



# | Håndtering af visuelt skæmmende ejendomme

November 2019

Titel: Håndtering af skæmmende ejendomme

Udgivet: November 2019

Udgiver: Erhvervsstyrelsen

Langelinie Allé  
2100 København Ø

T: 3529 1000  
M: [erst@erst.dk](mailto:erst@erst.dk)  
W: [erhvervsstyrelsen.dk](http://erhvervsstyrelsen.dk)

Forside foto: [colourbox.com](http://colourbox.com)

# Indhold

1 BAGGRUND OG FORMÅL . . . . .	2
2 PLANLOVEN . . . . .	4
3 MILJØBESKYTTELSSESLOVEN . . . . .	6
4 BYGGELOVEN . . . . .	8
5 BYFORNYELESSESLOVEN . . . . .	10
6 ØVRIGE HANDLEMULIGHEDER . . . . .	12
7 HÅNDHÆVELSE . . . . .	13

# 1



## Baggrund og formål

Visuelt skæmmende ejendomme dækker over en række forskellige problem-ejendomme, herunder ejendomme i forfald, oplagring af skrotbiler og byggeaffald samt opførelse af nyt byggeri, der aldrig færdiggøres. Sådanne visuelt skæmmende ejendomme kan være til gene for det omkringliggende miljø og have negativ indflydelse på attraktiviteten af de nærliggende ejendomme. Visuelt skæmmende ejendomme kan ligeledes give anledning til uhygiejniske forhold eller forureningsrisiko.

For at skabe et overblik over reglerne på området, gennemgår denne vejledning de eksisterende muligheder for at pålægge ejeren eller brugeren af ejendommen oprydning, således at forholdet bringes i orden og ikke skæmmer det omkringliggende miljø. Vejledningen er således en praktisk guide rettet mod kommunale medarbejdere, der skal håndtere visuelt skæmmende ejendomme efter gældende lovgivning.

Mulighederne for at håndtere visuelt skæmmende ejendomme findes i planloven, byggeloven, miljøbeskyttelsesloven og byfornyelsesloven. I nogle tilfælde er det ligeledes muligt for naboer til en visuelt skæmmende ejendom at anlægge et civilt søgsmål. Muligheden for at anlægge civilt søgsmål gennemgås i kapitlet *Øvrige handlemuligheder*.

Nedenfor ses en oversigt over hvilken lovgivning, der regulerer hvad. En skæmmende ejendom håndteres forskelligt afhængig af den konkrete situation. Er der tale om en forurenende aktivitet, så er det miljøbeskyttelsesloven, der skal i spil. Er der derimod tale om deponi af f.eks. byggeaffald, er det typisk planloven, der er relevant, men også byggeloven kan bringes i spil. Er der tale om nyt byggeri der aldrig færdiggøres, er det byggeloven, der er anvendelig.

Denne vejledning er udarbejdet af Erhvervsstyrelsen i samarbejde med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen i 2019.



## Hvor kan jeg læse mere?

Der er tre eksisterende vejledninger, der grundigt behandler myndighedsopgaven ift. de pågældende lovgivninger:

**'Vejledning om håndhævelse af Naturbeskyttelsesloven, Planloven og Byggeloven, Vejledning fra Erhvervs- og Byggestyrelsen og Skov- og Naturstyrelsen, Maj 2007'**

Vejledningen har til formål at hjælpe tilsynsmyndigheder med at håndhæve de ovenfor nævnte lovgivninger. Vejledningen indeholder en beskrivelse af tilsyn og besigtigelse, samt en operationel gennemgang af den administrative del af en håndhævelsessag. Derudover indeholder vejledningen den strafferetlige del af håndhævelsessager, samt en beskrivelse af den civilretlige håndhævelse.

**'Vejledning om håndhævelse af Miljøbeskyttelsesloven, Vejledning fra Miljøstyrelsen Nr. 6 2005'**

Vejledningen har til formål at hjælpe tilsynsmyndigheder med håndhævelse af miljøbeskyttelsesloven.

**'Vejledning om anvendelse af retssikkerhedsloven på miljøområdet, Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 7 2005'**

Vejledningen beskriver retssikkerhedslovens anvendelse på miljøområdet.

