

Matrikeldirektoratet.
November 1986.

M.C.J.1986/154.

Udstykning, arealoverførsel, sammenlægning

Redegørelse nr. 2
om revision af udstykningsloven

Matrikeldirektoratet
Titangade 13, 2200 København N.
Tlf. 01 83 77 33/sekretariatskontoret.

FORORD

Matrikeldirektoratet udsendte i december 1986 sin første redegørelse om revisionen af udstykningsloven.

Nu foreligger redegørelse nr. 2, der indeholder forslag om forenkling af regler og procedurer for sager om udstykning, arealoverførsel og sammenlægning.

Matrikeldirektoratet har - ligesom det var tilfældet for den første redegørelses vedkommende - bedt andre myndigheder og en række foreninger m.v. om at udtale sig om redegørelsens forslag med henblik på udarbejdelse af forslag til en ny lov om udstykning og anden ejendomsregistrering.

Peter Jakobsen

INDHOLDSFORTEGNELSE.

	Side
1. <u>INDLEDNING.</u>	11
2. <u>NUVÆRENDE SAGSARTER.</u>	17
2.1. Udstykning	18
2.2. "Foreløbig deling"	19
2.3. Matrikulering	20
2.4. Skelforandring	21
2.5. Omdeling	22
2.6. Udskillelse af offentlig vej	22
2.7. Overførsel af areal ved ekspropriation eller jordfordelings- kendelse	24
2.8. Sammenlægning	25
2.9. Samnotering	25
2.10. Udskiftning	26
2.11. Fraskillelse af andel i fælleslod	26
2.12. Sagsarter i Københavns og Frederiksberg kommuner	27
2.13. Generelle regler	29
2.13.1 Udstykningsbekendtgørelsens afsnit 1 og 2	29
2.13.2. Udstykningskontrol	29
2.13.3. Forholdet til andre registre	30
3. <u>DE HENSYN, SOM PROCEDUREREGLERNE SKAL VARETAGE.</u>	33
3.1. Arealidentifikation	33
3.2. Sikring af parternes rettigheder	35
3.2.1. Aftalen	35
3.2.2. Parternes adkomst til at råde over ejendommene	37
3.3. Sikring af panthavernes rettigheder	38
3.3.1. Ved udstykning	38
3.3.2. Ved arealoverførsel	38
3.3.3. Ved sammenlægning	39

	Side
3.4.	Andre rettigheder over sælgers ejendom 40
3.5.	Panteforholdene i købers ejendom 42
3.6.	Kontrol med overholdelse af lovgivningen 43
3.6.1.	Udstykningskontrollen 43
3.6.2.	Tinglysningskontrollen 44
3.7.	Skatter og afgifter 45
3.8.	Registeroverensstemmelse 46
3.9.	Information m.v. 47
3.9.1.	Indledning 47
3.9.2.	Salgsindberetning 47
3.10.	Afsluttende bemærkninger 48
 4.	 <u>OVERVEJELSER OM FORENKLING.</u> 51
4.1.	Indledning 51
4.2.	Forenkling af sagsarter 53
4.3.	Arealidentifikation ved arealoverførsel 55
4.4.	Adkomstberigtigelse 59
4.4.1.	Indledning 59
4.4.2.	Behovet for tinglysning af overdragelsesdokument 59
4.4.3.	Undtagelser fra tinglysningskravet - Værdigrænse 52
4.4.4.	Forenkling af tinglysningsreglerne 67
4.5.	Panteforholdene i købers ejendom 72
4.6.	Sagsbehandlingstiden 73
4.7.	Sikkerheden i sagsbehandlingssystemet 75
 5.	 <u>HOVEDFORSLAG.</u> 83
5.1.	De matrikulære sagsarter 83
5.2.	Arealoverførsel 84
5.2.1.	Matrikulære regler 84
5.2.2.	Tinglysningsmæssige regler 86
 6.	 <u>VIRKNINGEN AF FORSLAGENE.</u> 91
6.1.	Færre sagsarter 91
6.2.	Et samlet regelsæt for arealoverførsler 93

	Side
6.3.	Lempelser og forenklinger af procedurer 95
6.4.	Anden lovgivning 97
7.	<u>ENKELTSPØRGSMÅL VEDRØRENDE Udstykning og Matrikulering.</u> 101
7.1.	Kontrolreglerne i udstykningslovens 101
	§§ 11A og 11B
7.1.1.	Indledning 101
7.1.2.	Vurderingspåtegning til kontrol med overholdelse af udstykningspligten 101
7.1.3.	Overensstemmelse mellem registrenes oplysninger 103
7.1.4.	Udstykningskort (parcelkort) 104
7.1.5.	Arealoplysning i skøder 106
7.2.	Matrikulering 107
7.2.1.	Dokumentation ved tinglysning af adkomst 107
7.2.2.	Ejendomsretten til gadejord o.lign. 107
7.3.	Fraskillelse af andel i fælleslod 108
7.4.	Forslag 111
7.5.	Virkningen af forslagene 113
8.	<u>ENKELTSPØRGSMÅL VEDRØRENDE AREALOVERFØRSEL.</u> 117
8.1.	Kontrolregler 117
8.2.	Uskadelighedsattest 118
8.3.	Jernbaner og offentlige veje 120
8.4.	Ekspropriations- og jordfordelingssager 123
8.5.	De rejste spørgsmål 124
9.	<u>ENKELTSPØRGSMÅL VEDRØRENDE SAMMENLÆGNING.</u> 129
9.1.	Indledning 129
9.2.	Adkomstforhold 130
9.3.	Ansøgning om sammenlægning 130
9.4.	Afslag på ansøgning om sammenlægning 132
9.5.	Forenkling af ejendomsbetegnelser på matrikelmyndighedens initiativ 134
9.6.	Forslag 135
9.7.	Virkningen af forslagene 136

<u>BILAGSFORTEGNELSE:</u>	Side
BILAG 1. <u>UDSTYKNING</u>	141
BILAG 2. <u>FORELØBIG DELING</u>	151
BILAG 3. <u>MATRIKULERING.</u>	161
BILAG 4. <u>SKELFORANDRING</u>	169
BILAG 5. <u>OMDELING</u>	177
BILAG 6. <u>UDSKILLELSE AF AREAL TIL OFFENTLIG VEJ</u>	183
BILAG 7. <u>EKSPPROPRIATIONER OG JORDFORDELINGER</u>	191
BILAG 8. <u>SAMMENLÆGNING</u>	213
BILAG 9. <u>UDSKIFTNING</u>	225
BILAG 10. <u>FRASKILLELSE AF ANDEL I FÆLLESLOD</u>	229
BILAG 11. <u>HENLÆGGELSE AF AREAL</u>	233
BILAG 12. <u>TINGLYSNINGSKONTROL</u>	239
BILAG 13. <u>MATRIKELVÆSENETS ORGANISATION</u>	247

1. **INDLEDNING.**

1. Indledning.

Matrikeldirektoratet udsendte i december 1985 den første redegørelse "Hovedspørgsmål ved revision af udstykningsloven" (i det følgende kaldet "redegørelse nr. 1"). Denne redegørelse omhandler problemer og forslag, der knytter sig til hovedbestemmelsen i udstykningsloven, nemlig selve pligten til at foretage udstykning eller anden form for matrikulær forandring. I redegørelse nr. 2 og i den følgende og sidste redegørelse (nr. 3) behandles de forskellige matrikulære sagsarter.

I det matrikulære system arbejdes der med et betydeligt antal forskellige sagsarter, der er undergivet hver sit regelsæt. Nogle regler er generelle og går igen fra den ene sagsart til den anden, andre er specielle for den pågældende sagsart. Samlet er der tale om et stort antal detailregler.

Disse regler for behandling af matrikulære sager er blevet til over en længere årrække. Baggrunden for opdelingen i de mange sagsarter er imidlertid ikke blot historiske forudsætninger, men også udstykningslovens begrebsbestemmelser og retlige og praktiske forskelle med hensyn til bl.a. ejerforhold, grundlaget for arealets afståelse og arealets beliggenhed i forhold til købers ejendom. For matrikeldirektoratets vedkommende er reglerne samlet i udstykningsloven (lovbekendtgørelse nr. 6 af 7. januar 1977), udstykningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 129 af 23. marts 1982 som ændret ved bekendtgørelse nr. 528 af 15. august 1986) og kontrolcirkulæret (cirkulære nr. 150 af 24. september 1980 som ændret ved cirkulære nr. 180 af 16. november 1984).

Reglerne er nært forbundne med regler i tinglysningslovgivningen. Samlet tilgodeser de behovet for sikring af ejendomsretten og af pante- og servitutrettigheder m.v. i forbindelse med ejendomsforandringer.

Reglerne er tillige grundlag for ejendomsvurdering og dermed bl.a. ejendomsbeskatning og for kontrol med overholdelsen af den offentlige lovgivning om overdragelse og anvendelse af fast ejendom.

Matrikeldirektoratet behandler for tiden 17-18.000 matrikulære sager hvert år. Antallet har tidligere været væsentligt større, i 1969 således o. 28.000 sager. Kun en fjerdedel af sagerne angår nu udstykning til oprettelse af en ny ejendom. De øvrige tre fjerdedele fordeler sig på de andre matrikulære sagsarter.

De sagsarter, der omhandles i denne redegørelse, vedrører matrikulær ændring af en eksisterende ejendom (og af umatrikuleret areal), hvorved der som følge af ejerens viljesbestemte disposition eller som følge af ekspropriation eller andet offentligretligt indgreb fragår eller tilgår ejendommen et areal.

Opdelingen mellem denne redegørelse og redegørelse nr. 3 er fundet praktisk ud fra de matrikulære og tinglysningsmæssige regler set som en helhed.

For de arter af matrikulære forandringer, der behandles i denne redegørelse, gælder således, at ændringer med hensyn til adkomst, pantehæftelser og servitutter skal ordnes i forbindelse med eller efter den matrikulære sags godkendelse, at forholdet til bestemmelser i anden lovgivning skal være tilgodeset, og at der skal være sørget for nødvendige adgangsveje til arealerne. For de sagsarter, der behandles i redegørelse nr. 3, skal de nævnte forhold typisk ikke tilgodeses. Noteringen i matrikel og tingbog kan her i de fle-

ste tilfælde betragtes som en berigtigelse i overensstemmelse med eksisterende forhold på stedet.

I redegørelse nr. 2 fremsættes der forslag til en forenkling og modernisering af de gældende regler. Forslagene vedrører især de sagsarter, hvori der overføres areal fra én ejendom til en anden. Disse sager omfatter henved halvdelen af de matrikulære sager, som matrikeldirektoratet i disse år behandler. Forslagene indebærer ændringer i både udstyknings- og tinglysningslovgivningen og vedrører navnlig sikringen af adkomst- og panteforhold ved arealoverførsel.

Forslagene tilsigter at opnå større overskuelighed i reglerne samt forenkling eller ophævelse af gældende procedureregler, hvor dette kan ske uden at svække varetagelsen af de samfundsmæssige hensyn, som de gældende regler tilgodeser. Det er således et mål at opnå en rigtigere balance mellem indsatsen af ressourcer ved sagsbehandlingen og den grad af sikkerhed, der må anses for nødvendig i systemet.

Sagsarterne i redegørelse nr. 3 udgør ikke en homogen gruppe, idet de omfatter dels tekniske ændringer af matriklens oplysninger, dels matrikulære ændringer som følge af hævds-erhvervelse, udskillelse af ældre offentlige vejarealer eller naturlig forskydning af grænsen mod salte og ferske vand, dels sager om skelsætning og endelig sager om optagelse, forandring og slettelse af private veje på matrikelkortet.

2. NUVÆRENDE SAGSARTER.

- 2.1. Udstykning
- 2.2. "Foreløbig deling"
- 2.3. Matrikulering
- 2.4. Skelforandring
- 2.5. Omdeling
- 2.6. Udskillelse af offentlig vej
- 2.7. Overførsel af areal ved ekspropriation eller jordfordelingskendelse
- 2.8. Sammenlægning
- 2.9. Samnotering
- 2.10. Udskiftning
- 2.11. Fraskillelse af andel i fælleslod
- 2.12. Sagsarter i Københavns og Frederiksberg kommuner
- 2.13. Generelle regler
 - 2.13.1 Udstykningsbekendtgørelsens afsnit 1 og 2
 - 2.13.2. Udstykningskontrol
 - 2.13.3. Forholdet til andre registre

2. Nuværende sagsarter.

I afsnit 2.1.-12. beskrives i korthed de forskellige sagsarter og i afsnit 2.13. omtales nogle generelle regler for disse sagsarter.

Bilag 1-11 indeholder detaljerede beskrivelser af de gældende regler og de anvendte procedurer for de matrikulære sagsarter, der behandles i denne redegørelse.

Bilag 12 indeholder en oversigt over en række væsentlige lovbestemmelser, der indeholder krav om erklæringer og tilladelser m.v. ved tinglysning af adkomstdokumenter.

Bilag 13 indeholder en beskrivelse af matrikelvæsenets organisation. I forbindelse med redegørelsens og bilagenes beskrivelse af procedurerne for de forskellige matrikulære sagsarter må man være opmærksom på, at de praktiserende landinspektørers eneret til at udføre matrikulært arbejde ikke gælder i Københavns og Frederiksberg kommuner og heller ikke i Sønderjylland. I disse områder udføres alt matrikulært arbejde af den pågældende matrikelmyndighed, jf. nærmere i bilag 13.

For nogle af sagsarternes vedkommende kan det ske, at approbationen på den matrikulære forandring må tilbagekaldes, fordi betingelserne for indførelsen af forandringerne i tingbogen ikke er til stede. Sådanne komplikationer forekommer dog kun i få tilfælde. De omtales ikke under de enkelte af de nuværende sagsarter i dette afsnit, men mere generelt senere i redegørelsen.

2.1. Udstykning.

Både i lovgivningen og i daglig tale anvendes ordet "udstykn-
ning" snart som et overbegreb for en række matrikulære æn-
dringer, snart som betegnelse alene for en enkelt matriku-
lær sagsart.

I udstykningslovens § 1, stk. 1, er ordet udstykning såle-
des anvendt som et overbegreb, der omfatter ethvert tilfæl-
de, hvor der disponeres på en sådan måde over en del af en
samlet fast ejendom eller af et umatrikuleret areal (salg,
pantsætning, bortleje for mere end 10 år), at det medfører
pligt til, at arealet fraskilles. I anden lovgivning anvendes
udtrykket udstykning ofte på tilsvarende måde som et overbe-
greb.

På grundlag af bestemmelsen i udstykningslovens § 1, stk.
1, kan udstykning imidlertid samtidig defineres som det for-
hold, at en del af en samlet fast ejendom fraskilles ejen-
dommen og gives egen matrikelbetegnelse. Herved får udtryk-
ket en snævrere betydning. I denne snævre forstand omfatter
det dels udstykning, hvorved der oprettes en ny ejendom,
dels udstykning hvor det matr.nr., der fraskilles, samtidig
indlægges under en anden ejendom. Udstykning af den sidst-
nævnte art behandles i afsnit 2.2.

Det er uden betydning for definitionen, om fraskillelsen
skyldes en privatretlig disposition eller et offentligret-
ligt indgreb (ekspropriation, jordfordelingskendelse). Kun
fraskillelse som følge af en privatretlig disposition kræver
matrikeldirektoratets approbation af udstykningen, men i
begge situationer skal fraskillelsen registreres i matriklen.
Det er i øvrigt ikke en forudsætning for udstykning, hvorved
der oprettes en ny ejendom, at der er indgået handel om det
areal, der ønskes fraskilt, men salg er ofte anledningen
til udstykning.

I 1985 behandlede matrikeldirektoratet ca. 4.500 sager, der indeholdt udstykning af en eller flere parceller til oprettelse af nye ejendomme.

Der henvises i øvrigt til bilag 1.

2.2. "Foreløbig deling".

Som nævnt i afsnit 2.1. omfatter begrebet udstykning (i den snævre forstand) efter udstykningslovens § 1, stk. 1, også de tilfælde, hvor en del af en ejendom tildeles eget matr.nr., fraskilles ejendommen og samtidig indlægges under en anden ejendom. Sager af denne art kaldes "foreløbig deling".

Når ansøgning om en sådan udstykning er indsendt til matrikeldirektoratet, og det er klarlagt, at ansøgningen kan imødekommes, får arealet tildelt et matr.nr. Det noteres, at dette matr.nr. hører til sælgers ejendom. Matrikeldirektoratet meddeler herefter, at udstykningsapprobation, hvorved det pågældende matr.nr. fraskilles sælgers ejendom og indlægges under købers ejendom, kan forventes meddelt, når det er godtgjort, at skødet på det nye matr.nr. til køberen er foreløbig indført i tingbogen, og at der ikke af hensyn til adkomst-, pante- og servitutforhold m.v. er noget til hinder for, at arealet sammenlægges med købers ejendom, jf. tinglysningslovens §§ 21-23. I nogle tilfælde vil købers ejendom (typisk en landbrugsejendom) bestå af flere matr.nre., der er forskelligt behæftet, og kravet fører da til, at alle matr.nre. i ejendommen må gøres ens behæftet. Når disse forhold er bragt i orden, sker udstykningen og sammenlægningen af arealet med købers ejendom i én proces. I de tilfælde, hvor der er mulighed for at anvende reglerne om omdeling eller skelforandring, foretrækker parterne normalt dette på grund af den enklere og billigere procedure, jf. det følgende.

Benævnelsen "foreløbig deling" anvendes imidlertid også i andre tilfælde, hvor udstykningsapprobation først kan meddeles, når nærmere angivne betingelser er opfyldt, og hvor betingelserne knyttes til et ved matr.nr. identificeret areal.

I 1985 behandlede matrikeldirektoratet ca. 3.600 sager, der medførte "foreløbig deling".

Der henvises i øvrigt til bilag 2.

2.3. Matrikulering.

Umatrikulerede arealer er arealer, der enten ikke er optaget i matriklen, eller som er optaget i matriklen med anden betegnelse end matr.nr.

Udstykningsloven anvender ikke udtrykket "matrikulering". På grundlag af reglerne i udstykningslovens § 1, stk. 1, og udstykningsbekendtgørelsen kan matrikulering defineres som tilfælde, hvor et umatrikuleret areal enten får tildelt eget matr.nr. eller på grundlag af en viljesbestemt eller offentligretlig disposition indlægges under en tilgrænsende ejendom uden at få tildelt eget matr.nr. Inddragelse under de tilgrænsende bredejendomme af umatrikulerede arealer, der fremkommer ved naturlig opgrøde fra havet, søer og vandløb, er således ikke matrikulering, men berigtigelse af matriklens dokumenter. Denne sagsgruppe behandles i redegørelse nr. 3.

Fremgangsmåden ved matrikulering af et areal, der skal udgøre en selvstændig ejendom, svarer i det væsentlige til udstykningsproceduren. Indførelse af adkomst i tingbogen på det matrikulerede areal sker således, efter at matrikeldirektoratet har approberet matrikuleringen. Hvis arealet derimod skal indlægges under en tilgrænsende ejendom, ligner fremgangsmåden proceduren ved skelforandring (jf. afsnit

2.4.), men da et umatrikuleret areal normalt ikke er optaget i tingbogen, er proceduren enklere. Inddragelsen sker som ved skelforandring uden tinglysning af skøde på arealet, men der gælder ikke som ved skelforandring nogen begrænsninger med hensyn til arealets størrelse eller værdi.

I Sønderjylland, hvor der ikke findes umatrikulerede arealer, behandles sager om f.eks. inddragelse af et nedlagt offentligt vejareal under en tilgrænsende ejendom enten efter reglerne for skelforandring eller i analogi med matrikuleringsreglerne for det øvrige land.

Matrikulering forekommer kun i et meget begrænset antal sager. Der henvises i øvrigt til bilag 3.

2.4. Skelforandring.

Skelforandring kan på grundlag af udstykningslovens § 16 defineres som tilfælde, hvor et ubetydeligt areal uden at få tildelt matr.nr. fraskilles en ejendom og forenes med en tilgrænsende ejendom, der tilhører en anden ejer. Adgangen til at foretage skelforandring er i lovbestemmelsen begrænset af, at arealets værdi ikke må overstige et beløb, der fastsættes af landbrugsministeren. Dette beløb er for tiden fastsat til 8.000 kr.

Ved skelforandring får det overførte areal ikke tildelt eget matr.nr., og overdragelsen sker uden tinglysning af skøde på arealet. Arealoverførslen i matriklen sker på grundlag af erklæring fra parterne, og betingelserne med hensyn til pantehæftelser og servitutter m.v. skal være opfyldt, når ansøgning om skelforandring indsendes til matrikeldirektoratet. Adkomsten i tingbogen betragtes som berigtiget ved indførelsen af forandringerne i overensstemmelse med matrikeldirektoratets meddelelse om approbation.

I 1985 behandlede matrikeldirektoratet ca. 1.800 sager, der

indeholdt en eller flere skelforandringer.

Der henvises i øvrigt til bilag 4.

2.5. Omdeling.

Omdeling kan på grundlag af udstykningslovens § 15 defineres som tilfælde, hvor et areal uden at få tildelt matr.nr. fraskilles en ejendom og forenes med en tilgrænsende ejendom, der tilhører samme ejer.

Ved omdeling får det overførte areal ikke tildelt eget matr.nr. Arealoverførslen i matriklen sker på grundlag af erklæring fra ejeren. Der er ifølge sagens natur ikke tale om overdragelse af arealet. Betingelser med hensyn til pantehæftelser, servitutter og grundbyrder skal ligesom ved skelforandring være opfyldt ved sagens indsendelse til matrikeldirektoratet.

I 1985 behandlede matrikeldirektoratet ca. 900 sager, der indeholdt en eller flere omdelinger.

Der henvises i øvrigt til bilag 5.

2.6. Udskillelse af offentlig vej.

Udstykningslovens § 17 anvender ikke udtrykket "udskillelse af offentlig vej", men udtrykket anvendes i udstykningsbekendtgørelsen som dækkende for fraskillelse af et areal fra en ejendom,

- når arealet på grundlag af aftale afstås til offentlig vej, eller
- når arealet i mindst 20 år har været optaget i vejregistret og har henligget uimodsiget i marken med de nuværende grænser.

Når et areal, som i mindst 20 år har været offentlig vej, udskilles, er der tale om en berigtigelse af matrikelkortet i overensstemmelse med ejendomsforholdene, som de har eksisteret på stedet i hævdetid. Sager af denne art behandles efter særlige regler og er nærmere omtalt i redegørelse nr. 3.

For at et nyere offentligt vejareal kan udskilles fra en ejendom, skal det, når ansøgning indsendes til matrikeldirektoratet, være godtgjort, enten at der er truffet aftale om, at arealet afstås fra den pågældende ejendom, eller at arealet har været vejareal og nu er besluttet optaget som offentlig vej. Desuden må forholdet med hensyn til pantehæftelser være ordnet, jf. udstykningslovens § 17. Tilsvarende regler anvendes, når der afgives areal til jernbane.

Vejbestyrelserne tinglyser normalt ikke deres adkomst til offentlige vejarealer. Udskilte offentlige vejarealer optages derfor i almindelighed ikke i tingbogen. Forandringerne for de ejendomme, der har afstået areal til offentlig vej, indføres i tingbogen på grundlag af matrikeldirektoratets meddelelse om vejudskillelsen.

Som det er nævnt i afsnit 9.1.2. i redegørelsen om hovedspørgsmål ved revision af udstykningsloven, er der truffet en generel beslutning om, at de umatrikulerede arealer, der er registreret i matriklen, skal tildeles matr.nr. med undertagelse af de udskilte offentlige vejarealer. Udskilte offentlige vejarealer registreres derfor fortsat i matriklen ved et litra og ikke ved matr.nr.

I Sønderjylland har imidlertid alle udskilte offentlige vejarealer matr. nr. Dette medfører, at sager om afståelse af areal til offentlig vej behandles enten efter reglerne om skelforandring eller i analogi med udskillelsesreglerne for det øvrige land.

I 1985 behandlede matrikeldirektoratet henved 1.000 sager,

der indeholdt udskillelse af et eller flere arealer til offentlig vej. En del af disse sager vedrørte udelukkende udskillelse af arealer til offentlig vej, men da ofte et stort antal arealer (længere vejstrækninger).

Der henvises i øvrigt til bilag 6.

2.7. Overførsel af areal ved ekspropriation eller jordfordelingskendelse.

Ved anlæg eller regulering af offentlige veje og jernbaner m.v. og ved jordfordelinger til forbedring af ejendomsstrukturen i et landbrugsområde sker der ofte overførsel af areal fra en ejendom til en anden. Grundlaget for arealoverførslen er en ekspropriationsbeslutning eller jordfordelingskendelse, og forandringerne i matriklen sker på grundlag af dette dokument.

Matrikeldirektoratets meddelelse om de matrikulære forandringer danner grundlag for berigtigelsen af tingbogen, og adkomsten til arealer, der er overført til anden ejendom, anses for berigtiget ved arealforandringen. For eksproprierede arealer, der ikke inddrages under tilgrænsende ejendomme, samt for hele matr.nre., der ved ekspropriation overføres til anden ejendom, berigtiges adkomsten på grundlag af en særlig tinglysningsfortegnelse, der udfærdiges i forbindelse med den matrikulære sag. Der udarbejdes ikke tinglysningsfortegnelse for arealer, der afstås til offentlig vej. I jordfordelingssager tinglyses endelig kendelse efter approbationen.

Matrikeldirektoratet har gennem de senere år årligt ekspederet 2-300 ekspropriationssager samt ca. 15 jordfordelings-sager.

Der henvises i øvrigt til bilag 7.

2.8. Sammenlægning.

Ved sammenlægning forstås ifølge udstykningslovens § 13, stk. 1, at arealer, der i matriklen er anført under flere matr.nre., sammenlægges til ét matr.nr. eller anføres som en samlet fast ejendom. Begrebet sammenlægning omfatter efter lovbestemmelsen således to væsentligt forskellige situationer, nemlig dels sammenlægning af to eller flere ejendomme til én samlet fast ejendom, dels sammenlægning af to eller flere matr. nre. indenfor samme ejendom til ét matr.nr.

