

At bo i en almen bolig





Almene boliger er et tilbud til alle

Velkommen i din almene bolig!

Denne pjece fortæller om det almene byggeri og giver en kort orientering for nye beboere.

Det almene byggeri er demokratisk opbygget med beboerflertal i alle styrende organer.

Ingen skal tjene på huslejen i det almene byggeri. Boligerne er opført i samarbejde med kommunen, som også kan disponere over hver fjerde lejlighed til kommunens boligsociale forpligtelser.

Lejen er omkostningsbestemt. Det vil sige, at regnskabet for en boligafdeling så vidt muligt skal balancere år for år.

Hver afdeling er en selvstændig økonomisk enhed, hvis økonomiske midler ikke kan bruges andre steder i boligorganisationen.



En særlig forpligtelse

Det almene byggeri er for alle, men har særlige sociale forpligtelser over for de befolkningsgrupper, der har særlige boligbehov. Det gælder f.eks. unge under uddannelse og andre unge, der har boligproblemer, ældre og handicappede, enlige med børn

og flygtninge samt mennesker, der skal genhuses i forbindelse med byfornyelsen.

Denne udlejningspolitik tilstræber en forbedring af boligforholdene og en integration af de forskellige befolkningsgrupper.

Beboerne bestemmer

Det almene byggeri arbejder efter de love og bekendtgørelser, der er vedtaget af Folketinget og udarbejdet i By- og Boligministeriet. Lovgivningen har også fastlagt, hvordan beboerdemokratiet skal virke, og det fastslås, at beboerne har det afgørende ord i den daglige drift.

Derfor har beboerne fuld indsigt i, hvad deres husleje bruges til, og det er beboerne, som vedtager budgettet. Det vil sige, at de træffer afgørelse om vedligeholdelse, fornyelse og forbedringer, der skal foretages. Beboerne fastlægger også regler om fælles områder som beboerlokaler, vaskerier, legepladser, de grønne områder og mange andre ting i hverdagslivet i boligafdelingen.

Beboerne vælger af deres kreds en afdelingsbestyrelse, som har den daglige kontakt til administration og bestyrelse i boligorganisationen. Der skal holdes mindst ét årligt møde for beboerne, hvor der forelægges regnskab og behandles budget samt foretages valg.

Der indkaldes ofte til flere møder, hvis større spørgsmål skal drøftes, og der kan holdes urafstemning om større forbedringsarbejder og lignende udgiftskrævende opgaver. Der arbejdes til stadighed med videreudvikling af beboerdemokratiet, og for at det skal fungere godt, må mange af beboerne i en boligafdeling være aktive. Du opfordres derfor til også at møde frem og deltage i debatten, når der indkaldes til beboermøde. Er der problemer i hverdagen, kan du altid kontakte din afdelingsbestyrelse – afdelingsbestyrelsen fungerer som dine tillidsrepræsentanter i boligforholdet.

Fritid og miljø

Beboerne i det almene byggeri skal have de bedst mulige vilkår for at udnytte deres fritid.

I mange boligområder er der derfor beboerlokaler eller fælleshuse, hvor beboerne kan mødes til sociale og kulturelle aktiviteter. Hvor der er mulighed for det, prioriteres udearealerne højt, så både børn og voksne har gode mødesteder og plads til udendørsaktiviteter. Således gøres der også en indsats for at gavne og skåne miljøet i boligafdelingerne både af hensyn til økonomien og til beboernes trivsel.

Det sociale samvær som gode fritidsmuligheder giver, og boligområder som beboerne interesserer sig for, er med til at forebygge at sociale problemer opstår. De sociale problemer, der kan opstå, samarbejdes der med kommunen og andre myndigheder om at løse.

Indflytningssyn

I forbindelse med din indflytning i din almene bolig, skal du sammen med boligorganisationen gennemgå din nye lejlighed, og der skal udarbejdes en indflytningsrapport, som begge parter skal underskrive.

