

9. Udlejning og anvisning

Efter de gældende regler fører boligorganisationen dels en almindelig venteliste (for boligsøgende udefra) dels en oprykningsventeliste (for lejere i den pågældende boligorganisation).

For ikke at komplicere regelsættet unødigt foreslås det at bibeholde de nuværende ventelister og stille krav om, at listerne suppleres med oplysning om, hvorvidt de boligsøgende ønsker en medejerbolig. Det foreslås derfor, at udlejning af medejerboliger sker efter disse lister.

Det er en vigtig forudsætning for etableringen af medejerboliger, at kommunen fortsat vil være i stand til at løse sine boligsociale opgaver. Med henblik på at sikre den kommunale anvisningsret, herunder at sikre, at kommunen får stillet samme antal boliger til rådighed som før etableringen af medejerboliger, foreslås det, at kommunen kan forlange, at de boliger, der stilles til rådighed for anvisning, skal være almindelige almene boliger. Det betyder, at kommunen kan forlange, at anvisningsretten i de resterende almene boliger forhøjes forholdsmæssigt. Med en andel på 50 pct. medejerboliger betyder det, at anvisningsretten til de resterende boliger kan udvides til 50 pct., dog maksimalt 25 pct. af det samlede antal boliger – almindelige plus medejerboliger – i afdelingen.

Det bemærkes, at der ikke er noget til hinder for, at kommunen anviser til en medejerbolig. Det er dog en forudsætning, at den anviste lejer betaler medejerindskuddet, ligesom der ikke ydes indskudslån til medejerindskuddet.

B. Forbedret råderet

Mens medejerboligen er en mulighed i den kommunale by- og boligpolitik, er råderetten en ret for alle lejere, herunder også medejere, i det almene byggeri til at forbedre sin bolig efter eget ønske. Råderetten er således et bredt virkende instrument, der giver store muligheder for, at individuelle ønsker i højere grad kan indpasses i det almene byggeri.

Det foreslås at udvide og forbedre den gældende råderet ved gøre den mere fleksibel og mere gunstig for lejerne og ved at afbureaukratisere den, således at ordningen bliver mere anvendelig og dermed opfattes som et reelt gode for lejere.

1. Gældende ret

Råderetten blev indført i den dagældende boligbyggerilov i 1993 med det formål at »motivere til individuelle forbedringer af boligstandarden.«. Reglerne blev videreført i almenboligloven og blev pr. 1. juli 1998 overført til den almene lejelov.

Råderetten er en ret for lejeren til at udføre arbejder i det lejede, og ved forbedringsarbejder har lejeren ret til godtgørelse ved fraflytning.

Disse regler gør sammen med reglerne om installationsretten op med lejerens mulighed for at udføre arbejder i det lejede.

Der kan efter de gældende regler alene gennemføres forbedringsarbejder omfattet af en positivliste, som er fastsat i driftsbekendtgørelsen, jf. kap. 18 i bekendtgørelse nr. 1103 af 13. december 2000 om drift af almene boliger m.v.

Ved forbedringsarbejder forstås arbejder, som generelt set forøger det lejedes værdi. Installering af hårde hvidevarer er også omfattet af råderetten, når installeringen sker i forbindelse med udnyttelsen af denne ret.

Afdelingsmødet kan herudover beslutte, at lejerne i afdelingen også skal have ret til at udføre arbejder uden for selve boligen – både forbedringsarbejder og ikke-forbedringsarbejder. Som forbedringsarbejder tænkes f.eks. på carporte og udhuse, mens et ikke-forbedringsarbejde kan være erstatning af en græsplæne med sten eller fliser.

Hvis afdelingsmødet ikke har truffet beslutning om, at lejerne kan udføre andre arbejder end de arbejder, som er omfattet af positivlisten, kan boligorganisationen give de enkelte lejere tilladelse til at udføre de omhandlede arbejder (altså arbejder uden for boligen og både forbedringsarbejder og ikke-forbedringsarbejder).

Boligorganisationen kan også give tilladelse til at udføre andre arbejder inde i boligen end de arbejder, som er omfattet af positivlisten – både forbedringsarbejder og ikke-forbedringsarbejder.

Arbejder ifølge positivlisten og alle andre forbedringsarbejder, som boligorganisationen har tilladt, både i boligen og uden for giver ret til godtgørelse ved fraflytning. Den oprindeligt beregnede godtgørelse nedskrives med 10% hvert år. Når arbejdet er udført, beregner boligorganisationen godtgørelsen på grundlag af de afholdte og dokumenterede udgifter. Der ydes dog ikke godtgørelse for særligt luksuspregede arbejder.

Maksimumsgodtgørelsen andrager 40.997 kr., idet der er et bundfradrag på 5.857 kr. og et mindstebeløbsbeløb på 2.341 kr. Disse 3 beløb reguleres én gang om året efter nettoprisindekset.

Den lejer, som flytter ind efter en lejer, der har forbedret boligen, skal betale den udgift, som afdelingen har haft ved at betale godtgørelse til den fraflyttede le-