

Råderetsaftale, iht. lejelovens § 145

Du kan vælge selv at finansiere moderniseringen – så indgår du en råderetsaftale. Denne type aftale betyder, at det er dig, der er bygherre, og at du står for at udfærdige tegninger, materialelister, indhenter tilbud, styre projektet og kvalitetssikre det udførte arbejde.

Du skal være opmærksom på, at administrationen konkret skal godkende projektet, inden du går i gang, og også stiller krav til de håndværksmæssige standarder og materialevalg.

For at være omfattet af reglerne om råderetsaftaler skal arbejderne være rimelige og hensigtsmæssige.

En råderetsaftale betyder blandt andet, at en del af forbedringsværdien kan godtgøres ved fraflytning, inden for visse beløbsgrænser, der reguleres årligt. Den oprindelig beregnede godtgørelse nedskrives med 10 pct. for hvert år, forbedringen m.v. har været i brug, første gang dog først 2 år efter at forbedringen er taget i brug.

Processen forløber sådan:

- Du kontakter dit ejendomskontor, som besigtiger dit lejemål og afgør, om der er grundlag for at gennemføre den ønskede modernisering.
- Er der grundlag for moderniseringen udfærdiger du projektmateriale – tegninger, tegninger over detaljeløsninger, arbejdsbeskrivelser, materialevalg, kvalitetssikringsplan, overordnet tidsplan m.m.
- Administrationen skal godkende materialevalg samt de tilbud, du indhenter hos fageller hovedentreprenør, herunder om der er nogle af arbejderne, der kan udføres for midlerne på kontoen for indvendig vedligeholdelse. Du koordinerer selv entrepriserne og sørger for evt. myndighedsgodkendelser. Undervejs i byggeriet skal kvalitetssikringsplanen følges nøje.
- Alle fakturaer og evt. tilbud skal gemmes og indsendes i kopi til administrationen.
- Når arbejdet er afsluttet, skal ejendomskontoret eller administrationen besigtige og godkende det udførte arbejde. Herefter underskrives råderetsaftalen.

Du skal være særligt opmærksom på:

- At alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt og efter gældende lovgivning.
- El- og VVS-arbejde skal udføres af autoriserede håndværkere.
- Alle materialer, der anvendes, skal være godkendte og opbygges, monteres og bruges i overensstemmelse med producenternes anvisninger.
- Alle skjulte installationer og arbejder, som senere ikke kan besigtiges, skal dokumenteres med fotos.
- Alle øvrige centrale dele af byggeriet skal ligeledes dokumenteres – f.eks. gulvkonstruktion og vådrumsmembran.
- Du skal være særligt opmærksom på, at der er specielle regler for, hvordan badeværelser bygges.
- Byggeaffald skal bortskaffes korrekt og må ikke placeres ved storskrald.
- Trapper og andre fællesarealer skal rengøres løbende, hvis de bliver beskidte som følge af håndværkernes arbejde.
- Evt. eget arbejde er ikke godtgørelsesberettiget.
- **Du er erstatningsansvarlig for skader, der er forårsaget af de foretagne installationer ifb. med forbedringerne.**
Udlejer kan kræve, at du ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret
- Du kan læse mere om råderetsaftaler i Lejelovens § 145