



SOCIALMINISTERIET

BYFORNYELSE



Information om genhusning ved byfornyelse



Information om genhusning ved byfornyelse





I denne folder kan du læse mere om, hvornår du har ret til genhusning, og hvilke krav du kan stille til din genhusningslejlighed.

Når din lejlighed sættes i stand og får badeværelse og centralvarme, vil det som regel være nødvendigt, at du flytter fra din lejlighed, mens den ombygges og istandsættes. I denne situation bliver du midlertidig genhuset.

Hvis ombygningen er meget omfattende, og lejligheden skal være fraflyttet i mere end 6-12 måneder, kan du blive permanent genhuset.

Det er også muligt at blive genhuset permanent, hvis din lejlighed bliver sammenlagt med en anden lejlighed, eller hvis huslejen stiger betydeligt efter bygningsfornyelsen.

Endelig vil permanent genhusning være nødvendig, hvis din ejendom skal rives ned, eller der bliver nedlagt forbud mod at bebo den, fordi der er sundheds- eller brandfare (kondemnering).

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

Midlertidig **genhusning** – lejere af beboelseslejligheder



Hvis bygningsfornyelsen indebærer, at din lejlighed bliver ubeboelig i en periode på højst 6 måneder, bliver du midlertidig genhuset. – Det vil sige, at du kommer tilbage til din lejlighed.

Det er kommunen, der afgør, om din lejlighed er ubeboelig under ombygningen.

Retten til genhusning gælder som udgangspunkt kun lejere af beboelseslejligheder. Er der tale om afhjælpning af kondemnable forhold, har andelshavere og ejere også ret til midlertidig genhusning (se nærmere side 13).

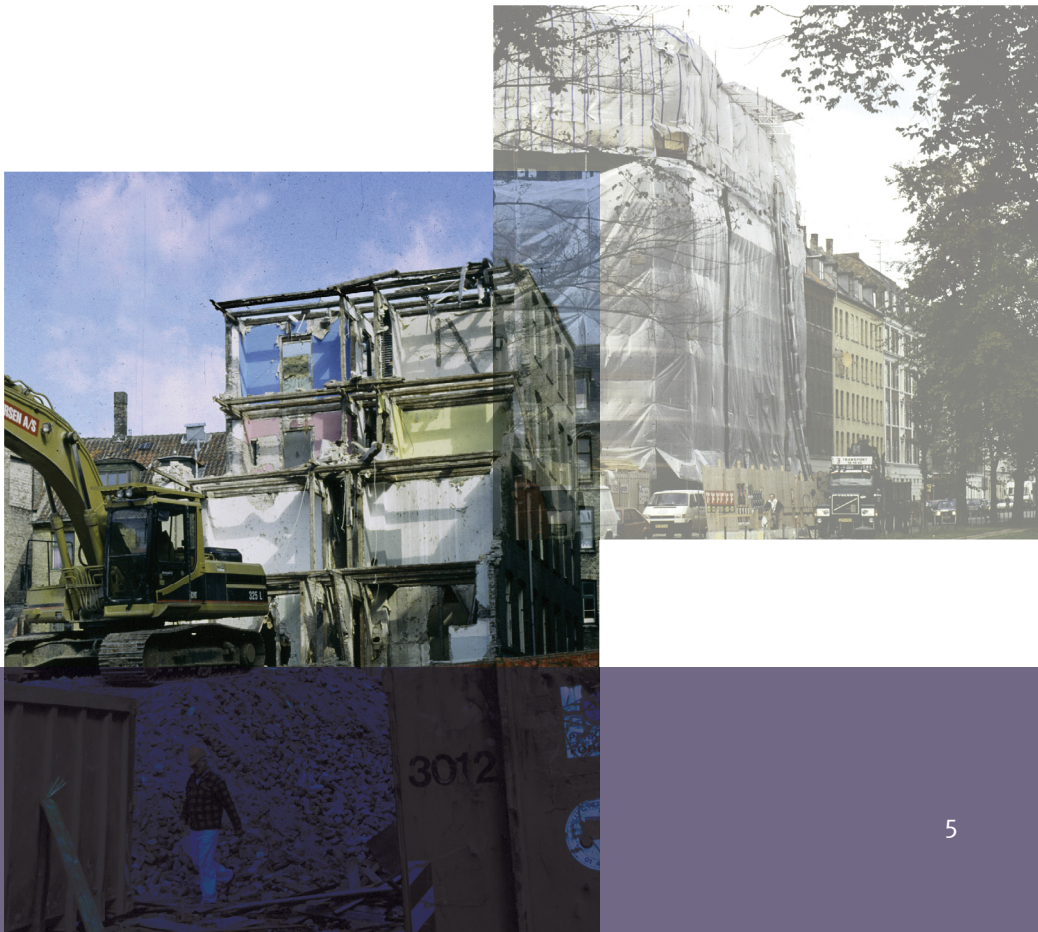
I særlige tilfælde kan en midlertidig genhusning med din accept forlænges op til 12 måneder.

