Beboerhåndbogen

Alt du skal vide for at bo i en almen bolig

BoGodt

Velkommen hjem

Der er noget helt særligt ved at sætte nøglen i døren til sit eget hjem. Her kan du finde ro, lade op og have dit helt eget frirum.

I de almene boliger er der plads til alle, uanset livssituation, baggrund eller drømme. Her handler det ikke om at skabe overskud til private investorer, men om at skabe gode hjem til en rimelig husleje.

Som beboer bliver du en del af et fællesskab, hvor vi tager hensyn til hinanden og bidrager til, at alle trives.

Måske du sidder inde med spørgsmål som: Hvordan fungerer en almen bolig egentlig? Hvilke regler gælder for husdyr, boligstøtte og fremleje? Hvad har man selv ansvar for og hvad hjælper boligorganisationen med? I denne beboerhåndbog finder du svar på en række spørgsmål, mange stiller sig.

Vi håber, at håndbogen bliver en nyttig ledsager i din hverdag, så du kan føle dig tryg og godt tilpas i dit hjem.

Velkommen indenfor!

Bedste hilsner

BoGodt-redaktionen

Indholdsfortegnelse

04 Hvad er en almen bolig?

07 Hvordan søger jeg boligstøtte?

10 Råderet og renoveringer

16 Husdyr og husorden

19 Fremleje og forsikringer

21 Ventelister og indskudslån

25 Sådan løser du konfliker

HVAD ER EN ALMEN BOLIG?

Almene boliger er gode hjem, der er til at betale, drevet uden profit og med beboerdemokrati som hjertet i fællesskabet. I en almen bolig går udgifterne til at drive boligerne og indtægterne fra huslejen går nemlig lige op. Og så har du som beboer indflydelse på alt fra legepladser til renoveringer, og beslutninger træffes i fællesskab.

Hver sjette af os bor 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 allermest brug for et tag over hovedet. Du får en almen bolig ved at skrive dig op hos en boligorganisation eller ved at blive anvist til en bolig af kommunen, hvis du står i en svær situation og mangler et hjem.

Ny i en almen bolig?

DEM SKAL DU KENDE

Ejendomsfunktionæren - også kaldet viceværten/varmemester

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

Kontoret - også kaldet administrationen

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

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 forbedring 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 boligstøtte?

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. Når du på et tidspunkt flytter videre, skal du fortælle det til Udbetaling Danmark. På www.borger.dk kan du både stoppe boligstøtten og søge boligstøtte på ny til dit næste hjem. Du kan kun få boligstøtte, mens du bor på adressen. Glemmer du at stoppe boligstøtten, før du flytter, skal du betale pengene tilbage efterfølgende.

Hvad indgår i beregningen af boligstøtten?

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 maksimum 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.

Undgå lang ventetid på boligstøtte

Du kan desuden kontakte Udbetaling Danmark for at spørge, om du kan få en midlertidig udbetaling, mens din ansøgning om boligstøtte bliver behandlet, hvis du har brug for støtten for at betale din husleje. 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 du 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.

BOLIGSTØTTE:
Det skal du være opmærksom på

?

Hvornår er man "samboende"?

Din boligstøtte kan påvirkes, selvom du og din partner 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 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.

?

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.

Vil du vide mere om boligstøtte?

Vi har samlet alt, du har brug at vide på bogodtbladet.dk

RÅDERET, RENOVERINGER OG VEDLIGEHOLDELSE

Pas på dit indskud – hold øje med fejl!

Du betaler beboerindskud, når du flytter ind. Det er en form for depositum. Passer du godt på din bolig, får du alle pengene tilbage, når du engang flytter derfra. Derfor er det vigtigt, at du holder boligen i samme stand, som da du overtog den. Når du flytter ind, er der indflytningssyn. Sammen med boligorganisationen skal du gennemgå boligen for fejl og mangler.

Sæt god tid af til synet. Hold øje med, om der er dybe ridser i gulvet. Kig boligen grundigt igennem og få alle fejl og mangler skrevet ind i indflytningsrapporten. Tag billeder af de skader, I finder. Selvom boligorganisationen gør arbejdet grundigt, bliver nogle fejl først fundet, når du er flyttet ind i boligen. Heldigvis kan du give boligorganisationen besked hele 14 dage efter indflytning. Brug et "fejl og mangel"-skema, som du sikkert fik, da du flyttede ind. Skemaet kan du også hente på kontoret.

