

Vedligeholdelses- og råderetskatalog i afdeling 1074-6 Sundbygård Boligselskabet AKB, København

Vedligeholdelsesreglement

I ansøgningen om, og i ministeriets godkendelse af forsøgsgrundlaget for, AlmenBolig+-konceptet fremgår, at vedligeholdelsesordningen for AlmenBolig+-afdelinger skal være en A-ordning med NI-beløb.

I forhold til den normale A-ordning er der en undtagelsesbestemmelse, som er en væsentlig fravigelse fra loven. Beboerens pligt til istandsættelse nedskrives ikke. Beboeren betaler ikke over sin husleje til istandsættelse ved fraflytning, så vedkommende på et senere tidspunkt gradvist bliver fritaget for pligten til istandsættelse. Denne undtagelse fremgår af § 10 i beboerens lejekontrakt. Den fremgår ligeledes af vedligeholdelsesreglementet.

Råderet og godtgørelse

Indvendig råderet

I AlmenBolig+-afdelinger har beboerne en principiel fri råderet over deres indvendige bolig. Principiel fri råderet betyder, at beboerne kan udføre forbedringer i sin bolig efter eget ønske. Den giver således beboerne næsten ubegrænsede muligheder med hensyn til at investere i sin bolig.

Beboerne skal dog efterleve nogle helt generelle retningslinjer.

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt. Det vil sige, at fornyelses- og forbedringsarbejder skal ligge inden for fornuftige tekniske rammer, og ikke må forårsage skade på boligen eller bygningerne.

Samtidig skal love og regler samt eventuelle krav, der er stillet til kvaliteten for det udførte arbejde, naturligvis overholdes. For eksempel kræves det ved udførelse af visse arbejder, at de kun må udføres af autoriserede håndværkere. For at beboerne kan få en mere specifik information om reglerne, er der udarbejdet beboervejledninger.

Udvendig råderet

For vedligeholdelse, fornyelser og forbedringer der ligger uden for boligen, vil det være beslutninger, der er vedtaget af beboerne i fællesskab på afdelingsmøderne, som er bestemmende for, hvilke arbejder der må udføres.

Godtgørelse for individuelle forbedringer (råderet)

I ansøgningsgrundlaget for forsøget med AlmenBolig+-byggerierne er der en række dispensationer for bestemmelser i henhold til almenboligloven og dens udmøntning.

Følgende undtagelser indgår:

- I forbindelse med fraflytning foretages der en konkret vurdering af forbedringernes værdi ved en uafhængig vurderingsmand
- Der foretages ikke den sædvanlige afskrivning af investeringen
- Der kan udbetales godtgørelse for opsætning af skillevægge efter en konkret vurdering af skillevæggens anvendelighed
- Grænsen for råderetsarbejder kan hæves med 50 %, i forhold til den til enhver tid gælden maksimum for godtgørelse i almene boliger, ved beslutning i boligorganisationen
- Fraflytter afholder udgiften til vurderingsmanden.

Vurderingsmanden

For vurderingsmandens arbejde gælder følgende:

- Vurderingsmanden skal udføre en objektiv markedsmæssig værdifastsættelse af forbedringsarbejder udført i en bolig fratrasket værdien af det bestående
- Vurderingsmanden skal tage udgangspunkt i den seneste udarbejdede forbedringsrapport på boligen, hvis en sådan er udarbejdet
- Værdifastsættelsen skal afspejle værdien på fraflytningstidspunktet. Der er således ikke faste afskrivningsregler som udgangspunkt for vurderingen, men der foretages en konkret vurdering af forbedringen på fraflytningstidspunktet, som danner udgangspunkt for værdifastsættelsen
- Nedskrivning på grund af slid og ælde skal fremgå af vurderingsmandens rapport
- Vurderingsmanden skal vurdere om arbejdet er lovligt, forsvarligt og håndværksmæssigt korrekt udført. I tilfælde med mangler på det udførte arbejde kan forbedringen nedvurderes og/eller tillægges negativ værdi, hvilket kan medføre krav om nedtagning/reetablering af arbejderne

Opgørelse og finansiering

Den lejer der gennemfører individuelle forbedringer finansierer også selv sine forbedringer. Ved andengangs- og efterfølgende udlejninger af lejemål med forbedringer er der 2 muligheder for den nye lejers finansiering af forbedringsudgifterne.

Den nye lejer kan vælge at finansiere forbedringsudgifterne ved:

1. En kontant betaling af forbedringens værdi

Ved fraflytninger af boliger, hvor der ved indflytning har været opgjort forbedringer, nulstilles den tidligere konstaterede godtgørelse.

Der gennemføres en ny vurdering af forbedringerne, som danner udgangspunkt for en afregning af værdien over for den fraflyttende lejer. Har den tidligere opgjorte forbedring mistet værdi, f.eks. på grund af slid og ælde, fratrækkes den nedskrevne værdi den fraflyttende lejers opgørelse.

Godtgørelsens størrelse

Som en del af forsøgsgrundlaget har Socialministeriet givet godkendelse til, at det maksimale godtgørelsesniveau for individuelle forbedringsarbejder (ca. 165.000 kr. i 2011-niveau) må

overstiges med 50 %. Socialministeriet har derudover sat som grænse, at maksimalt 20 % af boligerne kan udnytte loftet på de 50 %.

I § 10 i lejekontrakten er indsat følgende: "Der kan maksimum gives ret til godtgørelse på det beløb, der svarer til det til enhver tid gældende beløb for råderet i den almene bolig (ca. 165.000 kr. i 2011), medmindre der foreligger en anden aftale med boligorganisationen."

Der kan efter beslutning i de enkelte boligorganisationer gives tilladelse til, at maksimumsgrænsen for godtgørelse kan forhøjes med 50 %, i de boliger, hvor der er tilbygget ekstra toilet og/eller badeværelse.

Konsekvenser for afdeling og boligselskab

Hvis en ny lejer, der skal indflytte i en bolig med forbedringer, vælger en lejeforhøjelse, vil det i udgangspunktet være afdelingen, som dækker forbedringsgodtgørelsen til den fraflyttede lejer. Dette kan i særlige tilfælde skabe et likviditetsproblem for afdelingen.

Hvis der opstår likviditetsproblemer for afdelingen, vil boligorganisationen fra sin dispositionsfond skulle yde afdelingen et lån.