Udtrykket sammenlægning anvendes imidlertid undertiden i en bredere betydning som dækkende også samnotering (jf. afsnit 2.9.).

Det er en betingelse for sammenlægning i den forstand, hvori udtrykket anvendes i udstykningslovens § 13, stk. 1, at det er godtgjort for matrikeldirektoratet, at adkomst- og panteforhold ikke er til hinder for sammenlægningen, jf. tinglysningslovens § 21.

Forandringerne som følge af sammenlægning berigtiges i tingbogen på grundlag af matrikeldirektoratets meddelelse.

I 1985 behandlede matrikeldirektoratet ca. 2.700 sager, hvori der skete sammenlægning. Herved udgik ca. 8.000 matr.nre. af matriklen.

Der henvises i øvrigt til bilag 8.

2.9. Samnotering.

Samnotering betyder, at noteringen i matriklen om landbrugspligt udvides til at omfatte matr.nre., der - uden at være omfattet af noteringen - ved seneste vurdering er henreg-

net til en landbrugsejendom, jf. landbrugslovens § 2. Ved samnotering stilles der ikke krav om, at panteforholdene skal være ordnet i overensstemmelse med bestemmelserne i tinglysningslovens § 21.

I 1985 behandlede matrikeldirektoratet ca. 900 sager, hvori man foretog samnotering.

Der henvises i øvrigt til redegørelse nr. 3.

2.10. Udskiftning.

En del matr.nre., der ved matrikuleringen i slutningen af 1700-tallet henlå i fællesskab, er stadig i matriklen registreret som fælleslodder. Ved udskiftning forstås, at en sådan fælleslod opdeles i parceller i et forhold, der svarer til de ideelle andele i fælleslodden. Hvis ikke samtlige andelsejere ønsker deres andel udlagt i marken, bliver der tale om en partiel udskiftning.

Udstykningsbekendtgørelsens § 34 indeholder regler om udskiftning, der svarer til reglerne i udskiftningsforordningen af 23. april 1781. Udskiftning af tørvemoser må dog foretages efter reglerne i indenrigsministeriets bekendtgørelse af 19. juli 1859.

En sag om udskiftning forekommer kun med flere års mellemrum.

Der henvises i øvrigt til bilag 9.

2.11. Fraskillelse af andel i fælleslod.

En ideel andel i en fælleslod er ofte i matriklen noteret som hørende til et bestemt matr.nr. I udstykningslovens § 1, stk. 3, er det bestemt, at når der til et matr.nr. ifølge

matriklen hører andel i en fælleslod, er andelen indbefattet under den pågældende samlede faste ejendom.

Fraskillelse af en ideel andel fra en samlet fast ejendom falder ikke ind under det udstykningsbegreb, der følger af udstykningslovens § 1, stk. 1, fordi der ikke er - og ikke kan være - tale om at tildele matr.nr. til en ideel andel. Da der dog er tale om fraskillelse af en del af en samlet fast ejendom, henregnes sager af denne art alligevel i udstykningsbekendtgørelsen (§ 28, stk. 1) under udstykning.

Hvis andelen ikke er ideel, men er udlagt som en afgrænset parcel i marken, sker fraskillelse ikke ved udstykning, men ved udskiftning.

Der er tale om ganske få sager pr. år.

Der henvises i øvrigt til bilag 10.

2.12. Sagsarter i Københavns og Frederiksberg kommuner.

Udstykningslovens kapitel I-VII, bortset fra §§ 2, 42a og 42b, gælder ikke i Københavns og Frederiksberg kommuner.

Frederiksberg kommune hørte indtil 1925 under matrikeldirektoratets område, og kommunen følger fortsat regler, der svarer til reglerne i det øvrige land. Dette gælder også i alt væsentligt med hensyn til de forskellige sagsarter.

Københavns kommune har siden 1690 haft eget matrikelvæsen, og de regler, der følges i kommunen, afviger på visse punkter fra reglerne i det øvrige land.

For så vidt angår udstykning til oprettelse af nye selvstændige ejendomme findes der regler, der svarer til reglerne for det øvrige land. Det samme gælder sager om sammenlægning

og matrikulering.

Når der overføres areal fra en ejendom til en anden tilgrænsende ejendom, eller når et umatrikuleret areal inddrages under en tilgrænsende ejendom, kaldes dette i Københavns kommune for "henlæggelse af areal". Det henlagte areal får ikke tildelt eget matr.nr.

Denne sagsart omfatter således sager, der i det øvrige land falder ind under

- foreløbig deling,
- inddragelse af umatrikuleret areal,
- skelforandring,
- omdeling, og
- arealoverførsel som følge af ekspropriation.

Ved henlæggelse af ubetydelige arealer anvendes normalt en værdigrænse, der svarer til værdigrænsen for skelforandring i det øvrige land. Arealer med værdi under 8.000 kr. kan således overføres fra en ejendom til en anden, uden at der tinglyses adkomst på arealet. Ved henlæggelse af arealer med større værdi må parterne efterfølgende sørge for berigtigelse af adkomsten ved tinglysning af skøde på det overførte areal til køberen.

Umatrikulerede arealer anføres ikke i den københavnske matrikel. Når en ejendom afgiver areal til et umatrikuleret areal, kaldes dette "afskrivning".

I 1985 behandledes i Københavns kommune:

- 7 udstykningssager
- 1 matrikuleringssag
- 31 sager om "henlæggelse" og
- 15 sager om sammenlægning.

Der henvises i øvrigt til bilag 11.

2.13. Generelle regler.

Der findes regler, som finder anvendelse på næsten alle de ovennævnte matrikulære sagsarter.

2.13.1. Udstykningsbekendtgørelsens afsnit 1 og 2.

Med hjemmel i udstykningslovens § 5, stk. 2, og §§ 41-42 indeholder udstykningsbekendtgørelsen regler, der gælder for de fleste matrikulære sager uden for Københavns og Frederiksberg kommuner. Bekendtgørelsens afsnit 1 indeholder således regler om udførelse af skelafmærkning, opmåling og arealberegning m.v., og afsnit 2 indeholder generelle bestemmelser om udformning af kort og opmålingsdokumenter samt om form og indhold af ansøgning til matrikeldirektoratet og af redegørelse for sagens indhold (skematisk redegørelse). Overvejelserne omfatter ikke disse regler.

2.13.2. Udstykningskontrol.

På grundlag af udstykningslovens § 2 er der i kontrolcirkulæret optaget generelle regler om udstykningskontrol. Udstykningskontrollen skal medvirke til, at der ikke i forbindelse med udstykning vil fremkomme overtrædelser af den del af lovgivningen, som omhandler udstykning og den tilsigtede anvendelse af arealerne. Kontrolcirkulæret indeholder således regler om, i hvilke tilfælde landinspektøren skal indhente erklæring fra de myndigheder, der administrerer den arealregulerende lovgivning. Reglerne gælder for sager om udstykning, omdeling, skelforandring og matrikulering, dog med enkelte undtagelser.

Udstykningskontrollen er vurderet positivt i betænkning om Håndhævelse af bygge- og miljølovgivningen (nr. 981/1983) og i betænkning om Samtidig Sagsbehandling (nr. 1035/1985).

Der er ikke fremsat ønsker om ændring af reglerne i kontrolcirkulæret, der i øvrigt løbende forhandles med de pågældende myndigheder i forbindelse med ændringer i lovgivningen.

Bestemmelserne forudsættes opretholdt.

Udstykningslovens § 2 gælder i de 2 hovedstadskommuner, men ikke kontrolcirkulæret.

2.13.3. Forholdet til andre registre.

Udstykningslovens §§ 10, 14 og 18 og udstykningsbekendtgørelsens § 60 indeholder regler om, at matrikeldirektoratet skal sende meddelelse om udstykningsapprobation og om godkendelse af andre matrikulære forandringer til den ansøgende landinspektør (i visse tilfælde bilagt attesteret udstykningskort) og til tinglysningsdommer og kommunalbestyrelse. Forandringerne skal indføres i tingbogen og det kommunale ejendomsstamregister (ESR).

Bestemmelserne forudsættes opretholdt.

Bestemmelserne gælder ikke i de 2 hovedstadskommuner, men tilsvarende regler følges.

3. DE HENSYN, SOM PROCEDUREREGLERNE SKAL VARETAGE.

- 3.1. Arealidentifikation
- 3.2. Sikring af parternes rettigheder
 - 3.2.1. Aftalen
 - 3.2.2. Parternes adkomst til at råde over ejendommene
- 3.3. Sikring af panthavernes rettigheder
 - 3.3.1. Ved udstykning
 - 3.3.2. Ved arealoverførsel
 - 3.3.3. Ved sammenlægning
- 3.4. Andre rettigheder over sælgers ejendom
- 3.5. Panteforholdene i købers ejendom
- 3.6. Kontrol med overholdelse af lovgivningen
 - 3.6.1. Udstykningskontrollen
 - 3.6.2. Tinglysningskontrollen
- 3.7. Skatter og afgifter
- 3.8. Registeroverensstemmelse
- 3.9. Information m.v.
 - 3.9.1. Indledning
 - 3.9.2. Salgsindberetning
- 3.10. Afsluttende bemærkninger

3. De hensyn, som procedurereglerne skal varetage.

I redegørelse nr. 1 om "Hovedspørgsmål ved revision af udstykningsloven" er der gjort nærmere rede for betydningen af en pålidelig ejendomsregistrering i matriklen og i samvirke med tinglysningssystemet. Der henvises til redegørelsens side 13-14 og 37-47.

I dette afsnit beskrives de matrikulære sagsarter med særligt henblik på, hvordan varetagelsen af de privatretlige og offentlige hensyn har påvirket procedurereglerne. Afsnittet danner baggrund for de overvejelser om ændringer, som refereres i afsnit 4, og for ændringsforslagene i afsnit 5.

3.1. Arealidentifikation.

Når et areal skal skilles fra en ejendom (eller et umatrikuleret areal) for at udgøre en selvstændig ejendom eller for at blive overført til en anden ejendom eller til offentlig vej, er det et fundamentalt krav, at den matrikulære sag indeholder oplysninger til at identificere arealet og til at registrere det i sammenhæng med de øvrige oplysninger i matriklen. Sagen skal derfor indeholde hovedkort, som viser ejendomssituationen og de ønskede forandringer, kort over eventuelle nye parceller samt måleblad og eventuelle andre opmålingsdokumenter (jf. afsnit 2.13.1.). Ved forelægelse af den matrikulære sag for andre myndigheder (jf. udstykningslovens § 2), vil der normalt medfølge oversigtskort og/eller kortmateriale som i den matrikulære sag.

Ved endelig indførelse af det første skøde på en udstykket parcel skal der efter udstykningslovens § 11 A medfølge det foran nævnte parcelkort, der nu er forsynet med oplysning om parcellens (nye) matr.nr. og attest af matrikeldirektoratet. Det sikres herved, at køberen modtager et kort over den nye ejendom, og man kan hindre fejl med hensyn til ombytning af skøder o.lign. (For Københavns og Frederiksberg kommuner har der tidligere været gældende en tilsvarende regel om, at der skulle medfølge målebrev, men denne regel er bortfaldet. Matrikelmyndighederne i de 2 kommuner sørger dog altid for, at parterne modtager et nyt eller et ajourført kort over deres ejendomme). Tinglysningsfortegnelse over arealer, der er eksproprieret i henhold til ekspropriationsprocesloven, kan tinglyses som adkomst uden forevisning af kopi af matrikelkort, jf. tinglysningsbekendtgørelsens § 36.

Ved relaxsation af en ny parcel fra pantegælden i sælgers ejendom er parcellen efter udstykningsapprobationen identificeret både ved matr.nr., arealstørrelse og det nævnte kortmateriale.

Til brug for vurderingsmyndighedernes vurdering af nye parceller og eventuel omvurdering af ejendomme, der afgiver eller modtager areal, er der med meddelelsen om approbationen fremsendt kopi af den matrikulære sags hovedkort.

Det er imidlertid ofte nødvendigt, at der allerede forud for udarbejdelsen af den matrikulære sag foreligger kortmateriale og/eller måleblad til identifikation af arealer, der ønskes fraskilt som selvstændige ejendomme eller overført til andre ejendomme.

I forbindelse med tinglysning af foreløbigt skøde på en endnu udstykket parcel forlanger tinglysningsdommerne således normalt, at der medfølger kortmateriale udarbejdet af en landinspektør. Herved kan parcellen identificeres således, at der f.eks. ikke sker ombytning i forhold til eventuelle andre parceller, der er under udstykning fra ejendommen.

Er der tale om foreløbig deling, giver de nuværende procedureregler panthaverne en ganske tilsvarende sikkerhed med hensyn til identifikation af det areal, der skal udgå af pantet, som ved relaksation efter udstykningsapprobation. Panthaversamtykke skal således først foreligge, når arealet har fået tildelt et matr.nr., og der foreligger et attestet kort over arealet. Panteopgøret sker i disse tilfælde som et led i sagsbehandlingen mellem den foreløbige deling og udstykningsapprobationen.

Ved omdeling kan arealer af betydelig værdi og størrelse fraskilles uden at få tildelt eget matr.nr., og panthaverne har da ikke den samme sikkerhed med hensyn til identifikation af arealet, men kan naturligvis forlange, at der foreligger kort eller måleblad udarbejdet af landinspektøren.

3.2. Sikring af parternes rettigheder.

3.2.1. Aftalen.

De matrikulære regler sikrer, at parterne får påvist beliggenheden af nye skel i marken. I alle tilfælde, hvor der er tale om handel mellem private parter, forlanges der en skriftlig erklæring fra parterne om, at de godkender skellet, som det fremtræder i marken. Ordningen medvirker til at hindre efterfølgende strid mellem parterne om afgrænsningen af det areal, handelen vedrører.

Ved tinglysning af aftalen kan køberen sikre sig mod dobbeltsalg og mod efterfølgende kreditorer i sælgers ejendom, jf. tinglysningslovens § 1. Køberen har derfor interesse i at sikre sig på denne måde, så snart der er indgået aftale om handelen. En aftale om afhændelse af en del af en ejendom kan imidlertid - som følge af bestemmelserne i tinglysningslovens § 10, stk. 1, og udstykningslovens § 1, stk. 1 - ikke tinglyses som adkomst for køberen. Aftalen (slutseddel, be-

tinget skøde) må derfor tinglyses foreløbigt som byrde på sælgers ejendom og med frist til opnåelse af udstykningsapprobation eller anden matrikulær godkendelse. Dette sker i praksis i vid udstrækning.

Ved ekspropriationer og jordfordelinger, der gennemføres ved kendelse, sker der på tilsvarende måde en foreløbig tinglysning af ekspropriationsbeslutningen eller kendelsen. Den foreløbige tinglysning sker uden fastsættelse af frist til matrikulær berigtigelse, for ekspropriationernes vedkommende dog kun når de sker i henhold til ekspropriationsprocesloven.

Ved udskillelse af arealer til offentlig vej følger det af § 88 i vejloven, at vejmyndighedens ejendomsret til arealerne sikres alene ved udskillelsen i matriklen.

Ved private handeler om arealer af ringe værdi, f.eks. ved skelforandring, forekommer det kun sjældent, at køber sikrer sine rettigheder ifølge aftalen ved tinglysning. Når tingbogens oplysninger om ejendommens fremtidige arealstørrelse er berigtiget på grundlag af oplysningerne i approbationsskrivelsen, antages det i praksis, at købers adkomst til arealet er sikret på samme måde som ved tinglysning af et skøde, men det fremgår ikke af tinglysningslovens bestemmelser.

Ved foreløbige delinger forlanges det, at skøde til køberen er foreløbig indført i tingbogen, før der kan meddeles approbation på udstykningen. Det foreløbige skøde må ikke være betinget af andet end approbationen, altså ikke af købesummens betaling.

3.2.2. Parternes adkomst til at råde over ejendommene.

Ved alle matrikulære ændringer, som ikke skyldes ekspropriation m.v., skal ansøgningen til matrikeldirektoratet vedlægges en erklæring fra parterne om, at de bemyndiger den praktiserende landinspektør til at ansøge om den pågældende ændring.

Ved udstykning til oprettelse af en ny ejendom sikrer matrikeldirektoratet sig ikke, at den angivne ejer af ejendommen har adkomst ifølge tingbogen. Matrikeldirektoratet påser heller ikke, om der er hindringer for, at en angiven køber af en ny parcel kan erhverve adkomst på parcellen. Skulle der senere i forbindelse med kontrollen ved tinglysning af adkomst på parcellen vise sig hindringer for salget til den pågældende køber, vil dette ikke bevirke, at udstykningen må annulleres. Ejeren har mulighed for at afhænde parcellen til en anden køber.

Ved arealoverførsel efter foreløbig deling sikrer matrikeldirektoratet sig - før udstykningen approberes, og arealet sammenlægges med købers ejendom - ved attest fra dommeren, at skødet til køberen er foreløbigt tinglyst som byrde på sælgers ejendom, og at køberen er anført i tingbogen som ejer af den ejendom, arealet skal sammenlægges med.

Ved andre arealoverførsler og ved sammenlægning skal ansøgningen til matrikeldirektoratet vedlægges dommerattest om, hvem der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over ejendommene. Matrikeldirektoratet kontrollerer på dette grundlag, at underskriverne af partserklæringen kan disponere over ejendommene. Ordningen skyldes for arealoverførslers vedkommende, at overførslen sker uden oprettelse og tinglysning af adkomstdokument. Det kan imidlertid forekomme, at de matrikulære forandringer ikke kan noteres i tingbogen på grundlag af matrikeldirektoratets approbationsskrivelse, fordi ejerforholdet er ændret, efter at dommeren har afgivet attesten.

3.3. Sikring af panthavernes rettigheder.

3.3.1. Ved udstykning.

Ved udstykning af parceller til oprettelse af nye ejendomme indgår ordning af panteforholdene i sælgers ejendom ikke i den matrikulære sags behandling. En udstykket parcel er fortsat omfattet af panterettigheder i den ejendom, hvorfra parcellen er udstykket. Hvis der som byrde på ejendommen har været tinglyst et foreløbigt skøde på parcellen, vil tinglysningsdommeren i almindelighed oprette et nyt ejendomsblad i tingbogen, straks når matrikeldirektoratets approbation af udstykningen foreligger. Køber anføres som ejer af parcellen med retsanmærkning om pantegæld. Forholdet til panthaverne løses således efter udstykningsapprobationen, og pantet i den oprindelige ejendom hviler på den nye parcel, indtil der relaxeres.

Hvis et areal fraskilles til oprettelse af en ny ejendom ved ekspropriation (evt. jordfordelingskendelse), vil procedurereglerne for ekspropriationen (jordfordelingen) sikre panthavernes rettigheder.

3.3.2. Ved arealoverførsel.

I de tilfælde, hvor et areal i en matrikulær sag overføres direkte fra én ejendom til en anden, er det derimod nødvendigt at sikre panthavernes rettigheder inden approbationen. Dette sker efter reglerne i tinglysningslovens § 23. Det er derfor en forudsætning for den matrikulære sags ordning, at der foreligger attest fra tinglysningsdommeren om, at reglerne i § 23 er iagttaget.

Hovedreglen i tinglysningslovens § 23 er (stk. 1), at panthaverne ved tinglyst påtegning på pantebrevene skal have givet samtykke til arealets frigørelse for panthæftelserne, før approbation kan meddeles. En undtagelse gælder (stk. 2),

når det overførte areal er ubetydeligt i forhold til ejendommens størrelse og værdi. I sådanne tilfælde kan en uskadelighedsattest fra dommeren "og to af ham tilkaldte på dette område særlig kyndige mænd" træde i stedet for panthaversamtykke. I praksis udarbejdes og underskrives uskadelighedsattesten af den praktiserende landinspektør, der indhenter en påtegning fra en af kommunens vurderingsmænd. Derefter fremsender landinspektøren attesten til tinglysningsdommeren med anmodning om, at dommeren tiltræder attesten.

Det kan imidlertid ske, at der i perioden mellem dommerens udstedelse af attesten og matrikeldirektoratets approbation på arealoverførslen opstår og tinglyses nye panterettigheder eller begæres tvangsauktion over den arealafgivende ejendom. Matrikeldirektoratet vil i almindelighed ikke få kendskab hertil, før approbationen er meddelt. Approbationen må da eventuelt tilbagekaldes. Sådanne tilfælde forekommer dog yderst sjældent.

I tilfælde, hvor et areal fraskilles en ejendom og overføres til en anden på grundlag af jordfordelingskendelse eller ekspropriation, vil procedurereglerne for jordfordelingen, henholdsvis ekspropriationen sikre panthavernes rettigheder. Ordningen af panteforholdene i den arealafgivende ejendom skal derfor ikke dokumenteres overfor matrikelmyndigheden.

3.3.3. Ved sammenlægning.

Ved sammenlægning af ejendomme skal der foreligge attest fra tinglysningsdommeren efter reglerne i tinglysningslovens § 21, før sammenlægningen noteres i matriklen. Bestemmelserne i § 21 foreskriver, at der ved sammenlægning skal finde et opgør sted mellem de tinglyste panthavere i ejendommene, hvorved hæftelsernes prioritet er blevet indbyrdes fastlagt. Fastlæggelse af prioriteten skal ske ved tinglyst påtegning på pantebrevene. Hvis ejendommene er under-

givet de samme hæftelser, eller kun den ene af ejendommene er behæftet, kan dommerens attest oplyse dette.

Når en ikke pantsat ejendom eller en del af en sådan sammenlægges med en pantsat ejendom, omfatter de tinglyste hæftelser på den pantsatte ejendom efter bestemmelserne i tinglysningslovens § 24 hele den fremtidige ejendom. Panthaverne får imidlertid prioritet efter eventuelle servitutter og andre byrder på det tillagte areal.

3.4. Andre rettigheder over sælgers ejendom.

En aftale om afhændelse af en del af en ejendom kan stride mod andre tinglyste rettigheder i sælgers ejendom, f.eks. forkøbsret for andre end den aktuelle køber eller servitutter om udstykningsforbud, parcelstørrelser o.l.

Det påhviler tinglysningsdommeren at påse, at der ikke sker udstykning eller anden form for fraskillelse af en del af en ejendom og salg af det pågældende areal i strid med tinglyste rettigheder i sælgers ejendom.

For at undgå, at eksistensen af sådanne "hindrende" rettigheder først konstateres efter udstykningsapprobationen, har Den danske Landinspektørforening i "Vedtægt for Landinspektørvirksomhed" fra 1974 forpligtet sine medlemmer til at foretage undersøgelse af, om tinglyste servitutter m.v. vil være til hinder for gennemførelse af en ønsket udstykning m.v.

Efter tinglysningslovens § 22 skal der ske en fordeling af servitutter (og grundbyrder), inden der kan tinglyses endelig adkomst på udstykkede parceller. Der skal således foreligge en attest fra dommeren om, hvorvidt de tinglyste servitutter hviler på hele ejendommen eller kun på de enkelte parceller, den er blevet opdelt i, og da hvilke. Som grundlag for denne attest kan dommeren forlange en erklæring fra

landinspektøren, og dette sker i praksis altid. Ved tinglysning af skøderne på parcellerne indfører dommeren de relevante servitutter på parcellerne. Hvis et areal er fraskilt til oprettelse af en ny ejendom ved ekspropriation i henhold til ekspropriationsprocesloven, drager kommissarius ved statens ekspropriationer omsorg for tinglysning af pålagte servitutter og aflysning af servitutter, der er bortfaldet ved ekspropriationen.

I tilfælde, hvor et areal i en matrikulær sag overføres direkte fra én ejendom til en anden, er det nødvendigt, at der foreligger servituterklæring fra landinspektøren senest på det tidspunkt, hvor forandringerne indføres i tingbogen på grundlag af oplysningerne i approbationsskrivelsen. Også ved arealoverførsel på grundlag af ekspropriation eller jordfordelingskendelse skal der foreligge servituterklæring. I sager om matrikulære ændringer som følge af ekspropriation i henhold til ekspropriationsprocesloven eller som følge af jordfordelingskendelse udarbejdes servitutredegørelse eller servituterklæring dog henholdsvis af kommissariatet eller jordfordelingskontoret og først efter, at forandringerne er foretaget i matriklen. Oplysningerne foreligger derfor ikke for tinglysningskontoret samtidig med meddelelsen om de matrikulære forandringer. Dette forhold giver anledning til betydelige praktiske vanskeligheder for tinglysningskontorerne og problemer af retlig karakter.

Enkelte sagsarter, f.eks. vejudskillelsessager, mangler regler om, at der skal foreligge servitutattest. Der henvises til overvejelserne herom i afsnit 8.3.

Der kan i visse tilfælde være tale om, at servitutter, der kan have hæftelsesmæssig betydning, overføres til købers ejendom i forbindelse med foreløbig deling m.v. De gældende regler tilgodeser ikke de problemer, der kan opstå ved at byrdefulde servitutter overføres til anden ejendom. Det må formentlig påhvile den private rådgiver (landinspektør/advokat) at gøre køber og panthavere i købers ejendom bekendt

med, at der bliver tale om overførsel af servitutter, der kan medføre pengeforpligtelser. Det kan eksempelvis være en pligt til opfyldning og tilplantning af et areal, hvorfra der er udvundet råstoffer.

3.5. Panteforholdene i købers ejendom.

Tinglysningslovens § 10, stk. 1, (og udstykningslovens § 1, stk. 1) medfører, at man ikke kan stifte en panteret over en del af en ejendom uden at foretage udstykning. Tinglysningslovens §§ 21, 23 og 24 supplerer denne regel.

Efter tinglysningslovens § 23 skal et areal, der overføres fra én ejendom til en anden, være frigjort for hæftelser, og efter § 24 vil pantehæftelserne i den modtagende ejendom brede sig over det overførte areal. Dette gælder også, når en hel, ikke pantsat ejendom sammenlægges med en pantsat ejendom.

Efter § 21 vil sammenlægning af to ejendomme, som er forskelligt behæftede, nødvendiggøre et panthaveropgør til fastlæggelse af prioriteters rækkefølge i den sammenlagte ejendom.

