

# Beboer- klagenævn



Boligselskabernes  
Landsforening

# Indhold

<b>Beboerklagenævn</b> .....	1
Hvad er beboerklagenævn – og hvorfor skal vi have dem? .....	2
Beboerklagenævnets sammensætning .....	4
Hvordan arbejder beboerklagenævnet? .....	6
Beboerklagenævnet er et nævn og ikke en domstol .....	6
Hvem kan indbringe en sag for beboerklagenævnet? .....	7
Hvordan indbringer man en sag? .....	8
Tidsfrister .....	8
Beboerklagenævnets afgørelse .....	9
Beboerklagenævnets kompetence .....	10
Beboerdemokratiet .....	10
Det kommunale tilsyn .....	10
Domstolene .....	10
Hvornår er beboerklagenævnet første instans? .....	11
Specielt om husordenssager .....	14
Advarsel .....	15
Konfrontation .....	15
Betinget opsigelse .....	15
Ophævelse af lejemålet .....	15
Beboerklagenævnets afgørelser .....	16
Erfaringer .....	18

# Beboerklagenævn

Forudsætningen for at det er rart at bo i en almen boligafdeling er, at beboerne respekterer hinanden og kan tale sammen – også i det beboerdemokratiske arbejde. På den måde løses mange små og store konflikter.

Alligevel går konflikterne af og til i hårdknode, så det kræver hjælp udefra for at få dem løst. Tidligere var man henvist til at klage til kommunen eller til at få sagen afgjort ved domstolene (boligretten).

Den 1. juli 1998 fik den almene boligsektor imidlertid sin egen lejelov – den almene lejelov. Som en vigtig nyskabelse indførte loven beboerklagenævn for alment byggeri for at styrke beboernes retssikkerhed og skaffe mulighed for at få løst en række tvister i en almen boligafdeling på en nem, billig og ikke mindst hurtig måde.

Pjecen indeholder en gennemgang af, hvordan beboerklagenævnet arbejder, og hvad beboerne og boligorganisationerne kan bruge nævnet til. Vi håber, at du med pjecen får et indtryk af, hvilke konflikter beboerklagenævnet kan være med til at løse, og at pjecenen tillige kan være en praktisk guide, hvis du selv skulle blive part i en sag i beboerklagenævnet.

Pjecen bygger på KAB's værktøjspjece, Beboerklagenævn.

## **Boligselskabernes Landsforening**

---

# Hvad er beboerklagenævn – og hvorfor skal vi have dem?

Indtil den 1. juli 1998 var man som beboer i en almen boligafdeling ofte henvist til at få konflikter, som var gået i hårdknude, afgjort ved de almindelige domstole.

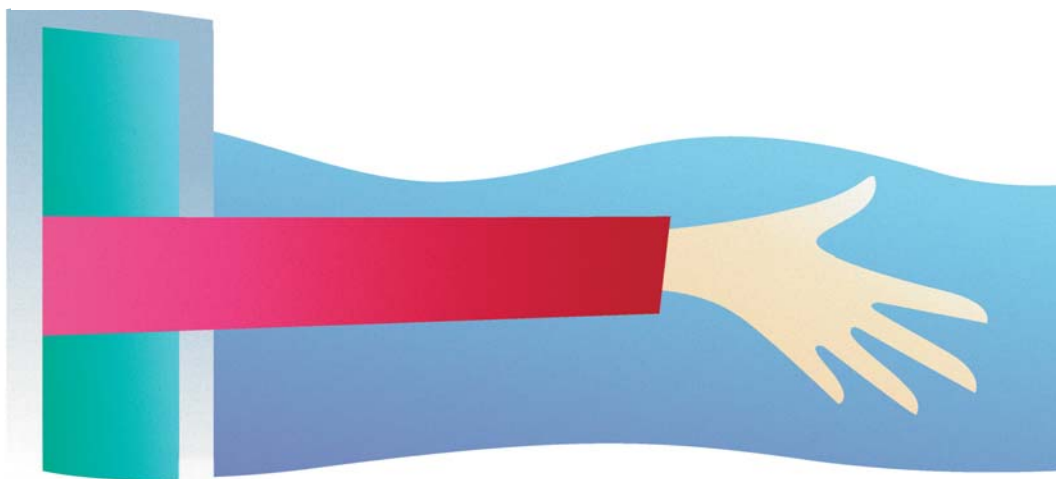
En domstolsbehandling af en tvist vil typisk både være udgifts- og tidskrævende.

