

BEBOERHÅNDBOGEN



BO GODT

Kære læser

Du kender det sikkert: Du har brug for et ordentligt hjem. Men du har også brug for penge til at kunne leve og opleve. Hvordan får du det til at gå op?

Det har vi prøvet at lave en håndbog om. Det er den, du sidder med her.

I de almene boliger er der plads til alle. Det er boliger, der er til at betale. Det er de, fordi ingen skal tjene penge på dem. Udgifterne til at drive boligerne og indtægterne fra huslejen går nemlig lige op.

Du får en almen bolig ved at skrive dig op hos en boligorganisation eller ved at blive anvist til en bolig af kommunen, fordi du står i en svær situation og mangler et hjem.

Men lige meget hvordan du fik boligen, så kender alle værdien af et hjem: Den ro i livet, der er ved at se sit navn på hoveddøren, ved at låse sig ind og vide, du er hjemme.

Vi skal tale mere om at bo. Hvornår vi bor godt nok, og hvad det må koste.

Det er det, vi gerne vil samle et fællesskab om på Bo Godt.

Vi er glade for, at du vil være med.

Bedste hilsner

**Heidi fra Bo Godt
Redaktør**

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to Heidi, the editor mentioned in the text.

INDHOLD

04

HVAD ER EN ALMEN BOLIG?

08

**HVORDAN SØGER JEG
BOLIGSTØTTE ?**

13

**RÅDERET OG
RENOVERINGER**

21

HUSDYR OG HUSORDEN

26

FREMLEJE OG FORSIKRINGER

30

VENTELISTER OG INDSKUDSLÅN

36

**SÅDAN LØSER DU
KONFLIKTER**



HVAD ER EN ALMEN BOLIG?



Velkommen!

Vi er glade for at byde dig velkommen i det helt særligt fællesskab, det er at bo til leje i en almen bolig – ligesom knap en million andre danskere gør.

Faktisk bor hver sjette af os til leje i en almen bolig, og du kan være stolt af, at her er plads til alle.

Hver fjerde bolig er reserveret til dem, der har allermost brug for tag over hovedet. Nyskilte med børn. Unge hjemløse. Og mennesker med sygdomme eller sociale problemer kan få anvist en lejebolig gennem kommunen.

Det almene fællesskab løfter derfor en vigtig samfundsopgave, og det kan kun lade sig gøre, fordi der er et tæt samarbejde med for eksempel kommunen.



NY I EN ALMEN BOLIG? 3 FOLK, DU SKAL KENDE



Ejendomsfunktionæren – også kaldet for viceværten

Du kan finde ham i det lokale i din boligafdeling eller i det lokale servicecenter, hvor han løser opgaver for flere forskellige afdelinger. Kontakt ham, hvis du har problemer med wc, strøm, varme, komfur eller køleskab. Sker der noget akut – som for eksempel et vandrør, der springer – skal du ringe til administrationen.

Kontoret - også kaldet for administrationen

Da du overtog din nøgle og lejekontrakt, hentede du sikkert begge dele hos boligorganisationens administrationskontor. De kan i øvrigt altid hjælpe - også hvis du har spørgsmål til huslejen eller betalingen af din vand- eller varmeregning.

Afdelingsbestyrelsen

Som beboer er du selv med til at vælge afdelingsbestyrelsen, og det sker på det årlige afdelingsmøde. Deres primære opgave er at føre beboernes beslutninger ud i livet. Har du forslag til aktiviteter – eller til en forskønnelse af jeres områder – kan du kontakte bestyrelsen.



Beboerdemokrati

Drømmer du om en fælles grillplads, hvor I kan nyde lune sommeraftener? Eller måske vil du have et digitalt vaskeri, som du kan booke på telefonen fra lejligheden? Eller en ny legeplads til gårdens unger?


Uanset hvad drømmen er, har du en mulighed for at gøre den til virkelighed på det årlige afdelingsmøde, hvor alle beboere kan deltage. På beboermødet kan du være med til at bestemme, og ingen forslag er for små. Det er her, du kan få indflydelse.