Ved skelforandring og omdeling m.v. og ved foreløbig deling skal der således efter de nævnte bestemmelser være sikkerhed for, at det areal, der overføres, vil være frigjort for pantehæftelser på overførselstidspunktet.

I ret få tilfælde består modtagerejendommen imidlertid af flere matr.nre., der er forskelligt behæftede. Uens behæftelse af de forskellige dele af en ejendom giver vanskeligheder i forbindelse med registrering i tingbogen af rettigheder over den pågældende ejendom og kan ved tvangsauktion føre til, at ejendommen bliver opsplittet i flere ejendomme.

Tinglysningslovens § 21 omfatter ikke den situation, hvor et ubehæftet areal skal sammenlægges med en ejendom, der består af flere uensartet behæftede matr.nre.

Når et helt matr.nr. er blevet frigjort for hæftelserne i sælgers ejendom og (ved foreløbig deling) skal sammenlægges med købers ejendom, nødes man derfor - såfremt bestemmelserne i tinglysningslovens § 24 om, at der skal ske panteudvidelse, og at denne skal kunne noteres i tingbogen, jf. udstykningslovens § 14 - til at anvende bestemmelserne i tinglysningslovens § 21 analogt. Dette synes da også at være praksis, uanset at lovgrundlaget ikke er ganske klart.

Hvis et areal derimod fraskilles en ejendom og indlægges direkte under et matr.nr. i købers ejendom (skelforandring, omdeling o.s.v.), kan panteudvidelse efter § 24 finde sted inden for det supplerede matr.nr.'s rammer. I sådanne tilfælde kræves det derfor næppe fra tinglysningskontorernes side, at der finder panteopgør sted i købers ejendom.

I praksis vil et areal, der overføres til en anden ejendom, iøvrigt ikke altid blive frigjort for hæftelser, og i så tilfælde vil kravet om inddragelse under købers ejendom udløse et panteopgør i overensstemmelse med tinglysningslovens §§ 21 og 24.

3.6. Kontrol med overholdelse af lovgivningen.

3.6.1. Udstykningskontrollen.

Kontrollen med, at der ikke i forbindelse med matrikulære ændringer vil fremkomme overtrædelser af den arealregulerende lovgivning, jf. udstykningsloven § 2, udøves af matrikelmyndighederne og altid forud for approbationen. Kontrollen udøves på grundlag af erklæringer fra landinspektør og kommunalbestyrelse, jf. udstykningslovens § 8.

I jordfordelings- og ekspropriationssager påhviler det jordfordelingsmyndigheden henholdsvis den eksproprierende myndighed at påse lovgivningens bestemmelser overholdt.

3.6.2. Tinglysningskontrollen.

Efter tinglysningslovens § 15 skal tinglysningsdommeren påse, at der ikke efter tingbogens udvisende er noget til hinder for tinglysning af et anmeldt dokument. Der gælder derimod ikke nogen generel lovbestemmelse om, at dommeren skal påse, at dokumentet ikke strider mod lovgivningen. Enkelte love indeholder imidlertid udtrykkelige bestemmelser om kontrol i forbindelse med tinglysning af dokumenter, eller kontrollen er forudsat i den pågældende lovbestemmelser. Sådanne bestemmelser kræver ofte særlige oplysninger i adkomstdokumentet eller særlige erklæringer forevist. Det gælder ved tinglysning af adkomstdokumenter eksempelvis skovloven (fredskovspligt), landbrugsloven (erhvervelsesreglerne) og sommerhusloven (selskabers erhvervelse). Der henvises i øvrigt til bilag 12.

I de tilfælde, hvor et afhændet areal i tingbogen overføres direkte fra én ejendom til en anden uden tinglysning af et adkomstdokument, er der ingen regler om, at tinglysningsmyndighederne skal udøve kontrol med de omtalte bestemmelser overholdelse. Dette har imidlertid ikke voldt vanskeligheder, måske fordi arealoverførsel uden tinglysning af adkomstdokument i praksis kun er sket ved skelforandringer, hvor der er tale om afhændelse af arealer af ringe størrelse og værdi og ved afståelse af areal til offentlig vej o.lign.

3.7. Skatter og afgifter.

Adkomstdokumenter er stempelpligtige i henhold til stempelafgiftslovens § 38. Stempelpligten indtræder ved dokumentets oprettelse.

Stempelafgiften udgør 1.2 % af købesummen, dog mindst 1.2 % af ejendomsværdien. Bliver den beregnede stempelafgift mindre end 50 kr., bortfalder afgiften. Når dokumentet indleveres til tinglysning, skal det være forsynet med kommunens (vurderingssekretariatets) påtegning om ejendomsværdien eller om, at ejendommen ikke er selvstændigt vurderet.

Ved tinglysning af et adkomstdokument kontrollerer tinglysningsdommeren, at reglerne om stempelafgift er overholdt. Også ministerierne er anholdelsespligtige myndigheder.

Ved tinglysning af ethvert dokument, der skal indføres i tinglysningskontorets dagbog, skal der endvidere betales en afgift på 400 kr., jf. retsafgiftslovens § 41a.

I henhold til udstykningsafgiftsloven skal der ved ekspositionen af udstykningssager, herunder ved foreløbig deling, betales en afgift til statskassen (se bilag 1). Afgiften andrager 2.700 kr. for hver fraskilt parcel, for en landbrugsparcel dog kun 800 kr. Overstiger parcellens værdi ikke 17.000 kr., er den imidlertid afgiftsfri. Afgiften opkræves af matrikeldirektoratet. Udstykningsafgiftsloven gælder ikke i Københavns og Frederiksberg kommuner, men de to kommuner har i medfør af udstykningslovens § 43 fastsat regler om gebyrer, der i det væsentlige svarer til udstykningsafgiften.

Der betales ikke udstykningsafgift for matrikulering, skelforandring, og vejudskillelse m.v. Dette skyldes et ønske om at billiggøre gennemførelsen af sådanne matrikulære ændringer, som det offentlige er interesseret i at få registreret, men som parterne ikke altid er tilskyndet til at foretage. Heller ikke for omdeling skal der betales udstykningsafgift.

For arealoverførsler som følge af ekspropriation eller jordfordelingskendelse svares ikke udstyknings- eller stempelafgift, jf. udstykningsafgiftslovens § 3, stk. 2, og stempelafgiftslovens § 83.

3.8. Registeroverensstemmelse.

Bestemmelserne i udstykningslovens §§ 11 A og 11B om kontrol skal sikre, at der ikke tinglyses endelig adkomst på et areal, der er en del af en ejendom, jf. udstykningslovens § 1, og skal sammen med reglerne i § 10 sikre, at der er overensstemmelse mellem de matrikulære oplysninger i matrikel, tingbog og det kommunale ejendomsstamregister. I registerkontrollen indgår følgende elementer:

- matrikeldirektoratet skal underrette tinglysningsdommeren og kommunen om approbationen med henblik på opdatering af tingbogen og ejendomsstamregistret,
- skøder på nye parceller skal, før de indføres endeligt i tingbogen, have påtegning fra kommunens vurderingssekretariat om approbationens dato, om parcellens arealstørrelse og om eventuelle forpligtelser, der ifølge approbationen hviler på parcellen,
- dommeren skal til matrikeldirektoratet indberette uoverensstemmelser mellem oplysningerne i tingbogen og oplysningerne i påtegningen fra vurderingssekretariatet.

Reglerne om skødepåtegning i henhold til udstykningslovens § 11 gælder ikke tinglysningsfortegnelser, der lyses som adkomst i ekspropriationssager efter ekspropriationsprocessloven, når fortegnelsen er udarbejdet af matrikeldirektoratet (jf. tinglysningsbekendtgørelsens § 36).

Bestemmelserne i udstykningslovens §§ 11 A og 11 B om påtegning fra vurderingsmyndighederne er opdelt, så § 11 A vedrører tinglysning af det første skøde på en nyoprettet ejendom, medens § 11 B vedrører øvrige adkomstdokumenter. Logisk er bestemmelserne vanskelige at adskille, og praksis på tinglysningskontorerne synes da også forskellig med hensyn til, hvornår det kræves, at vurderingsmyndigheden skal oplyse, om arealet udgør en del af en samlet fast ejendom.

3.9. Information m.v.

3.9.1. Indledning.

En del af de oplysninger, der fremkommer i forbindelse med overdragelse og pantsætning af fast ejendom, offentliggøres til orientering eller videregives til statistiske formål.

3.9.2. Salgsindberetning.

Når et dokument om overdragelse af fast ejendom indleveres til påtegning efter § 38 i lov om stempelafgift, skal erhververen give oplysning om overdragelsen og vilkårene for denne i en salgsindberetning (jf. § 37 i skattestyrelsesloven, lov nr. 281 af 8. juni 1977). Dokumentet må ikke forsynes med påtegning om ejendomsværdien, før behørig salgsindberetning er modtaget. Salgsindberetningen skal indeholde oplysning om salgssummen, salgssummens enkelte berigtigelsesposter og øvrige vilkår for overdragelsen. Indberetningen skal gives på et særligt skema.

Det kommunale vurderingssekretariat, der giver påtegning efter stempelafgiftslovens § 38, skal sende salgsindberetningerne til statsskattedirektoratet.

Indberetningerne danner grundlag for de salgslister og salgssatistikker vedrørende frivillige overdragelser, som statsskattedirektoratet udarbejder, herunder forslagene til ejendomsværdi. Oplysningerne indgår endvidere i vejledende materiale, der udsendes af direktoratet, og i statens vurderingsregister (SVUR), der bl.a. anvendes ved udarbejdelsen af vurderingsforslag.

3.10. Afsluttende bemærkninger.

De gældende regler er, som det fremgår, opbygget på en må-

de, der giver stor sikkerhed i omsætningen og i det ejendomsretlige registersystem. Desuden medfører reglerne, at det kun rent undtagelsesvis forekommer, at en approbation på udstykning m.v. må tilbagekaldes, fordi betingelserne for den matrikulære forandring ikke var til stede.

En sådan situation kan dog opstå i sager om foreløbig deling, skelforandring, omdeling og sammenlægning, såfremt ejer- eller panteforhold er ændret, efter at tinglysningsdommeren har udstedt attest herom, jf. afsnit 3.2.2. og 3.3.2.

Det kan også forekomme, at en udstykningsapprobation må tilbagekaldes, fordi en udstykningstilladelse meddelt efter anden lovgivning er blevet påklaget og omgjort. Matrikeldirektoratet har imidlertid i kontrolcirkulærets afsnit 5.2. fastsat regler om, at landinspektøren, hvis han er bekendt med, at der er indgivet klage, ikke må indsende ansøgning til matrikeldirektoratet, før klagen er endelig afgjort. Hvis ansøgning allerede er indsendt, skal landinspektøren oplyse matrikeldirektoratet om klagen. Herudover har matrikeldirektoratet truffet aftaler med andre ministerier og med overfredningsnævnet om at blive orienteret. Det er derfor nu yderst sjældent, at udstykningsapprobationer må tilbagekaldes, fordi en tilladelse efter anden lovgivning er blevet omgjort.

4.

OVERVEJELSER OM FORENKLING.

- 4.1. Indledning
- 4.2. Forenkling af sagsarter
- 4.3. Arealidentifikation ved arealoverførsel
- 4.4. Adkomstberigtigelse
 - 4.4.1. Indledning
 - 4.4.2. Behovet for tinglysning af
overdragelsesdokument
 - 4.4.3. Undtagelser fra tinglysningkravet - Værdigrænse
 - 4.4.4. Forenkling af tinglysningsreglerne
- 4.5. Panteforholdene i købers ejendom
- 4.6. Sagsbehandlingstiden
- 4.7. Sikkerheden i sagsbehandlingssystemet

4. Overvejelser om forenkling.

4.1. Indledning.

Det nuværende system er karakteriseret ved mange begreber og mange regelsæt. Dette er ikke til særlig ulempe for de praktiserende landinspektører, men for andre (borgere, advokater, låneinstitutioner, myndigheder o.s.v.) er systemet mindre overskueligt, og allerede af denne grund bør det overvejes at forenkke begrebsapparatet.

En forenkling af de gældende regler for behandling af sager om matrikulære forandringer kan ske ved at reducere antallet af sagsarter. Dette vil forudsætte, at detaljeringsgraden af de nugældende regler kan nedsættes, men reglerne vil da blive mere overskuelige og derved lettere tilgængelige for andre end landinspektører. Spørgsmålet om en sådan forenkling behandles i afsnit 4.2.

En forenkling kan imidlertid tillige ske ved at ændre eller ophæve nogle af de gældende procedureregler. I overvejelserne herom må bl.a. indgå de muligheder, som anvendelsen af edb-teknikken frembyder. Det må tillige indgå i overvejelserne, om det er nødvendigt at opretholde den meget høje grad af sikkerhed, som de nuværende regler sigter på. Dette spørgsmål må overvejes også ud fra hensynet til omkostninger og ekspeditionstid for sagerne.

Der er derfor grund til at foretage en sammenligning af procedurerne for de forskellige sagsarter.

Proceduren for skelforandring er væsentlig enklere end for udstykning. Det har sammenhæng med, at reglerne kun kan anvendes, hvis det overførte areal er af ringe værdi, og at det fraskilte areal bliver indlagt under en tilgrænsende ejendom.

Når et areal fraskilles ved ekspropriation, er både de matrikulære og de tinglysningsmæssige procedurer væsentligt enklere end ved almindelige udstykninger til oprettelse af nye ejendomme. Det skyldes navnlig, at alle rettigheder over det eksproprierede areal bortfalder som en lovbestemt følge af ekspropriationen, og at panthavere har fortrinsret til ekspropriationserstatningen.

Sager om foreløbig deling er undergivet mere komplicerede regler end både sager om udstykning til oprettelse af nye ejendomme og skelforandrings- og ekspropriationssager. Det skyldes et ønske om at sikre, at det areal, der skal fraskilles en ejendom, bliver indlagt under en bestemt anden ejendom og ikke på noget tidspunkt under sagsbehandlingen kan afhændes til anden side.

Den procedure, der anvendes i Københavns kommune, når et areal skal overføres fra en ejendom til en anden, svarer for små arealers vedkommende til skelforandringsproceduren. For større arealers vedkommende svarer den til proceduren for foreløbig deling, men er dog væsentlig enklere.

En sammenligning af procedurerne for de forskellige sagsarter, der vedrører overførsel af areal fra én ejendom til en anden, viser således,

- at skelforandring har den enkleste procedure, der ikke nødvendiggør lysning af adkomst på arealet, men kun kan anvendes ved arealer af ringe størrelse og værdi,
- at arealoverførsel ved ekspropriation efter ekspropriationsprocesloven eller ved jordfordelingskendelse også sker under enkle procedurer, der dog forudsætter tinglysning af beslutning,

- at reglerne for foreløbig deling er tunge og besværlige at arbejde med, men har en meget høj grad af sikkerhed, og
- at proceduren i Københavns kommune for henlæggelse af areal med en værdi over 8.000 kr. er væsentligt enklere end for foreløbig deling, men dels kun kan anvendes når arealet grænser til købers ejendom, og dels ikke sikrer berigtigelse af adkomsten i tingbogen til det overførte areal.

De elementer i sagsbehandlingen ved overførsel af areal fra én ejendom til en anden, som fremkalder lettelser i forhold til udstykningsproceduren (herunder foreløbig deling), er især,

- at det areal, der fraskilles, ikke får tildelt eget matr. nr., og
- at adkomstberigtigelsen i tingbogen sker uden tinglysning af adkomstdokument.

Det er derfor naturligt at overveje, om disse elementer kan anvendes på arealoverførsler i større omfang end hidtil.

I det følgende behandles spørgsmålet om arealidentifikation nærmere i afsnit 4.3, spørgsmålet om adkomstberigtigelse i afsnit 4.4. og spørgsmålet om panteforholdene i købers ejendom i afsnit 4.5.

Derefter overvejes spørgsmål om sagsbehandlingstiden i afsnit 4.6. og om sikkerheden i sagsbehandlingssystemet i afsnit 4.7.

4.2. Forenkling af sagsarter.

De sagsarter, der behandles i denne redegørelse, kan stort set opdeles i 3 hovedgrupper:

- sager, hvor der opstår en ny selvstændig ejendom,
- sager, hvor areal overføres fra én ejendom til en anden, samt

- sager, hvor en selvstændig ejendom forsvinder ved at blive sammenlagt med en anden.

Den første gruppe omfatter sager, hvor en ny ejendom opstår. Det kan ske ved udstykning, herunder ved ekspropriation eller jordfordelingskendelse, ved matrikulering, samt i sager hvor en ideel andel af en fælleslod fraskilles uden tilhørsforhold til en bestemt ejendom.

I den anden gruppe falder sager om overførsel af areal fra en ejendomsretlig enhed (samlet fast ejendom eller umatrikuleret areal) til en anden ved foreløbig deling, omdeling, skelforandring, matrikulering, udskillelse af areal, der afstås til offentlig vej, ved jordfordelingskendelse eller ekspropriation samt ved henlæggelse i Københavns kommune.

I den tredje gruppe falder sager om sammenlægning bortset fra sammenlægning af matr.nre. inden for én samlet fast ejendom.

Uden for disse 3 hovedgrupper falder sammenlægning af matr. nre. inden for en bestående ejendom og samnotering af matr. nre., der allerede retligt udgør én ejendom (landbrugsejendom). Disse sagsarter vedrører ikke en ejendomsretlig forandring af den pågældende ejendom og bør snarere henføres til gruppen af sagsarter, der vedrører tekniske ændringer af matriklens oplysninger. Denne sagsgruppe behandles i redegørelse nr. 3.

Uden for hovedgrupperne falder endvidere udskiftning, der er en historisk afviklingsordning, som ikke spiller nogen praktisk rolle.

Det kunne overvejes at formindske antallet af matrikulære sagsarter i overensstemmelse med den nævnte opdeling i 3 hovedgrupper og derved tilvejebringe en større overskuelighed over og lettere tilgængelighed til de matrikulære regler. En sådan forenkling vil medføre, at der bliver tale om i

hovedsagen fælles regler for arealoverførsler, hvad enten arealoverførslen efter de gældende regler sker som foreløbig deling, skelforandring, omdeling, inddragelse af umatrikuleret areal, udskillelse af areal der afstås til offentlig vej, jordfordeling, ekspropriation eller - i Københavns kommune - henlæggelse. Der ses ikke at foreligge modhensyn.

Overvejelserne om fælles regler for arealoverførsel i afsnit 4.3.- 7. vedrører både de matrikulære og tinglysningsmæssige procedurer. For ekspropriationssager og sager i henhold til jordfordelingskendelse er det dog i det væsentlige kun de tinglysningsmæssige regler, der har interesse, idet de særlige procedureregler for ekspropriation og jordfordeling tilgodeser, at alle de formelle betingelser for at indføre forandringerne i matriklen er opfyldt.

Afsnit 5 indeholder hovedforslagene i denne redegørelse, og afsnit 6 redegør for virkningerne af disse forslag. Også disse 2 afsnit vedrører alene arealoverførsler. Afsnit 7-9 behandler derimod enkeltspørgsmål vedrørende henholdsvis udstykning/matrikulering, arealoverførsler og sammenlægning.

4.3. Arealidentifikation ved arealoverførsel.

Ved overførsel af areal fra én ejendom til en anden tilgrænsende ejendom er der efter approbationen ikke behov for, at arealet er særskilt identificeret, medmindre grænsen mellem arealet og modtagerejendommen har en praktisk betydning (sogne- eller kommunegrænse, servitutgrænse, brugsretsgrænse). Derimod må der under sagens behandling ikke herske tvivl om arealets størrelse og beliggenhed. Et identifikationskrav er nødvendigt først og fremmest af hensyn til parterne og til panthaverne i den arealafgivende ejendom, men identifikationen har også betydning for de myndigheder, der bliver inddraget i sagen, inden den indsendes til matrikeldirektoratet. Betydningen øges, når sagen rummer flere gensidige jordombytninger.

I praksis leverer de praktiserende landinspektører da også under sagens forarbejder de ønskede oplysninger til identifikation af arealet til parter, panthavere og myndigheder. Det sker i form af kortskitse med angivelse af arealstørrelse, måleblad el.lign.

Ved de arealoverførsler, der finder sted som foreløbige delinger, identificeres arealet tillige ved, at det udstykkes foreløbigt og derved af matrikeldirektoratet tildeles et selvstændigt matr.nr., som imidlertid normalt bortfalder ved den påfølgende sammenlægning med modtagerejendommen. Denne yderligere identifikation er næppe udtryk for et ønske om at tilvejebringe en særlig høj grad af identifikations-sikkerhed ved sådanne arealoverførsler, men er en simpel følge af formuleringen af udstykningslovens § 1, stk. 1. Ved de arealoverførsler, der sker som omdelinger, og hvorved der kan overføres arealer af betydelig værdi, ordnes pante-forholdene da også alene på grundlag af landinspektørens identifikation af arealet. Heller ikke ved arealoverførsler i form af skelforandring, udskillelse af areal til offentlig vej og lignende sagsarter sker der under sagens behandling nogen identifikation af arealet ved matrikeldirektoratets foranstaltning.

Det er derfor et spørgsmål, om arealidentifikationen ved enhver arealoverførsel kunne ske alene på grundlag af landinspektørens oplysninger og uden matrikeldirektoratets medvirken.

Det centrale i identifikationsproblemet er, at der skabes sikkerhed for, at det areal, der er identificeret gennem landinspektørens oplysninger, er det samme som det areal, der senere fraskilles ved approbationen.

En ordning, hvorefter der ikke længere tildeles matr.nr. i forbindelse med en arealoverførsel, der efter de gældende regler sker som foreløbig deling, forekommer ubetænkelig.

De praktiserende landinspektører er vant til at løse identifikationsproblemer i forbindelse med levering af kortmateriale til brug ved foreløbig tinglysning af skøder på endnu ikke udstykkede parceller og i forbindelse med sager om bebyggelse, servitutoverholdelse, ejerlejlighedsopdeling o.s.v. Den ønskelige sikkerhed og ensartethed kan i øvrigt opnås ved fastlæggelse af normer for landinspektørens oplysninger og ved bestemmelser, der sikrer kontrol med, at arealets størrelse eller beliggenhed ikke ændres under sagens forløb. Der kan f.eks. stilles krav om, at kopier af det samme kortmateriale skal anvendes ved henvendelse til pant-havere, tinglysningsdommer og andre myndigheder, og at den matrikulære sag skal indeholde tilsvarende kortkopi. Der kunne også etableres en ordning, hvorefter landinspektøren, hvis f.eks. panthaverne ønskede det, kunne indsende kort over arealet til matrikeldirektoratet og få påført kortet attest om, at direktoratet ved approbationen ville påse, at det overførte areal var identisk med arealet på det attesterede kort. Man kunne i øvrigt forestille sig fremtidige muligheder baseret på den edb- teknik, der vil blive indført i forbindelse med matrikeldirektoratets moderniseringsplan.

Ved ikke at tildele matr.nr. midt i sagsforløbet vil der opnås væsentlige forenklinger i matrikeldirektoratet, hos tinglysningsmyndighederne og i kommunerne. Tildeling af matr. nr. til brug ved sagsforløbet forud for approbationen medfører nemlig ekstra ekspedition i alle de nævnte administrationer, idet oplysningerne om det nye matr.nr. og forandringerne for det matr.nr., arealet skilles fra, skal indføres både i matriklen, tingbogen og det kommunale ejendomsstamregister. De 3 registre skal derefter igen ajourføres ved approbationen.

I de tilfælde, hvor det pågældende areal ikke grænser til modtagerejendommen, må arealet imidlertid tildeles eget matr. nr. for at undgå, at der opstår en ny lod under modtagerejendommen, jf. herved forslaget i afsnit 5.4.2. i redegørelse nr. 1. Tildeling af matr.nr. behøver imidlertid først at

ske i forbindelse med approbationen, og man vil således også i disse tilfælde undgå ekstra ekspeditioner hos hver af de 3 registermyndigheder (matrikel, tingbog, ejendomsstamregister). Tildeling af matr.nr. kan i øvrigt også blive nødvendig, hvis grænsen mellem arealet og modtagerejendommen ønskes opretholdt, fordi den har praktisk betydning som kommune- eller sognegrænse.

Det er af administrative grunde vigtigt at skel, der samtidig betegner en sognegrænse eller kommunegrænse, opretholdes, medmindre der i forbindelse med arealoverførslen sker en samtidig ændring af den administrative grænse. Ifølge aftale med henholdsvis Kirkeministeriet og Indenrigsministeriet kan der altid foretages ændring af de nævnte grænser i forbindelse med arealoverførsel, når det overførte areal er mindre end 3.000 kvm og er ubeboet. Ændring af sogne- og kommunegrænser i forbindelse med arealoverførsel kan i øvrigt foretages, når der kan opnås tilladelse hertil fra henholdsvis Kirkeministeriet og Indenrigsministeriet. (Der henvises til afsnit 9.4.).

Derimod er det et spørgsmål, om man skal opretholde gældende bekendtgørelsesregler om, at skel, der falder sammen med servitutgrænser, brugsretsgrænser o.lign., ikke må bortfalde. Reglerne har ikke kunnet udformes konsekvent, så længe spørgsmålet om tildeling af matr.nr. indgik i definitionen af de forskellige sagsarter, idet det åbenbart ikke har været hensigten, at reglerne skulle kunne hindre overførsel af areal fra en ejendom til en anden. (De har været gældende ved sammenlægning, men ikke ved omdeling og skelforandring). Reglerne har i øvrigt heller ikke været konsekvent efterlevet ved sammenlægninger. Selv om et skel bortfalder, vil det i øvrigt altid være muligt at få oplysning om dets tidligere beliggenhed ved at søge de historiske oplysninger i matriklen. Der foreligger også den mulighed, at man senere kan registrere servitutgrænser o.lign. i særlige temaer, der kan sammenholdes med matrikelkortets ejendomsretlige oplysninger. Der henvises i denne forbindelse til afsnit 5.4.3. i redegørelse

nr. 1. Hvis et skel, der bortfalder, danner grænse for en udlejet, inddelt grund, (jf. forslag om inddeling i redegørelse nr. 1, afsnit 8) kan inddelingsgrænsen indtegnes på matrikelkortet i stedet for skellet.

