

Denne vejledning giver et overblik over lovgivning m.v. som kan være relevant i forbindelse med beslutning om nedrivning af bygninger med hjemmel i byfornyelseslovens kapitel 3, 4, 9 og § 98. Vejledningen er udformet som en tjekliste til brug for den kommunale sagsbehandling.

Tjekliste

A. Indhentning af nødvendige data og oplysninger	3
B. Anmeldelse af nedrivning	3
C. Nedlæggelse af bolig	3
D. Opsigelse af lejere	3
E. Varsling af naboer.....	3
F. Anmeldelse til museum	3
G. Lokalplaner og byplanvedtægter	4
H. Bevaringsværdige bygninger	4
I. Fredede bygninger	4
J. Bygninger i landzone	4
K. Stuehuse til aktive landbrug	4
L. Forurening på ejendommen	4
M. Nedgravet olietank	4
N. Artsbeskyttelse	4
O. Inddragelse af pant- og udlægshavere	5
P. Afbrydelse af forsyning	5
Q. Afmelding af forsyning	5
R. Sløjfning af privat vandboring	5
S. Nedrivningsentreprisen, særlige krav	5
T. Anmeldelse af nedrivningsaktiviteter.....	5
U. Indberetning til BFO/BFU-systemet	6
V. Aftale om aflevering af grund	6

W. Fotografering	6
X. Bortskaffelse af bygningsaffald	6
Y. BBR-registrering.....	6

A. Indhentning af nødvendige data og oplysninger

Følgende oplysninger er nødvendige at have kendskab til i forbindelse med beslutning om nedrivning af en bygning:

- Ejer (navn, adresse, telefonnummer)
- BBR-oplysninger
- Hvilke bygninger er omfattet af nedrivningen
- Fredning
- Bygningens bevaringsværdi
- Igangværende byggesager
- Kortlagt grundforurening
- Tilmeldte på adressen
- Stuehus til aktivt landbrug
- Lokalplanforhold
- Tingbogsattest (pant- og udlægshavere, servitutter)

B. Anmeldelse af nedrivning

Nedrivning skal anmeldes til den kommunale bygningsmyndighed, jf. [Bygningsreglementet](#) 2015 (Bygningsreglement 2018). Anmeldelse skal ske, selv om kommunen er ejer af bygningen.

Småbygninger, udhuse, garager kan nedrives uden anmeldelse til bygningsmyndighederne.

C. Nedlæggelse af bolig

Er der indrettet beboelse i bygningen, skal kommunalbestyrelsen give tilladelse til helt eller delvis nedlæggelse af beboelsen inden nedrivning, jf. [lov om midlertidig regulering af boligforholdene](#) § 46.

D. Opsigelse af lejere

Er boligen udlejet skal lejerne opsiges i overensstemmelse med reglerne i [lov om leje](#). Er boligen kondemneret skal lejerne opsiges efter reglerne i [lov om byfornyelse og udvikling af byer](#) § 58.

Hvis nedrivningen sker som led i en beslutning efter byfornyelsesloven, jf. § 8, stk. 2, § 22, stk. 1, eller § 77, stk. 2, har kommunalbestyrelsen pligt til at genhuse beboerne i overensstemmelse med reglerne i byfornyelseslovens kapitel 8.

E. Varsling af naboer

Ved nedrivning af sammenbyggede bygninger skal ejeren af naboejendommen varsles om arbejdets art og omfang samt tidspunktet for dets påbegyndelse mindst 14 dage før nedrivningen begynder, jf. [byggeloven](#) § 12, stk. 4.

Forslag til retablering af gavl og evt. andre følgearbejder på naboejendommen skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. [lov om byfornyelse og udvikling af byer](#) § 77, stk. 7.

F. Anmeldelse til museum

Kommunalbestyrelsen skal underrette det museum i kommunen, der har tilsyn med den bygningsmæssige kulturarv, om de anmeldelser om nedrivning kommunen modtager, jf. [museumsloven](#) § 24, stk. 3.

Underretningen har ikke opsættende virkning.

G. Lokalplaner og byplanvedtægter

Eventuelle lokalplaner, byplanvedtægter og tinglyste servitutter undersøges for særlige bestemmelser, som har betydning for nedrivning af bygningen, herunder om der kræves dispensation fra lokalplanen.

H. Bevaringsværdige bygninger

Er bygningen optaget i en kommuneplan som bevaringsværdig eller omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan, (evt. partiel byplanvedtægt) skal kommunalbestyrelsen give tilladelse til nedrivning, efter forudgående offentliggørelse med en høringsfrist på mindst 4 og højst 6 uger, jf. [lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer](#) § 18.

I. Fredede bygninger

Hvis bygningen er fredet, skal kulturministeren (Kulturarvsstyrelsen) give tilladelse til nedrivning, jf. [lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer](#) § 11.

J. Bygninger i landzone

Ved nedrivning af en bygning i landzone bør kommunen oplyse ejer om, at eventuelt nybyggeri på grunden kræver en zonetilladelse efter [lov om planlægning](#).

