

Brug af råderet i AlmenBolig+

1. [Dine muligheder](#)
 2. [Forandringsarbejde](#)
 3. [Forbedringsarbejde](#)
 4. [Fremgangsmåde - hvordan kommer jeg i gang](#)
 5. [Hvordan kommer jeg i gang med arbejder der kræver særlig tilladelse](#)
 6. [Vurdering af forbedringsarbejde](#)
 7. [Eksempel på beregning af godtgørelse](#)
-

1. Dine muligheder

Som lejer i en AlmenBolig+ bolig har du mulighed for at præge din bolig individuelt og udføre vedligeholdelses- forandrings- og forbedringsarbejder efter eget ønske. I henhold til din lejekontrakt har du ansvaret for den indvendige vedligeholdelse i bo perioden.

Nedenfor er forklaret de grundlæggende forskelle på vedligeholdelses- forandrings- og forbedringsarbejder.

Vedligeholdelsesarbejder kan være maling af vægge. Lakering af dine gulve. Vedligeholdelse af låse, sanitet, emhætte mv. Ovenstående er på ingen måde udtømmende. Behovet for vedligehold i dit lejemål opstår som følge af dagligt og almindeligt brug. Eksempelvis at du dagligt går på gulvet eller flytter dine spisestole, eller flere gange om dagen åbner og lukker dine køkkenskuffer.

2. Forandringsarbejder

Forandringsarbejder forøger ikke boligens værdi og giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Eksempler på forandringsarbejder kan være: Opsætning af tapet på en malet væg. Maling på en væg i stedet for tapet. Valg af anden gulvbelægning. Valg af anden overfladebehandling på trægulve: malet i stedet for lakeret. Udskiftning af dørgreb og opstilling af skabe. Ovenstående er på ingen måde udtømmende.

3. Forbedringsarbejder

Forbedringsarbejder, også kaldet råderetsarbejder eller råderetten, forøger det lejedes værdi og giver ret til godtgørelse ved fraflytning. Skal ikke retableres ved fraflytning. Du finansierer selv arbejdet. Du skal dog være opmærksom på, at der i forbindelse med din fraflytning foretages en skønsømmæssig vurdering af forbedringernes værdi af en uafhængig vurderingsmand. Forbedringerne skal øge den brugsmæssige værdi af boligen. Værdien af fjernede genstande vil blive fratrukket. Eksempler på forbedringsarbejder kan være: Nyt køkken. Der ligger vedledning på afdelingens hjemmeside. Nyt bad på 1. sal, der ligger vejledning på afdelingens hjemmeside. Opsætning af skillevægge. Montering af nye stikkontakter, afbrydere og lampeudtag

4. Fremgangsmåde - hvordan kommer jeg i gang

Når du skal til at lave om i din bolig, skal du være først gøre dig klart, om det arbejde du skal i gang med, kræver særlig tilladelse, eller om du umiddelbart kan gå i gang.

Arbejder, som kræver særlig tilladelse, må først igangsættes, når KAB har godkendt din ansøgning. Følgende arbejder kræver særlig tilladelse:

Etablering af nyt bad og toilet på 1. sal.

- Ændringer i føringsveje for varmt og koldt vand
- El arbejde

Alt andet arbejde kan du gå i gang med. Er du i tvivl så, spørger du i KAB.

5. Hvordan kommer jeg i gang med arbejder der kræver særlig tilladelse

Arbejder i køkken og bad, der kræver særlig tilladelse, skal ansøges gennem KAB. Du skal være opmærksom på, at der skal tilknyttes en byggeteknisk rådgiver til projektet, som har erhvervsansvarsforsikring, så det er muligt at gøre

krav gældende, såfremt arbejdet er behæftet med fejl, og der sker et uheld. Du må under ingen omstændigheder gå i gang med arbejdet, før du har fået en godkendelse fra KAB.