Som konsekvens heraf er der fra den 1. juli 1998 indført beboerklagenævn i kommunalt regi. Fordelen ved disse nævn er, at den enkelte beboer får mulighed for at få prøvet sin sag på en billig og nem måde. I husordenssager har nævnene f.eks. mulighed for at anvende andre og

mildere sanktionsmuligheder end at fratage beboeren sit lejemål.

Lovreglerne om beboerklagenævnet og dets arbejde findes i lov om leje af almene boliger, kapitel 17.

Beboerklagenævnet er obligatorisk i alle kommuner med almene boligafdelinger, hvilket i praksis betyder, at alle landets kommuner har sådanne nævn. De enkelte kommuner kan dog vælge at gå sammen om at oprette et beboerklagenævn på tværs af kommunegrænser, hvilket f.eks. kan være praktisk i kommuner med få almene boliger. Tilsvarende kan en kommune vælge at



oprette mere end et beboerklagenævn, hvis der er behov for dette.

Beboerklagenævnene oprettes som nævnt i kommunalt regi. Det indebærer, at det er kommunen, der skal afholde udgifterne til nævnets arbejde, herunder stille lokaler til rådighed og sørge for den fornødne medhjælp og sekretariatsbistand.

Da alle kommuner også skal have huslejenævn, som behandler sager om lejeforhold i privat udlejningsbyggeri, kan og vil kommunen oftest etablere et sekretariatsfællesskab mellem huslejenævnet og beboerklagenævnet.

Selv om der nu er oprettet beboerklagenævn i kommunalt regi, er det stadig kommunalbestyrelsen, der har tilsyn med de almene boligorganisationer. Det kommunale tilsyn skal sikre, at boligorganisationerne drives forsvarligt og overholder de regler, der gælder. Hvis der derimod er tale om konkrete indbyrdes konflikter mellem beboere og boligorganisationer, er det beboerklagenævnet, der har kompetencen. Kommunen skal i givet fald henvise en sådan sag til nævnet.



# Beboerklagenævnets sammensætning

Meningen med at etablere beboerklagenævn er at skabe et organ, der både har teoretisk og praktisk indsigt i forholdene omkring almene boliger. Dette ønske afspejler sig i sammensætningen af beboerklagenævnet.

Beboerklagenævnet skal bestå af tre personer – en formand og to sagkyndige medlemmer. Formanden skal være jurist og beskikkes af amtmanden – i København af borgerrepræsentationen. Der stilles yderligere det krav til formanden, at han ikke må have særlig tilknytning til grundejer-, bolig- eller lejerorganisationer. Formanden må heller ikke være erhvervsmæssigt interesseret i ejendomshandler.

Kommunalbestyrelsen udpeger de to sagkyndige medlemmer, der skal repræsentere udlejer – boligorganisationen – og lejer. Udpegningen sker efter indstilling fra henholdsvis de almene boligorganisationer og de større lejerforeninger i kommunen.

Hvis beboerklagenævnet skal træffe afgørelse i en sag, der drejer sig om husordensproblemer m.v.,

udvides nævnet med et yderligere medlem. Dette medlem skal have indsigt i sociale forhold og kan f.eks. være en socialrådgiver ansat i kommunen.

Dette sagkyndige medlem skal vurdere, om den pågældende husordenssag indeholder sociale elementer, der kan medføre, at der skal etableres forskellige støttemuligheder og kontakt til de sociale myndigheder for derved at finde den bedst egnede løsning på problemerne.

Hvis den socialt sagkyndige har kendskab til beboeren fra andre sammenhænge, f.eks. fordi den pågældende er beboerens socialrådgiver, har det sagkyndige medlem tavshedspligt med oplysninger om beboeren, som han måtte sidde inde med. En overtrædelse af denne tavshedspligt vil være strafbar.

Det pågældende medlem har ikke stemmeret, men er i øvrigt medlem af nævnet på samme vilkår som de øvrige deltagere.

Udnævnelsen af beboerklagenævnets medlemmer sker for maksimalt fire år ad gangen.