Vi kalder det for beboerdemokrati, og det har fået hjulene under det almene byggeri til at køre rundt i flere generationer.

BOLIGSTØTTE



Hvordan søger jeg en bolig



Boligstøtte er et skattefrit tilskud til din husleje, og du skal selv søge om det. Vil du have penge fra første dag, du flytter ind i din lejebolig, har du lige præcis 30 dage fra indflytningsdatoen til at søge om boligstøtte. Du søger om det på www.borger.dk på siden Din boligstøtte.

Når du engang flytter videre, skal du fortælle det til Udbetaling Danmark. På Din boligstøtte kan du både stoppe boligstøtten og søge boligstøtte på ny til dit næste hjem.

Du kan kun få boligstøtte til din gamle adresse, mens du bor der. Glemmer du at stoppe boligstøtten, før du flytter, skal du betale pengene tilbage efterfølgende.



Undgå lang ventetid på boligstøtte

Når boligstøtten bliver beregnet, kigger Udbetaling Danmark på hele husstandens indkomst. De kigger også på din husleje, størrelsen på boligen og antallet af børn under samme tag. Du må som enlig bo på maks. 65 kvadratmeter, hvis du vil have boligstøtte for hele boligens størrelse.

Har du børn, giver det ret til 20 kvadratmeter mere per barn. En enkelt person med to børn kan altså bo på 105 kvadratmeter og stadig få beregnet sin boligstøtte med udgangspunkt i den fulde husleje.

Flytter du ind i en dyr lejebolig, kan du kontakte Udbetaling Danmark for at spørge, om du kan få en midlertidig udbetaling, mens din ansøgning om boligstøtte bliver behandlet.

Husk, at de først kender det rigtige boligstøttebeløb, når ansøgningen er behandlet.

Det kontante beløb, du får til at starte med, kan altså være forkert. Beløbet skal bare hjælpe dig, mens din boligstøtte bliver beregnet. Og du kan risikere at skulle betale penge tilbage senere.



Børnene ændrer boligstøtten

Skal du skilles, får det betydning for din boligstøtte, hvor børnene skal bo. Selvom du har levet i et papirløst parforhold, bør du tænke dig grundigt om, når du vælger børnenes nye bopæl.



Har dig og din eks for eksempel to børn i en 7-7-ordning, har I mulighed for at give dem hver deres adresse – hos hver af jer. Har begge jeres børn bopæl hos en af jer, får bopælsforælderen op til 2.500 kroner mere end den anden i boligstøtte hver måned.

Et barn tæller kun med i beregningen af boligstøtten der, hvor det har bopælsadresse og skal selvfølgelig have sin bopæl der, hvor det opholder sig mest.

Har du et barn, der fylder 18 år og er i arbejde, kan du miste din boligstøtte. Det gælder også, hvis du har et barn på SU. Hele husstandens indtægt bliver nemlig regnet med, når boligstøtten skal beregnes.

Sørg altid for at melde det til Udbetaling Danmark, hvis der sker ændringer i jeres indtægt – uanset om det er din egen, din samlever eller dine voksne børns indtægt.

Det skal du være opmærksom på

BOLIGSIKRING ELLER BOLIGYDELSE?

Boligsikring og boligydelse er i bund og grund to navne for det samme skattefrie tilskud til din husleje.

Når du er folkepensionist eller førtidspensionist efter gammel ordning (før 2003), bliver din boligstøtte kaldt for boligydelse. For alle andre grupper bliver boligstøtten kaldt for boligsikring. Pensionister får som regel en højere ydelse end andre grupper.

HVORNÅR ER MAN KÆRESTER?

Din boligstøtte kan påvirkes, selvom I har hver jeres bolig. Sover du sammen med din kæreste mere end halvdelen af tiden, opfattes I af Udbetaling Danmark som et samboende par.

