

Ved ændringen bliver det muligt for lejerne i højere grad end hidtil at indrette sig efter deres individuelle ønsker og behov.

Efter de gældende regler har lederen en umiddelbar ret til at udføre bestemte forbedringsarbejder (arbejder som generelt set forøger det lejedes værdi) i boligen, f.eks. energibesparende foranstaltninger og indretning af badeværelse. De tilladte forbedringsarbejder er optaget på en positivliste. Ud over disse forbedringsarbejder har lederen ret til at flytte, fjerne og opsætte skillevægge, hvis sådanne arbejder er nødvendige følgearbejder.

Det foreslås at forbedre råderetten, som den er reguleret i den almene lejelov. Det foreslås dog at opretholde den gældende betingelse om, at råderetsarbejderne ikke må fratage boligen dens karakter af almen bolig. Det foreslås herefter at forbedre råderetten, dels ved at give lederen ret til at udføre forbedringer generelt – dog fortsat kun forbedringer inde i boligen – dels ved at ophæve reglen om, at der ikke ydes godtgørelse for særligt luksusprægede arbejder. Disse ændringer indebærer, at der fremover vil skulle betales godtgørelse i større omfang end i dag, men omfanget heraf vurderes ikke at blive særlig stort. Da råderetsarbejderne som allerede nævnt fortsat ikke må fratage boligen dens karakter af almen bolig, er der stadig grænser for, hvor luksuspræget en lejer kan gøre sin almene bolig. Som eksempel på et arbejde, som vil give ret til godtgørelse efter ændringen, kan nævnes installation af varme i badeværelsesgulvet, idet en sådan installation ikke vurderes at fratage boligen dens karakter af almen bolig.

Herudover foreslås at udvide lejerens ret til at flytte, fjerne og opsætte skillevægge, således at lederen får en generel ret hertil. Udvidelsen vil gøre det muligt for den enkelte lejer at tilpasse rumfordelingen til egne behov. Retten til at udføre sådanne skillevægsarbejder omfatter dog i sagens natur ikke ret til at fjerne bærende skillevægge, ligesom bærende skillevægge kun vil kunne flyttes, hvis det kan ske risikofrit. Skillevægsarbejder, der udføres isoleret, giver ikke ret til godtgørelse, fordi der ikke er tale om forbedringsarbejder. Udføres de derimod i tilknytning f.eks. til indretning af et badeværelse, indgår udgifterne som hidtil i den samlede anskaffelsessum, som danner grundlag for beregningen af godtgørelsen. Der vil ikke skulle ske retablering ved fraflytning.

Lovens regler suppleres af regler i driftsbekendtgørelsen, og det er hensigten også at forbedre sidstnævnte regler. Det er således hensigten at forhøje det maksimale godtgørelsesbeløb fra de nugældende ca. 41.000 kr. til 80.000 kr., at indeksere det godtgørel-

sesbeløb, der fastsættes efter arbejdets udførelse, med udviklingen i nettoprisindekset og at forlænge afskrivningsperioden fra 10 til 20 år. Det er endvidere hensigten at ophæve det gældende bundfradrag og mindsteudbetalingsbeløb.

Efter de gældende regler omfatter råderetten også en ret til at installere hårde hvidevarer i det lejede, f.eks. vaskemaskiner og tørretumbler, når det sker i tilknytning til udførelsen af andre råderetsarbejder. Sådanne installationer kommer til at tilhøre boligorganisationen med deraf følgende pligt til at vedligeholde og forny. Dette påtvungne ejerskab kan være problematisk for boligorganisationerne. Hvis man f.eks. har en afdeling, hvor man har valgt ikke at have sådanne installationer som standardudstyr, indebærer lejerens ret, at organisationen risikerer at få udgifter hertil. Dette problem bliver større ved en forlængelse af afskrivningsperioden, og det er derfor hensigten at indskrænke råderetten på dette punkt. Lejerne vil imidlertid fortsat kunne installere hårde hvidevarer i forbindelse med køkken- og badeværelsesmoderniseringer – lejerne skal blot i stedet for benytte den ret, som de har efter § 35 i loven til at foretage sædvanlige installationer i det lejede. Når lejerne udnytter denne ret, tilhører installationerne lejerne, og boligorganisationen får derfor ikke pligt til at forny og vedligeholde.

Det er endelig hensigten i ændringsbekendtgørelsen at indsætte en bestemmelse om, at råderetten ved nybyggeri – både for medejere og ikke-medejere – indtræder, når lejeaftalen er indgået (underskrevet af parterne), og beboerindskuddet er betalt.

Det er ikke hensigten at ændre de øvrige råderetsregler. Afdelingsmødets kompetence til at beslutte, hvilke arbejder afdelingens lejere skal have ret til at udføre uden for boligen, opretholdes dermed.

Til nr. 9

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring.

Til nr. 12

Ved lejeaftalens indgåelse skal medejeren – ud over det sædvanlige beboerindskud på 2 pct. af anskaffelsessummen – betale det fastsatte medejerindskud. Medejerindskuddet adskiller sig fra beboerindskuddet på flere måder, f.eks. ved at det indekseres, men i den almindelige lejeretlige sammenhæng vil medejerindskuddet skulle behandles efter samme regler som beboerindskuddet. Derfor foreslås, at reglerne om tilbagebetaling af beboerindskuddet, muligheden for at indbringe tvister om tilbagebetalingen for beboerklagenævnet osv. finder tilsvarende anvendelse på medejerindskuddet.