

Carsten Niebuhrs Gade 43  
1577 København V  
Telefon +45 7221 8800  
Fax 7262 6790  
info@tbst.dk  
www.tbst.dk

Notat  
[Brevdato]

## **Ministeriets praksis for behandling af ansøgninger om godkendelse af nedrivning af almene boliger**

Ministeriet har gennem de sidste år modtaget et stigende antal ansøgninger om nedrivning af almene boliger. På baggrund af denne stigning, og som en hjælp til de boligorganisationer, der ønsker at ansøge om godkendelse af nedrivning af almene boliger, beskrives i det følgende de 3 kriterier, som ministeriet lægger til grund for behandling af nedrivningsansøgninger.

### Ministeriets behandling af ansøgninger om nedrivning af almene boliger

Ministeriets godkendelse af ansøgninger om nedrivning omfatter dels kontrol af, at alle formelle krav, som stilles i forhold til nedrivningsbeslutningen, er opfyldt, dels vurdering af, hvorvidt nedrivningen er sagligt begrundet.

En godkendelse af en ansøgning om nedrivning af almene boliger forudsætter i alle tilfælde,

- at der foreligger dokumentation for, at nedrivningen er godkendt af boligorganisationens øverste myndighed og kommunalbestyrelse,
- at Landsbyggefonden har vurderet, at en nedrivning er den eneste løsning på de problemer i afdelingen, som er udgangspunktet for ansøgningen, samt
- at nedrivningen er fuldt finansieret, således at afdelingens resterende beboere ikke får huslejestigninger som følge af nedrivningen.

Ministeriets vurdering af den saglige baggrund for ansøgninger om godkendelse af nedrivning af almene boliger finder sted efter følgende kriterier:

- 1) Byggetekniske problemer
- 2) Løft af socialt udsatte boligområder
- 3) Udlejningsvanskeligheder og deraf afledte økonomiske problemer

Ministeriet kan i særlige tilfælde, hvor omstændighederne nødvendiggør en nedrivning, og hvor nedrivningen vurderes at være i samfundets generelle inter-

resse, godkende en nedrivning af almene boliger, selv om ovenstående tre kriterier ikke er opfyldt. Det understreges, at denne type tilladelser kun vil blive givet i ganske ekstraordinære sager.

### *Byggetekniske problemer*

Ligesom andre boliger kan der i almene boliger opstå byggetekniske problemer, som gør den enkelte bolig uegnet til beboelse. Byggetekniske problemer dækker over to overordnede problemstillinger - massive byggetekniske problemer og egentlig sundhedsrisiko for beboerne.

Med massive byggetekniske problemer forstås konstruktionsmæssige problemer, der udgør en risiko for beboerne. Der vil oftest være tale om problemer i de bærende konstruktioner, som resulterer i risiko for bygningskollaps, men andre meget væsentlige byggetekniske problemer kan ligeledes opfylde kriteriet.

En egentlig sundhedsrisiko ved at benytte en bolig kan opstå, hvis der fx er betydelige forekomster af skimmelsvamp, pcb, radon o.lign.

For at klarlægge disse problemstillinger skal der udarbejdes en byggeteknisk rapport for boligerne af en uvildig fagperson med ekspertise indenfor det pågældende problemfelt. Rapporten vedlægges ansøgningen og danner udgangspunkt for boligorganisationens planlægning og ministeriets vurdering af sagen.

I ministeriets vurdering af ansøgninger om godkendelse af nedrivninger begrundet med byggetekniske problemer indgår bl.a. boligorganisationens dokumenterede oplysninger om omkostninger ved den nødvendige udbedring af de byggetekniske problemer samt disse omkostningers størrelse sammenholdt med prisen for nybyggeri.

### *Løft af socialt udsatte boligområder*

Nogle almene boligområder oplever sociale problemer, som kan skyldes en kombination af fysiske forhold og beboersammensætningen i afdelingen. Disse socialt udsatte områder defineres, jf. almenboliglovens § 91 a, stk. 1, som områder med udsatte almene boligafdelinger, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer.

For at løse problemerne i disse områder skal der udarbejdes en helhedsplan, der indeholder forskellige tiltag indenfor forskellige områder. Et af de tiltag, der kan overvejes, er, om nedrivning af dele af området kan bidrage til at løse området's problemer, fx ved forbedret infrastruktur, mere attraktive boliger og lign.

Ministeriet lægger bl.a. vægt på, om og hvordan nedrivningen vil påvirke løsning af sociale problemer, hvordan nedrivningen spiller sammen med andre elementer af helhedsplanen, hvorvidt helhedsplanens mål vil kunne opnås på anden måde og lign.

### *Vedvarende og markante udlejningsvanskeligheder og deraf afledte økonomiske problemer*

Nogle almene boligafdelinger oplever problemer med at udleje afdelingens boliger. Vedvarende og markante udlejningsvanskeligheder kan lede til økonomiske vanskeligheder for både boligorganisationen og den enkelte afdeling, evt. med manglende vedligehold af ejendommen og dårligt image for området til følge.

Det er afgørende, at boligorganisationen allerede på et tidligt tidspunkt søger at afhjælpe årsagerne til udlejningsproblemerne. Der eksisterer en række redskaber, som kan anvendes, afhængigt af hvilket problem afdelingen står overfor. Først når alle andre muligheder er afprøvet og fundet virkningsløse, bør boligorganisationen overveje at nedrive boligerne.

Kommunalbestyrelsen skal hvert år, jf. almenboliglovens § 104, stk. 2, foretage en opgørelse over antallet af ledige almene familie- og ungdomsboliger og boliger i selvejende ungdomsboliginstitutioner, som er opført med offentlig støtte, og som medfører lejetab. Kommunalbestyrelsen skal på baggrund heraf foretage en vurdering af årsagen til ledigheden i byggeriet og træffe foranstaltninger til at nedbringe denne. Kommunen har således pligt til at bistå boligorganisationen i at løse udlejningsproblemet.

Beliggenhedskommunen skal i forbindelse med behandlingen af nedrivningsansøgningen bl.a. tage stilling til det generelle boligbehov i kommunen og behovet for almene boliger til at løse kommunens boligsociale forpligtelser. Aktuelt er boligplacering af flygtninge en stor og presserende forpligtelse for kommunerne i Danmark.

Med henblik på at afklare, hvorvidt boligerne, som ønskes nedrevet, eventuelt kan anvendes til husning af asylansøgere, sender ministeriet relevante nedrivningsansøgninger til Udlændingestyrelsen med henblik på styrelsens vurdering af, om boligerne kan anvendes til husning af asylansøgere. Styrelsens vurdering går forud for ministeriets afgørelse af sagen.

Grundlaget for ministeriets vurdering af udlejningsvanskeligheder er boligorganisationens oplysninger om afdelingens udlejningsproblemer, herunder udviklingen i det årlige lejetab, kommunalbestyrelsens vurdering af boligsituationen i kommunen samt Udlændingestyrelsens vurdering af, om bygningerne kan anvendes til husning af asylansøgere.

Der skal være tale om vedvarende massive udlejningsvanskeligheder, som ikke kan forventes overkommet inden for rimelig tid, for at nedrivning godkendes.