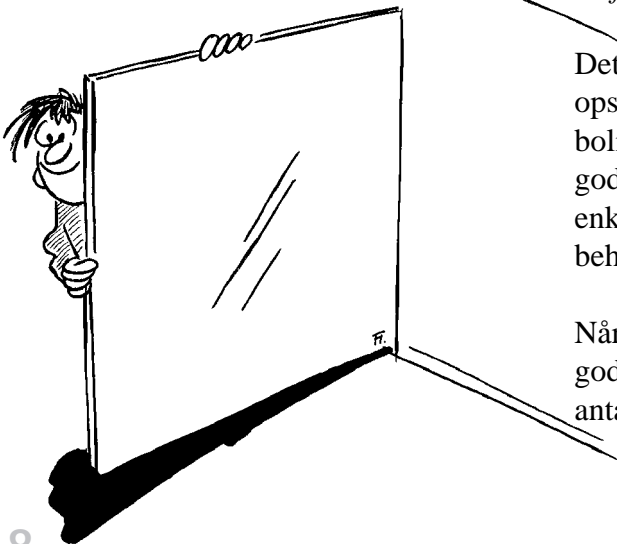
Udover forbedringer har den enkelte beboer også ret til at flytte og fjerne ikke-bærende skillevægge og at opsætte nye skillevægge. Lov om leje af almene boliger § 39, stk.6, lyder:

*Udvidet råderet inden i boligen kan bl.a. være opsætning af skillevægge.*

*Ud over de i stk. 1 nævnte forbedringer har lejereren ret til uden godtgørelse at flytte og fjerne ikke-bærende skillevægge og at opsætte skillevægge i sædvanligt omfang.*

Det fremgår af loven, at nedtagning, flytning eller opsætning af nye skillevægge ikke er forbedringer af boligen, og disse arbejder giver da heller ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Til gengæld giver det den enkelte beboer mulighed for at tilpasse boligen til egne behov uden pligt til retablering ved fraflytning.

Når det gælder skillevægge, er kommunalbestyrelsens godkendelse fortsat nødvendig i de tilfælde, hvor rumantallet i boligen ændres.





# Råderet udenfor boligen

Råderetten omfatter mere end forbedringer i boligen. Beboerne i en boligafdeling har mulighed for at beslutte, at det også er i orden at udføre bestemte typer arbejder *udenfor* selve boligen.



Bestemmelserne om råderet udenfor boligen er fastlagt i bekendtgørelsen om drift af almene boliger, § 83, der er vedlagt som bilag 1 her i pjecen.

Råderet udenfor boligen kan omfatte såvel forbedringer som boligændringer. Forbedringer giver ret til godtgørelse og kan ikke kræves retableret. Boligændringer giver ikke ret til godtgørelse og kan kræves retableret ved fraflytning.

Eksempler på forbedringer udenfor boligen er en altan, glasinddækning af en altan, en terrasse, en have, et indgangsparti, en udestue eller en carport.

Eksempler på boligændringer udenfor boligen er ændring af farven på et altan-gulv og opsætning af en markise.

Alle tilladte råderetsarbejder udenfor boligen skal nedfældes i afdelingens råderetskatalog. Råderetskataloget er nærmere beskrevet i kapitel 4, side 20.

Her skal understreges, at de større *fælles* ting udenfor alle boligerne *ikke* kan ændres under råderet. Der tænkes f.eks. på ejendommens tag, legepladser m.m. Det er selvfølgelig afdelingen (afdelingsmødet), som har kompetence til at træffe beslutninger om forhold, der berører alle beboere.

## Fem hovedregler om råderet

Der kan opstilles fem hovedregler, der gælder i alle råderetssager.

### Første hovedregel: De generelle betingelser

Råderetten forudsætter tre ting:

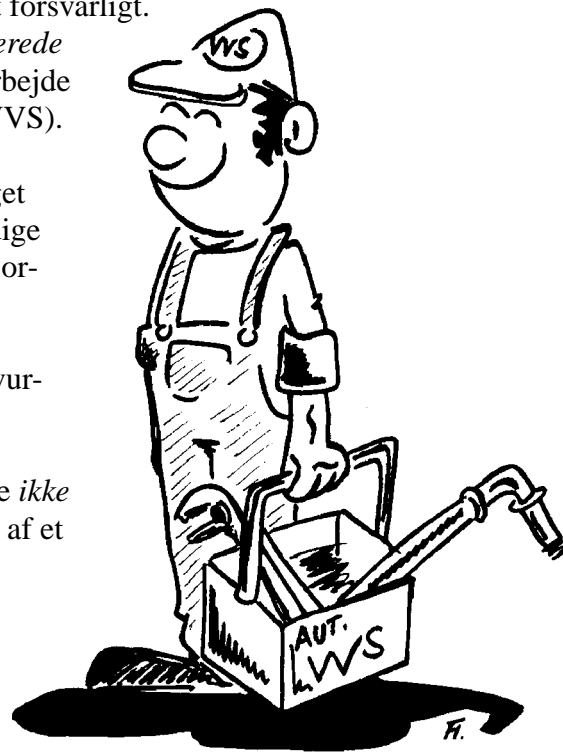
- De forbedringer af boliger, der udføres under råderetten, skal være rimelige og hensigtsmæssige. De må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens karakter af ældre- eller handicapvenlig bolig.
- Arbejdet skal laves håndværksmæssigt forsvarligt.
- Visse ting skal altid udføres af *autoriserede* håndværkere. Det gælder især for el-arbejde og vand-, varme- og sanitetsarbejde (VVS).

Den enkelte beboer må gerne selv lave meget arbejde som “gør-det-selv-mand”. Det færdige resultat skal dog være håndværksmæssigt i orden.

Om kvaliteten er i orden, skal inspektøren vurdere.

Vær opmærksom på, at gør-det-selv-arbejde *ikke* regnes med, når inspektøren opgør værdien af et råderetsarbejde.

*Visse ting skal altid udføres af autoriserede håndværkere. Det gælder især for el- og VVS-arbejde.*



## **Anden hovedregel: Beboeren anmelder eller ansøger**

Beboeren skal altid sende en *anmeldelse* eller en *ansøgning* til boligorganisationen, når han/hun vil anvende råderetten.

**Anmeldelse** bruges ved “forbedringer inde i boligen”, ved ændringer af skillevægge og ved “råderet udenfor boligen”.

**Ansøgning** anvendes kun ved begrebet “boligændringer inde i boligen”.

Grunden til at man kun skal anmelde i de første tilfælde er, at det er *beboerens ret* at bruge råderetten.

I det sidste tilfælde kræves en ansøgning. Her *kan* den enkelte beboer og *boligorganisationen* indgå en skriftlig *aftale* for en bestemt bolig. Der er altså tale om en mulighed, ikke en ret.

En boligorganisation kan vælge at uddelegere denne kompetence til sine afdelinger.

## **Tredie hovedregel: Beboeren skal have svar inden 8 uger**

Råderetsarbejder må ikke sættes i gang, før beboeren har hørt fra boligorganisationen (administrationen). Det anbefales fra KAB's side, at svaret til beboeren altid gives i skriftlig form.

Hvis beboeren ikke får et skriftligt afslag senest 8 uger efter, at boligorganisationen har modtaget en *anmeldelse*, kan beboeren tage hul på sit projekt *uden* tilladelse.

Beboeren skal have  
svar inden 8 uger.

Dette princip skal sikre, at en anmeldelse om råderet ikke kan komme til at ligge og samle støv i en boligorganisation (hos administrationen).

Det er under alle omstændigheder en god idé, at man som beboer alligevel kontakter administrationen, hvis man ikke hører noget i løbet af 8 uger, og gør opmærksom på, at nu går man altså i gang.

En lille, men vigtig detalje: Juli måned tælles ikke med, når boligorganisationens svarfrist på 8 uger beregnes.



#### Fjerde hovedregel: Forbedringer giver ret til godtgørelse

Alle forbedringer af boligen giver beboeren ret til en økonomisk godtgørelse, hvis han/hun senere flytter. Undtagelsen fra reglen er de tilfælde, hvor der er tale om særlige energiforbrugende foranstaltninger som f.eks. spabad, elektrisk håndklædetørrer o.l.

