

Efter *stk. 1* skal kommunalbestyrelsen, når et projekt om fælles friarealer og fælleslokaler er vedtaget, pålægge ejendomme, der omfattes af projektet, de som følge heraf nødvendige servitutter om udlæg af fællesarealer og indretning af fællesanlæg for områdets bebyggelse samt om gennemførelsen af den fremtidige vedligeholdelse og drift af de omhandlede fællesanlæg. Servitutterne bør endvidere angive, hvorledes udgifterne til vedligeholdelse og drift af det færdige fællesareal skal fordeles på de enkelte ejendomme. Kommunalbestyrelsen lader servitutterne tinglyse på ejendommene for at opnå beskyttelse mod kreditorer og aftaleerhververe i god tro. Servitutterne er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommene, uden hensyn til hvornår retten er stiftet. På længere sigt bør kommunalbestyrelsen sikre arealets status som fællesareal for områdets beboere ved bestemmelser i lokalplan.

Efter den foreslåede *stk. 2* skal servitutpålæg meddeles ejerne skriftligt. Panthavere og andre rettighedshavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen, skal på samme måde underrettes herom. Meddelelsen til ejerne skal indeholde oplysning om reglerne i § 44. Bestemmelsen om servitutpålæg svarer til den gældende lovs § 159, stk. 2.

Til § 44

Efter bestemmelsen foreslås, at der ydes ejeren erstatning for tabet, såfremt et servitutpålæg, der er meddelt efter § 43 eller værdien af nedrevne bygninger undtagelsesvis ikke modsvares af værdien af den offentligt støttede friarealforbedring. Servitutpålægget, der har karakter af en rådighedsservitut, indebærer ikke arealafståelse og begrænser således ikke byggeretten, der oftest udgør den væsentligste del af grundværdien. Rådighedsindskrænkningen modsvares typisk enten af den offentlige støtte til friarealforbedringen eller modsvares af værdien af friarealforbedringen.

Kun i helt særlige tilfælde kan der blive tale om erstatning. Det kan f.eks. være en situation, hvor den til arealet knyttede byggeret ikke er fuldt udnyttet og hvor yderligere byggeri som følge af grundens form forhindres af rådighedsservituten. Eller det kan være en situation, hvor en enkelt ejendom på en særlig byrdefuld måde bidrager til fællesanlægget.

Bestemmelsen svarer for så vidt angår fælles friarealer til den gældende lovs § 159, stk. 3.

Til § 45

Efter *stk. 1* kan kommunalbestyrelsen forlange, at private bygninger helt eller delvis skal afstås mod er-

statning. Afståelse kan kun finde sted med henblik på nedrivning af bebyggelsen og skal være begrundet i, at nedrivningen er nødvendig for at gennemføre friarealbeslutningen.

Kommunalbestyrelsen kan på samme måde forlange afståelse af rettigheder knyttet til ejendomme, som er omfattet af friarealbeslutningen, såfremt det er nødvendigt for at gennemføre beslutningen.

Efter den foreslåede *stk. 2* skal krav om afståelse skriftligt meddeles ejeren og andre, hvis rettigheder fremgår af tingbogen, eller som kommunalbestyrelsen er bekendt med. Samtidig med at kommunalbestyrelsen giver ejeren og andre meddelelse om, at en bygning skal afstås, er kommunalbestyrelsen forpligtet til at lade beslutningen herom tinglyse på ejendommen.

Ejeren kan efter *stk. 3* forlange hele ejendommen overtaget mod erstatning, når der forlanges afståelse af en bygning eller rettigheder som følge af servitutpålæg, og den tilbageblivende del af ejendommen vil få en sådan form, beliggenhed, eller beskaffenhed i øvrigt, at den ikke mere vil kunne anvendes som selvstændig ejendom med den hidtil gjorte brug.

Til § 46

Efter den foreslåede § 46 fastsættes erstatningen efter § 45, stk. 1, hvor kommunalbestyrelsen helt eller delvis forlanger afståelse af bygninger eller rettigheder med henblik på nedrivning for at kunne gennemføre friarealbeslutning for flere ejendomme, efter de i lov om offentlige veje nævnte taksationsmyndigheder.

I *stk. 2* foreslås det, at ejerens krav om overtagelse af hele ejendommen efter § 45, stk. 3, skal fremsættes for taksationsmyndighederne, jf. lov om offentlige veje. Fristen for fremsættelse af kravet foreslås at være 4 uger efter, at kommunalbestyrelsens afgørelse om afståelse af bygninger eller rettigheder er meddelt ejeren eller byfornyelsesnævnet har truffet afgørelse herom.

Bestemmelsen svarer for så vidt angår fælles friarealer til gældende lovs § 160, 2. pkt. og § 164, stk. 1.

Efter den foreslåede *stk. 3* finder reglerne i § 51, stk. 2 - 4 og 7, §§ 52-56, 63, 64, 66 og 67 i lov om offentlige veje tilsvarende anvendelse. Bestemmelserne indeholder regler for sagens behandling for taksationsmyndighederne og for erstatningens fastsættelse og udbetaling.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 164, stk. 2.

Efter den foreslåede *stk. 4* kan spørgsmål, der kan prøves af taksationsmyndighederne, ikke indbringes for domstolene, før overtaksationskommissionens af-