



Naboproblemer

1) Tal først med din nabo

2) Har du brug for rådgivning, inden du klager?

Du kan ringe til husorden i KAB og tale med en sagsbehandler på 33 63 13 49 eller skrive til husorden@kab-bolig.dk

3) Hvordan klager jeg?

En klage bør fremsættes skriftligt, da det kan blive nødvendigt at fremlægge den i beboerklagenævnet eller boligretten. Du kan skrive til KAB eller udfylde et skema fra ejendomskontoret eller på vores hjemmeside.

På bagsiden af klageskemaet er der en udførlig vejledning til, hvordan skemaet skal udfyldes, og der står ligeledes, hvilke krav der er til en klage.

Det er vigtigt, at der i klagen er en uddybende skriftlig forklaring af, hvad der er oplevet, samt en angivelse af hvilken beboer

det drejer sig om, da Beboerklagenævnet ikke tager stilling til sager, hvor dokumentationen alene består af videoer, lydoptagelser eller billeder.

4) Kan jeg være anonym?

Så længe sagen behandles internt i KAB, bliver dit navn ikke oplyst. Hvis sagen går i beboerklagenævnet, får den du klager over en kopi af klagerne.

5) Hvornår får jeg svar?

Indenfor 5 arbejdsdage vurderer KAB om den nabo, du klager over, skal have en sanktion – normalt en henstilling. Ved gentagne klager gives påmindelser.

6) Beboerklagenævnet?

Sender du nye klager, som dokumenterer at påtalerne ikke har hjulpet, kan sagen efter grundig overvejelse indbringes for den pågældende kommunes beboerklagenævn. Sagens behandling ved nævnet tager nogle mæne-

der. Går sagen i retten, kan der gå over et år.

Skulle du mod forventning ikke være tilfreds med KAB's behandling af din sag, har du mulighed for selv at indbringe sagen for beboerklagenævnet i din kommune.

7) Har du brug for yderligere oplysninger?

Du kan læse mere om det at klage på KAB's hjemmeside på www.kab-bolig.dk/naboskab Her kan du finde svar på mange af dine spørgsmål, printe en klageformular, og finde denne folder.



Klage over overtrædelse af husorden

- EN VEJLEDNING TIL BEBOERE I ALMENE AFDELINGER

Når du vil klage over andre beboere...

Beboere i almene boliger skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen og skal sørge for i øvrigt at opføre sig fornuftigt. Hvis du føler dig generet af andre beboere i din afdeling, og problemerne ikke har løst sig ved almindelig dialog, kan du klage til KAB.

Kan jeg klage anonymt?

Hvis du har klaget, vil dit navn ikke blive nævnt overfor den, der klages over, så længe sagen behandles internt i KAB. Men det er nødvendigt for KAB at kende navnet på den, der klager. Først når sagen enten sendes til beboerklagenævnet eller til boligretten, vil din identitet blive kendt - den, der klages over, har nemlig ret til at få aktindsigt i hele sagen hos nævnet eller retten.

Hvem behandler klagen?

Klagen behandles i KAB, som vurderer, om der kan iværksættes en egentlig klagesag – altså om klagen

er tilstrækkelig kvalificeret til at medføre en sanktion overfor den beboer, der klages over.

Hvis din klage er berettiget og præcis, skriver KAB til den beboer, som du har klaget over.


Som regel begynder sagen med en henstilling om at ændre den generende adfærd. Hvis problemerne herefter fortsætter, er det vigtigt, at du og andre berørte beboere igen sender en skriftlig klage.

Herefter vil den beboer, som der er klaget over, modtage en advarsel. Advarslen vil indeholde oplysning om, at sagen kan indbringes for beboerklagenævnet eller boligorganisationen kan opsiges eller ophæves lejemålet, hvis den generende adfærd ikke ophører.

Det afhænger af sagens karakter, om sagen egner sig til behandling i beboerklagenævnet, eller om lejemålet skal opsiges eller ophæves af boligorganisationen. Kun særligt grove sager kan medføre opsigelse

eller ophævelse uden indbringelse for beboerklagenævnet forinden. Som udgangspunkt vil KAB forsøge at løse sagen ved at indbringe den for beboerklagenævnet. Alle kommuner har et beboerklagenævnet, som kan afgøre forskellige uenigheder vedrørende almene lejemål. Nævnet behandler sagerne skriftligt, og alle klager i sagen vil da blive fremlagt for nævnet. Parterne i sagen er boligorganisationen på den ene side, og den beboer, som der klages over på den anden side. Det betyder, at du og andre klagere ikke skal deltage i sagen som udgangspunkt. Beboerklagenævnet kan dog vælge at besøge ejendommen, og i så fald vil de beboere, som har klaget, kunne møde op og forklare nævnet om problemerne.

