



Enhedslisten
Att. Solveig Munk

29. august 2024
Side 1 af 3

Svar på 10-dages forespørgsel fra EL om nedrivningstilladelser, kontrol med anvendelsen og skatteunddragelse

Solveig Munk fra Enhedslisten har den 15. august 2024 sendt en 10-dages forespørgsel til Teknik og Miljø om regler og retningslinjer for beskyttelse af lejere ved nedlæggelse og nedrivning af boliger, kontrol med boligens anvendelse og ejendomsavancebeskatning.

Spørgsmål 1)

Hvordan praktiserer forvaltningen kontrol og beskyttelse?

Teknik og Miljø's svar

Nedlæggelse af boliger kan ske i forbindelse med

- nedrivning af bebyggelse (enfamilie-, dobbelt- eller rækkehuse samt etageboliger mv.)
- sammenlægning af lejligheder
- ændring fra bolig til erhverv

I forbindelse med ansøgning om nedrivning af boligbebyggelse skal kommunen påse anden lovgivning overholdt. Nedlæggelse af boliger kræver kommunens tilladelse efter lov om boligforhold § 3, og påses i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Aarhus Byråd har vedtaget retningslinjer til brug for sagsbehandlingen: [Retningslinjer for sammenlægning og nedlæggelse af boliger](#) (2021).

En forudsætning for at opnå nedlæggelsestilladelse er, at lejere frivilligt er fraflyttet, eller at der er en fraflytningserklæring underskrevet af lejer.

Der foretages kontrol af, om boligen er

- registreret som ubeboet
- registreret som beboet af ejer (inklusive ejers familie)
- udlejet (andre end ejer har adresse ifølge Folkeregisteret)

Der tages ikke hensyn til beboere eller lejere, der *ulovligt* anvender et sommerhus til helårsbeboelse. Mulighederne i planlovens § 40 for under visse betingelser at anvende et sommerhus i et sommerhusområde til helårsbeboelse er alene rettet imod ejerne – ikke lejere.

Eventuel konflikt mellem lejer og udlejer er et privat anliggende, der ved manglende enighed imellem parterne må afgøres ved domstolene efter lejevlovens bestemmelser.

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Rådhuset, Rådhuspladsen 2
8100 Aarhus C

Telefon: 89 40 20 00

Direkte e-mail:
post@mtm.aarhus.dk

Sag: GEO-2024-171789
Sagsbehandler:
Mette Rudbeck
Jens Christian Nielsen



Først når der er truffet afgørelse om nedlæggelse efter lov om boligforhold, fortsættes byggesagsbehandlingen af nedrivningssagen med udgangspunkt i den afgørelse, der er truffet.

29. august 2024
Side 2 af 3

Spørgsmål 2)

Med henvisning til Boligreguleringslovens § 46 skal jeg udbede mig forvaltningens retningslinjer for hvilke betingelser en ejer/udlejer skal opfylde for at få tilladelse til nedrivning af en eksisterende bolig. Hvilke formål med nedrivninger skal ejeren have? Hvilken betydning har det, at der er lejere i bygningen? Hvilke hensyn tages der til klimabelastningen ved nedrivning fremfor renovering? Hvad er forvaltningens mulighed for at nægte tilladelse til nedrivning?

Teknik og Miljø's svar

Boligreguleringsloven er ophævet, og bestemmelsen i § 46, der henvises til, er erstattet af lov om boligforhold § 3.

Der skal som ovenfor nævnt foreligge en tilladelse til at nedlægge boligen, inden der kan gives en tilladelse til at nedrive bygningen. Reglerne gælder ved boliger til helårsbeboelse.

Der er ikke krav til ansøger om at begrunde en ansøgning om tilladelse til nedrivning. Det vil dog typisk være begrundet i et ønske om nybyggeri på grunden, hvilket ses af den ofte sideløbende forhåndsdialog om nybyggeri.

I sagsbehandlingen kan der ikke lovligt tages hensyn til klimabelastningen ved at nedrive boligen frem for at renovere.

Nedrivning af en bolig i et uplanlagt område kan alene hindres ved at nedlægge forbud mod nedrivning efter planlovens § 14 med henblik på at igangsætte bevarende lokalplanlægning.

Spørgsmål 3)

Hvilken kontrol fører forvaltningen med at nedrivningstilladelser bruges til det formål, de er søgt til, om de udføres og om der skatteunddrages? Folkeregisteradresse kræver faktisk ophold på adressen. Fører forvaltningen tilsyn med om en ejer med adresse i 3 mdr. faktisk bor på adressen? Hvad er konsekvensen for ejeren, hvis det ikke er tilfældet?

Teknik og Miljø's svar

Der kræves ikke begrundelse for nedrivningsansøgninger, jf. svar på spørgsmål 2.

Kommunen modtager både oplysning om påbegyndelsestidspunkt og færdigmelding i nedrivningssager.



Kommunen er ikke tilsynsmyndighed i forhold til ejendomsavancebeskatning, herunder om og hvor længe ejeren reelt har boet i den ejendom, der sælges. Det er Skat, der har ansvaret for skattekontrollen.

29. august 2024
Side 3 af 3

Spørgsmål 4)

Hvilke andre fiflerier er forvaltningen bekendt med og hvordan bekæmpes de?

Teknik og Miljø's svar

Der er eksempler på, at helårsboliger anvendes uden tilladelse til andre formål, f.eks. som fleksbolig eller til hotellignende formål. Håndhævelse af reglerne sker konkret og individuelt på baggrund af klager.

Der ses også eksempler på ansøgninger om (proforma) sammenlægninger af lejligheder med henblik om at omdanne beskyttede udlejningsejendomme til ejerlejligheder. Ved ansøgning om sammenlægning til én stor lejlighed er der set eksempler på, at omdannelsen kun finder sted "på papiret" med det formål at få bragt antallet af lejligheder ned på 2, hvorefter ejerlejlighedsloven giver mulighed for ejerlejlighedsopdeling af den tidligere udlejningsejendom.

Tilladelse til sammenlægning kræver, at omdannelsen er reel, og at der etableres en ny bolig med en hensigtsmæssig indretning. Derfor er tilladelsen til sammenlægning/nedlægning betinget af nedlæggelse af køkkener m.m., og der vil foretages besigtigelse. Det anføres i byggetilladelsen, at kommunen skal besigtige inden ibrugtagningstilladelse.

Med venlig hilsen

Nicolaj Bang
Rådmand

/

Henrik Seiding
Direktør