



Vejledning til beboerne om genhusning



Information om genhusning ved bygningsfornyelse

I denne folder kan du læse mere om muligheder for genhusning – permanent eller midlertidig – i relation til støttet bygningsfornyelse.

Når din bolig sættes i stand, bliver kondemneret eller nedrevet, kan det være nødvendigt, at du flytter, mens den ombygges og istandsættes. Det er kommunen, der afgør, om du skal flytte og genhuses.

Kommunen vil normalt tilbyde dig en permanent genhusning.

Er renoveringen mindre omfattende og af kortere varighed, kan kommunen forlange, at du bliver midlertidigt genhuset.

Folderen fortæller også om de økonomiske støttevilkår til flytteudgifter mv. Folderen giver ikke detaljeret oplysning om de bestemmelser, der gælder i tilfælde af genhusning. Ved tvivlsspørgsmål eller ønske om yderligere information kan du kontakte din kommune.

Permanent genhusning – lejere af boliger



Hvis du på grund af bygningsfornyelse ikke kan blive boende i din hidtidige bolig, har du ret til at blive permanent genhuset. – Det vil sige, at du ikke kommer tilbage til din bolig, men får tilbudt en ny. Det er kommunen, der bestemmer, hvorvidt din bolig skal fraflyttes under bygningsfornyelse.

Retten til genhusning gælder som udgangspunkt kun lejere. Er der tale om beslutning om kondemnering eller en beslutning om, at ejendommen skal rives ned som led i en friarealforbedring, har andelshavere og ejere også ret til permanent genhusning (se nærmere side 14).

Er du lejer af et klubværelse, enfamiliehus eller ejerbolig, har du også ret til permanent genhusning, men er du lejer af et enkeltværelse i en udlejers bolig, må du selv finde en erstatning for dette.

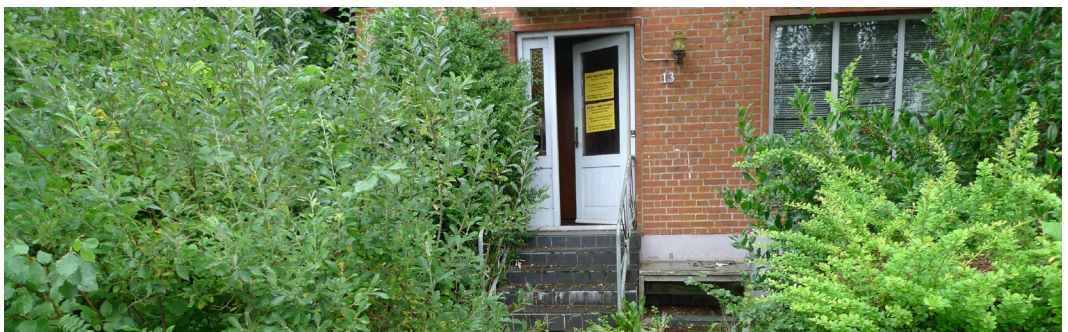
Permanent genhusning vil altid være nødvendigt, når boligen:

- Er en del af en ejendom, som skal rives ned.
- Skal lægges sammen med en anden bolig.
- På grund af bygningsfornyelsen vil være ubeboelig i mere end 6-12 måneder, eller skal fraflyttes, fordi den er sundheds- eller brandfarlig (kondemneret), og ikke kan gøres beboelig indenfor en periode på 6-12 måneder.

Øget huslejeforhøjelse

Er du lejer, kan du kræve at blive permanent genhuset, hvis bygningsfornyelsen sammen med andre forbedringer gennemført inden for de sidste 3 år medfører en årlig lejeforhøjelse på mere end 192 kr./m² bruttoetageareal (2016 niveau). Det svarer til ca. 1.100 kr. pr. måned for en 70 kvm bolig.

Ovennævnte beløb reguleres én gang årligt efter udviklingen i nettoprisindekset. Se det aktuelle niveau i vejledning om regulering af satser i lejelovgivningen, almenboligloven, byfornyelsesloven m.v. for 2017 (se vejledning).