4.4. Adkomstberigtigelse.

4.4.1. Indledning.

Adkomstberigtigelse i tingbogen sikrer, at ejendomserhververen kan opnå beskyttelse af sin ejendomsret, jf. tinglysningslovens § 1. Et skøde må imidlertid, for at kunne tinglyses som adkomst, ikke være betinget af andet end købesummens betaling inden for en nærmere angiven frist, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 5. Hvis en arealoverdragelse nødvendiggør en matrikulær ændring, det være sig udstykning til ny selvstændig ejendom eller overførsel af areal fra én ejendom til en anden ejendom, kan overdragelsesdokumentet derfor ikke tinglyses som adkomst for erhververen, før den matrikulære ændring er foretaget.

Ønsker erhververen af arealet forinden at opnå sikkerhed mod senere aftaler om og retsforfølgning i den arealafgivende ejendom, må erhververens ret tinglyses som byrde på denne ejendom. Dette gælder både ved overdragelse i fri handel og ved ekspropriationer. En sådan tinglysning som byrde finder da også som helt overvejende regel sted, når arealet skal udstykkes til ny selvstændig ejendom. Tinglysning foretages normalt også, når ikke ganske ubetydelige arealer erhverves med henblik på at blive overført til en allerede eksisterende ejendom.

4.4.2. Behovet for tinglysning af overdragelsesdokument.

Når der sker arealoverførsel ved skelforandring, forekommer det kun yderst sjældent, at parterne overhovedet opretter

andet dokument om aftalen end den i udstykningsbekendtgørelsens § 33 krævede erklæring om, at de bemyndiger landinspektøren til at ansøge matrikeldirektoratet om skelforandringen, og denne erklæring bliver praktisk taget aldrig tinglyst på ejendommene. Når parterne i en skelforandringssag afstår fra at sikre deres ret ved tinglysning, skyldes det formentlig ikke blot, at arealerne har ringe værdi, men også at der ikke senere bliver behov for at få tinglyst et dokument som adkomst til det areal, der skifter ejer. Den tinglysmæssige berigtigelse af arealoverførslen sker simpelthen på grundlag af matrikeldirektoratets godkendelse af skelforandringen derved, at tinglysningsdommeren i tingbogen noterer datoen for matrikeldirektoratets meddelelse og retter tingbogens angivelse af de pågældende ejendommers størrelse i overensstemmelse med meddelelsen.

Det kan da overvejes, om adkomstberigtigelsen ved alle arealoverførsler kunne ske på samme måde som ved skelforandring, d.v.s. uden noget krav om tinglysning af et adkomstdokument, altså hverken ved foreløbig tinglysning som byrde på sælgers ejendom eller ved endelig tinglysning som adkomst for køberen.

Hvis der alene ses på forholdet til arealerhververen, må svaret være, at der ikke er behov for et krav om tinglysning. Køberen vil nemlig efter de allerede gældende regler altid have mulighed for at få tinglyst erhvervelsen som byrde på sælgerens ejendom, således at han sikrer sin ret indtil hans adkomst til arealet er sikret ved, at tingbogen er blevet rettet i overensstemmelse med meddelelsen om de matrikulære forandringer. Den matrikulære forandring forudsætter, at matrikelmyndigheden har modtaget en af parterne underskrevet anmodning herom samt dokumentation for, at underskriverne ifølge tingbogen er beføjet til at råde over de pågældende ejendomme.

Svaret må være det samme, når spørgsmålet anskues ud fra panthavernes og andre rettighedshaveres interesser. Det er således en forudsætning for den matrikulære forandring, at

der foreligger dokumentation i form af attest fra tinglysningsdommeren om, at bestemmelserne i tinglysningsloven om pantehæftelser, servitutter og grundbyrder er iagttaget.

Svaret er derimod mere usikkert, når der tænkes på den i afsnit 3.6.2. nævnte tinglysningskontrol og på det offentlige fiskale interesser, jf. afsnit 3.7.

Tinglysningskontrollen knytter sig til tinglysning af adkomstdokumenter og måtte - hvis tinglysning af adkomstdokument ikke var nødvendig i forbindelse med arealoverførsel - ændres, så den også kunne udøves ved adkomstberigtigelse i tingbogen på grundlag af meddelelsen om arealoverførslen i matriklen, og/eller afløses af kontrolregler, som matrikelmyndigheden skulle påse under behandlingen af den matrikulære sag om arealoverførslen. Den førstnævnte ordning ville formentlig alene kunne omfatte de hindringer for adkomstberigtigelsen, som fremgår af tingbogen, f.eks. tinglyst forkøbsret, umyndiggørelse o.lign. Den sidstnævnte mulighed ville nødvendiggøre bestemmelser om, at ansøgningen om matrikulær berigtigelse skulle indeholde særlige oplysninger og i visse tilfælde ledsages af særlige erklæringer og tilladelser. En række kontrolopgaver ville derved blive overført fra tinglysningsmyndighederne til matrikelmyndighederne.

Tinglysningsafgiften for lysning af et adkomstdokument ville ikke kunne opkræves, hvis adkomstberigtigelsen i tingbogen alene skete på grundlag af den matrikulære berigtigelse.

Stempelafgiften er knyttet til oprettelse af et overdragelsesdokument. Hvis staten ikke skulle påføres et ikke uvæsentligt provenutab, måtte den partserklæring, som skal vedlægges landinspektørens anmodning om matrikulær berigtigelse af arealoverførslen, være stempelpligtig. En sådan ordning rummer imidlertid stor risiko for en reel fordobling af afgiften i tilfælde, hvor et overdragelsesdokument ønskes tinglyst som byrde, eller ordningen ville medføre en besværlig kontrol med, at stempelafgift i anledning af arealoverdragelsen er

betalt. Endvidere ville alle matrikelmyndigheder bliver påført den arbejdsopgave at være anholdelsespligtig myndighed i henhold til stempeloven.

En ordning, hvorefter alle arealoverførsler fra én ejendom til en anden vil kunne berigtiges som ved skelforandring i dag, forekommer derfor ikke anbefalelsesværdig.

Resultatet er da, at i tilfælde, hvor de overførte arealer har en vis værdi, må der være bestemmelser, der sikrer, at tinglysningskontrollen og kontrollen med betaling af stempelegift fortsat kan udøves i tinglysningsleddet, og at tinglysningsafgift fortsat kan opkræves. Der må derfor være et krav om tinglysning af et dokument om arealoverdragelsen. I det følgende overvejes, om der kan opstilles visse undtagelser fra sådanne bestemmelser, og hvilke muligheder der er for at forenkle reglerne om tinglysningen.

4.4.3. Undtagelser fra tinglysningskravet - Værdigrænse.

Et krav om tinglysning af overdragelsesdokument bør næppe omfatte alle de arealoverførsler, der hidtil - uden at dette har voldt problemer - har kunnet gennemføres uden anden form for adkomstberigtigelse end den matrikulære og tinglysningsmæssige forandring af ejendommenes størrelse som følge af approbationen.

Efter de gældende regler består denne adgang for skelforandringer, udskillelse af areal til offentlig vej eller jernbane samt inddragelse af umatrikuleret areal (eller matrikuleret jernbaneareal) under en tilgrænsende ejendom. Medens skelforandring forudsætter, at værdien af det overførte areal ikke overstiger 8.000 kr. (en grænse, der reguleres i takt med prisudviklingen), er der ingen værdigrænse for de to andre matrikulære sagsarter, hvor arealoverførslen kan ske uden tinglysning af adkomstdokument. Dette skyldes for de offentlige vejarealers vedkommende, at vejmyndighederne kun

undtagelsesvis får tinglyst adkomst på sådanne arealer, idet deres ejendomsret anses for sikret ved udskillelsen i matriklen, jf. § 88 i vejloven. For de umatrikulerede arealers vedkommende skyldes det antagelig arealernes specielle karakter og især det forhold, at arealerne som regel ikke er optaget i tingbogen.

Der må derfor fastsættes en værdigrænse, således at overførsel af arealer under værdigrænsen kan ske uden tinglysning, ligesom tilfældet er ved skelforandring efter de gældende regler. Et krav om, at der skal ske tinglysning af et overdragelsesdokument ved overførsel af arealer med værdi over denne grænse, må desuden udformes, så det ikke omfatter overførsel af umatrikulerede arealer, medmindre arealet har eget blad i tingbogen. Derimod synes der ikke at være grund til, at arealer, der fra en samlet fast ejendom overføres til offentlig vej eller jernbane, skal være undtaget fra kravet, hvis arealets værdi overstiger værdigrænsen. Med hensyn til arealoverførsel fra jernbanestrækninger med matr.nr. henvises til afsnit 8.3.

Det bør også overvejes, om der i forhold til de gældende regler om skelforandring kan ske en udvidelse af adgangen til at overføre areal uden tinglysning af et dokument om arealoverdragelsen. Det kan ske dels ved at forhøje værdigrænsen, dels ved at udvide reglerne, så de kommer til at gælde enhver overførsel af areal under værdigrænsen. Rent praktisk vil dette sidste betyde, at også arealer der ikke grænser til modtagerejendommen bliver fritaget for krav om tinglysning af overdragelsesdokument.

Ved overvejelserne om fastsættelsen af en værdigrænse må forholdet til den værdigrænse, der er fastsat i medfør af udstykningsafgiftsloven, indgå. Grænsen for fritagelse for udstykningsafgift er, som det fremgår af afsnit 3.7., for tiden 17.000 kr. Beløbet fastsættes ved bekendtgørelse, og beløbsstørrelsen ændres i takt med den almindelige pris- og lønudvikling. Det har været hensigten, at grænsen skulle

ligge på et sådant niveau, at i hvert fald nye parceller, der kan bebygges med en selvstændig bolig (herunder sommerhuse), ikke skulle kunne udstykkes, uden at der blev svaret afgift.

Det vil være hensigtsmæssigt, hvis der i udstykningssystemet ikke skal opereres med mere end en værdigrænse. En værdigrænse, der skal danne grænsen for, hvornår arealoverførsel kan ske uden tinglysning, synes som udgangspunkt uden vanskelighed at kunne ligge på 17.000 kr. ligesom grænsen for fritagelse for udstykningsafgift.

Ved forhøjelse af den nuværende værdigrænse for skelforandring fra 8.000 kr. til 17.000 kr. ville der blive tale om et provenutab for staten for så vidt angår arealer, hvis værdi ligger i intervallet mellem de nævnte beløb. Provenutabet ville være størst i forhold til tinglysningsafgiften, nemlig 400 kr. pr. overført areal (ingen tinglysningssskøde). Tinglysningsafgift skal imidlertid også svares, når der tinglyses relaksationspåtegning på pantebreve, og her er det ikke muligt at beregne størrelsen af tabet, da antallet af pantebreve i ejendommene varierer, og det desuden er usikkert, i hvilket omfang en forhøjelse af værdigrænsen kan føre til øget anvendelse af uskadelighedsattester.

I forhold til stempelafgiften ville tabet pr. areal ligge mellem 96 kr. (værdi 8001 kr.) og 204 kr. (værdi 17.000 kr.).

I forhold til udstykningsafgiften ville der ikke blive tale om et provenutab, fordi der ikke svares afgift af arealer, hvis værdi er under de 17.000 kr. I 1845 var 454 parceller fritaget for udstykningsafgift. Det skønnes, at omkring 300 af disse parceller fremkom ved foreløbig deling. Tallet 300 er således et sandsynligt udtryk for det øgede antal af arealer, der ville kunne overføres uden stempel- og tinglysningsafgift, dersom værdigrænsen for arealoverførsel blev fastlagt til 17.000 kr.

På grundlag af dette skøn kan det anslås, at provenutabet for staten ved forhøjelse af den nuværende værdigrænse (for skelforandring) fra 8.000 kr. til 17.000 kr. vil beløbe sig til højst 180.000 kr., nemlig 300 arealer a` 604 kr. (204 kr. + 400 kr.), hvortil kommer et tab for mistet afgift for relaxationspåtegning på pantebreve.

De arealoverførsler, der kan ske uden tinglysning, vil kunne ordnes efter meget enkle procedurer, og det er derfor af betydning for det samlede resultat af forenklingsbestræbelserne, at værdigrænsen for disse arealoverførsler sættes så højt, som det er muligt uden at skade de hensyn, der skal varetages i forbindelse med tinglysningen.

Værdigrænsen i henhold til udstykningsafgiftsloven kunne - uden at nye parceller, der kan bebygges med en selvstændig bolig, derved ville blive fritaget for afgiften - hæves til 30.000 kr., og det samme beløb synes at kunne fastsættes som værdigrænse for arealer, der kan overføres til anden ejendom uden tinglysning.

Det skønnes, at det samlede provenutab for staten ved en sådan ordning vil have en størrelsesorden af 1 mio. kr. årligt.

En forhøjelse af værdigrænsen for arealer, der kan overføres uden tinglysning af et dokument om arealoverdragelsen, vil således kun påføre staten et begrænset provenutab, men vil medføre betydelige forenklinger og administrative lettelser, ikke mindst på tinglysningskontorerne.

Det må også tillægges vægt, at en forhøjelse af værdigrænsen vil modvirke risikoen for, at der ikke foretages matrikulær og tinglysningsmæssig berigtigelse af mindre arealoverdragelser, fordi udgifterne hertil forekommer parterne at være for store. De senere års øgede afgifter og omkostninger har således ført til, at de samlede omkostninger ved adkomstberigtigelse m.v. ofte overstiger købesummen for arealet.

Beløbsstørrelsen for en værdigrænse, der skal gælde både med hensyn til arealoverførsel og udstykningsafgift, må fastsættes i forbindelse med en ny udstykningslov og må derefter kunne reguleres af ministeren ved bekendtgørelse efter nærmere angivne kriterier.

Det vil være hensigtsmæssigt, hvis der ved værdien af et areal - såvel i forhold til værdigrænsen for fritagelse for udstykningsafgift som i forhold til værdigrænsen for arealoverførsel uden tinglysning - forstås købesummen for arealet, dog mindst arealets ejendomsværdi/grundværdi ved seneste offentlige vurdering. Dette vil svare til reglerne i stempelafgiftslovens § 34.

Ved den offentlige vurdering er grundværdien for en ejendom i byområder og sommerhusområder sammensat af en arealværdi og en eller flere byggeretsværdier afhængig af ejendommens størrelse. Ejendomsværdien består af grundværdien og værdien af eksisterende bygninger på ejendommen.

Hvis det areal, der overføres, er ubebygget, vil grundværdien i byområder svare til den arealværdi, der normalt er ansat som gældende for hele den pågældende ejendoms grundareal. Ejendommens byggeretsværdi vil i praksis ikke indgå i det overførte areals værdi. Dette ville nemlig forudsætte, at det areal, der skulle overføres til anden ejendom, var så stort, at restejendommen ikke længere kunne danne grundlag for byggeretsværdien eller en del af byggeretsværdien. Arealværdien af et areal, der er så stort, at det kan danne grundlag for en byggeretsværdi, vil imidlertid altid overstige 30.000 kr.

Hvis et ubebygget areal uden for byområder, f.eks. et areal af en landbrugsejendom, overføres til en anden ejendom, kan der være tale om, at landbrugsejendommens grundværdi er ansat efter forskellige beløb pr. ha afhængig bl.a. af jordens

bonitet. Det overførte areals grundværdi må da fastsættes herudfra.

En forhøjelse af værdigrænsen vil medføre en udvidelse af antallet af overdragelser (skønnet o. 500 om året), der ikke omfattes af den kontrol, der knytter sig til tinglysningen af adkomstdokumenter. Det må imidlertid antages, at dette ikke vil volde problemer, da undtagelserne fortsat kun omfatter arealer af begrænset værdi, som overføres fra en ejendom til en anden. En del af de forhold, der skal påses ved tinglysning af adkomstdokumenter, bliver formentlig herved af så begrænset betydning, at man kan se bort fra dem af forenklingssyn.

Fastsættelse af en værdigrænse vil ikke få betydning for arealoverførsler, der sker som følge af ekspropriation.

4.4.4. Forenkling af tinglysningsreglerne.

Ved "frivillig" overførsel af areal fra en samlet fast ejendom til anden bør der herefter tinglyses et dokument om overdragelsen, dersom arealets værdi overstiger en fastsat værdigrænse. Det kan imidlertid ikke være nødvendigt, at der både sker en tinglysning af overdragelsen som byrde på den arealafgivende ejendom, en matrikulær og tinglysningsmæssig overførsel af arealet, hvorved det bliver en del af købers ejendom, og en endelig tinglysning af adkomst på arealet. Da der i de fleste tilfælde er behov for eller ønske om, at overdragelsen lyses som byrde på sælgers ejendom allerede ved aftalens indgåelse, må denne tinglysning, suppleret med den matrikulære og tingbogsmæssige overførsel af arealet, være tilstrækkelig.

Det kan i denne forbindelse overvejes at ændre reglerne i tinglysningsloven, så det kommer til at fremgå, at berigtigelse af adkomst i tingbogen til et areal, der ved arealoverførsel er indlagt under en samlet fast ejendom, sker umid-

delbart ved en indførelse af forandringerne i tingbogen på grundlag af approbationsskrivelsen og har samme retsvirkning som tinglysning af et dokument om endelig adkomst.

Herefter er det et spørgsmål, om den enklere form for tinglysning som byrde, der anvendes ved ekspropriationer efter ekspropriationsprocesloven, kan anvendes i videre omfang, eventuelt om en anden, men tilsvarende enkel procedure kan anvendes.

Adkomstberigtigelsen ved ekspropriationer efter ekspropriationsprocesloven af 1964 sker efter særlige regler i tinglysningsbekendtgørelsens §§ 35 og 36. Ved delekspropriationer tinglyses ifølge bekendtgørelsens § 36 en af matrikel-direktoratet (eller den ledende landinspektør) udfærdiget "fortegnelse over et eksproprieret areal" som adkomst for eksproprianten. I praksis sker adkomstberigtigtelsen i tingbogen på grundlag af matrikelmyndighedens meddelelse om den matrikulære berigtigelse suppleret med en særlig tinglysningsfortegnelse for arealer, der får tildelt nyt matr.nr., samt for hele matr.nre., der overføres fra en ejendom til en anden. Bortset fra tinglysningsfortegnelsen tinglyses der således ikke særskilte overdragelsesdokumenter vedrørende de eksproprierede arealer. Før adkomstberigtigelsen kan der efter bekendtgørelsens § 35 som byrde på de pågældende ejendomme tinglyses en "fortegnelse over ekspropriation af fast ejendom", uden at tinglysningsdommeren - som ved skøder - skal fastsætte en frist for den matrikulære berigtigelse. En sådan foreløbig notering om ekspropriation er nødvendig, for at ekspropriationen kan opnå beskyttelse efter tinglysningslovens § 1 over for kreditorer og aftaleerhververe i god tro. Den foreløbige tinglysning slettes på kommissariatets foranledning i forbindelse med den endelige berigtigelse i tingbogen. Denne finder sted, efter at de matrikulære ændringer er sket, men først når også servitutforholdene er bragt i orden.

Den beskrevne ordning, hvorefter der sker tinglysning af

beslutningen som byrde på de pågældende ejendomme, uden at der fastsættes frist for den matrikulære berigtigelse, anvendes også i forbindelse med jordfordelingskendelser og synes uden videre at kunne anvendes tilsvarende ved kommunale ekspropriationer.

Da ekspropriationsbeslutning, henholdsvis endelig jordfordelingskendelse, danner grundlag for forandringerne i matriklen, må det være muligt at indføre en bestemmelse i tinglysningsloven om, at meddelelsen om de matrikulære forandringer som følge af ekspropriation eller jordfordelingskendelse danner grundlag for adkomstberigtigelsen i tingbogen og for slettelse af den foreløbige tinglysning om beslutningen/kendelsen. Dette forudsætter dog ændring af procedurerne for sager efter ekspropriationsprocesloven og sager med jordfordelingskendelse, idet det vil være en forudsætning, at servituterklæring og endelig jordfordelingskendelse (hvis denne er nødvendig) foreligger samtidig med meddelelsen om de matrikulære forandringer, således at alle de dokumenter, der er nødvendige for den endelige tinglysningsmæssige berigtigelse, fremkommer samtidig.

Det synes heller ikke at være nødvendigt, at der som hidtil skal udarbejdes en særlig tinglysningsfortegnelse som grundlag for adkomstberigtigelsen i tingbogen i de tilfælde hvor et areal, der har selvstændigt matr.nr., overføres fra en ejendom til en anden. Tinglysningsfortegnelse vil således kun være nødvendig i de tilfælde, hvor et areal fraskilles til oprettelse af en ny selvstændig ejendom som følge af ekspropriation eller jordfordelingskendelse.

For "frivillige" arealoverførsler kan der i lighed med den for ekspropriationer beskrevne ordning overvejes en ordning, hvorefter der ved arealoverførsel som byrde på den arealafgivende ejendom tinglyses et dokument, der indeholder de nødvendige oplysninger, og således at denne tinglysning skal slettes samtidig med adkomstberigtigelsen i tingbogen på grundlag af matrikelmyndighedens godkendelse af den matri-

kulære ændring. De oplysninger, der må anses for nødvendige, er

- ejendommenes matrikulære betegnelser,
- arealstørrelsen for det afhændede areal,
- kortmateriale, der angiver arealet og dets beliggenhed på den arealafgivende ejendom,
- navne og adresser på køber og sælger,
- købesum, og
- henvisning til ejendomsbladet for den arealafgivende ejendom.

Der vil kunne opnås lettelser på tinglysningskontorerne, såfremt disse oplysninger kan forlanges afgivet i skemaform, og der synes ikke at foreligge afgørende modstående hensyn, jf. det følgende.

Det er et selvstændigt spørgsmål, om den foreløbige tinglysning af en sådan arealoverførsel behøver at ske med fastsættelse af frist til fremskaffelse af den matrikulære berigtigelse. Forlængelser af fastsatte frister i de tilfælde, hvor den matrikulære berigtigelse ikke foreligger inden fristens udløb, medfører et ganske stort arbejde på tinglysningskontorerne. Arealafståelser som følge af ekspropriation i henhold til ekspropriationsprocesloven og som følge af jordfordelingskendelse tinglyses efter de gældende regler som nævnt uden fastsættelse af frist til matrikulær berigtigelse. Denne undtagelsesregel kunne overvejes udvidet til at omfatte alle ekspropriationer. Det kunne desuden overvejes at undlade fristfastsættelse ved frivillige arealafgivelser med den begrundelse, at det kun vil være få tilfælde, hvor den matrikulære berigtigelse ikke vil blive foretaget i overensstemmelse med parternes ansøgning, eller hvor handelen om det pågældende areal opgives. I sådanne tilfælde vil ejeren af ejendommen, hvorpå arealafgivelsen er tinglyst som byrde, være tilskyndet til at søge den foreløbige tinglysning slettet, men slettelsen forudsætter medkontrahentens medvirken og kan i mangel heraf nødvendiggøre en retssag mellem parterne. Undladelse af fristfastsættelse kan derfor forekomme betænkelig.

Belastningen med fristforlængelser vil i øvrigt mindskes, hvis matrikeldirektoratet - som det er hensigten - nedbringer den normale ekspeditionstid, men også forudgående myndighedshøring og sagernes færdiggørelse hos landinspektører og advokater kan i visse tilfælde tage lang tid. Problemet med fristforlængelser kan imidlertid modvirkes ved, at fristerne fastsættes til en mere realistisk længde, end det undertiden sker.

Det er et spørgsmål, om der som byrde på sælgers ejendom kun skal kunne tinglyses de skematisk afgivne oplysninger om overdragelsen. Et skøde indeholder ofte bestemmelser, der ønskes lyst servitutstiftende på det solgte areal. Det bør antagelig fortsat være muligt at få sådanne bestemmelser lyst i forbindelse med tinglysning af overdragelsesskemaet, således at der ikke skal begæres lysning af et særskilt servituddokument med deraf følgende ekstra tinglysningsafgift.

Skøder indeholder desuden ofte en række bestemmelser, der knytter sig til aftalen mellem køber og sælger, f.eks. bestemmelser om overtagelsestidspunkt, svamp, husbukke o.s.v. Sådanne aftaler har ikke behov for beskyttelse i forhold til tredjemand gennem tinglysning, og aftalen er også bindende mellem parterne uden tinglysning. Parterne kan imidlertid have et ønske om, at genpart af dokumentet med sådanne aftaler opbevares i akten, jf. reglerne i tinglysningscirkulærets § 40. Det kunne derfor være et spørgsmål, om reglerne i cirkulæret kunne ændres, så særskilt dokument om sådanne aftaler kunne indleveres sammen med overdragelsesskemaet med henblik på opbevaring i akten.

Den kontrol, der i henhold til lovgivningen skal udøves i forbindelse med tinglysning af adkomstdokumenter (jf. bilag 12), forudsætter i visse tilfælde, at dokumentet indeholder særlige oplysninger eller er bilagt særlige erklæringer. Sådanne oplysninger og erklæringer må i stedet gives i eller følge med overdragelsesskemaet. I forhold til nogle af dis-

se lovbestemmelser ville den pågældende kontrol dog kunne undlades, fordi den også indgår som en nødvendig del af den matrikulære sags behandling. Det gælder f.eks. kontrollen i forhold til skovloven og landbrugslovens erhvervelsesbestemmelser. Påtegning efter stempelafgiftslovens § 38 må gives på overdragelsesskemaet, og salgsindberetning efter reglerne i § 37 i skattestyrelsesloven må medfølge ved fremsendelsen til det kommunale vurderingssekretariat, jf. afsnit 3.9.2. Med hensyn til kontrolreglerne i udstykningslovens §§ 11A og 11 B henvises til afsnit 7.1.

Ifølge bestemmelserne i tinglysningslovens § 7, jf. tinglysningsbekendtgørelsens §§ 3 og 5 og tinglysningscirkulærets §§ 9-13 skal bl.a. adkomstdokumenter bekendtgøres i tingbladet, der udkommer som en afdeling af Statstidende. Overdragelsesdokumenter, der tinglyses som byrde på sælgers ejendom, offentliggøres også i tingbladet. I den udstrækning der er behov for, at tingbladet indeholder oplysning om overdragelser af areal, der overføres til bestående ejendom, må der således etableres en særlig ordning, f.eks. i form af edb-udskrevne meddelelser fra matrikelmyndighederne til Statstidende samtidig med approbationen.

