

# Husordensovertrædelser i BEBOERKLAGENÆVNET

**Tirsdag den 7. november 2017**

**v/Beboerklagenævnets formand, Ove G. Jensen**



# BEBOERKLAGENÆVNET



**formand** (jurist beskikket af Statsforvaltningens direktør)

**medlem** (indstillet af boligorganisationerne) **Lars Larsen**

**medlem** (indstillet af lejerforeningerne) **Kurt Freiheit**

---

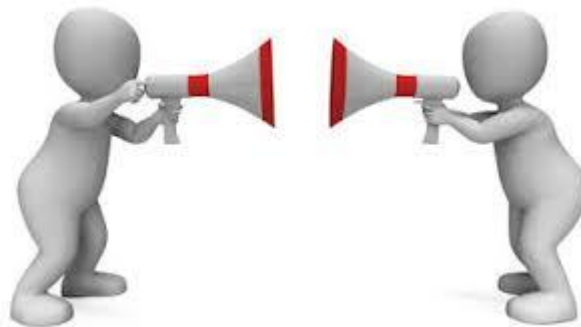
**sekretær** (jurist ansat i kommunen) **Ditte W. Dalsfledt**

---

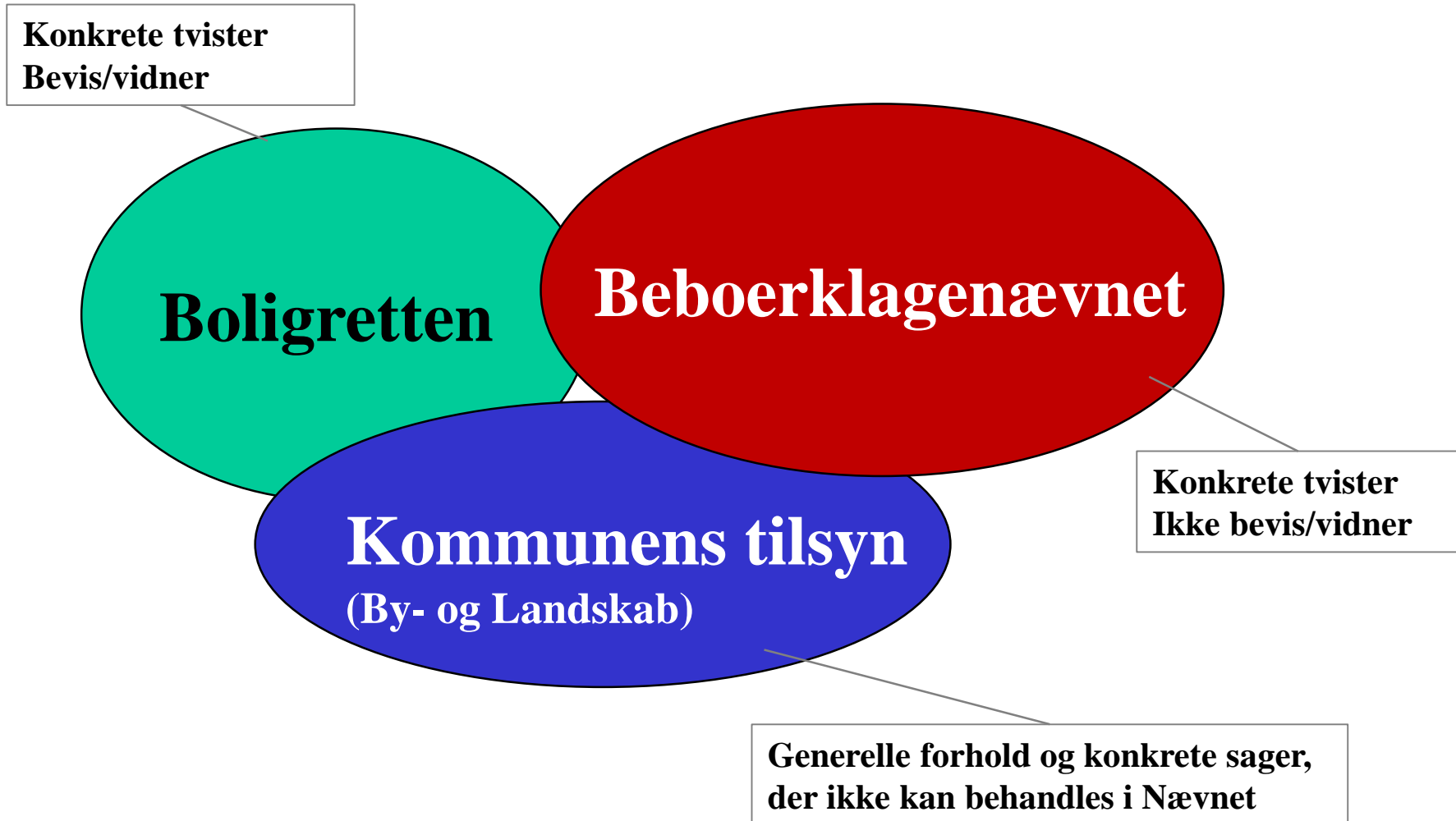
**socialt sagkyndig** (kun i husordenssager) **Michael Larsen**

