

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.

Vejledning er udformet som en tjekliste til brug for den kommunale sagsbehandling.

Tjekliste

A.	Indhentning af nødvendige data og oplysninger.....	2
B.	Anmeldelse af nedrivning.....	2
C.	Nedlæggelse af bolig	2
D.	Opsigelse af lejere	2
E.	Varsling af naboer.....	2
F.	Anmeldelse til museum.....	2
G.	Lokalplaner og byplanvedtægter.....	3
H.	Bevaringsværdige bygninger	3
I.	Fredede bygninger.....	3
J.	Offentligt ejede bygninger.....	3
K.	Bygninger i landzone	3
L.	Stuehuse til aktive landbrug.....	3
M.	Forurening på ejendommen.....	3
N.	Nedgravet olietank.....	4
O.	Artsbeskyttelse	4
P.	Inddragelse af pant- og udlægshavere.....	4
Q.	Afbrydelse af forsyning.....	4
R.	Afmelding af forsyning	4
S.	Sløjfning af privat vandboring	5
T.	Nedrivningsentreprisen, særlige krav	5
U.	Anmeldelse af nedrivningsaktiviteter.....	5
V.	Indberetning til BFO/BFU-systemet	5
W.	Aftale om aflevering af grund.....	5
X.	Fotografering.....	6
Y.	Bortskaffelse af bygningsaffald	6
Z.	BBR-registrering.....	6

A. Indhentning af nødvendige data og oplysninger

- En liste over oplysninger, der er nødvendige at have kendskab til i forbindelse med beslutning om nedrivning af en bygning, kan ses i bilag 1.

B. Anmeldelse af nedrivning

- Nedrivning skal anmeldes til den kommunale bygningsmyndighed, jf. [Bygningsreglementet 08](#) pkt. 1.5. Har bygningsmyndigheden ikke reageret inden 2 uger fra den dag, anmeldelsen er modtaget, kan byggearbejdet påbegyndes.
- 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. [byggelovens](#) § 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](#) § 10, § 24 og § 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. [Lov om museer](#) § 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](#) § 18.

I. Fredede bygninger

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

J. Offentligt ejede bygninger

- Offentligt ejede bygninger, der er mere end 50 år gamle eller som har en høj bevaringsværdi, må ikke nedrives, før Kulturarvsstyrelsen har haft mulighed for at vurdere, om der skal rejses en fredningssag, jf. § 2 i [bekendtgørelse nr. 1125 i 1997 om orientering af Skov- og Naturstyrelsen](#) forinden nedrivning eller salg til private af visse ikke fredede bygninger m.v. i offentligt eje.

K. 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](#).

L. Stuehuse til aktive landbrug

- Efter [lov om landbrugsejendomme](#), § 9, stk. 1, 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.

M. 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 forurennet jord](#) § 8 a.

N. Nedgravet olietank

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

O. 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.

P. 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. 2.
- Ejeren skal
 - indhente samtykke fra pant- og udlægshavere,
 - stille sikkerhed eller
 - indfri tinglyste lån og udlægda der ikke må ske en væsentlig forringelse af pantets værdi, jf. [Justitsministeriets pantebrevsformular A](#).

Q. 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 gasinstallationer og installationer i forbindelse med vand- og afløbsledninger](#) § 5
- 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.

R. Afmelding af forsyning

- Efter nedrivning skal der hos forsyningsselskaberne ske afmelding af
 - vand
 - el

- varme
- naturgas
- renovation
- Herudover skal der ske afmelding af
 - skorstensfejning
 - forsikring

S. Sløjfning af privat vandboring

- Private brønde skal sløjfes via autoriseret brøndborer, jf. [bekendtgørelse om uddannelse af brøndborere](#). En liste over autoriserede brøndborere findes på www.geus.dk

T. 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.

U. 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.

V. Indberetning til BFO/BFU-systemet

- Alle beslutninger om nedrivning skal indberettes til det administrative edb-system BFO/BFU. Vejledning herom findes på www.sm.dk

W. Aftale om aflevering af grund

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

X. Fotografering

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

Y. 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 vejesedler.

Z. 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.

Bilag 1. Grundoplysninger i nedrivningssager

- 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)