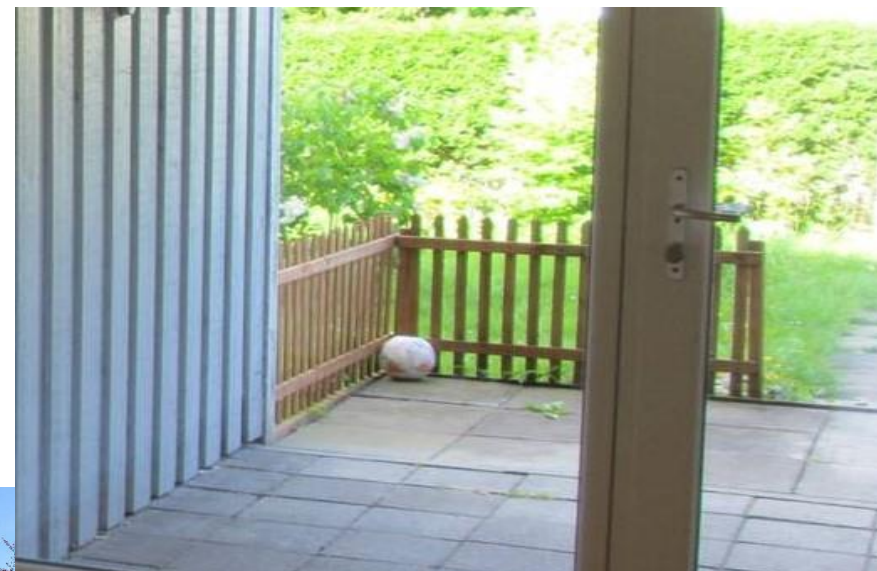




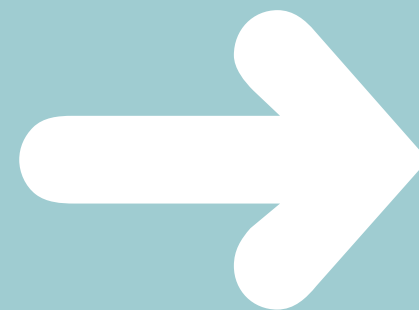
RÅDERET UDENFOR BOLIGEN

Birgitte Foged Christensen, BL
Nov. 2019

Råderet?



**Arbejder udenfor
boligen**



Princippet ved at bo til leje

- Lejer skal have tilladelse fra udlejer, inden et arbejde iværksættes (bkg om drift §89)
- Udlejer skal påtale, hvis lejer iværksætter synlige arbejder – alternativt fungerer det som stiltiende accept

Individuelle løsninger udenfor boligen

Afdelingsmødet beslutter, hvilke arbejder beboerne må lave udenfor boligen – i det lejede (bkg. 85 stk.1):

- En flagstang?
- Et funderet hegn?
- Et drivhus?
- En udestue?
- Fliser i stedet for græs?
- Højbede?
- En markise?
- En udendørs vandhane?

Råderetskatalog

- Arbejder, som er tilladt ude (i det lejede), skal fremgå af råderetskataloget, der fungerer som en positivliste
- Det betyder, at alt "nagelfast" skal lejerne have tilladelse til jf. kataloget
- Anbefaling: lav kataloget rummeligt 😊

Råderetskatalog: Udvidet råderet uden for boligen i Herlevhuse

Arbejder, der hører ind under *Udvidet råderet udenfor boligen*, giver kun ret til godtgørelse, hvis der er tale om en forbedring. Hvis der er tale om forandringsarbejder, kan der stilles krav om reetablering ved fraflytning. Der skal i så fald altid betales et depositum.

Herlevhuse har besluttet, at lejerne må udføre følgende arbejder, hvilket betyder at andre arbejder pt ikke er tilladt. Hvis du mener, at andre arbejder end disse skal være tilladt, så stil forslag på det næste afdelingsmøde. Er du i tvivl om noget, så kontakt ejendomskontoret.

1. Forbedringsarbejder udenfor boligen:

- Carport
- Pergola
- Udestue
- Redskabsskur
- Overdækket terrasse.

Bemærkning:

Ansøgningen til opførelse/ændring af carporte, pergolaer, udestuer, redskabsskure og overdækket terrasser, skal indsendes til boligorganisationen, der anmelder opførelsen/ændringen til Herlev kommune. Opførelsen skal udføres jævnfør godkendte tegninger. Disse forbedringer vil medføre huslejestigning pga henlæggelse til fornyelse/øgede vedligeholdelsesudgifter.

2. Arbejder udenfor boligen der ikke er forbedringer.

Her kræves ikke reetablering ved fraflytning:

- Plantning af hæk og træer
- Stensætning og flise/træbelægning i for- og baghaven.
- Espalier

Bemærkning:

Hegnsløven er gældende. Standardhæk i Herlevhuse er tjørn, liguster og bøg. Beplantninger kan kun ske i samarbejde med ejendomskontoret. Herlevhuse har kun vedligeholdelsen på flisebelægninger til indgangspartier og terrassen. Resterende belægninger og stensætninger vedligeholdes af beboeren og er Herlevhuse uvedkommende.