# Et uafhængigt Tviste-NÆVN

- ikke en domstol
- ikke en tilsynsmyndighed
- ikke en rådgivningsvirksomhed
- ikke en terapi-klinik



# AKTØRER



# kompetence-områder

Varsling af huslejeforhøjelser (§ 12)

Indflytningsmangler (§ 16)

Fraflytningssager (§ 29)

Udlejers pligt til vedligeholdelse/istandsættelse (§ 30)

Tidsfrist for arbejders færdiggørelse (§ 34)

Lejerens ret til at foretage installationer m.v. (§ 41)

Tilbagebetaling af indskud eller depositum (§ 50)

Betaling for varme og vand (§ 56)

Betaling til fællesantenner (§ 62)

Fremleje, bytte, fortsættelse m.v. (§76)

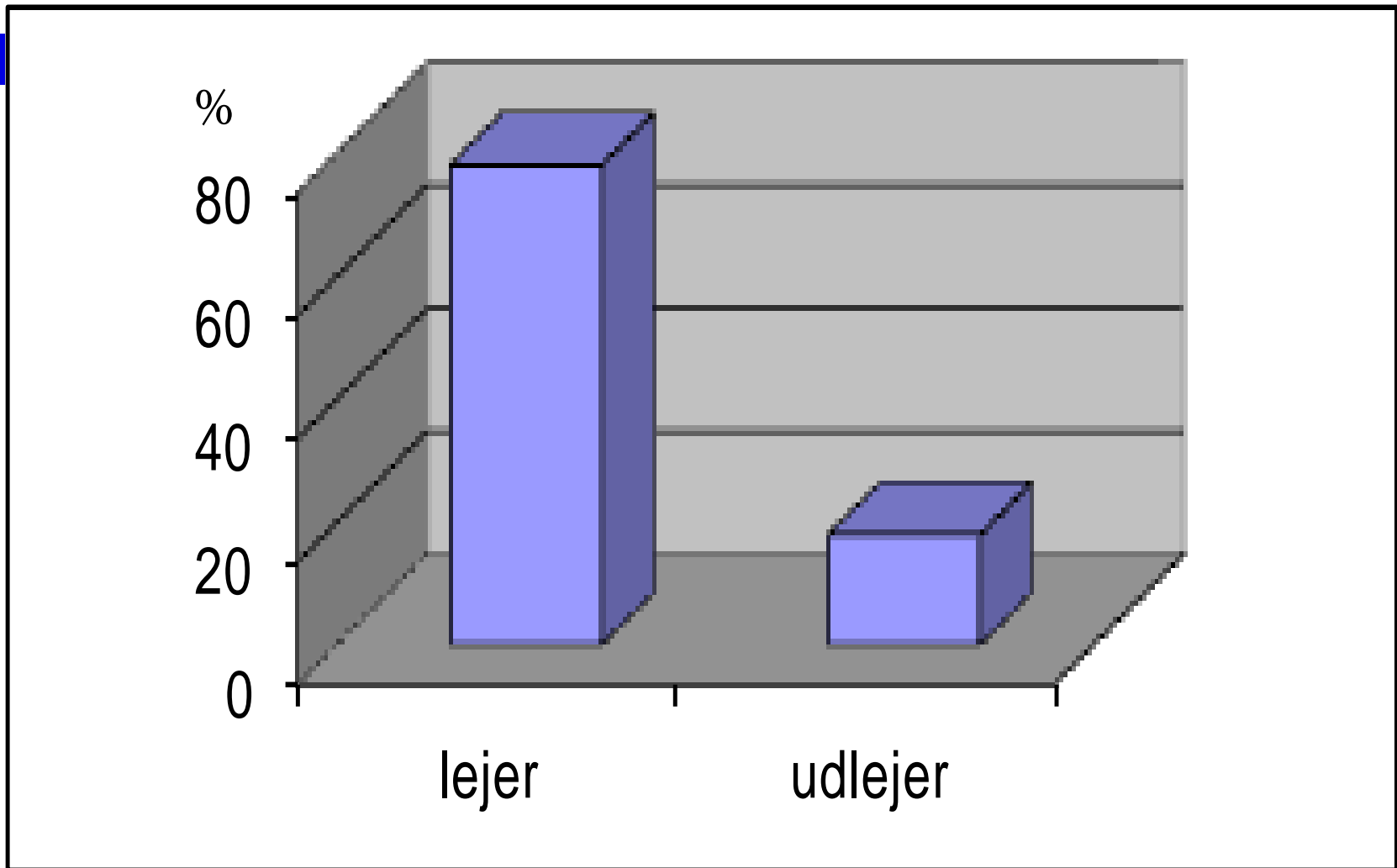
Husorden (§ 81)