I skal melde fælles adresse hos Folkeregistret, hvis I har det, som Udbetaling Danmark kalder for "fast ophold" i en af jeres boliger. Det ændres på <http://folkeregistret.dk/>.

Får din kæreste adresse hos dig, vil Udbetaling Danmark kontakte dig, inden din boligstøtte beregnes på ny. Svarer du ikke, vil din boligstøtte stoppe.



RÅDERET, RENOVERINGER OG VEDLIGEHOJDELSE



Pas på dit indskud – hold øje med fejl!

Et par uger inden, du flyttede ind i din bolig, betalte du et beboerindskud. Det er en form for depositum. Der er stor forskel på størrelsen af indskud, men der er helt faste regler for, hvordan det bliver beregnet.

Du får først pengene tilbage, når du flytter ud af boligen igen. Derfor er det vigtigt, at du holder boligen i samme stand, som da du overtog den.

Når du flytter ind, skal du gennemgå boligen for fejl og mangler.

Du får en mangelliste, som skal udfyldes. Den skal afleveres senest 14 dage efter, du overtog boligen. Bliver den udfyldt korrekt, slipper du for at betale de nævnte mangler, når du flytter ud igen.

Du kan også være i den situation, at boligorganisationen udbedrer manglerne, inden du flytter ud igen. Passer du godt på din almene bolig, får du indskuddet tilbage, når du flytter.



A- eller B-ordning

Er der en såkaldt A-ordning i din boligafdeling, vil lofter og vægge være nymalet, når du flytter ind. Boligen er også rengjort, og har der været fejl og mangler, har boligorganisationen sat det i stand, inden du flyttede ind.

Bor du i en lejebolig med A-ordning, skal du selv betale for at vedligeholde dine lofter, vægge, gulve og lignende. Radiatorer, hårde hvidevarer og armaturer i bad og køkken skal vedligeholdes af afdelingen, som skal sikre, at alt fungerer. Kontakt boligorganisationen med det samme, når du opdager fejl og mangler.

Har boligafdelingen en B-ordning, overtager du boligen, som den sidste beboer efterlod den, medmindre boligen ikke er rengjort eller er blevet misligholdt. Så ordner boligorganisationen i forbindelse indflytningen. Hvis du mener, at din bolig trænger til at blive malet eller gulvene trænger til vedligeholdelse, skal du tale med administrationen om muligheden for at gøre brug af boligens vedligeholdelseskonto. Når du betaler husleje, går der automatisk penge ind på vedligeholdelseskontoen.



Pas på lak, røg og skimmelsvamp

Lak på gulvet

Hold øje med dine gulve, når du bor til leje. Mange lejeboliger har lakerede gulve, og det er vigtigt, at gulvene vedligeholdes løbende og lakken ikke slides af.

Pas på røg

Ryger du, skal du være ekstra omhyggelig med rengøringen. En gang om året bør du vaske dine karme og paneler af, for træværket kan blive gult af nikotinen. Du bør også male både vægge og lofter hyppigere. Husk jævnligt at vaske dine køkkenskabe af, hvis de begynder at tage farve af røgen.

Luft ud

Husk at lufte ud! Gerne med gennemtræk i 5-10 minutter og op til tre gange om dagen. Har din afdeling et udluftningsanlæg, er det vigtigt, at du bruger det. Skimmelsvamp opstår i fugtige rum. Udluftning er nøglen til at slippe for problemet. Du bør også undgå at tørre vådt tøj indendørs.



Pas på de hårde hvidevarer

Din bolig har måske fryser, komfur og køleskab. Men der er også nogle boliger, der ikke har det, og hvor du selv skal sørge for at købe det. Du kan se i din lejekontrakt, om boligen er udstyret med hårde hvidevarer, når du flytter ind.

Det er boligorganisationens ansvar at sørge for vedligeholdelsen, hvis boligen allerede var udstyret med fryser, komfur og køleskab, da du rykkede ind i den. Men køber du selv hårde hvidevarer undervejs, har du ansvaret for dem.

