

At bo i en almen bolig



**BL**

DANMARKS ALMENE BOLIGER



## Velkommen i din almene bolig!

Denne pjece er til dig, som er ny beboer i en almen bolig. Her kan du læse om nogle af de almene bolig-ers særlige forhold og om dine muligheder for at præge din nye bolig og din boligafdeling.

Almene boliger er et tilbud til alle. Knap en million mennesker bor i de næsten 600.000 almene boliger, der ligger over hele landet i alle danske kommuner.

Boligerne drives non-profit og ud fra beboerdemokratiske principper. Som noget unikt dansk med udspring i forretningstraditioner er det beboerne, der bestemmer, både lokalt i det enkelte boligområde og i boligorganisationerne.

## Beboerne bestemmer

De almene boligorganisationer arbejder efter de love, der er vedtaget af Folketinget. Af lovgivningen fremgår det, at der er beboerdemokrati i boligorganisationerne.

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

Beboerne vælger en afdelingsbestyrelse blandt beboerne på et afdelingsmøde. Det er også på afdelingsmødet, at beboerne vedtager en husorden for afdelingen.

Der skal holdes mindst ét afdelingsmøde for beboerne om året, hvor afdelingens budget for det kommende år behandles.



Vibeke på sin balkon i Signalhuset i Ørestaden (Lejerbo).  
Foto Harry Nielsen.

På afdelingsmødet kan du kan også stille op til valg til afdelingsbestyrelsen og dermed være bindeledet imellem beboerne, administrationen og boligorganisationens bestyrelse.

Afdelingsmødet er krumtappen i beboerdemokratiet. Du opfordres derfor til også at møde frem og deltage i debatten, når der indkaldes til afdelingsmødet. Er der problemer i hverdagen, kan du altid kontakte din afdelingsbestyrelse. Afdelingsbestyrelsen drøfter beboernes ønsker og afdelingens udvikling med administrationen og organisationens bestyrelse.

## **Fritid og miljø**

I mange boligområder er der 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 udendørs aktiviteter.

## Finansiering og husleje

Kommunen giver tilsagn, når der opføres nye almene boliger. Samtidig forpligter kommunen sig til at yde kommunal grundkapitaltilskud og at yde garanti for en del af lånet. Herudover forpligter den staten til at yde en ydelsesstøtte.

Beboerne betaler en andel af anskaffelsestallet via huslejen (kapitaludgifter). Staten yder støtte, når beboerbetalingen er lavere end ydelsen på lånet hos realkreditinstituttet. Omvendt betaler beboerne til staten, når ydelsen på lånet er lavere end beboerbetalingen.

Når lånet til finansiering af anskaffelsestallet er afdraget, fastholdes beboerbetalingen. Den overføres herefter til Landsbyggefondens og til boligorganisationernes dispositionsfond.

Landsbyggefondens anvendes bl.a. til at støtte renoveringer, boligsocialt arbejde, sikring af boligorganisationer i økonomiske vanskeligheder m.v.

Boligorganisationernes dispositionsfond er en særlig sikkerhedskapital til støtte ved fx lejeledighed, nødvendige renoveringer m.v. i organisationens egne boligafdelinger.

Huslejen i det almene byggeri er omkostningsbestemt, og indtægter og udgifter skal balancere. Det kaldes balancelejeprincippet og afspejler, at de almene boliger drives non-profit.

Huslejen består af kapitaludgifter og af 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 følger typisk udviklingen i priser og lønninger. Det påvirker huslejen, da denne er bestemt af en afdelings samlede udgifter.

## Vedligeholdelse

Når du er beboer i en almen bolig, har du pligt til at vedligeholde den. Afdelingen har et vedligeholdelsesreglement, som indeholder retningslinjerne for, hvordan din bolig skal vedligeholdes. Der kan du læse om udlejers og lejers vedligeholdspligt.

Boligorganisationen skal vedligeholde og foretage nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, som er installeret af boligorganisationen eller af en lejer, der har benyttet sig af råderetten.

## Forsikring

Afdelingen har pligt til at tegne en ejendomsforsikring.

Ønsker du at forsikre møbler og andre private ejendele, inklusive dem, du måtte opbevare i kælder- eller loftsrum, rådes du til at tegne en indboforsikring.

## 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.

## Fejl- og mangelliste

Udover at der skal udfyldes en indflytningsrapport, kan du også udfylde en fejl- og mangelliste, som du senest 14 dage efter din indflytning skal aflevere til boligorganisationen.





Kimie med sin søn Gabriel på Alexandrakollegiet. Foto: Lars Bech.

## Hjælp til indskud og husleje

Beboere i almene boliger kan søge om at få hjælp til indskud og husleje. Dette sker via kommunen og kan bestå af individuel boligstøtte (boligyldelse og boligsikring) og indskudslån.

BL – Danmarks Almene Boliger udgiver en folder om individuel boligstøtte med almindelig information om reglerne og oplysninger om de aktuelle satser. Folderen kan fås i din boligadministration og kan ses på BL's hjemmeside, bl.dk.

Læs mere om mulighederne for indskudslån på [borger.dk](http://borger.dk) under *Bolig og flytning*.

I dag varetages alt vedr. boligstøtte og indskudsløn af Udbetaling Danmark.



## Indskudslån

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 den 1. april 1964.

