



**Tal vedrørende
husleje, restancer m.v. i
2008**

Marts 2009

10. marts 2009
los/sua/idj

Kontaktoplysninger
Ida Jørgensen
Konsulent

T 33 63 10 27
F 33 63 10 01

idj@kab-bolig.dk

Tal vedrørende husleje og restancer i 2008

I dette notat og de medfølgende bilag beskrives huslejerestancer, udsættelser, fraflytninger, samt andre relevante tal i denne relation.

Statistikkerne er udarbejdet for at give et overblik over, hvordan udviklingen er på området med henblik på at følge og at kunne reagere på eventuelle ændringer.

Huslejerestancer

./.
Som bilag A vedlægges en oversigt over, hvor mange frivillige forlig der er indgået vedrørende huslejerestancer, samt hvor mange rykker 1 (påkrav), rykker 2 og rykker 3 (hæveskrivelser, dvs. opsigelse af lejemål), samt rykker 4 (fogedrekvisitioner), der er sendt måned for måned i 2008.

Rykkerne fremsendes som følger:

Rykker 1 (påkrav) sendes den 14./15. i måneden, rykker 2 den 24./25., rykker 3 (hæveskrivelse) den 10./11. i den efterfølgende måned og endelig fremsendes rykker 4 samt fogedrekvisition ca. 14. dage senere.

Gebynet for rykker 1 (påkravet) udgjorde i 2008 123 kr. + 2 % af den del af restancen, som er over 1.000 kr. For rykker 2, 3 og 4 opkræves der 100 kr. pr. rykker.

Som det ses i bilag A, er antallet af rykker 1 (påkrav) i 2008 18.278, hvilket er en stigning i forhold til 2007, hvor der blev fremsendt 16.844.

For rykker 2's vedkommende er antallet 13.111 i 2008, og der er således også her sket en stigning, da antallet i 2007 var 11.739.

Der blev i 2008 indgået 1.934 frivillige forlig, hvilket er en stigning på 16 %, da der i 2007 blev indgået 1.665 forlig.

Det samlede antal fogedrekvisitioner i 2008 er 1.636 mod 1.624 i 2007.

I bilag A for 2008 er der i forhold til statistikken for 2007 desuden tilføjet to nye kolonner, nemlig antallet af fagedudsættelser alene som følge af restance, samt en kolonne med antallet af fagedsager, der er fastholdt, hvilket vil sige sager, hvor der både er restance og overtrædelser af husorden. I fastholdelsessager fastholder KAB udsættelsen med baggrund i viden om problematisk beboeradfærd.

I 2008 har vi således haft i alt 277 udsættelser, hvoraf de 69 er sager med fastholdelse og de 208 er "rene" restancesager, mod 203 udsættelser i alt (både fastholdelse og huslejerestance) i 2007. De 277 udsættelser i 2008 udgør i forhold til de 203 udsættelser i 2007 en stigning på 36 %.

Udsættelserne

Udsættelsesstatistikken er alene baseret på de almene boliger (familie-, ældre- og ungdomsboliger). Kollegierne, de parlamentariske selskaber, De Gamles By, samt Ledøje-Smørum Kommunes Almene Boligselskabs boliger ikke er således medtaget.

./. Som bilag B vedlægges en statistik vedrørende udsættelsesforretninger for 2008. Statistikken udtrykker antallet af udsættelser, og hvordan udgifterne i forbindelse med disse fordeler sig.

Der er registreret 275 udsættelser i alt. Her indgår sager, som er udsat fra 2007, men hvor lejemålet først er frigjort i 2008, til gengæld er sager, hvor lejemålet frigives i 2009, ikke med, og derfor er antallet af udsættelser i bilag A og bilag B ikke er ens, idet der er tale om en tidsmæssig forskydning. Den anden kolonne med overskriften "Vedl. ordn." viser, hvilken vedligeholdelsesordning, der gælder i selskabets afdelinger.

