

jer. Den nye lejer kan vælge mellem at betale godtgørelsen kontant eller via en lejeforhøjelse, der løber indtil nedskrivningsperiodens udløb. Hvis den nye lejer betaler kontant og flytter inden de 10 år, skal boligorganisationen betale lejeren den nedskrevne godtgørelse, og »lejer nr. 3« skal betale boligorganisationens udgift hertil – enten kontant eller via en lejeforhøjelse. Der ydes boligstøtte til lejeforhøjelsen, men ikke til den kontante betaling.

Herudover eksisterer en model, som ikke udtrykkeligt er beskrevet i de gældende regler, men er indeholdt i den generelle bestemmelse om de aktiviteter, som afdelingsmødet kan beslutte. Den kaldes den individuelle kollektive råderet og går ud på, at afdelingsmødet kan beslutte, at de lejere, som ønsker det, kan få forbedret deres bolig f.eks. med nye køkkener. Her er det boligorganisationen, som finansierer arbejderne og står for selve udførelsen. Organisationens optager et lån hertil, og de pågældende lejere får lejeforhøjelse, der løber indtil lånet er udamortiseret.

2. Forslag til ændringer

Med henblik på at forenkle og afbureaukratisere ordningen vedrørende råderet samt gøre den mere anvendelig og attraktiv for lejerne foreslås at forhøje det maksimale godtgørelsesbeløb og forlænge afskrivningsperioden. Det nuværende maksimumsbeløb på ca. 40.000 kr. dækker kun dårligt udgifterne til f.eks. badeværelsesarbejder, ligesom de fleste forbedringer har en længere levetid end 10 år. Det foreslås derfor, at fordoble både det maksimale godtgørelsesbeløb til 80.000 kr. og afskrivningsperioden til 20 år. Herudover foreslås bundfradraget og bagatelgrænsen tillige ophævet.

Endvidere forbedres ordningen ved at regulere godtgørelsesbeløbet med udviklingen i nettoprisindekset, således at det oprindeligt fastsatte godtgørelsesbeløb for den enkelte lejlighed reguleres en gang årligt.

Med hensyn til positivlisten foreslås den ophævet, og der gives lejeren ret til at udføre alle typer forbedringsarbejder inde i boligen incl. skillevægsarbejder i alle tilfælde, hvor de er nødvendige følgearbejder. Lejeren får tillige ret til at udføre andre skillevægsarbejder med henblik på at tilpasse rumfordelingen til lejeren's behov.

Forbedringsarbejderne må fortsat ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig, men det foreslås, at lejerens spillerum gøres større ved at ophæve reglen om, at der ikke ydes godtgørelse for særligt luksusprægede arbejder, f.eks. gulvvarme i badeværelset.

Et særligt problem ligger i, at råderetten som nævnt indebærer ret til at installere hårde hvidevarer, når det sker f.eks. i forbindelse med en køkkenmodernisering. Afdelingen får nemlig pligt til at vedligeholde hvidevarerne, og hvis man forlænger afskrivningsperioden til f.eks. 20 år, bliver problemet større, eftersom hårde hvidevarer ikke har en levetid på 20 år. Selv om lejeren har pligt til at betale en højere leje, hvis arbejderne medfører særlige vedligeholdelsesudgifter, kan boligorganisationen risikere at få både udgifter og besvær ved det påtvungne ejerskab til sådanne installationer. En lejer, som moderniserer sit køkken, skal imidlertid ikke afskæres fra i denne sammenhæng f.eks. at anskaffe sig en fryser, men det foreslås at begrænse råderetten på dette punkt og i stedet henvise lejeren til at benytte installationsretten. Installationsretten er en ret til at foretage sædvanlige installationer, f.eks. køleskabe og fryser, i det lejede. Disse installationer tilhører lejeren, og boligorganisationen har som følge heraf ingen pligter i relation hertil. Da hvidevaren tilhører lejeren, kan lejeren medtage den ved fraflytning.

Den individuelle kollektive råderet har udviklet sig efter reglernes tilblivelse, og derfor er der nu behov for at præcisere de gældende regler, således at det klart kommer til at fremgå, at afdelingsmødet kan træffe beslutning om, at afdelingen foretager modernisering af enkelte lejligheder – det vil sige af de lejligheder, hvor lejeren måtte ønske det og i overensstemmelse med lejernes ønsker. Da der alene er tale om en præcisering, vil dette ikke i sig selv medføre større boligstøtteudgifter.

Opsummerende foreslås der gennemført følgende ændringer i råderetten:

- Godtgørelsesbeløbet forhøjes fra ca. 40.000 kr. til 80.000 kr. og indekseres med udviklingen i nettoprisindekset.
- Afskrivningsperioden forlænges til 20 år.
- Bundfradraget og mindsteudbetalingsbeløbet ophæves.
- Positivlisten ophæves, og råderetten udvides til alle forbedringsarbejder i boligen.
- Råderetten indskrænkes til ikke at omfatte hårde hvidevarer.
- Reglen om, at der ikke ydes godtgørelse for særligt luksusprægede arbejder ophæves, hvorimod reglen om, at råderetsarbejderne ikke må fratage boligen dens karakter af almen bolig, opretholdes.
- De gældende regler præciseres, således at de udtrykkeligt kommer til at omfatte den individuelle kollektive råderet.