

Vejledning om indbringelse af sager for Beboerklagenævnet

(senest ændret den 4. februar 2021)

Hvad er et beboerklagenævn?

Beboerklagenævnet er et uvildigt tvistnævn, der træffer afgørelse i tvister mellem lejere og udlejere i almene boliger, men kun på de områder hvor nævnet er tillagt kompetence.

Beboerklagenævnet er nedsat i medfør af Lov om leje af almene boliger, kapitel 17.

Nævnet er sammensat af en formand og to andre medlemmer. Formanden skal være jurist og beskikkes af direktøren for Statsforvaltningen. De to medlemmer skal være sagkyndige med hensyn til almene boligforhold og udpeges som udgangspunkt af Byrådet efter indstilling af henholdsvis de almene boligorganisationer, der har afdelinger i kommunen, og de større lejerforeninger i kommunen.

I sager om tvister efter kapitel 13 tiltrædes nævnet af en person, der er sagkyndig med hensyn til sociale forhold. Kapitel 13 omhandler lejerens brug af det lejede.

Lejere og udlejere kan hverken i Beboerklagenævnet eller i Sekretariatet forvente at få råd og vejledning, som går ud over vejledning om, hvilke typer af sager, der kan indbringes for nævnet, og hvordan man skal indbringe en sag.

Beboerklagenævnet i Ringkøbing-Skjern Kommune er fysisk placeret på Rådhuset i Ringkøbing.

Hvilke sager kan Beboerklagenævnet behandle?

Beboerklagenævnet træffer i henhold til Lov om leje af almene boliger §§ 100 og 101, afgørelse i tvister mellem lejere og almene boligselskaber.

Kompetenceområdet omfatter følgende typer af sager:

- Udlejers overholdelse af de formelle regler for varsling af lejeforhøjelse, ikke spørgsmål om huslejens størrelse
- Mangler ved det lejede
- Pligt til indvendig vedligeholdelse af boligen
- Tidsfrister for udlejers gennemførelse af arbejder på ejendommen
- Lejers ret til at forbedre boligen, for eksempel modernisere køkken og badeværelse
- Lejers ret til at opsætte for eksempel vaskemaskine, opvaskemaskine og parabolantenne
- Afregning af beboerindskud eller depositum
- Betaling for istandsættelse efter fraflytning, herunder også spørgsmål om udgifternes rimelighed
- Forbrugsregnskaber
- Betaling for fællesantenne og varsling
- Spørgsmål om ret til fremleje, bytteret og ret til fortsættelse af lejemålet
- Overtrædelse af husorden
- Beboerdemokratiets beslutninger i forhold til selve beslutningsprocessen - ikke i forhold til beslutningens indhold
- Udlejers overholdelse af udlejningsreglerne



Hvordan klager man?

Alle sager, der ønskes behandlet af Beboerklagenævnet, skal indbringes skriftligt med præcisering af, hvad det er man ønsker, at nævnet skal tage stilling til. Man skal endvidere vedlægge den fornødne dokumentation for forholdet, som man ønsker at få behandlet. Generelt vil det som minimum være en kopi af lejekontrakten. Omfatter forholdet flere lejere, så skal samtlige underskrivere af lejekontrakten også underskrive klagen.

Hvordan behandles en sag?

Som administrativ klageinstans indhenter Beboerklagenævnet selv de fornødne oplysninger hos sagens parter og eventuelt hos offentlige myndigheder. Oplysninger, der indgår i nævnets afgørelse, forelægges sagens parter til udtalelse. I de tilfælde hvor en sags modpart ikke medvirker til sagens oplysning, vil nævnet kunne træffe afgørelse i overensstemmelse med den anden parts påstand. Nævnet er dog ikke forpligtet hertil. Det er derfor vigtigt at besvare henvendelserne fra nævnet.

Hvor lang tid tager det at få behandlet en sag?

Der er meget stor forskel på hvor lang tid der går, før man kan forvente at få en afgørelse i en sag, der er indbragt for Beboerklagenævnet. Det er blandt andet afhængigt af, hvilken type sag det drejer sig om.

Det fremgår af § 105 i Lov om leje af almene boliger, at Beboerklagenævnet skal træffe afgørelse senest fire uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar på høringskrivelserne fra sagens parter og eventuelle andre offentlige myndigheder, eller fire uger fra det tidspunkt hvor fristen for svar er udløbet.

Hvis Beboerklagenævnet ikke har truffet en afgørelse inden udløb af fristen på fire uger, kan klageren indbringe sagen for Boligretten uden at afvente Beboerklagenævnets afgørelse.

I sager om omfanget af lejers forpligtelse til at betale for istandsættelse efter fraflytning, vil det kunne blive aktuelt at foretage besigtigelse af lejligheden inden den istandsættes. Denne besigtigelse vil derfor typisk foregå inden der foreligger høringsvar.

Hvem kan indbringe en sag og hvad koster det?

Både udlejere og lejere kan indbringe sager for Beboerklagenævnet. Indbringelse skal ske skriftligt.

Samtidig med indbringelsen af en sag for Beboerklagenævnet skal der betales et beløb for at få behandlet en sag.

I 2021 udgør beløbet 147 kroner per sag. Beløbet reguleres en gang årligt per 1. januar. Gebyret kan overføres til Nordea, registreringsnummer 2210, kontonummer 53 68 91 59 14 eller betales på check til Beboerklagenævnet i Ringkøbing-Skjern Kommune, Jura & Udbud, Ved Fjorden 6, 6950 Ringkøbing.

OBS! Beboerklagenævnet iværksætter ikke en realitetsbehandling af den indbragte sag førend beløbet er betalt.

Beboerklagenævnets afgørelse

Beboerklagenævnets afgørelser træffes på et møde.

Parterne må selv bære eventuelle omkostninger, som de har under sagen.

Sagens parter bliver underrettet skriftligt om udfaldet af sagen.

Begge parter har mulighed for at indbringe Beboerklagenævnets afgørelse for Boligretten. Beboerklagenævnets afgørelse skal vedlægges, og der skal betales retsafgift, medmindre man har fået fri proces. Nærmere vejledning herom kan fås på Dommerkontoret.

Fristen for indbringelsen for Boligretten er fire uger efter, at afgørelsen er meddelt parterne.

Beboerklagenævnets adresse:

Beboerklagenævnet i Ringkøbing-Skjern Kommune
Team Jura
Ved Fjorden 6
6950 Ringkøbing
Telefon 99 74 10 29

Kontaktperson Annette Thy
Telefon 99 74 10 29
Mail annette.thy@rksk.dk