

*Forslag til ændrede råderetsregler**Afdelingsmødets muligheder for at forbedre afdelingens boliger (kollektiv råderet)*

Som anført ovenfor har der udviklet sig en praksis, hvorefter afdelingen kan beslutte, at de lejere, som ønsker det, kan få gennemført forbedringer mod en lejerforhøjelse.

Det foreslås nu præciseret i almenboligloven, at en almen boligafdeling kan give afdelingens lejere mulighed for efter eget valg at få foretaget forbedringer, som afdelingen finansierer ved låneoptagelse, og som udføres af boligorganisationen. Lånet inkl. omkostninger forrentes og afdrages over huslejen i lånets løbetid. Det foreslås, at finansieringen sker med annuitetslån, der har en maksimal løbetid på 20 år. I de tilfælde, hvor forbedringsarbejderne forældes efter en kortere årrække, f.eks. visse elektroniske løsninger, forudsættes der optaget lån med en kortere løbetid, således at lånet er tilbagebetalt, når installationen er forældet.

Der er tale om en lettilgængelig og anvendelig model, der kan anvendes af boligafdelinger, hvor lejerne ønsker at have en mulighed for at foretage forbedringer, uden at alle boligerne behøver at være omfattet.

Det er afgørende, at boligerne fortsat vil kunne udlejes som almene boliger. Forbedringerne må ikke medføre huslejeforhøjelser, der i praksis betyder, at dette kun vanskeligt kan lade sig gøre. Boligorganisationen skal derfor godkende afdelingsmødets beslutning om at åbne for denne type af forbedringer, og boligorganisationen kan nægte at godkende beslutningen, hvis det vurderes, at de deraf følgende huslejeforhøjelser vil vanskeliggøre udlejning som almen bolig. Kommunalbestyrelsen skal godkende lejerforhøjelser, der overstiger 1 pct. af den gældende leje.

Muligheden for individuelle forbedringer efter almenboligloven omfatter således kun de almene boligafdelinger, hvor afdelingsmødet beslutter, at den skal gælde.

Individuel råderet

Den individuelle råderet er som nævnt reguleret i den almene lejelov og driftsbekendtgørelsen. Der foreslås en række mindre ændringer af den almene lejelov med henblik på at forbedre og udvide denne ret, ligesom driftsbekendtgørelsen vil blive ændret med henblik herpå. Der er således tale om en samlet løsning, der giver alle lejere af almene boliger incitament til og mulighed for at foretage forbedringer af det lejede.

Samlet set er det hensigten at gennemføre følgende ændringer i den individuelle råderet:

- Grænsen for godtgørelse forhøjes fra de nuværende 44.564 kr. til 100.000 kr. (2005-niveau)
- Afskrivningsperioden ændres fra de nuværende 10 år til en periode, der modsvarer forbedringens forventede holdbarhed, dog således at forbedringen afskrives over mindst 10 og højst 20 år, medmindre der aftales en hurtigere nedskrivning mellem lejeren og boligorganisationen under hensyn til arbejdernes karakter
- Positivlisten over tilladte forbedringer ophæves, og alle forbedringer bliver tilladt
- Bestemmelserne om bundfradrag og mindsteudbetalingsbeløb ophæves
- Bestemmelsen om, at der ikke ydes godtgørelse for særligt luksusprægede arbejder, ophæves
- Muligheden for at installere hårde hvidevarer som led i råderetten ophæves
- Der gives tilladelse til at flytte og fjerne ikke-bærende skillevægge og at opsætte skillevægge i sædvanligt omfang.

De gældende regler i almenboligloven, de foreslåede nye regler i denne lov og reglerne om den individuelle råderet regulerer herefter udtømmende den generelle adgang for lejerne i almene boliger til at få foretaget eller selv foretage forbedringer i det lejede.

Ad 3. Udslusningsboliger

Et vigtigt led i forsorgshjemmenes arbejde er botræning med henblik på udslusning til en selvstændig tilværelse samt efterfølgende støtte til de fraflyttede personer for at skabe bedre livsbetingelser og øge mulighederne for integration i lokalsamfundet.

Selv om udslusningen har været godt forberedt bl.a. via botræningsforløb under opholdet på boformen, og der er ydet efterforsorg efter udflytning, er der en gruppe personer, som det er nødvendigt at yde en særlig udslusningsindsats overfor. Ensomhedsproblemer, problemer med at holde lejligheden, problemer med at betale huslejen m.v. kan gøre hverdagen uoverskuelig og let føre til, at beboeren falder tilbage i sit gamle misbrugsmønster, og at boligen mistes som følge deraf.

Denne gruppe af personer har behov for en skånsom overgang fra ophold i midlertidige boformer efter serviceloven til at bo på almindelige vilkår. Som led i understøttelsen af denne proces er det nødvendigt, at der gives de fornødne tilbud til denne gruppe, således at personerne får mulighed for at afprøve evnen til at bo i en almindelig bolig samtidig med, at der stadig er den nødvendige støtte og træning i en periode.