K. Stuehuse til aktive landbrug

Efter [lov om landbrugsejendomme](#) § 9, må et stuehus til et aktivt landbrug ikke nedrives med mindre

- der opføres et nyt stuehus,
- ejendommen drives i lovlig samdrift eller
- beboelsesbygningen har stået tom i mere end 2 år og er ødelagt eller forfalden og ejeren har fået dispensation fra beboelsespligten.

L. Forurening på ejendommen

Er ejendommen kortlagt som forurenede eller mulig forurenede skal kommunalbestyrelsen give tilladelse til nedrivning, herunder vilkår for nedrivning, jf. [lov om forurenede jord](#) § 8.

Kommunalbestyrelsens tilladelse skal være i overensstemmelse med en forud indhentet udtalelse fra regionsrådet, jf. [lov om forurenede jord](#) § 8 a.

M. Nedgravet olietank

Er der registreret en nedgravet olietank på ejendommen, bør kommunen inddrage egen miljøafdeling.

N. Artsbeskyttelse

Fungerer ejendommen som yngle- og rasteområde for flagermus eller andre dyrearter omfattet af habitatsdirektivets bilag IV skal kommunalbestyrelsen være opmærksom på de regler om artsbeskyttelse, der følger af [bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter](#). Kommunen skal desuden være opmærksom på, at reglerne i bekendtgørelsen suppleres af generelle regler om artsbeskyttelse i [lov om naturbeskyttelse](#) § 29 a, stk. 2, og [lov om jagt og vildtforvaltning](#) § 6 a, stk. 1.

O. Inddragelse af pant- og udlægshavere

Beslutning om påbudt nedrivning skal skriftligt meddeles pant- og udlægshavere, jf. [lov om byfornyelse og udvikling af byer](#) § 77, stk. 3.

Ejeren skal

- indhente samtykke fra pant- og udlægshavere,
 - stille sikkerhed eller
 - indfri tinglyste lån og udlæg
- da der ikke må ske en væsentlig forringelse af pantets værdi.

P. Afbrydelse af forsyning

Inden nedrivning påbegyndes, skal der ske fysisk afbrydelse af kloak, vand, el, varme og naturgas

Kloaker skal afproppes ved autoriseret kloakmester, jf. [lov om autorisation af virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet](#) § 7.

Påregnes grunden bebygget igen inden for kort tid, vil det normalt være hensigtsmæssigt at foretage en midlertidig afbrydelse af varme/el/vandforsyning, da tilslutningsafgifterne da vil kunne spares.

Q. Afmelding af forsyning

Efter nedrivning skal der hos forsyningsselskaberne ske afmelding af vand, el, Varme, naturgas og renovation.

Herudover skal der ske afmelding af skorstensfejning og forsikring.

R. Sløjfning af privat vandboring

Private brønde skal sløjfes via autoriseret brøndborer, jf. [Bekendtgørelse om uddannelse af personer, der udfører boringer på land](#). En liste over autoriserede brøndborere findes på www.geus.dk

S. Nedrivningsentreprisen, særlige krav

Nedrivningsarbejderne skal udbydes i konkurrence i henhold til [lov om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren](#). Dvs. at der for arbejder under 3 mio. kr. skal indhentes underhåndsbud og for arbejder over 3 mio. kr. afholdes licitation.

Kommunalbestyrelsen skal godkende nedrivningsprojektet samt tilbuddet inden nedrivningen iværksættes.

T. Anmeldelse af nedrivningsaktiviteter

Støv- eller støjfrembringende nedrivningsaktiviteter skal anmeldes til den kommunale miljømyndighed, jf. [bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter](#). Har miljømyndigheden ikke reageret inden 2 uger fra den dag, anmeldelsen er modtaget, kan aktiviteterne påbegyndes.

Anmeldelse skal ske, selv om kommunen er ejer af bygningen.

U. Indberetning til BFO/BFU-systemet

Alle beslutninger om nedrivning efter lov om byfornyelse og udvikling af byer skal indberettes til det administrative edb-system BYF2012. Vejledning herom findes på www.trafikstyrelsen.dk

V. Aftale om aflevering af grund

Det bør fremgå af aftalen/beslutningen om nedrivning af en bygning, i hvilken stand grunden skal afleveres efter nedrivningen.

W. Fotografering

Fotos af bygningen før nedrivning vil kunne medvirke til at afklare eventuelle spørgsmål efter nedrivningen.

X. Bortskaffelse af bygningsaffald

Bygningsaffald, herunder forurenede bygningsdele, skal bortskaffes i overensstemmelse med kommunens affaldsregulativ. Asbest og forurenede affald skal deponeres på såkaldt kontrolleret losseplads. Kontrol kan ske via køre- og vejersedler.

Y. BBR-registrering

Ændrede oplysninger om ejendommen skal indberettes til BBR-registeret.

BBR-udskrift fra før nedrivningen bør gemmes med henblik på at sikre basisoplysninger vedrørende ejendommen om f.eks. nedgravet olietank, septiktank, bortledning af spildevand, rensningsanlæg.