Rapporten indeholder din og boligorganisationens bemærkninger til lejlighedens standard ved indflytningen. De fejl eller mangler, der noteres i indflytningsrapporten, kommer du ikke til at betale for ved fraflytningen.

Huslejens beregning

Huslejen i det almene byggeri er som nævnt omkostningsbestemt, og indtægter og udgifter skal balancere. Huslejen består af kapitaludgifter og øvrige driftsudgifter.

Kapitaludgifterne er forrentning og afdrag på de lån, der måtte optages, da byggeriet blev opført og eventuelt ved senere ombygninger og forbedringer. I nyere byggeri er der givet særlige tilskud til nedbringelse af kapitaludgifterne. Det er sket gennem en rentesikring eller indekslån med ydelsesstøtte. Disse ordninger indebærer, at kapitaludgifterne stiger langsomt fra år til år i et nøjere fastlagt forhold til pris- og lønudviklingen.

I det ældre byggeri er kapitaludgifterne de samme år for år, hvis der ikke optages nye lån til bestemte formål. I boliger fra før 1970 betaler beboerne et særligt bidrag til Landsbyggefonden. Bidragets størrelse er fastlagt i lovgivningen og varierer fra bebyggelse til bebyggelse. Disse indbetalinger til Landsbyggefonden bruges som tilskud til forbed-

ringsarbejder i boligafdelingerne og som støtte til særligt vanskeligt stillede afdelinger.

De øvrige driftsudgifter omfatter udgifter til vedligeholdelse af bygningerne og de grønne områder, renovation, vand, forsikringer, lønninger til ejendomsfunktionærer, administration, skatter, fælleslokaler og henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Disse variable udgifter stiger efterhånden typisk sammen med priser og lønninger.



Hjælp til indskud og husleje

Beboere i almene boliger har mulighed for at få hjælp til indskud og husleje. Hjælpen fås hos kommunen og består af indskudslån og individuel boligstøtte (boligydelse og boligsikring).

Boligselskabernes Landsforening (BL) udsender hvert år pjecer om indskudslån og individuel boligstøtte med almindelig information om reglerne og oplysninger om de aktuelle satser. Begge pjecer kan fås i kommuner og boligadministrationer samt ses på BL's hjemmeside, www.bl.dk.

Man har kun ret til indskudslån og individuel boligstøtte, hvis huslejen er under halvdelen af indkomsten.

Foto: Peter Elmholt

Indskudslån ydes med særlig lav rente. Kommunen har kun pligt til at yde indskudslån, hvis indkomsten er særligt lav og boligen er taget i brug efter 1. april 1964.

Kommunen har ikke pligt til at yde indskudslån, hvis man har en vis formue, hvis den finder ens nuværende bolig god nok, og hvis man ikke har afviklet gæld på et tidligere indskudslån.

Kommunen kan i andre tilfælde vælge af yde lån eller stille garanti for lån i et pengeinstitut. Indskudslån skal søges før indflytningen. Der findes særlige ansøgningsblanketter.

Individuel boligstøtte omfatter alle slags lejede lejligheder og fås alt efter husstandsindkomst, husleje, boligens størrelse og antal beboere i husstanden. Der findes to former for individuel boligstøtte:

- *Boligydelse* er for husstande med folke- og førtidspensionister (dog ikke personer, der har søgt om førtidspension efter 1. januar 2003)
- *Boligsikring* er for øvrige husstande, herunder efterlønnere)

Individuel boligstøtte kan først fås, når der er søgt om den. Der findes særlige ansøgningsblanketter. Der kan også søges om individuel boligstøtte på hjemmesiden www.netborger.dk, hvor man også har mulighed for at beregne den støtte, man i givet fald er berettiget til.