## Hvilken lovgivning regulerer hvad?

### Byggeloven

- usømmelig stand
- ejendommens stand

### Planloven

- skæmmende oplag
- deponi
- arkitektoniske/ æstetiske hensyn

### Byfornyelsesloven

- nedrivningstruede ejendom

### Miljøbeskyttelsesloven

- uhygiejniske forhold
- forurenende aktiviteter

### Øvrige handlemuligheder

- civile søgsmål vedr. naboretlige grænser som støv, støj, indblik, mv.



# 2



## Planloven

### PLANLOVENS FORMÅL

Planloven har blandt andet til formål at skabe og bevare værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber. Planloven kan i visse tilfælde anvendes ved visuelt skæmmende ejendomme. Det er tilfældet, hvis den visuelt skæmmende aktivitet har et sådant omfang, at det enten kræver en landzonetilladelse, eller hvis aktiviteten er omfattet af et forbud i en lokalplan.

### LOKALPLANER

#### Bebyggelse

Planlovens § 15, stk. 2, indeholder en udtømmende oversigt over, hvad en lokalplan kan indeholde af bestemmelser, og dermed hvilke krav der kan stilles til en ejendom via lokalplanen. Kommunen kan f.eks. stille krav til bebyggelsens omfang og udformning ud fra arkitektoniske og æstetiske hensyn, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 7. En ejer kan – som udgangspunkt - ikke pålægges en handlepligt overfor eksisterende forhold på baggrund af bestemmelser i en ny lokalplan. Det vil sige, at man ikke kan påbyde en ejer/bruger at istandsætte en forfalden ejendom med en lokalplan. En lokalplan forholder sig således kun til fremtidig anvendelse/ændringer og har ikke indvirkning på den hidtidige lovlige udformning og anvendelse. Det betyder, at hvis der for eksempel er etableret et oplag af biler på en ejendom kan det ikke senere reguleres i lokalplanen, at oplaget skal fjernes.

#### Ubebyggede arealer

I en lokalplan er det muligt at fastsætte bestemmelser om den fremtidige udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 10. Vedligeholdelse tager først og fremmest sigte på unkladelsesforpligtelser. Der kan således fastsættes bestemmelser om forbud mod oplag og henstilling af f.eks. ikke-indregistrerede køretøjer, ikke-indregistrerede campingvogne, større både (f.eks. kølbåde) o. lign. Der kan endvidere fastsættes bestemmelser om forbud mod parkering på ubebyggede arealer, der ikke er udlagt til egentlige vejarealer.

Forhold eller emner, der ikke er omfattet af lokalplankataloget jf. planlovens § 15, stk. 2, kan ikke reguleres gennem en lokalplan.

I sagen UFR.2009.414 fandt Højesteret, at en udstilling af trailere var omfattet af en lokalplans forbud mod oplag. Oplaget var således ulovligt.

EKSEMPEL PÅ EN LOKALPLANBESTEMMELSE: 'Fællesarealer og ubebyggede arealer på de enkelte grunde må ikke anvendes til oplag, placering af både, ikke-indregistrerede campingvogne eller biler og lignende'.

### LANDZONEREGLERNE

Landzonereglene kan kun benyttes, i det omfang en forandring i de bestående fysiske forhold kræver landzonetilladelse. Som hovedregel kræves der landzonetilladelse til at ændre anvendelsen af eksisterende bygninger og ubebyggede arealer. Planlovens kapitel 7 (§ 34-38) omfatter reglerne for landzonetilladelser (i 'Vejledning om landzoneadministration, Planlovens § 34-38, juli 2018' kan

man læse meget mere om, hvad der kræver henholdsvis ikke kræver landzonetilladelse).

Som udgangspunkt kan kommunen ikke med landzonereglerne stille krav om oprydning på en ejendom i landzone, selvom ejendommen er visuelt skæmmende. Det er først, når de visuelt skæmmende aktiviteter er af en karakter, der udgør ændret anvendelse af de ubebyggede arealer, at der indtræder krav om landzonetilladelse. Vurderingen af hvornår der er tale om ændret anvendelse beror på en konkret vurdering, som kommunen foretager. Den visuelt skæmmende aktivitet skal have en vis intensitet. Vurderingen kan blandt andet ske ud fra omfang, formål og tidshorisont.