Forbedringer er ændringer af boligen, der øger det lejedes værdi. Det er f.eks. et nyt køkken, en ny udestue, en carport etc.

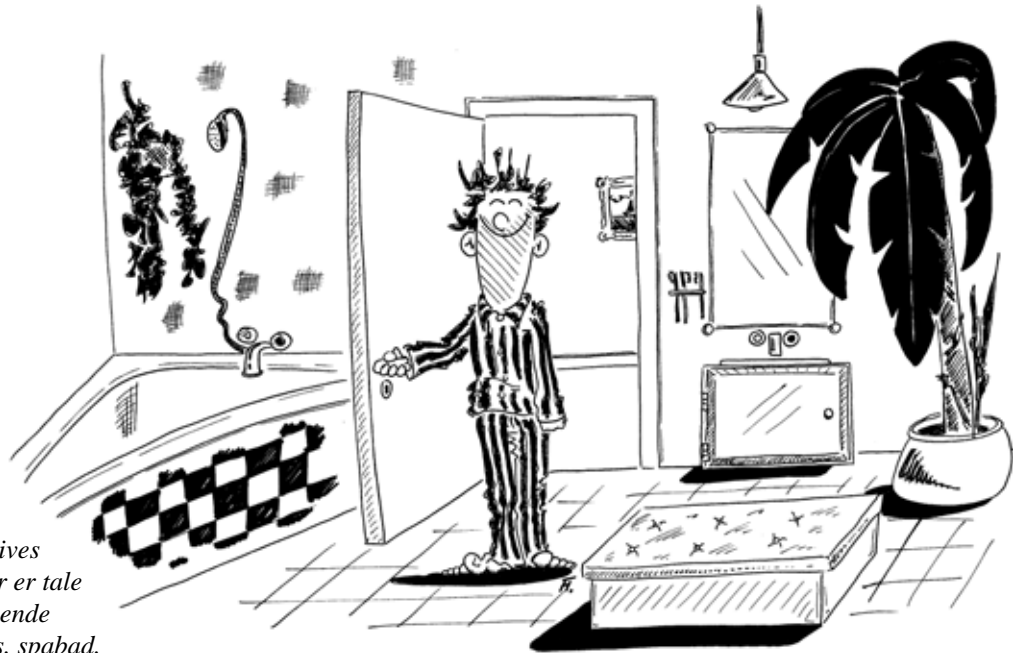
Det er vigtigt at slå fast, at *forbedringer* af boligen ikke kan kræves retableret, når en beboer skal flytte. F.eks. et nyt køkken, der er godkendt som en råderets-sag.

## Femte hovedregel: Boligændringer kan kræves retableret

Ordet “retablering” betyder at genskabe boligen, som den var før.

En boligafdeling **kan** kræve retablering af boligen ved fraflytning i de tilfælde, hvor beboeren har udført *boligændringer*. I afdelingens råderetskatalog skal det stå klart, om et bestemt stykke arbejde medfører en pligt til retablering ved fraflytning - eller om det ikke gør.

Hvis boligafdelingen kræver retablering ved fraflytning, skal beboeren betale et depositum til afdelingen. Målet er at sikre, at der rent faktisk er penge til at udføre arbejdet. Konsekvensen kan i modsat fald være, at de øvrige beboere i afdelingen må betale for retableringen over huslejen.



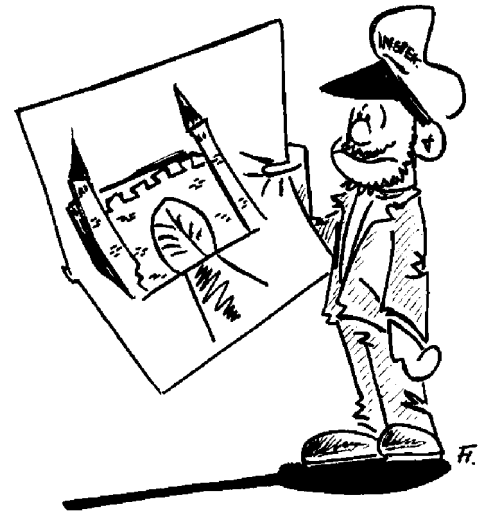
*Økonomisk godtgørelse gives ikke i de tilfælde, hvor der er tale om særlige energiforbrugende foranstaltninger som f.eks. spabad, elektrisk håndklædetørrer o.l.*

## Hvad kan kræves af beboeren?

- Det vigtigste krav til beboeren må være: Husk at anmelde/ansøge om tilladelse hos boligorganisationen (typisk inspektøren) og vedlæg tegninger af større arbejder.

Det er vigtigt at kontakte boligorganisationen, for mange typer af arbejde skal udføres af autoriserede håndværkere, og noget arbejde skal godkendes før eller efter arbejdets udførelse. Hvis vi taler om f.eks. en carport, et skur eller anden tilbygning, så kræves der kommunal godkendelse og en byggetilladelse.

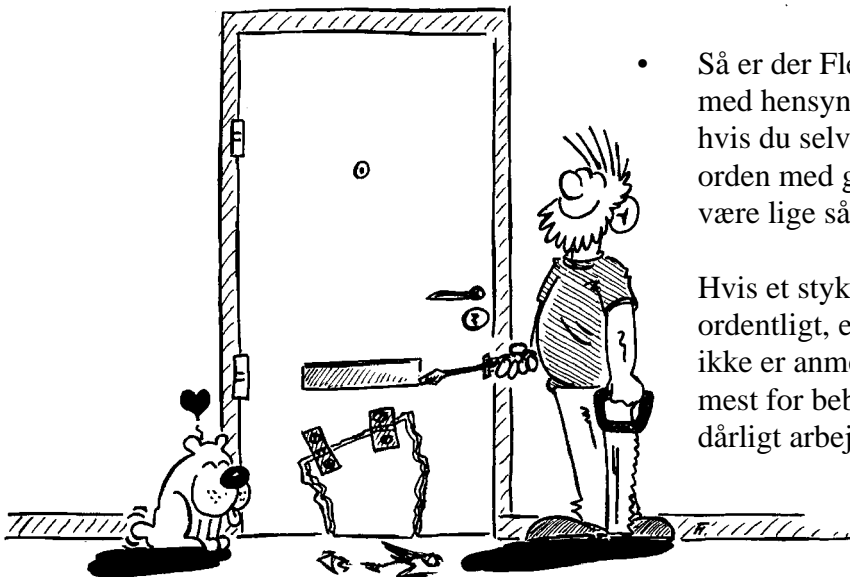
*Vær realistisk med hensyn til dine evner som "gør-det-selv-mand".*



*Tegninger af større arbejde skal vedlægges ansøgningen.*

- Så er der Flemming Leth-syndromet: Vær realistisk med hensyn til dine evner som "gør-det-selv-mand", hvis du selv skal udføre arbejdet. Det er faktisk i orden med gør-det-selv-arbejde, men du skal mindst være lige så dygtig som faguddannede håndværkere.

Hvis et stykke arbejde efter råderetten ikke er lavet ordentligt, eller der er lavet noget, som rent faktisk ikke er anmeldt, så er der et problem - først og fremmest for beboeren. Det kan blive dyrt at rette op på dårligt arbejde.



## Hvad gør jeg?



Du kontakter KAB og får den skriftlige tilladelse.



Du har fået en god idé til en forbedring af din bolig.

Du bestiller håndværkere eller går selv i gang med arbejdet.

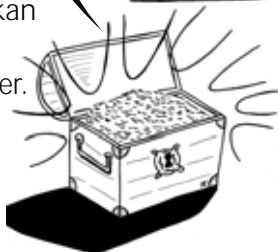


Din bolig er forbedret, som du gerne vil have den.

Arbejdet skal godkendes af din inspektør.



Hvis du flytter, kan du få penge for dine forbedringer.



- Det er normalt at kræve, at ejendoms-kontoret skal have ekstra fliser/klinker leveret, når en beboer vil have et nyt køkken og badeværelse. Det koster beboeren lidt ekstra i materialer, men det er sandsynligvis også beboeren selv, som vil få glæde af dette reserve-lager. Fliser og klinker kan gå i styk-ker, og der skal være noget at skifte ud med i de følgende år.