Hvis du har boet i boligen mindre end 2 år

Retten til permanent genhusning gælder ikke for "nye" lejere i følgende tilfælde:

- Hvis du som lejer har haft din bolig i mindre end 2 år på det tidspunkt, hvor du skal flytte ud p.g.a. bygningsfornyelsen, har du ikke ret til genhusning, hvis udlejeren ved lejemålets indgåelse var klar over, at boligen senere skulle fraflyttes permanent.

Er der gået 2 år eller mere fra lejemålets indgåelse og frem til lejemålet skal fraflyttes eller lejeforhøjelsen varsles, har du i begge tilfælde alligevel ret til permanent genhusning.

Udlejeren skal orientere dig skriftligt om ovenstående regler, inden lejeaftalen underskrives. Gør udlejeren ikke det, er han erstatningsansvarlig over for dig.

Husk, at uanset hvor længe du har boet i boligen, har du altid ret til genhusning, hvis du er flyttet ind, før kommunen har truffet beslutning om at give støtte til bygningsfornyelse på ejendommen eller nedlagt forbud mod beboelse på grund af sundheds- eller brandfare (kondemnering) og du i øvrigt opfylder betingelserne for genhusning.

Hvornår genhuses man?

Almindeligvis er det ikke muligt, at samtlige beboere i en ejendom med flere boliger kan blive genhuset/flyttet på én gang.

Derfor gennemføres genhusningen fra en ejendom med flere boliger normalt over en periode, der typisk starter op til 3 måneder før renoveringen starter.

Genhusning efter reglen "øget husleje-forhøjelse" (192 kr./m² - niveau 2016) kan tidligst ske, når kommunen har godkendt et projekt for ombygningen og i den forbindelse har fastsat en forventet forhøjelse af lejen. Kravet om genhusning efter reglen "øget husleje-forhøjelse" skal desuden fremsættes, inden den forhøjede husleje efter bygningsfornyelsen betales første gang.





Egen permanent genhusning

Hvis du selv skaffer dig en bolig, kan du søge om en godtgørelse hos kommunen for dine dokumenterede udgifter til f.eks. flytning, indskud, udbetaling på en ejerbolig, depositum eller lignende.

Er der tale om en lejebolig, har du desuden ret til indfasningsstøtte efter reglerne herom (se side 15). Det er dog en betingelse, at kommunen finder boligen passende efter husstandens økonomi og størrelse.

Hvis du benytter dig af denne mulighed, har du dog ingen fortrydelsesret (se side 9).

Genhusningsboligen

Du kan efter loven stille følgende krav til boligen. Den skal:

- Have passende kvalitet, udstyr og beliggenhed.
- Have enten ét rum mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme antal rum som den tidligere bolig, medmindre denne var beboet af mere end 2 personer pr. beboelsesrum.
- Så vidt muligt ligge i samme lokalområde som den tidligere bolig.

F.eks. kan 4 personer, der bor i en 2-værelses bolig, blive genhuset i en 2-værelses bolig. 1 person, der bor i en 3-værelses bolig, kan blive genhuset i en 3-værelses bolig.

Fremleje

Man kan kun få én genhusningslejlighed for hver bolig, der skal fraflyttes permanent.

Hvis din bolig er midlertidig fremlejet, er det dig, som har den permanente kontrakt på boligen, der tager stilling til genhusningsboligen. Det er derfor også dig, der får kontrakt på genhusningsboligen.

Fremlejeforholdet kan kun fortsætte i den nye bolig, hvis det kan lade sig gøre i forhold til den nye udlejer.

Flytteudgifter

Kommunen betaler rimelige udgifter ved flytningen til genhusningsboligen, herunder også udgifter til flytning af telefon og internet. Ved udnyttelse af fortrydelsesretten (se nedenfor) dækkes flytteomkostningerne på ny. Der kan eventuelt også ydes lån til depositum mv.

Depositum mv.

I forbindelse med overtagelsen af den nye bolig vil der ofte blive krævet depositum, forudbetalt leje eller beboerindskud. Kommunen kan yde lån hertil efter en vurdering af husstandens økonomi.