AB betyder, at nogle afdelinger har vedligeholdelseskonti (B-ordning), mens andre har istandsættelse ved fraflytning med procentgodtgørelse (A-ordning). AA betyder, at alle afdelinger har istandsættelse ved fraflytning med procentgodtgørelse (A-ordning). BB betyder, at alle afdelinger har vedligeholdelseskonti (B-ordning).

Herefter fremgår, hvor mange udsættelser, der er foretaget i den enkelte boligorganisation og andelen af fastholdelsessager. Udsættelsesprocenten (af det samlede antal lejemål) for organisationen findes i kolonne 6. Restancebeløbet vedrørende husleje fremgår af kolonne 7, og udgiften til istandsættelse (lejers andel) ses i kolonne 8. Denne udgift kan ved A-ordning dække både almindelig vedligeholdelse (fratrasket procentgodtgørelse) og misligholdelse. Ved B-ordning er der alene tale om udgifter i forbindelse med misligholdelse.

Omkostninger ved udsættelse i kolonne 9 er gebyrer til KAB, retsgebyrer, samt udgifter til låsesmed og rydning af lejemål. Kolonne 10, som

10. marts 2009

udtrykker de samlede udgifter, lejerens skal betale, er summen af de forrige 3 kolonner. I kolonne 11 vises "Indskud i alt". Indskuddet modregnes i de samlede udgifter, og herved fås lejernes samlede gæld eller tilgodehavende i kolonne 12. Sidste kolonne viser, hvad det gennemsnitligt har kostet pr. sag at sætte en beboer ud. Denne udgift afregnes i flytteopgørelserne.

Af tallene kan man desuden se, at de gennemsnitlige omkostninger pr. sag er 51.880 kr. i 2008.

Fraflytninger

./.

Som bilag C vedlægges statistik over alle fraflytninger i 2008. Statistikken er opbygget efter samme princip som udsættelsesstatistikken. I kolonne 8 "Diverse omkostninger ved fraflytning" indgår udsættelsesomkostninger, en foreløbig afregning af varme/vand for indeværende regnskabsår, samt fraflytningssager, som er afskrevet, og dermed er en udgift for organisationen. Årsagen til afskrivninger er dødsboer, hvor boet er udlagt til begravelsesomkostninger.

Af statistikken ses det, at der i 2008 var 5.880 flytninger og desuden kan det ses, at lejerens samlede nettotilbagebetaling pr. sag efter modregning af indskud, er 827 kr. i gennemsnit.

I lighed med dette notat er der udarbejdet et notat med titlen "Tal vedrørende opnotering og udlejning 2008". Ved en sammenligning af de to notater ses det, at der er forskelle i antallet af udlejninger/flytninger opgjort i de to notater. Dette skyldes, at "Tal vedrørende husleje og restancer i 2008" kun omfatter familie-, ældre- og ungdomsboliger. Desuden kan forskelle skyldes tomgang af lejemål, dvs. lejemål, der på tidspunktet for dataudtrækket ikke er lejet ud på grund af istandsættelse af lejemålet, hvorfor der ikke er udskrevet kontrakter.

Af nedenstående tabel fremgår det endvidere, at nettoudgifterne i gennemsnit på et fraflyttet lejemål med A-ordning har været 10.512 kr. og med B-ordning 4.613 kr. i 2008.

De dyreste fraflyttersager i 2008 har været 259.372 kr. ved A-ordning og 353.224 kr. ved B-ordning.

Tabel 1: Istandsættelsesomkostninger i forbindelse med fraflytningssager - 2008			
Vedligeholdelsesordning	Antal sager	Lejers nettoudgift (kr.)	Dyreste sag (kr.)
A-ordning	1.194	10.512	259.372
B-ordning	4.686	4.613	353.224

10. marts 2009

Huslejeopkrævninger

Huslejeopkrævninger sker enten via girokort eller via BetalingsService.

Antallet af tilslutninger til BetalingsService er pr. d.d. 35.784, og dette betyder, at 13.886 boliger bliver opkrævet via girokort.