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 lejlighed bevares, selv om du er midlertidig genhuset.

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





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".*

Fremleje

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

Hvornår genhuses man?

Almindeligvis er det ikke muligt, at samtlige beboere i ejendommen kan blive genhuset/flyttet på én gang. Derfor gennemføres genhusningen fra en ejendom normalt over en periode, der kan starte op til 3 måneder før, alle lejligheder skal være tomme.

Genhusningslejligheden

Da der er tale om en kortere periode, er det begrænset, hvilke krav du kan stille til den midlertidige lejlighed. Efter loven kan det kun kræves, at lejligheden 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.

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



Permanent genhusning – lejere af beboelseslejligheder

Hvis du på grund af byfornyelse ikke kan blive boende i din hidtidige lejlighed, har du ret til at blive permanent genhuset. - Det vil sige, at du ikke kommer tilbage til din lejlighed, men får tilbudt en ny.

Retten til genhusning gælder som udgangspunkt kun lejere af beboelseslejligheder. Er der tale om en 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 13).

Er du lejer af et klubværelse, 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 være nødvendig, når lejligheden

- er en del af en ejendom, som skal rives ned,
- skal lægges sammen med en anden lejlighed,
- på grund af bygningsfornyelsen vil være ubeboelig i mere end 6-12 måneder, eller
- skal fraflyttes, fordi den er sundheds- eller brandfarlig (kondemneret).





”155 kr.-reglen”

Er du lejer, kan du herudover 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 155 kr./m² bruttoetageareal (2004 niveau).

Ovennævnte beløb reguleres én gang årligt efter udviklingen i nettoprisindekset (160 kr./m² 2006 niveau). Se det aktuelle niveau på www.social.dk

2 års reglen

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

- Hvis du som lejer har haft din lejlighed i mindre end 2 år på det tidspunkt, hvor du skal flytte ud pga. bygningsfornyelsen, har du ikke ret til genhusning, hvis udlejeren ved lejemålets indgåelse var klar over, at lejligheden senere skulle fraflyttes permanent.
- Hvis du som lejer har haft dit lejemål i mindre end 2 år på det tidspunkt, hvor der varsles lejeforhøjelse som følge af bygningsfornyelsen, har du ikke ret til genhusning efter ”155 kr.-reglen”, hvis udlejeren ved lejeaftalens indgåelse vidste, at ”155 kr.-reglen” kunne finde anvendelse.

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 lejligheden, har du altid har 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.

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 14). Det er dog en betingelse, at kommunen finder lejligheden passende efter husstandens økonomi og familieforhold.

Hvis du benytter dig af denne mulighed, har du dog ingen fortrydelsesret (se side 12).

Fremleje

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

Hvis din lejlighed er midlertidigt fremlejet, er det dig, der har den permanente kontrakt på lejligheden, der tager stilling til genhusningsboligen. Det er derfor også dig, der får kontrakt på genhusningsboligen.

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





Hvornår genhuses man?

Almindeligvis er det ikke muligt, at samtlige beboere i ejendommen kan blive genhuset/flyttet på én gang.

Derfor gennemføres genhusningen fra en ejendom normalt over en periode, der typisk starter 3 måneder før alle lejligheder nedrives, ombygges eller lægges sammen.

Genhusning efter "155 kr.-reglen" kan tidligst starte, når kommunen har godkendt et projekt for ombygningen og i den forbindelse har fastsat en forventet forhøjelse af lejen/boligudgiften.

Kravet om genhusning efter "155 kr.-reglen" skal desuden fremsættes, inden den forhøjede husleje efter bygningsfornyelsen betales første gang.

Genhusningslejligheden

Du kan efter loven stille følgende krav til genhusningslejligheden. Den skal

- **have passende kvalitet, udstyr og beliggenhed,**
- **have enten ét rum mere end antallet af husstandsmedlemmer, eller samme antal rum som den tidligere lejlighed, med mindre denne var overbefolket (normalt mere end 2 personer pr. rum/værelse), og**
- **så vidt muligt ligge i det samme kvarter som den tidligere bolig.**

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



Indsigelser/klager

Uanset begrundelsen har du ret til én gang at afvise en tilbudt genhusningslejlighed og få tilbudt en anden i stedet.

Herudover kan du altid klage til kommunen, hvis du ikke mener, den tilbudte genhusningslejlighed opfylder lovens krav om en passende erstatningslejlighed. Kan kommunen ikke imødekomme klagen, indbringer kommunen den for byfornyelsesnævnet, der tager stilling til, om lejligheden opfylder lovens krav.