Bruno har overmalet sin lejlighed

På Brunos toilet hopper figurer fra Super Mario-spillene rundt mellem hinanden på væggene og i loftet. Se hans lejlighed på bogodtbladet.dk.

A- eller B-ordning?

Har du en A-ordning, er vægge og lofter nymalede, når du flytter ind. Boligen er blevet gjort ren og er normalistandsat. Du betaler selv for at vedligeholde dine vægge, gulve og andre overflader, mens du bor i lejemålet.

Har du en B-ordning, skal du selv finde malertøjet frem, når du flytter ind. Lofter, vægge, paneler og dørkarme vil som udgangspunkt se ud, som den sidste beboer efterlod dem. Boligorganisationen vil hurtigt få fikset eventuelt mislighold – som ødelagte paneler eller dybe ridser i gulvene. Hvis din bolig ikke er rengjort af den tidligere beboer, sørger boligorganisationen for, at det bliver gjort.

Når du har en B-ordning, følger der en vedligeholdelseskonto med boligen. Har dine vægge, gulve eller andre overflader brug for ny behandling, skal du spørge udlejer, om du må bruge pengene fra kontoen til det.

Uanset om det er A-eller B-ordningen der gælder for din bolig, så hold løbende øje med, om dit hjem har brug for en kærlig hånd (vedligeholdelse). Husk især dine gulve! Sådan passer du bedst på dit beboerindskud.

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.

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 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.

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 de hårde hvidevarer. 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.

Godt at vide

Før du går i gang med at installere nye hvidevarer, skal du altid kontakte boligorganisationen. Enkelte steder skal du i stedet tale med ejendomsfunktionæren – også kaldet viceværten/varmemesteren. Du har ret til at installere nye hårde hvidevarer, hvis rørføringen eller el-kapacitet kan klare installationen. Det hedder "installationsretten", men boligorganisationen skal godkende, at du installerer de nye maskiner rigtigt.

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 f.eks. 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 forandringsarbejde.

Hvad er henlæggelser?

Det 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.

Drømmer du om nyt bad eller køkken?

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.

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.

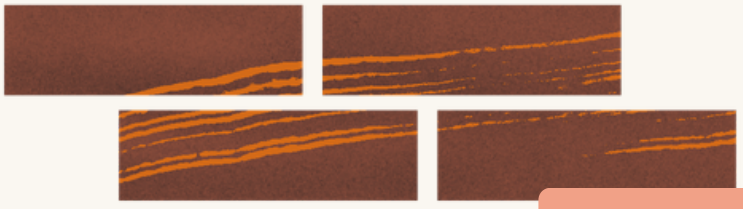
Brug beboermødet

Du kan selv komme med forslag til renoveringer på beboermødet i din boligafdeling. Det er også her, at 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.

HUSDYR OG 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.

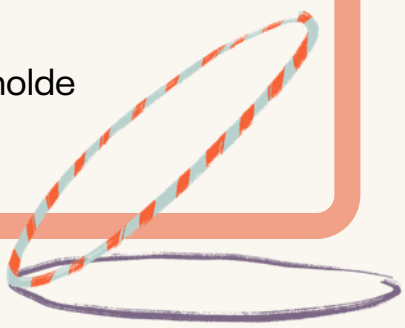
Husordenen bliver vedtaget af beboerne på et afdelingsmøde, og det er vigtigt, at du kender den og overholder den. Har du smidt husordenen væk, kan du få en ny på kontoret, eller du kan læse reglerne på din boligafdelings hjemmeside.



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.



Husdyr eller ej?