Som eksempler på ændret anvendelse, der vil kræve landzonetilladelser, kan nævnes indretning af affaldsdeponering, adskillige bilvrag i forbindelse med en garage, opmagasinering af ikke-indregistrerede campingvogne, containere, opmagasinering af byggematerialer, jern, skrot, mv.

Ligesom det er kommunen, der vurderer, om der er tale om ændret anvendelse, er det også kommunen, der vurderer, om et forhold har karakter af oplag. En kommune har, med en landzonetilladelse, mulighed for at regulere, hvor og i hvilket omfang denne aktivitet skal foregå eller meddele påbud om ophør af aktiviteten og fysisk lovliggørelse eller fjernelse (se kapitel om *Håndhævelse*).

Kommunen kan kræve forholdet lovliggjort, ved at påbyde ejeren at ophøre med aktiviteten og oprydning af arealet, hvis forholdene får karakter af oplag eller affaldsplads.

Det er ikke muligt at meddele påbud i medfør af planloven, blot fordi opmagasinering er til gene for f.eks. en nabo (se i stedet kapitlerne om *Byggeloven* og *Andre håndhævelsesmuligheder*).

Der gælder særlige regler for etablering af mindre ikke skæmmende oplag i forbindelse med ændret anvendelse af overflødige landbrugsbygninger (se herom i landzonevejledningen).

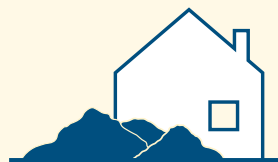
## Hvad kan reguleres gennem planloven?



SKÆMMENDE OPLAG

Skæmmende oplag i form af f.eks. opmagasinering af campingvogne, containere, bilvrag med mere kan reguleres vha. planloven.

Skæmmende oplag kan reguleres både ved anvendelse af planlovens landzoneregler (planlovens §§ 34-36) og lokalplanbestemmelser (planlovens § 15, stk. 2).



DEPONI

Deponi i form af f.eks. jorddeponi eller byggematerialer kan reguleres vha. planloven.

Deponi kan reguleres både ved anvendelse af planlovens landzoneregler (planlovens §§ 34-36 og lokalplanbestemmelser (planlovens § 15, stk. 2). De emner, der kan fastsættes lokalplanbestemmelser om, er reguleret i planlovens § 15, stk. 2.



BEBYGGELSENS OMFANG/ÆSTETISKE OG ARKITEKTONISKE HENSYN

Kommunen kan fastsætte visse vedligeholdelsesforpligtelser i lokalplaner, forudsat at disse er begrænset til undladelsesforpligtelser, f.eks. max højde på ny beplantning.

De emner, der kan fastsættes lokalplanbestemmelser om, er reguleret i planlovens § 15, stk. 2.

# 3

## Miljøbeskyttelsesloven



### MILJØBESKYTTESLOVENS FORMÅL

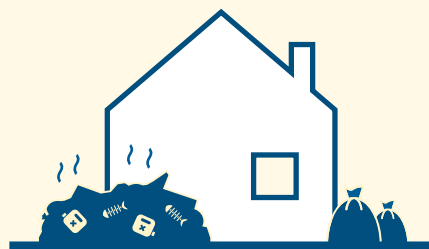
Miljøbeskyttelseslovens formål er at værne om natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet. Med hjemmel i miljøbeskyttelsesloven er det muligt at stille krav til virksomheder og ejere af ejendomme om fjernelse af uhygiejniske forhold, håndtering af affald samt afskaffelse af forurening.

### HVAD KAN REGULERES VIA MILJØBESKYTTESLOVEN?

Ved affald forstås ethvert stof eller enhver genstand, som indehaveren skiller sig af med eller agter eller er forpligtet til at skille sig af med. Det er generelt kommunen, som fører tilsyn på affaldsområdet. Ligeledes er det kommunen, som har den overordnede kompetence til at afgøre om noget er affald.

Det følger af miljøbeskyttelseslovens § 43 at enhver, der frembringer, opbevarer, sorterer eller håndterer affald, er ansvarlig for, at der ikke opstår uhygiejniske forhold eller sker forurening af luft, vand eller jord. Kommunen kan med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 46 meddele påbud eller forbud med henblik på at forebygge og sikre, at affald opbevares og håndteres på forsvarlig måde. Kommunen fører også tilsyn med, at påbud og forbud efterkommes, jf. miljøbeskyttelsesloven § 65, stk. 2, nr. 1.

