

Husorden

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



Husorden

I boligafdelingen er beboerne fælles om mange ting og på mange måder afhængige af hinanden. Det er desværre ikke altid sådan, at alle beboere er lige gode til at tage hensyn. Derfor er det nødvendigt med et sæt regler – husordensregler. Reglerne er retningslinjer og – vel at mærke – demokratisk vedtaget på afdelingsmødet.

HVAD SKAL DER STÅ I EN HUSORDEN?

Det er selvfølgelig meget forskelligt, hvad der står i en husorden. Nogle afdelinger består af få rækkehuse med god plads til individuelle udfoldelser, andre af etageboliger, der ligger tæt op ad hinanden. Alligevel er der en række ting, der går igen fra afdeling til afdeling, for eksempel:

- Brug af altaner (må man tørre tøj eller grille på altanerne mm.)
- Antenner og parabolers placering
- Hvor må man stille cykler og barnevogne
- Færdsel i afdelingen – herunder regler for parkering
- Husdyrhold og husdyradfærd
- Musik eller støjende adfærd
- Benyttelse af fællesvaskerier

Mange andre forhold kan tages med, men husordenen bør ikke være mere vidtgående og detaljeret end højst nødvendigt. Undgå at tage ting med i husordenen, der allerede findes regler for i den øvrige boliglovgivning. Det kan fx være regler om fremleje, den individuelle råderet eller retten til at bytte boliger.

Det kan være en god ide at revidere løbende og fjerne forbud, der alligevel ikke bliver overholdt, hvis det ikke er muligt at sætte effektive sanktioner ind over for det.

Ikke alle bestemmelser behøver at blive formuleret som forbud. I stedet for at skrive, at det er forbudt at bore mellem 19.00 og 7.00, kan man omvendt skrive, at det er tilladt at bore mellem kl. 7.00 og kl. 19.00.

UNDGÅ MISFORSTÅELSER

Det kan være svært at formulere husordensbestemmelser, der ikke kan misforstås. Det kan fx tolkes på mange måder, at man gerne må holde hund eller kat. En række misforståelser/uenigheder kan da undgås ved at uddybe bestemmelserne og svare på de umiddelbare spørgsmål. I eksemplet med husdyr, kunne det være:

- Hvor mange hunde/katte må man holde i boligen?
- Skal de enkelte dyr registreres?
- Er det alle hundetyper og størrelse, der kan accepteres?
- Må dyrene færdes frit på afdelingens udearealer?

HVAD KAN VI BRUGE HUSORDENEN TIL?

Husordenen er ikke en tung lovtekst, man kan dunke hinanden i hovedet med. Til gengæld er den et rigtig godt udgangspunkt for, hvordan man i afdelingen bedst tager hensyn til hinanden.

Det er demokratisk vedtagne regler og det betyder, at hvis naboen fx borer huller hele natten, og man i fællesskab er blevet enige om, at det er uacceptabel adfærd, har du opbakning, når/hvis du minder naboen om, at det fremover bør foregå i et bestemt tidsrum.

Husordenen gælder selvsagt ikke kun for lejer, men for hele husstanden og andre, fx gæster og lignende.

SÅDAN GØR DU

Det er bestyrelsen i afdelingen, der udarbejder et forslag til en husorden. På Lejerbos hjemmeside findes en standardhusorden, man kan tage udgangspunkt i og tilrette til den enkelte afdeling. En god idé er også at tage det op til et afdelingsmøde og få input fra flere beboere.

Bestyrelsen kan dog kun udarbejde et forslag. Husordenen er ikke gældende før den er vedtaget på et afdelingsmøde. Skal der vedtages ændringer til en eksisterende husorden, skal det også ske på et afdelingsmøde.

Når en ny husorden vedtages eller en eksisterende bliver ændret, er det vigtigt hver gang at give besked til Lejerbos administration, så nye beboere får udleveret den gældende husorden.

BRUD PÅ HUSORDEN

Oplever man i en afdeling gentagne overtrædelser, der er til gene for andre beboere, har man mulighed for at klage. De juridiske regler om behandling af husordenssager findes i den almene lejelov kap. 13-17. Vil man klage, er det vigtigt at være opmærksom på følgende:

Hvis klagen skal have en reel virkning, skal den være skriftlig. Det skal fremgå af klagen, *hvem* der klages over, *hvilke forhold*, der klages over og hvis muligt, *hvilket tidspunkt* det har fundet sted. Klagen skal derudover indeholde navn og adresse på klageren eller klagerne.

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

NÅR DER ER BLEVET KLAGET

Modtager administrationskontoret en berettiget klage som beskrevet ovenfor, vil der blive sendt en skriftlig påmindelse til den beboer, der klages over.

Hvis Lejerbo inden for en kortere periode modtager endnu en klage over den samme beboer vedrørende samme type adfærd, sendes typisk endnu en påmindelse til

beboeren. Denne påmindelse vil blive holdt i en skarpere tone. I meget alvorlige tilfælde vil sagen herefter blive indbragt til afgørelse i beboerklagenævnet.

Det er vigtigt at understrege, at hvis der går længere tid – fx et år - mellem første og anden klage, vil proceduren starte forfra. Det er altså nødvendigt at fastholde klagen og følge op på den, hvis beboeren ikke ændrer sin opførsel efter første påmindelse.

BEBOERKLAGENÆVN

Går klagesagen videre til Beboerklagenævnet, kan de enten gøre den indklagedes lejemål betinget, så der - hvis lejerer overtræder nærmere fastsatte bestemmelser – er grundlag for enten at opsigse eller ophæve lejemålet.

Alternativt kan Beboerklagenævnet give en advarsel om, at en ny overtrædelse af god skik og orden kan medføre, at lejemålet enten kan gøres betinget, eller kan opsiges/ophæves. Hvis et husstandsmedlem groft overtræder husordenen, kan det i yderste fald føre til, at alle i husstanden sættes ud af lejemålet.

Ophævelse af lejemålet er en noget skarpere sanktion end opsigelse, idet det kan forlanges, at lejerer øjeblikkeligt skal forlade boligen. Dette vil kun ske i meget grove tilfælde, fx grov vold, brandstiftelse eller lignende.

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.