

Det foreslås, at fritliggende kravet erstattes med en bemyndigelse for by- og boligministeren til at fastsætte nærmere regler om afstand til skel mod anden grund eller sti. I første omgang forudsættes det ved udmøntningen af bemyndigelsen, at der ikke ændres på de eksisterende skelafstande på 2,5 m for enfamiliehuse og tæt/lav boligbebyggelse, samt de 5 m for sommerhuse. Det vil dog være muligt senere at udmønte bemyndigelsen i differentierede bebyggelseshøjder for de nævnte bebyggelsesarter.

Formålet med det nugældende fritliggende krav er at tilgodese ønsket om en vis afstand til den omliggende bebyggelse, at huse skal være fritliggende, at det skal være muligt at kunne gå rundt om sit hus. Reglen kan reelt betragtes som en definition på et parcelhus. Reglen gælder imidlertid for alt byggeri, herunder for byggeri i tæt bebyggede bymiljøer.

Det betyder, at reglen i byområder er meget tung at administrere med behov for mange dispensationer.

Gennem disse dispensationer er fritliggende kravet i byerne allerede undtagelsen, snarere end reglen.

Med forslaget tilpasses reglerne de eksisterende forhold og behov i byerne. Det bliver hermed muligt at fastlægge forskellige afstandskrav, der i højere grad end det nuværende faste system afspejler forskellene på de enkelte bebyggelsestyper, eksempelvis randbebyggelser, karrébebyggelser, huludfyldninger m.v. samtidig med, at fritliggende kravet indtil videre opretholdes for områder med parcelhuse, tæt/lav boligbebyggelse og sommerhuse, hvor kravet har været velfungerende.

#### *e. Krav om udstykningsmulighed*

Byggelovens § 10 A fastslår, at flere enfamiliehuse til helårsbeboelse – herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse, gruppehuse og lignende – som opføres på samme grundstykke, skal anbringes sådan på grundstykket, at dette senere – såfremt det ønskes – kan udstykkes i et antal parceller svarende til antallet af huse, inklusive eventuelle garager, carporte, udhuse og lignende. Det samme er tilfældet ved til- eller ombygninger eller andre forandringer af et bestående enfamiliehus, hvis der herved sker en opdeling af huset i flere enfamiliehuse.

Bestemmelsen blev indført ved en ændring af byggeloven, der trådte i kraft den 1. april 1991.

De hensyn, der lå bag indførelsen af bestemmelsen, var, at det i årene, inden den trådte i kraft, var blevet mere og mere almindeligt at opføre mere end et enfamiliehus på én grund, eller at ombygge enfamiliehuse på én grund til flere boliger, uden først at udstykke grundene til selvstændige parceller.

Når ejerne efterfølgende, som oftest på grund af det uhenigtsmæssige i den fælles ejendomsret til grundstykket, ønskede at udstykke bebyggelserne, kunne det i en lang række tilfælde ikke lade sig gøre på grund af de bebyggelsesregulerende bestemmelers krav om mindstegrundstørrelse, bebyggelsesprocent, afstand til skel m.v., medmindre kommunalbestyrelsen meddelte de fornødne dispensationer, og erfaringerne viste, at kommunalbestyrelserne ofte var tilbageholdende hermed.

Byggelovens § 10 A sikrer i disse situationer, at bebyggelserne altid senere kan udstykkes, hvis ejerne måtte ønske det.

Imidlertid gælder bestemmelsen i dag også for bebyggelser, som normalt ikke skal udstykkes. Derved har bestemmelsen ingen berettigelse i praksis og bliver ressourcetung for alle parter i byggeprocessen.

Det foreslås på den baggrund, at kravet om udstykningsmulighed ophæves for så vidt angår private andelsboliger uden offentlig støtte samt boliger, der opføres med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., under hensyn til, at det for disse typer byggerier ikke har været tanken at foretage udstykning med henblik på salg af boligerne enkeltvis.

#### *Ad 4 Bagatelgrænse for naboorientering*

Naboorienteringsreglerne findes i byggelovens § 22, stk. 2.

Efter denne bestemmelse har kommunalbestyrelsen pligt til, inden der meddeles dispensation fra byggelovens bestemmelser til varetagelse af naboers interesse, at orientere naboerne om den påtænkte dispensation og tillige orientere om, at naboerne inden for 2 uger kan fremsende eventuelle bemærkninger til dispensationen.

Først efter udløbet af 2-ugers fristen kan kommunalbestyrelsen meddele dispensationen. Kommunalbestyrelsen skal samtidig underrette de naboer, der rettidigt har fremsat bemærkninger til den søgte dispensation, om kommunens afgørelse.

Formålet med bestemmelserne om naboorientering har været at skabe en demokratisk rettighed for borgerne, en sikkerhed for, at eventuelle forbehold og indsigelser mod en påtænkt dispensation kommer til at indgå i kommunalbestyrelsens beslutningsgrundlag, inden en afgørelse træffes.

Naboorienteringsreglerne hører til byggelovens formelle regler, som kommunalbestyrelsen ikke kan dispensere fra. Manglende naboorientering vil normalt blive anset for en sådan mangel ved afgørelsen, at denne må anses for ugyldig.