### Hvad kan reguleres gennem miljøbeskyttelsesloven?



UHYGIEJNISKE FORHOLD



FORURENENDE AKTIVITETER

#### Uhygiejniske forhold og forurenende aktiviteter:

I miljøbeskyttelseslovens § 43 står der, at enhver, der frembringer, opbevarer, sorterer eller håndterer affald, er ansvarlig for, at der ikke opstår uhygiejniske forhold eller sker forurening af luft, vand eller jord.

Kommunen kan med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 46 meddele påbud eller forbud med henblik på at forebygge og sikre, at affald opbevares og håndteres på forsvarlig måde. Kommunen fører også tilsyn med, at påbud og forbud efterkommes jf. miljøbeskyttelsesloven § 65, stk. 2, nr. 1.



MAD.2015.296OE: I en sag fra Holbæk kommune blev en borger idømt en bøde på i alt 20.000 kr. ved ikke at efterkomme et påbud efter miljøbeskyttelseslovens § 46 om at fjerne affald fra ejendom samt for ikke at overholde indskærper om at aflevere ikke-indregistrerede biler til miljøcertificeret autoophugger. Ydermere blev borgeren pålagt ugentlige tvangsbøder på 500 kr., indtil affaldet var fjernet. På ejendommen fandt man bl.a. containere, ikke-indregistrerede slamsugere, ældre traktorer og metalskrot på jorden.

Borgeres affald omtales som husholdningsaffald. Husholdningsaffaldet er underlagt benyttelsespligt, som er Energi-, Forsyning- og Klimaministeriets ansvarsområde. Hovedreglen er, at når en kommunal ordning er fastlagt i kommunens regulativ for husholdningsaffald, så er borgere forpligtet til at benytte ordningen. Ligeledes er borgere forpligtet til at følge en konkret anvisning fra kommunalbestyrelsen.

Miljøbeskyttelsesloven har umiddelbart ikke de samme restriktioner som planloven. Der er f.eks. ikke tale om forskellige regler afhængigt af, om der er tale om landzone eller byzone. Ydermere kan der godt pålægges ejeren en handlepligt, på trods af at ejeren i længere tid har handlet på en bestemt måde. Det afgørende er således en dynamisk vurdering af hvorvidt der er tale om uhygiejniske forhold eller forurening af luft, vand eller jord. Det er kommunen der foretager denne vurdering, jf. miljøbeskyttelseslovens § 65, stk. 2, nr. 1.

#### HVAD KAN IKKE REGULERES VIA MILJØBESKYTTESLOVEN?

Det er et krav for at kunne meddele påbud om oprydning, at adressaten for påbuddet, ved påbuddets udstedelse, stadigvæk har rådighed over ejendommen.

MAD.1999.557MS: Et eksempel på ovenstående er en kommunes påbud til tidligere ejer af ejendom om at fjerne plastgranulat, der af denne var udlagt på ejendommen, ophævet, da adressaten for påbuddet ikke længere havde rådighed over den pågældende ejendom.

På trods af ovenstående, kan der stadigvæk afgives påbud, såfremt det godtgøres, at den pågældende stadigvæk har rådighed over ejendommen.

MAD.2000.313V: Et eksempel på ovenstående er en borger der ansås som værende rette adressat til opfyldelse af påbud om fjernelse af ulovligt oplag af oliebeholdere, på trods af at det var borgerens svoger der ejede ejendommen. Landsretten lagde vægt på, at tiltalte havde disponeret i flere år over ejendommen, samt at der ikke forelå oplysninger, der skulle gøre det umuligt for borgeren at lovliggøre forholdet.

Såfremt der ikke er tale om uhygiejniske forhold eller forurening af luft, vand eller jord, kan der ikke gives påbud med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens §§ 43 eller 46.

# 4



## Byggeloven

### BYGGELOVENS FORMÅL

Byggeloven har blandt andet til formål at sikre, at bebyggelser, ejendomme og dertilhørende ubebyggede arealer fremstår i en tilfredsstillende kvalitet under hensyn til den tilsigtede brug, samt at disse vedligeholdes forsvarligt. Det er ligeledes byggelovens formål at sikre, at byggeskader udbedres samt at fremhæve arkitektonisk kvalitet i byggeriet.

