

## F. t..l. om bygningsfredning.

dels for at undgå forgæves afholdte projekteringsudgifter, dels for at fredningsmyndighederne kan få den fornødne tid til at undersøge spørgsmålet om betimeligheden af en fredning. Nedrivninger af offentligt ejede bygninger vil i visse tilfælde kræve lokalplan efter kommuneplanlovens § 16, stk. 3. I en ordning efter den foreslåede bestemmelse i § 26 vil det derfor tillige blive foreskrevet, at der må være sket en afklaring af situationen efter bygningsfredningsloven, før der træffes foranstaltning til iværksættelse af en lokalplanprocedure.

Når den foreslåede bestemmelse tillige vedrører salg af de pågældende bygninger til private, skyldes det, at baggrunden for et sådant salg ofte vil være opgivelse af bygningens hidtidige funktion og dermed ikke sjældent på længere sigt nedrivning af denne. Et salg af bygningen vil derfor i mange tilfælde kunne være ensbetydende med en reel set uoprettelig disposition. Hertil kommer, at offentligt ejede bygninger, der er – eller bliver – fredede er omfattet af den særlige regel i § 13, stk. 2, nr. 2, der sikrer imod, at en nedrivning af dem – efter eventuelt salg til privat side – kun kan undgås ved en statsovertagelse efter reglerne i § 12.

Afgrænsningen af de af § 26 omfattede bygninger er i øvrigt med hensyn til ejerskabet parallel med afgrænsningen i § 13, stk. 2, nr. 2, hvorfor der henvises til bemærkningerne hertil.

## Til § 27

Efter § 10, stk. 1, nr. 3, i ejerlejlighedsloven, jfr. lovbekendtgørelse nr. 408 af 29. juni 1977, kan bygninger, der er fredet i henhold til den gældende bygningsfredningslov, opdeles i ejerlejligheder (til beboelse) uanset bygningens opførelsesår og uden kvalitetskrav med hensyn til lejlighederne.

En undtagelse af denne karakter fandtes allerede i den første ejerlejlighedslov, jfr. § 10 i lov nr. 199 af 8. juni 1966, der i øvrigt begrænsede udstykningsmulighederne til ejendomme, hvis opførelse var påbegyndt efter 1870. Undtagelsesreglen skyldtes bl. a. et ønske om at stimulere interessen for de fredede bygninger.

I de siden gennemførte ændringer af ejerlejlighedsloven er den nævnte undtagelsesregel blevet bibeholdt. Den har som sådan betydet meget for de fredede bygninger og vil også fortsat kunne spille en rolle. Fra bygningsfredningsmyndighedernes side har man imidlertid konstateret, at de senere års liberalisering af opdelingsmulighederne har medført, at undtagelsesreglen for de fredede bygninger i stigende omfang har medført ulemper, først og fremmest fordi den åbner muligheder for

udstykninger i lejligheder, der ikke opfylder de kvalitetskrav, der stilles, hvis der i øvrigt er tale om udstykning af lejligheder i ældre ejendomme (opførelse påbegyndt før 1. juli 1966). Dette kan medføre en uheldig spekulation med de fredede bygninger og et pres mod bygningsfredningsmyndighederne for at få fredet f. eks. baghuse, idet det er en forudsætning for undtagelsesreglens anvendelse, at alle bygninger, der ligger på ejendommen, er fredet.

På den ovennævnte baggrund foreslås det i § 27, at udstykning af en fredet bygning betinges af miljøministerens samtykke. Ordningen efter *stk. 1* forudsætter, at udstykningsønskerne fremover vurderes efter en samlet afvejning af de i § 1 nævnte hensyn, og at der for at imødekomme en ansøgning kan stilles ethvert vilkår, der falder inden for rammerne heraf. Et afslag skal redegøre for, hvorfor en udstykning i det konkrete tilfælde ikke kan imødekommes. Det er derfor også klart, at miljøministerens afgørelse ikke kan udskydes til ejerlejlighedslovens formelle krav er opfyldt. Da ordningen ikke bør gå videre, end hvad der følger af det ovennævnte, begrænses denne i medfør af reglen i *stk. 2* til de bygninger, der alene kan opdeles, fordi de er fredede. Forslaget til § 27 skal i øvrigt ses i sammenhæng med den særlige overgangsregel i lovforslagets § 35, stk. 8.

Forslaget til § 27 tilsigter i øvrigt ikke ændringer i ejerlejlighedslovgivningen.

## Til § 28

Bestemmelsen, der er ny, svarer til reglerne i anden nyere lovgivning vedrørende regulering af fast ejendom, således naturfredningslovens § 64, byggelovens § 27 og kommuneplanlovens § 47, stk. 7. For så vidt angår særlige bevaringsbestemmelser, der fastsættes efter aftale med ejeren – typisk i forbindelse med økonomisk støtte til istandsættelsesarbejder – og som kan omfatte en fraskrivelse fra ejerens side af retten til at kræve nedrivning efter § 12, gælder den specielle regel i § 15, hvis retsvirkninger, jfr. bestemmelsens stk. 2, svarer til retsvirkningerne efter § 28.

## Til § 29

Bestemmelsen, der er ny, svarer til reglen i naturfredningslovens § 64 a. Hovedbegrundelsen for reglen er at undgå den usikkerhed, der i dag består med hensyn til, hvornår tilladelser må anses som forældede, fordi de – igennem længere tid – ikke er blevet udnyttet. Bestemmelsen er særlig praktisk