Der bør leveres cirka 10 procent eks-tra af vægfliser og gulvklinder.

- Inspektøren kontaktes, når arbejdet er færdigt. Så kommer inspektøren på besøg og syner forbedringen/foran-dringen af boligen.

Er tingene lavet håndværksmæssigt forsvarligt, godkendes arbejdet. Endelig regner inspektøren værdien af for-bedringen ud. Det er dette beløb, som danner udgangspunkt for en eventuel senere økonomisk godtgørelse, hvis man flytter.

## Godtgørelse

### Hvem skal betale?

Det er beboeren, som betaler for forbedringen/forandringen efter råderetten.

Der er ingen tilskud eller andre direkte økonomiske virkninger for boligafdelingens økonomi.

*Hvis beboeren låner pengene, opnår hun ret til at trække en del af renteudgifterne fra på selvangivelsen.*

### Maksimum for godtgørelsen

En beboer opnår ret til en godtgørelse, hvis hun har udført forbedringer, der er godkendt efter råderetten og er håndværksmæssigt korrekt lavet.

Når man skal regne på muligheden for godtgørelse ved fraflytning, så gælder det, at

- 101.900 kr. er det maksimale beløb, som kan opnås i godtgørelse ved fraflytning (2006-priser, beløbet reguleres i takt med prisudviklingen i samfundet),
- det beregnede godtgørelsesbeløb nedskrives over 10-20 år alt efter en vurdering af forbedringens levetid,
- det beregnede godtgørelsesbeløb fratrækkes en eventuel værdi af den eksisterende installation (det gamle køkken er måske en smule værd, når et nyt køkken sættes ind),
- godtgørelsesbeløbet fratrækkes også eventuelle udgifter til særlige energiforbrugende foranstaltninger (f.eks. spabad, elektrisk håndklædetørrer o.l.).

Læg mærke til, at egen arbejdskraft som gør-det-selv-arbejder *ikke* tæller med i værdiansættelsen, men det gør materialerne.



Vi tager lige et eksempel:

Hr. Larsen er glad for at bo alment, og han ønsker sig bare et nyt køkken. Det 15 år gamle, men dog brugbare køkken, tiltaler ham ikke rigtigt.

Han får hjælp af køkkenfirmaet til at regne og tegne på en løsning, hvor alt skiftes ud. Pris: 90.000 kroner (inkl. moms). Det er mange penge, men det er jo også Larsens pengepung, så den beslutning er op til ham.

Det bliver et ja. "Jeg gør det", tænker hr. Larsen og skriver til boligselskabet og anmelder, at han vil sætte et nyt køkken ind.

Inspektør Pedersen får sagen og skriver hurtigt tilbage, at det er i orden, for der gælder jo råderet i Larsens bolig. I brevet gør inspektøren venligt opmærksom på, at komfur og køleskab skal tilsluttes el-installationer med jordforbindelse, og at hårde hvidevarer hører under installationsretten og ikke råderetten. Det betyder, at hvis hr. Larsen flytter, kan han ikke opnå godtgørelse for udgiften til udskiftning af hårde hvidevarer, derimod kan de nye hvidevarer medtages. Endelig skal ejendomskontoret have 1 kvadratmeter ekstra af de nye vægfliser og tilsvarende af gulvklinkerne. Inspektøren aftaler også tid for et besøg i boligen, hvor han vurderer værdien af det gamle køkken, der jo fratrækkes den endelige godtgørelsessum.

Den dag det nye køkken står klar til hr. Larsen, er han glad. Han ringer og fortæller inspektør Pedersen, at arbejdet er udført og klar til at blive synet. De to parter aftaler et tidspunkt, hvor Pedersen skal komme og godkende forbedringen efter råderetten samt beregne værdien af en økonomisk godtgørelse, hvis nu hr. Larsen mod forventning må flytte senere. Inspektøren besigtiger arbejdet og godkender, at alt er udført håndværksmæssigt korrekt. Regnestykket for godtgørelse ser således ud:

Nyt køkken, værdi	90.000 kr.
Værdi af det gamle køkken	- 5.000 kr.
Værdi af forbedringen	85.000 kr.
 Den maksimale godtgørelse:	 101.900 kr.

Det betyder altså, at Larsen får 85.000 kr. udbetalt, hvis han fraflytter boligen samme år, som det nye køkken er fuldført. Herefter nedskrives godtgørelsen med 5 % pr. år de næste 20 år.

Eksemplet illustrerer, at det kan kræve mange penge at bruge sin råderet til større udskiftninger af køkkener og badeværelser. Men det kunne jo også være, at en anden beboer bare ville opsætte to ekstra køkkenskabe efter råderettens regler.

Det er et krav til udlejer (boligorganisationen), at oplysningerne om forbedring af boligen og den beregnede ret til godtgørelse af forbedringen vedlægges lejekontrakten. Det har jo indvirkning for en ny beboer.

### **Får boligafdelingen penge i klemme?**

Spørgsmålet om godtgørelse kan godt bekymre nogle afdelingsbestyrelser, men det er generelt set uproblematisk, og det kan aldrig blive kritisk for en afdelings økonomi at skulle udbetale godtgørelser.

For det første står man jo med en bedre bolig (bedre køkken, bad, isolering eller andet).

For det andet nedskrives værdien af godtgørelsen med minimum 5 % om året, og for det tredje kommer pengene igen fra den nye beboer.

Når en ny beboer skal flytte ind i en bolig, hvor der er sket en forbedring efter råderetten, er der nemlig to muligheder:

- Den nye beboer kan betale for hele forbedringen med det samme (den nedskrevne værdi kontant).
- Den nye beboer kan acceptere en midlertidig huslejeforhøjelse over et bestemt antal måneder (afdelingen finansierer og beboeren afdrager, kan man sige). Afdelingens midler må forrentes med almindelig bankrente.

Der er en teoretisk mulighed for, at nogle af de moderniserede boliger kan være svære at leje ud. Det er dog kun i situationer med udlejningsvanskeligheder i afdelingen kombineret med meget dyre råderetsarbejder.



# Råderetskataloget

Råderetskataloget er et centralt papir for alle beboere i en almen boligafdeling. Her samles alle oplysninger om, hvad man har lov til at gøre - inde i og udenfor boligen - altså udover den fastsatte ret til at udføre alle forbedringer inde i boligen.

Det er en vigtig pointe, at et råderetskatalog er noget helt særligt for den enkelte boligafdeling. Man kan ikke bare presse den samme model ned over hovedet på alle afdelinger i Danmark. Et katalog skal drøftes og tilpasses den lokale afdeling, og endelig skal det forelægges beboerne på et afdelingsmøde og godkendes med almindeligt stemmeflertal og efterfølgende godkendes af organisationsbestyrelsen for at være gyldigt.

En anden vigtig pointe er, at man som beboer trygt kan forbedre eller forandre sin bolig efter gældende råderetskatalog i afdelingen. Det kan ikke senere gå hen og blive i strid med nye regler.

Når der vedtages et nyt råderetskatalog, så har det ikke tilbagevirkende kraft.

### Præcise beskrivelser

Det er en fordel at være præcis i beskrivelserne i råderetskataloget. Det sikrer god information til beboerne, og inspektøren får en chance for at administrere råderetten på en ensartet og retfærdig måde.

På næste side kan du se et eksempel fra et råderetskatalog for afdelingen Fortunen Øst i Lyngby Boligselskab. Hele kataloget kan ses i bilag 2.

