

17. november 2022

## SAB Bellahøj - permanent eller midlertidig genhusning

Finn Larsen  
ftl@kab-bolig.dk

Notat vedrørende de fordele og ulemper, der er forbundet med henholdsvis permanent og midlertidig genhusning af beboere.

Formålet med notatet er at få et overblik over, hvilken form for genhusning der vil være bedst i forbindelse med genhusning af beboerne i afdeling SAB Bellahøj II.

Københavns Kommune har den 24. oktober 2022 sendt agterskrivelse om påtænkt påbud efter § 165 stk.1 i lov om almene boliger, med følgende indhold:

*”Forvaltningen påtænker at tilskrive Samvirkende Boligselskaber:*

*Efter modtagelsen af de seneste notater fra de tre ingeniørfirmaer om vindstabiliteten i de 6 bygninger, der tilhører SAB, afdeling II Bellahøj, der konkluderer, at bygningerne med 1 eller 7 måneders intervaller i gennemsnit bliver udsat for kritiske vindhastigheder og derfor må evakueres, har forvaltningen overvejet det forsvarlige i fortsat at holde bygningerne beboede.*

*I forvejen projekteres der en større renovering af bebyggelsen, der under alle omstændigheder kræver genhusning af beboerne inden for 2-3 år. Bygningerne bærer præg af behovet for en omfattende vedligeholdelsesindsats. Altanerne har betonskader og flere af dem er understøttet midlertidigt.*

*Alt taget i betragtning finder forvaltningen det ikke længere foreneligt med en forsvarlig drift at fortsætte udlejningen af bebyggelsen.*

***I medfør af lov om almene boliger § 165, stk. 1 påbyder forvaltningen derfor boligorganisationen at afvikle udlejningen af bebyggelsen i løbet af et år. Der skal hvert kvartal fremsendes en redegørelse for fremdriften i afviklingen.”***

Boligorganisationen står i den forbindelse med en stor opgave om at genhuse samtlige beboere i SAB II.

SAB har indstillet til kommunen, at II-4, II-5 og II-6 med tilsammen 149 beboede boliger genhuses inden udgangen af 2023, og at SAB II-1, II-2 og II-3 med tilsammen 97 beboede boliger genhuses inden udgangen af juni 2024.

SAB har givet tilsagn om, at de beboere i SAB II, der genhuses permanent, kan vælge at flytte tilbage til deres nuværende kontraktbolig på Bellahøj i forbindelse med, at boligerne skal genudlejes efter endt renovering.

### *Lovgrundlag:*

Genhusning af beboere i almene boligorganisationer er reguleret i §§ 86 og 86a i lov om leje af almene boliger.

Udlejers genhusningspligt opstår, når en almen bolig skal fraflyttes som følge af, at boligen nedlægges, ombygges, eller hvis boligen sælges som led i en udviklingsplan, jf. § 85, stk. 1, nr. 1 og 2.

Det er boligorganisationen, der har beslutningskompetencen vedrørende genhusningsformen, altså om den skal være midlertidig eller permanent.

Hvis boligen skal nedrives eller sælges, skal der altid ske permanent genhusning.

Midlertidig genhusning kan blive til permanent, hvis ombygningen varer mere end 12 måneder, og lejer ønsker enten at få den midlertidige genhusningsbolig som permanent genhusningsbolig eller en anden permanent genhusningsbolig. Lejer kan også vælge at fortsætte den midlertidige genhusning.

## **1. Permanent genhusning**

### ***1a) Fordele med permanent genhusning for boligorganisationen***

- Lavere genhusningsudgifter, idet der ikke vil være udgifter til refusion af forskelsleje, hel eller delvis tomgang i de midlertidige genhusningsboliger samt normalt kun 1 flytning.
- Administrationsopgaverne – herunder, at man ikke skal finde en anden bolig, hvis kontraktboligen ikke er klar til tilbageflytning.
- Man kan bede kommunen eller andre boligorganisationer om at stille boliger til rådighed.
- Mulighed for at få hjælp til permanente genhusningsboliger fra andre selskaber i KAB-Fællesskabet.

## **1b) Ulemper ved permanent genhusning for boligorganisationen**

- Kommunal garanti bortfalder for beboere, der er anvist af kommunen, så boligorganisationen mister garantien for dækning af istandsættelse i den nye bolig.
- Beboere forfordes i forhold til ventelisterne og blokerer en ny bolig permanent (gælder også ved midlertidig genhusning i selve genhusningsperioden).
- Beboerdemokratiet kan endvidere være vanskeligt at opretholde, hvis mange boliger er fraflyttet som følge af permanent genhusning.