Fortrydelsesret

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

Flytteudgifter

Kommunen betaler rimelige udgifter ved flytningen til genhusningslejligheden, herunder også udgifter til flytning af telefon m.v.

Ved udnyttelse af fortrydelsesretten (se ovenfor) dækkes flytteomkostningerne på ny. Der kan eventuelt også ydes lån til depositum m.v.

Depositum m.v.

I forbindelse med overtagelsen af den nye lejlighed 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.





Genhusning af andelshavere og ejere

Midlertidig genhusning

Udgangspunktet er, at kun lejere af beboelseslejligheder har krav på midlertidig genhusning. Men er der tale om, at der som led i bygningsfornyelse af ejendommen sker afhjælpning af kondemnable forhold har andelshavere og ejere af beboelseslejligheder også ret til midlertidig genhusning.

Kondemnable forhold kan f.eks. være, når der ikke er tidssvarende opvarmning eller toilet i lejligheden. I disse tilfælde gælder reglerne om midlertidig genhusning også andelshavere og ejere af beboelseslejligheder. Se nærmere side 4 om reglerne for midlertidig genhusning.

Permanent genhusning

Udgangspunktet er, at alene lejere af beboelseslejligheder har krav på permanent genhusning. Er der imidlertid 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 andelshaver og ejere af beboelseslejligheder 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 beboelseslejligheder, bortset fra at andelshavere og ejere ikke har krav på indfaskingsstøtte – heller ikke selvom de genhuses i en lejebolig. Se nærmere side 8 om reglerne for permanent genhusning.



Indfasningsstøtte – lejere af beboelseslejligheder

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

Har du været midlertidigt genhuset, vil indfasningsstøtten det første år efter hjemflytningen udgøre 2/3 af den del af lejestigningen, der overstiger 155 kr./m² bruttoetageareal (2004 niveau). Kommunen kan dog vælge også at yde 2/3 i indfasningsstøtte til den del af huslejestigningen, som ligger under 155 kr./m² bruttoetageareal. Indfasningsstøtten aftrappes over 10 år med lige store dele hvert år, således at man betaler den fulde lejeforhøjelse år 11.

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. Også her aftrappes støtten over 10 år med lige store dele hvert år.

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 lejligheden passende efter husstandens økonomi og familieforhold. Se også side 10.

Beløbet på 155 kr./m² bruttoetageareal reguleres én gang årligt efter udviklingen i nettoprisindekset. For 2006 er beløbet 160 kr. Se det aktuelle niveau på www.social.dk

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





HUSK – ved midlertidig genhusning:



Ved udflytning:

- ✓ at meddele midlertidig adresseændring på posthuset,
- ✓ at meddele dit forsikringsselskab om midlertidig flytning, evt. opmagasinering,
- ✓ at kontakte dit teleselskab for evt. flytning af telefon/internetforbindelse.
- ✓ at aflæse el og gas inden fraflytning,
- ✓ at aflevere nøgler til den fraflyttede lejlighed, således at håndværkere kan komme ind, og
- ✓ at afrime og rengøre køle-/fryseskab inden en evt. opmagasinering.

Ved hjemflytning:

- ✓ at aflevere samtlige nøgler til genhusningslejligheden senest 3 dage efter hjemflytningen, og
- ✓ at aflæse el og gas.

Flytning af telefon/internetforbindelse og rimelige flytteudgifter samt opmagasinering betales af kommunen.





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, og
- ✓ at afrime og rengøre køle-/fryseskab inden flytning.

Flytning af telefon/internetforbindelse og rimelige flytteudgifter betales af kommunen.



Titel: Information om genhusning ved byfornyelse
Udgiver: Socialministeriet
Udgivelsesår: 2006
Udgave: 1. udgave
Oplag: 1. oplag / 2.500 eksemplarer
Trykt udgave: ISBN-13: 978-87-7546-463-0
ISBN-10: 87-7546-463-2
Elektronisk udgave: IISBN-13: 978-87-7546-464-7
ISBN-10: 87-7546-464-0
Layout: Balle Grafik
Tryk: GP-Tryk A/S
Foto: Jens V. Nielsen: Forside, 8
Jørgen Jørgensen: s. 5, 7, 11, 14
Lisbeth Pepke: s. 3

Bestilling: Socialministeriet

Lovekspeditionen
Holmens Kanal 22
1060 København K

Telefon: 33 92 93 00

Telefontid: Man-fre kl. 10.30-12.00 & 13.00-15.00

Pjecen kan hentes på www.social.dk



SOCIALMINISTERIET