4.5. Panteforholdene i købers ejendom.

Med hensyn til panteopgør ved overførsel af areal til en uensartet behæftet ejendom synes der ikke at være grund til af foreslå ændring af den gældende praksis, hvorefter der må ske panteopgør, når det overførte areal har eget matr.nr., jf. afsnit 3.5.

Arealer med en værdi over værdigrænsen for skelforandring har hidtil måttet overføres ved foreløbig deling (og således med eget matr.nr.). En ordning, hvorefter arealoverførsel, uanset arealets værdi, kan ske ved, at arealet inddrages direkte under modtagerejendommen, vil således føre til, at panteopgør kun vil blive aktuelt i de tilfælde, hvor det

overførte areal ikke grænser til modtagerejendommen og af denne grund må tildeles matr.nr. Der vil derfor blive tale om panteopgør i færre tilfælde end hidtil.

Hvis tinglysningsmyndighederne skal kunne forlange panteopgør i modtagerejendommen, må de imidlertid - før udstedelse af den dommerattest, der vil være en nødvendig forudsætning for forandringerne i matriklen - have oplyst, om det overførte areal vil få tildelt (eller skal beholde) eget matr.nr. Landinspektøren må derfor oplyse dette overfor tinglysningskontoret. Hvis reglerne om tildeling af matr.nr. i forbindelse med arealoverførsel er tilstrækkelig klare (jf. afsnit 4.3.), vil dette ikke volde vanskeligheder.

Det kan overvejes, om tinglysningsloven bør klargøres med henblik på hjemlen til at forlange panteopgør i en uensartet behæftet modtagerejendom. Den særlige bestemmelse om notering af panteudvidelse kunne da udgå af udstykningslovens § 14.

4.6. Sagsbehandlingstiden.

Overvejelserne peger således imod, at der vil kunne opnås en større overskuelighed over regler, der vedrører arealoverførsel, samt betydelige forenklinger for de arealoverførsler, der hidtil har været gennemført efter reglerne om foreløbig deling.

Den ordning, der tegner sig, har som hovedelementer,

- at overførsel af arealer under en nærmere fastsat værdigrænse kan ske helt uden tinglysning af et dokument om arealoverdragelsen,
- at overførsel af arealer over denne værdigrænse forudsætter, at et overdragelsesskema lyses som byrde på sælgers ejendom,
- at den matrikulære overførsel af arealet først sker, når det er sikret, at adkomst-, pante- og servitutforhold

- er ordnet, og at der ikke er hindringer i forhold til anden lovgivning (udstykningskontrollen), samt
- at den endelige berigtigelse af adkomsten sker alene på grundlag af meddelelsen fra matrikelmyndigheden om approbationen.

En sådan ordning vil medføre væsentlige forenklinger i ekspeditionsgangen i forhold til de gældende regler for foreløbige delinger, idet der kun skal ske ændringer af ejendommene i matrikel, tingbog og kommunalt ejendomsstamregister én gang.

Arealoverførslen vil således kunne gennemføres ved én ekspedition i matrikeldirektoratet, når ansøgningen indeholder den nødvendige dokumentation, og kun i de færreste tilfælde vil det ved denne ekspedition være nødvendigt at tildele matr.nr. til det areal, der overføres.

På tinglysningskontorerne skal der tilsvarende kun indføres forandring i tingbogen af ejendommene én gang. Når et nyt matr.nr. indføres, vil det ikke skulle udgå igen kort tid efter, sådan som tilfældet er nu. Tinglysningskontorerne vil også opnå lettelser, hvis den foreløbige tinglysning om overdragelsen som byrde på sælgers ejendom sker på grundlag af skematisk afgivne oplysninger. Herved spares tinglysningsmyndighederne for at skulle gennemse adkomstdokumenter, der ofte indeholder en lang række bestemmelser, der ikke kræver tinglysning. Endelig vil procedurerne omkring tinglysning af skøde på det overførte areal efter approbationen bortfalde helt.

Gennemførelsen af sagerne i én proces vil også medføre lettelser i den kommunale forvaltning og hos vurderingsmyndighederne.

Forslagene vil således samlet medføre lettelser i den offentlige administration og dermed kortere ekspeditionstid og besparelser.

Det samlede tidsforbrug, der vil medgå til sagernes udarbejdelse hos landinspektør/advokat, skønnes også at blive formindsket i forhold til nu.

For grundejere vil det være en fordel, at sagerne både matrikulært og tinglysningsmæssigt kan gennemføres enklere, hurtigere og dermed billigere.

Sagens ekspeditionstid har i øvrigt også betydning for et andet forhold. For at en arealoverførsel skal kunne ordnes matrikulært, må overdragelsen ikke være betinget af andet end approbationen. Dette svarer til praksis ved de foreløbige delinger, hvor det er normalt, at købesummen deponeres i en bank eller sparekasse, således at den først kan udbetales ved approbationen. Den skitserede ordning vil føre til en kortere samlet ekspeditionstid end hidtil, og det vil naturligvis være en fordel for parterne, at købesummen ikke skal deponeres så længe.

4.7. Sikkerheden i sagsbehandlingssystemet.

Forenklingerne for de arealoverførsler, der hidtil er ekspederet som foreløbige delinger, opnås på bekostning af visse begrænsede ulemper. Det skyldes følgende forhold:

Det første vedrører sagens tilrettelæggelse og rækkefølgen af de forskellige arbejdsprocesser.

De praktiserende landinspektører skal efter de gældende regler altid indhente tilladelser m.v. i forhold til anden lovgivning, inden ansøgningen indsendes til matrikeldirektoratet, og matrikeldirektoratet kontrollerer inden approbationen, at alle nødvendige tilladelser og dispensationer er opfyldt. For foreløbige delingers vedkommende er forholdet til anden lovgivning allerede kontrolleret, inden meddelelsen om den foreløbige deling gives, og meddelelsen indeholder alle betin-

gelser, der knyttes til approbationen. Matrikeldirektoratet har her medtaget betingelser, der stilles i henhold til landbrugsloven. Det kan udover kravet om, at et areal skal sammenlægges med den ejendom, det henlægges til, f.eks. dreje sig om krav om tinglysning af bestemmelser, der vedrører restejendommen. I tilfælde, hvor det er tvivlsomt, om en jordomlægning kan tillades i henhold til bestemmelserne i landbrugsloven, indhenter landinspektørerne ofte en forhåndsudtalelse fra jordbrugskommissionen og matrikeldirektoratet.

Ved den skitserede ordning overføres arbejdsopgaver fra matrikeldirektoratet til parternes private rådgivere i form af øgede opgaver med hensyn til sagernes hensigtsmæssige tilrettelæggelse og rigtige gennemførelse. Det vil f.eks. være uheldigt, hvis det - efter at der er foretaget panteopgør m.v. - viser sig, at en arealoverførsel ikke kan approberes, fordi en nødvendig myndighedstilladelse ikke var indhentet og ikke kan opnås. Det vil derfor formentlig være nødvendigt i nogle flere tilfælde end hidtil at indhente forhåndstilladelser i henhold til landbrugsloven.

Landinspektøren er efter de gældende regler den, der har ansvaret for at alle nødvendige erklæringer og attester m.v. foreligger, når ansøgningen indsendes til matrikeldirektoratet, jf. udstykningslovens § 8, stk. 4.

Landinspektørerne får ved den skitserede ordning et øget ansvar for at vurdere rækkefølgen af arbejdsprocesserne i en sag i forhold til omkostningerne ved den enkelte proces, mulighederne for sagens gennemførelse og nødvendigheden af, at en given proces sker på et bestemt tidspunkt i sagsforløbet. Endelig får landinspektøren et øget ansvar for, at alle betingelser er medtaget på en hensigtsmæssig måde i sagsløsningen.

Landinspektørerne er imidlertid ikke uvant med opgaver af den nævnte art, og de her nævnte forhold vedrører ikke sikkerheden i forhold til de offentlige myndigheders krav, idet

matrikeldirektoratet fortsat skal udøve udstykningskontrol, inden approbationen meddeles.

Det følgende forhold vedrører derimod sikkerheden både for parternes og det offentliges vedkommende. Den i afsnit 4.6. skitserede ordning vil nemlig medføre, at den tid, der går fra udstedelsen af dommerattest om adkomst- og panteforhold, til approbationen meddeles, vil blive længere end ved de nuværende foreløbige delinger. Selv om tinglysning af arealoverførslen som byrde på den arealafgivende ejendom vil betyde, at efterfølgende rettighedshavere skal respektere arealafgivelsen opstår der i hvert fald teoretisk større risiko for, at der tinglyses udlæg eller tvangsauktion i sælgers ejendom, som bevirker at forandringerne ifølge approbationen ikke kan indføres i tingbogen. Arealoverførslen kan heller ikke indføres i tingbogen, hvis modtagerejendommen er blevet afhændet i det mellemliggende tidsrum, uden at køberen er indtrådt i den forrige ejers sted med hensyn til købet af suppleringsarealet. Der kan således opstå en øget risiko for, at approbationer vedrørende arealoverførsel må tilbagekaldes.

Når forandringerne ifølge approbationsskrivelsen ikke kan indføres i tingbogen, må tinglysningskontoret tilbagesende approbationsskrivelsen til matrikeldirektoratet. Approbationen må da tilbagekaldes, medmindre den praktiserende landinspektør kan fremskaffe ny dokumentation for, at sagen kan gennemføres.

Tilbagekaldelse af en approbation kan volde alvorlige problemer for de involverede parter og eventuelt for deres rådgivere. Det kan i øvrigt være tvivlsomt, om der altid vil være hjemmel til at tilbagekalde en approbation (begunstigende forvaltningsakt), f.eks. hvis den vedrører sammenhængende jordomlægninger mellem flere ejendomme, og de opståede vanskeligheder kun vedrører én af ejendommene.

Som forholdene er i dag, sker det kun rent undtagelsesvis, at en approbation tilbagekaldes. Det vil være meget uheldigt og også til betydelig skade for matrikelsystemets troværdighed, hvis dette skulle blive mere almindeligt.

Parternes tilskyndelse til at få sagen gennemført vil imidlertid normalt være stor, når de har rekvireret sagen og afholdt omkostninger til landinspektør, advokat, kreditinstitutter, tinglysningsafgifter og stempelgebyr. En øget risiko for tilbagekaldelse kan desuden modvirkes, således at det fortsat vil blive en undtagelse, at approbation må tilbagekaldes. Landinspektøren kan således inden indsendelsen af sagen til matrikeldirektoratet sikre sig, at der ikke er sket ændringer i tingbogen, der kan hindre approbationen, og dette kunne eventuelt gøres til en pligt for landinspektøren. Herved vil "fareperioden" være indskrænket til den tid, det tager at ekspedere sagen i matrikeldirektoratet. Arbejdet, der skal udføres i direktoratet, vil - med den skitserede ordning - omfatte hele sagens ekspedition, medens der ved de nuværende foreløbige delinger kun er få arbejdsopgaver forbundet med sagens endelige ordning. Den største del af arbejdet er allerede udført i forbindelse med den foreløbige deling. I matrikeldirektoratets moderniseringsbestræbelser indgår, at ekspeditionstiden nedbringes til nogle uger for de fleste sager. Større jordfordelings- og vejsager m.v. vil dog altid kræve en længere ekspeditionstid.

Endelig vil parternes advokat eller landinspektør formentlig kunne have en vis fornemmelse af, om der er fare for tvangsauktion eller lignende, således at sagen i givet fald kan tilbagekaldes inden approbationen.

Er der tale om overførsel af et areal, hvis værdi er under værdigrænsen, må landinspektøren i det enkelte tilfælde vurdere risikoen for køberen. Hvis der foreligger en sådan risiko, bør landinspektøren råde parterne til at lade arealafgivelsen tinglyse som byrde på sælgers ejendom, selv om en sådan lysning vil medføre tinglysningsafgift og stempelgebyr.

De forannævnte omstændigheder kan således ikke antages at ville give væsentlige gener, men de vil medføre, at parternes private rådgivere får et større ansvar for sagens hensigtsmæssige tilrettelæggelse. Derimod vil den skitserede ordning føre til, at den samlede ekspeditionstid vil blive betydelig kortere end den nuværende ekspeditionstid for foreløbige delinger.

Det vil ved en nyordning være af stor betydning, at både de matrikulære og de tinglysningsmæssige regler affattes, så de private rådgivere klart kan se, hvilke opgaver og pligter, der er overladt til privat initiativ.

Det kunne i øvrigt overvejes, om der - i forbindelse med "offentligretlig" arealoverførsel - også kunne ske en tinglysning på modtagers ejendomme.

Det har voldt vanskeligheder, når en ny ejer af en modtager-ejendom ikke har været vidende om, at der var truffet beslutning om at tillægge ejendommen areal og ikke har været villig til at modtage arealet.

I praksis sker der derfor allerede i en vis udstrækning i forbindelse med tinglysning af fortegnelser over ekspropriation tinglysning på modtagerejendommene om arealer, der overføres.

Pligten til at modtage et areal, der er tillagt ved ekspropriation eller jordfordelingskendelse, kan således opfattes som en byrde, der bør kunne tinglyses på den pågældende ejendom.

5.

HOVEDFORSLAG.

5.1. De matrikulære sagsarter

5.2. Arealoverførsel

5.2.1. Matrikulære regler

5.2.2. Tinglysningsmæssige regler

5. Hovedforslag.

5.1. De matrikulære sagsarter.

På baggrund af overvejelserne i afsnit 4 foreslås det i en ny lov om udstykning og anden ejendomsregistrering at samle en række matrikulære sagsarter under den fælles benævnelse "arealoverførsel", således at der herved forstås, at et areal overføres

- fra en samlet fast ejendom til en anden, eller
- fra en samlet fast ejendom til et umatrikuleret areal eller omvendt.

Det foreslås endvidere, at ordet "udstyknig" i loven kun benyttes i begrebets snævre forstand (jf. afsnit 2.1.) og dermed beholdes de tilfælde, hvor der fraskilles areal fra en eller flere ejendomme til oprettelse af en ny samlet fast ejendom. Det skal som hidtil være uden betydning for fastlæggelsen af begrebet, om der er tale om frivillig eller tvangsmæssig afståelse af det fraskilte areal. Forslaget medfører, at den gældende udstykningslovs § 1, stk. 1, må ændres.

Det foreslås tillige, at fraskillelse af en andel i en fælleslod fra en samlet fast ejendom skal ske efter reglerne for udstykning.

Det foreslås videre, at benævnelsen "matrikulering" beholdes de tilfælde, hvor et umatrikuleret areal tildeles matr.nr. og kommer til at udgøre en selvstændig ejendom.

Endelig foreslås det, at de nævnte definitioner (udstyknings, matrikulering og arealoverførsel) optages i lovteksten og bliver landsdækkende.

En gennemførelse af de nævnte forslag vil nødvendiggøre visse konsekvensændringer i både tinglysningsloven og anden lovgivning, der indeholder bestemmelser om udstykning og sammenlægning m.v.

5.2. Arealoverførsel.

Der gælder for alle arealoverførsler det samme grundmønster med hensyn til sikring af adkomst-, pante- og servitutrettigheder m.v. Der stilles derfor forslag om et i hovedsagen fælles regelsæt for alle arealoverførsler, således som dette udtryk er defineret i afsnit 5.1. Da sikringen af de nævnte rettigheder ved arealoverførsler, der sker som følge af ekspropriation eller jordfordelingskendelse, sker på den eksproprierende myndigheds henholdsvis jordfordelingskommissions foranstaltning, må der gøres undtagelser fra det fælles regelsæt. Især de matrikulære regler i forslaget bliver derved stærkt forenklede for disse sagers vedkommende.

5.2.1. Matrikulære regler.

Det foreslås, at der i en ny lov fastsættes bestemmelser om, at matrikelmyndigheden kun kan godkende en arealoverførsel og foretage de heraf følgende forandringer i matriklen, når der

- foreligger erklæring fra de to ejendommers ejere om, at de ønsker arealet overført, og om arealets værdi, herunder værdien af bygninger, der overføres med arealet,
- foreligger nødvendige tilladelser fra andre myndigheder efter en bestemmelse svarende til den gældende udstykningslovs § 2,

- foreligger attest fra tinglysningsdommeren om, at underskriverne af erklæringen er beføjet til at råde over de pågældende ejendomme, og at bestemmelserne i tinglysningslovens § 23, jf. § 24, (om pantehæftelser og servitutter m.v.) er iagttaget, samt at der
- i de tilfælde, hvor arealets værdi overstiger et nærmere fastsat beløb, foreligger attest fra tinglysningsdommeren om, at arealoverførslen er tinglyst som byrde på den areal-afgivende ejendom (eller på et umatrikuleret areal, hvis det har eget blad i tingbogen) og ikke er betinget af andet end den matrikulære berigtigelse.

Det foreslås samtidig, at ved arealoverførsel som følge af ekspropriation eller jordfordelingskendelse skal der alene foreligge erklæring fra eksproprianten, henholdsvis jordfordelingskommissionen om, at forandringerne er i overensstemmelse med den ved ekspropriationen henholdsvis kendelsen trufne beslutning.

Gældende for alle arealoverførsler foreslås desuden, at der skal tildeles matr.nr. til arealer, der overføres til en ikke tilgrænsende ejendom, og til arealer, hvis skel mod modtagerejendommen skal opretholdes som sogne- eller kommunegrænse.

Det ovenfor nævnte beløb foreslås fastsat til 30.000 kr., og således at ministeren bemyndiges til at ændre beløbet i takt med prisudviklingen for fast ejendom.

Det foreslås samtidig, at der ved værdien af et areal forstås købesummen, dog mindst arealets ejendomsværdi/grundværdi ved seneste offentlige vurdering.

Endvidere foreslås det, at loven kommer til at indeholde en bemyndigelse for ministeren til i bekendtgørelse at fastsætte regler om de praktiserende landinspektørers udarbejdelse af kortmateriale til brug ved forarbejder til matrikulære sager om arealoverførsel.

De matrikulære regler vil efter disse forslag være fælles for alle privatretlige arealoverførsler alene med den undtagelse, at der ikke stilles krav om tinglysning af arealoverførslen som byrde ved overførsel af areal under værdigrænsen og heller ikke ved overførsel af umatrikuleret areal over værdigrænsen, medmindre arealet har eget blad i tingbogen. (Angående arealoverførsler fra jernbaner og offentlige veje, se dog afsnit 8.3. og 8.5.). De "offentligretlige" arealoverførsler vil være undtaget fra hovedparten af reglerne.

Det foreslås, at de nævnte bestemmelser bliver landsdækkende.

I redegørelse nr. 1 er der stillet forslag om det fremtidige omfang og indhold af pligten til at foretage udstykning, når en del af en samlet fast ejendom afhændes eller pantsættes. "Udstykning" er dér anvendt som et overbegreb, der også omfatter matrikulering og sager, hvor en del af en samlet fast ejendom overføres til en anden. Bestemmelserne i en ny lov må udformes, så det fremgår, at pligten til at ansøge om, at forandringerne kan indføres i matriklen, også omfatter matrikulering og arealoverførsel.

5.2.2. Tinglysningsmæssige regler.

Det foreslås, at reglerne i tinglysningslovens § 23 ændres, så udtrykket "arealoverførsel" anvendes. (Om ændring af tinglysningslovens § 23, se også afsnit 8.2. og 8.5.).

Endvidere foreslås, at der optages landsdækkende bestemmelser i tinglysningsloven om,

at en aftale om arealoverførsel kun kan tinglyses som byrde på den arealafgivende ejendom,

at anmeldelsen skal ske i form af et af parterne underskrevet skema, der indeholder oplysning om

- ejendommenes matrikulære betegnelser,

- den omtrentlige størrelse af det areal, der overføres,

- parternes navne og adresser,
- arealets værdi (købesum), samt
- henvisning til ejendomsbladet for den arealafgivende ejendom,

og som skal vedlægges et af en landinspektør udarbejdet kort, der viser arealet og dets beliggenhed på den arealafgivende ejendom,

at kontrol med overholdelse af bestemmelser, der knytter sig til tinglysning af adkomstdokumenter, skal udøves tilsvarende i forbindelse med tinglysning af overdragelsesskemaet på den arealafgivende ejendom,

at der ved arealoverførsel som følge af ekspropriation eller jordfordelingskendelse i stedet for det nænte skema tinglyses en fortegnelse over forandringerne som byrde på de ejendomme, der afgiver areal,

at der samtidig med matrikelmyndighedens meddelelse om matrikulære forandringer som følge af ekspropriation eller jordfordelingskendelse skal foreligge alle dokumenter, der i øvrigt er nødvendige for den tinglysningsmæssige berigtigelse af forandringerne, og

at justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om form og indhold af ovennævnte skema og fortegnelse.

Desuden foreslås det - gældende for alle arealoverførsler -

at berigtigelse af adkomst i tingbogen til et areal, der ved arealoverførsel er indlagt under en anden ejendom, sker umiddelbart ved indførelsen af forandringerne i tingbogen på grundlag af approbationsskrivelsen,

at den foretagne foreløbige tinglysning skal slettes samtidig med, at adkomsten berigtiges på grundlag af approbationsskrivelsen, og

at adkomstberigtigelsen har samme retsvirkning som tinglysning af et dokument om endelig adkomst.

Forslagene vil medføre, at bestemmelserne i tinglysningsbekendtgørelsens §§ 35-37 må ændres, jf. nærmere afsnit 7.1.2., 7.1.4. og 7.4.

Endelig rejses der spørgsmål om,

- hvorvidt der er behov for at klargøre bestemmelserne i tinglysningsloven med henblik på opretholdelse af gældende praksis for så vidt angår krav om panteopgør ved overførsel af et helt areal, der er frigjort for pante hæftelser, til en uensartet behæftet modtagerejendom, og om
- hvorvidt arealoverførsel i henhold til ekspropriation eller jordfordelingskendelse kan tinglyses som byrde også på ejendomme, der modtager areal.

6. VIRKNINGEN AF FORSLAGENE.

- 6.1. Færre sagsarter
- 6.2. Et samlet regelsæt for arealoverførsler
- 6.3. Lempelser og forenklinger af procedurer
- 6.4. Anden lovgivning

6. Virkningen af forslagene.

6.1. Færre sagsarter.

Forslaget om at samle foreløbig deling, skelforandring, omdeling, inddragelse af umatrikuleret areal, overførsel af areal til offentlig vej, arealoverførsler ved ekspropriation eller jordfordelingskendelse samt henlæggelse (i Københavns kommune) til én sagsart, kaldet "arealoverførsel", vil gøre det matrikulære sagsapparat mere overskueligt og lettere forståeligt.

Samtidig opnås en klarere og mere logisk afgrænsning mellem de sagsarter, der vedrører aktuelle forandringer af bestående ejendomme, idet de opdeles i 3 grupper: udstykning/matrikulering, arealoverførsel og sammenlægning.

Udstykning/matrikulering vil kun omfatte tilfælde, hvor der opstår en ny samlet fast ejendom.

Ved arealoverførsel vil antallet af ejendomme typisk være det samme før og efter forandringen. Arealoverførsel vil dog også omfatte tilfælde, hvor hele arealet til en bestående ejendom deles og overføres til andre ejendomme, således at antallet af ejendomme nedbringes med en.

Reglerne om arealoverførsel kan anvendes også i tilfælde, hvor en hel ejendom ønskes overført til en anden. Forskellen på at anvende reglerne om arealoverførsel og reglerne om sammenlægning ligger i, at ejerne af modtagerejendommen i det første tilfælde først vil få adkomst på den overførte ejendom, når forandringerne ifølge approbationsskrivelsen

indføres i tingbogen, medens det for sammenlægning er en forudsætning, at ejeren, inden ansøgningens indsendelse til matrikelmyndigheden har erhvervet endelig adkomst på den pågældende ejendom.

Overførsel af areal til offentlig vej vil altid skulle ske efter reglerne om arealoverførsel, også selv om det areal, der registreres i matriklen bliver en ny registerenhed.

Hidtil har man anvendt udtrykket "udskillelse af offentlig" vej som dækkende både for de tilfælde, der efter forslaget vil falde ind under "arealoverførsel" og for de tilfælde, hvor et areal, der i over 20 år har været brugt som offentlig vej, fragår den ejendom, det hidtil har været registreret under. Udskillelsen af de ældre offentlige veje er henført under gruppen "ejendomsberigtigelse", der behandles i redegørelse nr. 3. Det vil være praktisk at bibeholde udtrykkene "udskillelse af offentligt vejareal", "udskilt offentligt vejareal" o.lign. som overbegreber, og der ses ikke at være noget, der hindrer dette.

Der vil fra tidspunktet for en ny udstykningslovs ikrafttræden ikke længere kunne afgives areal til anden form for umatrikuleret areal end udskilt offentligt vejareal. Hvis areal ønskes overført til et umatrikuleret areal af anden karakter, som er optaget i matriklen, men endnu ikke har fået tildelt matr.nr. som led i den generelle ordning, der er omtalt i afsnit 2.6., vil det umatrikulerede areal nemlig blive tildelt eget matr.nr. som led i ekspeditionen af den pågældende sag. For Frederiksberg kommunes vedkommende er der dog ikke truffet beslutning om en sådan ordning.

I Københavns kommune er alle umatrikulerede arealer fraskrevet matriklen. Afgivelse af areal fra eksisterende ejendomme til et umatrikuleret areal vil derfor være ensbetydende med, at arealet fraskrives. Som "arealoverførsel" er foreslået defineret i afsnit 5.1., vil "henlæggelse" af et umatrikuleret areal, f.eks. et nedlagt offentligt vejareal el-

ler en nedlagt umatrikuleret privat fællesvej, falde ind under begrebet arealoverførsel. Reglerne for arealoverførsel kan også uden vanskelighed anvendes i disse tilfælde.

Det forventes i øvrigt, at Københavns kommune (stadskonduktøren) på lidt længere sigt igen vil optage de afskrevne umatrikulerede arealer i matriklen bortset fra de offentlige vejarealer, sådan at forholdene så vidt muligt bliver ens for hele landet.