Næsten alle bilejemål, såsom garager, kældre, carporte m.v., bliver opkrævet på samme opkrævning som hovedlejemålet.

ebh Finansservice

Hos ebh Finansservice har vi pr. d.d. 2.406 løbende sager og 467 afsluttede sager.

De afsluttede sager kan dels være sager, hvor gælden er indfriet eller dels indfriet, eller sager hvor den fraflyttede lejer er død, eller det ikke er lykket at få en betalingsaftale.

Der indgår gennemsnitlig 184.978 kr. pr. måned.

Fordelingen mellem oprindelige AKB/KAB afdelinger fremgår af nedenstående tabel.

Tabel 2: Gældsfordringer på fraflytningssager - ebh finansservice – 2008			
	Antal fordringer	Antal afsluttede sager	Gennemsnitlig afregning/mdr. (kr.)
AKB	970	174	111.974
KAB	1.436	293	73.004

Vedligeholdelseskonti

På de afdelinger der har B-ordning fremsendes hvert år én måned efter regnskabsafslutningen et kontoudtog til de enkelte lejere, hvor den månedlige henlæggelse, samt træk fra vedligeholdelseskontoen fremgår.

På bagsiden af kontoudtoget fremgår det, hvad vedligeholdelseskontoen kan benyttes til.

Nogle selskaber benytter her brevpapir med eget logo, og der kan også være forskellige tekster på bagsiden af kontoudtoget.

Af nedenstående tabel fremgår antallet måned for måned samt hvor mange der benytter eget logo/egen tekst.

Tabel 3: Kontoudtog på vedligeholdelseskonti fordelt på måneder - 2008			
Måned	Standard tekst (antal)	Eget logo (antal)	Eget logo/ egen tekst (antal)
Januar	1.000	15.591	0
Februar	475	0	0
Marts	0	0	0
April	0	0	0
Maj	0	25	1.282
Juni	670	1.716	0
Juli	0	7.187	0
August	420	0	0
September	2.160	0	1.031
Oktober	0	0	0
November	0	0	0
December	0	0	0
I alt	4.725	24.751	2.313

Magnetkortvaskerier

Af nedenstående tabel fremgår det, at 236 afdelinger pr. d.d. har fået installeret magnetkortvaskerier.

Vaskerierne bliver hver nat tømt for data, som overføres til KAB og én gang om måneden, nemlig lige efter en 1., bliver der udfærdiget regnskab for den måned, der lige er afsluttet. Det samlede beløb for den enkelte lejer bliver opkrævet sammen med huslejen m.v. enten på girokortet eller via BetalingsService.

Af tabellen fremgår det også, hvilke leverandører vi har i systemet, samt antallet fordelt på leverandører.

Tabel 4: Antal magnetkort vaskerier fordelt på leverandører – 2008	
Leverandører	Antal
Nyborg Mastersystem	20
Keysystem	5
Vascandia	2
LM10	43
Mail Ejendoms kontor	3
Miele	122
Sniva	15
Nortec	8
Easy	18
I alt	236

10. marts 2009

Varslinger

Stort set alle boliglejere får en varsling én gang om året på baggrund af et nyt budget for den enkelte afdeling.

Da der herudover også sker varsling som følge af reovering, nyt antennebudget, er antallet af varslinger ca. 50.000 om året.

- o - O - o -

Bilag A: Oversigt over huslejerestancer - alle boliger

2008	Frivilligt forlig	Rykker 1	Påkrav Frivilligt forlig*)	Rykker 2	Hæve-skrivelser	Foged-rekvisition	Foged udsættelser restance	Foged udsættelser fastholdelse
Januar	180	1.644	248	1.097	140	141	22	8
Februar	132	1.383	213	1.068	206	98	6	1
Marts	150	1.561	194	1.175	257	132	25	9
April	117	1.354	184	865	283	118	12	3
Maj	145	1.346	181	943	257	126	22	13
Juni	160	1.475	198	1.091	254	136	10	4
Juli	178	1.601	191	1.115	228	135	13	4
August	172	1.533	215	1.168	266	136	16	8
September	191	1.506	198	1.080	259	94	19	9
Oktober	133	1.583	226	1.100	294	160	13	2
November	164	1.511	240	1.196	238	185	30	5
December	212	1.781	219	1.213	366	175	20	3
I alt	1.934	18.278	2.507	13.111	3.048	1.636	208	69

*) Frivilligt forlig som ikke bliver overholdt og derfor bliver rykket (påkrav) for indeværende måned samt afdrag på frivilligt forlig.