Hvis beboerklagenavnets afgørelse ikke løser sagen, kan boligorganisationen indbringe lejeforholdet for beboerklagenævnet igen eller boligorganisationen kan selv bringe lejeforholdet til ophør ved at opsiges lejemålet med alminde-



ligt opsigelsesvarsel eller ved at ophæve lejemålet til øjeblikkelig fraflytning. Det afhænger af, hvad beboerklagenævnet har afgjort.

Hvis beboeren ikke flytter efter en opsigelse eller ophævelse, vil sagen blive indbragt for boligretten, som skal tage stilling til om opsigelsen/ophævelsen er berettiget. I sådanne tilfælde kan det blive nødvendigt at indkalde vidner – f.eks. de beboere, som har klaget.

Hvis du klager over en anden beboer, så er sagen altså nødvendigvis ikke løst i løbet af kort tid. Hvis beboeren ikke vil rette sig efter KAB's anmodninger, kan der gå noget tid. Det er et lovkrav, at beboeren ved almindelige husordenssager skal have haft mulighed for at rette på sin adfærd, inden sagen sendes til beboerklagenævnet. Sagens behandling i nævnet tager sædvanligtvis nogle måneder – og indbringes sagen i sidste ende for boligretten, kan sagens behandling godt vare ½ år eller mere. Det sker, at boligrettens afgørelse ankes til landsretten, og så kan der gå yderligere tid, før sagen er løst.

KAB og din boligorganisation er opmærksomme på, at det kan være både opslidende og frustrerende at bo sammen med andre, som ikke overholder reglerne for god skik og orden. KAB forsøger derfor at løse sagerne så hurtigt som muligt indenfor de lovgivningsmæssige rammer. Men det er vigtigt, at du som klager, er opmærksom på, at der kan gå noget tid, før en klagesag bliver løst. Og det er også vigtigt, at du vil deltage med de

nødvendige skriftlige klager og eventuelt vil vidne i boligretten – ellers kan det blive svært for KAB og boligorganisationen at føre bevis for problemerne.

Læs mere om problemer i naboskab på www.kab-bolig.dk/naboskab

Klage over overtrædelse af husordenen

Send klagen til KAB, Enghavevej 81, 2450 København SV eller til kab@kab-bolig.dk
Se vejledning til at udfylde klagen på bagsiden af denne blanket.

1. Hvem vil du klage over?

Navn _____

Adresse _____

2. Beskriv hændelsen/hvad er der sket?

Hvis du har brug for mere plads, kan du vedlægge en ekstra side som bilag.

3. Hvor og hvornår skete hændelsen? _____

4. Hvem var vidne til hændelsen?

Navn _____ Adresse _____

Underskrift _____

Navn _____ Adresse _____

Underskrift _____

Navn _____ Adresse _____

Underskrift _____

Navn _____ Adresse _____

Underskrift _____

Navn _____ Adresse _____

Underskrift _____

5. Dit navn, adresse og underskrift

Navn _____ Adresse _____

Dato _____

Underskrift _____

Vejledning til at udfylde “Klage over overtrædelse af husorden”

1. Hvem vil du klage over?

Hvem er det, der generer dig? Oplys navn og adresse på den person, du er generet af.

2. Beskriv hændelsen/hvad er der sket?

Hvad er problemet? Beskriv nærmere den adfærd, der generer dig. Vedlæg evt. bilag, hvis der ikke er plads nok til din beskrivelse.

3. Hvor og hvornår skete hændelsen?

Angiv dato, tidspunkt og sted for hændelsen.

4. Hvem var vidne til hændelsen?

Er der andre, som oplever de problemer, du beskriver? Oplys navn og adresse på den eller de personer, der har oplevet problemerne. Bed dem skrive under i dette felt.

Ved behandling af sager er det vigtigt at have underskrifter fra andre beboere til at understøtte klagen. Underskrifterne fra andre beboere fortæller, at der er flere, der har oplevet generne, og underskrifterne danner bevisgrundlag for en afgørelse i sagen. Er klagen ikke underskrevet af flere beboere, kan sagen få karakter af ”påstand mod påstand”.

Hvis sagen skal viderebehandles i beboerklagenævnet eller boligretten, kan det blive svært for boligorganisationen at bevise generne/problemerne. Det kan i sidste ende betyde, at sagen frafaldes pga. manglende beviser.

5. Hvem er du?

Her skal du oplyse navn, adresse, telefonnummer og email på dig selv, og du skal underskrive i feltet.

KAB er nødt til at kende din identitet, for at vi kan tage stilling til din klage. Du kan ikke klage anonymt. Vi oplyser ikke din identitet over for den, som du klager over, så længe sagen behandles i KAB.

Hvis sagen viderebehandles i beboerklagenævnet eller ved boligretten, vil den, du klager over, få oplyst, hvem du er.

OBS!

Det er vigtigt, at der i klagen er en uddybende skriftlig forklaring af, hvad der er oplevet, samt en angivelse af hvilken beboer, det drejer sig om, da Beboerklagenævnet ikke tager stilling til sager, hvor dokumentationen alene afhænger af videoer, lydoptagelser eller billeder.