Før du går i gang med at installere nye hvidevarer i dit lejemål, skal du altid tage kontakt til boligorganisationen. Enkelte steder skal du i stedet tale med viceværten – kaldet for ejendomsfunktionæren.

Du har ret til at installere nye hårde hvidevarer, hvis rørføringen eller elkapacitet kan klare installationen. Det hedder "installationsretten", men boligorganisationen skal godkende, at du installerer de nye maskiner rigtigt.

GODT
AT VIDE



Hvad er råderet?

Drømmer du om nyt bad eller køkken? Så er der håb forude. Du har ret til at ændre en hel del i din bolig, selvom du bor til leje. Det hedder "råderetten".

Du skal altid kontakte boligorganisationen, før du går i gang med at ændre på noget i eller udenfor din bolig. Og kræver ændringerne særlige udgifter til vedligeholdelse, skal du selv betale.

Hvad er forskellen på forbedring og forandring

Opfatter boligorganisationen dit nye bad eller køkken som en forbedring, vil du få penge retur, når du flytter igen. Får du for eksempel et nyt køkken, der er vurderet til at holde i ti år, får du halvdelen af pengene retur, hvis du flytter efter fem år. Du får dog ikke penge retur for særligt energiforbrugende installationer. Flytter du efter ti år, får du ingen penge retur.

Bliver dine ændringer set som en forbedring af boligen, vil den få lov til at blive en del af boligen – også mange år efter, du selv er flyttet. En forbedring giver boligen mere værdi, mens en forandring ændrer på boligens stand.

Selvom intet er galt med din bolig, kan du have et ønske om at ændre på den, så den passer til dig. Det er der gode muligheder for. Du må også både flytte, fjerne eller opsætte nye skillevægge, hvis du ønsker en anden rumfordeling.

Du skal bare huske at tale med boligorganisationen først. De kan også vejlede dig i, hvordan du undgår at skulle gendanne din bolig, som den så ud før, når du flytter. Du får ingen penge retur for forandringsarbejder.

Huslejen betaler for fælles forbedringer

Synes både du og naboen, at jeres køkkener er alt for gamle? Og er jeres vinduer utætte? Så kan I måske benytte jer af det, der kaldes for "den kollektive råderet."

Sammen med dine naboer kan du være med til at bestemme, at nødvendige forbedringer bliver betalt over huslejen. Du skal lave et forslag til afdelingsmødet, hvor du med de andre beboere skal stemme om forslaget.

Afdelingsmødet beslutter, hvor meget der skal laves, og hvor mange penge I skal bruge på forbedringerne. Det er boligorganisationen, der sætter det i værk, og afdelingen vil optage et lån, som I sammen skal betale over huslejen.

Alle får lejeforhøjelse, hvis alle boliger skal forbedres.



Brug beboermødet

Du kan selv komme med forslag til renoveringer på beboermødet i din boligafdeling, og det er også her du sammen med de andre beboere stemmer henlæggelser igennem.

Princippet er, at alle beboere skal betale for det daglige slid af boligen. De tidligere beboere betalte for, at du kan bo i en tidssvarende bolig, mens du betaler for, at de kommende generationer kan det samme.

Hvad er henlæggelser?

Henlæggelser er de penge, der bliver sat af til den løbende vedligeholdelse af din bolig.

Nye vinduer, hårde hvidevarer, centralvarmeanlæg og kloakker skal vedligeholdes løbende. Og du betaler det over din husleje.

HUSDYR OG HUSORDEN



HUSORDEN

Da du skrev under på din lejekontrakt, fik du også udleveret en husorden. Den består af en række regler, der skal sikre dig og dine naboer et godt liv sammen i boligafdelingen.

Den skal også sørge for, at I passer godt på både jeres boliger og de fælles områder, som I deler. Husordenen bliver vedtaget af beboerne på et afdelingsmøde, og det er vigtigt, at du kender den og overholder den.