## Liste over tilladte boligændringer

### 1. Boligændringer som ikke kræver retablering ved fraflytning:

Blending af mellemdør  
Malerbehandling af hoveddør  
Skabe i entré  
Ændring af gulvbelægning  
Køkkenskabe

### Bemærkninger:

*Mellemdøre må overfladebehandles med maling. Ved blending af mellemdøre skal de nedtagede døre og karme opbevares på ejendommen.*

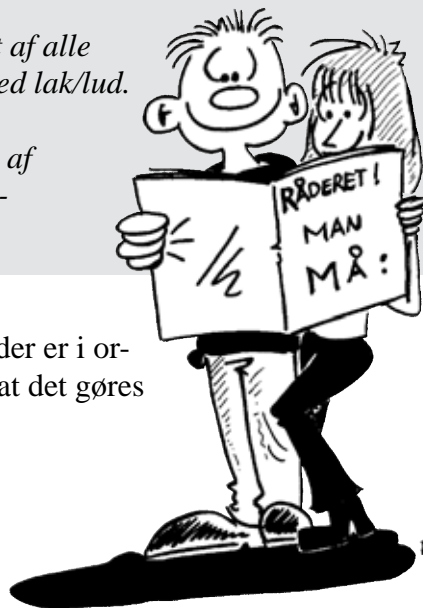
*Hoveddør må kun males på den indvendige side.*

*Indbygget skab i entré må gerne flyttes. Antal af skabe skal forblive uforandret. Vær opmærksom på, at der ikke er lagt parketgulv under de indbyggede skabe i entreen. Hvis skabene flyttes, skal gulvet retableres med nye parketbrædder. Skabslåger må overfladebehandles med maling.*

*Det er tilladt at lægge nyt gulv i parket af alle træsorter, der er overfladebehandlet med lak/lud.*

*Køkkenskabe må gerne flyttes. Antallet af skabe skal forblive uforandret. Køkkenskabene kan malerbehandles/lakeres.*

Den enkelte beboer kan altså læse, hvad der er i orden og ikke mindst hvad der kræves, for at det gøres korrekt og lovligt.



## Forbedring eller boligændring

Når man udarbejder et råderetskatalog, er det vigtigt at spørge:

- Er dette en forbedring eller en boligændring?

*Forbedringer øger det lejedes værdi.* Det kan f.eks. være en ny udestue eller en ny carport.

Andre ting kan udføres efter reglerne om råderetten, men de er *ikke* forbedringer af det lejedes værdi.

For eksempel kan det godt være, at et altangulv bliver pænere af at få en gang betonmaling, men i sig selv er det ikke en forbedring.

*Ændring af farven på altangulvet er ikke en forbedring, men en forandring.*



Hvorfor skal man tage stilling til det spørgsmål? Jo, for forbedringer giver **ret** til en økonomisk godtgørelse til beboeren, *hvis* denne flytter.

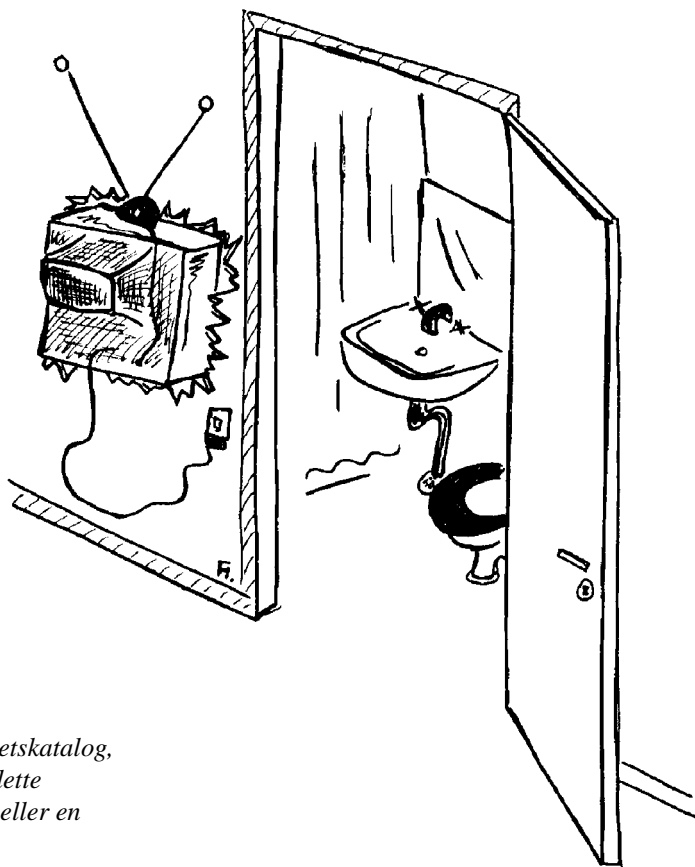
Når der ikke er tale om en forbedring, men en forandring, så skal afdelingsmødet beslutte, om det pågældende stykke arbejde skal reableres, når beboeren flytter.

Hvis afdelingen (afdelingsmødet) vedtager et krav om reablering, skal beboeren betale et depositum til afdelingen. Disse penge skal være med til at dække omkostninger ved reablering, hvis beboeren ikke har sørget for reablering ved fraflytning, sådan som han har pligt til.

Afslutningsvis: Et råderetskatalog skal *ajourføres* med jævne mellemrum for at være et tidssvarende råderetskatalog!

Så må beboerdemokratiet i arbejde igen og tilføje eller ændre i kataloget. Nye forslag til råderetskataloget afleveres til afdelingsbestyrelsen, som vil tage det med på næste planlagte afdelingsmøde eller eventuelt et ekstraordinært møde.

Afdelingens råderetskatalog kan altid hentes på KAB's hjemmeside [www.kab-bolig.dk](http://www.kab-bolig.dk).



*Når man udarbejder et råderetskatalog, er det vigtigt at spørge: "Er dette stykke arbejde en forbedring eller en boligændring?"*

## Konflikter - hvad så?

Hvis inspektøren/ejendomskontoret og en beboer ikke kan blive enige om en løsning på en konflikt i en sag om råderet, så er det muligt for begge parter at inddrage en uvildig part: Beboerklagenævnet i kommunen.

Beboerklagenævnet har en jurist som formand og en repræsentant for henholdsvis beboer- og udlejer-siden.

Det koster kun 119 kroner at indgive en sag til et beboerklagenævn (sats for 2006, gebyret reguleres en gang om året).

Et beboerklagenævn er ikke en domstol, men et middel til at opklare uenigheder i en sag hurtigere end ved boligretten.

Alle sager, der handler om råderet, kan behandles.



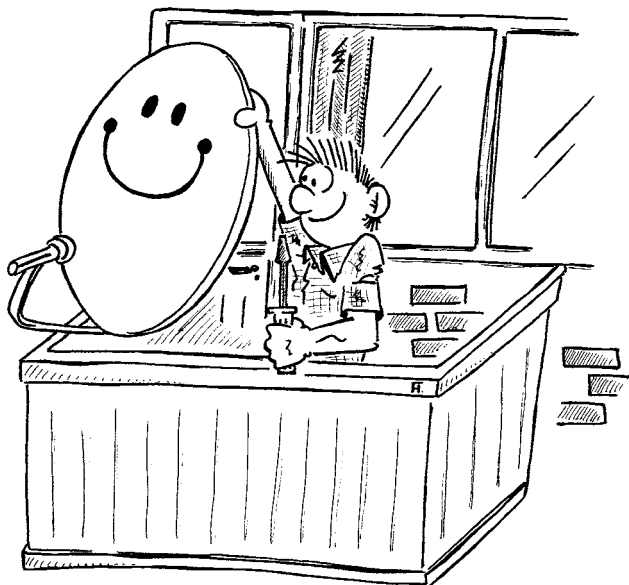


Teknisk set er “installationsretten” ikke en del af råderetten. Det er dog tæt på, for den handler også om, at beboeren i en almen bolig har ret til at forandre eller forbedre sin bolig.

Beboere i en almen bolig har ret til at udføre *sædvanlige* installationer i boligen. Det vil f.eks. sige at få installeret en opvaskemaskine eller en vaskemaskine, når det gøres lovligt og kan lade sig gøre rent praktisk (med afløb og m.h.t. el-kapaciteten i boligen).

*Installationsretten giver en beboer i en almen bolig ret til at udføre installationer af bl.a. antenne og parabol.*

Andre eksempler er alle hårde hvidevarer, ekstra telefonstik, et ISDN-stik til computer/ISDN-telefon og antenne eller parabol (opsætningen sker efter udlejers anvisning).