Beboerklagenævnets medlemmer skal være myndige og uberygtede. I lovens første udgave var det

yderligere et krav, at medlemmerne skulle have dansk indfødsret, men dette krav er nu ophævet.

---

## Hvordan arbejder beboerklagenævnet?

### **Beboerklagenævnet er et nævn og ikke en domstol**

Beboerklagenævnet er, som navnet siger, et nævn og dermed ikke en domstol. Nævnet er et forvaltningsorgan. Det indebærer, at nævnets arbejde er underlagt forvaltningsloven og offentlighedslovens regler. Mere konkret har det f.eks. den be-

tydning, at parterne i en sag, der kører ved beboerklagenævnet, har aktindsigt og dermed har ret til at se de forskellige dokumenter i sagen.

I sager om husorden, som behandles af beboerklagenævnet, har den person, der klages over, ret til at få kopi af de klagebreve, de klagen-





de beboere har fremsendt til boligorganisationen.

At beboerklagenævnet ikke er en domstol indebærer, at nævnets afgørelser ikke er domme. Dette forhold beskrives nærmere nedenfor i afsnittet om beboerklagenævnets afgørelser.

Beboerklagenævnet skal ved behandlingen af en sag høre parterne og har en pligt til at få sagen oplyst så godt som muligt. Nævnet skal også vejlede om fristerne for svar og mulighederne for at indbringe nævnets afgørelse for boligretten.

### **Hvem kan indbringe en sag for beboerklagenævnet?**

En sag kan indbringes for beboerklagenævnet af en boligorganisation eller af en eller flere beboere. Der er ikke noget krav om, at man skal have f.eks. en advokat til at varetage sine interesser – heller ikke selv om man f.eks. på et tidspunkt i sagsforløbet skal møde i beboerklagenævnet og afgive forklaring. Begge parter kan naturligvis vælge at lade sig repræsentere ved en advokat, men

man skal være opmærksom på, at man som udgangspunkt selv kommer til at dække udgiften hertil. Beboerklagenævnet har nemlig ikke mulighed for at pålægge »den tabende part« modpartens sagsomkostninger.

Den enkelte beboer kan dog få dækket sine udgifter til advokat, hvis man har en familieforsikring med retshjælpsdækning, idet en sådan forsikring også omfatter advokatomkostninger ved en beboerklagenævns sag. Boligorganisationen skal derimod altid selv betale egne udgifter til advokat. Hvis en beboer klager over en anden beboer, kan den klagende part kun indbringe sagen, hvis der først forgæves er rettet henvendelse til boligorganisationen – altså hvis boligorganisationen enten ikke har reageret eller ikke mener at kunne gøre noget i sagen.

Hvis sagen handler om ventelister og udlejning-/anvisning, kan alle, der har en retlig interesse i sagen, henvende sig til nævnet. I praksis betyder det, at hvis man er opnoteret på venteliste til en almen bolig

og føler sig forbigået ved udlejningen af en ledig bolig, kan man få sin sag behandlet af nævnet.

### **Hvordan indbringer man en sag?**

Indbringelse af en sag skal ske **skriftligt** – det er altså ikke nok at ringe til et beboerklagenævn og fortælle om sine problemer. Henvendelsen skal være vedlagt 112 kr. (år 2003-beløb), som er det beløb, man skal betale for nævnets behandling. Beløbet reguleres hvert år efter nettoprisindekset – i 1998 var det således 100 kr.

Når man indbringer en sag, kan man anføre sin holdning til, hvordan spørgsmålet bør løses, men nævnet kan vælge en anden løsning på konflikten, end den parterne selv foreslår.

### **Tidsfrister**

En af de vigtigste grunde til at oprette obligatoriske beboerklagenævne overalt i Danmark er at opnå et system til en hurtigere behandling af konflikter. Der er derfor i regelsættet om beboerklagenævne indsat en række frister for nævnets og parternes behandling af sagen.

Nævnet skal senest en uge efter, at sagen er indbragt, give den

anden part i sagen besked herom. Samtidig får parten to uger til at fremsætte sine synspunkter. Det er vigtigt at være klar over, at hvis man ikke reagerer på nævnets henvendelser, kan nævnet lægge modpartens forklaring til grund for sin afgørelse.

