

Husorden sager

1. Vicevært konstaterer.
2. Vicevært tager kontakt til lejer om problemet og aftaler en løsning. Husk en tidsfrist (14 dage).
3. Vicevært lægger en seddel i postkasse om problem. Husk tidsfrist.
4. Vicevært påser om problemet er løst inden for tidsfrist.
5. Såfremt problem ikke er løst gives inspektør besked.
6. Inspektør giver udlejning besked og aftaler den videre procedure.
7. Udlejning behandler klagen/problemet skrifteligt med en advarsel.
8. Inspektør følger op
9. Inspektør giver udlejningen besked hvis sagen skal videre til advokat eller beboerklagenævnet.

Henvendelse fra beboer der klager over andre lejer skal vicevært og inspektør også følge ovennævnte. Samt oplyse klager om, at de skal sende en skriftelig klage til administrationen.

Husk at tage hensyn til Boligselskabets politik om behandling af persondata ved behandling af personoplysninger i forbindelse med håndtering af klager.

VIGTIGT:

- Boligorganisationen bør beskrive problemadfærden præcist. Retspraksis viser, at beskrivelserne af lejers adfærd i de forskellige dokumenter i sagen skal stemme overens. En lejer kan ikke opsiges med henvisning til, at der spilles høj musik, hvis klager og påmindelser, der gik forud for opsigelsen, handler om andre forhold.
- Det kræver normalt vidner at vinde en husordenssag i boligretten. Det styrker altid boligorganisationens sag, at der er flere klagere/vidner, og at adfærden kan beskrives præcist med dato og klokkeslæt.
- Påmindelsen bør henvise både til husordenen og til de love, der eventuelt overtrædes, f.eks. hundeloven - der bør ikke henvises til straffeloven og lignende.
- Naboerne, der klager, bør gøres opmærksom på, at deres navne bliver kendt for den, der klages over, hvis sagen indbringes for beboerklagenævnet eller retten.
- Hvis lejeren, der klages over, samtidig skylder husleje, kan boligorganisationen sideløbende med klagebehandlingen udsende påkrav. Hvis lejer ikke betaler, kan boligorganisationen ophæve lejemålet og anmode om udsættelse med henvisning til den skyldige husleje.

Boligorganisationen har ansvar for orden og skal sørge for, at der hersker god orden i ejendommen.

Her er følgende eksempler på hvad god orden er:

Lejers brug af det lejede:

Skader

Lejeren skal behandle det lejede forsvarligt. Lejeren er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af lejeren selv, lejerens husstand og andre, som lejeren har givet adgang til det lejede. Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal lejer straks anmelde til boligorganisationen. Andre skader skal lejer anmelde så snart, lejer får kendskab til skaden.

Boligen skal bruges til beboelse

Lejer må ikke bruge det lejede til andet formål, end hvad der står i lejekontrakten, medmindre boligorganisationen har givet sit samtykke. At lejer har børn i dagpleje er ikke i strid med, at der er aftalt 'beboelse'. Det følger af retspraksis.

Lejeren må ikke overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand - medmindre boligorganisationen har givet lov til det. Lejer har ret til at [fremleje](#) på nærmere betingelser.

Lejer skal bo i boligen

Anvendes et lejemål i så begrænset omfang, at det reelt ikke er beboet, kan det ophæves med henvisning til lejers fraflytning i utide.

Boligorganisationen skal bevise, at lejemålet ikke anvendes, f.eks. ved at de andre beboere klager, observerer over en længere periode og vidner i retten.

Der er bopælspligt for almene boliger. Mistænker boligorganisationen, at lejer ikke overholder bopælspligten, kan boligorganisationen anmelde det til kommunalbestyrelsen. Kommunen har lov at samkøre registre og besøge udvalgte husstande for at kontrollere om bopælspligten er overholdt.

Lejer skal følge husordenen

Lejeren skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og skal efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede. Lejer skal sørge for, at lejers husstand og andre, som lejer har givet adgang til lejemålet, også overholder [husordenen](#) osv.

Hvornår er god skik og orden overtrådt?

Hvis lejer overtræder god skik og orden, kan beboerklagenævnet pålægge lejer "retsfølger" efter lov om leje af almene boliger § 82. Det vil sige, give en advarsel eller betingelser for, at lejeforholdet kan fortsætte.

Lejer overtræder god skik og orden, når lejer i følgende tilfælde udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, boligorganisationen, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen:

1. Når lejeren udøver eller truer med fysisk vold over for de ovennævnte personer.
2. Når lejerens adfærd kan være til fare for ejendommen eller de ovennævnte personer, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i det lejede. (Ildspåsættelse, hjemmebrænderi, opbevaring af sprængstoffer, større mængder benzin osv.)
3. Når lejerens adfærd medfører gener for de ovennævnte personer som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko, f.eks. prostitution og narkotikahandel.
4. Når lejeren, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de ovennævnte personer.
5. Når lejeren udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de ovennævnte personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj.
6. Når lejeren ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendom/fællesarealer (herunder graffiti og lign.)
7. Når lejeren vanrøgter det lejede (i denne regel omfatter det lejede også ejendommen).
8. Når lejerens husdyr er til væsentlig gene for de ovennævnte personer på grund af støj, lugt, uhumskehed, eller fordi de fremkalder fare eller frygt.
9. Når lejeren, uden at der er tale om de i nr. 5 nævnte tilfælde, udøver støjende adfærd til gene for de ovennævnte personer.
10. Når lejerens husdyrhold, uden at der er tale om de i nr. 8 nævnte tilfælde, er til gene for de ovennævnte personer.
11. Når lejeren i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de ovennævnte personer.

