

**Byrådssekretariatet
Gladsaxe Kommune**

Rådhus Alle 7, 2860 Søborg
Mail: almeneboliger@gladsaxe.dk

22-05-2023

J. nr. 18-2-03.10.02-A00

Kollektiv råderet – orientering om ny praksis

Almene boligafdelinger kan vælge at gennemføre individuelle forbedringer efter reglerne om kollektiv råderet i almenboliglovens¹ § 37b.

Reglerne om kollektiv råderet giver derimod *ikke* mulighed for at udføre individuelt vedligehold, og ved anvendelsen af den kollektive råderet skal afdelingerne derfor sondre mellem vedligeholdelses- og forbedringsarbejder.

Gladsaxe Kommune har besluttet at inddrage oplysninger om denne sondring ved kommunens behandling af ansøgninger om kollektiv råderet. Den nye sagsbehandlingspraksis **træder i kraft 1. august 2023**, og har således betydning for ansøgninger, som modtages efter denne dato.

Derudover er det til orientering kommunens opfattelse, at afdelingerne kan opkræve betaling for restværdien af den bygningsdel, som beboerne moderniserer via den kollektive råderet.

Gladsaxe Kommune vil nedenfor redegøre for kommunens opfattelse af hhv. forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder samt mulighederne for at kapitalisere en eventuel restværdi ved kollektiv råderet.

Afslutningsvist vil kommunen opsummere, hvilke oplysninger, der fremadrettet vil skulle indgå i en ansøgning om kollektiv råderet.

Vedligeholdelses- og forbedringsarbejder

Gladsaxe Kommune er opmærksom på, at der kan være usikkerhed forbundet med sondringen mellem vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, og at dette navnlig er tilfældet, hvor udførelse af arbejder i en almen boligafdeling indeholder elementer af både forbedring og vedligehold.

Følgende er kommunens generelle opfattelse:²

- *Vedligehold*

Vedligeholdelsesarbejder har til formål at sikre den almene bolig, og skal beskytte denne mod det værditab, som indtræder gennem årene.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1877 af 27.09.2021 om almene boliger m.v.

² Iht. Indenrigs- Boligministeriet analyse; "Den almene boligsektors vedligeholdelse og henlæggelser", februar 2022.

Vedligehold af en bolig er derfor arbejder, som udføres med henblik på at *bevare og opretholde* boligens stand – og som afdelingerne skal udføre i takt med boligens nedslidning og ælde.

- *Forbedring*

Forbedringsarbejder har til formål at *tilføre* den almene bolig en *øget værdi*.

Forbedring af en bolig er derfor arbejder, som hæver boligens stand og medfører en *øget* brugsværdi for beboeren – bedømt ud fra, om arbejderne medvirker til *øget* funktionalitet eller komfort af boligen.

- *Sondringen mellem vedligehold og forbedring*

Ved anvendelse af reglerne om kollektiv råderet skal afdelingerne således differentiere mellem i hvilket omfang der er tale om en *opretholdelse* af boligens oprindelige stand, og i hvilket omfang arbejderne medfører en *øget værdi* af boligen.

Til eksempel vil der ved udskiftning af køkken være tale om en forbedring, når der tilføres noget nyt til boligen – dette kan være flere skabe, *øget* funktionalitet af elementerne eller en bedre udnyttelse af rummet. Hvis udskiftningen af køkkenet *også* er begrundet i et behov for fornyelse grundet nedslidning, vil den pågældende køkkenudskiftning indeholde både et forbedrings- og et vedligeholdelseselement. I hvilket omfang, der er tale om henholdsvis forbedring eller vedligehold, vil bero på en konkret vurdering.

Dette betyder også, at hvis der er tale om arbejder, som *alene* er en opretholdelse af boligernes stand – for eksempel værende en én-til-én udskiftning af et nedslidt køkken – vil reglerne om kollektiv råderet ikke finde anvendelse. Afdelingerne må i stedet udføre disse arbejder som vedligeholdelsesarbejder, og som en beslutning truffet efter almenboliglovens § 37.

Kapitalisering af restværdi

Hvis den kollektive råderet aktiveres inden restlevetiden af en given bygningsdel er udløbet, indebærer dette, at afdelingen ikke får det fulde udbytte af den oprindelige investering i boligen.

Det er på denne baggrund Gladsaxe Kommunes opfattelse, at en afdeling kan stille vilkår om betaling af en eventuel resterende brugsværdi/restlevetid, hvis en beboer vælger at modernisere et køkken eller bad m.v. efter reglerne om kollektiv råderet.

Ved kapitalisering af restværdien kan afdelingerne anvende følgende fremgangsmåde:

- Beboeren betaler den fulde værdi af restlevetiden til boligorganisationen ved moderniseringen, eller

- Beboeren opkræves et separat lejetillæg, med samme løbetid som det beregnede lejetillæg for kollektiv råderet. Hvis beboeren fraflytter inden lejetillægget er bortfaldet, betaler beboeren det resterende beløb ved fraflytning.

Samme princip kan efter kommunens opfattelse udledes af reglerne om individuel råderet i driftsbekendtgørelsens³ § 84, jf. § 90, stk. 4, hvoraf følger, at beboerens godtgørelse ved fraflytning for en individuel modernisering, kan beregnes således, at der sker en forholdsmæssig reduktion i godtgørelsen for restværdien af de eksisterende bygningsdele.

Hvad ansøgninger om kollektiv råderet fremadrettet skal indeholde

Ansøgninger om kollektiv råderet skal i dag indeholde:

- Navn på boligorganisation og afdeling
- Beskrivelse af projektet (antal boliger, projektdetaljer, levetidsbetragtning mv.)
- Beskrivelse af økonomi (omkostninger, finansiering, lejepåvirkning mv.)
- Oplysning om godkendelse i organisationsbestyrelsen og på afdelingsmødet
- Vurdering af boligernes/afdelingens evne til at bære lejestigningen

Fra 1. august 2023 skal ansøgningerne også indeholde:

- Boligorganisationens vurdering af arbejdernes karakter – dvs. om der helt eller delvist er tale om forbedringsarbejder.

Hvis projektet indeholder elementer af vedligehold, skal der redegøres for fordelingen mellem hhv. forbedring og vedligehold, ligesom beskrivelsen af projektets økonomi i øvrigt skal tage højde herfor.

Vi bestræber os på at behandle projekterne så hurtigt som muligt. Hvis projektet er komplet beskrevet og indeholder samtlige relevante oplysninger, vil vi i de fleste tilfælde kunne sende en afgørelse indenfor 4 uger fra modtagelsen af en ansøgning.

Er der kommentarer eller spørgsmål til kommunens sagsbehandling af ansøgninger om kollektive råderetsarbejder, er I velkomne til at kontakte mig på almeneboliger@gladsaxe.dk eller telefon 39 57 53 09.

Venlig hilsen

Ditte Reinstrup Bihlet