### HVAD KAN REGULERES VIA BYGGELOVEN?

Kommunerne har i medfør af byggelovens § 14 mulighed for at stille krav til ejendommens stand. Ifølge byggeloven § 14 skal bebyggelser og ubebyggede arealer, herunder deres indretning holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre. Bebyggelser og ubebyggede arealer må heller ikke på anden måde være behæftet med væsentlige mangler. Endvidere skal ejendommen holdes i sømmelig stand.

Det følger således af byggelovens § 14, at en ejendom, ejendommens ubebyggede arealer og ubebyggede grunde:

- Ikke må frembyde fare for ejendommens beboere eller andre
- Ikke må være behæftet med væsentlige mangler
- Skal holdes i sømmelig stand

### Hvad kan reguleres gennem byggeloven?



SØMMELIG STAND



EJENDOMMENS STAND

En ejendom skal holdes i en sømmelig stand, jf. byggelovens § 14. Begrebet 'sømmelig stand' omhandler ejendommens ydre fremtræden. Vurderingen af sømmelig stand skal ske under hensyntagen til ejendommens beliggenhed. Det betyder, at der kan stilles større krav til en ejendom, der er beliggende i tilknytning til andre beboelsesejendomme end til en ejendom, der beliggende i et industriområde.

Bestemmelsen finder også anvendelse på ubebyggede arealer. Kommunen kan påbyde ejeren at bringe en ejendom i sømmelig stand. Byggelovens § 14 har været anvendt til at fastsætte bøde og tvangsbøder for manglende efterkommelse af påbud om oprydning af f.eks. byggematerialer, radiatorer, cykler, olietønder, campingvogne og andet skrot mv.

Dermed angår bestemmelsen (misligholdelse af) ejendommens vedligeholdelsesstand samt ejendommens ydre fremtræden. Vurderingen af, om en ejendom er i sømmelig stand, afhænger blandt andet af ejendommens beliggenhed. Der kan stilles større krav til ejendommens ydre fremtræden, hvis den er beliggende på et hovedstrøg eller et villakvarter, end hvis den er beliggende i et industri-kvarter. I bebyggede områder gælder ovenstående også for ubebyggede grunde. Bestemmelserne i byggelovens § 14 gælder, uanset hvornår bebyggelsen er opført.

Byggelovens § 14 har været anvendt til at udstede bøder og tvangsbøder for manglende efterkommelse af påbud om oprydning af byggematerialer, radiatorer, cykler, olietønder, campingvogne, skrot mv.

Det er tidligere konstateret, at bestemmelsen ikke kan anvendes til at påbyde fjernelse af ukrudt.

U.1997.1319.V/MAD.1997.544: I en sag fra Esbjerg kommune refererede landsretten til byggestyrelsens udtalelse om at udtrykket *sømmelig stand* især tager hensyn til bebyggelsens ydre fremtræden, men også forhold på grunden kan begrunde et påbud, hvis disse er af omfattende og særdeles graverende karakter. Det kan udledes af dommen, at byggelovens § 14 kan benyttes af en kommune til at påbyde en ejer at bringe sin ejendom i sømmelig stand, hvis rodet er tilstrækkeligt graverende. Det er et krav for, at påbuddet kan effektueres, at det er formuleret tilstrækkeligt klart samt konkret og direkte relaterer sig til effekterne på grunden. Påbuddet skal ikke efterleves hvis det er generelt formuleret. Der skal således konkret fremgå af påbuddet, hvilke effekter der skal ryddes op. Efterleves påbuddet ikke, kan ejeren straffes med bøde.

Uddrag af dommen:

"Kommune havde i medfør af byggelovens § 17 meddelt T, der ejede en ejendom i en landsby, påbud om, 1) at forskellige byggematerialer m.v. skulle sorteres og opmagasineres på sømmelig vis, 2) at gamle radiatorer m.v. skulle fjernes, og 3) at ejendommens ubebyggede arealer herefter skulle bringes i en stand og vedligeholdes i lighed med de øvrige ejendomme i landsbyen. (...) Landsretten anførte, at byggelovens § 14 efter ordlyden også omfatter en ejendoms ubebyggede arealer, og da det efter bevisførelsen måtte lægges til grund, at arealerne ikke var holdt i en sømmelig stand under hensyn til ejendommens beliggenhed, havde kommunen været berettiget til at udstede påbuddet. Det 3. led i påbuddet var imidlertid for ubestemt til at kunne danne grundlag for en domfældelse efter byggelovens § 30, stk. 1, litra c."