Kontakt dit lokale socialcenter for yderligere oplysninger om dine muligheder.

Indsigelser/klager

Du har ret til én gang at afvise en tilbudt genhusningsbolig og få tilbudt en anden i stedet. Du behøver ikke at begrunde din afvisning. Dette gælder også, selvom den anviste bolig opfylder de ovenfor nævnte krav til en genhusningsbolig.

En evt. klage til kommunen kan kun ske, hvis den tilbudte genhusningsbolig ikke opfylder lovens krav om en passende erstatningsbolig. Klage til kommunen indgives senest 6 uger efter, at tilbuddet om genhusningsbolig er modtaget. Kan kommunen ikke imødekomme klagen, indbringer kommunen den for byfornyelsesnævnet, der tager stilling til, om boligen opfylder lovens krav.

Fortrydelsesret

I op til 2 år efter, at du er flyttet ind i en tilbudt genhusningsbolig, kan du fortryde og anmode kommunen om at få tilbudt en anden genhusningsbolig.





Midlertidig genhusning - lejere af boliger

Hvis bygningsfornyelsen indebærer, at din bolig bliver ubeboelig i en periode på højst 6 måneder, kan kommunen, i stedet for at genhuse dig permanent, forlange, at du bliver midlertidig genhuset. Det vil sige, at du efter endt bygningsfornyelse kommer tilbage til din bolig.

Retten til genhusning gælder som udgangspunkt kun lejere af boliger. Er der tale om afhjælpning af kondemnable forhold, har kommunen også mulighed for at forlange, at andelshavere og ejere tilbydes midlertidig genhusning.

I særlige tilfælde kan en midlertidig genhusning med din accept forlænges op til 12 måneder.

Under den midlertidige genhusning siges man ikke op. Du skal derfor blive ved med at betale din sædvanlige husleje til udlejer, og du skal ikke ændre din folkeregisteradresse.

Retten til almindelig boligstøtte i din hidtidige bolig bevares, selv om du er midlertidig genhuset.

Huslejen i den midlertidige bolig betales af kommunen, der endvidere dækker rimelige udgifter ved ud- og hjemflytning. Hvis der i den midlertidige bolig ikke er plads til hele dit indbo, betaler kommunen også for opmagasineringsring.



Fremleje

Hvis din bolig er fremlejet, har fremlejetageren (dvs. den der har lejet boligen af dig) retten til midlertidig genhusning. Hvis fremlejeaftalen udløber under den midlertidige genhusning, ophører fremlejetagerens ret til den midlertidige genhusningsbolig. Du kan herefter som lejer flytte ind i den midlertidige genhusningsbolig og senere vende tilbage til din istandsatte bolig.

Hvornår genhuses man?

Almindeligvis er det ikke muligt, at samtlige beboere i en ejendom med flere boliger kan blive genhuset/flyttet på én gang.

Derfor gennemføres genhusningen fra en ejendom med flere boliger normalt over en periode, der typisk starter op til 3 måneder før renoveringen starter.

Genhusningsboligen

Da der er tale om en kortere periode, er det begrænset, hvilke krav du kan stille til den midlertidige bolig. Efter loven kan det kun kræves, at boligen har mindst 1 værelse for hver 2 personer i husstanden, og at den ligger i kommunen. Ophold på hotel eller lignende kan også anvendes som midlertidig genhusningsbolig.

Egen genhusning

Du har også mulighed for selv at finde et sted at bo. Det kan være i et sommerhus, hos venner/familie eller du kan tage ud at rejse i genhusningsperioden. I dette tilfælde kan du inden for visse rammer få en godtgørelse herfor. Kontakt din kommune for yderligere oplysninger om dine muligheder ved "egen genhusning".

Når du er flyttet hjem, fortsætter lejemålet på uændrede lejevilkår. Dog vil du normalt få en lejeforhøjelse som følge af de forbedringer, der er gennemført.



Genhusning af andelshavere og ejere



Permanent genhusning

Er der truffet en beslutning om kondemnering af ejendommen, eller om, at den skal rives ned for at give plads til etablering af et fælles gårdanlæg, har andelshavere og ejere af boliger også ret til permanent genhusning.

