

Klage over overtrædelse af husordenen

– 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 sig generet af andre beboere i din afdeling, og problemerne ikke har løst sig ved almindelig dialog, kan du klage til KAB.

Hvordan skal jeg udforme klagen?

En klage bør fremsættes skriftligt, da den kan blive nødvendig at fremlægge i f.eks. boligret og/eller beboerklagenævn. Du kan selv skrive et brev, eller du kan udfylde et skema, som du kan få udleveret på ejendomskontoret/lokalkontoret på KAB's hjemmeside.

En klage bør indeholde en præcis beskrivelse af den aktuelle generende adfærd og en nærmere angivelse af dato, tidspunkt og sted for denne adfærd.

Ved behandling af klagesager er det vigtigt at have underskrifter fra flere personer, som har oplevet eller været vidne til den beskrevne adfærd.

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 KAB. Men det er nødvendigt for KAB 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 KAB, som vurderer, om der kan iværksættes 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 KAB til den beboer, som du har klaget over.

Som regel begynder sagen med en henstilling om at ændre den generende adfærd. Hvis problemerne 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 sagen 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 KAB 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 opsiges 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 KAB's anmodninger, 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 sædvanligtvis nogle måneder – og indbringes sagen i sidste ende for boligretten, kan sagens behandling godt vare ½ år

eller mere. Det sker, at boligrettens afgørelse ankes til landsretten, og så kan der gå yderligere tid, før sagen er løst.

KAB og din boligorganisation 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. KAB 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 KAB og boligorganisationen at føre bevis for problemerne.



KAB

Vester Voldgade 17, 1552 København V
T 33 63 10 00 - F 33 63 10 01
kab@kab-bolig.dk - www.kab-bolig.dk