Beboerklagenævnet kan herefter undersøge sagen yderligere ved at stille supplerende spørgsmål med to ugers frist til besvarelse af spørgsmålene. Fristen kan forlænges, hvis nævnet mener, at der er særlige forhold, der nødvendiggør det.

En stor del af sagsbehandlingen ved beboerklagenævnet vil foregå skriftligt, men nævnet kan kalde parterne ind for at høre forklaringerne. I sager om **ophævelse** af lejemål skal parterne altid indkaldes. Nævnet kan også foretage besigtigelse af lejemålet, f.eks. i sager om mangler ved lejemålet, eller hvis der er tvist om istandsættelsen ved en fraflytning. Når beboerklagenævnet har modtaget nødvendige oplysninger og eventuelt anvendt muligheden for at høre parternes forklaring eller foretage besigtigelse, skal nævnet træffe en afgørelse i sagen inden fire uger herefter.



### **Beboerklagenævnets afgørelse**

Beboerklagenævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. Nævnet er kun beslutningsdygtigt, når samtlige medlemmer er til stede. Ved stemmelighed gør formandens stemme udslaget. Specielt

for husordenssager gælder det, at hvis nævnet har afgjort sagen ved at ophæve lejemålet, skal denne afgørelse forkyndes for den pågældende ved hjælp af en stævningsmand. Beboerklagenævnet skal sørge for dette.

# Beboerklagenævnets kompetence

Beboerklagenævnets arbejdsområde er forhold vedrørende almene boliger. Indenfor dette område har nævnet en ret vidtgående kompetence. Nævnets kompetence er dog begrænset af forskellige forhold, der beskrives i det følgende:

## Beboerdemokratiet

Beboerklagenævnet skal respektere de beboerdemokratiske spilleregler. Det betyder, at nævnet ikke kan tilsidesætte en beslutning, som beboerdemokratiet har truffet på lovlig vis. Hvis f.eks. afdelingsmødet vedtager at lave en legeplads i afdelingen, kan beboerklagenævnet ikke tage stilling til denne beslutning, hvis reglerne for mødets afholdelse har været overholdt.

Derimod kan beboerklagenævnet tage stilling, hvis en beboer mener, at der er sket fejl i forbindelse med indkaldelsen til mødet eller ved selve mødets afholdelse, f.eks. fordi vedtægterne ikke er overholdt.

## Det kommunale tilsyn

Som nævnt har kommunalbestyrelsen stadig tilsyn med de almene boligorganisationer. Der vil utvivlsomt

være et samarbejde mellem kommunen og det enkelte beboerklagenævn. Det kan betyde, at hvis en boligorganisation gentagne gange taber sager om de samme problemstillinger ved beboerklagenævnet, vil den kommunale tilsynsmyndighed have mulighed for at gribe ind og påtale dette forhold overfor boligorganisationen.

## Domstolene

I forhold til boligretten er beboerklagenævnet nu 1. instans i en række sager, og i disse sager er domstolene/boligretten alene ankeinstans.

Sager om huslejerestance sorterer stadigvæk under fogedretten og hører altså ikke under beboerklagenævnet.

Hvis en sag medfører, at der skal foretages egentlig vidneafhøring og/eller syn og skøn, vil beboerklagenævnet ikke have kompetence til at behandle klagen. I stedet skal den henvises til behandling i boligretten.

Det er beboerklagenævnet, der i denne situation selv afgør, om sagen skal henvises til boligretten.

Umiddelbart ser det ud, som om arbejdsfordelingen mellem beboer-

klagenævn, det kommunale tilsyn og domstolene er klar, men der vil naturligvis være grænsetilfælde, hvor man kan komme i tvivl om, hvem der er den kompetente myndighed. Der er derfor mulighed for, at f.eks. boligretten kan henvise en sag til behandling hos et beboerklagenævn og vice versa.

### **Hvornår er beboerklagenævnet første instans?**

Sager, der vedrører følgende forhold, skal altid behandles af beboerklagenævnet som første instans.

Man kan altså ikke vælge i stedet at anlægge sag ved f.eks. boligretten.

