



Dine rettigheder ved
genhusning

Udgivelsesår: 2017

Udarbejdet for AlmenNet: Anita Damkjær Eriksen, projektleder, KAB, Trine Trampe, KAB, Maida Kasumovic, KAB, Lone Skriver, KAB, Anders Svendsen, LLO,

Fotos: Colourbox

Illustrationer: Karen Sandal Fothergill, KAB, Birgitte Sundstrøm, Hour Design

Rettigheder: Eftertryk i uddrag tilladt, men kun med kildeangivelsen: Dine rettigheder ved genhusning, AlmenHæfte (2017)

Støtte: Landsbyggefonden

Layout: Karen Sandal Fothergill, KAB

Indhold

Genhusning - hvorfor?	4
Permanent genhusning	6
Midlertidig genhusning	18
At blive boende i sin bolig under reovering	26
Forandringer i boligen	30
Flytning	34
Beboere med særlige behov	36
Fremleje	38

Genhusning - hvorfor?

Hvad er genhusning? Skal alle genhuses? Hvilke rettigheder har du som beboer? Hvor skal du bo henne? Hvad kommer det til at koste? Og hvordan kommer det til at foregå i praksis?

Selvom der ofte har været en lang proces op til, at du skal genhuses, er der stadig meget, du skal forholde dig til, og det kan være svært, fordi de fleste jo er glade for deres bolig og

Ved **midlertidig genhusning** flytter du tilbage til din bolig efter reovering.

Ved **permanent genhusning** flytter du permanent til en anden bolig.

Ved reovering **uden genhusning** bliver du boende i boligen under reovering.

derfor ikke har lyst til at flytte derfra.

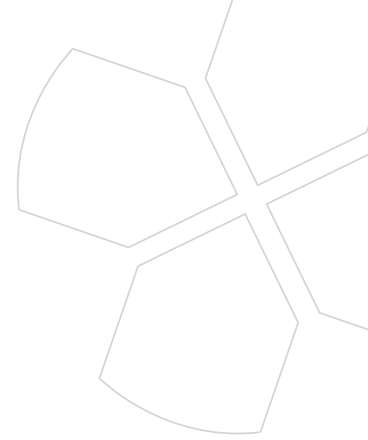
I dette hæfte har vi samlet nogle typiske udfordringer for beboere, der enten har været igennem et genhusningsforløb eller har boet i deres bolig under en reovering. Vi håber, at du her kan hente viden om, hvad genhusning indebærer, og hvilke rettigheder du har i forbindelse med en genhusning.

Hvad betyder genhusning?

Genhusning sker, når der skal udføres arbejde i din bolig, der medfører, at du ikke kan bo i den i en kortere eller længere periode, eller at din bolig skal nedlægges.

Genhusning sker ofte i forbindelse med gennemførelse af større helhedsplaner, hvor boliger i en afdeling bygges om eller reoveres.

Genhusning betyder derfor, at du skal bo et andet sted end i din nuværende bolig.



Der er to typer af genhusninger:

- midlertidig genhusning
- permanent genhusning.

I nogle tilfælde kan du få mulighed for at vælge genhusningstypen.

Som udgangspunkt aftales genhusningstypen mellem dig og boligorganisationen. I tilfælde af uenighed er det boligorganisationen, der træffer beslutning om genhusningsformen for dig.

Boligorganisationen dækker dine flytteudgifter ved både permanent og midlertidig genhusning. Disse udgifter skal være rimelige og dokumenterede.

Skal man altid genhuses?

I nogle helhedsplaner eller renoveringssager, er det ikke nødvendigt at genhuse beboerne. Det betyder, at du i en periode skal leve med de gener, som renoveringsarbejdet medfører, mens du bor i boligen.

Permanent genhusning

Hvornår har jeg ret til permanent genhusning?

I forbindelse med helhedsplaner sker det ofte, at lejemål nedlægges eller bygges om til en anden boligtype eller boligstørrelse. Her kan det blive nødvendigt for boligorganisationen at opsige din lejeaftale forud for genhusningen. Hvis din lejeaftale opsiges på grund af ombygning eller nedrivning, har boligorganisationen pligt til at tilbyde dig en permanent genhusningsbolig et andet sted i kommunen.

Boligorganisationen og kommunen kan i nogle tilfælde aftale, at kommunen overtager genhusningsforpligtelsen. Det sker for eksempel i tilfælde, hvor det er svært for boligorganisationen at finde egnede boliger. Det er derfor ikke nødvendigvis en bolig i samme boligorganisation, du får tilbudt. Spørg i din boligorganisation, hvilke muligheder der gør sig gældende for dig.

Hvilken bolig har jeg ret til?

Den permanente genhusningsbolig skal have en 'passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og passende udstyr'.

Passende størrelse betyder, at du har ret til en permanent genhusningsbolig, der enten har et værelse mere end antallet af medlemmer i din husstand eller samme antal værelser som din nuværende bolig. I mange genhusningsprojekter vælger boligorganisationen oftest at tildele en ny genhusningsbolig med samme antal værelser som antallet af værelser i den gamle bolig.

Passende beliggenhed betyder at du har ret til at få tilbudt en bolig i samme kommune, således at du har mulighed for at bevare dit netværk, dine børn kan blive i deres institutioner osv. I kommunen har du krav på at blive genhuset i samme område eller samme type

område. Hvis du selv er indforstået med det, kan din genhusningsbolig ligge i en anden kommune.

Passende kvalitet og udstyr er ikke præciseret i loven. Derfor bør du som beboer gå i dialog med din boligorganisation om dine ønsker og behov, så der kan foretages en konkret vurdering, hvis du er uenig.

Hvad har jeg ret til?

Når du skal permanent genhuses, har du ret til en bolig med følgende tre kriterier:

Passende størrelse

Passende beliggenhed

Passende kvalitet og udstyr

Tal med din boligorganisation om dine behov.