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

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

## Individuel boligstøtte

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 førtidsspension efter den 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 [borger.dk](http://borger.dk) under Bolig og flytning, 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 forbedringerne er nedskrevet, har du normalt ret til at få udbetalt en godtgørelse af boligorganisationen. Forbedringerne nedskrives over mindst 10 år og maksimalt 20 år, afhængigt af den forventede holdbarhed.

Derudover kan du efter aftale med din boligorganisation foretage forandringer i din bolig. Du skal være opmærksom på, at forandringer kan kræves retableret ved din fraflytning.

Boligorganisationen kan vejlede dig yderligere om mulighederne for at forbedre og forandre din bolig.

Vær opmærksom på, at du altid skal kontakte din boligorganisation.

Læs også pjecen "Råderetten", som udgives af BL – Danmarks Almene Boliger, og som fås i din boligorganisation.

## Hvis du vil bytte

Hvis du vil bytte lejlighed med en anden lejer, 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 lejebolig.

I ungdoms- og ældreboliger kan bytte normalt kun ske til andre med behov for denne type bolig.

Læs også pjecen "Boligbytte og fremleje" som udgives af BL – Danmarks Almene Boliger, og som fås i din boligorganisation.

Du kan også oprette et byttetilbud på hjemmesiden byt bolig.dk, der administreres af BL – Danmarks Almene Boliger.

## Hvis du vil flytte til en anden bolig i boligorganisationen

Når du allerede bor i boligorganisationen, har du en særlig fortrinsret til at komme i betragtning til en anden bolig fremfor andre udefra.

Det kræver, at du er skrevet op på boligorganisationens oprykningsventeliste, hvis du ønsker at flytte til en anden bolig i afdelingen eller inden for boligorganisationen.

### Ved fraflytning

Ved flytning skal du have det oprindelige indskud udbetalt, dog vil udgifter til eventuel istandsættelse blive fratrukket dit indskud.

Der findes tre forskellige fraflytningsordninger: A-ordningen, A-ordning med NI-beløb og B-ordningen.

Ved de to første ordninger skal der ske en istandsættelse ved fraflytning. Udgifterne til istandsættelsen fordeles imellem lejer og boligafdeling, i forhold til hvor længe du har boet i lejligheden.

Ved B-ordningen sker der ingen istandsættelse.

Hvis du har misligholdt din bolig, skal du altid betale for skaderne, uanset fraflytningsordning.

I afdelingens vedligeholdelsesreglement, som du får

udleveret ved indflytningen, kan du læse, hvilken fraflytningsordning din afdeling har valgt.

Læs også pjecen "Ind- og fraflytning", som udgives af BL – Danmarks Almene Boliger, og som du kan få i din boligorganisation.

## Beboerklagenævn

Bliver man uenig med sin boligorganisation, kan man klage til beboerklagenævnet. Det skal ske skriftligt, og det koster 146 kr. (2017). Prisen pristalsreguleres hvert år.

*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 (fx 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 fx træffe afgørelser om:*

- Vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning
- Intallationer og forbedringer af det lejede (råderet)
- Betaling for varme og vand
- Husordensovertrædelser
- Sende en advarsel til en beboer
- Give en beboer en betinget opsigelse (dvs., at opsigelsen kun kan føres ud i livet, hvis vedkommende gentager sin forsyndelse).

*Ved husordensovertrædelser kan nævnet anvende flg. sanktioner:*

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. Når sagen er fuldt oplyst, skal nævnet afgøre sagen senest 4 uger derefter.



Brøndby Nord. Foto: Harry Nielsen

## BL – Danmarks Almene Boliger

BL – Danmarks Almene Boliger er de almene boligorganisationers interesse- og brancheorganisation. Næsten alle almene boligorganisationer er medlemmer.

BL arbejder for beboernes interesser og en styrkelse af den almene boligsektor. BL 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 bolig-situation og en række andre emner.

Her kan du finde meget mere information om almene boliger, læse de blade, som BL udgiver, og se alle BL's pjecer.

Nogle af pjecerne nævnes her:

- Boligyldelse og boligsikring
- Råderet
- Ind- og fraflytning
- Boligbytte og fremleje.

Mange af dem kan du også få i din boligorganisation.

Vil du vide mere, kan du på internettet besøge en af vores hjemmesider:

[bl.dk](http://bl.dk)

[blboligen.dk](http://blboligen.dk)

[beboerbladet.dk](http://beboerbladet.dk)

[bytbolig.dk](http://bytbolig.dk)



Hvis du ønsker yderligere oplysninger om de almene boliger, kan du kontakte:

BL – Danmarks Almene Boliger  
Studiestræde 50  
1554 København K.

Telefon: 3376 2000  
e-mail: bl@bl.dk

## **Almene boliger**

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

Derfor hedder det nu "almene boliger" og "at bo alment".

En lovændring gældende fra og med 2010 betyder, at der i dag kun er to forskellige typer af almene boligorganisationer: Almene boligorganisationer med boligafdelinger og almene boligorganisationer uden afdelinger. Sidstnævnte er almene administrationsorganisationer, der administrerer andre almene boligorganisationer, fx de tidligere forretningsførerorganisationer.

Der er cirka 550 almene boligorganisationer. De har bygget godt 560.000 boliger fordelt over hele landet.