## Bemærk forskellen til råderet:

- Installationsretten giver ikke ret til nogen godtgørelse, når man flytter. Til gengæld er installationen ens personlige ejendom, og man kan tage den med sig ved fraflytning - f.eks. hvis beboeren har købt og fået installeret en opvaskemaskine.
- Boligorganisationen kan kræve retablering og depositum, men den behøver altså ikke gøre det.

Beboeren skal meddele boligorganisationen (det sker normalt via ejendomskontoret), at man har tænkt sig at tilslutte f.eks. en vaskemaskine eller en opvaskemaskine.

I råderetskataloget er det fornuftigt også at skrive om installationsretten og de praktiske forhold i afdelingen, om evt. tekniske begrænsninger og krav om depositum og forsikring af installationen.

Især retten til at sætte en antenne eller parabol op kan kræve meget fod-arbejde af en afdelingsbestyrelse med inspektøren som konsulent. De lokale forhold kan f.eks. godt kræve forskellige løsninger fra bygning til bygning.

## Afslutningsvis

Med denne pjece har du forhåbentlig fået klar besked om råderetten og om installationsretten. KAB kan yderligere levere rådgivning om f.eks. arbejdet med at udarbejde råderetskataloger.

Det skal også nævnes, at der er yderligere en mulighed for forbedringer, især af køkkener, badeværelser og altaner: Individuelle moderniseringer. Her er princippet, at moderniseringen foregår i etaper, hvor beboerne frivilligt kan deltage eller lade være. Afdelingen finansierer moderniseringen, og de beboere, som siger ja til f.eks. at få nyt køkken, betaler en lejeforhøjelse. Lejeforhøjelsen gælder typisk i 10-20 år, og den skal dække omkostningerne og forrentningen for boligafdelingen. Ved fraflytning betaler den nye beboer huslejeforhøjelsen perioden ud.

Til finansieringen kan en boligafdeling dels bruge den såkaldte “egen trækingsret” i Landsbyggefonden til at finansiere moderniseringerne (hvis boligorganisationen godkender dette), dels kan man bruge afdelingens egne midler, når likviditeten er god.

Endelig er der mulighed for, at afdelingsmødet godkender finansiering med almindelige realkreditlån, hvis der er “plads” i ejendommen til at låne - med sikkerhed i murstenene.

Alt dette forudsætter en godkendelse på et afdelingsmøde og af boligorganisationen.

Individuelle forbedringer efter denne model kan være en effektiv måde at få flere beboere på banen med ønsker og behov om forbedringer til boligerne og samtidig give adgang til en fornuftig finansiering.

Individuelle moderniseringer er beskrevet i detaljer i værktøjspjece nr. 16.



### Kapitel 18

#### *Råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer i almene boliger*

§ 82. Lejeren har ret til at udføre forbedringer af boligen og ved fraflytning få økonomisk godtgørelse for de afholdte udgifter. Retten omfatter ikke hårde hvidevarer. Ud over at udføre forbedringer har lejeren ret til uden godtgørelse at flytte og fjerne ikke-bærende skillevægge og at opsætte skillevægge i sædvanligt omfang, jf. dog § 88, stk. 1.

*Stk. 2.* For arbejder, som gennemføres efter stk. 1, anvendes vedligeholdelsesreglementer fastsat i medfør af § 25, stk. 2, i lov om leje af almene boliger tilsvarende.

§ 83. Afdelingsmødet kan ved almindelig stemmeflerhed beslutte, at der kan gennemføres andre arbejder end de arbejder, der er nævnt i § 82, stk. 1. Arbejderne skal vedrøre den del af det lejede, som ligger uden for selve boligen.

*Stk. 2.* De arbejder, der er omhandlet i stk. 1, kan være forbedringsarbejder og arbejder, som ikke er forbedringer. Afdelingsmødet kan, for så vidt angår arbejder, der ikke er forbedringsarbejder, beslutte, om lejeren skal foretage reetablering ved fraflytning. Hvis lejeren skal foretage reetablering, skal lejeren betale et rimeligt depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne.

*Stk. 3.* Afdelingsmødets beslutninger skal godkendes af boligorganisationens bestyrelse. § 82, stk. 2, anvendes tilsvarende.

*Stk. 4.* Boligorganisationen skal for hver afdeling udarbejde en fortegnelse over de arbejder, der kan udføres ifølge afdelingsmødets beslutninger efter stk. 1. Boligorganisationen foranlediger, at lejerne får udleveret denne fortegnelse. Nye lejere skal have fortegnelsen udleveret i forbindelse med lejeaftalens indgåelse.

§ 84. Har afdelingsmødet ikke truffet beslutning efter § 83, stk. 1, kan boligorganisationen indgå aftale med den enkelte lejer om udførelse af arbejder, som vedrører den del af det lejede, der ligger uden for selve boligen.

*Stk. 2.* Boligorganisationen kan indgå aftale med den enkelte lejer om udførelse af andre arbejder i boligen end de arbejder, der er nævnt i § 82, stk. 1.

§ 85. De arbejder, der udføres efter reglerne i dette kapitel, skal være rimelige og hensigtsmæssige. Arbejderne må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens eventuelle karakter af bolig, der er velegnet for ældre og personer med handicap. Medfører arbejderne særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, forhøjes lejerens leje tilsvarende.

§ 86. Aftaler efter § 84 skal indgås skriftligt. Det skal fremgå af aftalen, hvilke arbejder lejeren kan udføre. Eventuelle vilkår, herunder om frister og reetablering ved fraflytning, skal ligeledes fremgå af aftalen. § 82, stk. 2, og § 83, stk. 2, 3. pkt., anvendes tilsvarende.

§ 87. Inden lejerer iværksætter arbejder omfattet af § 82, stk. 1, og § 83, stk. 1, skal lejerer anmelde de pågældende arbejder til boligorganisationen, som påser, at lejerer har ret til at udføre arbejderne. Forudsætter arbejderne kommunalbestyrelsens godkendelse efter § 28 i lov om almene boliger m.v. eller byggesagsbehandling efter byggeloven, meddeler boligorganisationen lejerer, at iværksættelse må afvente kommunalbestyrelsens afgørelse. Nødvendig byggesagsbehandling forestås af boligorganisationen og betales af lejerer.

*Stk. 2.* Er et skriftligt begrundet afslag på en anmeldelse eller en skriftlig meddelelse efter stk. 1, ikke meddelt lejerer inden 8 uger efter boligorganisationens modtagelse af anmeldelsen, kan lejerer påbegynde arbejdet. Ved beregning af fristen ses bort fra juli måned.

§ 88. En lejer, der har gennemført forbedringer, jf. § 82, stk. 1, 1. pkt., har ret til økonomisk godtgørelse. Det samme gælder en lejer, som har gennemført skillevægsarbejder, jf. § 82, stk. 1, 3. pkt., i forbindelse med forbedringer. Det samme gælder endvidere en lejer, som har gennemført forbedringsarbejder omfattet af §§ 83, stk. 1, og 84, stk. 1. Det er dog en forudsætning, at reglerne i § 87 er iagttaget.

*Stk. 2.* Der kan ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende installationer.

*Stk. 3.* Godtgørelsen udbetales af boligorganisationen ved lejerens fraflytning. Organisationen kan foretage modregning i godtgørelsen for lejerens forpligtelser over for organisationen.

*Stk. 4.* Godtgørelsen beregnes på grundlag af afholdte udgifter, som skal dokumenteres efter arbejdernes afslutning og påtegnes lejekontrakten. Boligorganisationen skal besigtige forbedringerne m.v. Boligorganisationen kan reducere beregningsgrundlaget for godtgørelsen med værdien af eksisterende installationer og bygningsdele m.v., som er omfattet af forbedringsarbejderne m.v. Boligorganisationen kan endvidere reducere beregningsgrundlaget for godtgørelsen, hvis udgifterne skønnes at være uforholdsmæssigt høje.

*Stk. 5.* Godtgørelsen beregnet efter stk. 4 reduceres med eventuel støtte efter anden lovgivning. Godtgørelsen kan højst udgøre 100.000 kr. Som afholdte udgifter kan alene medregnes udgifter til virksomheder, der er registreret efter lov om almindelig omsætningsafgift. Det nævnte beløb er opgjort i 2005-niveau og reguleres én gang årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i juni måned året før det kalenderår, reguleringen vedrører.