6. Vurdering af forbedringsarbejde

Har du benyttet dig af råderetten, skal du senest i forbindelse med din opsigelse sørge for at rekvirere en uvildig syns- og skønsmand. Du rekvirerer en syns- og skønsmand via KAB's hjemmeside. Når vurderingen skal foretages, ser vurderingsmanden alene på, hvad dit råderetsarbejde eksempelvis et køkken skønsmæssigt er værd i vurderingsøjeblikket. **Det vil sige at, arbejdet vurderes i forhold til markedspris.**

I vurderingen lægges der blandt andet vægt på følgende parametre:

- Alder
- Hvilken stand er arbejdet i. Hvor meget slid har der været.
- Kvaliteten af det udførte arbejde. Skal være udført forsvarligt og håndværksmæssigt korrekt.
- Brugbarheden af arbejdet. Hvilken værdi tilfører det boligen.

Du må forvente, at den skønsmæssige vurdering ikke nødvendigvis er identisk med de udgifter, som du mener at have anvendt på forbedringsarbejderne.

Du skal være opmærksom på, at såfremt du har fjernet eksisterende installationer eksempelvis en håndvask eller køkkenskabe vil værdien af disse blive fratrukket i opgørelsen. Eksempler på fratrukket værdi kan være udskiftning af blandingsbatterier, toilet, håndvask, køkkenvask, køkkenskabe, køkkenbordsplade mv. Ovenstående er på ingen måde udtømmende.

Vær opmærksom på, at råderetten ikke omfatter installation, vedligehold og udskiftning af hårde hvidevarer, eksempelvis køleskab, fryser, vaskemaskine, opvaskemaskine og tørretumbler. Installering, opsætning, vedligehold og fornyelse af hårde hvidevare er dit eget ansvar, som er præciseret i installationsretten. Det vil sige at du selv skal afholde alle udgifter. Du skal tage de hårde hvidevarer med, som du selv har sat ind. **De giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning.**

Du kan komme ud for den situation, at du som ny indflytter skal overtage et godkendt køkken med et hul i bordpladen, hvor der har siddet et bordkomfur. Bordkomfuret er fjernet af den fraflyttede lejer, da etablering og opsætning af bordkomfuret er en del af installationsretten. I forbindelse med den tidligere lejers fraflytning er køkkenet vurderet og godkendt. Du skal være opmærksom på, at du **ikke** har krav på ændring af bordpladen. Ønsker du en anden bordplade og et almindeligt komfur, skal det ske for egen regning.

Du kan også opleve at der er opsat et skabsmodul til køleskab der ikke passer til dit medbragte køleskab. Også her skal ændringer ske for egen regning.

7. Eksempel på beregning af godtgørelse

I forbindelse med opsætning af dit nye køkken har du fjernet flere oprindelige køkkenelementer.

Der er fjernet:

Underskabe fradrag: 2.200 kr.

Affaldsstativ fradrag: 60 kr.

Skureliste fradrag: 525 kr.

Bordplade fradrag: 1.550 kr.

Sokkel fradrag: 900 kr.

I alt fradrag: 6.450 kr. (alle tal er 2012 niveau)

Der er i stedet opsat flere underskabe af en bedre kvalitet. Ny bordplade af bedre kvalitet med underlimet vask. På modstående væg der opsat flere underskabe og overskabe.

Dette vurderes ved din fraflytning til at have en skønsmæssig værdi af 55.000 kr.

Du vil få udbetalt vurderingsbeløbet fratrukket fradraget på de fjernede elementer på 6.450 kr. **I alt 48.550 kr.**

Den nye lejer kan vælge at betale kontant for forbedringerne eller få en huslejeforhøjelse, som i 2012 tal svarer til 210 kr. om måneden.

Foreligger der allerede en vurderingsrapport for forbedringer ved din indflytning og har du betalt kontakt eller fået en tillægshusleje for forbedringerne, vil du ved din fraflytning få foretaget en ny vurdering, hvorefter en eventuel forringelse af den samlede værdi af forbedringsarbejderne vil blive opkrævet hos dig. Er den samlede værdi forøget, vil du få differencen udbetalt. Hvis du har kontantafregnet, vil du få udbetalt det fulde beløb.