Hvem bestemmer, hvor jeg kan blive genhuset henne?

I de fleste genhusningsprojekter sker tildelingen af boliger i tæt samarbejde med dig. Du vil ofte blive indkaldt til en samtale, hvor du og en medarbejder, der varetager genhusningsopgaven, fra boligorganisationen taler om dine muligheder og behov til en genhusningsbolig.

Alle er opmærksom på, at det kan være en svær situation for dig. Derfor gør boligorganisationen meget for at finde de løsninger, der kan opfylde dine genhusningsønsker og behov.

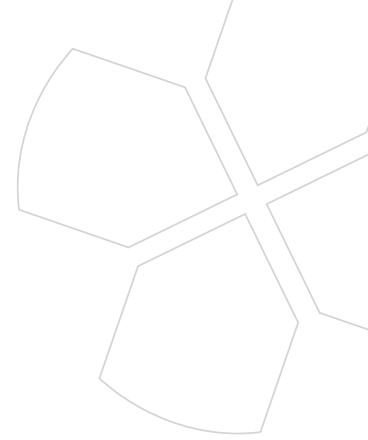
Hvis der ikke opnås enighed mellem dig og boligorganisationen om, hvor du skal genhuses, så skal sagen løses ved boligretten.

Hvor mange tilbud om genhusning kan jeg få?

Det er individuelt fra sag til sag, hvor mange tilbud du får. Langt de fleste boligorganisationer vælger dog at give to genhusningstilbud, men du har som udgangspunkt kun krav på at få ét tilbud.

Spørg din boligorganisation om, hvor mange tilbud du kan få i din konkrete sag.

Hvis du siger nej til genhusningstilbud, har boligorganisationen ikke længere pligt til at genhuse dig. Du skal dog flytte fra din bolig senest ved opsigelsesfristens udløb, og du skal selv finde et andet sted at bo.



Kan jeg selv finde en genhusningsbolig?

Det er altid muligt selv at finde en permanent genhusningsbolig. Hvis du selv finder din permanente genhusningsbolig, har du ret til at få dækket rimelige og dokumenterbare flytteudgifter (se afsnit om flytning på side 32).

Ved uenigheder...

Boligretten tager stilling til uenigheder omkring genhusningen, og hvorvidt loven er overholdt.

Beboerklagenævnet bringes kun i spil ved tvivl om, hvorvidt vedtagelse af helhedsplanen er foretaget korrekt.

Kan jeg gøre indsigelse imod en opsigelse?

Hvis du er uenig i din opsigelse forud for din genhusning, kan du inden for 6 uger fra at du modtager din opsigelse gøre skriftlig indsigelse til din boligorganisation. Derefter vil sagen blive vurderet på ny.

Hvis boligorganisationen fastholder opsigelsen, sender de sagen videre til bliver sagen sendt til boligretten inden for 6 uger.

Boligretten vil vurdere, hvorvidt opsigelsen er berettiget.

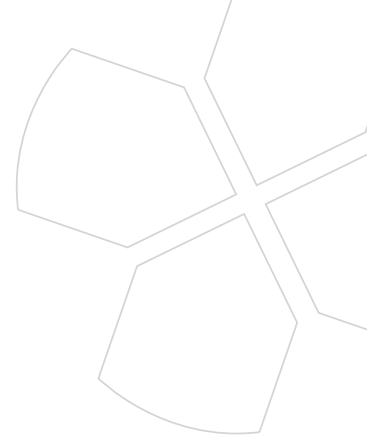
Kan jeg blive genhuset i et andet område end mit oprindelige?

Udover at du har krav på at blive tilbudt genhusning indenfor kommunegrænsen, er der også krav om, at genhusningsboligen har en passende beliggenhed. Det vil sige i samme område, i det omfang det er muligt. Det er altid en konkret vurdering, om beliggenheden er passende, så kontakt boligorganisationen, hvis du mener, at den bolig du bliver tilbudt, ikke har en passende beliggenhed.

Kan jeg gøre indsigelse imod et genhusningstilbud?

Hvis du mener, at tilbuddet ikke lever op til lovkravene om en passende bolig, bør du gøre boligorganisationen opmærksom på det. Hvis du og boligorganisationen ikke kan finde en løsning på spørgsmålet, kan du bringe din sag i boligretten. Boligretten vil tage stilling til, hvorvidt boligen opfylder lovkravene.





Hvad sker der med min lejekontrakt?

Når du har sagt ja til din nye permanente genhusningsbolig, vil du modtage en ny lejekontrakt, og du skal fra overtagelsestidspunktet kun betale husleje i den nye bolig. Du kan altså ikke komme ud for at betale husleje for to boliger samtidig.



Skal jeg betale indskud i genhusningsboligen?

Ved permanent genhusning skal du betale nyt indskud i din genhusningsbolig, og dit indskud i den nuværende bolig vil blive afregnet, når du flytter. Det betyder konkret, at boligorganisationen fratrækker eventuelle krav som følge af misligholdelse i boligen, lejerestance m.v., i indskuddet. Hvis du har gæld, hvor kreditorer har gjort udlæg i dit indskud, så vil det blive modregnet, når du flytter.

Hvis du har indskudslån i din gamle bolig, vil lånet blive tilbageført til kommunen, når du flytter fra din bolig. Det hjælper boligorganisationen med.

Du har også mulighed for at ansøge din kommune om en enkeltydelse eller et nyt indskudslån, hvis du mangler penge til dit nye indskud.

Hvordan søger jeg om indskudslån ?

Kommunen kan sommetider hjælpe dig, hvis du står og mangler penge til et nyt indskud i din bolig. For at komme i betragtning, skal den samlede husstandsindkomst være under en vis grænse.