#### *1. Formalia i forbindelse med varslinger af huslejeforhøjelser*

Huslejestigninger skal varsles. Beboerklagenævnet kan tage stilling til, om varslingen overholder lovens tidsfrister, og om udlejeren har husket at få årsagen til og beregningen af stigningen med i brevet.

#### *2. Boligens stand ved indflytning*

En beboer kan få beboerklagenævnet til at tage stilling til, om boligen er i den stand ved indflytningen,



man kan forvente i forhold til afdelingens vedligeholdelsesreglement.

Beboerklagenævnet kan ikke behandle klager vedrørende lejers manglende vedligeholdelse i boperioden. Dog kan en sag indbringes for nævnet i tilfælde af mistanke om evt. misrøgt af boligen, og dermed tilsidesættelse af reglerne om god skik og orden.

Såfremt en udlejer ikke lever op til sin vedligeholdelsesforpligtelse i boperioden (f.eks. ikke udskifter en vaskeskumme, der krakelerer), kan en klage behandles i beboerklagenævnet.

### *3. Vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning, herunder tilbagebetaling af beboerindskud/depositum*

Når en beboer flytter, skal hele den formelle procedure omkring fraflytning overholdes (indkaldelse til syn, udfærdigelse af synsrapport osv).

Nævnet kan tage stilling til, om reglerne er overholdt og også bedømme, om boligorganisationens vurdering af, hvad der er misligholdelse og normalistandsættelse, er korrekt.

Beboerklagenævnet har ligeledes kompetence til at behandle en sag, hvis lejer ikke reagerer og ikke betaler en fraflytningsregning.



4. *Fastsættelse af tidsfrist for udførelse af udlejers arbejder i det lejede*

Hvis boligorganisationen skal udføre f.eks. reparations- eller forbedringsarbejder i et lejemål, kan beboerklagenævnet sætte en frist for, hvornår arbejderne skal være færdige.

5. *Installationer og forbedringer af det lejede – spørgsmål om råderet m.v.*

Beboerklagenævnet kan tage stilling til, hvad en beboer må installere i sit lejemål og vurdere, om en godtgørelse i forbindelse med en råderets-sag er beregnet korrekt.

6. *Betaling af vand og varme*

Beboerklagenævnet kan tage stilling til, om vand- og varmeregnskaber er udfærdiget korrekt, og om tidsfristerne for fremsendelse af regnskaberne til beboeren er overholdt.

Såfremt boligorganisationen har penge til gode i et vand- og varmeregnskab, kan udlejer indbringe sagen for beboerklagenævnet, hvis der ikke kan opnås enighed om forbrugsregnskabet. Såfremt det er lejer, der har penge til gode, kan lejer indbringe sagen for nævnet.

Modtager boligorganisationen indsigelse fra lejer vedrørende den endelige afregning, kan boligorgani-

sationen indbringe sagen for beboerklagenævnet senest seks uger efter lejerfristens udløb, som ligeledes er seks uger.

7. *Beboernes betaling til fællesantenner m.v.*

Beboerklagenævnet kan vurdere, om det opkrævede beløb til fællesantenner m.v. er korrekt, f.eks. ved at forlange dokumentation for at de pågældende udgifter er afholdt.

8. *Beboerens ret til fremleje, overtagelse eller bytte af lejemålet*

Nævnet kan tage stilling til, om boligorganisationens nej til fremleje i en konkret situation er korrekt, og om beboeren har ret til at bytte sit lejemål med en anden lejer.

9. *Overholdelse af de formelle spilleregler ved beslutninger, der er truffet i de beboerdemokratiske organer*

Beboerklagenævnet kan – som nævnt – ikke tage stilling til, om de beslutninger, som beboerdemokratiet træffer, er fornuftige og forsvarlige, men kan vurdere, om f.eks. vedtægternes regler for indkaldelse til og afholdelse af de forskellige typer af møder er overholdt. Nævnet kan også tage stilling til, om et

møde har haft kompetence (ret) til at træffe en konkret beslutning.

Hvis en organisationsbestyrelse har besluttet at iværksætte en aktivitet, som ikke er tilladt for en almen boligorganisation, kan beboerklagenævnet tilsidesætte denne beslutning. Nævnet skal orientere kommunalbestyrelsen om sagen, da det er kommunalbestyrelsen, der skal holde øje med, om boligorganisationerne overholder reglerne.