Anvisning af boliger og lovligheden af beboerdemokratiske beslutninger (§ 101)

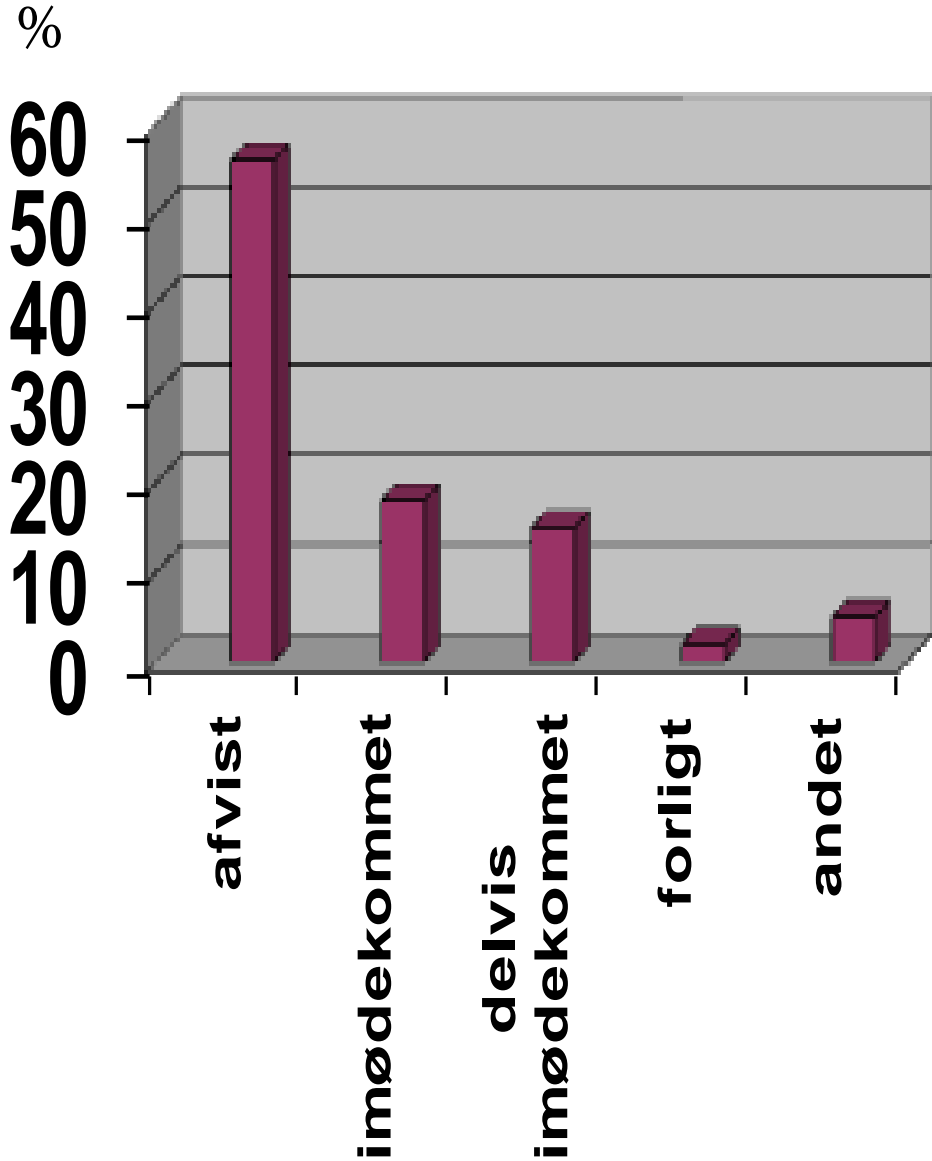