Du skal ansøge om indskudslån inden du flytter ind i din nye bolig. Du kan enten kontakte borgerservice i din kommune eller finde en ansøgningsblanket på www.borger.dk

Når du har udfyldt ansøgningen, er det kommunen, der vurderer, om du har mulighed for at få bevilget indskudslånet. Er du i tvivl, kan din boligorganisation vejlede dig.

Indskudslån

Indskudslån bevilges af kommunen. Vær dog opmærksom på, at det automatisk afvises, hvis byggeriet er fra før 1964.

Nogle kommuner yder dog såkaldte frivillige lån til indskud til byggerier før 1964.

Hvis du ikke kan få et indskudslån, kan du søge enkeltydelse.

Du skal selv ansøge om indskudslån, da der er tale om en personlig låneaftale imellem dig og kommunen.

Man påbegynder først tilbagebetaling af et indskudslån 5 år efter at lånet er blevet bevilget.



Hvordan søger jeg om enkeltydelse?

Sommetider er det ikke muligt at få bevilget et indskudslån hos kommunen, fx fordi bygningen er opført før 1964.

I nogle tilfælde er det muligt at kommunen bevilger en enkeltydelse i stedet for.

Enkeltydelse

Enkeltydelse bevilges af kommunen.

Enkeltydelse er en særlig økonomisk engangsydelse, som du kan søge, hvis du har haft nødvendige ekstraudgifter, som du ikke har mulighed for at betale. Der er en række betingelser, du skal opfylde.

Du skal selv ansøge om enkeltydelse, da der er tale om en aftale imellem dig og kommunen. En enkeltydelse til indskudslån skal altid betales tilbage.

Hvis kommunen bevilger en enkeltydelse til indskud, skal kommunen fortælle dig, hvordan ydelsen skal betales tilbage.

Kan jeg få boligstøtte?

Modtager du boligstøtte i din nuværende bolig, skal du melde flytning til Udbetaling Danmark. Boligstøtten beregnes bl.a. ud fra din boligs størrelse og husleje. Derfor er det nødvendigt at ansøge om boligstøtte på ny, når du bliver permanent genhuset. Du skal selv søge om boligstøtte, men ofte kan boligorganisationen vejlede dig.

Hvordan søger jeg om boligstøtte?

Du skal søge om boligstøtte til din bolig via selvbetjeningen på www.borger.dk, hvor du logger på med dit NemID. Her kan du også lave en beregning af, hvad du kan få i boligstøtte. Hvis du ikke har NemID, kan du rette henvendelse til borgerservice i din kommune, hvor de kan vejlede dig. Du kan tidligst få boligstøtte en måned efter ansøgningstidspunktet. Når du bliver genhuset permanent, er det vigtigt at søge om boligstøtte hurtigt, så du kan få boligstøtte fra den dag, du flytter ind og betaler husleje. Du skal melde flytning til folkeregistret for at få boligstøtte.



Boligstøtte

Boligstøtte er en økonomisk støtte som kan ydes til borgere, der bor til leje. Boligstøtte bevilges af Udbetaling Danmark. Du skal huske at søge i god tid.

Om du kan få boligstøtte, afhænger bl.a. af:

- Din husstands samlede indkomst og formue
- Huslejens størrelse
- Boligens størrelse
- Antallet af personer i husstanden
- Antallet af børn i husstanden

Bliver min genhusningbolig istandsat?

Der kan være forskel på vedligeholdelsesordninger i de forskellige afdelinger. Tal med din boligorganisation om ordningen i din nye afdeling, og overvej om du skal se boligens stand, inden du flytter ind.

Skal jeg betale for at sætte min bolig i stand, hvis jeg flytter?

Når du flytter permanent fra din bolig, skal der altid foretages et fraflytningssyn, og du hæfter for istandsættelse og mislighold på lige fod med en almindelig fraflytning.

Der kan dog være tilfælde, hvor din boligorganisation kan vælge at tage hensyn til, at lejligheden skal renoveres eller nedlægges, og i de tilfælde kan boligorganisationen vælge at foretage et mere lempeligt syn. Spørg din boligorganisation om, hvilke synsregler der gælder i dit tilfælde.

Kan jeg få mit husdyr med?

Nogle afdelinger kan have specifikke regler for hold af husdyr. Hvis du har husdyr og står over for at skulle genhuses, så sørg for at informere dit boligskab om dette, så de kan tage højde for det tidligt i processen.



Huskeliste: Permanent genhusning



Ansøgning om
indskudslån



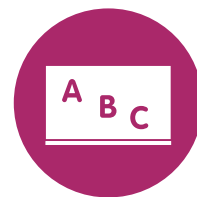
Meld flytning til
folkeregistret



Meld flytning til
PostNord



Ansøgning om
boligstøtte



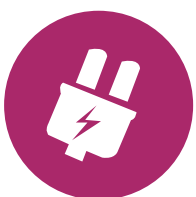
Meld flytning til
skoler/
dagsinstitutioner



Meld flytning til
forsikringsselskab



Flytning af
tv-pakke



Aflæsning og
tilmelding til
elselskab



Meld flytning til
hjemmehjælp/
kommunal
visitation



Meld flytning til
tandlæge/
speciallæge

Midlertidig genhusning

Hvornår har jeg ret til midlertidig genhusning?

Midlertidig genhusning sker, når helhedsplaner eller større renoveringer i en tidsbestemt periode gør, at det ikke er muligt for dig at bo i din bolig, mens der arbejdes i den.

Hvilken type genhusningsbolig har jeg ret til?

Ved midlertidig genhusning stilles der ikke de samme krav til genhusningsboligens størrelse, kvalitet og udstyr som ved permanent genhusning. Genhusningsboligen skal være passende, således at den er rimelig i forhold til størrelsen af den samlede husstand og varigheden af genhusningsperioden. Det betyder, at du i korte genhusningsperioder kan opleve at blive genhuset i en pavillon eller på et hotel. I længerevarende genhusningsperioder vil du ofte blive genhuset i en anden bolig.