Kolonne 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Boligorganisation	Vedl. ordn.	boliger	Udsættelser restance	Udsættelser fastholdelse	Udsættelses%	Huslejerestance m.v. (Kr.)	Istandsættelse lejers andel (Kr.)	Omk. ved udsættelse (Kr.)	Udg. i alt lejers andel (Kr.)	Indskud i alt (Kr.)	Lejers gæld/ tilgodehavende (Kr.)	Gns. pr. sag lejers andel (Kr.)
10 Boligselskabet AKB, København	AB	8.310	40	9	0,5	999.177	482.012	290.055	1.771.244	-172.055	1.599.189	39.980
13 Boligselskabet AKB, Lyngby	BB	816	5	1	0,6	129.061	70.763	44.536	244.360	-34.680	209.680	41.936
15 Boligselskabet AKB, Rødovre	BB	546	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
17 Frederikssund Boligselskab	BB	197	1	1	0,5	24.128	20.172	2.093	46.393	-6.800	39.593	39.593
19 Boligselskabet AKB, Taastrup	BB	1.479	11	3	0,7	422.192	110.265	21.091	553.549	-121.586	431.963	39.269
21 Brumleby Almene Andelsboligforening	BB	242	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
22 Boligselskabet Sortemosen	BB	188	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
23 Marienlyst Boligselskab	AA	43	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
26 Roskilde Nord Boligselskab	BB	267	2	0	0,8	43.817	94.674	1.656	140.147	-20.188	119.959	59.979
30 Samvirkende Boligselskaber	AB	8.461	57	23	0,7	1.394.094	1.468.085	435.695	3.297.874	-482.915	2.814.959	49.385
31 Frederiksberg forenede Boligselskaber	BB	2.116	7	2	0,3	210.617	156.162	61.174	427.953	-63.690	364.263	52.038
32 Gladsaxe Almennyttige Andelsboligforening	AB	1.288	2	0	0,2	52.751	34.403	0	87.155	-18.500	68.655	34.327
33 RKE	AA	633	4	0	0,6	127.443	447.403	107.612	682.457	-47.009	635.448	158.862
34 Gentofte Ejendomsselskab	BB	311	1	0	0,3	13.962	1.438	0	15.399	-2.297	13.102	13.102
35 Avedøre Boligselskab	BB	2.511	5	0	0,2	149.432	38.890	15.309	203.631	-44.151	159.480	31.896
36 Høje-Taastrup Boligselskab	BB	250	2	0	0,8	179.506	660.332	1.950	841.788	-30.672	811.116	405.558
38 Hvidovre Boligselskab	AA	460	2	2	0,4	45.935	36.686	22.117	104.738	-24.545	80.193	40.097
39 Herlev Boligselskab	AB	1.280	6	1	0,5	191.732	270.920	41.824	504.475	-62.940	441.535	73.589
40 Boligselskabet Friheden	AA	1.314	2	1	0,2	16.653	43.851	42.983	103.487	-20.100	83.387	41.694
41 Furesø Boligselskab	BB	2.004	25	5	1,3	857.791	551.137	94.159	1.503.086	-237.087	1.265.999	50.640
42 Frederiksborg Boligselskab	AB	200	1	0	0,5	10.627	8.591	874	20.093	-3.500	16.593	16.593
43 Lyngby Boligselskab	AB	797	1	0	0,1	42.206	17.674	26.283	86.162	-9.996	76.166	76.166
44 Boligselskabet AKB, Hillerød	AB	220	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
45 Boligselskabet AKB, Herlev	BB	381	1	0	0,3	27.220	5.283	885	33.387	-7.200	26.187	26.187
46 Glostrup Ejendomsselskab	AA	995	2	1	0,2	71.480	63.444	-1.383	133.542	-18.060	115.482	57.741
47 Ballerup Ejendomsselskab	AA	1.517	6	0	0,4	142.855	132.110	6.841	281.806	-49.269	232.537	38.756
48 Andelsboligf. Eskemosepark	AA	248	3	1	1,2	43.809	35.502	8.808	88.120	-17.407	70.713	23.571
49 Vallensbæk Boligselskab	BB	479	1	0	0,2	17.756	2.925	1.972	22.653	-2.700	19.953	19.953
50 Boligselskabet AKB, Albertslund	BB	891	4	1	0,5	70.250	40.318	16.814	127.381	-15.600	111.781	27.945
51 Sydkystens Boligselskab	AB	1.536	14	2	0,9	435.214	378.932	36.902	851.048	-147.139	703.909	50.279
53 Egedal Boligselskab	AB	189	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
54 Fredensborg Boligselskab	AA	597	2	1	0,3	99.530	107.115	2.814	209.459	-26.776	182.683	91.341
55 Boligselskabet AKB, Frederiksberg	BB	645	2	1	0,3	95.591	17.378	11.538	124.507	-16.000	108.507	54.253
56 Boligselskabet for handicappede	AA	63	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
57 Stenløse-Ølstykke Boligforening	BB	1.010	7	0	0,7	241.152	263.849	14.244	519.245	-72.020	447.225	63.889
58 Tårnby Kastrup Boligselskab	BB	1.265	3	1	0,2	46.656	71.937	7.088	125.680	-14.110	111.570	37.190
Sum		43.749	219	56	0,5	6.202.636	5.632.251	1.315.932	13.150.820	-1.788.992	11.361.828	51.880

