

udnyttelse af bygningens uudnyttede arealer i forbindelse med, at bygningen alligevel istandsættes som led i en beslutning om bygningsforbedring.

Især uudnyttede arealer i tagetager, vil i mange tilfælde være velegnede til indretning af nye boliger. Økonomisk set vil indretning af nye boliger i uudnyttede arealer kunne medvirke til finansiering af en del af ombygningsudgifterne.

Den gældende lovs § 7, stk. 5, om opdeling af store beboelseslejligheder foreslås ophævet. Forslaget har begrundelse i forslaget om ophævelse af gældende lovs § 3.

*Til § 9, stk. 1, nr. 4*

Bestemmelsen erstatter § 7 i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 779 af 22. 9.1993 om kvalitetsnormer og friarealforbedring for beboelsesejendomme mv. efter lov om byfornyelse og boligforbedring.

Den gældende bestemmelse indeholder et maksimum for størrelsen af tilbygningen på 10 m<sup>2</sup>. Dette maksimum foreslås ophævet, således at kommunalbestyrelsen vurderer størrelsen mv. af tilbygningen ud fra de lokale forhold. Den udvidelse af kommunalbestyrelsens muligheder, der ligger i ophævelsen af arealgrænsen er i tråd med de nye regler om muligheden for at lade en beslutning omfatte nybyggeri.

*Til § 9, stk. 1, nr. 5*

Bestemmelsen erstatter den gældende lovs §§ 7, stk. 1, nr. 2 og nr. 3.

Bestemmelsen giver mulighed for at lade en beslutning omfatte ombygning af arealer, der anvendes til privat erhverv. I den gældende lov er mulighederne for ombygning af disse arealer udmøntet i dels en bestemmelse for bygninger, der indeholder såvel beboelse som erhverv dels en bestemmelse, der vedrører rene erhvervsbygninger. Med henblik på forenkling foreslås bestemmelserne nu samlet.

Kravene for at benytte bestemmelsen er, at erhvervet er nedlagt, og at genanvendelse til erhvervsformål må anses for udelukket. Hertil kommer et krav om, at arealerne skal skønnes egnede til at blive ombygget til boliger indenfor en økonomisk acceptabel ramme. Ved vurderingen af, hvad der er en økonomisk acceptabel ramme, må der især lægges vægt på, at der er et rimeligt forhold mellem ombygningsudgiften og boligens kvalitet og planløsning, og om ombygningsudgiften er rimelig sammenlignet med rammebeløbet for offentligt støttet nybyggeri og normale udgifter til istandsættelse og ombygning af boliger omfattet af loven. Rammebeløbet for offentligt

støttet nybyggeri danner således normalt overgrænsen for udgiftsrammen.

Ud over de nævnte krav, som vedrører både rene erhvervsbygninger og blandede bygninger, hvor eventuel beboelse udgør en mindre del, stilles der til ombygning af disse erhvervsbygninger det krav, at bygningen skal skønnes bevaringsværdig. Hvorvidt en bygning er bevaringsværdig, beror på en helhedsvurdering, hvori navnlig indgår bygningens alder og arkitektoniske kvalitet sammenholdt med de kulturhistoriske og miljømæssige aspekter bygningen repræsenterer.

Det foreslås endvidere, at bestemmelsen – som efter gældende regler – ikke finder anvendelse på bygninger, der senest har været anvendt til offentligt formål, eller hvor det offentlige har en ikke uvæsentlig indflydelse på driften.

*Til § 9, stk. 1, nr. 6*

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 7, stk. 1, nr. 7, idet den dog er rettet som konsekvens af forslaget om at ophæve gældende lovs § 3.

Bestemmelsen betyder, at der kan træffes beslutning om tilvejebringelse af nødvendige fællesarealer og -anlæg. Dette betyder bl.a. at der kan træffes beslutning om tilvejebringelse af fælleslokaler enten i egnede lokaler i bygningen eller i en selvstændig bestående bygning på ejendommen.

Foranstaltningerne efter bestemmelsen kan vedrøre én eller flere ejendomme.

*Til § 9, stk. 1, nr. 7*

Det foreslås, navnlig ud fra et retsbeskyttelseshensyn til ejeren, at bestemmelserne om, hvornår en ejendom kan nedrives, præciseres.

Efter de gældende regler kan nedrivning kun ske som led i en byfornylingsbeslutning, hvilket betyder at kun bygninger, som er beliggende i utidssvarende byområder kan nedrives. Som led i forslaget om ophævelse af sondringen mellem gældende lovs kap. II og kap. III foreslås det, at nedrivninger løsrives fra de hidtidige utidssvarende byområder og fremover vil kunne ske uden hensyn til områdets karakter.

Det foreslås således, at nedrivning af bygninger, der helt eller delvis indeholder beboelse kan ske, når nedrivningen enten er begrundet i bygningens egen fysiske tilstand, eller med henblik på at skaffe rimelig adgang til lys, luft, opholds- eller friarealer for de omkringliggende boliger.