Boligen skal som udgangspunkt være beliggende i kommunen. Boligen kan ligge uden for kommunen, hvis du er indforstået med det.

Hvem bestemmer, hvor og hvordan jeg genhuses midlertidig?

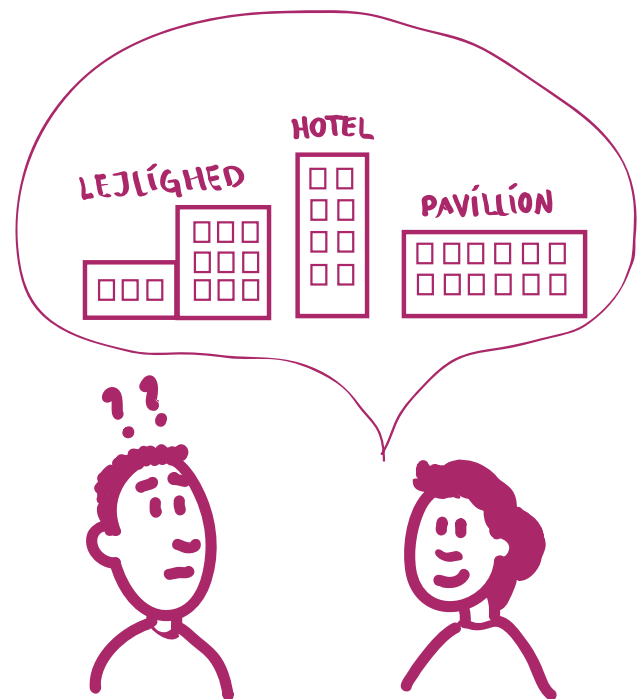
Det er boligorganisationen, der træffer afgørelse om, hvor og hvordan du skal midlertidigt genhuses. Afgørelsen træffes ud fra overvejelser om, hvilke genhusningsmuligheder, der er til rådighed, genhusningsperiodens varighed og størrelsen af din husstand.

Hvor længe kan jeg være midlertidigt genhuset?

Der er i princippet ikke nogen øvre grænse for, hvor længe du kan være midlertidigt genhuset. Hvis den midlertidige genhusning varer mere end 12 måneder, kan du vælge:

- at få anvist den midlertidige genhusningsbolig som permanent genhusningsbolig,
- at få anvist en anden permanent genhusningsbolig eller
- at fortsætte den midlertidige genhusning.

Hvis du er genhuset i en pavillon eller på et hotel, vil det selvsagt ikke være muligt at få tildelt løsningen som en permanent mulighed. I det tilfælde, skal boligorganisationen finde en anden permanent lejebolig til dig.



Må jeg selv finde en midlertidig genhusningsbolig?

Det er muligt for beboere selv at finde en midlertidig genhusningsbolig. Måske har du et sommerhus eller familie, som du kan være hos. Hvis du selv finder din genhusningsbolig har du ret til at få dækket rimelige og dokumenterbare flytteudgifter. Nogle boligorganisationer tilbyder også huslejereduktion, hvis du eksempelvis flytter midlertidigt til dit sommerhus, men det er ikke noget, du har krav på.

Hvor mange tilbud om genhusning kan jeg få?

De fleste boligorganisationer vælger at give to eller flere genhusningstilbud, men du har som udgangspunkt ikke krav på mere end ét tilbud, hvis dette lever op til lovens krav om midlertidig genhusning.

Kan jeg blive boende under ombygning?

Det afhænger af arbejdets omfang. Du kan læse mere om det under afsnittet 'At blive boende i sin bolig under renovering' på side 26.



Kan jeg sige nej til et midlertidigt genhusningstilbud?

Hvis du siger nej til boligorganisationens tilbud, skal du selv finde en midlertidig genhusningsbolig. Finder du ikke en genhusningsbolig, eller ønsker du ikke at flytte under ombygningen, kan boligorganisationen blive nødsaget til at opsiges din lejeaftale. Du vil i så fald blive nødt til at flytte fra din bolig senest ved opsigelsesfristen udløb.

Hvis du er uenig i opsigelsen, kan du inden for 6 uger fra du modtager din opsigelse gøre skriftlig indsigelse til din boligorganisation.

Hvis boligorganisationen fastholder opsigelsen, sender de sagen videre til boligretten, inden for 6 uger.

Boligretten vil vurdere, hvorvidt opsigelsen er berettiget.



Hvad sker der med min lejekontrakt, når jeg bliver midlertidigt genhuset?

Når du genhuses midlertidigt, fortsætter du med at være lejer af den bolig, som du har fraflyttet midlertidigt. Det betyder, at du fortsat skal betale husleje i denne bolig, og du har ret til at deltage i beboerdemokratiet i den afdeling, hvor boligen er beliggende.

Der kan ske forandringer i boligen, der kræver en ændring af din lejekontrakt. Det kan eksempelvis være ændringer i antallet af kvadratmeter, antallet af rum i boligen m.m. Disse ændringer vil typisk blive reguleret i et tillæg til din lejekontrakt eller ved en hel ny lejeaftale. Hvorvidt der er tale om et tillæg eller en ny aftale afhænger af, hvor vidtgående ændringerne bliver.

Får jeg en kontrakt til den midlertidige genhusningsbolig?

Da du ikke bliver lejer i din midlertidige genhusningsbolig, får du ikke en lejekontrakt. I stedet udarbejdes en midlertidig aftale mellem dig og boligorganisationen.

Hvad skal jeg betale i husleje og indskud?