En ejendom er kondemneret, når der er nedlagt forbud mod at bebo den, fordi den er sundheds- eller brandfarlig. I disse tilfælde gælder reglerne om permanent genhusning også for andelshavere og ejere af boliger, bortset fra at andelshavere og ejere ikke har krav på indfasningsstøtte – heller ikke selvom de genhuses i en lejebolig. Se nærmere på side 4 om reglerne for permanent genhusning.

Midlertidig genhusning

Hvis der som led i bygningsfornyelse af ejendommen sker afhjælpning af kondemnabile forhold, kan kommunen kræve, at beboeren bliver midlertidig genhuset.

Kondemnabile forhold kan f.eks. være, når der ikke er tidssvarende opvarmning eller toilet i boligen. I disse tilfælde gælder reglerne om midlertidig genhusning også andelshavere og ejere af boliger. Se nærmere på side 11 om reglerne for midlertidig genhusning.

Indfasningsstøtte – lejere af boliger

Hvis genhusningen medfører huslejestigninger, vil du som lejer ofte være berettiget til indfasningsstøtte.

Bliver du permanent genhuset, udgør indfasningsstøtten det første år efter flytningen 2/3 af forskellen mellem din hidtidige leje og lejen i din nye bolig. Støtten aftrappes over 10 år med lige store dele hvert år.



Har du været midlertidigt genhuset, vil indfasningsstøtten det første år efter hjemflytningen udgøre 2/3 af den del af huslejestigningen, der overstiger 192 kr./m² bruttoetageareal (2016 niveau). Kommunen kan dog vælge også at yde 2/3 i indfasningsstøtte til den del af huslejestigningen, som ligger under 192 kr./m² bruttoetageareal. Indfasningsstøtten aftrappes over 10 år med lige store dele hvert år, således at man betaler den fulde lejeforhøjelse år 11.

Hvis du selv løser din permanente genhusning ved at finde dig en ny lejebolig, har du også krav på indfasningsstøtte. Det er dog en betingelse, at kommunen finder boligen passende efter husstandens økonomi og familieforhold. Se også side 8.

Beløbet på 192 kr./m² bruttoetageareal reguleres én gang årligt efter udviklingen i nettoprisindekset.

Husk at andelshavere og ejere ikke har krav på indfasningsstøtte, også selv om de genhuses permanent i en lejebolig.



House Of
Entertainment

Aalestrup Radio & TV

Foto

Åbningstider:

Man-torsdag	9 ⁰⁰ -17 ⁰⁰
Fredag	9 ⁰⁰ -18 ⁰⁰
Lørdag	9 ⁰⁰ -12 ⁰⁰

HUSK – ved permanent genhusning:

Ved fraflytning:

- At meddele folkeregisterændring hos kommunen.
- At kontakte dit teleselskab for evt. flytning af telefon/internetforbindelse.
- At aflæse el og gas inden fraflytning.
- At aflevere nøgler til den fraflyttende lejlighed, således at håndværkere kan komme ind.
- At afrime og rengøre køle-/fryseskab inden flytning.


HUSK – ved midlertidig genhusning:

Ved udflytning:

- At meddele dit forsikringselskab om midlertidig flytning evt. opmagasinering.
- At kontakte dit teleselskab/internetudbyder for eventuel flytning af fastnettelefon/internetforbindelse.
- At aflæse el og gas inden fraflytning.
- At aflevere nøgler til den fraflyttede lejlighed, således at håndværkere kan komme ind.
- At afrime og rengøre køle/fryseskab inden en evt. opmagasinering.

Ved hjemflytning:

- At aflevere samtlige nøgler til genhusningslejligheden senest 3 dage efter hjemflytning.
- At aflæse el og gas.
- Meddele adresseændring til postvæsenet.
- Meddele teleselskab/internetudbyder om tilbageflytning.



Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Edvard Thomsens Vej 14
DK-2300 København S

info@tbst.dk
tbst.dk
ISBN 978-87-90661-66-3

Vejledning om bygningsfornyelse