I Københavns kommune er et stort antal private fællesveje fraskrevet matriklen på grundlag af særlige bestemmelser i privatvejsloven (tidligere Københavns byggelov). De særlige forhold vedrørende disse veje behandles i redegørelse nr. 3.

I Sønderjylland er der ingen umatrikulerede arealer, idet alle arealer har matr.nr. Afgivelse af areal fra en ejendom til vej, jernbane el.lign. vil således også her falde ind under reglerne for arealoverførsel.

6.2. Et samlet regelsæt for arealoverførsler.

I det nuværende system har hver sagsart sit eget regelsæt. Forskellene mellem reglerne for de forskellige arter af arealoverførsler udspringer af den gældende udstykningslovs bestemmelser, hvorefter nogle arealoverførsler må ske ved udstykning. Forskellene udspringer imidlertid også af konkrete forskelle med hensyn til ejerforhold, beliggenhed, det overførte areals art og værdi, og om forandringerne skyldes frivillig eller offentligretlig disposition.

Det er klart, at forskelle som de sidstnævnte vil bevirke, at dokumentationen af, at arealforandringen kan ske, ikke altid vil være den samme, men det er ikke af denne grund nødvendigt at arbejde med så detaljerede regler som hidtil. I stedet for regler, der er opbygget på grundlag af detail-

forskelle af den foran omtalte karakter, er der foreslået et samlet regelsæt, der omfatter alle arealoverførsler.

Reglerne for "frivillige" arealoverførsler vil herefter bestå af ét sæt betingelser, der skal være opfyldt ved enhver arealoverførsel suppleret med et krav om tinglysning som byrde på den arealafgivende ejendom. Dette krav skal være opfyldt, når arealets værdi overstiger en nærmere fastsat grænse (30.000 kr.). Spørgsmålet om, hvorvidt arealoverførsel kan ske uden denne tinglysning, afgøres efter forslaget alene ud fra spørgsmålet om arealets værdi og ikke - som hidtil for skelforandringer - efter flere kriterier (værdi og arealets ubetydelighed). Også offentligretlige arealoverførsler skal ske efter samme grundmønster, men reglerne kan i mange henseender være enklere.

Den foreslåede opbygning af reglerne bevirker, at de fremtræder mere logiske og forståelige end hidtil, og det vil i de enkelte tilfælde uden videre være klart, om særlige forhold fører til, at dele af betingelserne bortfalder. Hvis der f.eks. er tale om overførsel af areal mellem 2 ejendomme, der ejes sammen, sker der ikke en overdragelse af arealet, og der bliver derfor heller ikke noget tinglysningskrav, selvom arealets værdi overstiger værdigrænsen. På tilsvarende måde bortfalder tinglysningskravet, hvis arealet skal overføres fra et umatrikuleret areal, der ikke har eget blad i tingbogen. For sådanne umatrikulerede arealers vedkommende kan der heller ikke være tale om, at der er tinglyst adkomst, pantehæftelser og servitutter, og dommerattest om disse forhold kan derfor erstattes af oplysning om, at arealet ikke er optaget i tingbogen.

De foreslåede regler er også mere konsekvente end de gældende regler, idet f.eks. kravet om servitutattest efter tinglysningslovens § 22 kommer til at gælde generelt for alle arealoverførsler, således også i sager om inddragelse af umatrikuleret areal, såfremt der er tinglyst servitutter på arealet. (Med hensyn til servitutforholdene i sager om

arealoverførsel til offentlig vej henvises dog til afsnit 8.3.). På ganske tilsvarende måde bliver reglerne om, hvornår der skal tildeles matr.nr., generelle.

Endelig vil forslagene medføre en stærkere og enklere sammenhæng mellem de matrikulære og tinglysningsmæssige regler om ejendomsforandringer.

6.3. Lempelser og forenkling af procedurer.

Forslagene medfører især en betydelig forenkling af behandlingen af de mange sager, der hidtil har været ekspederet som foreløbige delinger. Det skyldes, at den nuværende todelte ekspeditionsform foreslås helt afskaffet, og at der kun i få tilfælde skal tildeles matr.nr. til et overført areal. Endvidere skal tinglysning af overdragelsen kun ske som byrde på sælgers ejendom og da på grundlag af skematisk afgivne oplysninger. Adkomsten i tingbogen berigtiges efter forslagene ved indførelsen af forandringerne i tingbogen i overensstemmelse med approbationsskrivelsen uden tinglysning af skøde, og tinglysningen af arealoverdragelsen på sælgers ejendom slettes samtidig.

Forslagene vil desuden medføre, at der i færre tilfælde end hidtil vil blive forlangt panteopgør i en ejendom, der består af flere uensartet behæftede matr.nre., når der tillægges ejendommen et areal ved arealoverførsel. Dette vil naturligvis være en fordel for de pågældende ejere, idet de undgår, at omkostningerne ved arealoverførslen forøges med de ofte betydelige udgifter ved et panteopgør.

Forslagene medfører desuden gennem en forhøjelse af værdigrænsen og bortfald af det hidtidige ubetydelighedskrav ved skelforandring en øget adgang til at overføre mindre arealer helt uden tinglysning af adkomstdokument. Det gælder også mindre arealer, der ikke grænser til modtagerejendommen.

Endelig medfører forslagene, at alle arealoverførsler som følge af ekspropriation eller jordfordelingskendelse vil kunne berigtiges endeligt i tingbogen, når meddelelsen om de matrikulære forandringer fremkommer, således at de retlige og praktiske vanskeligheder, der har været i forbindelse med berigtigelserne i tingbogen, undgås. Det følger også af forslagene, at der fremtidig kun skal udarbejdes tinglysningsfortegnelse som grundlag for tinglysning af adkomst, når der er tale om oprettelse af nye ejendomme.

De eneste områder, hvor der - af hensyn til regelforenklaring - bliver tale om en begrænsning i den nuværende adgang til at overføre areal alene på grundlag af approbationen, er tilfælde hvor en ejendom afgiver areal, hvis værdi overstiger 30.000 kr., til offentlig vej eller jernbane, og tilfælde hvor der afgives areal af en sådan værdi fra et umatrikuleret areal, der er optaget i tingbogen. Det vil formentlig dreje sig om ganske få tilfælde. Med hensyn til arealoverførsel fra nedlagt jernbane eller offentlig vej til tilgrænsende ejendomme henvises til afsnit 8.3.

Den foreslåede ordning vil - navnlig for de sager, der hidtil har været behandlet som foreløbige delinger - medføre betydelige lettelser for de offentlige myndigheder, ikke mindst for tinglysningsmyndighederne, og dermed en kortere samlet ekspeditionstid og færre omkostninger for borgerne.

Disse fordele opnås på bekostning af en noget mindre sikkerhed i systemet.

Det må imidlertid konkluderes, at sikkerheden i det matrikulære/tinglysningsmæssige system fortsat er så høj, at der ikke er væsentlig risiko for alvorlige fejl og ulemper. Det må desuden indgå, at omkostningerne ved den nuværende meget høje grad af sikkerhed er ganske betydelige.

Forslaget om forhøjelse af værdigrænsen til 30.000 kr. vil medføre et begrænset provenutab for staten i form af mistet

udstyknings-, tinglysnings- og stempelafgift. Tabet opvejes rigeligt af de fordele, der opnås.

Forslaget om, at alle nødvendige dokumenter til den endelige tinglysningsmæssige berigtigelse af forandringer som følge af ekspropriation eller jordfordelingskendelse skal foreligge samtidig med meddelelsen om de matrikulære forandringer, vil have meget stor praktisk betydning. Det vil spare tinglysningskontorerne for både arbejde og usikkerhed med hensyn til, hvornår de matrikulære forandringer bør indføres i tingbogen. Det vil også fjerne de retlige problemer, der knytter sig til den manglende samtidighed i dokumenternes indførsel i tingbogen.

Ændringen af de tinglysningsmæssige procedurer for de privatretlige arealoverførsler vil nødvendiggøre omlægning af visse administrative procedurer i forbindelse med bl.a. tinglysningskontrol og meddelelser til tingbladet.

6.4. Anden lovgivning.

De foreslåede definitioner på udstykning og arealoverførsel kan medføre konsekvensændringer i anden lovgivning, der anvender den nugældende udstykningslovs begreber (f.eks. zone-loven, landbrugsloven, jordfordelingsloven og lejeloven).

Desuden vil det være nødvendigt at overveje reglerne i udstykningsafgiftsloven i forhold til forslagene. Efter de hidtil gældende regler har foreløbige delinger været omfattet af afgiftslovens regler, medens f.eks. omdelinger har været fritaget uden hensyn til det overførte areals værdi. Det forekommer umiddelbart logisk, at udstykningsafgift enten kun skal svares, når der oprettes en ny selvstændig ejendom, eller at afgiften generelt skal knytte sig til værdien af det areal, der udstykkes eller overføres. Nærmere overvejelser herom er dog endnu ikke foretaget.

7. ENKELTSPØRGSMÅL VEDRØRENDE UdstYKning OG MATRIKulERING.

- 7.1. Kontrolreglerne i udstykningslovens
 §§ 11A og 11B
 - 7.1.1. Indledning
 - 7.1.2. Vurderingspåtegning til kontrol med
 overholdelse af udstykningspligten
 - 7.1.3. Overensstemmelse mellem registre-
 nes oplysninger
 - 7.1.4. Udstykningskort (parcelkort)
 - 7.1.5. Arealoplysning i skøder
- 7.2. Matrikulering
 - 7.2.1. Dokumentation ved tinglys-
 ning af adkomst
 - 7.2.2. Ejendomsretten til gadejord o.lign.
- 7.3. Fraskillelse af andel i fælleslod
- 7.4. Forslag
- 7.5. Virkningen af forslagene

7. Enkeltspørgsmål vedrørende udstykning og matrikulering.

7.1. Kontrolreglerne i udstykningslovens §§ 11 A og 11 B.

7.1.1. Indledning.

I afsnit 11.2 i redegørelse nr. 1 er der peget på, at der må ske en nærmere overvejelse af kontrolreglerne i udstykningslovens §§ 11 A og 11 B. Disse overvejelser tages op i det følgende.

7.1.2. Vurderingspåtegning til kontrol med overholdelse af udstykningspligten.

Et adkomstdokument, der vedrører en del af en samlet fast ejendom, må - som følge af bestemmelserne i tinglysningslovens § 10, stk. 1, og udstykningslovens § 1, stk. 1 - ikke kunne tinglyses som adkomst. Der er derfor i den gældende udstykningslovs §§ 11 A og 11 B bestemmelser om, at der på alle adkomstdokumenter skal være en påtegning fra vurderingsmyndigheden, der godtgør, at dokumentet enten vedrører et areal, der ifølge udstykningsapprobation er tilladt fraskilt en ejendom og dermed er blevet en selvstændig ejendom, eller at det areal, adkomstdokumentet vedrører, ikke udgør en del af en samlet fast ejendom, eller - sagt på modsat måde - at det udgør en hel samlet fast ejendom, jf. udstykningslovens § 1, stk. 2.

Som nævnt i afsnit 3.8. gælder der undtagelser fra bestemmelserne om påtegning fra vurderingsmyndigheden i sager om ekspropriation efter ekspropriationsprocesloven, når en tinglysningsfortegnelse, der er udarbejdet af matrikeldirektoratet,

tinglyses som adkomst. Det følger af hovedforslagene i afsnit 5, at der kun skal udarbejdes tinglysningsfortegnelse som grundlag for tinglysning af adkomst, når der oprettes en ny ejendom.

Der må også fremtidig være bestemmelser, der hindrer, at et skøde eller andet adkomstdokument på et areal, der udgør en del af en samlet fast ejendom, kan tinglyses som adkomst, jf. forslaget i afsnit 11.2.2. i redegørelse nr. 1.

Det kan imidlertid ikke altid ud fra oplysningerne i tingbogen kontrolleres, om et nærmere angivet areal udgør en del af en samlet fast ejendom. Dette skyldes især, at en del matr.nre. er vurderet under landbrugsejendomme og dermed undergivet landbrugspligt (som følge af bestemmelserne i landbrugslovens § 2), uden at dette fremgår af matrikel og tingbog. Flere matr.nre., der tilsammen udgør en landbrugsejendom, udgør imidlertid også en samlet fast ejendom.

Hvis adkomstdokumentet vedrører et eller flere hele matr.nre., må det derfor ved oplysning fra vurderingsmyndigheden sikres, at det pågældende matr.nr. ikke (kun) udgør en del af en samlet fast ejendom.

Hvis det areal, adkomstdokumentet vedrører, er en del af et eller flere matr.nre., skulle tinglysningskontorets personale for så vidt kunne konstatere dette ud fra oplysningerne i tingbogen om det eller de pågældende matr.nre.'s areal sammenholdt med skødets oplysninger om arealets størrelse. I øvrigt vil det vel oftest fremgå af skødets tekst, at der er tale om en del af et matr.nr. Kontrollen kan dog muligvis i nogle tilfælde svigte.

Hvis der er tale om skøde på et umatrikuleret areal, vil tinglysningsmyndighederne umiddelbart selv kunne afgøre, at det fremtidige matrikuleringskrav ikke er opfyldt. Her er altså ikke brug for yderligere oplysninger.

Det kunne overvejes at forenkle reglerne om skødepåtegning på udstykningsskøder, selv om vurderingsmyndighederne fortsat skal have dokumenterne tilsendt med henblik på påtegning efter stempelafgiftslovens § 38.

7.1.3. Overensstemmelse mellem registrenes oplysninger.

De gældende regler i udstykningslovens § 11 A har desuden til formål at etablere en "rundkontrol" mellem registre og dermed skabe en stor sikkerhed for rigtigheden af registrenes ejendomsoplysninger. Ved at sammenholde vurderingspåtegningens oplysninger om arealstørrelser og forpligtelser med tingbogens oplysninger vil det afsløres, om oplysningerne fra approbationen er rigtigt indført i tingbogen og det kommunale ejendomsstamregister (ESR).

Også bestemmelserne i § 4 i lov nr. 43 af 20. februar 1969 om bortfald af hartkorn og matrikelskyld indgår i kontrolsystemet. Efter disse bestemmelser skal der i ethvert adkomstdokument, der anmeldes til tinglysning, være angivet arealstørrelse for hvert matr.nr., som overdrages. Hvis angivelsen mangler eller ikke stemmer med tingbogens oplysning, skal dommeren give dokumentet retsanmærkning herom.

Det kan imidlertid overvejes, om effekten af "rundkontrollen" står mål med besværet, eller om reglerne kan forenkles, uden at der derved voldes skade på sikkerheden i systemerne. I øvrigt vil det i en ikke alt for fjern fremtid blive muligt ved edb-teknik automatisk at ajourføre de 2 andre registre med udstykningsdata fra matriklen.

Det kunne overvejes at ophæve bestemmelsen i udstykningslovens § 11 A om påtegning fra vurderingsmyndigheden. I stedet kunne indføres en generel pligt for andre registermyndigheder til at indberette konstaterede registeruoverensstemmelser til matrikelmyndighederne.

7.1.4. Udstykningskort (parcelkort).

De gældende regler i udstykningslovens § 11 A om forevisning af udstykningskort (parcelkort) ved tinglysning af førstegangsskøder og reglernes formål er beskrevet i afsnit 3.1. Også forholdene i Københavns og Frederiksberg kommuner er omtalt i afsnit 3.1.

Efter reglerne i udstykningsbekendtgørelsen skal der udarbejdes parcelkort også i de tilfælde, hvor det udstykkede nye matr. nr. straks udgår ved sammenlægning med en anden ejendom (foreløbig deling). Derimod er der ikke krav om kort ved omdeling, skelforandring o.lign., hvor arealet ikke får tildelt et nyt matr.nr. De praktiserende landinspektører sørger ofte - efter aftale med rekvirenten - for ajourføring af dennes kort eller for udfærdigelse af nyt kort i forbindelse med sådanne forandringer.

Det må anses for hensigtsmæssigt, at køberen af en nyoprettet ejendom får et kort over ejendommen, og dette kan kun sikres, hvor kortet følger med skødet på ejendommen. Det må derfor anses for hensigtsmæssigt at opretholde kravet om, at der ved anmeldelse af et førstegangsskøde til tinglysning som adkomst skal følge et udstykningskort. Det følger af hovedforslagene i afsnit 5, at kravet således kun vil knytte sig til sager om udstykning og matrikulering (ikke til arealoverførsel).

Tinglysningsfortegnelse over et areal, der er eksproprieret i henhold til ekspropriationsprocesloven, kan efter bestemmelserne i tinglysningsbekendtgørelsens § 36 tinglyses som adkomst, uden at matrikelkort forevises, og denne undtagelsesregel synes uden vanskelighed at kunne gælde ved alle ekspropriationer.

Efter reglerne for de ledende landinspektørers virksomhed (jf. bilag 7, afsnit 3.1.) skal der udarbejdes matrikelkort-

kopi for nye selvstændige matr.nre., der er fremkommet ved ekspropriationen, til brug for vedkommende (nye) ejer. Reglerne i udstykningsbekendtgørelsen om, at parcelkort skal være vedhæftet en kopi af målebladet, antages at gælde tilsvarende for de her omhandlede kort. Ved ekspropriationer i henhold til lov om offentlige veje skal der udarbejdes parcelkort i overensstemmelse med udstykningsbekendtgørelsens regler, jf. § 58, stk. 6.

Reglerne om, at der skal udarbejdes kort over nye ejendomme, bør opretholdes, men der kan overvejes ændring af de gældende procedurer omkring kortene.

Bestemmelsen i udstykningslovens § 11 A om, at kortet ved adkomstdokumentets tinglysning skal påtegnes om, at det har været forevist, belaster tinglysningskontorerne arbejdsmæssigt og har næppe nogen praktisk betydning. Den kan formentlig uden skade udgå.

Endvidere kan det overvejes at ændre de gældende regler, så parcelkort ikke længere skal indsendes til matrikeldirektoratet sammen med ansøgning om udstykning eller matrikulering. Matrikeldirektoratet skal efter de gældende regler påføre parcelkortet oplysning om det tildelte matr.nr. og attestere, at kortet er i overensstemmelse med matriklens oplysninger på approbationsdatoen. Der synes ikke at være afgørende hindringer for, at disse opgaver overføres til de praktiserende landinspektører. For at landinspektøren skal kunne påføre oplysning om nye matr.nre. med tilstrækkelig sikkerhed, bør matrikeldirektoratet i forbindelse med approbationen levere landinspektøren en kopi af det ajourførte matrikelkort (eller evt. af målebladet påført nye matr.nre.). Når det digitale matrikelkortsystem er indført, vil oplysningerne kunne trækkes automatisk via terminalforbindelse til systemet. Man kan dog også tænke sig, at det til den tid vil være mere hensigtsmæssigt, at kortene leveres direkte fra det digitale kortsystem.

Det ville i øvrigt af ordensmæssige grunde være hensigtsmæssigt, såfremt ejerne altid fik et nyt kort over deres ejendom i forbindelse med matrikulær forandring af ejendommen. Af hensyn til omkostningerne foreslås en sådan ordning dog ikke indført, men den kan måske senere indføres på grundlag af ny teknik, der billiggør kortfremstillingen.

7.1.5. Arealoplysning i skøder.

I hartkornslovens § 4 er der (som nævnt i afsnit 7.1.3.) bestemmelse om, at der i adkomstdokumenter, der anmeldes til tinglysning, skal være angivet arealstørrelse for hvert matr. nr., som overdrages. Mangler en arealangivelse, eller stemmer arealangivelsen ikke med tingbogens udvisende, skal der gives dokumentet retsanmærkning herom. Bestemmelsen er landsdækkende.

Det kunne overvejes at overføre hartkornslovens § 4 til tinglysningsloven (eller bekendtgørelsen). Oplysning om arealstørrelsen må anses for at være et vigtigt middel også til at undgå fejl og overtrædelser af udstykningspligten. Desuden kan oplysningen have stor betydning i forbindelse med arealidentifikationen i skøder vedrørende endnu udstykkede parceller, når sådanne skøder indføres i tingbogens byrderubrik. En ny bestemmelse bør derfor udformes, så der helt generelt forlanges oplysning i adkomstdokumenter om størrelsen af det areal, som overdrages. Er der tale om tinglysning af skøde på en endnu ikke udstykket parcel eller et endnu umatrikuleret areal, kan der angives en omtrentlig arealstørrelse. Dette svarer da også til praksis.

7.2. Matrikulering.

7.2.1. Dokumentation ved tinglysning af adkomst.

Reglerne om den dokumentation, der skal medfølge ved tinglysning af et adkomstdokument, bør formuleres, så de også sikrer overholdelsen af matrikuleringskravet, jf. afsnit 9.2.2. i redegørelse nr. 1.

7.2.2. Ejendomsretten til gadejord o.lign.

Ejendomsretten til gadejordsarealer, grusgrave, sandgrave og lignende arealer, der i sin tid er udlagt til fælles benyttelse for bymændene eller hartkornsejerne i ejerlavet, er ofte uafklaret, og kommunalbestyrelserne har mange steder overtaget administrationen af arealerne. Fællesarealer af denne karakter findes ikke længere i Københavns og Frederiksberg kommuner.

Kommunerne har imidlertid ikke retligt kunnet disponere over arealerne, og sager om matrikulære forandringer kan være umulige at gennemføre, hvis der skal indhentes samtykke fra "ejereren" af arealet.

Et sådant samtykke kan muligvis fremskaffes i tilfælde, hvor der endnu består et bylav, der håndhæver ejendomsret over arealet, eller hvor der kun er få lodsejere i et ejerlav. Når et bylav ikke findes, og ejendommene i et ejerlav i tidens løb har været genstand for et stort antal udstykninger, vil det derimod ikke være praktisk muligt at fremskaffe samtykke til overdragelsen af fællesarealer fra samtlige lodsejere eller hartkornsejere. Efter at hartkornet er bortfaldet, er det yderligere vanskeligt overhovedet at fastsætte en kreds af ejendomsberettigede svarende til "hartkornsejere". Hertil kommer, at afgørelsen af spørgsmålet om ejendomsret til fællesarealer på grundlag af ejendommens hartkorn synes at have været mindre rimelig allerede fra det tidspunkt,

da hartkornet ophørte at danne grundlag for ejendomsbeskatningen.

Det kan derfor overvejes, om der i en ny udstykningslov eller i tinglysningsloven kan optages bestemmelser, som kan løse de problemer der opstår, når der formelt og måske også i praksis ikke er nogen, der kan udøve dispositionsret over et konkret fælles gadejordsareal el.lign.

Det kunne således f.eks. overvejes at indføre

- bestemmelser, der overfører ejendomsretten til alle endnu eksisterende fælles arealer til de pågældende kommunalbestyrelser, eller
- bestemmelser, der giver kommunalbestyrelserne hjemmel til at ekspropriere arealerne, eller
- bestemmelser, der legitimerer kommunalbestyrelserne til at råde over arealerne, medmindre et konkret bylav el. lign. gør krav på at have dispositionsretten.

Der er imidlertid meget ofte tale om, at de tilgrænsende ejendomme har vundet grænsehævd mod fællesarealet, og det bør derfor - uanset hvilken fremgangsmåde man måtte vælge - være en forudsætning for en nyordning, hvorved kommunerne kan erhverve ejendomsret til gamle fællesarealer, at kommunen - forud for rejsning af adkomstspørgsmålet - har sørget for, at skellene rundt om det pågældende areal er blevet afsat af en praktiserende landinspektør (i Sønderjylland en statslandinspektør).

7.3. Fraskillelse af andel i fælleslod.

Det er i afsnit 5.1. foreslået, at fraskillelse af en andel i en fælleslod fra den ejendom, andelen hører under (som en del af den samlede faste ejendom) skal ske efter reglerne for udstykning. Da der ikke er tale om fraskillelse af et konkret og afgrænset areal, men alene om en ideel anpart, bliver der dog tale om en meget enklere fremgangsmåde, hvor

der hverken er brug for markarbejder eller kortmateriale. I matriklen bliver der alene tale om en noteringsændring.

Ansøgninger om fraskillelse af ideelle andele fra en samlet fast ejendom forekommer oftest i forbindelse med omlægning af jord mellem ejendommene. I de fleste tilfælde vil en andel, der fraskilles en samlet fast ejendom, blive noteret som hørende til en anden samlet fast ejendom gennem tilknytning til et bestemt matr.nr. En ideel anpart kan dog også fraskilles som en selvstændig ejendom. I så fald vil den enkelte frie andel ikke længere figurere i matriklen, men det vil dog fremgå, at der i fælleslodden er sådanne frie andele.

Der er trods de gældende regler i mange tilfælde uoverensstemmelse mellem matriklens og tingbogens oplysninger. Der er også uoverensstemmelser i matriklen mellem noteringen ved en fælleslod og noteringerne ved de enkelte matr.nre. om andel i den pågældende fælleslod. Dertil kommer, at der ofte er uoverensstemmelse mellem de faktiske ejerforhold og oplysningerne i matrikel og tingbog. Endelig er mange fælleslodder utvivlsomt i tidens løb blevet faktisk opdelt mellem forskellige ejere eller er overtaget af en enkelt ejer, så de ikke længere er fælleslodder, uden at dette er blevet berigtiget i matriklen.

Det har været overvejet, om der i forbindelse med lovrevisionen var mulighed for forbedring af registreringen af de ifølge matriklen endnu eksisterende 549 fælleslodder, og andelene i disse, eller om fælleslodderne eventuelt kunne afvikles. Dette er imidlertid af arbejdsmæssige grunde ikke muligt, men der synes dog at være mulighed for gennem regelændringer at fremskynde afviklingen af fælleslodder noget.

Det har nemlig ikke været hensigten med de gældende regler, at andele skulle kunne overføres fra en samlet fast ejendom til en anden. Denne mulighed foreligger efter udstykningslovens bestemmelser kun, hvis overdragelse af en andel sker

i forbindelse med udstykning af det matr.nr., der har andel i fælleslodden, jf. lovens § 10, stk. 2. Uden for disse udstykningstilfælde medfører overdragelse af en andel, at andelen skal fraskilles uden tilhørsforhold til en bestående ejendom. En fælleslod er, når den sidste andel er afhændet på denne måde, ikke længere en fælleslod, men en almindelig ejendom i sameje, eller eventuelt i én persons eje.