Har du smidt husordenen væk, kan du få en ny på kontoret, eller du kan læse reglerne på din boligafdelings hjemmeside.



Husdyr eller ej?

Din hund eller kat er kun velkommen i dit hjem, hvis I har vedtaget det på afdelingsmødet. Det samme gælder for dine gæsters hund.

Jeres husorden har helt sikkert et afsnit om husdyr, og måske står der, at husdyr ikke er tilladt. Men du må altid have fisk eller fugl – og andre dyr, der ikke generer din nabo. Små dyr i bur, som hamster, mus og skildpadder er også altid tilladt. Det vigtige er, at dyrene bliver inden for, og at din nabo ikke mærker noget til dem.

Drømmer du om en husorden, der tillader både kryb, kravl og store pelsdyr? Så kan du stille et forslag om at ændre jeres husorden. Afdelingsbestyrelsen skal have dit forslag senest 14 dage inden næste afdelingsmøde.

HER ER DE MEST NORMALE KRAV

- Husdyr må ikke genere de andre beboere.
- Din hunderace skal være tilladt i Hundeloven.
- Kamp- og muskelhunde er forbudt.
- Du skal i nogle tilfælde søge om husdyrhold hos ejendomskontoret



Pas på jeres fælles grønne hjem

Nogle boligafdelinger har et gårdlaug, som sørger for at holde jeres grønne områder flotte og frodige. Du betaler til driften over huslejen. Andre områder har en vicevært, som slår græs, rydder sne og holder legepladsen.

Har du et forslag til, hvordan jeres fælles områder skal se ud, kan du nævne det for afdelingsbestyrelsen. Eller du kan tage det op på det årlige afdelingsmøde.



Hvad med en
nyttehave?

Har du grønne fingre? Så er der håb for, at du kan stikke dem i noget jord, selvom du bor i lejlighed. I flere afdelinger kan du skrive dig op til en nyttehave. En nyttehave er en lille have, der minder om en kolonihave.

I nyttehaven kan du blive selvforsynende med egne frugter og grøntsager. Andre boligafdelinger har bygget et drivhus til gavn for alle de beboere, der vil dyrke egne frugter og grøntsager. Drømmer du om et drivhus, kan du drøfte det med de øvrige beboere på et afdelingsmøde.

Husk at overholde husordenen

Når du har skrevet under på din lejekontrakt, har du pligt til at overholde husordenen. Administrationen har ansvaret for, at husordenen overholdes. Måske kontakter de dig først mundtligt, hvis du ikke overholder husordenen. Ændrer din adfærd sig ikke, får du en skriftlig henvendelse fra enten ejendomsfunktionæren eller administrationen.

Du har pligt til at løse problemet - husk at holde øje med, om du får en frist for, hvornår problemet skal være løst. I sidste ende kan du miste din bolig.

Administrationen kan vælge at tage sagen videre til beboerklagenævnet, der afgør, om du får en advarsel eller "det gule kort" i form af en betinget opsigelse. Det betyder, at du skal ændre adfærd, hvis du vil beholde din lejebolig.



FREMLEJE OG FORSIKRINGER



Så meget må du fremleje



Du har måske ret til at fremleje din bolig, men husk altid at kontakte boligorganisationen, før du går i gang. Medmindre de modsætter sig, kan du fremleje din bolig i op til to år, men der skal være en god grund til fremlejen, som f.eks. forretningsrejse, studieophold i udlandet eller indlæggelse på grund af sygdom.

Det fremgår af lovgivningen, i hvilke situationer, du må fremleje.

Overskrider du reglerne for fremleje, kan du risikere at miste dit hjem. Det er også muligt at fremleje en del af din bolig, mens du selv bor i den. Det kaldes delvis fremleje. Du må højst delfremleje halvdelen af hjemmets beboelsesrum. Antallet af personer, du fremlejer til, må heller ikke overstige antallet af rum.