§ 89. Der kan ydes godtgørelse for flere forbedringer m.v. i samme bolig, selv om arbejderne ikke udføres samtidig. Under hensyntagen til nedskrivningen efter § 90, kan den samlede godtgørelse til en lejer dog aldrig overstige beløbsgrænsen i § 88, stk. 5.

§ 90. Den oprindeligt beregnede godtgørelse nedskrives over mindst 10 og højst 20 år afhængig af arbejdernes forventede holdbarhed, med-

mindre der aftales en hurtigere nedskrivning mellem lejeren og boligorganisationen under hensyn til arbejderens karakter.

§ 91. Ved ophør eller ændring af en ordning efter § 83, stk. 1, kan der ikke ske indskrænkninger i lejerens ret til godtgørelse for forbedringsarbejder, der er udført efter den hidtil gældende ordning.

§ 92. Den nye lejer, der flytter ind i en bolig, hvor den tidligere lejer har gennemført forbedringer m.v., skal betale afdelingens udgifter til godtgørelse. Ved indgåelse af lejeaftalen kan den nye lejer vælge mellem kontant betaling af udgiften eller en lejeforhøjelse, som modsvarer udgiften, og som ophører, når nedskrivningsperioden udløber, jf. § 90.

*Stk. 2.* Vælger den nye lejer en lejeforhøjelse, skal boligorganisationen sikre, at afdelingens udgift til godtgørelsen finansieres på den billigste måde. Ved finansiering med boligorganisationens eller afdelingens midler beregnes rente svarende til normal bankrente for tilsvarende lån. Forrentningen af udgiften skal indgå i lejeforhøjelsen.

§ 93. En lejer, der har betalt afdelingens udgift til godtgørelse med kontant betaling efter § 92 og fraflytter boligen, før der er sket nedskrivning af godtgørelsen efter § 90, har ret til økonomisk godtgørelse svarende til det nedskrevne godtgørelsesbeløb modregnet eventuelle forpligtelser over for boligorganisa-

tionen. Den nye lejer, der flytter ind i boligen, betaler afdelingens udgifter hertil efter reglerne i § 92.

§ 94. Uenighed om lejerens rettigheder og forpligtelser efter dette kapitel afgøres af beboerklagenævnet, jf. § 41 i lov om leje af almene boliger.

§ 95. Bestemmelserne i §§ 82-94 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger, som ejes af kommuner, amtskommuner og selvejende institutioner, og på almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.





## Generelt om boligændringer og forbedringer

Lov om leje af almene boliger giver en række muligheder for, at den enkelte beboer kan indrette sin bolig efter egne ønsker og behov.

1. juli 2005 er reglerne ændret for, at der kan anlægges en fleksibel og liberal praksis, således at beboerne får mulighed for at udføre flere arbejder og ikke mindst forbedringer i boligen, end man kunne tidligere.

Der er tre typer af muligheder for at ændre og/eller forbedre boligen:

### 1. Råderet inde i boligen

Det er nu tilladt at udføre alle råderetsarbejder, der er forbedringer.

Det er endvidere tilladt at opsætte/nedtage ikke bærende skillevægge, men der gives ikke godtgørelse.

Det er ikke tilladt at installere hårde hvidevarer under råderetten.

Herudover er det muligt for den enkelte boligorganisation at tillade, at der inde i boligen kan udføres andre arbejder, der ikke er forbedringsarbejder (boligændringer).

### 2. Råderet udenfor boligen

Her er det muligt at tillade, at der kan udføres arbejder udenfor boligen.

Det er afdelingsmødet der bestemmer, hvilke arbejder der kan tillades. Der kan være tale om forbedringsarbejder, men også arbejder der ikke er forbedringer (boligændringer).

### 3. Installationsretten

Her gives der ret til at udføre sædvanlige installationer i boligen, herunder ret til at opsætte antenne for at modtage radio- og tv-programmer. Reglerne herfor er fastlagt i loven med tilhørende bekendtgørelse og vejledninger. *Under installationsretten er det tilladt at installere hårde hvidevarer.*

I det efterfølgende er de tre rettigheder beskrevet, men følgende generelle regler er gældende:

- Der skal altid fremsendes en ansøgning/anmeldelse til boligorganisationen – i praksis til KAB.
- Råderetsarbejder må ikke sættes i gang, før der foreligger en skriftlig tilladelse fra boligorganisationen (KAB).

Hvis ikke der foreligger et skriftligt afslag senest 8 uger efter, at boligorganisationen (KAB) har modtaget en anmeldelse om arbejder, der hører under Råderet inde i boligen eller Råderet udenfor boligen, kan beboeren dog påbegynde arbejdet uden tilladelse. Ved beregningen af fristen ses bort fra juli måned. Arbejder under Installationsretten skal kun anmeldes og kan påbegyndes umiddelbart efter anmeldelsen, men love og regler skal overholdes, så det anbefales at afvente boligorganisationens svar.

- En beboer, der har gennemført forbedringer omfattet af Råderet inde i boligen og Råderet udenfor boligen, har ret til godtgørelse efter reglerne i loven. Der kan ikke gives godtgørelse for arbejder, der ikke er forbedringer, og heller ikke for arbejder under Installationsretten.
- For arbejder, der ikke er forbedringer (boligændringer), og hvor der kræves retablering ved fraflytning, skal der altid betales et rimeligt depositum til sikkerhed for udgifterne til retablering.
- Godtgørelsen for forbedringsarbejder er for 2006 fastsat til maksimalt 101.900,00 kr. Godtgørelsen afskrives over 10 - 20 år. Afskrivningsperioden fastsættes efter den enkelte forbedrings forventede holdbarhed. De nærmere regler herfor er fastlagt i loven med tilhørende bekendtgørelse og vejledninger.

## Råderet inde i boligen

Reglerne er beskrevet i *Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 23. juni 2005 - Nr. 627* i § 82 til og med § 95.

### Alle forbedringer er tilladt

Ifølge bekendtgørelsen er alle forbedringsarbejder inde i boligen tilladt, dog skal boligen stadig bevare sit præg af at være en almen bolig.

Forbedringsarbejder giver ret til godtgørelse, medmindre der er tale om særlig energiforbrugende forbedringer.

Der findes dermed ikke en udtømmende liste over, hvilke forbedringsarbejder en beboer kan udføre i sin bolig. På næste side kan du finde eksempler på forbedringsarbejder som inspiration.

### Boligændringer

Hvis der ikke er tale om forbedringsarbejder, men boligændringer, kan boligorganisationen stille krav om, at du retablerer ved fraflytning (fører tilbage til det oprindelige). Der skal i så fald altid betales et depositum. Deposita skal altid betales kontant.

På de følgende sider finder du:

- A) Eksempler på forbedringer du har mulighed for at udføre i din bolig
- B) Liste over hvilke boligændringer du har mulighed for at udføre i din bolig

Hvis du har forslag om tilføjelser til listen over tilladte boligændringer, så kontakt din afdelingsbestyrelse, som kan medtage dine forslag næste gang, råderetskataloget skal revideres. Er du i tvivl om noget, kan du altid kontakte KAB.