Bestemmelserne i landbrugsloven og i loven om by- og landzoner har imidlertid ført til, at det undertiden gøres til en betingelse for en udstykningstilladelse efter disse love, at andele, der fraskilles, noteres som hørende til køberens ejendom. Desuden sker det, at andele, der er solgt uden tilhørsforhold til en bestemt ejendom, sælges til ejeren af en landbrugsejendom og vurderes under denne. I det sidste tilfælde bevirker landbrugslovens § 2, at andelen igen bliver en del af en samlet fast ejendom. Disser forhold modvirker ønsket om en afvikling af fælleslodderne på længere sigt.

Det kan derfor overvejes at indføre en bestemmelse i udstykningsloven, henholdsvis vurderingsloven, om, at andele i en fælleslod kun kan fraskilles uden tilhørsforhold til en bestemt ejendom, og at frie andele ikke må vurderes under en landbrugsejendom. Når et matr.nr., der har andel i en fælleslod udstykkes, skal andelen dog som hidtil kunne overdrages med tilhørsforhold til en af parcellerne.

Det har også været overvejet, om de gamle, men endnu gældende udskiftningsregler, burde ændres (bilag 9).

Udskiftningssager forekommer imidlertid uhyre sjældent, og det kan derfor ikke anses for nødvendigt eller hensigtsmæssigt at overveje ændring af de gældende regler. Som nævnt er der nu kun 549 fælleslodder tilbage. Udskiftningssager er derfor ikke yderligere omtalt i redegørelsen.

7.4. Forslag.

I afsnit 11.2.1. i redegørelse nr. 1 er foreslået, at ministeren får beføjelse til i bekendtgørelse at fastlægge nærmere regler om den dokumentation, der i relation til udstykningsloven skal medfølge ved anmeldelse til tinglysning af skøder og andre adkomstdokumenter, pantebreve samt brugskontrakter.

I redegørelsen er det foreslået, at spørgsmålet om dokumentation i forbindelse med tinglysning af adkomstdokumenter udskydes til senere overvejelser. I det følgende opstilles et forslag med henblik på sådanne drøftelser:

Det foreslås, at de gældende regler i udstykningslovens §§ 11 A og 11 B afløses af følgende landsdækkende bekendtgørelsesregler:

- at et adkomstdokument ikke kan tinglyses endeligt, uden at det enten er forsynet med påtegning fra vurderingsmyndigheden om, at det pågældende areal udgør en hel samlet fast ejendom, eller er vedhæftet
 - kopi af matrikelmyndighedens meddelelse om, at arealet er blevet udstykket eller matrikuleret som en selvstændig ejendom,
 - skødekort (parcelkort),
 - kopi af målebladet fra den matrikulære sag,
- at en tinglysningsfortegnelse over et areal, der ved ekspropriation eller i henhold til jordfordelingskendelse er fraskilt til oprettelse af en ny ejendom, kan lyses som adkomst uden at foranstående regler er iagttaget, når fortegnelsen er udarbejdet af matrikelmyndigheden,
- at den praktiserende landinspektør, der har ansøgt om udstykningen eller matrikuleringen (i Sønderjylland og i Københavns og Frederiksberg kommuner - matrikelmyndigheden), har ansvar for udfærdigelse af skødekortet, der skal svare til matrikelkortets udvisende på approbationsdatoen og skal være påført attest fra landinspektøren (matrikelmyndigheden) om denne dato, og

- at tinglysnings- og vurderingsmyndigheder har pligt til at give meddelelse til den pågældende matrikelmyndighed om uoverensstemmelser mellem registrene med hensyn til oplysninger, der er meddelt fra matrikelmyndigheden.

Det foreslås endvidere, at der optages bestemmelse i tinglysningsloven eller -bekendtgørelsen om,

- at adkomstdokumenter skal indeholde oplysning om størrelsen af det areal, der overdrages,
- at tinglysningsmyndighederne skal påse, at oplysningerne i skødet om arealstørrelsen svarer til tingbogens oplysning,
- at tinglysningsdommeren skal give retsanmærkning på dokumentet, såfremt arealangivelsen i skødet og/eller på kortet ikke svarer til oplysningerne i tingbogen, og
- at den gældende bestemmelse i tinglysningsbekendtgørelsens § 35 om, at en fortegnelse over ekspropriation af fast ejendom, der i henhold til ekspropriationsprocesloven indføres i tingbogen under byrder, kan indføres uden fastsættelse af frist til matrikulær berigtigelse, udvides til at omfatte arealafståelse ved enhver ekspropriation samt ved jordfordelingskendelse. (Det bemærkes, at forslaget også omfatter arealoverførsler, jf. afsnit 8.1.).

Samtidig foreslås hartkornsloven ophævet.

Det foreslås desuden, at der efter følgende skitserede retningslinier fastsættes bestemmelser i en ny udstykningslov eller i tinglysningsloven, der legitimerer kommunalbestyrelserne til i visse tilfælde at råde over arealer, der i sin tid er udlagt til fælles benyttelse for bymændene eller hartkornsejerne i ejerlavet:

at kommunalbestyrelsen skal sørge for, at de rette og gældende skel for det pågældende fællesareal mod naboejendommene afsættes af en praktiserende landinspektør (i Sønderjylland vedkommende statslandinspektør),

at kommunen ved annoncering efter lignende bestemmelser som i tinglysningslovens § 52a bekendtgør, at den vil søge

adkomst til det pågældende areal, og at eventuelle krav med hensyn til ejendomsret til arealet må fremsættes overfor kommunen inden en nærmere angivet frist, at tinglysningsdommeren på det herefter foreliggende grundlag træffer afgørelse om, hvorvidt kommunalbestyrelsen kan tillægges ejendomsret til arealet, og at kommunalbestyrelsens adkomst skal tinglyses på arealet på kommunalbestyrelsens bekostning.

Endelig foreslås det,

- at der fastsættes bestemmelse i en ny udstykningslov om, at andele i en fælleslod, der fraskilles en samlet fast ejendom, ikke må noteres i matriklen med tilhørsforhold til anden ejendom.

I sammenhæng hermed rejses spørgsmål om ændring af vurderingsreglerne, så fraskilte andele ikke længere må vurderes sammen med en landbrugsejendom.

7.5. Virkningen af forslagene.

Forslagene vil bevirke, at reglerne om den dokumentation, der skal foreligge dels af hensyn til kontrollen med overholdelse af udstyknings- og matrikuleringspligten i forbindelse med tinglysning af adkomstdokumenter, dels af hensyn til sikring af de registrerede oplysningers rigtighed og af hensyn til at undgå fejl i forbindelse med handel og skødeskrivning, samles i ét regelsæt, der omfatter alle adkomstberigtigelser, der vedrører samlede faste ejendomme. Bestemmelser fra tinglysningsbekendtgørelsens § 36 om undtagelser fra bestemmelserne i udstykningslovens § 11 vil kunne overføres til dette regelsæt.

Vurderingsmyndighederne vil ifølge forslagene blive fritaget for at skulle give påtegning på førstegangsskøder om approbationsdato, arealstørrelser og forpligtelser, og tinglysningsmyndighederne vil blive fritaget for at kontrollere

disse oplysninger og for at påtegne udstykningskortene om forevisningen i forbindelse med tinglysning af adkomst på nye ejendomme.

Landinspektørerne vil blive fritaget for at indsende parcelkort til matrikeldirektoratet, men vil til gengæld få ansvar for at forsyne kortene med de nødvendige og rigtige oplysninger og for at levere approbationsskrivelse, kort og måleblad til rette vedkommende (parter eller advokat), så dokumenterne kan vedhæftes skødet.

Matrikeldirektoratet vil blive fritaget for et anseligt arbejde med journalisering, eftersyn og tilbagesendelse af de mange parcelkort, der årligt indsendes til direktoratet, og vil ligeledes blive fritaget for at påføre kortene nye matr.nre. og attest. Forslaget vil medføre et indtægtstab for direktoratet af størrelsesorden 800.000 kr. (Gebyret for en attestation af parcelkort er for tiden 60 kr. og antallet af nye parceller var i 1985 13.000).

Forslaget om, at kommunerne kan få adkomst til gamle fællesarealer, der ikke er i nogens besiddelse, vil muliggøre en løsning af en række retlige og praktiske problemer med hensyn til dispositioner vedrørende arealerne og vil spare den store arbejdsindsats, der efter gældende regler ofte må ydes i forsøg på at indhente erklæring fra "alle tidligere hartkornsejere" i ejerlavet.

Forslaget om, at andele i fælleslodder, når de fraskilles, ikke påny må knyttes til en bestemt ejendom vil medføre, at fælleslodderne på langt sigt vil ophøre med at være fælleslodder. Hermed vil der opnås en større orden og overskuelighed i ejendomsforholdene og i de offentlige ejendomsregistre. Forslaget vil medføre, at andelene fremtidig kan afhændes uden tilladelse i henhold til landbrugsloven og/eller zoneloven, men nødvendiggør ikke ændringer i disse love.

8. ENKELTSPØRGSMÅL VEDRØRENDE AREALOVERFØRSEL.

- 8.1. Kontrolregler
- 8.2. Uskadelighedsattest
- 8.3. Jernbaner og offentlige veje
- 8.4. Ekspropriations- og jordfordelingssager
- 8.5. De rejste spørgsmål

8. Enkeltspørgsmål vedrørende arealoverførsel.

8.1. Kontrolregler.

I afsnit 7.4. er der foreslået regler om kontrol med overholdelse af bestemmelserne om udstykningspligten i forbindelse med tinglysning af adkomstdokumenter.

Hvis en del af en ejendom ønskes fraskilt med henblik på overførsel til en anden ejendom, vil der efter de foreslåede regler i afsnit 5 ikke blive tale om tinglysning af et adkomstdokument. Adkomsten berigtiges på grundlag af approbations-skrivelsen, og udstykningspligten er da overholdt. Hvis et adkomstdokument på det areal, der ønskes afhændet, anmeldes til tinglysning, uden at reglerne for arealoverførsel følges, vil dokumentet blive omfattet af de foreslåede kontrolregler i afsnit 7.4. Der er således ikke brug for at knytte særlige kontrolregler til forslagene om arealoverførsel.

På enkelte punkter vil og bør forslagene i afsnit 7.4. også omfatte arealoverførsler. Det gælder forslaget om registermyndighedernes pligt til indberetning om uoverensstemmelser mellem registrene med hensyn til oplysninger, der er meddelt af matrikelmyndighederne. Det gælder også forslaget om, at tinglysning af en ekspropriationsfortegnelse som byrde på de pågældende ejendomme skal kunne ske uden fastsættelse af frist til matrikulær berigtigelse.

8.2. Uskadelighedsattest.

Udstykningslovens § 17 indeholder udover bestemmelser, der svarer til tinglysningslovens § 23, to selvstændige regler om, hvordan det kan dokumenteres, at panthavernes interesser er tilgodeset, nemlig

- reglen om, at kommunalbestyrelsen kan erklære, at vederlaget for arealet kun vil blive udbetalt til ejeren, hvis han inden 6 måneder fremskaffer panthavernes samtykke dertil, medens beløbet i modsat fald vil blive udbetalt til panthaverne efter deres prioriteters rækkefølge imod afskrivning på pantebrevene, og
- reglen om, at landinspektøren kan afgive attest om, at vederlaget for arealet ikke overstiger et beløb, der fastsættes af landbrugsministeren (for tiden 4.000 kr., jf. bekendtgørelse nr. 389 af 27. august 1985), og at jordafståelsen ikke skønnes at have nogen indflydelse på ejendommens værdi.

Den første af disse to særregler anvendes kun sjældent, og det må i øvrigt anses for mere hensigtsmæssigt, at forholdet til panthaverne er afklaret, når sagen indsendes til matrikeldirektoratet. Reglen er ikke indeholdt i hovedforslagene i afsnit 5 og bør formentlig heller ikke medtages som en særregel.

Den anden af de to særregler, nemlig adgangen for landinspektøren til at afgive en særlig form for uskadelighedsattest, benyttes derimod meget ved vejudvidelser, hvor værdien af de afståede arealer ofte er ganske ubetydelig. Der er udtrykt ønske om, at denne praktiske regel bevares. Værdigrænsen, der er knyttet til reglen, er i øvrigt ved ændring af udstykningsloven i 1963 uden angiven begrundelse blevet indsnævret i forhold til værdigrænsen for skelforandring. De to beløb var tidligere lige store.

Det kan overvejes at opretholde bestemmelsen om afgivelse af den særlige landinspektørattest og samtidig gøre den gene-

relt anvendelig ved arealoverførsler. Der synes ikke at være nogen grund til at gøre forskel på de forskellige former for arealoverførsel, da de hensyn, attesten skal varetage, i alle tilfælde knytter sig til den arealafgivende ejendom. En generel regel kunne i givet fald fremgå som en særregel i tinglysningslovens § 23, og bestemmelsen kunne eventuelt begrænses til at omfatte situationer, hvor landinspektøren kan attestere, at værdien af det areal, der fraskilles, er aldeles ubetydelig.

Anvendelse af uskadelighedsattest efter reglerne i tinglysningslovens § 23, stk. 2, forudsætter, at landinspektørens erklæring dels tiltrædes af en vurderingsmand, dels af tinglysningsdommeren. I langt de fleste tilfælde er forholdene så oplagte, at vurderingsmandens medvirken uden risiko kunne undværes. Vurderingsmandens honorar for at tiltræde landinspektørens erklæring er 50 kr. Hertil kommer administration med forsendelse og regnskab. For at billiggøre i hvert fald de helt små arealoverførsler, hvor det er åbenbart, at der ikke kan blive tale om forringelse af pantesikkerheden, kunne det overvejes at ændre tinglysningslovens § 23, stk. 2, så vurderingsmandens automatiske medvirken udelades. Tinglysningsdommeren skulle naturligvis være berettiget til at forlange, at landinspektøren i tvivlstilfælde fremskaffede vurderingsmandens tiltrædelse af erklæringen, inden dommeren tog stilling.

I øvrigt kunne bestemmelserne i tinglysningslovens § 23, stk. 2, bringes i overensstemmelse med den faste praksis, der har udviklet sig siden bestemmelsens tilbliven, så det kommer til at fremgå, at dommerens attest om "uskadelighed" udstedes på grundlag af erklæring fra en beskikket landinspektør.

Ekspropriationsbestemmelserne i lov om offentlige veje indeholder i § 64, stk. 2, en regel om, at erstatningsbeløb kan udbetales til ejendommens ejer uden panthaversamtykke, når vejbestyrelsen skønner, at ekspropriationen i forhold til

ejendommens størrelse og værdi er ubetydelig og ikke indebærer nogen fare for pantesikkerheden. Reglen kan ikke anvendes i tilfælde af frivilligt forlig om arealafståelse. Ministeriet for offentlige arbejder anser det for hensigtsmæssigt, at der åbnes mulighed for anvendelse af § 64, stk.2, i sådanne tilfælde, idet ministeriet finder, at det ikke forekommer rimeligt at vælge ekspropriationsformen alene med det formål at bringe § 64, stk. 2, i anvendelse. Matrikeldirektoratet er derfor anmodet om at tage spørgsmålet om reglens anvendelse i forbindelse med frivillige arealafståelser til offentlig vej op til overvejelse i forbindelse med revisionen af udstykningsloven.

Det synes imidlertid naturligt at antage, at selve ekspropriationsproceduren er en særlig begrundelse for fremgangsmåden, og at det derfor ikke vil være hensigtsmæssigt at indføre en tilsvarende fremgangsmåde, der kunne anvendes ved frivillig arealafståelse til offentlig vej. Det ville i givet fald være vanskeligt at begrunde, at fremgangsmåden da ikke også skulle kunne anvendes i andre tilfælde, hvor en kommune erhverver en del af en privat ejendom (f.eks. til udvidelse af skole). Dette kunne føre til, at kommuner i realiteten kunne udstede uskadkelighedsattester efter lempeligere regler end dommere (uden medvirken af landinspektør og eventuelt vurderingsmand).

8.3. Jernbaner og offentlige veje.

Overførsel af areal til og fra jernbane er hidtil sket efter de regler som gælder for offentlige veje.

Der er imidlertid truffet en generel beslutning om, at matrikeldirektoratet vil tildele matr.nr. til alle umatrikulerede arealer, der er optaget i matriklen, bortset fra udskilte offentlige vejarealer, jf. afsnit 9.1.2. i redegørelse nr. 1. Dette er ensbetydende med, at alle jernbanearealer

vil få tildelt matr.nr. Det forventes, at Københavns og Frederiksberg kommuner vil gennemføre en tilsvarende registrering. Samtlige jernbanearealer i landet vil - når en sådan ordning er gennemført - være registreret ved matr.nr.

Den omstændighed, at jernbanearealer af ordensmæssige hensyn får tildelt matr.nr., har ikke ført til, at procedurerne efter de gældende regler er blevet vanskeliggjort. Der er nemlig ved bekendtgørelse nr. 528 af 15. august 1986 sket ændring af bestemmelsen i § 35, stk. 2, i udstykningsbekendtgørelsen (nr. 129/1982) om inddragelse af umatrikuleret areal under tilgrænsende ejendomme, så reglerne nu også gælder for jernbanearealer, der er registreret ved matr.nr. Hvis ligheden med hensyn til reglerne for jernbanearealer og offentlige vejarealer skal opretholdes, må det overvejes i hovedforslaget i afsnit 5.2.1. at gøre undtagelse fra kravet om, at arealoverførslen skal tinglyses som byrde på det pågældende "jernbane-matr.nr." En sådan undtagelse må i givet fald også omfatte endnu umatrikulerede jernbanearealer, der har eget blad i tingbogen.

Et ganske tilsvarende spørgsmål må i øvrigt afklares i forhold til de offentlige vejarealer i Sønderjylland, der alle er registreret ved matr.nr. og indført i tingbogen. Også i Frederiksberg kommune findes offentlige vejarealer med matr.nr.

Spørgsmålet om, hvorvidt der bør gøres undtagelse fra hovedforslagene for disse specielle tilfælde, må imidlertid afhænge af, om der kan påvises et egentligt behov for undtagelsesbestemmelser, såfremt arealer med værdi op til 30.000 kr., som det er foreslået, skal kunne overdrages uden tinglysning.

Reglen i § 35, stk. 2, i den gældende udstykningsbekendtgørelse tager i øvrigt ikke højde for de tilfælde, hvor det umatrikulerede areal, der afgiver areal til en tilgrænsende ejendom, er optaget i tingbogen, og hvor der på arealet

er tinglyst pantehæftelser og servitutter. Hovedforslaget i afsnit 5.2. om matrikulære regler ved arealoverførsel indebærer imidlertid, at der skal foreligge dommerattest om forholdet til tinglysningslovens § 23 i alle tilfælde, hvor der er lyst pantehæftelser eller servitutter på den ejendomsretlige enhed, der afgiver areal, hvad enten denne enhed er en samlet fast ejendom eller et umatrikuleret areal.

Ved arealoverførsel til offentlig vej som følge af ekspropriation i henhold til lov om offentlige veje skal der foreligge servituterklæring fra landinspektøren, men kun for så vidt angår arealer, der afskæres af vejanlægget og overføres til anden ejendom. Der er således ikke noget krav om, at servitutter, der alene vedrører de arealer, som afstås til offentlig vej, skal slettes. Ifølge gældende ekspropriationsbestemmelser bortfalder alle servitutter over det eksproprierede areal, og det må derfor være den eksproprierende myndigheds ansvar at gøre op med eventuelle erstatningskrav som følge af dette bortfald. Servitutter, der alene vedrører det areal, der afstås til offentlig vej, bør kunne slettes på grundlag af landinspektørerklæring. Forslaget i afsnit 5.2.1. om, at reglerne i tinglysningslovens § 22 skulle gælde generelt for alle arealoverførsler fra ejendomme, der er anført i tingbogen, og hvorpå der er tinglyst servitutter, skaber således næppe vanskeligheder i denne henseende.

Derimod vil det nævnte forslag støde på praktiske vanskeligheder i de situationer, hvor et areal - udenfor ekspropriationstilfælde - afgives til offentlig vej. Da de offentlige veje ikke er anført i tingbøgerne, kan servitutter, der alene vedrører det afgivne areal, ikke overføres til vejarealet. Servitutterne kan heller ikke slettes uden rettighedshavernes samtykke, og - så vidt vides - bliver rettighedshaverne ikke inddraget i forbindelse med vejbestyrelsernes erhvervelse i henhold til aftale af arealer til anlæg eller udvidelse af offentlig vej.

Problemerne er muligvis ikke særlig store i praksis, og i så fald bør der heller ikke indføres en ordning, der er besværlig og tidskrævende og dermed fordyrende for sagens gennemførelse. Det kunne derfor overvejes at fastsætte en undtagelsesregel fra hovedforslagets generelle krav om servituterklæring efter tinglysningslovens § 22 ved arealoverførsler. En sådan undtagelsesregel for arealoverførsel til offentlig vej vil som nævnt svare til de gældende regler.

8.4. Ekspropriations- og jordfordelingssager.

I afsnit 5.2.2. og 7.4. er der stillet forslag, der vil bewirke, at matrikulære og tinglysningsmæssige procedurer i større udstrækning end hidtil bliver ens for alle sager, der beror på offentligretlig regulering.

Det kunne yderligere overvejes, om også særregler for ekspropriationer til linieanlæg i henhold til ekspropriationsprocesloven, kan gøres helt eller delvis gældende for tilsvarende ekspropriationer i henhold til bestemmelserne i lov om offentlige veje. Navnlig synes reglerne i ministeriet for offentlige arbejders cirkulære om fremme af ekspropriationers berigtigelse og samme ministeriums "Vejledning vedrørende matrikulær og tinglysningsmæssig berigtigelse af linieanlæg" at kunne gælde tilsvarende ved ekspropriationer til vejanlæg i henhold til lov om offentlige veje. (Med hensyn til disse regler henvises til bilag 7).

Det kunne også overvejes, om reglerne i landbrugsministeriets cirkulære om udfærdigelse af planbogskort til brug ved de statslige ekspropriationer (jf. bilag 7) kunne gøres gældende i videre omfang.

Efter den fremgangsmåde, der er beskrevet i vejledningen om matrikulær og tinglysningsmæssig berigtigelse af linieanlæg, kan der ske en delvis berigtigelse, inden det pågældende anlæg er udført. Berigtigelsen omfatter da arealover-

dragelser, som er uafhængige af den endelige placering af anlæggets grænser, og som derfor kan gennemføres endeligt. Berigtigelsen omfatter desuden arealoverdragelser, der kan ske til et midlertidigt skel. Indtil der sker matrikulær berigtigelse af linieanlægget, kan sådanne overdragne arealer derfor indeholde areal, som er eksproprieret til anlægget.

Det indgår som en del af hovedforslagene i afsnit 5.2.2., at alle dokumenter, der er nødvendige til den endelige berigtigelse af de af ekspropriationen bevirkede forandringer, skal foreligge for tinglysningskontoret på det tidspunkt, hvor meddelelsen om de matrikulære forandringer modtages.

Opfyldelsen af dette krav vil - hvis den beskrevne fremgangsmåde benyttes - nødvendiggøre, at der samtidig med meddelelsen om de matrikulære forandringer fremsendes eventuelt nødvendige tinglysningsdokumenter om lodsejernes pligt til vedrørlagsfrit at afstå eksproprierede arealer. Dette og andre særlige forhold, der knytter sig til anvendelsen af den nævnte fremgangsmåde, er ikke nærmere overvejet.

8.5. De rejste spørgsmål.

Der rejses spørgsmål om ændring af bestemmelserne i tinglysningslovens § 23 (udover forslaget i afsnit 5.2.2.), således

- at uskadeliighedsattest normalt kan udstedes af dommeren på grundlag af erklæring fra en beskikket landinspektør, men at dommeren kan forlange, at erklæringen tiltrædes af en vurderingsmand,
- at fremgangsmåden i § 23, stk. 1 - foruden ved udskadeliighedsattest fra dommeren - kan undlades, hvis der foreligger attest fra en beskikket landinspektør om, at værdien af det areal, der overføres, er aldeles ubetydelig.

Der rejses endvidere spørgsmål om, hvorvidt ministeren i en ny udstykningslov bør have hjemmel til at gøre følgende undtagelser fra de bestemmelser, der er foreslået i afsnit 5.2.1.:

- fra bestemmelsen om, at arealoverførsel skal være tinglyst som byrde på den arealafgivende ejendom, når den pågældende ejendom er et jernbaneareal eller et offentligt vejareal (der er optaget i tingbogen), og
- fra bestemmelsen om, at der skal foreligge servituterklæring fra landinspektøren, når der udenfor ekspropriations-tilfælde overføres areal til offentlig vej, der ikke er optaget i tingbogen.

Endelig rejses spørgsmål om, hvorvidt følgende regler kunne gøres gældende for ekspropriationer til linieanlæg i videre omfang end hidtil.

- Ministeriet for offentlige arbejders cirkulære af 28. april 1986 om fremme af ekspropriationers berigtigelse,
- Ministeriet for offentlige arbejders "Vejledning vedrørende matrikulær og tinglysningsmæssig berigtigelse af linieanlæg" af juni 1986, og
- Landbrugsministeriets cirkulære nr. 30 af 19. februar 1973 om udfærdigelse af planbogskort til brug ved ekspropriationer i henhold til lov nr. 186 af 4. juni 1964.

9. ENKELTSPØRGSMAÅ VEDRØRENDE SAMMENLÆGNING.

- 9.1. Indledning
- 9.2. Adkomstforhold
- 9.3. Ansøgning om sammenlægnig
- 9.4. Afslag på ansøgning om sammenlægning
- 9.5. Forenkling af ejendomsbetegnelser på matrikel-
myndighedens initiativ
- 9.6. Forslag
- 9.7. Virkningen af forslagene

9. Enkeltspørgsmål vedrørende sammenlægning.

9.1. Indledning.

Som det fremgår af afsnit 6.1. er sammenlægning af ejendomme og arealoverførsel nært beslægtede sagsarter, der begge vedrører overførsel af areal fra en ejendom til en anden. Ved sammenlægningen overføres dog altid en hel ejendom, og adkomsten til denne ejendom skal være endelig berigtiget ved tinglyst skøde, inden den matrikulære forandring kan foretages.