En lejer kan desuden pålægges retsfølger efter lov om leje af almene boliger § 82, når lejeren holder husdyr i strid med lejeaftale eller husordenen, uanset om husdyrholdet er til gene. Se lov om leje af almene boliger § 81, stk. 2.

Lejeren kan pålægges retsfølger, uanset om adfærden udøves af lejeren selv, lejerens husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede. Adfærden behøver ikke at være foregået på selve ejendommen, men skal have tilknytning til den.

Adfærden skal dokumenteres

Retspraksis viser, at en klage bør angive præcis: **Hvor, hvornår og hvad der er foregået**. Det vil normalt være nødvendigt, at der er flere klagere, og at de er beboere i afdelingen. Det er også nødvendigt, at klagerne vil møde op i beboerklagenævnet og i retten, om nødvendigt. I så fald vil klagerens navne blive kendt for den, der klages over.

Boligorganisationens handlemuligheder

Når en eller flere lejere klager over en anden lejer/beboer, har boligorganisationen forskellige muligheder, alt efter sagens alvor:

- mægling
- beboerklagenævns sag
- opsigelse
- ophævelse

Mægling mellem parterne ved en uvildig person bør altid overvejes.

En venlig **henstilling** til lejer om at ændre adfærd vil normalt være et godt første skridt fra boligorganisationens side. Fortsætter adfærden, sendes en **påmindelse**. Se formkrav til påmindelse i regelguiden [ophævelse](#), afsnittet om påmindelse.

Fortsætter problemerne, indbringes sagen for **beboerklagenævnet**. Kun ved særligt grove overtrædelser af god skik og orden, kan boligorganisationen skride direkte til [opsigelse](#) eller [ophævelse](#).

Boligorganisationen har pligt til at reagere, hvis en lejer klager over, at en anden lejer tilsidesætter god skik og orden i ejendommen, dog kun hvis klagen er begrundet. Hvis klageren forlanger det, skal boligorganisationen:

- give lejer en påmindelse eller
- bede beboerklagenævnet om at give lejer en advarsel eller et betinget lejemål

Boligorganisationen skal handle senest 4 uger efter klagerens anmodning, juli tæller ikke med. Handler boligorganisationen ikke, kan klageren selv indbringe sagen for beboerklagenævnet, og boligorganisationen bliver part i sagen.

Indbringelse for beboerklagenævnet

Boligorganisationen skal over for [beboerklagenævnet](#) dokumentere:

- at adfærden er til gene for ejendommen, de der jævnligt færdes der og/eller de øvrige lejere
- at lejer har fået en påmindelse
- at adfærden fortsætter i tiden efter påmindelsen

Nævnet kan pålægge lejer en såkaldt retsfølge i form af et **betinget lejeforhold** eller en **advarsel**.

Betinget lejeforhold: Beboerklagenævnet fastsætter betingelser for lejemålet, f.eks. om støjende adfærd. Hvis lejeren inden for 1 år efter afgørelsen overtræder betingelserne, er der grundlag for, at lejemålet kan [opsiges](#) eller [ophæves](#).

Advarsel: Beboerklagenævnet giver lejer en skriftlig advarsel om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden kan føre til, at lejeforholdet gøres betinget eller til, at lejemålet kan [opsiges](#) eller [ophæves](#). Se lov om leje af almene boliger § 82.

Hvis boligorganisationen kræver, at lejeren får en advarsel, kan nævnet ikke gøre lejemålet betinget. Se lov om leje af almene boliger § 83, stk. 1.

Beboerklagenævnet kan også:

- Opfordre til mediation, det vil sige mægling mellem parterne. Se lov om leje af almene boliger § 105.
- Afvise behandling af sagen. Sager, der kræver egentlig bevisførelse eller vidneførelse, henviser beboerklagenævnet til boligretten. Se lov om leje af almene boliger § 103

Efter beboerklagenævnets afgørelse

Hvis lejer efter en **advarsel** fortsætter adfærden, vil man normalt sende en ny påmindelse og derefter indbringe sagen for beboerklagenævnet igen. I grove tilfælde kan boligorganisationen opsigte eller ophæve lejemålet med det samme.

Hvis lejer har fået **et betinget lejemål**, og lejer overtræder betingelserne, kan boligorganisationen opsigte eller ophæve lejemålet efter reglerne i lov om leje af almene boliger kapitel 14 og 15.

Det må som udgangspunkt anbefales at sende en ny påmindelse efter beboerklagenævnets afgørelse og først efter igen at have modtaget en klage opsigte eller ophæve lejemålet. På den måde kan boligorganisationen bedre dokumentere i en eventuel retssag - at den generende adfærd fortsætter trods påmindelse. Det er boligorganisationen, ikke beboerklagenævnet, der kan opsigte/ophæve lejemålet. Se lov om leje af almene boliger § 82.

Opsigelse og ophævelse

Gør lejer indsigelse mod [opsigelsen](#), skal boligorganisationen indbringe sagen for boligretten. Se lov om leje af almene boliger § 89, stk. 2.

Hvis lejer ikke fraflytter efter en [ophævelse](#), må boligorganisationen indbringe sagen for [fogedretten](#). Hvis lejer over for fogedretten gør indsigelse mod ophævelsen, vil fogedretten som oftest henvise boligorganisationen til at anlægge sag ved boligretten.