Notat

30. april 2014
ftl
Ver 2.0

Kontaktoplysninger
Finn Larsen
Udlejningschef

Genhusning i forbindelse med helhedsplaner og lign.

I forbindelse med byggeprojekter der omfatter eksempelvis boligsammenlægninger, nedlæggelse af afdelinger/boliger og øvrige byggearbejder der kræver, at beboere forlader deres bolig permanent eller i en periode, iværksættes der genhusning.

Det er en forudsætning at byggeprojektet er godkendt af organisationsbestyrelsen.

Dette notat forelægges respektive boligorganisationsbestyrelser i en form der er tilpasset den enkelte sag.

Grundlaget for genhusning
Jævnfør Lov om leje for almene boliger § 85 kan udlejeren opsige lejeaftalen, når udlejeren dokumenterer, at ejendommen skal nedrives, eller at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes.

Opsiges en lejer efter § 85, skal udlejeren tilbyde lejeren en erstatningsbolig. Udlejer og lejer kan aftale om erstatningsboligen skal være permanent. I tilfælde af uenighed er det udlejer, der træffer beslutning.

Boligorganisationen skal tilbyde beboerne genhusning i en anden bolig i kommunen. Boligen skal være af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig.

Boligorganisationen skal samtidig tilbyde at dække lejerens rimelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med flytning til en anden bolig.

Det er ikke muligt at takke nej til genhusning.

Vilkår for genhusning generelt
Genhusningerne baseres i hver enkelt sag på størst mulig frivillighed hos beboerne og på at give dem de bedst mulige betingelser for at få netop den løsning, der er bedst for dem indenfor rammerne af lovgivningen og beslutninger truffet af organisationsbestyrelserne i de enkelte byggesager.

Prioritering af genhusninger
Af hensyn til økonomien i helhedsplanen prioriteres genhusningsopgaven så højt, at alle genhusninger er gennemført på tidspunktet for planlagt byggestart.

Ved anvisning af genhusningsboliger, prioriteres som udgangspunkt permanente genhusninger først, således at disse husstande i så vid udstrækning som muligt får den rigtige genhusningsbolig i den rigtige afdeling.

I de tilfælde, hvor det ikke indenfor tidsfristen er muligt at skaffe den rigtige genhusningsbolig i den rigtige afdeling, kan der anvises en overgangsbolig, indtil den rigtige genhusningsbolig kan anvises. Under opholdet i overgangsboligen har husstanden vilkår som øvrige beboere i den pågældende afdeling.

De beboere, der skal midlertidigt genhuses, har anden prioritet til genhusningsboliger, men der søges så vidt muligt at anvise boliger i ønsket afdeling.

Genhusningskoordinator
Der tilknyttes en genhusningskoordinator til hver sag. Genhusningskoordinatoren koordinerer samarbejdsflader og arbejdsopgaver mellem KAB, de lokale afdelinger og beboerne.

Genhusningskoordinatoren afholder informationsmøder for de berørte beboere, gennemfører genhusnings samtaler med alle beboer, koordinerer udvælgelsen af boliger til genhusning, bistår de enkelte beboere i forbindelse med besøg i genhusningsboligerne, koordinerer deres flytning osv.

Genhusning i hele boligselskabet
Som udgangspunkt kan beboerne blive genhuset i alle afdelinger under boligselskabet, med mindre organisationsbestyrelsen træffer en anden beslutning.

Hver husstand kan som udgangspunkt få op til 2 genhusningstilbud.

Genhusning udenfor boligselskabet
Organisationsbestyrelsen kan tillige anmode om støtte til genhusningsopgaven fra andre almene boligorganisationer i den pågældende kommune.

Midlertidig udlejning af fraflyttede boliger
Kontraktboliger (den oprindelige bolig) der fraflyttes under genhusningsperioden, hvor de fraflyttede genhuses permanent, genudlejes i så vid udstrækning som muligt på tidsbestemte kontakter uden genhusningsforpligtelse for boligorganisationen.