#### *10. Afslag på anvisning af ledige lejligheder*

Hvis man er opnoteret til en almen bolig, kan man få beboerklagenævnet til at vurdere, om udlejningen af et konkret lejemål er sket i overensstemmelse med udlejnings- og ventelistereglerne.

#### **Specielt om husordenssager**

Husordenssager vil formentlig komme til at optage en stor del af beboerklagenævnenes tid, og nævnene har da også en vidtgående kompetence på dette felt.

Det er boligorganisationen, der har ansvaret for, at der hersker god skik og orden i afdelingen, og det er derfor også som udgangspunkt kun boligorganisationen, der kan ind-

bringe en husordenssag for beboerklagenævnet.

Hvis boligorganisationen modtager klager over en beboer, vil man typisk prøve at løse sagen ved at kontakte den pågældende for at få en dialog i gang, men hvis klagerne anmoder om at få sagen indbragt for beboerklagenævnet, skal boligorganisationen indbringe sagen for nævnet inden fire uger efter, at man har modtaget anmodningen. Hvis dette ikke sker, kan den/de klagende selv indbringe sagen.

Hvis man hidtil har haft husordensproblemer i en boligafdeling, som ikke kunne løses ved at tale om tingene, har der ikke været andre muligheder end at opsiges eller ophæve den pågældende beboers lejemål.

Det har længe været et ønske at få flere forskellige sanktionsmuligheder over for beboere, som på den ene eller anden måde er til gene for de øvrige beboere. Som et forsøg indførte man i 1995 i Københavns og Århus amter såkaldte boligklagenævn, som udelukkende skulle tage sig af husordenssager.

Det er erfaringerne fra disse nævn, der danner grundlag for de regler, der nu gælder for beboerklagenæv-



nenes arbejde med husordenssager. Overtrædelse af husordenen kan give sig udslag på mange måder, men de typiske overtrædelser er larm, vold eller anden gene af naboer, hærværk på ejendommen eller vanrøgt af lejermålet.

Der er i lejeloven for almene boliger givet beboerklagenævnet fire forskellige muligheder for at gribe ind overfor beboere, der overtræder husordenen.

### **Advarsel**

Dette er den mildeste sanktion, beboerklagenævnet kan anvende. Men en advarsel er en alvorlig påmindelse om, at den pågældende adfærd er uacceptabel.

### **Konfrontation**

Konfrontation indebærer, at parterne kaldes sammen i beboerklagenævnet med henblik på at forsøge at løse sagen ved mægling.

Konfrontationsmuligheden er tænkt som et redskab f.eks. i de sager, hvor flere beboere klager over hinanden, og hvor det er svært at gennemskue, hvem der er den forurettede part. Mægleren kan f.eks. være en socialrådgiver eller beboerrådgiver.

### **Betinget opsigelse**

En betinget opsigelse betyder, at lejermålet sådan set opsiges, men at opsigelsen kun får virkning, hvis beboeren bliver ved med at overtræde husordenen. Hvis beboeren derimod ændrer adfærd, falder opsigelsen væk efter en periode, som nævnet fastsætter længden af. Der kan stilles konkrete krav til beboeren som betingelse for at beholde lejermålet, f.eks. at han fjerner musikinstrumenter eller husdyr.

### **Ophævelse af lejermålet**

Ophævelse af lejermålet er den skrappeste sanktion, som beboerklagenævnet kan anvende, og en ophævelse indebærer, at beboeren i realiteten skal fraflytte lejermålet straks. Ophævelse kan selvsagt kun ske, hvis der er tale om en grov overtrædelse af god skik og orden i ejendommen, f.eks. vold mod andre beboere eller ansatte på ejendommen.

I det oprindelige lovforslag til lejeloven var det ikke tanken, at beboerklagenævnet skulle have mulighed for at ophæve et lejemål, men under Folketingets tredje behandling af forslaget blev denne mulighed indføjet i loven for at give nævnet en større kompetence og gennemslagskraft.

# Beboerklagenævnets afgørelser

Den afgørelse, man får fra beboerklagenævnet, er ikke en dom og kan derfor ikke gennemtvinges. Det betyder f.eks., at hvis en beboer får ophævet sit lejemål af beboerklagenævnet, men ikke fraflytter til det fastsatte tidspunkt, kan udlejer ikke henvende sig til fogedretten og få hjælp til at udsætte beboeren. I de tilfælde, hvor en part ikke retter sig efter afgørelsen, vil det derfor være nødvendigt at indbringe sagen for boligretten.

