

PROCEDURE FOR KLAGER

BOLIGSELSKABET
FRUEHØJGAARD



Hvad skal en klage indeholde?

En klage skal altid være skriftlig og meget konkret. Den skal indeholde:

- Navn og adresse på den, som der klages over.
- Dato, tidspunkt og hændelser for klagen.
- Navn, adresse og underskrift fra de personer, der sender klagen.

Det vil fremme sagen, hvis flere i opgangen/bebyggelsen underskriver en klage.



Anonyme klager kan ikke danne baggrund for en klagesag!

Den første klage



Når boligselskabet modtager en klage (**klage 1**) over en lejer:

- Boligselskabet sender en almindelig påtale om at ændre opførslen, dæmpe musikken, eller hvad det nu er for et forhold, som der klages over.
Ved klage 1 oplyser boligselskabet ikke om, hvem der har sendt en klage.
- Boligselskabet sender en bekræftelse til klagerne og orienterer om forløbet for en klagesag.

I særligt grove tilfælde kan der skrides til opsigelse/ophævelse straks - uden at der forinden er sendt advarsler!

Den anden klage



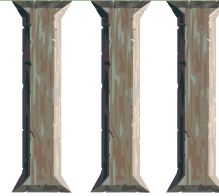
Når boligselskabet modtager yderligere en klage (**klage 2**):

- Boligselskabet sender en skarpere påtale til lejereren med oplysning om, at yderligere klager vil medføre, at sagen vil blive overgivet til boligselskabets advokat for at få lejemålet opsagt/ophævet.
Heller ikke ved klage 2 oplyser boligselskabet om, hvem der har sendt en klage.
- Boligselskabet sender en bekræftelse til klagerne og orienterer om forløbet.

I særligt grove tilfælde kan der skrides til opsigelse/ophævelse straks - uden at der forinden er sendt advarsler!

Den tredje klage

Ved næste klage (**klage 3**):



Boligselskabet sender sagen til advokaten, men kun hvis klagerne underskriver og returnerer den fremmødeerklæring, som boligselskabet fremsender (se eksempel på fremmødeerklæringen herunder).

Boligselskabet og advokaten vurderer sagen, og hvis de vælger at skride til opsigelse af lejemålet, fremsender advokaten en opsigelse til lejeren.

Opsigelsen bliver sendt både som almindelig og anbefalet post.

Fremmøde-erklæring



Jeg/vi [navn og adresse på klageren] erklærer herved, at jeg/vi vil afgive forklaring for retten i sagen mod [navn og adresse på den lejer, der klages over].

.....
Dato Underskrift

I særligt grove tilfælde kan der skrides til opsigelse/ophævelse straks - uden at der forinden er sendt advarsler!

Når lejemålet bliver opsagt

Lejeren, der bliver opsagt, har en indsigelsesfrist på 6 uger regnet fra modtagelsen af opsigelsen.

Det giver to muligheder for det videre forløb...

1. Lejeren, der er blevet opsagt, kommer ikke med indsigelser til opsigelsen inden for 6 ugers fristen:

Opsigelsen anses for at være endelig og lejeren kan efterfølgende ikke komme med indsigelser mod opsigelsesgrunden.

Lejeren skal fraflytte i henhold til den afgivne opsigelse – typisk med 3 måneders varsel jf. lejekontrakten.

Hvis lejeren alligevel ikke flytter skal sagen for fogedretten – for at få en 'effektiv udsættelse' af lejemålet.

Når lejemålet bliver opsagt

- når lejereren kommer med indsigelser inden for 6 ugers fristen — fortsat...

2. Lejereren, der er blevet opsagt, kommer med indsigelser inden for 6 ugers fristen:

Boligselskabet/advokaten har nu 6 uger til at indlevere en stævning til boligretten (det vil sige i alt 12 uger fra det tidspunkt, hvor lejereren er blevet opsagt).

Der skal køres en sag om, hvorvidt der er sket en berettiget opsigelse.

Når stævningen er indleveret til retten, skal den forkyndes for lejereren, der er blevet sagt op – og erfaringsmæssigt kan det tage adskillige uger.

Når stævningen er blevet forkyndt for lejereren, har lejereren 2 uger til at indlevere et svarskrift i sagen. På dette tidspunkt har den opsagte lejer ofte involveret sin egen advokat. Advokaten vil have mulighed for i et vist omfang at søge om en forlængelse af fristen ved retten.

Når lejemålet bliver opsagt

- når lejereren kommer med indsigelser inden for 6 ugers fristen — fortsat...

Efter svarskriftet er det normalt, at der afholdes telefonmøde med retten, hvorefter hver part afgiver yderligere processkrift.

Disse processkrifter bliver afgivet med 3-4 ugers mellemrum, og hvis der så skal presses telefonmøder imellem afgivelsen af processkrifter, forlænger det proceduren yderligere med en 3-4 uger.

Samlet set vil der i en normal sag gå cirka 3-4 måneder fra det tidspunkt, hvor stævningen bliver indleveret til retten, før den skriftlige behandling af sagen er færdig.

Så langt - så godt!

Når den skriftlige behandling af sagen er overstået, er det tid for den egentlige domsforhandling af sagen i retten. Men forinden skal sagen berammes for retten – og her er der også en ventetid der varierer.

Det er ikke ualmindeligt, at der går 6 måneder fra det tidspunkt, hvor der bliver indleveret en stævning og til det tidspunkt, hvor vi rent faktisk står i retten.

Når der har været afholdt domsforhandling i sagen, kan retten vælge at tage sig en betænkningstid på op til 4 uger – før der bliver afsagt som i sagen.

Når dommen er modtaget, vil der være en ankefrist på 4 uger.

Det er altså ikke ualmindeligt, at der kan gå et helt år fra den første klage bliver sendt - og til der bliver afsagt en dom i sagen!

Ingredienser i et godt naboskab

Som det fremgår af de foregående sider, er det ikke ganske ligetil at komme af med en overbo eller underbo - og det skal det heller ikke være.

En færdig opskrift på et godt naboskab findes næppe. Men der er ingredienser, der er bedre end andre. Og hvis det går galt og udvikler sig til en sag, har vi en procedure og et redskab at gå videre med.

Det handler om at løse konflikter - for eksempel ved at tale sammen. Langt de fleste sager stopper efter vores første brev, hvor vi beder beboeren om at vise mere hensyn til bebyggelsens øvrige beboere.

Der skal gerne være plads til alle!



Aaparken 2
Postbox 150
7400 Herning

Telefon: 76 64 66 00
Fax: 76 64 66 01
E-mail: post@fruehojgaard.dk