

Husordenen

– hvad skal der stå, og hvad kan vi bruge den til ?

I boligafdelingen er vi fælles om mange ting og på mange måder afhængige af hinanden. Men det er desværre ikke altid sådan, at alle beboere er lige rare ved hinanden. Derfor er det nødvendigt med et sæt regler – husordensregler. Regler der regulerer adfærden blandt beboerne og – vel at mærke - regler som er demokratisk vedtaget på afdelingsmødet.

Hvad har vi normalt med i husordenen ?

Det er selvfølgelig meget forskelligt, hvad der står i vores husordener. Dels er der jo forskel på, om afdelingen består af 10 rækkehuse med god plads til individuelle udfoldelser, eller om den består højhuse i mange etager, og boliger der ligger tæt op ad hinanden. Men alligevel er der en række ting, som går igen fra afdeling til afdeling, f.eks.:

- Brug af afdelingens altaner (afløb, vasketøj, farver på vægge, brug af grill m.m.)
- Antenner og parabols placering
- Hvor må man stille cykler og barnevogne
- Færdsel i afdelingen – herunder regler for parkering
- Husdyrhold og husdyradfærd
- Musik og anden støjende adfærd
- Benyttelse af fællesvaskerier
- Udluftning i lejlighederne
- I tilfælde af opståede skader og andre uheld – hvad så ?

Mange andre forhold kan tages med, men husordenen bør dog ikke være mere vidtgående og detaljeret end højst nødvendigt. Det vil i øvrigt være en god ide at fjerne forbud, som alligevel ikke bliver overholdt, og som det ikke er muligt at sætte nogle effektive sanktioner ind overfor. Det er heller ikke alle bestemmelser, der behøver at fremtræde som forbud. I stedet for at det er forbudt at bore mellem kl. 19.00 og 07.00, kunne det omvendt formuleres sådan, at det er **tilladt** at bore mellem kl. 07.00 og 19.00.

Det vil også virke forvirrende at tage forhold med i husordenen, som i forvejen er reguleret i den øvrige boliglovgivning. Herunder beboernes ret til at bytte boliger, fremleje, lave ændringer i deres boliger (råderetten) og lignende.

Det er ikke let at formulere husordensbestemmelser, så de ikke kan misforstås. F.eks. vil det ofte være utilstrækkeligt at anføre, at beboerne har tilladelse til at holde hund eller kat. Det er nødvendigt at præcisere:

- Hvor mange hunde/katte må man holde i boligen
- Skal de enkelte dyr registreres
- Er det alle hundetyper og –størrelser, der kan accepteres
- Hvordan med færden på afdelingens udearealer
- Hvad med eventuelle efterladenskaber
- Skal hunde- og katteejere betale ekstra oven i huslejen

Er f.eks. spørgsmål der skal afklares for at undgå misforståelser og utilfredshed beboerne imellem.

Hvad kan vi bruge husordenen til

Til det er der først og fremmest det at sige, at vi ikke skal bruge den fælles husorden til at dunke hinanden oven i hovedet med. Husordenen er en adfærds-regulator, men der skal altså også være plads til, at vi er forskellige, samtidig med at vi naturligvis skal tage hensyn til hinanden.

De juridiske regler om behandling af husordenssager findes i den almene lejelov kap. 13-17. Det vil føre for vidt at referere disse her i denne pjece. Men når du ønsker at klage over en af dine naboer, er den normale sagsgang denne:

Udformning af klagen

En klage skal altid være skriftlig, hvis den skal have nogen reel virkning. Det skal også fremgå af klagen, **hvem** der klages over, og **hvilke forhold** klagen handler om. Det vil også være en fordel, om det angives, **på hvilket tidspunkt** de kritisable forhold har fundet sted.

Klagen skal desuden indeholde navn og adresse på klageren eller klagerne. Dette fordi beboerklagenævnene med stor sandsynlighed vil afvise anonyme klager af grundlæggende retssikkerhedsmæssige årsager.

Endelig skal klagen underskrives af så mange lejere som muligt, således at der er klart, at generne er omfattende. Banale nabostridigheder vil ikke blive behandlet af hverken beboerklagenævn eller retssystemet i øvrigt.

Hvad gør Lejerbos administration?

Når klagen er modtaget på administrationskontoret, og den i øvrigt indeholder de ovennævnte oplysninger, sender kontoret en skriftlig advarsel til den beboer, der klages over.

Hvis Lejerbo så inden for en kortere periode modtager endnu en klage over den samme beboer vedrørende samme type adfærd, sendes typisk endnu en advarsel – en påmindelse – til beboeren. En advarsel som holdes i en skarpere tone. Lejerbo kan – i meget alvorlige tilfælde – vælge at indbringe sagen på dette tidspunkt til afgørelse i beboerklagenævnet.

Det er vigtigt at understrege: Hvis der går længere tid imellem det første og det andet brev til lejeren – f.eks. 1 år – vil det være nødvendigt at køre hele proceduren forfra. Det er altså nødvendigt at fastholde klagen og følge op på den, hvis ikke beboeren ændrer sin opførsel efter første advarselbrev.

Beboerklagenævnet – hvilke muligheder har det?

Beboerklagenævnet kan træffe afgørelse om, at den indklagedes lejemål gøres betinget, således at der – hvis lejeren overtræder nærmere fastsatte bestemmelser – er grundlag for at enten opsige eller ophæve lejemålet.

Ophævelse af lejemålet er en noget skarpere sanktion end opsigelse, idet det kan forlanges, at lejeren øjeblikkeligt skal forlade boligen.

Det siger sig selv, at det kun er yderst sjældent, at folk bliver sat ud af deres bolig. Det er et voldsomt indgreb i et menneskes eller en families liv, og langt de fleste husordenssager ordnes da også i mindelighed.

Beboerklagenævnet kan endvidere træffe afgørelse om, at lejeren meddeles en advarsel. En advarsel der handler om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden kan føre til mere indgribende retsfølger.