3. Arbejder udenfor boligen der ikke er forbedringer.

Her kræves reetablering ved fraflytning:

- Opsætning af markise i stof.

Bemærkning:

Markisen skal vedligeholdes af beboeren.

Her kræves depositum.

Individuel råderet – udenfor boligen

Afdelingsmødets beslutninger skal fremgå af et råderetskatalog over tilladte arbejder - fungerer som en positivliste (bkg. §85 stk. 4)

- Nye lejere: **udlever** katalog i forbindelse med lejeaftalen – evt. digitalt
- Lejere: **ændringer indskrives i kataloget, der gøres tilgængelig på afdelingens hjemmeside**
- Godkendes af boligorganisationens bestyrelse

Bemærk

Hvis afdelingsmødet ikke har truffet beslutning om arbejder udenfor boligen, kan lejer og boligorganisationen indgå en individuel skriftlig aftale

Individuelle løsninger udenfor boligen

Arbejderne kan være:

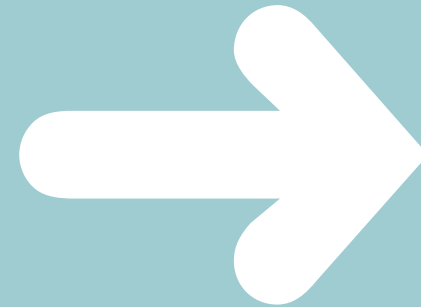
- Forbedringer – blivende arbejder
- Forandringer – blivende arbejder

} skal
vedligeholdes

- Forandringer – der skal reetablering og evt. opkræves depositum

Om arbejdet er en forbedring/forandring, - afgøres objektivt af BO

Vedligeholdelse af råderetsarbejderne



??????

Peter, der bor i et rækkehus, har bygget et cykelskur i henhold til afdelingens råderetskatalog. Cykelskure er vurderet til at være forbedringer.

Efter nogle år trænger skuret til maling, ligesom taget er blevet utæt!

Hvem har som udgangspunkt ansvaret for vedligeholdelsen af skuret?

Vedligeholdelse af råderetsarbejder

- Råderetsarbejderne bliver en del af det lejede fremadrettet – og skal derfor vedligeholdes!
- Udgangspunktet er, at *”Afdelingen skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige”*.
- Der skal derfor henlægges til fremtidig vurderet vedligeholdelse

Vedligeholdelse

→ *"Udlejeren/afdelingen skal holde afdelingen og det lejede forsvarligt vedlige..." LLA § 24 stk. 1*



Vedligeholdelse af råderetsarbejder

LLA §39 stk.2

Udgiften til vedligeholdelse må ikke overføres til andre lejere

Vurderes en udgift til vedligehold og genanskaffelse **betales den af lejereren via en huslejekforhøjelse**

- Vær særligt opmærksom på arbejder som de øvrige lejere ikke har fx carport eller udestue

Vedligeholdelsen

- Få en rådgiver til at udregne vedligeholdelsen!
 - Hvad er levetiden på de forskellige dele af en udestue?
 - Tagrender og inddækning
 - Skal vinduer og døre smøres og justeres?
 - Hvor ofte punkterer ruderne?



Lav en vedligeholdelsesplan og fordel opgaver/betaling mellem lejer og udlejer

Vedligeholdelse

Huslejebesparelse - lejer vedligeholder selv! (LLA §24 stk.4)

Visse udendørsarbejder - i umiddelbar forbindelse med boligen - kan vedligeholdes af lejereren selv

fx **male eller renholde** garage, cykelskur, udestue, hegn

Krav:

- Afdelingsmødet beslutter – skrives i vedligeholdelsesreglementet
- Aftales skriftligt mellem lejer og udlejer

”Glemte” vedligeholdelse

Kan I opkræve en lejer en udgift til vedligeholdelse på et råderetsarbejde i boperioden, hvis I i første omgang har glemt at opkræve det?

Krav til råderetsarbejder

- I skal sikre jer, at arbejderne er:
 - rimelige og hensigtsmæssige
 - af en acceptabel kvalitet -> lav en klar beskrivelse i råderetskataloget og kontrollér arbejdet til sidst
 - udført håndværksmæssigt forsvarligt
 - udført af autoriserede håndværkere hvis lovkrav
 - påført lejekontrakten

Individuel råderet - hvad må man ikke?

- Almindelig vedligeholdelse => der skal henlægges til vedligehold
- Indebærende fare (brand)
- Påføre de enkelte bygningsdele ulemper
- Uhensigtsmæssige i forhold til fælles installationer eller klimaskærm
- Fratage boligen karakter af almen bolig – fx meget dyrt køkken
- Gøre boligen uegnet for handicappede og ældre
- Stride imod lokalplan eller servitutter