Østre landsrets dom afsagt den 27. juni 2006/MAD 2006.1204: I en sag fra Glad-saxe Kommune blev en ejer idømt bøder for at undlade at holde ejendommen i sømmelig stand og for at undlade at efterkomme kommunens påbud om inden én måned at berigtige følgende forhold: 1) fjerne ikke byggeorienteret affald og oplag, såsom bildæk, plastdunke, plader, sten m.v. og 2) Bringe orden i byggematerialer med henblik på oplag i pæne afgrænsede bunker.

Retten fandt, at der var ført bevis for, at ejendommen fremtrådte rodet og skæmmende på en måde, så kommunen havde været berettiget til at give påbud.

# 5



## Byfornyelsesloven

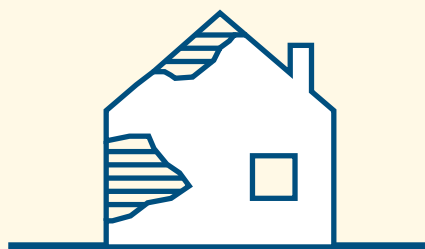
### BYFORNYELSESLOVENS FORMÅL

Byfornyelseslovens formål er at give kommunerne mulighed for at sikre gode boligsociale forhold i byerne og på landet. Mange steder i landet er mindre byer udfordret af tomme huse, som forfalder og derfor fremstår som uattraktive, og hverken kan sælges i fri handel eller på tvangsauktion. Tomme og faldefærdige huse bidrager negativt til bybilledet og kan medvirke til, at området fremstår som uattraktivt.

Kommunerne kan medvirke til at skabe velfungerende boliger og forskønne byerne med en række forskellige byfornyelsestiltag. Kommunerne kan bl.a. yde støtte til istandsættelse og ombygning af boliger, der er væsentligt nedslidte. Ligeledes kan kommunerne yde støtte til nedrivning af skæmmende ejendomme.

Kommunalbestyrelsen kan bl.a. opkøbe nedslidte ejendomme med henblik på istandsættelse eller nedrivning. Opkøb af ejendomme skal ske ved frivillig aftale mellem ejeren og kommunen eller på tvangsauktion. Kommunen kan også

### Hvad kan reguleres gennem byfornyelsesloven?



NEDRIVNINGSTRUET EJENDOM

Kommunalbestyrelsen kan under visse betingelser yde støtte til at istandsætte ejer-, andels- og private udlejningsboliger. Der kan også ydes støtte til nedrivning af denne type ejendomme, når det er begrundet i ejendommens tilstand.

Kommunalbestyrelsen skal nedlægge forbud mod, at en bygning kan benyttes til beboelse, hvis det vurderes, at benyttelsen af boligen er forbundet med sundheds- eller brandfare, jf. byfornyelseslovens § 76 (kondemnering). I forbindelse med en beslutning om kondemnering, kan kommunalbestyrelsen udstede påbud om fx afhjælpende foranstaltninger, afspærring eller nedrivning, jf. lovens § 75 a og b, og § 77.

yde støtte til istandsættelse eller nedrivning på baggrund af en ansøgning fra ejeren.

Kommunerne kan anvende midler fra den ordinære byfornyelsesramme fra 2018, hvis kommunen har midler tilbage, eller midler fra landsbyfornyelsesrammen, såfremt kommunen er omfattet af denne ramme, til at få statslig refusion for udgifter til byfornyelsestiltag. Se bekendtgørelsen om landsbyfornyelse (BEK nr. 489).

#### HVAD KAN REGULERES VIA BYFORNYESESLOVEN?

Efter byfornyelseslovens kapitel 3 og 4 kan kommunalbestyrelsen, under visse betingelser, yde støtte til istandsættelse af henholdsvis private udlejnings-, ejer- og andelsboliger. Kommunalbestyrelsen kan også yde støtte til nedrivning af de samme boligtyper, når det er begrundet i bygningens fysiske tilstand. Byfornyelseslovens § 38 d giver kommunalbestyrelsen mulighed for at opkøbe nedslidte ejendomme med henblik på enten istandsættelse eller nedrivning. Opkøb bruges ofte til at undgå, at dårlige boliger opkøbes af boligspekulanter, der derefter udlejer boligen til socialt udsatte.