Hvis huslejen i din midlertidige genhusningsbolig er lavere end huslejen i din oprindelige bolig, får du en reduktion i huslejen i genhusningsperioden. Hvis huslejen i den midlertidige genhusningsbolig er højere, skal du i genhusningsperioden kun betale det beløb, som du betaler i husleje i din oprindelige bolig. Boligorganisationen betaler differencen. Du skal ikke betale indskud i den midlertidige genhusningsbolig, men hvis du misligholder boligen, så hæfter du for det ved fraflytning.



Forskel i husleje?

Selvom huslejen er højere i din midlertidige bolig, skal du ikke betale mere. Hvis huslejen er lavere i din midlertidige bolig, får du en refusion.

Hvem betaler forbruget i den midlertidige genhusningsbolig?

Selvom du fortsat betaler husleje i din oprindelige bolig, skal du betale for dit forbrug af el, vand, varme m.v. i genhusningsboligen. Du skal til gengæld ikke betale for forbruget i den oprindelige bolig under genhusningsperioden.

Hvad med min boligstøtte?

Da du bliver ved med at være lejer i din oprindelige bolig, sker der i udgangspunktet ingen ændringer i din udbetaling af boligstøtte. Hvis du modtager boligstøtte, vil du derfor uændret modtage din boligstøtte i din midlertidige genhusningsperiode. Hvis du modtager en huslejereduktion fordi din midlertidige genhusningsbolig har en lavere husleje end din oprindelige bolig, har du pligt til at sende en kopi af din midlertidige aftale til Udbetaling Danmark, så din boligstøtte kan blive reguleret i genhusningsperioden.

Hvor skal jeg have adresse i genhusningsperioden?

Da du fortsat er lejer af din oprindelige bolig i genhusningsperioden, skal du ikke ændre din adresse i folkeregisteret. Til gengæld er det vigtigt, at du ændrer din postadresse midlertidigt, så du kan få tilsendt din post til din midlertidige adresse. Dette kan du gøre på PostNords hjemmeside. Den midlertidige adresseændring gælder kun i et halvt år. Du skal derfor forny din midlertidige adresse hvert halve år. Husk at du selv skal være opmærksom på dette.

[Læs mere på www.postnord.dk](http://www.postnord.dk)

Bliver min midlertidige genhusningsbolig istandsat?

Din midlertidige genhusningsbolig er ikke nødvendigvis istandsat, når du flytter ind i

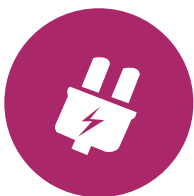
den. Det afhænger af en række forskellige forhold i forbindelse med renoveringen og hvor længe du skal være genhuset, type af vedligeholdelsesordning, om boligen skal bruges til genhusning, når du er flyttet m.v..

Bliver mine ting opmagasineret?

Hvis genhusningsboligen kan rumme dit indbo, har du ikke ret til opmagasineret. Hvis du genhuses i en pavillon, på hotel eller lignende, kan det være nødvendigt at opmagasinere dit indbo, så det ikke bliver ødelagt. Sommetider er det også muligt at opmagasinere dele af sit indbo i den oprindelige bolig, hvis en renovering eksempelvis ikke omfatter alle rum. Det er derfor forskelligt fra sag til sag, om du har ret til opmagasineret eller ej. Spørg din boligorganisation, hvordan mulighederne er i dit tilfælde.



Huskeliste: Midlertidig genhusning



Tilmelding til
elselskab



Meld flytning til
hjemmehjælp/
kommunal visitation



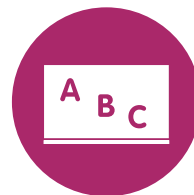
Flytning af
tv-pakke



Meld midlertidig
adresseændring til
PostNord



Meld flytning til
forsikringselskab



Meld flytning til
skoler/
dagsinstitutioner

At blive i sin bolig under renovering

Har jeg altid krav på genhusning?

Ikke alt arbejde i ejendommen kræver, at beboerne skal genhuses. Hvis arbejdet ikke medfører, at boligen bliver ubeboelig, har boligorganisationen ikke pligt til at genhuse dig.

Når det skal afgøres, laves der en konkret vurdering af arbejdets art og omfang. Jo længere en periode, og jo større arbejde, der er tale om, jo mere sandsynligt er det, at du skal genhuses.

Ved uenigheder...

Hvis du er uenig i, at du skal blive boende under renoveringen, skal du klage til beboerklagenævnet senest 4 uger efter at beslutningen er taget på afdelingsmødet.

Hvad er fordele og ulemper ved at fravælge genhusning?

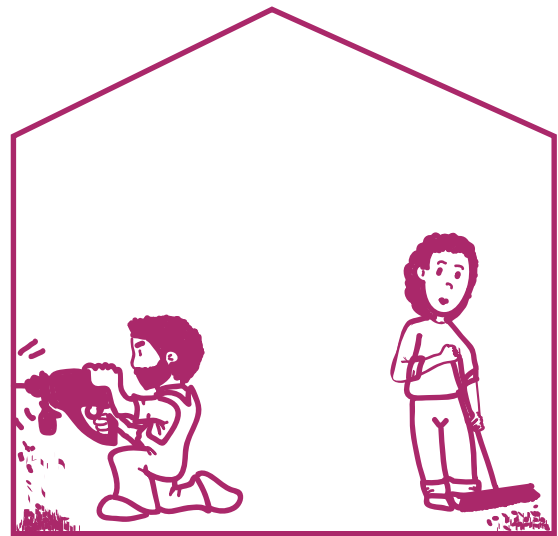
Fordelen ved ikke at genhuse er, at huslejen som følge af renoveringen ikke kommer til at stige så meget, som den ville have gjort, hvis der blev tilbudt genhusning. Derudover vil du slippe for mange praktiske problemer, som er forbundet med genhusning. F.eks. flytning, ændring af abonnementer, forsikringer, kontakt til det offentlige osv.