Kontraktboliger der fraflyttes under genhusningsperioden, hvor de fraflyttede genhuses midlertidigt, genudlejes som udgangspunkt ikke på tidsbestemte kontrakter, med mindre der i den enkelte sag kan opnås accept hos Udbetalingdanmark om at det ikke giver indflydelse på boligstøtten for de midlertidigt genhusede.

Oprykningsventelisten
Beboere der er opnoteret på oprykningslisten, bibeholder denne opnotering ved permanent genhusning i såvel anden afdeling i boligorganisationen som udenfor boligorganisationen.

Karenstid på oprykningsventelisten og bytte
Ved permanent genhusning, bevarer beboerne deres boanciennitet fra den afdeling hvorfra de bliver genhuset i forhold til at søge anden bolig via oprykningsventelisten fra genhusningsboligen eller bytte.

Betaling af flytteudgifter
Ved midlertidig genhusning får beboeren betalt to flytninger.
Ved permanent genhusning får beboeren betalt en flytning.

De beboere, der ønsker det, og de beboere, hvor det er mest hensigtsmæssigt, får en komplet flytning med nedpakning, flytning, udpakning og på plads-sætning. Hvis genhusningskoordinatoren vurderer det er nødvendigt, kan beboeren få indtil 3 handymand-timer til opsætning af billeder, lamper etc. i forbindelse med flytningen.

De beboere, der selv ønsker at flytte, får udbetalt en kontant godtgørelse. De vejledende beløb der anvendes er hhv. 6.000 kr. for 1- og 2-rumsboliger, 8.000 kr. for en 3-rumsbolig og 10.000 kr. for en 4-rumsbolig. Godtgørelsen dækker de afholdte udgifter i forbindelse med selve flytningen. Beboeren skal selv afholde alle udgifter ved flytningen, herunder også flytning af internet, telefon etc. Udbetaling finder først sted, når flyt-

ningen er gennemført, lejemålet er afleveret og der er afholdt fraflytningssyn. Udbetaling af godtgørelsen er med forbehold for misvedligeholdelse, udlæg, manglende husleje og ubetalte forbrugsregninger.

Ved indgåelse af aftalen accepterer beboeren selv at undersøge, om betalingen kan have indflydelse på beboerens skattepligtige indkomst og/eller ydelser fra sociale myndigheder mv. Beboeren accepterer desuden at være pligtig til på KAB's forlangende at fremlægge dokumentation for sine flytteudgifter.

Indskud ved permanent flytning
Ved flytning til en anden afdeling administreret af KAB overføres nuværende indskud til den nye genhusningsbolig. Beboeren får enten udbetalt overskydende beløb fra nuværende indskud eller skal indbetale manglende indskud i den nye genhusningsbolig. Overførslen er med forbehold for misvedligeholdelse, udlæg, manglende husleje og ubetalte forbrugsregninger.

Installationsretten og godtgørelse
De beboere, der efter boligorganisationens anvisning har monteret tekniske installationer til opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler i nuværende kontraktbolig, får det etableret uden omkostninger i den nye permanente genhusningsbolig.

Heldækkende gulvtæpper, indkøbt inden der blev informeret om kommende renovering af afdelingen, erstattes, hvis de bliver ødelagt ved flytningen, således:
1-3 år: nyværdi
4-9 år: dækkes efter afskrivning med 10 % pr. år, minimum afskrivning er 40 %
10 år eller ældre: ingen erstatning

Inventar, der er specialtilpasset til kontraktboligen, men som kan flyttes uden at det ødelægges ved flytningen, erstattes ikke.

Råderetten
Ved permanent genhusning kompenseres beboeren efter samme vilkår som ved en ordinær fraflytning.

Ved midlertidig genhusning vil beboeren kun blive kompenseret, hvis der i forbindelse med genhusningen, bliver foretaget forandringer i boligen, som har betydning for dét beboeren har råderet over.

Fraflytning
Ved fraflytning fra kontraktboligen gennemføres der fraflytningssyn. For bygningsdele der bliver fornyet ved projektgennemførelsen kræves der ikke betaling for misligholdelse, med mindre at den er så grov, at boligen ikke kan genudlejes på en midlertidig kontrakt.