Beboerklagenævnets afgørelser kan af hver af parterne indbringes for boligretten. Den eneste undtagelse hertil er de situationer, hvor en beboer bliver tildelt en advarsel i en husordenssag. *I dette ene tilfælde er beboerklagenævnets afgørelse endelig.*

Den part, der ønsker at indbringe sagen for boligretten, skal gøre dette *senest fire uger* efter, at man har fået besked om beboerklagenævnets afgørelse. Ved beregning af denne frist ses der bort fra juli måned.

I specielle tilfælde kan boligretten give tilladelse til, at en sag alligevel

indbringes, selv om fristen er overskredet, hvis man søger herom inden et år efter beboerklagenævnets afgørelse. For at få en sådan tilladelse kræves, at man har en meget god forklaring på, hvorfor man ikke har overholdt fire-ugers fristen.

For sager, som drejer sig om ophævelse af lejemål, beregnes fristen anderledes. Hvis vi vender tilbage til eksemplet ovenfor med en beboer, som ikke flytter, selv om lejemålet er ophævet af beboerklagenævnet, skal udlejer indbringe sagen for boligretten *inden fire uger efter den frist, beboerklagenævnet har sat for fraflytning.*

Boligretten kan anvende de samme sanktionsmuligheder som beboerklagenævnet, og med boligrettens afgørelse i hånden kan man få fogedrettens hjælp til at føre afgørelsen ud i livet.

Boligrettens afgørelser kan dog også indbringes for en højere instans nemlig landsretten. Der er to undtagelser hertil, som begge drejer sig om sager om husorden. Hvis boligretten i en husordenssag har gjort lejemålet betinget eller fastsat kon-

frontation mellem parterne, kan boligrettens afgørelse herom ikke indbringes for en højere ret.

Som det fremgår, kan en sag altså blive både dyr og langvarig for begge parter, hvis sagen ikke slutter med

beboerklagenævnets behandling.

Man kan derfor håbe, at beboerklagenævnets afgørelser i vidt omfang accepteres af parterne, og dette er da også bekræftet af de hidtidige erfaringer.



---

# Erfaringer

By- og Boligministeriet har undersøgt, hvilke typer klager beboerklagenævnene har modtaget, og hvordan sagerne er blevet behandlet i perioden 1. juli 1998 til 30. juni

2000. Nedenstående er undersøgelsens sammenfatning.

Undersøgelsen opnåede en svarprocent på 100. Besvarelserne viser, at der gennemsnitligt blev indbragt



909 sager om året. Af disse fandt de 613 (67,4 %) en afgørelse. Af de resterende 296 sager blev 66 (7,3 %) forligt, 159 (17,5 %) bortfaldt uden hverken en afgørelse eller et forlig, medens 71 (7,8 %) stadigvæk var under behandling ved spørgeskemaets besvarelse.

Ved udarbejdelsen af den almene lejelov, var det forventede antal sager skønsmæssigt ansat til 4.000. Det faktiske antal sager har således været betydeligt mindre, nemlig ca. en fjerdedel af det oprindeligt skønnede. Der har således været tale om en mindre sagsmængde for kommunerne, der yder sekretariatsbistand, end forudset. Set i forhold til, at det samlede antal lejemål i den almene sektor er ca. 525.000, svarer det til, at der indbringes i gennemsnit en sag pr. ca. 500 boliger. Det bemærkes i den forbindelse, at Boligselskabernes Landsforening har informeret massivt om beboerklagenævnenes indførelse bl.a. i Beboerbladet, der uddeles til samtlige lejere i almene afdelinger.

Husordenssager er den mest dominerende sagstype med 275 (30,3 %) indbragte sager om året, hvilket kun er ca. halvt så mange som forventet ved lovens udarbejdelse i 1997. Her skønnede man, at der ville blive indbragt ca. 500 hus-

ordenssager årligt. Tilsammen udgør husordens- og fraflytningssager over halvdelen (55,2 %) af alle de indbragte sager. Og sammen med forbrugsregnskab og vedligeholdelse udgør disse fire sagstyper i alt ca. 75 % af alle sagerne.