## A. Eksempler på forbedringsarbejder:

### 1. **Energibesparende arbejder:**

- Montering af forsatsvinduer
- Installation af termostatventiler
- Installation af elektronisk varmestyringsanlæg
- Indvendig efterisolering

#### **Bemærkninger:**

*Ved installation og montering af termostatventiler skal autoriserede håndværkere benyttes. Kontakt din ejendomsmester herom.*

### 2. **Andre ressourcebesparende arbejder:**

- Opsætning af vandbesparende køkkenbatteri
- Opsætning af vandbesparende håndvaskbatteri
- Opsætning af vandbesparende brusebatteri
- Opsætning af vandbesparende toilet

#### **Bemærkninger:**

*Vær opmærksom på, at det ikke er alle fabrikater af termostatblandingsbatterier, der kan klare tryktabet i ejendommens rørinstallation. Hovedparten af fabrikater har dog termostatblandingsbatterier, som kan udligne tryktabet i ejendommens rørinstallation. Tal med din VVS-installatør herom.*

### 3. **Samlet forbedring af køkken og/eller bad inklusiv eventuel flytning, fjernelse og opsætning af skillevægge:**

- Udskiftning/opsætning af radiator
- Opsætning af vandafvisende vægbeklædning

#### **Bemærkninger:**

*Ved udskiftning af køkkeninventar har den nuværende installation en værdi, som bliver modregnet ved beregning af godtgørelse.*

*Vær opmærksom på, at det ikke er alle fabrikater af termostatblandingsbatterier, der kan klare tryktabet i ejendommens rørinstallation. Hovedparten af fabrikater har dog termostatblandingsbatterier, som kan udligne tryktabet i ejendommens rørinstallation. Tal med din VVS-installatør herom.*

*Udskiftning af el-installationer skal udføres af autoriserede håndværkere og skal overholde stærkstrømsreglementet. Stærkstrømsreglementet kræver, at installationen af hårde hvidevarer er ekstra beskyttet med jordforbindelse eller HPFI-relæ. Ved opsætning af ekstra beskyttelse med HPFI-relæ afholder afdelingen udgiften hertil. Kontakt din ejendomsmester herom.*

*Udskiftning af VVS-installationer skal udføres af autoriserede håndværkere.*

*Ved modernisering af køkken eller bad, hvori der indgår nye fliser, skal der restere 1 m<sup>2</sup> vægfliser.*

*Ved fjernelse/flytning/opsætning af skillevægge skal man være opmærksom på bærende og stabiliserende konstruktioner. Denne forbedring kræver kommunal godkendelse og skal opfylde bygningsreglementets krav herom.*

#### **4. Tekniske installationer, herunder el-installationer:**

- Opsætning af belysningsarmatur
- Opsætning af lampeudtag
- Opsætning af afbrydere
- Opsætning af stikkontakter
- Opsætning af lysdæmpere
- Etablering af flere radio- og TV-udtag
- Etablering af flere telefonstik

#### **Bemærkninger:**

*Stærkstrømsreglementet skal overholdes. Ny installation og forandring af eksisterende må kun udføres af autoriserede håndværkere. Beboeren må dog godt*

*- jævnfør reglerne i stærkstrømsreglementet - udskifte afbrydere, stikkontakter og lampeudtag, men på betingelse af, at beboeren har kendskab hertil. Afdelingen forestår vedligeholdelse af boligens faste el-installationer herunder HPFI-relæer. Kontakt din ejendomsmester herom.*

*Vær opmærksom på, at afdelingen har hybridnet, og anlægget er serieforbundet. Kontakt antennefirma ved ændringer af anlægget, eventuelt via ejendomsmesteren.*

## **5. Andre forbedringsarbejder i boligen:**

Ændring af stuevindue

### **Bemærkninger:**

*Den øverste del af stuevinduet kan ændres, så vinduet kan åbnes og lukkes. Denne forbedring skal udføres af professionelle håndværkere. Kontakt eventuelt ejendomsmesteren herom.*

## **B. Liste over tilladte boligændringer**

### **1. Boligændringer som ikke kræver retablering ved fraflytning:**

Blænding af mellemdør  
Malerbehandling af hoveddør  
Skabe i entré  
Ændring af gulvbelægning  
Køkkenskabe

### **Bemærkninger:**

*Mellemdøre må overfladebehandles med maling. Ved blænding af mellemdøre skal de nedtagede døre og karme opbevares på ejendommen.*

*Hoveddør må kun males på den indvendige side.*

*Indbygget skab i entré må gerne flyttes. Antal af skabe skal forblive uforandret.*

*Vær opmærksom på, at der ikke er lagt parketgulv under de indbyggede skabe i entreen. Hvis skabene flyttes, skal gulvet retableres med nye parketbrætter. Skabslåger må overfladebehandles med maling.*

*Det er tilladt at lægge nyt gulv i parket af alle træsorter, der er overfladebehandlet med lak/lud.*

*Køkkenskabe må gerne flyttes. Antallet af skabe skal forblive uforandret. Køkkenskabene kan malerbehandles/lakeres.*

## **2. Boligændringer som kræver retablering ved fraflytning:**

Nedtagning/flytning af radiator

### **Bemærkninger:**

*Nedtagning/flytning af radiator udføres af autoriserede håndværkere. Kontakt din ejendomsmester herom.*

## **3. Opsætning og nedtagning af ikke bærende skillevægge**

Det er tilladt at opsætte eller nedtage ikke bærende skillevægge. Der skal ikke retableres ved fraflytning, men der gives heller ikke nogen godtgørelse.

De enkelte kommuner har dog mulighed for at begrænse denne rettighed, da antallet af rum i boligen ændres. Når det gælder Fortunen Øst, har vi endnu ikke modtaget besked fra kommunen om deres holdning. Når vi modtager besked fra kommunen, vil retningslinierne vedrørende skillevægge blive skrevet ind i råderetskataloget.

## Råderet udenfor boligen

Reglerne er beskrevet i *Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 23. juni 2005 - Nr. 627* i § 80 til og med § 93.

Råderet udenfor boligen giver kun ret til godtgørelse, hvis der er tale om en forbedring. Hvis der ikke er tale om forbedringsarbejder (boligændringer), kan der stilles krav om retablering ved fraflytning. Der skal i så fald altid betales et depositum. Deposita skal altid betales kontant.

I det følgende kan du læse om, hvilke muligheder der er for at forbedre og ændre udenfor boligen.

Hvis du har forslag om tilføjelser, så kontakt din afdelingsbestyrelse, som kan medtage dine forslag næste gang, råderetskataloget skal revideres. Er du i tvivl om noget, kan du altid kontakte KAB.

### 1. Forbedringsarbejder udenfor boligen:

Ingen.

### 2. Boligændringer der ikke kræver retablering ved fraflytning:

Ændring af farve på altangulv  
Opsætning af markise i stof

### Bemærkning:

*Altangulvet skal malerbehandles med betonmaling.  
Markisen skal vedligeholdes af beboeren. Markisen skal være intakt ved fraflytning. Anvisning på fastgørelse skal følges. Kontakt din ejendomsmester herom.*

### 3. Arbejder udenfor boligen der ikke er forbedringer.

**Her kræves retablering ved fraflytning:**

Ingen.



## Installationsretten

Reglerne er beskrevet i *Lov om leje af almene boliger af 10. september 2004* - Nr. 920 i § 35 og i § 36.

I installationsretten er der listet en række installationer og forbedringer, som beboeren har ret til at foretage, medmindre boligorganisationen v. KAB kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen.

Forskellen på råderet og installationsret er, at man ved fraflytning skal tage installationen med sig, hvis man har brugt installationsretten. Hvis man har brugt råderet, skal installationen blive i boligen ved fraflytning. Under Installationsretten kan der også kræves retablering ved fraflytning

Ønsker du at udføre arbejder, der hører under Installationsretten, skal du give KAB besked, inden du foretager installationen. KAB vil inden 14 dage fremsende en tilladelse/afslag med betingelse/begrundelse herfor. Afdelingen kan stille krav om depositum til retablering. Deposita skal altid betales kontant.

I det følgende kan du læse om mulighederne for at udføre installationer i og forbedringer af boligen under installationsretten i din afdeling. Dette betyder ikke, at det kun er disse arbejder, der kan gennemføres. Er du i tvivl om noget, så kontakt KAB.

### **1. Sædvanlige installationer i boligen:**

- Udskiftning/opsætning af belysningsarmatur
- Udskiftning/opsætning af lampeudtag
- Udskiftning/opsætning af afbrydere
- Udskiftning/opsætning af stikkontakter
- Udskiftning/opsætning af lysdæmpere
- Udskiftning/etablering af flere radio- og TV-udtag

Udskiftning/etablering af flere telefonstik  
Udskiftning/opsætning af termostatventiler på radiatorer  
Installation af elektronisk varmestyringsanlæg  
Opsætning af vandbesparende blandingsbatterier  
Opsætning af brusekabine  
Udskiftning af komfur  
Udskiftning/opsætning af emhætte  
Udskiftning af køleskab  
Installation af vaskemaskine  
Installation af opvaskemaskine  
Installation af tørretumbler  
Opsætning af tørreskab  
Opsætning af strygerulle

**Bemærkninger:**

*Installationer under Installationsretten skal udføres efter gældende love og regler. Se også bemærkningerne under Råderet inde i boligen.*

**2. Opsætning af antenner/paraboler:**

Beboeren har ret til at anbringe radio- og fjernsynsantenne på ejendommen efter boligorganisationens anvisninger til modtagelse af radio- og tv-programmer. Beboeren afholder selv udgiften til opsætning, vedligeholdelse og nedtagning af antenneinstallationen.