Almindelig fraflytning fra boliger hvor beboerne skal genhuses
Beboere der af egen vilje fraflytter sin kontraktbolig op til 6 mdr. inden datoen for på begyndt genhusning, får udbetalt flyttegodtgørelse svarende til det beløb, som de øvrige beboere bliver tilbudt i forbindelse med deres genhusning. Derudover frigøres beboeren på fraflytningsdagen, da boligen ikke forsøges genudlejet på almindelige vilkår, men søges lejet ud på en tidsbestemt kontrakt.

Flytning til ejerbolig, andelsbolig eller lejebolig
Beboere der efter genhusning er igangsat i afdelingen selv skaffer sig en andelsbolig, ejerbolig eller lejebolig er omfattet følgende:

- Kan få udbetalt godtgørelse for dækning af de afholdte udgifter i forbindelse med selve flytningen.
- Kan ikke få erstatning for specialtilpasset inventar, som er tilpasset kontraktboligen og som ikke ødelægges ved flytningen.
- Beboeren hæfter ikke for misvedligeholdelse, med mindre den er så grov, at boligen ikke kan genudlejes på en tidsbestemt kontakt.
- Heldækkende gulvtæpper, indkøbt inden der blev informeret om kommende renovering af afdelingen, erstattes, hvis de bliver ødelagt ved flytningen, således:
    - 1-3 år: nyværdi
    - 4-9 år: dækkes efter afskrivning med 10 % pr. år, minimum afskrivning er 40 %
    - 10 år eller ældre: ingen erstatning.

Tilbageflytning til afdelingen
Tilbageflytning sker ud fra princippet om, at alle har ret til at vende tilbage til kontraktboligen.

I forbindelse med sammenlægning af lejligheder, hvor beboerne i begge de sammenlagte lejemål ønsker at flytte tilbage til den ombyggede bolig, vil lejligheden tilfalde den beboer med den længste boanciennitet.

De beboere som er blevet midlertidig genhuset, men ikke har mulighed for at vende tilbage til kontraktboligen, kan vælge mellem de resterende ledige lejemål efter boanciennitet.

Boligydelse - længst levende i stor bolig
Hvis en beboer har fået arealdispensation[1], vil beboeren ved permanent genhusning miste denne forhøjede ydelse. Det samme gør sig gældende, hvis beboerens lejemål nedlægges og beboeren i den forbindelse bliver midlertidig genhuset i en genhusningsbolig.

Hvis kontraktboligen ikke nedlægges og beboeren ønsker midlertidig genhusning, kan arealdispensationen bevares, såfremt at beboeren ikke ændre folkeregisteradresse under den midlertidige genhusning.

Økonomi
Udgifterne til genhusning, genhusningskoordinator, leje for midlertidige genhusningsboliger, upshining af genhusningsboliger m.v. afholdes af byggesagen.

Afdelingens lejetab i genhusningsperioden på de boliger der skal genhuses, dækkes af byggesagen. Indtægter fra midlertidig udlejning af fraflyttede boliger der skal ombygges, tilfalder dermed også byggesagen.

Permanent genhusning
De beboere der ønsker permanent genhusning og som endnu ikke er blevet genhuset 5-7 måneder før byggestart, bliver opsagt. De opsagte beboere har en indsigelsesfrist på 6 uger. Dette for at sikre at formalia overholdes for en mindre restgruppe og at eventuelle indsigelser er håndteret, så det ikke sinker byggestart.

Beboerne har 14 dage, hvor de disponerer over begge boliger, men kun betaler husleje i deres genhusningsbolig.

Er der vedligeholdelsesordning A i afdelingen er der følgende forhold:
- Beboeren medtager boanciennitet over i den nye bolig
- Der udføres ikke normalistandsættelse i den bolig der fraflyttes, idet den lejes ud på midlertidig kontrakt
- De der lejer boligen på en midlertidig kontrakt skal ikke betale normalistandsættelse ved fraflytning

Beboerne frigøres for huslejeforpligtelsen i kontraktboligen fra den dato de overtager genhusningsboligen.