**Almenlejeloven**

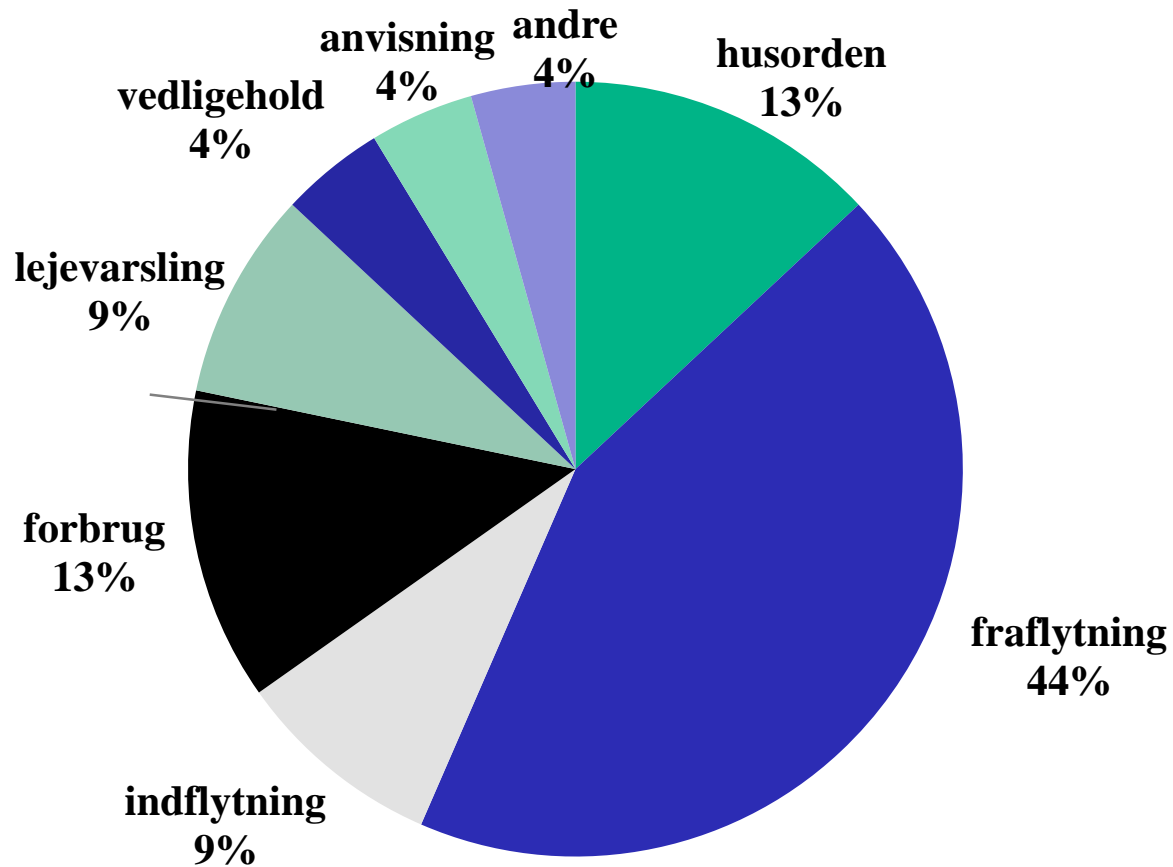
# Hvem indbringer klagerne ??