Efter byfornyelseslovens § 8, stk. 2, nr. 5, og § 22, stk. 1, nr. 5, har kommunalbestyrelsen mulighed for at yde støtte til fjernelse af skrot og affald fra ejendomme med enten private udlejnings-, ejer- eller andelsboliger. Byfornyelsesloven indeholder ikke hjemmel til at påbyde en ejer at fjerne skrot og affald på sin ejendom. Kommunalbestyrelsen kan alene træffe beslutning om at yde støtte til fjernelse af skrot og affald på ejendomme.

Kommunen har ud over disse frivillige byfornyelsestiltag, pligt til at nedlægge forbud mod, at en bygning kan benyttes til beboelse og/eller ophold, hvis dette er forbundet med sundheds- eller brandfare (kondemnering), jf. byfornyelseslovens § 76 (læs mere i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om kondemnering, som vejleder i regler og love om kondemnering).

Kommunalbestyrelsen kan få statslig refusion af sine udgifter til byfornyelsesbeslutningerne, såfremt kommunen enten har byfornyelsesramme fra 2018, der kan anvendes i op til 3 år, eller er omfattet af rammen til landsbyfornyelse.



# 6



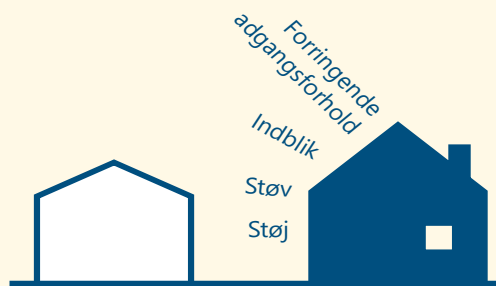
## Øvrige handlemuligheder

### CIVILT SØGSMÅL

I visse situationer er der mulighed for at gennemføre et civilt søgsmål på nabo-retligt grundlag. Dette er muligt, hvis den naboretlige tålegrænse overskrides. Den naboretlige tålegrænse er udviklet i retspraksis. De mest almindelige gener der kan begrunde et søgsmål er skygge, støj, lugt, genskin og værditab.

Hvis ulemperne er af varig karakter og overskrider den omtalte tålegrænse, vil der kunne pålægges krav om at træffe foranstaltninger, der kan nedbringe ulemperne til det acceptable eller helt ophøre. En forulempet nabo kan anlægge en retssag og kræve erstatning, såfremt tålegrænsen er overskredet. Dette kan gøres uanset om forholdet også kunne reguleres efter de offentligretlige regler, der er gennemgået på de forrige sider. Det vil dog typisk være hurtigere og lettere at få løst en nabotvist ved at klage til kommunen, i stedet for at anlægge sag mod naboen.

### Hvad kan reguleres gennem civile søgsmål?



#### ØVRIGE HANDLEMULIGHEDER

Den almindelige dommerskabte naboret går ud på, at ejeren af en ejendom kan reagere mod ulemper fra naboejendomme, som i væsentlig grad overstiger, hvad der er sædvanligt efter områdets beskaffenhed.

Der er således en naboretlig tålegrænse, hvor det afgørende er, hvad man med rimelighed må forvente det pågældende sted.

# 7



## Håndhævelse

Planloven, byggeloven, miljøbeskyttelsesloven og byfornyelsesloven indeholder regler, hvor kommunalbestyrelsen er tilsynsmyndighed. Det vil sige, at kommunalbestyrelsen skal påse, at lovene overholdes. En tilsynsmyndighed har pligt til at reagere, når den bliver opmærksom på et ulovligt forhold, medmindre forholdet er af underordnet betydning.

Men hvordan skal man som myndighed håndhæve reglerne? Nedenfor er der en trinvis gennemgang af de håndhævelsestrin, der anvendes, når et ulovligt forhold skal håndteres.

Nedenstående er en oversigt. De forskellige trin gennemgås i [Vejledning om håndhævelse af Naturbeskyttelsesloven, Planloven og Byggeloven', maj 2007'](#). Vejledningen indeholder også konkrete eksempler på udarbejdelse af en varsling af et påbud, et påbud etc.

### Hvordan er den trinvise håndhævelse af reglerne?



