

Lejen for boligerne kan efter byfornyelsen fastsættes efter § 53, stk. 1, i lov om leje og § 15 a, stk. 2 i lov om boligregulering om fri lejefastsættelse for lejligheder, der omdannes fra erhverv til boliger.

Efter forslaget skal erhvervet være nedlagt. Opmærksomheden henledes på, at ejendomme gennem kommune- eller lokalplanlægning er sikret anvendelse til boligformål.

Endvidere foreslås, at ombygningen skal ske inden for en rimelig økonomisk ramme. Ved vurderingen af, hvad der er en rimelig økonomisk acceptabel ramme, må der især lægges vægt på, at der et rimeligt forhold mellem ombygningsudgiften og boligens kvalitet og planløsning, og om ombygningsudgiften er rimelig sammenlignet med anskaffelsessummen for offentligt støttet nybyggeri i den pågældende kommune og normale udgifter til istandsættelse og ombygning af boliger omfattet af denne lov.

Det foreslås endvidere, at bestemmelsen ikke finder anvendelse på erhvervslokaler beliggende i bygninger, som er offentligt ejede. Det samme gælder, hvor det offentlige har haft en ikke uvæsentlig indflydelse på driften. Der kan f.eks. være tale om institutioner, kommunale kontorer eller lignende.

Det foreslås i *stk. 2*, at ansøgnings- og beslutningsprocedure sker efter de samme regler som foreslås for ejer- og andelsboliger, §§ 23 – 25. Det foreslås endvidere, at støtte ydes efter reglerne for ejer- og andelsboliger, dvs. efter reglerne i §§ 26 - 29 og 34.

Til kapitel 6

Friarealer

De foreslåede bestemmelser i kap. 5 svarer til de gældende regler i §§ 41- 45 om gennemførelse af beslutning om fælles friarealer og fællesanlæg for flere ejendomme samt til gældende bekendtgørelse nr. 929 af 15.12.1998 om etablering af fælles friarealer og fællesanlæg for beboelsesejendomme m.v. efter lov om byfornyelse.

De foreslåede bestemmelser er udformet således, at kommunalbestyrelsen kan tilrettelægge en hensigtsmæssig procedure i forbindelse med gennemførelse af fælles friarealforbedring. Forslaget afspejler den praksis, der følges i kommunerne, hvorefter det er kommunalbestyrelsen, der forstår udarbejdelsen af projektforslag i tæt samarbejde mellem ejere og lejere. Bestemmelserne udelukker dog ikke, at ejerne i fællesskab udarbejder forslag til gennemførelsesprojekt, eventuelt efter opfordring fra kommunalbestyrelsen.

De foreslåede bestemmelser omhandler friarealer og fælleslokaler, men ikke fællesanlæg i øvrigt som

f.eks. antenneanlæg, porttelefoner, fællesvaskeri og fælles varmecentral. Disse foranstaltninger må for så vidt angår udlejningsboliger i givet fald gennemføres efter bestemmelserne i kapitel 3.

Til § 39

I henhold til *stk. 1* kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om tilvejebringelse samt sikring af vedligeholdelse og drift af nødvendige fælles friarealer og fælleslokaler, herunder for ejendomme, der ikke indeholder beboelse, når det er nødvendigt for at tilvejebringe tilfredsstillende opholdsarealer. Kommunalbestyrelsen kan herunder træffe beslutning om nedrivning af bygninger, når det er nødvendigt for at tilvejebringe tilfredsstillende opholdsarealer.

Foranstaltningerne om fælles friarealer og fælleslokaler kan alene vedrøre flere ejendomme.

Baggrunden herfor er, at der ikke skønnes behov for de særlige gennemførelsesmuligheder, der er indeholdt i ordningen om friarealforbedringer, når der kun er tale om en ejendom.

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om tilvejebringelse af fællesareal, såfremt der til boligerne ikke findes tilfredsstillende udendørs opholdsarealer.

Behovet for friarealforbedring kan være meget forskelligt afhængig af bebyggelsens karakter, friarealets størrelse og form, antal brugere m.v.

I områder med høj, tæt bebyggelse og med et lille ubebygget areal i forhold til bruttoetagearealet, vil det oftest være nødvendigt at indrette hele arealet, dvs. helt ind til bygningen, til fælles friareal for beboerne. Andre steder vil det være tilstrækkeligt med en mindre del af arealet.

I det omfang, det ikke er nødvendigt at inddrage hele arealet som fælles opholdsareal, kan der ikke træffes beslutning om friarealforbedring for den resterende del af arealet, idet friarealforbedring ikke kan gennemføres for arealer, der har karakter af private haver. I så fald vil indretningen af arealet være loven uvedkommende, og indretningen kan således ikke støttes efter Lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om indretning af fælleslokaler i en selvstændig, bygning, uden eksisterende beboelse beliggende på friarealet, f.eks. i en bygning, hvor erhverv eller beboelse er nedlagt.

Samtidig med gennemførelsen af friarealbeslutningen udarbejdes en plan for vedligeholdelse og drift af friarealanlægget.