# Sagernes udfald ?

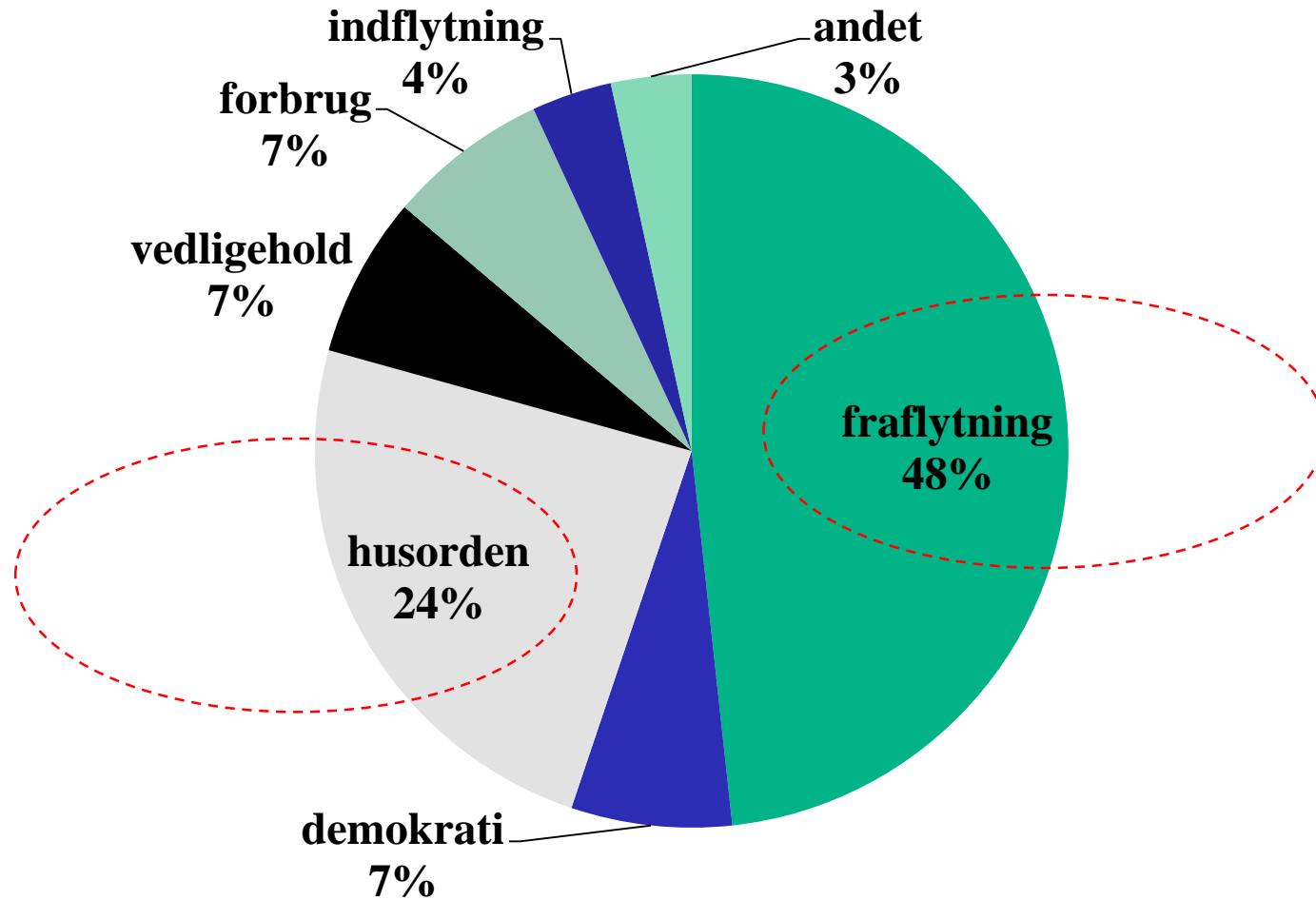


# Klagefordeling – gennem årene





# 2017fordelingen (7 møder og 29 sager)



# HUSORDENSSAGER

**OBS! Kun 10 sager om året !!!**

.... og cirka 26.000 almene boliger



# Husordenssager

## – Udlejers generelle pligter

ALL § 80



**Udlejeren** skal sørge for, at der hersker **god orden i ejendommen** og – om nødvendigt - **ophæve** lejeforholdet, hvis

- overtrådt § 81 stk. 1 nr. 1-8 eller 11 – og flytning er påkrævet
- tilsidesat betingelser i betinget lejeforhold - og flytning er påkrævet
- straffet for at overtræde politidirektørens forbud mod besøg **eller**
- i øvrigt misligholder sine forpligtelser så flytning er påkrævet

# Husordenssager

– lejers generelle pligter

ALL § 80



**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, jf. § 81.

**Lejeren skal** sørge for, at disse pligter også iagttages af de personer, for hvis handlinger lejeren er ansvarlig (husstand, besøgende mv.)



# Hvad kan overtrædelse af husordenen være?

ALL § 81

Fysisk vold/trusler

Fare

Utryghed/forråelse/sundhedsmæssig risiko

Chikane

Uacceptabel støj til væsentlig gene

Hærværk

Vanrøgt

Husdyr til væsentlig gene

Generende støj \*)

Husdyr til gene \*)

Øvrig generende adfærd – f.eks. overtrædelse af Husordenen

