

fra egne ønsker og behov. Regeringen har derfor gennemført en forsøgsordning, hvorefter den enkelte lejer i det almene byggeri inden for visse rammer får mulighed for at købe sin egen bolig. Som ejer har den enkelte en høj grad af dispositionsret over sin bolig og kan indrette sig i overensstemmelse med egne ønsker. Samtidig styrkes den enkeltes økonomiske engagement.

I forlængelse heraf og i overensstemmelse med regeringens »Noget for noget«-princip foreslås det, at lejere, der gør en særlig indsats ved at forbedre deres almene bolig, belønnes med større frihed og større fleksibilitet i råderetten. Det foreslås således, at den enkelte almene lejers engagement i og råderet over sin almene lejlighed styrkes og udvides. En forbedret råderet er et bredt virkende instrument, som har til formål at give den enkelte almene lejer en øget ret til at forbedre sin bolig ud fra egne individuelle ønsker mod et tilsvarende større økonomisk engagement. De øgede individuelle valgmuligheder vil samtidig bidrage til, at den almene bolig fortsat kvalitetsmæssigt er tidssvarende og medvirker derfor til at gøre boligen attraktiv for en bredere kreds af boligsøgende.

Samtidig er det vigtigt for regeringen, at hensigten med det almene byggeri og med den støtte, der ydes, fortsat bevares. Almene boliger skal fortsat være til at betale for personer med almindelige indkomster. Hensynet til den enkelte lejers dispositionsfrihed må derfor vejes op imod de kommende lejeres rettigheder og muligheder. Der må derfor fortsat være grænser for, hvor stor råderetten kan være.

Gældende råderetsregler

Afdelingsmødets muligheder for at forbedre afdelingens boliger (kollektiv råderet)

Efter reglerne i almenboligloven forelægger afdelingsbestyrelsen de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse. Afdelingsmødet har herved mulighed for bl.a. at tage stilling til, om afdelingens boliger skal forbedres (forbedringsarbejder er arbejder, som forøger det lejedes brugsværdi). Hvis der er tale om forbedring af selve boligerne, er udgangspunktet, at alle boligerne bliver forbedret – og forbedret på samme måde – ligesom alle lejerne får en lejeforhøjelse. Dette forhold indebærer, at en lejer, som måske ikke er interesseret i den pågældende forbedring, som udgangspunkt er tvunget til at acceptere forbedringen og den deraf følgende lejeforhøjelse.

Dette kan forekomme uhensigtsmæssigt, hvilket er årsagen til, at der har udviklet sig en praksis, hvorefter afdelingsmødet træffer beslutning om, at de lejere, som ønsker det, kan få udført bestemte forbedringsarbejder, mens der intet foretages hos de lejere, som ikke ønsker forbedringen.

Hvad enten afdelingsmødets beslutning går ud på, at alle afdelingens boliger skal forbedres eller kun de boliger, hvor lejerne er interesseret heri, er der tale om forbedringer, som boligorganisationen gennemfører, og som afdelingen finansierer. Reglerne giver således ikke mulighed for, at afdelingsmødet kan beslutte at give de enkelte lejere ret til selv at gennemføre forbedringer – det vil sige selv bestille håndværkere og selv finansiere forbedringerne. Lejernes ret til selv at gennemføre forbedringer reguleres af reglerne om den individuelle råderet, jf. nedenfor.

Individuel råderet

Råderetten er en ret for den enkelte lejer til at udføre forbedringsarbejder og til under visse betingelser at få en godtgørelse herfor ved fraflytning. Råderetten giver tillige ret til i forbindelse med forbedringsarbejder at udføre skillevægsarbejder. Det er også muligt at benytte råderetten til at installere hårde hvidevarer, når installationen sker i forbindelse med en råderetsforbedring.

Råderetten er reguleret af reglerne i den almene lejelov og driftsbekendtgørelsen. I driftsbekendtgørelsen findes en liste - kaldet positivlisten - over de forbedringer, som lejerne har en umiddelbar ret til at foretage. Det er den enkelte lejer selv, som beslutter at forbedre boligen og selv sørger for, at arbejdet bliver udført og finansieret.

Herudover indeholder driftsbekendtgørelsen regler om afdelingsmødets mulighed for at beslutte, at den enkelte lejer tillige kan udføre arbejder uden for boligen, ligesom der er mulighed for, at boligorganisationen kan indgå aftale med den enkelte lejer om udførelse af sådanne arbejder og andre arbejder inde i boligen end de egentlige råderetsarbejder.

Forbedringsarbejder giver som nævnt under visse betingelser ret til godtgørelse ved fraflytning. Godtgørelsen beregnes, når arbejdet er afsluttet og nedskrives med 10 pct. pr. år. Der kan højst beregnes et godtgørelsesbeløb på 44.564 kr. Der er et bundfradrag på 6.367 kr. og et mindstebetalingsbeløb på 2.545 kr. De anførte beløb er 2005-niveau. Beløbene reguleres én gang om året efter nettoprisindekset.