

KLAGE OVER OVERTRÆDELSE AF HUSORDEN

- EN VEJLEDNING TIL BEBOERE I ALMENE AFDELINGER

Når du vil klage over andre beboere...

Beboere i almene boliger skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen og skal sørge for i øvrigt at opføre sig fornuftigt. Hvis du føler dig generet af andre beboere i din afdeling, og problemerne ikke har løst sig ved almindelig dialog, kan du klage til Boligselskabet af 1943.

Kan jeg klage anonymt?

Hvis du har klaget, vil dit navn ikke blive nævnt overfor den, der klages over, så længe sagen behandles internt i Boligselskabet af 1943. Men det er nødvendigt for Boligselskabet af 1943 at kende navnet på den, der klager. Først når sagen enten sendes til beboerklagenævnet eller til boligretten, vil din identitet blive kendt - den, der klages over, har nemlig ret til at få aktindsigt i hele sagen hos nævnet eller retten.

Hvem behandler klagen?

Klagen behandles i Boligselskabet af 1943, som vurderer, om der kan iværksættes en egentlig klagesag – altså om klagen er tilstrækkelig kvalificeret til at medføre en sanktion overfor den beboer, der klages over.

Hvis din klage er berettiget og præcis, skriver Boligselskabet af 1943 til den beboer, som du har klaget over.

Som regel begynder sagen med en henstilling om at ændre den generende adfærd. Hvis proble-

merne herefter fortsætter, er det vigtigt, at du og andre berørte beboere igen sender en skriftlig klage.

Herefter vil den beboer, som der er klaget over, modtage en advarsel. Advarslen vil indeholde oplysning om, at sagen kan indbringes for beboerklagenævnet eller boligorganisationen kan opsiges eller ophæve lejemålet, hvis den generende adfærd ikke ophører.

Det afhænger af sagens karakter, om sagen egner sig til behandling i beboerklagenævnet, eller om lejemålet skal opsiges eller ophæves af boligorganisationen. Kun særligt grove sager kan medføre opsigelse eller ophævelse uden indbringelse for beboerklagenævnet forinden.

Som udgangspunkt vil Boligselskabet af 1943 forsøge at løse sagen ved at indbringe den for beboerklagenævnet. Alle kommuner har et beboerklagenævn, som kan afgøre forskellige uenigheder vedrørende almene lejemål. Nævnet behandler sagerne skriftligt, og alle klager i sagen vil da blive fremlagt for nævnet. Parterne i sagen er boligorganisationen på den ene side, og den beboer, som der klages over på den anden side. Det betyder, at du og andre klagere ikke skal deltage i sagen som udgangspunkt. Beboerklagenævnet kan dog vælge at besøge ejendommen, og i så fald vil de beboere, som har

klaget, kunne møde op og forklare nævnet om problemerne.

Hvis beboerklagenævnets afgørelse ikke løser sagen, kan boligorganisationen indbringe lejeforholdet for beboerklagenævnet igen eller boligorganisationen kan selv bringe lejeforholdet til ophør ved at opsigse lejemålet med almindeligt opsigelsesvarsel eller ved at ophæve lejemålet til øjeblikkelig fraflytning. Det afhænger af, hvad beboerklagenævnet har afgjort.

Hvis beboeren ikke flytter efter en opsigelse eller ophævelse, vil sagen blive indbragt for boligretten, som skal tage stilling til om opsigelsen/ophævelsen er berettiget. I sådanne tilfælde kan det blive nødvendigt at indkalde vidner – f.eks. de beboere, som har klaget.

Hvis du klager over en anden beboer, så er sagen altså nødvendigvis ikke løst i løbet af kort tid. Hvis beboeren ikke vil rette sig efter anmodninger fra Boligselskabet af 1943, kan der gå noget tid. Det er et lovkrav, at beboeren ved almindelige husordenssager skal have haft mulighed for at rette på sin adfærd, inden sagen sendes til beboerklagenævnet. Sagens behandling i nævnet tager sædvanligvis nogle måneder – og indbringes sagen i sidste ende for boligretten, kan sagens behandling godt vare et halvt år eller mere. Det sker, at boligrettens afgørelse ankes til

landsretten, og så kan der gå yderligere tid, før sagen er løst.

Boligselskabet af 1943 er opmærksomme på, at det kan være både opslidende og frustrerende at bo sammen med andre, som ikke overholder reglerne for god skik og orden. Boligselskabet af 1943 forsøger derfor at løse sagerne så hurtigt som muligt indenfor de lovgivningsmæssige rammer. Men det er vigtigt, at du som klager, er opmærksom på, at der kan gå noget tid, før en klagesag bliver løst. Og det er også vigtigt, at du vil deltage med de nødvendige skriftlige klager og eventuelt vil vidne i boligretten – ellers kan det blive svært for Boligselskabet af 1943 at føre bevis for problemerne.