



Genhusning ifm. byfornyelse i private udlejningsejendomme

Når en privat udlejningsejendom modtager kommunal byfornyelsesstøtte har beboerne mulighed for permanent genhusning, hvis lejestigningen er betydelig

24. marts 2023

Permanent genhusning

Når en privat udlejningsejendom modtager støtte efter byfornyelsesloven, har lejer ret til permanent genhusning, hvis huslejen stiger betydeligt på baggrund af byfornyelsen og andre forbedringer gennemført inden for de sidste tre år. En betydelig lejeforhøjelse udgør 218 kr./m² (2023-niveau).

Som udgangspunkt har lejere med uopsigelig lejekontrakt også ret til permanent genhusning f.eks. hvis lejligheden skal lægges sammen med en anden lejlighed, eller hvis ombygningen er længerevarende, (dvs. typisk længere end et år), eller hvis der er tale om kondemneringssager (dvs. der er nedlagt forbud mod beboelse).

Midlertidig genhusning

Ethvert tilsagn om midlertidig genhusning skal bero på en konkret og individuel vurdering af, hvorvidt behovet er afgørende for projektets gennemførelse.

Hvis kommunen vurderer, at der skal ske midlertidig genhusning, så skal projektet tilrettelægges, så genhusningsperioden minimeres mest muligt. Ifm. den kvalificeret ansøgning skal bygherre eller dennes rådgiver fremsende en genhusningsplan for hver enkelt bolig.

Der fastsættes en maksimal genhusningsperiode i tilsagnet. Perioden fastsættes på baggrund af det konkrete projekt, men perioden vil maksimalt kunne udgøre 4 måneder for den enkelte bolig.

Overskrides genhusningsperioden vil udgifterne til forlængelsen af genhusningsperioden tilfalde bygherre. Udgifterne vil blive fratrukket på regnskabstidspunktet.

Inden der gives tilsagn om midlertidig genhusning skal det undersøges, om der er muligt for at opstille midlertidige toilet- badvogne i

Byens Fysik
Område- og Bygningsfornyelse
Islands Brygge 37
Postboks 339
2300 København S

E-mail
Bygningsfornyelse@tmf.kk.dk

EAN-nummer
5798009809452

www.kk.dk/byfornyelse

stedet for genhusning. Udgifterne hertil medtages som støtteberettiget byggepladsudgifter.

For udlejningsejendomme kan der gives tilsagn om midlertidig genhusning ved manglende wc og/eller bad.

For ejer- og andelsboligforeninger kan der kun gives tilsagn om midlertidig genhusning ved kondemnable forhold (manglende toilet) - under hensyn til ovenstående, og kun hvis antallet af boliger bevirker, at alle installationer i opgangen skal frakobles som følge af ombygningen.

Kommunal genhusning

Den kommunale genhusning varetages af et eksternt firma. Firmaet vil tage kontakt til den enkelte husstand og informere om processen og mulighederne. De berørte beboere skal udfylde et skema om nuværende bolig samt ønsker til den permanent genhusningsbolig. Disse ønsker vil blive imødekommet, såfremt det er muligt inden for rammerne af ordningen. Der kan ikke stilles særlige krav til genhusningsboligens størrelse og udstyr. Udgangspunktet er, at en husstand i en 2-værelses lejlighed genhuses i en tilsvarende 2-værelses lejlighed. Genhusningen tilstræbes at ske i lokalområdet og inden for kommunen. Kommunen afholder flytteudgifter.

Indskud og forudbetalt leje

Ved permanent genhusning er det lejer selv, der indgår lejekontrakt med den nye udlejer. Lejer skal derfor selv afholde udgifter til evt. indskud og forudbetalt leje.

Egen genhusning

Lejer har mulighed for selv at finde en permanent genhusningsbolig. Lejer vil også i dette tilfælde være berettiget til indfasningsstøtte, hvis genhusningsboligen er en lejebolig. Kommunen afholder flytteudgifter.

Hvis lejer genhuser sig selv ved køb af andels- eller ejerbolig, kan Københavns Kommune yde en rimelig godtgørelse. Godtgørelsen udgør satsen for den maksimal årlig boligydelse, jf. lov om individuel boligstøtte § 23, stk. 1. Godtgørelsen kan først komme til udbetaling, når dokumentation for køb er modtaget.

Ombygning uden genhusning

Hvis en husstand ønsker at blive boende i sin bolig under ombygningen, og hvis det er praktisk muligt, så skal ejer sammen med dennes rådgiver sørge for, at byggepladsen tilrettelægges bedst muligt og til mindst mulig gene for de berørte beboere. I byggeperioden skal de berørte beboere enten benytte fælles wc/bad-faciliteter andetsteds i ejendommen, eller der skal opstilles midlertidige wc/bad-faciliteter i

tilknytning til ejendommen. De nødvendige udgifter til midlertidige faciliteter kan indgå som en del af støttesagen, hvis de indgår som en del af tilsagnet. Ejer har ansvaret for, at disse forhold er funktionsdygtige og tilstrækkelige i hele byggeperioden.

Fortrydelsesret ift. genhusningsbolig

En husstand, der har fået anvist en permanent erstatningsbolig, har ifølge loven ret til at få tilbudt en anden erstatningsbolig i indtil to år efter indflytningen.

Kommunen dækker kun flytteudgifterne til følgende flytninger:

- Ved permanent genhusning fra lejligheden der bygges om
- Genhusning ved anvendelse af fortrydelsesretten

Ejers ansvar ift. genhusningsfirmaet

Det er ejers ansvar hurtigst muligt efter modtagelsen af kommunens "Tilsagn om støtte" at sende en tidsplan for arbejderne, opdaterede beboerlister samt opgørelse over hvilke husstande, der skal genhuses samt og størrelse på lejlighederne. Dette for at processen med genhusning kan varetages på bedst mulig vis og til lavest mulige omkostninger for kommunen.

Genhusningsfirmaet hjemtager først lejligheder til brug for genhusning, når kommunen har godkendt licitationsresultatet for byfornyelsesprojektet. Det kan tage op til tre måneder at genhuse beboere, afhængigt af antal genhusninger og ejendommens beliggenhed. Ejeren og dennes rådgiver skal tage højde for dette i tidsplanen med entreprenøren.

Tilbagebetaling af genhusningsudgifter

Københavns kommune forbeholder sig retten til at kræve tilbagebetaling af alle udgifter ifm. genhusningen, hvis bygherre bortfalder projektet efter genhusningen er gennemført.

Spørgsmål

Spørgsmål vedr. genhusning generelt skal rettes til enten Bygningsfornyelsen i Københavns Kommune på bygningsfornyelse@tmf.kk.dk, eller til Advokatfirmaet AMC North på info@amcnorth.dk / tlf. 33 26 89 82 der varetager genhusningsopgaven for Københavns Kommune.