Ulempen er, at du skal leve med de gener som arbejdet medfører. Der kan være byggestøj, støv, manglende vand og varme i kortere perioder samt håndværkere, der skal have adgang til boligen osv.

Hvad hvis jeg har særlige behov, der gør det umuligt for mig at blive boende under reovering?

Hvis du har særlige behov, sygdom og lignende, der gør, at du ikke kan blive boende i boligen, har boligorganisationen ret (men ikke pligt) til at genhuse dig. Du bør derfor forklare boligorganisationen, hvorfor du ikke kan blive boende, og eventuelt fremlægge dokumentation i form af lægeerklæringer eller lignende for at styrke din sag.

Det er dog økonomien i reoveringssagen, der sætter grænser for, hvorvidt boligorganisationen kan imødekomme disse ønsker.



Kan jeg få huslejekompensation i perioden?

Udgangspunktet er, at du må tåle, at udlejer udfører sædvanlige bygningsarbejder – herunder vedligeholdelsesarbejder i ejendommen.

Du kan som udgangspunkt derfor ikke forvente at få nedslag i lejen i ombygningsperioden, da der skal helt særlige omstændigheder til for at du vil kunne få kompensation. Eventuelle uenigheder om dette afgøres af boligretten.

Et nedslag i lejen vil medføre, at alle beboere i afdelingen - herunder dig - senere kommer til at betale denne udgift via en forhøjet husleje.

Ved uenigheder...

Hvis du er uenig i forholdene under renoveringen, skal du tale med din boligorganisation, så I sammen kan finde en løsning, der bedst muligt fungerer for dig.



Hvordan bliver jeg varslet, at der skal foregå arbejde i boligen?

Når der skal foretages arbejde i boligen, skal udlejer varsle det med et passende varsel. Varslets længde afhænger af arbejdets karakter. For mindre arbejde er fristen 6 uger og for større arbejde er fristen 3 måneder.

Boligorganisationen vil typisk sende et varsel på 3 måneder, hvori du får oplyst hvilket arbejde, der skal udføres og i hvilken periode arbejdet skal udføres, da arbejdet kan vare i flere måneder. Boligorganisationen behøver derefter ikke at varsle hver gang, håndværkere skal gå ind i din bolig i renoveringsperioden.

I de fleste sager afleveres der en nøgle til din bolig til håndværkerne, men de har ikke krav på det. Hvis du ikke ønsker at aflevere en

nøgle, skal du sørge for, at håndværkerne har adgang til din bolig i den varslede periode.

Varslingsregler

Mindre arbejde skal varsles med 6 uger.
Større arbejde skal varsles med 3 måneder.

Forandringer i boligen

Råderet, kollektiv råderet og installationsret

Hvad er råderet?

Råderet er en mulighed, du har som beboer for at lave forbedringer eller boligændringer i din lejebolig for egen regning.

Godkendte forbedringer af boligen giver ret til godtgørelse ved fraflytning.

Det er ikke alle godkendte boligændringer, der kan godtgøres ved fraflytning.

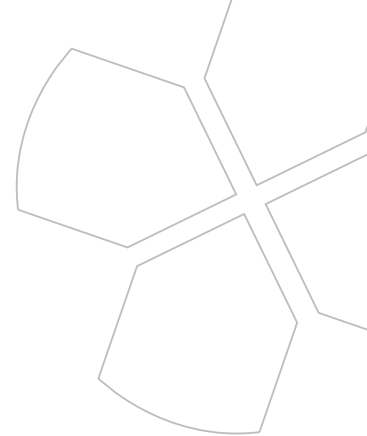
Hvis du er i tvivl, så spørg i din boligorganisation om, hvad der gælder for dig.

Har jeg ret til at få dækket udgifter til råderetsarbejde?

Hvis du skal permanent genhuses og har foretaget et godkendt forbedringsarbejde i din bolig, har du ret til at få godtgørelse på samme vilkår som ved en almindelig fraflytning.

Hvis du skal midlertidigt genhuses og har foretaget godkendt forbedringsarbejde i din bolig, vil du kun modtage godtgørelse, hvis der bliver foretaget ændringer i din bolig, der har betydning for det, du har anvendt råderetten til. Hvis du f.eks. har lavet et nyt køkken, som nu skal udskiftes, har du ret til at få godtgørelsen udbetalt.

Hvis du har ændringer i din bolig, og du er i tvivl om disse kan godtgøres, så spørg din boligorganisation.



Hvad er kollektiv råderet?

Ved kollektiv råderet har din boligafdeling optaget et realkreditlån til forbedringer i boligen som f.eks. opsætning af nyt køkken.

Udgifterne herved – herunder afdrag på lånet - betaler du via den samlede husleje.

Hvis du er i tvivl, så spørg i din boligorganisation, om hvad der gælder for dig.

Har jeg ret til at få dækket udgifter til kollektiv råderet?

Ved permanent genhusning i en anden bolig, skal du ikke længere betale for eventuelle individuelle forbedringer, når du flytter.

Ved midlertidig genhusning skal du fortsat betale den samlede leje, selvom du bor et andet sted.

Hvad er installationsret?

Installationsret er retten til at opsætte tekniske installationer, f.eks. en vaskemaskine. Denne skal være godkendt af boligorganisationen. Installationsretten giver ikke ret til godtgørelse og kan kræves re-etableret ved fraflytning.

Spørg i din boligorganisation, om hvad der gælder for dig.

Hvad med min vaskemaskine?

Nogle boligorganisationer vælger ved permanent genhusning at genetablere installationerne i den nye bolig uden beregning, så længe installationerne er godkendte.

Ved midlertidig genhusning vurderes dette ud fra genhusningsperiodens længde.