Råderet

Råderet betyder, at du har ret til at lave en række forbedringer af din bolig, som du ikke skal retablere, når du flytter. Du skal selv betale, men flytter du inden 10 år, har du ved visse forbedringer normalt ret til at få udbetalt en godtgørelse af boligorganisationen. Derudover kan du foretage visse forandringer i din bolig, som du heller ikke skal retablere ved fraflytningen.

Eksempler på forbedringer, som du har ret til at lave uden godkendelse: Nyt og eventuelt større køkken og bad, energibesparende foranstaltninger (f.eks. forsatsruder) ressourcebesparende arbejder (f.eks. vandbesparende toiletter) og tekniske installationer (f.eks. elinstallationer).

Alle forbedringer og forandringer skal anmeldes skriftligt til boligorganisationen, før arbejdet udføres.

Det gælder også for de forbedringer, som du har ret til at lave uden godkendelse

Hvis du vil bytte

Hvis du vil bytte lejlighed med en anden familie, kan det ske uden særlige krav til din husstands størrelse eller sammensætning. Det gælder også, hvis du ønsker at bytte med en familie i en privat lejerbolig. Bor du som enlig for eksempel i en fireværelses lejlighed, så kan du bytte med et ægtepar uden børn, der bor i en privat tovværelses lejerbolig.

I ungdoms- og ældreboliger kan bytte normalt kun ske til andre i den berettigede personkreds.

Hvis du vil flytte

Hvis du ønsker at flytte til en anden bolig, har du som beboer i det almene byggeri særlig fortrinsret til at komme i betragtning til andre boliger i afdelingen eller inden for boligorganisationen.

Hvis du vil flytte, er det selvfølgelig af betydning at få at vide, hvad der sker med det indskud, du har betalt ved indflytningen.

Beboerindskuddet er en del af finansieringen af byggeriet, men det er samtidig en sikkerhed for udgifter til istandsættelse ved fraflytningen.

Ved flytningen skal hele det oprindelige indskud efter loven udbetales til beboeren, men der kan fratrækkes udgifter til den nævnte istandsættelse.

Det er imidlertid blevet lettere – og billigere – at flytte fra en almen bolig. Der er vedtaget særlige regler for istandsættelse ved fraflytning – efter forslag fra Boligselskabernes Landsforening. Det betyder, at der sker en fordeling af udgiften til istandsættelse mellem fraflyttere og boligafdelingen

i forhold til boperiodens længde. Det kan også forekomme, at der ikke skal foretages istandsættelse ved fraflytning i en normalt vedligeholdt lejlighed, hvis den har en såkaldt vedligeholdelseskonto.

Hvis der er tale om misligholdelse eller direkte hærværk af boligen, skal der dog altid betales for skaderne.

Boligorganisationen kan give dig oplysninger om, hvilken vedligeholdelsesordning der gælder i din boligafdeling.

Beboerklagenævn

Bliver man uenig med sin boligorganisation, kan man klage til beboerklagenævnet. Det skal ske skriftligt og det koster 116 kr. Prisen pristalsreguleres hvert år.

Muligheden for at klage til et beboerklagenævn er forholdsvis ny, og har bl.a. til formål at få uenigheder afgjort så hurtigt som muligt.

De problemer, som beboerklagenævnet kan behandle er:

- Varsling af huslejeforhøjelser (det vil sige overholdelser af tidsfrister, og ikke huslejens størrelse)
- Boligens standard ved indflytningen
- Vedligeholdelse og istandsættelse (f.eks. kan man klage over en flytteopgørelse, hvis man er utilfreds med boligorganisationens opgørelse)
- Installationer og forbedringer af det lejede (råderet m.m.)
- Tilbagebetaling af beboerindskud eller depositum
- Betaling af varme og vand
- Lejerens betaling til fællesantenner

- Bytte, fremleje og fortsættelse af lejemålet
- Husordensovertrædelser
- Lovligheden af de beslutninger, som er truffet af beboerdemokratiet (det vil sige om de beboerdemokratiske regler er overholdt)
- Afslag på anvisning af en ledig bolig