---

1 Hvis en beboers ægtefælle/ samlever dør eller kommer på plejehjem, og beboeren bliver boende i den fælles lejlighed og får beregnet boligstøtte ud fra samme areal, som dengang man boede to sammen. Dette kaldes arealdispensation.

Beboere der er permanent genhuset kan ikke fortryde og vælge at få anvist en bolig i den fraflyttede afdeling.

Er der flere beboere, der ønsker den samme genhusningsbolig, prioriteres de efter boanciennitet. Hvis dette princip åbenlyst strider imod den enkelte beboers tarv, eksempelvis hvis en ældre enlig beboer med lang boanciennitet ønsker en bolig, der er mere egnet for den anden beboer med børn, inddrages boligorganisationens bestyrelse i beslutningsprocessen. Eventuelt kan den stedlige kommune involveres og eventuelt overtage anvisningsforpligtelsen.

De beboere, der bliver genhuset permanent, får ny kontrakt og skal betale indskud og husleje m.m. i den nye bolig. Indskud fra gammel bolig kan overføres til ny bolig med forbehold for udlæg, husleje restance m.v.

Er indskuddet i den nye bolig større end i den gamle, skal beboren selv betale differencen. Er indskuddet i den nye bolig mindre end i den gamle, afregnes differencen til beboeren.

I de boliger der skal anvendes til permanent genhusning, kan genhusningskoordinatoren efter vurdering igangsætte upshining af overflader og træværk i genhusningsboligen og lakering af gulve.

De beboere der har lejet en garage/carport/ekstra kælderrum og som genhuses i samme afdeling, tilbydes hvis muligt tilsvarende i nærheden af den nye bolig. De går forud for eventuelt opnoterede på en venteliste.

Midlertidig genhusning
De beboere der ønsker midlertidig genhusning, fordi de ønsker at blive boende i afdelingen, varsles på et passende tidspunkt at de skal rykke ud af deres bolig i byggeperioden.

Beboerne har 14 dage, hvor de disponerer over begge boliger, men skal fortsat kun betale husleje i kontraktboligen.

Beboerne bevarer deres kontrakt på boligen i afdelingen (kontraktboligen) og skal fortsætte med at betale husleje minus forbrug af varme, vand og el dér i hele genhusningsperioden. De skal betale for forbrug af varme, vand og el i genhusningsboligen i genhusningsperioden.

Genhuses beboeren i en bolig med ekstraordinært stort varmeforbrug, aftales der en kompensation. Denne udgift betales af byggesagen.

Indskud m.v. bliver stående i kontraktboligen.

Hvis huslejen i den midlertidige genhusningsbolig er højere end i kontraktboligen, bliver dette ikke lagt beboeren til last.

Hvis huslejen i den midlertidige genhusningsbolig er lavere end i kontraktboligen, får beboeren differencen udbetalt.

De beboere, der er genhuset midlertidigt, kan indtil 5 måneder før tilbageflytning ombestemme sig og vælge at blive boende permanent i den midlertidige genhusningsbolig. I så fald opsiges kontraktboligen, og beboeren og udlejer skal indgå aftale om permanent udlejning af genhusningsboligen.

I de boliger, der skal anvendes til midlertidig genhusning, sker der ingen ekstraordinær istandsættelse, med mindre boligen er så nedslidt, at det vurderes nødvendigt for at genhusning kan gennemføres. Beboerne kan i genhusningsperioden disponere over boligens vedligeholdelseskonto.

Beboeren skaffer selv midlertidig genhusning
De beboere, der selv skaffer sig underbringelse i genhusningsperioden i sommerhus eller hos venner/bekendte, fritages for husleje i kontraktboligen. Er der ekstraordinært store udgifter til varme aftales der en kompensation. Denne udgift betales af byggesagen.
Såfremt deres underbringelse ophører i genhusningsperioden, kan der stilles en midlertidig genhusningsbolig til rådighed med 3 måneders varsel.

http://gobolig/cases/KSG13/KSG-2013-00686/Dokumenter/Genhusning generelt/20140321 Genhusning i forbindelse med helhedsplaner og lign ver 2.docx

- o - O - o -