**Bemærkninger:**

*For paraboler, der overstiger et omfang på 1 meter i diameter, skal ansøgning indsendes til boligorganisationen, der anmelder dette til Lyngby-Taarbæk Kommune i henhold til bygningsreglementets kapitel 1.6 stk. 1 afsnit e.*

*På grund af modtagerforholdene i afdelingen og blokkenes geografiske placering har det været nødvendigt at anvise forskellige placeringer af paraboler på de forskellige blokke.*

Her er de gældende anvisninger:

**Blok A - Lundtoftegårdsvej 13 - 21 og Blok B - Lundtoftegårdsvej 29 - 37:** Parabolen fastgøres til mast, der monteres under eternitpladerne på elevator-tårne. Kabel fremføres fra ledningstilslutning i parabol henover taget med så meget kabel, at det kan rykkes 10 meter til hver side. Fra lejemålet føres kablet ud gennem vinduespartiet og op langs altanadskillelsen. Derfra føres kablet til taget i et 1/2" galvaniseret elektrikkerrør, som bøjes i en blød bue 25 cm ind over taget. Fra taget føres kablet i dette rør til lejemålet. Det lodrette galvaniserede elektrikkerrør fastgøres forsvarligt med bøjler for hver 50 cm med rustfrie skruer. Alle rør, bøjler og beslag skal males i facadernes eksisterende farver. Tegninger, malingstyper og farver vedrørende opsætning af parabol forefindes på ejendomskontoret. Kontakt din ejendomsmester herom.

**Blok C - Akademivej 3 - 19 og Blok E - Akademivej 29 - 41:** Parabolen opsættes på altangulvet.

**Blok D - Akademivej 21 - 27:** Parabol kan kun opsættes på den sydvendte gavl, da signaler ikke kan modtages andre steder fra bygningen. Parabolen fastgøres ved to tre-punkts-beslag i betonen med rustfrie ståleksplationsbolte. Mellem 3 punkts beslagene og gavlene lægges et lydabsorberende underlag. Øverste beslag monteres 20 cm under tagets zinkafdækning. Mellem de to 3 punkts beslag monteres et 1 1/2" rør. Røret må maksimalt have en højde på 80 cm over tagkant. Parabolen monteres på røret over tagkanten med en afstand på 30 cm af underkant af parabol til overkant af tagets zinkafdækning. Parabol anlægget skal fastgøres og monteres forsvarligt.

Kabel fremføres fra ledningstilslutning i parabol hen over taget med så meget kabel, at det kan rykkes 10 meter til hver side. Fra lejemålet føres kablet ud gennem vinduespartiet, og derfra føres kablet til taget i et 1/2" galvaniseret elektrikkerrør, som bøjes i en blød bue 25 cm ind over taget. Fra taget føres kablet i dette rør til lejemålet. Det lodrette galvaniserede elektrikkerrør fastgøres

*forsvarligt med bøjler for hver 50 cm med rustfrie skruer. Alle rør, bøjler og beslag skal males i facadernes eksisterende farver.*

*Tegninger, malingstyper og farver vedrørende opsætning af parabol forefindes på ejendomskontoret. Kontakt din ejendomsmester herom.*

*Boligorganisationen kræver et passende depositum til sikkerhed for retableringsomkostninger ved nedtagning og/eller fraflytning. Deposita skal altid betales kontant. Beboeren skal forevise forsikringspolice (f.eks. familieforsikring), der dækker beboerens erstatningsansvar for skader, der forvoldes af parabol-anlægget.*

*Den enkelte beboer skal selv bekoste opsætning af parabolantenne.*

*Hvis flere beboere ønsker at opsætte en fælles parabol, forlanger boligorganisationen, at de pågældende beboere stifter en antenneforening, som skal stå for etablering og drift af fællesantenneanlægget. Der skal vælges en bestyrelse for antenneforeningen. Det påhviler bestyrelsen at meddele boligorganisationen, hvem der sidder i bestyrelsen, således at boligorganisationen med frigørende virkning kan henvende sig til disse angående spørgsmål vedrørende antennen. Bestyrelsen skal samtidig sende et eksemplar af foreningens vedtægter til boligorganisationen. Vedtægterne skal indeholde bestemmelse om, at foreningen skal tegne en ansvarsforsikring og en kaskoforsikring vedrørende antennen samt i tilfælde af foreningens ophør bære udgifterne som følge af nedtagning af antennen. Boligorganisationen forlanger, at foreningen indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for boligorganisationens krav mod foreningen. Depositumets størrelse vil fremgå af den aktuelle tilladelse og skal erlægges kontant.*

*Ved væsentlig tilsidesættelse af de pligter, som boligorganisationen har angivet, kan boligorganisationen kræve anlægget nedtaget.*

Bilag 3  
Før og nu

- En oversigt over indholdet i råderetten før og efter 1. juli 2005

	Før	Nu (efter 1. juli 2005)
Hvad må jeg lave om inde i min bolig?	Nærmere fastsatte forbedringer (positivlisten)  Yderligere forbedringer og boligændringer vedtaget af boligafdelingen	Alle forbedringer, som ikke forhindrer, at boligen kan genudlejes som almen bolig eller er umulig af bygningsmæssige eller praktiske årsager  Opsætte og nedtage ikke bærende skillevægge  Andre boligændringer vedtaget af boligafdelingen
Hvad må jeg lave om udenfor min bolig?	Forbedringer og boligændringer vedtaget af boligafdelingen	Forbedringer og boligændringer vedtaget af boligafdelingen
Omfatter råderetten hvidevarer?	Ja	Nej, hvidevarer er nu omfattet af installationsretten
Tilladelse til arbejdet, før du går i gang?	Inspektøren i KAB	Inspektøren i KAB
Godkendelse af det færdige arbejde?	Inspektøren i KAB	Inspektøren i KAB
Maksimal godtgørelse	44.564 kr. (reguleres)	101.900 kr. (reguleres)
Minimumsgodtgørelse	2.594 kr.	0 kr.
Bundfradrag	6.367 kr.	0 kr.
Nedskrivningsperiode	10 år (forbedringers værdi falder med 10% om året)	10-20 år efter vurdering af forbedringens levetid



KAB - Bygge- og Boligadministration er et kundefejt og beboerstyret forretningsførselskab.

Vi administrerer cirka 35.000 lejemål i hovedstadsområdet og leverer byggeforretningsførselse for almene boligorganisationer, kommuner og andre kunder.

Vores overordnede mål er at skabe gode boliger for alle samfundsgrupper. Vi arbejder for et engageret beboerdemokrati, hvor beboeren er i centrum.

Få mere information på [www.kab-bolig.dk](http://www.kab-bolig.dk)

**Dette hæfte er nummer 10 i KAB's værktøjsserie**



**De øvrige pjecer i KAB's værktøjsserie:**

- Nummer 1: Pressekontakt
- Nummer 2: Budget
- Nummer 3: Spilleregler for møder
- Nummer 4: Dirigentens rolle
- Nummer 5: Afdelingsbestyrelsens udgifter
- Nummer 6: Beboerklagenævn
- Nummer 7: Samarbejde og samspil
- Nummer 8: Husorden
- Nummer 9: Energi- og Miljøcentret
- Nummer 10: Råderet
- Nummer 11: Bygherre for et nybyggeri
- Nummer 12: Urafstemning
- Nummer 13: Bygherre for en renovering
- Nummer 14: Byggesager - hvis samarbejdet ender i konflikt
- Nummer 15: Adgang til en bolig
- Nummer 16: Individuelle moderniseringer
- Nummer 17: Kom indenfor - integration i boligområder
- Nummer 18: Husdyr