3 vigtige forsikringer

1

Indboforsikring

Ved brand i din boligafdeling er du på den uden en indboforsikring. Det er forsikringen, der sørger for at genhuse dig, hvis det er nødvendigt. Og den dækker også dit tab, hvis dine værdier er brændt ned. Det samme gør den, hvis du er udsat for tyveri derhjemme. Har du dyrt elektronik, briller eller cykler, kan det måske betale sig at få dem forsikret.

Ulykkesforsikring

Kommer du alvorligt til skade, kan en ulykkesforsikring give dig økonomisk kompensation. Den kan også dække for eksempel psykolog og fysioterapeut.

2

Bilforsikring

Har du en bil, skal du have en ansvarsforsikring. Det er lovpligtigt og dækker både skade på dine medpassagerer og på andre mennesker og ejendele. Tal med dit forsikringssselskab, hvis du er i tvivl om, hvor mange tilvalgsforsikringer du har brug for.

3

Sådan bytter du bolig

Savner du mere plads? Eller drømmer du om at skifte udsigten til storbyen ud med grønne marker? Så er der gode muligheder for det. Når du bor alment, har du ret til at bytte din bolig med en anden lejer – så længe du selv har boet i din bolig i tre år eller mere.

Den, du bytter med, behøver ikke bo i samme boligorganisation, eller bo i en almen bolig. Du kan godt bytte med en privat lejebolig. Man kan dog ikke bytte en ungdomsbolig ud med en familiebolig eller ældrebolig.



Send en ansøgning til boligorganisationen, inden du bytter bolig. Mange boligorganisationer har en formular på hjemmesiden, som du skal udfylde.

Får du godkendt ansøgningen, skal du huske, at boligorganisationen skal syne boligen., og at der skal laves en fraflytningsopgørelse.

VENTELISTER OG INDSKUDSLÅN



Ventelister

3 GODE RÅD

1

Alle landets boligorganisationer har ventelister, som du kan skrive dig op på. Du skal være 15 år eller derover. Som regel koster det et par hundrede kroner om året at være skrevet op til en almen bolig.

2

Brug DanmarkBolig.dk til at få overblik over, hvor og hvordan du kunne tænke dig at bo. Og skriv dig op hos de boligorganisationer, der har flest boliger, der lever op til dine kriterier.

3

Du optjene anciennitet, jo længere tid du står skrevet op til en bolig. Skriv der derfor op i god tid - så kommer du tættere på drømmen om den bolig, du ønsker.

Hvis du allerede bor i en almen bolig, kan du også vælge at skrive dig op på boligorganisationens interne venteliste, også kaldet oprykningsventeliste.



Verdens bedste gave

GIV DIT BARN EN PLADS PÅ VENTELISTEN

Har du et barn eller barnebarn, der fylder 15 år, har du mulighed for at skrive dem op til en almen bolig.

Ventetiden til en almen bolig er særlig lang i landets største byer. Derfor kan det være en stor fordel at komme på ventelisten som 15-årig.



Hvis barnet flytter hjemmefra som 20-årig, vil det allerede have fem års forspring på ventelisten sammenlignet med venner og studiekammerater, der skal i gang med at finde en egnet studiebolig.

Kontakt din lokale boligorganisation og spørg, om det er muligt at skrive yngre familiemedlemmer op der. Husk at forny din opskrivning en gang om året.

Når du skal flytte ind/ud

Når du flytter ind i en almen bolig, skal du betale enten indskud eller depositum. Det kan være svært, hvis du flytter fra den ene til den anden almene bolig og endnu ikke har fået pengene tilbage fra dit gamle indskud.

Du kan søge om lån til at betale indskuddet hos kommunen. Lånet bliver udbetalt direkte til din boligorganisation, og renten er lav. Log ind på borger.dk og søg efter "beboerindskud". Får du godkendt et lån, dækker det hele beløbet, du skal betale.

Selvom du har en lav indtægt, kan du stadig få afslag på et lån hos kommunen. Et afslag får du som regel, hvis du kun midlertidigt har lav indtægt, eller hvis du stadig mangler at betale et tidligere lån af.