Beboerklagenævnet kan træffe følgende afgørelser:

- Afgøre om en klager har ret
- Erklære om en beslutning i beboerdemokratiet er gyldig

- Sende en advarsel til en beboer
- Give en beboer en betinget opsigelse (det vil sige, at opsigelsen kun kan føres ud i livet, hvis vedkommende gentager sin forsyndelse)

Når beboerklagenævnet har modtaget en klage, skal modparten senest en uge efter informeres om klagen. Herefter har modparten normalt en frist på to uger til at svare nævnet på klagen. Derefter har beboerklagenævnet fire uger til at afgøre sagen. Det vil sige, at der normalt vil gå syv uger, fra klagen er modtaget af beboerklagenævnet, til nævnet udtaler sig om sagen.

I beboerklagenævnet sidder der tre personer. Formanden er jurist og er udpeget af statsamtet. De to øvrige personer har en særlig viden om almene boligforhold og er udpeget af kommunalbestyrelsen. Den ene efter indstilling fra de almene boligorganisationer, der har afdelinger i kommunen og den anden efter indstilling fra de større lejerforeninger i kommunen.

Nævnet kan foretage besigtigelse med mindst en uges varsel til sagens parter. Det kan også indkalde parterne til at afgive forklaring.

Hvis klagen drejer sig om en husordenssag, skal en person med særlig viden om sociale forhold indtræde i nævnet. Denne person har ikke stemmeret. I husordenssager kan nævnet indkalde andre end parterne til at afgive forklaring.

Men hvis du vil klage over andre lejere, der ikke overholder husordenen, skal du først klage til boligorganisationen. Boligorganisationen har en frist på fire uger til at give den pågældende lejer en advarsel. Hvis din henvendelse til boligorganisationen ikke hjælper, kan du klage til beboerklagenævnet.

Alle, der er part i sagen, har ret til at indbringe nævnets afgørelser for boligretten, efter at sagen har været behandlet af beboerklagenævnet.

Boligselskabernes Landsforening er det almene byggeris interesseorganisation. Næsten alle almene boligorganisationer er medlemmer.

BL arbejder for beboernes interesser og en styrkelse af den almene boligsektor. Landsforeningen tjener også som rådgiver for medlemmerne, forestår kursus- og anden oplysningsvirksomhed og meget andet.

Som beboer får du Beboerbladet ind ad døren fire gange om året. Det orienterer om den seneste boligpolitiske udvikling af interesse for din boligsituation og en række andre emner.

Boligselskabernes Landsforenings ledelse vælges i 11 kredse og på foreningens repræsentantskabsmøde, hvor tillidsfolk fra det almene byggeri samles. Repræsentantskabet vælger i lige år en formand og en næstformand, der også er formand og næstformand for bestyrelsen. Ved at deltage i det beboerdemokratiske arbejde kan du følge og præge landsforeningens arbejde, og hvis du ønsker yderligere oplysninger om det, kan du rette henvendelse til:

Boligselskabernes Landsforening
Studivestrate 50, 1554 København K.
Tlf. 3376 2000, www.bl.dk

Det almennyttige boligbyggeri skiftede navn til alment boligbyggeri ved en lovændring i 1997.

Derfor hedder det nu »almene boliger« og »at bo alment«.

Samtidig blev alle almennyttige boligselskaber og boligforeninger omfattet af fællesbetegnelsen almene boligorganisationer.

I dag er der cirka 710 almene boligorganisationer. De har bygget godt 525.000 boliger i omkring 8.000 boligafdelinger fordelt over hele landet.



Boligselskabernes Landsforening har – ud over denne pjece – også udgivet pjecer om:

- Boligyldelse og boligsikring
- Lån til indskud
- Råderet
- Penge til lejligheden

- Istandsættelse ved fraflytning
- Boligbytte og fremleje
- Beboerklagenævn

– Disse pjecer kan fås på din boligorganisations kontor

