

Procedure for behandling af husordensager



Når VIBO modtager henvendelse fra en lejer, som ønsker at indgive en klage over anden lejer i afdelingen, informeres der om de muligheder, man har som lejer i forbindelse med en husordensag.

Der er forskellige typer af husordensager

- Høj musik, fester, larm og alle former for støj, bore, banke m.v. på sene tidspunkter
- Flere husdyr end tilladt
- Henstilling af barnevogn, klapvogn, cykel m.v. i opgang, så opgangen bliver en brandfælde
- Trusler og psykisk chikane af andre beboere
- Udøvelse af fysisk vold mod andre beboere

Proceduren for behandling af husordensager, hvor der er en eller flere som klager

Klagen skal være skriftlig, indeholde præcise oplysninger om hvad der klages over, navn og adresse på den lejer der klages over, og endelig skal klagen være underskrevet og forsynet med klagerens navn og adresse.

Når denne er modtaget, vil lejeren som har indgivet en klage, modtage et brev fra VIBO, hvori denne med sin underskrift skal bekræfte, at man er orienteret og indforstået med, at såfremt sagen indbringes for boligretten, skal man om nødvendigt afgive vidneforklaring. Dette brev skal returneres umiddelbart efter til VIBO. Såfremt brevet ikke returneres i underskrevet stand, foretager VIBO sig ikke yderligere. (forklaring herfor følger sidst på siden)

- Skriftlige klager behandles som *hovedregel* indenfor 10 arbejdsdage
- Det vurderes efter klagens karakter, om ejendomsmesteren eller socialforvaltningen/kontaktpersonordningen skal kontaktes. Såfremt VIBO har viden eller formodning om, at den lejer, der klages over, enten er psykisk syg eller dement, kontaktes socialforvaltningen altid
- 1. advarsel sendes til lejeren, der klages over, hvor der forespørges om evt. bemærkninger/indsigelse til de oplyste klagepunkter
- Hvis der er indsigelse fra den lejer, der klages over, har VIBO ikke mulighed for at foretage sig yderligere, da det er påstand mod påstand. Den lejer, som har klaget, oplyses om, at lejer selv har mulighed for at indbringe sagen for beboerklagenævnet og informeres om de muligheder som vi kender til, for gratis konflikthåndtering i lejerens kommune.

Hvornår udstedes 1. advarsel

Dette sker altid, umiddelbart efter klagen er modtaget, uanset om det er en klagesag af mildere karakter eller en grovere klagesag. Dog bemærkes det, at hvis den lejer, som der klages over, har udøvet fysisk vold, overdrages sagen øjeblikkeligt til advokat.

Hvornår udstedes 2. advarsel og 3. advarsel

Såfremt lejeren indenfor 1 år efter at have modtaget 1. advarsel, overtræder husordenen eller de generelle bestemmelser i almenlejeloven, udstedes 2. advarsel. Fortsætter overtrædelserne, udstedes 3. advarsel.

Beboerklagenævnet

Såfremt der er udstedt 1-2 advarsler for overtrædelser af husorden til lejeren indenfor et år, så vurderes det om sagen inden evt. overdragelse til advokat, skal fremsendes til beboerklagenævnet for anmodning om enten 1 advarsel eller 1 betinget opsigelse.

Hvornår overdrages sagen til advokat

I "milde" klagesager overdrages sagen først til advokat efter, at der er fremsendt op til tre advarsler til lejeren indenfor et år. I grovere tilfælde sendes sagen til advokat allerede i forbindelse ved 2. advarsel.

Boligretten

Når man som lejer indgiver en klage, er man anonym. Det betyder, at den lejer, som der klages over, ikke får oplyst navn eller adresse på vedkommende, som har klaget. Hvis en husordensag ender med at blive behandlet i boligretten, vil lejeren ikke kunne bevare sin anonymitet, da lejer skal afgive vidneforklaring.

VIBO har tabt adskillige sager, idet de lejere, som har klaget, alligevel ikke har ønsket at vidne i boligretten eller "pludselig" ikke kan huske noget, og derfor har vores advokat været nødt til at hæve sagen i boligretten.

Hvad er vigtigt, at man gør som lejer

Det er meget vigtigt, såfremt overtrædelserne af husordenen fortsætter, at lejerne sender en ny klage til VIBO. Når VIBO ikke modtager nye klager i en sag, går VIBO ud fra, at klagepunkterne er bragt til ophør.

Det er ligeledes meget vigtigt, at lejere, som indgiver en skriftlig klage, har gjort sig klart, om de tør vidne i forbindelse med en evt. boligretssag. Såfremt de ikke tør vidne, er der ingen grund til at indgive en klage eller være medunderskriver på en klage.