Flytning

Indflytningssyn

Ved permanent genhusning vil du blive indkaldt til et indflytningssyn i din nye bolig. På indflytningssynet gennemgås lejemålet sammen med dig, og udarbejder en indflytningsrapport. Her fremgår boligens vedligeholdelsesstand ved indflytning. Du har efterfølgende 14 dage til at udfylde og returnere en liste med eventuelle fejl og mangler i din bolig til boligorganisationen.

Ved midlertidig genhusning vil der typisk ske en form for indflytningssyn, for at man kan konstatere boligens vedligeholdelsesstand. Her gælder dog ikke de almindelige regler for indflytningssyn. Spørg din boligorganisation, hvordan det kommer til at foregå i din sag.

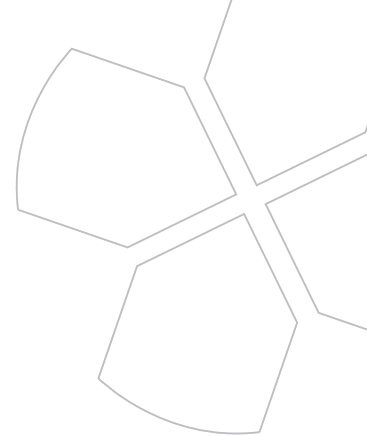
Fejl og mangel gennemgang

Hvis du har afleveret en liste over fejl og mangler til boligorganisationen, vil du blive indkaldt til en gennemgang af fejl- og mangler i boligen. Her vurderer boligorganisationen, hvilke udbedringer, der skal laves. Det er forskelligt fra afdeling til afdeling og hvorvidt du er permanent eller midlertidigt genhuset.

Fraflytningssyn

I forbindelse med flytning fra din nuværende bolig, vil du blive indkaldt til fraflytningssyn. På fraflytningssynet gennemgås lejemålets stand, og der udarbejdes en fraflytningsrapport, hvor du blandt andet bliver gjort opmærksom på eventuelt misligholdelse i boligen. Boligen skal være tømt og rengjort ved fraflytningssynet.





Uenighed om fraflytningsrapport

Hvis du er uenig i fraflytningsrapporten, kan du gøre indsigelse imod den over for boligorganisationen. Dette gøres skriftligt inden for 6 uger.

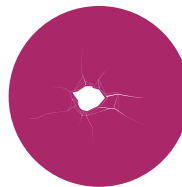
Skal jeg betale for misligholdelse?

Du skal betale for misligholdelse i din bolig. Mange boligorganisationer vælger at tage hensyn til, at boligen skal renoveres og laver derfor ofte et lempeligt syn, hvor kun grov misligholdelse opkræves. Det er dog de almindelige fraflytningsregler, der gælder. Spørg evt. din boligorganisation om, hvilke forhold der skal udbedres ved fraflytning og hvad du kommer til at hæfte for.

Hvilke udgifter skal jeg selv dække ved genhusning?



Misligholdelse af din oprindelige bolig



Misligholdelse af din midlertidige genhusningsbolig



Nyt indbo

Skal jeg selv betale for min flytning?

Boligorganisationen har pligt til at dække 'rimelige og dokumenterede' flytteudgifter, når du skal genhuses. Det vil sige, at du ikke selv skal betale for dine udgifter til flyttekasser, flytning af indbo og lignende. Du skal dog have kvitteringer for alle dine flytteudgifter, for at du kan få dem dækket.

Der betales som udgangspunkt for to flytninger i forbindelse med midlertidig genhusning og én flytning ved permanent genhusning.

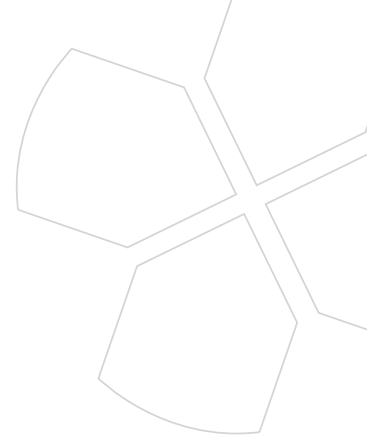
Hvordan foregår flytningen med flyttefirma?

Flytningen starter for det meste med et møde imellem dig og det flyttefirma, der er tilknyttet genhusningen. Her besigtiges din bolig, så flyttefirmaet ved, hvor lang tid flytningen tager. Flytningen planlægges i samarbejde med dig.

Hvordan får jeg dækket mine udgifter, hvis jeg selv står for min flytning?

Nogle boligorganisationer giver beboerne valget mellem at flytte med et flyttefirma eller at få en kontant godtgørelse for selv at planlægge og udføre flytningen.

Den økonomiske størrelse på godtgørelsen afhænger for det meste af lejlighedens størrelse og udbetales typisk, når der er afholdt fraflytningssyn.



Hvilke udgifter har jeg ret til at få dækket, når jeg skal genhuses?



Opmagasinerung af indbo
(i nogle tilfælde)



Flytteomkostninger



Huslejerefusion
(i nogle tilfælde hvis
huslejen er lavere)

Hvilke udgifter har jeg som udgangspunkt ikke ret til at få dækket?



Madudgifter



Indbo



Transport



Dyrepensionat m.v.

Beboere med særlige behov

Hvordan får jeg mine handicap-hjælpemidler med over i min genhusningsbolig?

Det er kommunen, der bevilger og opsætter hjælpemidler og handicapindretninger i boligerne. Det er derfor kommunen, der skal kontaktes, når der er hjælpemidler eller handicapindretninger i boligen, som skal flyttes i genhusningsbolig. I de fleste genhusningsprojekter foregår det i et tæt samarbejde mellem kommunen og boligorganisationen. Spørg derfor i din boligorganisation, om der er indgået samarbejdsaftale med kommunen i forbindelse med din genhusning.