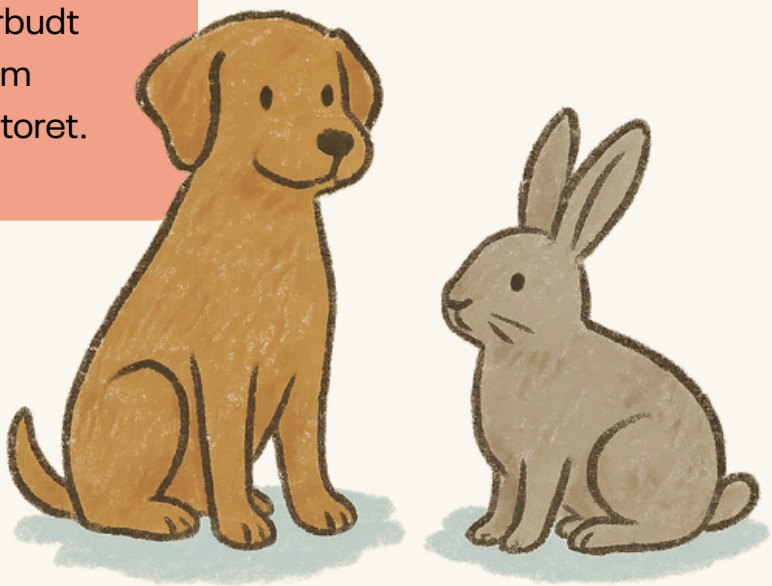
Din hund eller kat er kun velkommen i dit hjem, hvis I har vedtaget det på afdelingsmødet. Det samme gælder for dine gæsters hund.

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 indenfor, 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 ejendomsfunktionær, som slår græs, rydder sne og holder legepladsen i stand.

Har du et forslag til, hvordan jeres fællesområder skal se ud?

Så kan du nævne det for afdelingsbestyrelsen eller tage det op på det årlige afdelings-møde.

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.

FREMLEJE OG FORSIKRINGER

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 for eksempel 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 del-fremleje halvdelen af hjemmets beboelsesrum. Antallet af personer, du fremlejer til, må heller ikke overstige antallet af rum.

Sådan bytter du din 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.

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.

2

Ulykkesforsikring

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

3

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 forsikringsselskab, hvis du er i tvivl om, hvor mange tilvalgsforsikringer du har brug for.

VENTELISTER OG INDSKUDSLÅN

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

BOR DU ALLEREDE I EN ALMEN BOLIG?

Så kan du skrive dig op på boligorganisationens interne venteliste, også kaldet oprykningsventeliste.

VERDENS BEDSTE GAVE

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

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 opsige 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 istandsættelse – 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.

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, der leger, små fødder på overboens gulv, lyden af høj musik og tunge trin på trappen. Mange ældre etagebyggerier er 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.

HEJ NABO!

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

HUSK!

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

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.

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

Brug af konfliktmægler

Hvis I har svært ved at tale sammen uden at ryge i totterne på hinanden, kan det være en god idé at hive en tredje part ind som konfliktmægler. Det er vigtigt, at personen er neutral og ikke har en holdning til, hvem der har ret. Vælg f.eks. 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 én ansat. Spørg i administrationen, om de kan hjælpe med en medarbejder, der har kendskab til – eller er uddannet i – konflikthåndtering.

Prøv dette før du klager

Bor du i en almen bolig af ældre dato, er den typisk dårligt isoleret. Prøv at kontakte 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.

Undgå naboklager

Har du husket filtpuder under dine spisebordsstole? Og støjdæmpende gummifødder til vaskemaskinen? Sørg for, at maskinen står ude fra væggen, så du undgår brummen i opgangen. Måske er det også en idé 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.

Bo Godt - Beboerhåndbogen

Udgivet af BL – Danmarks Almene Boliger, 2025

Ansvarshavende redaktør: Christina Ove Holm
Redaktør: Hanan Chemlali Rosendal
Redaktion: Andreas Holm Hansen, Katrine Nadia Jørgensen. Anni Pedersen
Fotografer: Andreas Holm Hansen, Anna Munk
Layout: Anna Munk, Andreas Holm Hansen

Følg med på vores sociale medier

Besøg os på Facebook

Dyk ned i guides, dilemmaer og spændende historier fra den almene sektor

Besøg bogodtbladet.dk

Få tips og gode historier i din indbakke - helt gratis!

Tilmeld dig nyhedsbrevet