



Folketinget Christiansborg

Sendt pr. mail: [Gitte.Buggild@ft.dk](mailto:Gitte.Buggild@ft.dk)

Kære Benedikte Kiær, Jan Johansen og Martin Henriksen.

Tak for jeres brev af 31. juli 2012 om husordenssager, og tak for jeres interesse og fokus på den del af vores almene boligvirksomhed.

Baggrunden for jeres henvendelse er også et indtryk af, at Lejerbo ikke i tilstrækkeligt omfang udsteder advarsler og smider probleμβoere ud af deres lejemål i Lejerbo Københavns afdeling Aldersrogade.

I stiller 5 konkrete spørgsmål. Indledningsvis vil jeg dog knytte et par generelle kommentarer til husordenssager.

En husorden regulerer adfærden i og omkring boligafdelingen og er på flere områder også færdselsregler for den daglige hensyntagen mellem beboerne. Husordens konkrete udformning er vedtaget på et afdelingsmøde. Langt overvejende er det administrationen, som besvarer og vurderer, om sagen indeholder en overtrædelse af gældende husorden. Det er også administrationens opgave at vurdere, om rækkevidden af en eventuel overtrædelse kan have konsekvenser for beboernes lejevforhold. De forskellige sanktioner rækker fra påtaler, advarsler til de mest vidtgående, som er ophævelse af lejemålet. En ophævelse af lejemålet vil effektueres via boligretten, mens andre husordens anliggender effektueres via beboerklagenævnet. De fleste husordenssager handler om konfliktfyldte naboskaber. Lejerbos håndtering af husordenssager er understøttet af vores forretningsgang som vedlægges, som bilag. Alle husordenssager har to aspekter. Hensynet til klager/klagerne og hensynet til den eller de som klages over.

For god ordens skyld skal jeg også oplyse, at frem til november 2011 havde afdelingsbestyrelsen i Aldersrogade valgt, selv at besvare og håndtere husordenssager. Efter aftale med afdelingsbestyrelsen er den procedure nu ændret.

Jeg vil nu besvare jeres 5 konkrete spørgsmål i den rækkefølge de er stillet.

Ad 1.

I langt de fleste tilfælde forudsætter en klage over en overtrædelse af husordenen, at klagen er adresseret. Dels at vi ved, hvem som klager og hvem der klages over. Administrationen eller afdelingsbestyrelsen skal vide, hvem, en eventuel påtale eller advarsel skal sendes til. Og såfremt sagen skal behandles i beboerklagenævn eller i boligretten, er der krav til at klager er adresseret.

**DIREKTIONEN**

GL. KØGE LANDEVEJ 26

POSTBOKS 304

2500 VALBY

TELEFON 70 12 13 10

TELEFAX 38 12 12 79

E-MAIL: [lejerbo@lejerbo.dk](mailto:lejerbo@lejerbo.dk)

VOR REF.

PA/bur

DERES REF.

DATO

16. august 2012

e-mail: [paa@lejerbo.dk](mailto:paa@lejerbo.dk)

TELEFON

MANDAG - TORSDAG

10.00 - 15.00

FREDAG

10.00 - 12.00

EKSPEDITION

MANDAG - FREDAG

10.00 - 15.00

Dog kan der naturligvis forekomme sager, som administrationen er vidende om, eller rettere vidne til – det kan være hvis vores ejendomsfunktionærer ser beboere, som udøver hærværk på bygningen eller bygningens installationer, eller er vidne til andre direkte overtrædelser. I disse sager vil administrationen selvfølgelig agere uden forudgående klager. Det er et mindretal af overtrædelser, som har det udgangspunkt.

Så derfor vil der oftest skulle oplyses navn og adresse fra både klager og anklaget.

Og ja visse typer af sager kan være vanskeliggjort af frygt for, eller som følge af trusler. Administrationen kan sanktionere husordenssager i anonymiseret form, således at gerningsmanden ikke får oplyst, hvem der er klager. I sådanne sager vil vi typisk kræve, at der er flere end en klager. Og administrationens sanktion vil være påtaler og advarsler. Hvis sagerne skal til retlig afgørelse i beboerklagenævn eller boligretten for at få konsekvenser for lejeforholdet, skal klager eller klagerne påregne, at deres navne bliver oplyst.

Særligt boligretternes behandlingstid er lang, ofte et år eller mere.

Sager om grove trusler vil være straffelovssager og bør meldes til politiet. Lejerbo kan ikke anmelde truselssager på vegne af "ofre", med mindre vi er direkte part i sagen – det kan være grove trusler mod en ansat. Oftest vil det være sager mellem to eller flere, og truslerne har måske ikke direkte relation til det at bo alment. Derfor vil ofre ofte selv skulle foretage anmeldelse.

Såfremt der falder dom, har Lejerbo bestemt ikke principielle holdninger til ikke at ville følge det op med en husordenssag, såfremt begivenhederne har relation til boligområdet. Og Lejerbo vil til enhver tid stille al dokumentationsmateriale til rådighed for politiets eller domstolens afklaring af hændelsesforløb, og også vidne, såfremt vi har direkte kendskab til hændelserne.

Ad 2.

Det kan være vanskeligt præcist at svare på, om der er en udbredt trusselskultur i Aldersrogade. Det er et mangfoldigt boligområde med en lang række boligsociale udfordringer. Igennem flere år har der været en række af boligsociale indsatser og det er der også i øjeblikket. Vi vedlægger det seneste Nyhedsbrev fra den boligsociale helhedsplan for Aldersrogade.