Kolonne 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Boligorganisation	Vedl. ordn.	Antal boliger	Antal flytninger	Flytte-%	Huslejere- stance m.v. (Kr.)	Istandsættelse lejers andel (Kr.)	Omk. ved udsættelse (Kr.)	Udg. i alt lejers andel (Kr.)	Indskud i alt (Kr.)	Lejers gæld/ tilgodehavende (Kr.)	Gns. pr. sag lejers andel (Kr.)
10 Boligselskabet AKB, København	AB	8.310	1117	13,4	4.662.401	2.903.634	1.000.003	8.523.002	-8.388.945	177.092	159
13 Boligselskabet AKB, Lyngby	BB	816	116	14,2	375.071	235.042	47.051	642.694	-689.093	-31.929	-275
15 Boligselskabet AKB, Rødovre	BB	546	83	15,2	238.439	153.887	-44.536	347.788	-637.416	-289.626	-3.489
17 Frederikssund Boligselskab	BB	197	42	21,3	213.468	100.723	20.254	333.291	-415.161	-80.717	-1.922
19 Boligselskabet AKB, Taastrup	BB	1.479	213	14,4	1.380.268	696.022	23.468	2.072.085	-2.191.647	-91.889	-431
21 Brumleby Almene Andelsboligforening	BB	242	20	8,3	33.985	44.525	-20.391	58.118	-223.468	-165.350	-8.267
22 Boligselskabet Sortemosen	BB	188	22	11,7	3.897	21.479	33.734	57.687	-328.715	-269.604	-12.255
23 Marienlyst Boligselskab	AA	43	10	23,3	21.625	50.899	2.740	73.334	-39.249	36.015	3.602
26 Roskilde Nord Boligselskab	BB	267	53	19,9	142.804	268.822	5.936	388.125	-364.987	52.575	992
30 Samvirkende Boligselskaber	AB	8.461	1155	13,7	5.479.040	8.171.403	-469.653	12.883.518	-9.954.277	3.226.512	2.794
31 Frederiksberg forenede Boligselskaber	BB	2.116	251	11,9	806.684	1.256.813	-490.236	1.564.094	-1.709.695	-136.434	-544
32 Gladsaxe Almennyttige Andelsboligforening	AB	1.288	121	9,4	368.979	1.154.751	-366.034	1.138.012	-713.174	444.522	3.674
33 RKE	AA	633	74	11,7	341.343	1.038.309	-75.920	1.296.793	-779.022	524.710	7.091
34 Gentofte Ejendomsselskab	BB	311	36	11,6	90.584	194.288	-27.612	255.637	-91.517	165.743	4.604
35 Avedøre Boligselskab	AB	2.511	462	18,4	1.854.623	1.717.404	81.597	3.629.780	-3.966.974	-313.350	-678
36 Høje-Taastrup Boligselskab	BB	250	18	7,2	264.441	709.352	14.252	987.591	-182.254	805.791	44.766
38 Hvidovre Boligselskab	AA	460	46	10,0	130.977	459.355	-54.108	536.034	-546.688	-10.464	-227