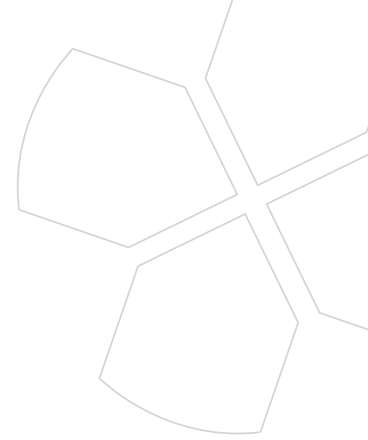
Jeg er alvorligt syg og har brug for ekstra hjælp og støtte til genhusning, hvordan får jeg det?

Det er vigtigt, at du i forbindelse med din genhusning oplyser din boligorganisation, hvis du er alvorligt syg. Det kan nemlig have

betydning for, hvordan din genhusning skal forløbe. Det er også en god ide at indhente en lægeerklæring fra din praktiserende læge, der beskriver hvilke behov du har. Boligorganisationen har dog ikke pligt til at tage særlige hensyn til dine behov.

Har jeg mulighed for at blive genhuset i en plejebolig eller ældrebolig?

Hvis du har ønske om at blive genhuset i en plejebolig eller ældrebolig, skal du ansøge kommunen om at blive visiteret hertil. Det er kommunen, der vurderer, om du er berettiget til boligen, og det vil typisk foregå ved en samtale med dig i dit hjem. Din boligorganisation, kan derfor hverken tildele dig en plejebolig eller ældrebolig, og du skal selv sørge for at kontakte kommunens visitationsenhed om det.



Skal jeg informere min støttekontaktperson om min genhusning?

Hvis du er blevet tildelt en støttekontaktperson i din kommune, er det en god ide, at informere vedkommende om din genhusning. Din støttekontaktperson kan for eksempel hjælpe dig med at få skiftet adresse, søge om boligstøtte og planlægge din genhusning i samarbejde med din boligorganisation.

Hvad sker der med min hjemmepleje, når jeg bliver genhuset?

I de fleste kommuner er hjemmeplejen opdelt i distrikter. Det betyder, at det er forskellige plejeteams, der kører i de forskellige distrikter.

Hvis du skal permanent genhuses i et andet distrikt, er det ikke sikkert, at du kan fortsætte med at få besøg af din sædvanlige hjemmehjælper. Du skal derfor kontakte

hjemmeplejen i din kommune og forhøre dig om muligheden for enten at beholde din nuværende hjemmehjælper eller om du skal have tildelt en ny.

Hvis du skal midlertidigt genhuses, er det ofte en mulighed at lave en aftale med hjemmeplejen om at fortsætte besøgene med din nuværende hjemmehjælper, på den midlertidige genhusningsadresse. Her er det også vigtigt at kontakte hjemmeplejen i din kommune inden genhusning, så der kan komme en afklaring, inden du skal flytte.

Det er altid en god ide at oplyse til din boligorganisation, hvis du modtager hjemmehjælp.

Fremleje

Hvad er fremleje?

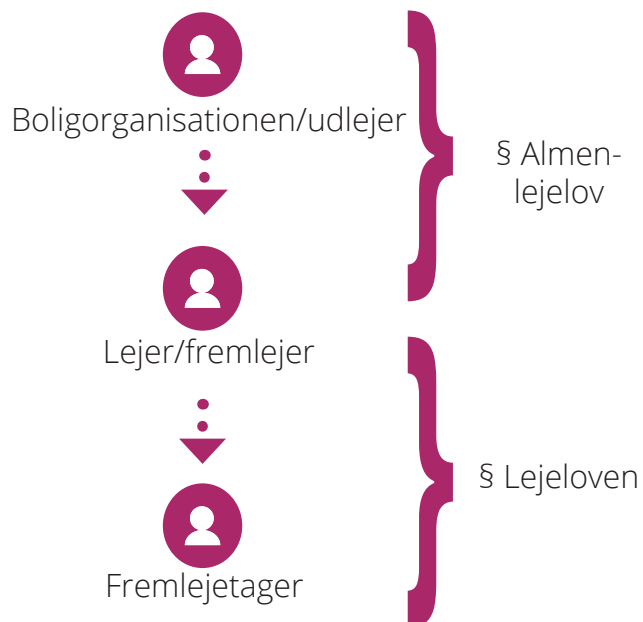
Fremleje betyder, at en beboer (fremlejeger) lejer sin bolig eller dele af den ud til en anden person (fremlejetager).

Boligorganisationen har kun forpligtelse overfor den lejer, der står på lejekontrakten.

Boligorganisationen har ingen forpligtelse over for den person, du fremlejer til. Her gælder lejeloven.

Fremlejetager tæller ikke med som en del af husstandsstørrelsen, og dette kan have indflydelse på, hvad der vurderes som passende størrelse på din genhusningsbolig. Det kan betyde, at du i nogle tilfælde ikke vil have en genhusningsbolig, hvor det er muligt at fremleje.

Tal med din boligorganisation om dine muligheder så tidligt som muligt, så der kan tages forbehold for dine behov.



Hvor kan jeg hente hjælp og mere information om genhusning?

- Hos din boligorganisation.
- Hos BL (Danmarks Almene Boliger). www.bl.dk
- Lejernes LO (Lejernes Landsorganisation). www.llo.dk



**Her kan boligorganisationen
indsætte et klistermærke med relevant
kontaktinformation**

Dette hæfte handler om beboernes rettigheder ved genhusning.

Formålet er, at du som beboer kender dine rettigheder, hvis du skal genhuses.

I hæftet kan du finde svar på de mest almindelige spørgsmål i forbindelse med genhusning og opridser nogle af de praktiske ting, du skal være opmærksom på.