Den dag, du beslutter dig for at flytte fra din lejebolig, har du tre måneders opsigelsesfrist. Det betyder, at du skal opgive din bolig, inden den første i næste måned. Ellers skal du betale en hel ekstra måneds husleje.

Du opsiger boligen på skrift, og som regel har boligorganisationen et opsigelsesskema på deres hjemmeside.



Fraflytningssyn afgør regningen

Når du skal flytte vil du blive indkaldt til et syn af din bolig. Her vurderer synsmedarbejderen, hvad der er behov for af isstandsættelse – og hvad det kommer til at koste. Du får en fraflytningsrapport efter synet, hvor du får besked på, hvad du selv skal betale i forbindelse med fraflytningen.

Boligorganisationen skal have din nye adresse, så du kan få den endelige regning tilsendt. Regningen bliver modregnet dit beboerindskud. Er den lavere end dit indskud, får du stadig penge retur, når din gamle bolig er sat i stand. Hvis du lånte penge af enten kommunen eller banken, da du skulle betale for beboerindskuddet, får du ikke nødvendigvis pengene retur. Du skal bruge pengene til at tilbagebetale dit lån, hvis det ikke allerede er betalt ud.



SÅDAN EFTERLADER DU BOLIGEN

Du bør efterlade boligen, som du selv ville have lyst til at overtage den. Tænk på de kommende beboere, når du gør din bolig ren og rydder op før din fraflytning. Støvsug hele boligen. Giv dit bad og køkken en grundig overhaling. Og gør dig umage med at fjerne kalkrester i begge rum.

Hvad er et boliggarantibevis?

I nogle boligorganisationer kan du købe et boliggarantibevis, når du flytter. Det er din garanti for, at du kan flytte tilbage til organisationen på et senere tidspunkt. Det kan være en god ide, hvis du for eksempel skal prøve at bo sammen med en ny kæreste. Spørg på boligkontoret, om der er mulighed for at få et garantibevis.

Står du foran en skilsmisse, og har I boet sammen i mindst to år, har du mulighed for at beholde jeres fælles bolig – også selvom det er din ægtefælles navn, der står på lejekontrakten. Men det kræver, at I er enige om, at det er dig, der overtager boligen.

I de fleste boligorganisationer kan der kun stå én person på lejekontrakten. Den person, der stod på venteliste til boligen, kommer automatisk til at stå på kontrakten – også selvom personen flytter ind sammen med en kæreste eller en bofælle. Enkelte boligorganisationer giver mulighed for at få begge beboeres navne på lejekontrakten. Men det gør ingen forskel for, hvem der overtager boligen, hvis I flytter fra hinanden. I er ligestillet, hvis du har boet i boligen i mindst to år – uanset hvilket navn, der står på kontrakten. Hvis I ikke kan blive enige om, hvem der skal overtage boligen, kan det afgøres i jeres skilsmissebevilling.

SÅDAN LØSER DU KONFLIKTER



Nabokonflikter

Bor du i lejlighed, kender du sikkert til lyden af naboens børn. Små fødder på overboens gulv, lyden af høj musik og tunge trin på trappen. Mange ældre etagebyggerier er så dårligt isoleret, at selv de laveste lyde fra naboen trænger gennem både gulve og vægge.

Nabostøj kan forstyrre vores søvn, give stress og skabe store konflikter. Bor du i lejlighed, kan du sikkert ikke slippe helt af med lydene fra naboen. Men du kan blive bedre til at leve med dem. Og går du til naboen på en venlig måde frem for at klage til boligorganisationen, er der en god chance for, at problemet mindskes.

Når du får nye naboer, kan det være en god ide at hilse ordentligt på dem, for I kommer sikkert til at kende hinanden mange år frem. Det kan også være med til at forebygge konflikter omkring nabostøj.