Lejer indbringer to tredjedele af sagerne for nævnene. For de to dominerende sagstyper, husordens- og fraflytningssagerne, er billedet dog et andet, idet udlejer indbringer 194 (70,5 %) af husordenssagerne. Til sammenligning indbringer lejer omvendt 210 (92,9 %) af alle fraflytningssager. Alt i alt er lejer den part, der hyppigst gør brug af beboerklagenævnet.

Af de 613 afgjorte sager får lejer helt medhold i hver fjerde (137 sager eller 24,8 %), hvorimod udlejer får helt medhold i lidt over halvdelen (328 sager eller 53,9 %). I de resterende 148 (21,3 %) sager blev der givet delvist medhold til begge parter.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid er ni uger med fem uger for fremleje, bytte og fortsættelse af lejemål som den korteste og 12 uger for betaling af antenner som længste sagsbehandlingstid. For de to hyppigste sagstyper (husorden og fraflytning) er sagsbehandlingstiden ni uger. Nævnene lever således op

til kravet om hurtig sagsbehandling.

Blandt de indbragte sager anvendtes der fremmed bistand i ca. hver fjerde sag. Den forholdsvise hyppige brug af fremmed bistand overrasker, idet beboerklagenævnet har pligt til selv at oplyse sagerne, således at alle relevante oplysninger kommer for dagen.

Hyppigst forekom brug af fremmed bistand i husordens- samt fraflytningssager (65,6 %). I fraflytningssager var det hyppigst lejer, der anvendte fremmed bistand (82,2 %), hvorimod udlejer hyppigst anvendte fremmed bistand ved husordenssager (77,1 %).

Kun i 27 (0,3 %) af de i alt 909 indbragte sager henvendte beboerklagenævnet sig til tilsynsmyndigheden.

Undersøgelsen viste endvidere, at uacceptabel støj (§ 81, stk. 1, nr. 5) og støj (§ 81, stk. 1, nr. 9) var de hyppigst forekommende gener ved husordenssager (140 ud af 275 sager eller 50,9 %). Omvendt udgjorde

vold samt farlig adfærd kun henholdsvis 8 (2,9 %) og 4 (1,5 %) sager om året.

I husordenssager holdt beboerklagenævnene besigtigelse i 81 (29,5 %) af tilfældene, og oftest var det i sager om uacceptabel støj samt støj.

Retsfølgen i de 132 afgjorte husordenssager fordelte sig med ophævelse af lejemål i 16,8 %, betinget lejeforhold i 31,7 %, advarsel i 27,3 %, konfrontation i 13,7 % samt forlig i 10,6 %.

Ved fraflytningssager blev der besigtiget i 28 (12,4 %) af tilfældene. Endvidere gjorde 19 af landets 102 beboerklagenævn brug af fotos i fraflytningssager.

Fraflytningssagerne drejede sig typisk om uenighed om regningens størrelse (39,8 %) eller om misligholdelse (42,5 %). Beløbsstørrelsen i sager vedrørende uenighed om regningens størrelse var gennemsnitlig kr. 12.875.

Du kan finde en oversigt over beboerklagenævn på internetadressen:<http://www.kl.dk/98865/>

## **Beboerklagenævn**

Udgivet af Boligselskabernes Landsforening  
August 2003

Tekst: Birthe Houlind, KAB – Bygge- og Boligadministration  
samt BL's sekretariat

Illustrationer: Vivi Barsted

Layout: Henrik Hansen og Gorm Boa, BL

Tryk: Tryk Team, Svendborg

Alle er velkomne til helt eller delvist at kopiere tekst fra denne pjece, hvis der angives kilde.

Illustrationerne er omfattet af ophavsretten.



## **Boligselskabernes Landsforening**

Studiestræde 50  
1554 københavn V

Telefon: 3376 2000  
Telefax: 3376 2001  
e-mail: [bl@bl.dk](mailto:bl@bl.dk)  
Internet: [www.bl.dk](http://www.bl.dk)

Boligselskabernes Landsforening er interesseorganisation for ca. 710 almene boligselskaber og boligforeninger med ca. 8000 afdelinger og med ca. 525.000 boliger