Beboersammensætning i Aldersrogade er skrøbelig og ressourcerne til at skabe et balanceret hverdagsliv er under pres – det er også årsagen til den omfattende boligsociale indsats. Man kan måske udtrykke det sådan, at civilsamfundets selvjustits er undertrykt til fordel for grupperinger omkring familieloyalitet, og der er vores opfattelse både rekruttering til bander og egentlig bandedannelse, som betyder, at der etableres "lokale spilleregler", som tilsidesætter den tryghed, som kendetegner velfungerende boligområder. Det kan bestemt også betyde, at nogle ikke tør vidne eller stå frem af frygt for repressalier. Der er formentlig også en vis mistillid over for, at det etablerede samfund kan gribe ind.

Denne udvikling er formentlig også årsag til at vi kunne gennemføre en Hot spot indsats i samarbejde med Københavns kommune og politi. Konkret har Lejerbo haft alvorlige problemer med at skabe tålelige arbejdsforhold for vores lokale funktionærer, som har oplevet hårde trusler på livet – f.eks. graffiti med påskriften ”NN skal dø”. Vi har derfor måttet foretage vidtgående sikkerhedsforanstaltninger for personalet. Vi skal også tilføje, at efter Hot spot indsatsen har der ikke været konkrete trusler mod funktionærerne. Dog har udviklingen betydet, at ejendomsfunktionærerne ikke af sikkerhedsmæssige årsager kan indgå i håndhævelsen af husordenen, men må overlade det til administrationen. Det er naturligvis for at imødegå et højere konfliktniveau, men er naturligvis en uholdbar situation.

#### Ad 3.

Hvis det er husordenssager, som administrationen kan agere på, så ønsker vi at mindst to lejemål indgiver klagen. Herved forsøger vi at sikre, at det er en reel husordenssag og ikke en nabostridighed eller en konflikt mellem to parter, som ikke har relation til det at bo. Lejerbo foretager ikke selvstændig efterforskning. Oftest vil overtrædelser berøre flere lejemål, larm, affald, etc.

Overvågningskamera i Aldersrogade er opsat efter TV-overvågningslovens § 2 med henblik på kriminalitetsbekæmpelse, hvilket er udtrykkeligt nævnt i tilladelser. Persondataloven supplerer TV-overvågningsloven, og af persondatalovens § 5 stk. 2 fremgår, at optagelser kun må anvendes til det formål overvågningen er etableret. Man må f.eks. ikke bruge en optagelse, som er sket med henblik på kriminalitetsbekæmpelse i en konkret sag om husordenssag, som ikke er en kriminel handling.

I den konkrete sag, som har kørt i medierne, foreligger der ikke optagelser fra Lejerbos TV overvågning, der har karakter af en kriminel handling og som kan bruges som dokumentation i en straffesag. Og Lejerbos billedmateriale vil i den konkrete sag heller ikke kunne løfte en husordenssag, hvis det havde været muligt at anvende billedmaterialet i den sammenhæng.

Det skal bemærkes, at der ved TV overvågning ikke indgår lydoptagelser.

Såfremt Lejerbo ikke har forstået lovgivningen om TV overvågning og Persondatalovens regler korrekt, vil vi naturligvis gerne ændre procedurer. Hvis optagelserne godt må anvendes i husordens sager, altså til et bredere formål, mener vi, at der er behov for en præcisering heraf i Datatilsynets vejledning. Jeg vedlægger til jeres orientering Lejerbos fortolkninger af TV overvågningsloven og persondataloven, samt datatilsynets vejledning. Dette materiale er grundlag for Lejerbos praksis.

#### Ad 4.

I forbindelse med TV overvågning ændres afdelingens husorden, således at beboerne også her gøres opmærksom på forholdene. Naturligvis må optagelserne bruges, de må bruges til det formål, de er opsat. Såfremt TV overvågningen afslører kriminelle handlinger, overdrages dokumentationen til politiets opklaring af sagen. Hvis der rejses anklage og afsiges dom, så vil forholdet medføre opsigelse af lejemålet.

Men TV overvågning er altså ikke dokumentation i typiske husordenssager.

Ad 5.

Som det fremgår af det forestående, så overdrages optagelser til politiet og det har også været tilfældet ved flere lejligheder i Aldersrogade.

I den konkrete sag, som har været omtalt af medierne er optagelserne ikke overdraget og så vidt Lejerbo, er bekendt er der ikke rettet henvendelse til politiet.

Lejerbo har i den konkrete sag rettet henvendelse til den unges forældre og for god ordens skyld gjort dem det klart, hvad der vil ske ved overtrædelse af husorden, dels forklaret at såfremt der er tale om kriminel handling, så vil lejemålet kunne ophæves.

Afslutningsvis skal jeg understrege, at vi naturligvis har en fælles interesse med det store flertal af retskafne beboere i vores boligområder at sikre tryghed og godt naboskab for alle. Vilkkårene er desværre ikke altid til stede, og som det fremgår af min besvarelse, kan det være en tung opgave at balancere hensynet til trygheden med formkrav og formelle procedurer, når boligadministrationen skal gribe ind i konfliktfyldte situationer.

Såfremt I har en fortsat politisk interesse for forholdene i Aldersrogade og de mere principielle forhold omkring retssikkerheden i boligområderne skal jeg opfordre til, at vi afholder et møde med Lejerbo Københavns formand Jan Hyttel, forretningsfører Steffen Boel Jørgensen og undertegnede. Her vil vi kunne redegøre for vores erfaringer og de store boligsociale udfordringer, vi løbende står over for.

Med venlig hilsen  
LEJERBO



Palle Adamsen  
adm. direktør

cc: Formand Jan Hyttel  
Forretningsfører Steffen Boel Jørgensen

Vedlagt 3 stk. bilag