Sådan klager du over naboen

Har du en konflikt med naboen er det bedre at tale sammen end at sende en klage. Derfor bør du altid starte med et uformelt og behageligt møde, hvor I lytter til hinanden. Tag eventuelt en ekstra person med, der kan agere konfliktmægler. Går mødet dårligt, kan du tale med ejendomskontoret om dine muligheder for at løse konflikten.

Når du har afprøvet alle muligheder, kan du overveje at sende en formel klage til administrationen. Men du skal være opmærksom på, at en klage kan optrappe konflikten og gøre situationen værre for både dig og din nabo. Klager kan føre til en juridisk sag, men det betyder ikke, at din nabo bare bliver smidt ud af sit lejemål.

Den anklagede skal have overtrådt husordenen flere gange eller i meget alvorlig grad for, at det kan få den slags konsekvenser. Administrationen vil først og fremmest hjælpe jer med at finde en fælles løsning på problemet, som alle parter kan leve med.



Brug en konfliktmægler

Hvis I har svært ved at tale sammen uden at ryge i totterne på hinanden, kan det være en god ide at hive en tredje part ind som konfliktmægler. Det er vigtigt, at personen er neutral og ikke har en holdning til, hvem af jer der har ret. Vælg for eksempel en nabo, som ingen af jer er tætte med. Løsninger på problemet skal først falde til sidst, og der skal være tid til en samtale, hvor I begge føler jer hørt.

Der findes også professionelle konfliktmæglere og flere boligorganisationer har en konfliktmægler ansat. Spørg i administrationen, om de kan hjælpe med en professionel mægler. Det kan være, de har en medarbejder, der har kendskab til – eller er uddannet i – konflikthåndtering.



4 LYDE, DIN NABO KLAGER OVER

1. Larmende børn
2. Skænderier med kæresten
3. Radio eller TV, der kører hele dagen
4. Trin over gulvet, der får underboens loft til at larme og ryste

Prøv dette før du klager

Bor du i en almen bolig af ældre dato, er den typisk dårligt isoleret. Prøv at tage kontakt til ejendomskontoret, hvis I er mange beboere, der oplever, at nabostøj trænger gennem vægge og gulve. Måske kan et forslag om lydisolering blive taget op på et afdelingsmøde. Men det kræver, at økonomien først er tænkt godt igennem.

Tal med ejendomskontoret om mulighederne. Står I foran en større renovering, kan I måske komme problemet til livs uden en stor regning over huslejen.

Lydisoleringen kan nogle gange indgå som en del af en renoveringsplan – eller som del af en større helhedsplan. Som regel vil den slags planer også indeholde en række effektiviseringer, der i sidste ende betyder, at I kan få renoveret uden at få en høj husleje.

HUSK!!!!

En klage er sjældent vejen til at løse en konflikt. Det er derimod et møde mellem to mennesker, der lytter til hinanden

UNDGÅ NABOKLAGER

Har du husket filt-puder under dine spisebordsstole? Og støj-dæmpende gummifødder til vaskemaskinen? Sørg også for, at maskinen står ude fra væggen, så du undgår brummen i opgangen. Måske er det også en ide at købe et lydabsorberende underlag til dit fjernsyn. Eller lægge gulvtæpper der, hvor I opholder jer mest. Et tykt tæppe i børneværelset kan skåne underboen for en del støj.

**FØLG MED I VORES NYHEDSBREV
OG PÅ SOCIALE MEDIER**



BO GODT

Bo Godt – Beboerhåndbogen

Udgivet af BL – Danmarks Almene Boliger, 2023

Ansvarshavende redaktør: Bent Madsen

Redaktør: Christina Ove Holm

Redaktion: Andreas Holm Hansen

**Fotografer: Martin Schubert, Simon Jeppesen,
Andreas Holm Hansen, Lars Græsborg Mathiasen,
Holger Svend Anderson**

Layout: Andreas Holm Hansen

Tilmed dig Bo Godts gratis nyhedsbrev

Følg med på vores sociale medier

Læs gode historier på hjemmesiden