## **1c) Fordele med permanent genhusning for beboere**

- Beboer flytter kun én gang til en passende bolig i forhold til beliggenheden, størrelse, kvalitet og udstyr.
- Beboeren flytter i en bolig med den husleje, som nogenlunde svarer til beboerens ønske eller med nogenlunde samme husleje som beboeren betaler i kontraktboligen.
- Beboeren flytter folkeregisteradresse til lejermålet og modtager offentlige ydelser på normale vilkår.
- Beboeren får adgang til beboerdemokrati i afdelingen, hvor genhusningsboligen ligger.
- Beboeren får adgang til vedligeholdelseskonto i genhusningsboligen.
- Beboeren får øvrige lejerrettigheder såsom fremleje, bytte, oprykning mv. i genhusningsboligen.
- Beboeren tilbydes dialog, om hvilken bolig der opfylder beboerens behov.

## **1 d) Ulemper ved permanent genhusning for beboer**

- Beboer skal betale nyt indskud. Dog kan boligorganisationen efter aftale overføre indskuddet til genhusningsboligen.
- Beboer skal tilbagebetale indskudslån - kan evt. aftales med kommunen, at indskudslån flyttes til genhusningsboligen.
- Udlæg i indskud skal indfries - kan evt. aftales med udlægshaverne, at udlægget flyttes til genhusningsbolig/indskud.
- Beboer forlader beboerdemokratiet i den afdeling, der fraflyttes.
- Beboer kan miste ret til øget boligydelse i genhusningsboligen – typisk enker/enkemænd, der har fået arealdispensation.

## 2. Midlertidig genhusning

### **2a) Fordele ved midlertidig genhusning for boligorganisationen**

- Kravet "passende" er ikke så restriktivt ved midlertidig genhusning som ved permanent genhusning. Det kan være ophold på hotel, pavillon og lign. Dog skal bolig være passende til husstandens størrelse og ombygningens varighed (længere ombygning og større husstande taler for genhusning i en lejlighed). Det betyder, at man lovmæssigt kan genhuse beboere i "dårligere" boligløsninger, som f.eks. i en bolig med færre rum end beboerens kontraktbolig.

### **2 b) Ulemper ved midlertidig genhusning for boligorganisationen**

Højere genhusningsudgifter idet:

- Boligorganisationen skal afholde udgifter til to flytninger og eventuel opmagasinering af indbo i genhusningsperioden.
- Boligorganisationen skal betale husleje og evt. indskud i den midlertidige genhusningsbolig.
- Boligorganisationen afholder som udgangspunkt udgifter til istandsættelse ved fraflytning af den midlertidige genhusningsbolig.
- Varer midlertidig genhusning mere end 12 mdr., kan beboeren vælge enten at blive permanent genhuset i den midlertidige genhusningsbolig, eller vælge en anden permanent genhusningsbolig.
- Andre boligorganisationer vil normalt afvise at hjælpe med at genhuse midlertidigt. Der er derfor færre genhusningsboliger til rådighed.

### **2 c) Fordele ved midlertidig genhusning for beboer**

- Beboer bevarer sine beboerdemokratiske rettigheder i afdelingen, hvor deres kontraktbolig er beliggende.

### **2 d) Ulemper ved midlertidig genhusning for beboer**

Beboeren får en brugsaftale og ikke en almindelig lejekontrakt på genhusningsboligen. Det betyder, at

- Beboeren kan ikke flytte sin folkeregisteradresse, hvilket ofte giver problemer i forhold til postomdeling, boligstøtteberegning, fastholdelse af offentlige ydelser, hjemmehjælpsordninger, daginstitutionspladser, skole mv.
- Beboer har hverken adgang til den midlertidige genhusningsboligs vedligeholdelseskonto eller ret til at fremleje, bytte og intern oprykning i genhusningsperioden.
- Beboer har ikke beboerdemokratiske rettigheder i genhusningsafdelingen.

### **3. Afsluttende bemærkninger**

Erfaringen fra de mange genhusningssager, som KAB har haft, har vist at det er bedst både for beboere og for boligorganisationen at aftale/beslutte permanent genhusning, når der er tale om langvarige renoveringssager.

Hvis midlertidig genhusning ikke kan ske i andre boliger i afdelingen, er det meget indgribende for beboeren at blive genhuset midlertidigt et andet sted.

Permanent genhusning vurderes at være den bedste løsning, dels på grund af økonomien ved byggesagen, da genhusningsomkostningerne er forholdsvis lavere end ved midlertidig genhusning, og dels på grund af, at permanent genhusning giver beboerne sikkerhed omkring deres boligforhold.

Med permanent genhusning får beboerne desuden en fast adresse, kan modtage offentlige ydelser mv., uden at de skal huske at underrette diverse myndigheder omkring deres boligforhold. Det er erfaringsmæssigt vanskeligt for beboerne, når midlertidig genhusning varer i meget lang tid.

I den permanente genhusningsbolig kan beboerne deltage i beboerdemokratiet i genhusningsafdelingen, og de får lejerettigheder i genhusningsboligen – som retten til fremleje, bytte, forbedre boligen, bruge vedligeholdelseskontoen ved B-ordning mv.

Udgangspunktet i almenlejeloven er derfor også, at beboerne har rettigheder til at kræve permanent genhusning i genhusningsboligen efter 12 mdr.