39 Herlev Boligselskab	AB	1.280	189	14,8	585.064	944.942	-101.873	1.415.605	-1.668.767	-240.633	-1.273
40 Boligselskabet Friheden	AA	1.314	131	10,0	502.274	1.684.194	-197.428	1.989.041	-1.541.601	447.440	3.416
41 Furesø Boligselskab	BB	2.004	386	19,3	1.933.782	2.315.587	179.186	4.297.868	-3.281.089	1.147.466	2.973
42 Frederiksberg Boligselskab	AB	200	25	12,5	88.155	89.846	-27.485	141.645	-208.785	-58.269	-2.331
43 Lyngby Boligselskab	AB	797	88	11,0	272.829	783.574	-88.188	932.848	-668.137	300.078	3.410
44 Boligselskabet AKB, Hillerød	AB	220	40	18,2	156.925	65.302	29.107	251.260	-750.000	-498.666	-12.467
45 Boligselskabet AKB, Herlev	BB	381	34	8,9	57.623	34.919	-21.190	71.352	-282.627	-211.275	-6.214
46 Glostrup Ejendomsselskab	AA	995	94	9,4	231.120	1.042.390	-202.618	1.059.303	-718.751	352.141	3.746
47 Ballerup Ejendomsselskab	AA	1.517	188	12,4	1.854.559	1.686.851	-1.365.579	2.174.805	-1.959.811	216.020	1.149
48 Andelsboligf. Eskemosepark	AA	248	22	8,9	83.654	405.143	-82.985	385.531	-177.277	228.536	10.388
49 Vallensbæk Boligselskab	BB	479	51	10,6	134.811	98.509	184.965	417.609	-883.326	-465.041	-9.118
50 Boligselskabet AKB, Albertslund	BB	891	124	13,9	354.746	213.718	-54.157	509.832	-658.360	-144.053	-1.162
51 Sydkystens Boligselskab	AB	1.536	263	17,1	967.156	1.681.963	5.513	2.630.084	-3.207.250	-552.618	-2.101
53 Egedal Boligselskab	AB	189	6	3,2	26.125	55.370	4.905	86.044	-83.114	3.286	548
54 Fredensborg Boligselskab	AA	597	63	10,6	299.517	825.479	-56.675	1.017.025	-840.092	228.229	3.623
55 Boligselskabet AKB, Frederiksberg	BB	645	56	8,7	257.410	156.836	10.760	423.279	-379.330	45.675	816
56 Boligselskabet for handicappede	AA	63	9	14,3	47.108	43.611	1.646	92.365	-25.038	67.327	7.481
57 Stenløse-Ølstykke Boligforening	BB	1.010	147	14,6	380.059	1.009.198	-54.501	1.333.634	-1.403.545	-68.789	-468
58 Tårnby Kastrup Boligselskab	BB	1.265	125	9,9	256.881	542.759	-149.861	634.768	-628.699	21.080	169
Sum		43.749	5.880	13,4	24.898.424	32.856.897	-2.305.909	54.651.481	-50.587.878	4.861.534	827