Husdyr i strid med Husordenen – uanset ingen gene \*)

\*) ikke adgang til opsigelse efter § 85 eller ophævelse efter § 90

# HUSORDENSSAGER

## Udlejers reaktionsmuligheder – udover påmindelse

Udlejer har frit \*) valg mellem tre muligheder for at reagere på en lejers husordensovertrædelser:

- 1) Indbringe sag for beboerklagenævnet, der kan gøre lejeforholdet betinget eller give en advarsel,**
- 2) opsige lejeaftalen efter § 85 med 3 måneders varsel eller**
- 3) ophæve lejeaftalen efter § 90.**

\*) hvis betingelserne for det enkelte valg er opfyldt

Ønskes betinget opsigelse eller advarsel → beboerklagenævnet  
(påmindelse skal forinden være givet)

# Husordenssager

- behandlingsform i Nævnet

■ som udgangspunkt besigtigelse

■ typesager:

musik

unge og ældre (almindelig støj)

hulemennesker

støj i hovedet

husdyr ("må ikke holde hund")

børn

møbelstøj

etniske

misforståelser - sodavand



# Specielle husordenssager i 2017

- **Udlejer ønsker ikke sanktioner.**
- **Udlejer ønsker Nævnets tiltrædelse af en betinget opsigelse.**
- **Lejer ønsker Nævnets fortolkning af en husorden.**
- **Lejer ønsker Nævnets vurdering af Boligforenings håndtering.**
- **Lejer: ”Katten generer ingen”. Husordenen forbyder husdyr.**
- **Udlejer: ”Hund høres”. Husordenen forbyder ”hold af hund”**