Sammenlægning af flere ejendomme til én kaldes i det følgende "ejendomssammenlægning". Ejendomssammenlægning kan ske ved, at de pågældende matr.nre. sammenlægges til ét, eventuelt flere matr.nre., eller ved notering af de pågældende matr.nre. som én samlet fast ejendom.

Sammenlægning af flere matr.nre. inden for en bestående samlet fast ejendom er væsensforskellig både fra ejendomssammenlægning og fra arealoverførsel. Sammenlægning inden for en bestående ejendom er således ikke udtryk for en forandring af ejendommen, men alene for en forenkling af ejendommens matrikelbetegnelse. Som det fremgår af afsnit 4.2., hører disse sammenlægninger mere naturligt sammen med den gruppe af sager, der behandles i redegørelse nr. 3. En del af procedurerne for de 2 typer af sammenlægningssager er imidlertid ens, og der er også en vis sammenhæng for så vidt angår de spørgsmål, der må overvejes. Forenkling af matrikelbetegnelsen ved sammenlægning af matr.nre. inden for en bestående ejendom behandles således af praktiske grunde i dette afsnit sammen med ejendomssammenlægninger.

Benævnelsen "sammenlægning" vil som hidtil blive anvendt som et overbegreb, der dækker både "ejendomssammenlægning" og "sammenlægning til forenkling af en ejendoms matrikelbetegnelse".

Der henvises til bilag 8.

Samnotering, jf. landbrugslovens § 2, behandles i redegørelse nr. 3.

9.2. Adkomstforhold.

Det er en selvfølgelig forudsætning for enhver sammenlægning, at de pågældende matr.nre. tilhører samme ejer.

Dette fremgår ikke (længere) direkte af de gældende regler, idet man i 1976 ved ændring af udstykningsbekendtgørelsen lod en bestemmelse herom udgå som overflødig. Derimod fremgår reglen indirekte af udstykningslovens § 13.

Hovedforslagene i afsnit 5 medfører, som nævnt i afsnit 6.1., at en hel ejendom kan overføres til en anden enten ved arealoverførsel, hvor adkomstforholdet berigtiges i tingbogen på grundlag af meddelelsen om den matrikulære forandring, eller ved sammenlægning, hvor adkomstforholdene som nævnt skal være i orden, inden den matrikulære forandring kan ske.

For at klargøre denne forskel, kan det overvejes at medtage bestemmelse i en ny udstykningslov om, at det er en forudsætning for (enhver) sammenlægning, at de pågældende matr.nre. har samme ejer.

9.3. Ansøgning om sammenlægning.

Praktiserende landinspektører og deres assistenter med beskikkelse har eneret til at udføre matrikulært arbejde uden

for Sønderjylland og Københavns og Frederiksberg kommuner, jf. § 4, stk. 1, i lov om landinspektørvirksomhed (lovbekendtgørelse nr. 390 af 12. juli 1977).

Ved begrebet "matrikulært arbejde" forstås ifølge bemærkningerne til forslag til landinspektørloven fra 1963 det "ved udstykning eller anden forandring af ejendomsgrænser eller ved skelsætning nødvendige arbejde med fastsættelse, afmærkning og indmåling af ejendomsgrænser samt udarbejdelse af de fornødne dokumenter til brug ved ajourføring af matriklens kort og protokoller".

Udarbejdelse af de nødvendige dokumenter til ansøgning om sammenlægning falder ikke ind under begrebet, som det dengang blev defineret.

Ansøgning om sammenlægning skal imidlertid indeholde dokumenter, der efter gældende regler i udstykningsbekendtgørelsen (bilag 8) skal udarbejdes af en praktiserende landinspektør eller en landinspektørassistent med beskikkelse (skematisk redegørelse og hovedkoret), og de øvrige nødvendige dokumenter (dommerattest og erklæringer fra ejeren og fra kommunalbestyrelsen) svarer til dokumenter, som det i andre matrikulære sagstyper påhviler landinspektøren af fremskaffe, jf. den gældende udstykningslovs § 8, stk. 4. Det kan derfor af systematiske og praktiske grunde overvejes at ændre bestemmelsen i den gældende udstykningslovs § 8, stk. 4, så bestemmelsen kommer til at omfatte samtlige matrikulære sagstyper, som forudsætter, at der indgives ansøgning til matrikeldirektoratet om forandringer i matriklen (register, kort og måloplysninger). En sådan ændring vil ikke medføre forandringer i praksis, da alle ansøgninger - også ansøgninger om sammenlægning - så godt som undtagelsesløst indsendes af praktiserende landinspektører. En sådan udvidet bestemmelse skal naturligvis fortsat kun gælde uden for Sønderjylland, Københavns og Frederiksberg kommuner.

Samtidig bør det overvejes at udvide den gældende lovs § 8, stk. 1, så det kommer til at fremgå, at sager om ejendoms-sammenlægning - ligesom udstykningssager m.v. - skal forelægges kommunalbestyrelsen. Dette fremgår allerede af §§ 30 og 31 i udstykningsbekendtgørelsen. Derimod kan der ikke være grund til, at sammenlægninger med henblik på forenkling af ejendomsbetegnelserne skal forelægges kommunalbestyrelsen.

9.4. Afslag på ansøgning om sammenlægning.

Efter de gældende bestemmelser i udstykningslovens § 13 kan sammenlægning ske, når der foreligger den nødvendige dommerattest om, at adkomst- og panteforhold ikke er til hinder for sammenlægningen. Der er således ingen hjemmel for ministeren til at afslå en ansøgning om sammenlægning.

Det fremgår dog af lovens § 12, at bestemmelser i landbrugslovgivningen kan være til hinder for en ansøgt ejendomssammenlægning.

Ejendomssammenlægning kan imidlertid også være i strid med andre bestemmelser, f.eks. med bestemmelser i en tinglyst lokalplan om størrelser og afgrænsning af ejendommene i det pågældende område.

Det vil i forhold til anden lovgivning være mere hensigtsmæssigt, hvis der - i lighed med bestemmelsen i den gældende lovs § 2 om udstykningskontrol - indsættes bestemmelse i en ny lov om, at matrikelmyndigheden skal meddele afslag på ansøgning om ejendomssammenlægning, hvis det er oplyst, at sammenlægningen vil medføre forhold, der er i strid med bestemmelser fastsat i eller i medfør af gældende lov. Den gældende udstykningslovs § 12 kunne da udgå.

En sådan bestemmelse vil ikke medføre øget administration, da sager om sammenlægning som nævnt allerede efter de gældende regler skal forelægges kommunalbestyrelsen - og hvis der

er tale om sammenlægning af landbrugsejendomme - for jordlovsmyndighederne. Der er ikke bestemmelser i lovgivningen, der nødvendiggør, at sager om ejendomssammenlægning skulle forelægges for andre myndigheder.

Det vil være naturligt, at det - uden for Sønderjylland, Københavns og Frederiksberg kommuner - pålægges de praktiserende landinspektører at sørge for, at de nødvendige tilladelser eller dispensationer til sammenlægningen foreligger, når ansøgningen indsendes. Dette vil svare til den ordning, der gælder ved udstykning, matrikulering og arealoverførsel.

Matrikelmyndigheden bør også kunne afslå en ansøgning om sammenlægning af flere matr.nre. til ét, hvis der herved ville bortfalde skel, der har administrativ betydning, som sogne- eller kommunegrænse. Dette gælder uanset, om der er tale om ejendomssammenlægning eller sammenlægning af matr.nre. indenfor en bestående ejendom. Ejendomssammenlægning vil alligevel kunne ske, men da ved en notering i matriklen og med bibeholdelse af de pågældende matr.nre.

I afsnit 5.2.1. er der stillet forslag om, at der skal tildeles matr.nr. til et areal, der overføres til en tilgrænsende ejendom, i tilfælde hvor skellet mod modtagerejendommen skal opretholdes som sogne- eller kommunegrænse. Derimod omfatter reglen ikke opretholdelse af skel, der har praktisk betydning som servitut- eller brugsretsrettighedsgrænse. Baggrunden herfor fremgår af overvejelserne i afsnit 4.3.

Tilsvarende regler bør gælde ved sammenlægning, og § 30, stk. 2, 3. punktum, i den gældende udstykningsbekendtgørelse bør derfor udgå i forbindelse med lovrevisionen.

Der må heller ikke kunne ske sammenlægning af flere matr.nre. til ét, hvis de pågældende matr.nre. ikke grænser sammen. Dette er en logisk følge af forslaget i afsnit 5.4.2. i redegørelse nr.. 1 om, at der i fremtiden ikke må opstå nye lodder af et matr.nr. og det svarer i øvrigt til gældende regler.

9.5. Forenkling af ejendomsbetegnelser på matrikelmyndigheds initiativ.

Matrikeldirektoratet foretager i visse tilfælde sammenlægning af matr.nre. med henblik på forenkling af matrikelbetegnelserne, jf. afsnit 4.4. i bilag 8. Det sker uden medvirken af praktiserende landinspektør, men den pågældende ejer orienteres forud for sammenlægningen, og sammenlægningen sker ikke, hvis ejeren protesterer. Sammenlægninger af denne art har også været anvendt, hvor der var tale om matr.nre., der hver for sig udgjorde en samlet fast ejendom.

Det vil være hensigtsmæssigt at kunne forenkle ejendomsbetegnelserne uden den pågældende ejers samtykke i forbindelse med fremstilling af nye kort, og det kan overvejes, om der også bør være mulighed for at foretage sammenlægning uden ejerens samtykke i forbindelse med arealoverførsler, hvor modtagerejendommen består af flere ensartet behæftede eller ubehæftede matr.nre.

Det er naturligvis en forudsætning også for disse sammenlægninger, at der foreligger dommerattest om, at adkomst- og panteforhold ikke er til hinder for sammenlægningen.

Dommerattesten må derfor indhentes forud for sammenlægningen, hvis denne f.eks. sker i forbindelse med fremstilling af nye kort. Hvis sammenlægning skal kunne ske i forbindelse med arealoverførsel, forudsætter det, at det tillige fremgår af den dommerattest, der skal foreligge ifølge hovedforslagene i afsnit 5.2.1., hvilke af de sammengrænsende matr.nre., der kan sammenlægges.

Det kan derfor overvejes at gøre det til en pligt for landinspektøren at oplyse tinglysningskontoret om, hvornår sådan sammenlægningsattest ønskes udstedt.

Når betingelserne for sammenlægning af matr.nre. inden for en bestående ejendom er til stede, bevirker sammenlægningen ingen ændringer i ejendommens retsforhold. Rent praktisk sker der en forandring af ejendommens matrikelbetegnelse ved, at et eller flere matr.nre. udgår. Matrikeldirektoratet sørger imidlertid for, at forandringen af matrikelbetegnelse volder mindst mulig praktisk gene i forhold til eksisterende dokumenter vedrørende ejendommen ved at bibeholde det matr.nr., hvorpå ejendommens eventuelle bygninger ligger.

Sammenlægning til forenkling af matrikelbetegnelsen medfører heller ikke, at der bortfalder skel, der har ejendomsretlig betydning, idet der kun bortfalder interne (blinde) skel.

Heller ikke i forhold til anden lovgivning kan der opstå gener ved, at de sædvanlige procedurer fraviges, sålænge der kun er tale om sammenlægning inden for en bestående ejendoms grænser.

Der synes således ikke at kunne opstå problemer af retlig art, og det kan derfor overvejes at fastsætte bestemmelse om, at matrikelmyndighederne uden ejerens medvirken kan foretage sammenlægning af matr.nre. inden for en bestående ejendom, når betingelserne med hensyn til adkomst- og panteforhold er til stede.

Bestemmelsen bør ikke kunne anvendes til ejendomssammenlægning.

9.6. Forslag.

Det foreslås, at der i en ny udstykningslov kommer til at gælde landsdækkende bestemmelser om

- at det er en forudsætning for sammenlægning, at der skal foreligge dommerattest om, at panthaverens retsstilling er fastlagt, jf. tinglysningslovens § 21, samt om, at de pågældende matr.nre. tilhører samme ejer,

- at ansøgning om sammenlægning - uden for Sønderjylland og Københavns og Frederiksberg kommuner - skal indsendes af en praktiserende landinspektør, der også skal sørge for, at nødvendige erklæringer foreligger,
- at ansøgninger om ejendomssammenlægning skal forelægges vedkommende kommunalbestyrelse,
- at matrikelmyndigheden skal meddele afslag på ansøgning om ejendomssammenlægning, hvis det er oplyst, at sammenlægningen vil medføre forhold, der er i strid med bestemmelser fastsat i eller i medfør af gældende lov,
- at matrikelmyndigheden kan meddele afslag på ansøgning om sammenlægning af flere matr.nre. til ét, hvis sammenlægningen ville medføre, at skel der skal opretholdes som sogne- eller kommunegrænse, ville bortfalde,
- at matrikelmyndigheden uden ejerens samtykke kan foretage sammenlægning af matr.nre. inden for en bestående samlet fast ejendom og skal give ejeren meddelelse om den skete forandring, og
- at landinspektøren i forbindelse med overførsel af areal til en ejendom, der består af flere sammengrænsende matr. nre., der er ensbehæftede eller ubehæftede, skal sørge for, at der foreligger dommerattest om, hvorvidt disse matr.nre. kan sammenlægges.

9.7. Virkningen af forslagene.

Forslagene vil medvirke til at skabe klarhed med hensyn til afgrænsningen mellem arealoverførsel og sammenlægning. Samtidig vil reglerne med hensyn til opretholdelse af skel, der udgør en sogne- eller kommunegrænse, blive ens for arealoverførsler og sammenlægning.

Forslagene vil også medføre ensartede regler for alle de sagsarter, der behandles i denne redegørelse, med hensyn til,

- at ansøgning om den matrikulære forandring skal udarbejdes og indsendes af en landinspektør (uden for Sønderjylland, Københavns og Frederiksberg kommuner),

- at ansøgning skal forelægges kommunalbestyrelsen, og
- at den matrikulære forandring ikke kan godkendes, hvis det er oplyst, at den er i strid med bestemmelser fastsat i eller i medfør af anden lov.

Forslaget om, at matrikelmyndigheden kan foretage sammenlægning af matr.nre. inden for en bestående ejendom uden ejers samtykke, vil betyde, at mulighederne for forenkling af ejendomsbetegnelserne forøges. Dette har betydning i mange sammenhænge. Af hensyn til matrikelkortenes overskuelighed er det naturligvis en fordel, når overflødige matr.nre. og skel kan udgå.

BILAG 1.

UDSTYKNING.

1. Indledning
2. Reglernes historiske udvikling
3. De gældende regler
4. Fremgangsmåden efter gældende regler
 - 4.1. Indledning
 - 4.2. Procedurerne indtil sagen er
indsendt til Matrikeldirektoratet
 - 4.3. Matrikeldirektoratets behandling af sagen
 - 4.4. Procedurerne efter approbationen
5. Reglerne i Københavns og Frederiksberg
kommuner

Udstykning.

1. Indledning.

Dette bilag vedrører sager om udstykning, hvor en del af en samlet fast ejendom fraskilles til oprettelse af en ny selvstændig ejendom.

2. Reglernes historiske udvikling.

Efter udskiftningen i slutningen af 1700-tallet blev der behov for fastsættelse af regler om udstykning. Den første egentlige lovgivning findes i plakat af 2. august 1786, der indeholder krav om opmåling og taksation under ledelse af en landinspektør og bestemmelser om, at intet skøde på en parcel må tinglyses, før det er påtegnet af amtmanden om, at der ikke er noget til hinder for udstykningen.

Matrikuleringsarbejderne i første halvdel af 1800-tallet medførte behov for en udbygning af reglerne og af samarbejdet med tinglysningsvæsenet.

Udstykningsbestemmelserne er videreudviklet i den første egentlige udstykningslov fra 1897. Begrebet "en samlet fast ejendom" blev indført i udstykningsloven af 1906, og det blev i udstykningsloven af 1925 sammenknyttet med landbrugsejendomsbegrebet. I 1925-loven blev desuden udstykningskravet for udlejede arealer ændret, så det kom til at gælde, når et areal blev udlejet for mere end 10 år mod før 50 år. I 1949-loven (lov nr. 290 af 31.marts 1949) blev udstykningskravet udvidet til også at gælde dele af umatrikulerede arealer. Den væsentligste ændring siden 1949 er indførelsen af udstykningskontrolbestemmelserne i lovens § 2 i 1963 (lov nr.226 af 31. maj 1963). Reglerne om det tekniske og formelle

gennemførelsen af udstykning er fastsat i udstykningsbekendtgørelsen, der siden 1949 er ændret i takt med samfundsudviklingen. Dette har navnlig givet sig udtryk i øgede krav med hensyn til afmærkning og indmåling af skel.

3. De gældende regler.

Reglerne om, hvilke dokumenter der skal følge med ansøgning om udstykning, findes i §§ 26 og 27 i bekendtgørelse nr. 129 af 23. marts 1982 om udstykningsarbejder m.v.

Udstykningssager

Dele af et matr.nr.

§ 26. Ansøgning om udstykning, hvorved parceller af et matr.nr. fraskilles med egne matrikelbetegnelser, skal vedlægges:

- 1) skematisk redegørelse, jfr. § 24,
- 2) hovedkort, jfr. § 18,
- 3) parcelkort, jfr. § 19,
- 4) måleblad, jfr. § 21,
- 5) evt. fotografi af måleblad, jfr. § 15, stk. 4,
- 6) ejendomsattester, jfr. udstykningslovens § 42,
- 7) erklæring fra parterne om, at de bemyndiger landinspektøren til at ansøge landbrugsministeriet om udstykningen, og erklæring om skellene, jfr. § 7,
- 8) erklæring om parcellernes adgangsforhold, jfr. § 29,
- 9) evt. oversigtskort, jfr. § 20, og
- 10) opmålings- og beregningsdokumenter efter §§ 22 og 23.

Stk. 2. Ved fraskillelse af en lod af et matr.nr., der grænser til restejeendommen, skal landinspektøren ved eftermåling sikre sig, at der er overensstemmelse mellem matriklens dokumenter og de faktiske forhold for så vidt angår skellet mellem det areal, der fraskilles, og restejeendommen, jfr. § 3.

Stk. 3. Hvis en i marken afgrænset parcel af en fælleslod ønskes fraskilt, og alle hidtidige ejere af andele i fællesloden fortsat skal have andel i restparcellen i samme forhold som hidtil i hele fællesloden, må fraskillelsen ske ved udstykning. Skødet til køberen af den fraskilte parcel må udstedes af alle ejerne. Når en del af en fælleslod udlægges til en af ejerne som vederlag for hans hidtidige ideelle andel, er der derimod tale om partiel udskiftning, jfr. § 34, stk. 4.

Hele matr.nre.

§ 27. Ansøgning om udstykning, hvorved arealer, der i forvejen har egne matr.nre., fraskilles en samlet fast ejendom, skal vedlægges:

- 1) skematisk redegørelse, jfr. § 24,
- 2) parcelkort, jfr. § 19,
- 3) evt. måleblad, jfr. § 21,
- 4) ejendomsattester, jfr. udstykningslovens § 42,
- 5) erklæring fra parterne om, at de bemyndiger landinspektøren til at ansøge landbrugsministeriet om udstykningen,
- 6) erklæring om parcellernes adgangsforhold, jfr. § 29, og
- 7) evt. oversigtskort, jfr. § 20.

Stk. 2. Ved fraskillelse af et helt matr.nr., der grænser til restejeendommen, skal landinspektøren ved eftermåling sikre sig, at der er overensstemmelse mellem matriklens dokumenter og de faktiske forhold for så vidt angår skellet mellem det areal, der fraskilles, og restejeendommen, jfr. § 3.

Efter bestemmelserne i udstykningsafgiftsloven (lovbekendtgørelse nr. 122 af 25. marts 1977) skal der svares afgift for hvert matr.nr., der fraskilles en samlet fast ejendom, medmindre værdien af det pågældende areal ikke overstiger en af landbrugsministeren fastsat værdigrænse. Størrelsen af udstykningsafgiften fastsættes ved bekendtgørelse, og afgiften er senest ved bekendtgørelse nr. 390 af 27. august 1985 fastsat til 2700 kr. For landbrugsparceller er afgiften dog kun 800 kr. Værdigrænsen er fastsat til 17.000 kr. Hvis flere parceller fraskilles til samlet anvendelse svares kun afgift som for et matr.nr.

Udstykning og anvendelse af nye parceller er reguleret gennem bestemmelser i anden lovgivning. Det fremgår af bestemmelserne i udstykningslovens § 2, at matrikeldirektoratet ikke kan approbere udstykning, medmindre der foreligger nødvendig dispensation eller godkendelse fra de pågældende myndigheder til udstykningen og den tilsigtede anvendelse af parcellerne. Kontrolcirkulæret indeholder detaljerede regler om, i hvilket tilfælde der skal indhentes erklæring fra andre myndigheder i forbindelse med udstykning.

4. Fremgangsmåden efter gældende regler.

4.1. Indledning.

I det følgende angives de enkelte led i udstykningsproceduren fra parterne påbegynder sagen, og indtil sagen er afsluttet både matrikulært og tinglysningsmæssigt. Rækkefølgen af leddene kan variere, eller der kan være tale om sideløbende aktiviteter.

4.2. Procedurerne indtil sagen er indsendt til matrikeldirektoratet.

- Rekvisenten (ejereren) henvender sig til en praktiserende landinspektør (udstykningslovens § 5).
- Landinspektøren undersøger mulighederne for, at sagen kan gennemføres i forhold til
 - anden lovgivning (udstykningslovens § 2 og kontrolcirkulæret),
 - private servitutter (Den danske Landinspektørforenings "Vedtægt for praktiserende landinspektører"),
 - vejret ad private veje (udstykningslovens § 4, stk. 2) og indhenter de nødvendige tilladelser/dispensationer/bindende forhåndstilsagn. Eventuelt foranlediger landinspektøren betingelser, der er stillet for sagens godkendelse, opfyldt eller sikrer, at de senere vil blive opfyldt (afsnit 5.2. i kontrolcirkulæret).
- Landinspektøren afmærker og indmåler nye skel og foretager beregning af parcellens areal. Han udarbejder måleblad, hovedkort, parcelkort o.s.v. (afsnit 1 og 2 samt § 26 i udstykningsbekendtgørelsen).
- Parterne afgiver erklæring til den matrikulære sag om, at de bemyndiger landinspektøren til at ansøge om udstykning, og at de godkender beliggenheden af de nye skel (§ 7 og § 26 i udstykningsbekendtgørelsen).
- Parterne har i mange tilfælde advokatbistand til udfærdigelse af slutseddel, og det er almindeligt, at advokaten snarest efter, at der er indgået bindende aftale, anmelder slutseddel eller betinget skøde til tinglysning. Det er normalt, at der medfølger et landinspektørrids til identifikation af det pågældende areal.
- Tinglysningskontoret påser, om det anmeldte adkomstdokument opfylder betingelserne i tinglysningsloven og i tinglysningsbekendtgørelsen samt andre tinglysningsforskrifter (§ 38 i tinglysningsbekendtgørelsen) (se bilag 12). Er dette ikke tilfældet, skal dokumentet afvises, eventuelt kan det indføres foreløbigt med frist til afhjælpning af fejl eller mangler. Der vil altid blive sat en frist til fremskaffelse af udstykningsapprobation.

- Landinspektøren forelægger udstykningssagen for kommunalbestyrelsen (udstykningslovens § 8, stk. 1).
- Landinspektøren indsender sagen til matrikeldirektoratet (udstykningslovens § 1, stk. 1).

4.3. Matrikeldirektoratets behandling af sagen.

- Matrikeldirektoratet kontrollerer om sagen har været forelagt og er godkendt i henhold til anden lovgivning (udstykningslovens § 2). Der foretages en vis gennemgang af andre oplysninger i sagen. Når sagen kan godkendes, tildeles der nyt matr.nr. til den parcel, der skal fraskilles. Register og matrikelkort ajourføres med hensyn til det nye matr.nr. og forandringerne for restejendommen.
- Matrikeldirektoratet sender meddelelse om udstykningsapprobationen og de skete ejendomsforandringer til landinspektør, tinglysningsdommer og kommunalbestyrelse (udstykningslovens § 10) og eventuelt til andre involverede myndigheder. Med meddelelsen til kommunalbestyrelsen følger kopi af sagens hovedkort til brug for vurderingsmyndighederne.

4.4. Procedurerne efter approbationen.

- Tinglysningskontoret indfører forandringerne på ejendomsbladet for den udstykkede ejendom med henvisning til approbationsskrivelsens dato. I de tilfælde, hvor der er tinglyst et foreløbigt skøde på parcellen, er det almindeligt, at der straks oprettes et nyt ejendomsblad for parcellen. Køber anføres som adkomsthaver. Pantehæftelser, servitutter og grundbyrder, som fortsat hviler på den nye ejendom, må da overføres til det nye ejendomsblad (tinglysningscirkulærets § 19, stk. 2), og der gives retsanmærkning herom.
- Den kommunale administration berigtiger det kommunale ejendomsstamregister (ESR) med hensyn til forandringer-

ne i overensstemmelse med matrikeldirektoratets meddelelse om approbationen og giver meddelelse til vurderingssekretariatet (kopien af hovedkortet medfølger).

- Landinspektøren udfærdiger servituterklæring om, hvorvidt de på ejendommen tinglyste servitutter påhviler hele ejendommen eller kun enkelte af parcellerne, herunder restparcellerne, og da hvilke (tinglysningslovens § 22).
- Landinspektøren sender kopi af approbationsskrivelsen med tilhørende parcelkort samt servituterklæringen til rekvirenten (normalt til dennes advokat).
- Advokaten sørger for, at den fraskilte parcel relaxeres fra pantegælden i sælgers ejendom. Skødet påtegnes med oplysning om det nye matr.nr., som parcellen har fået tildelt.
- Advokaten sender skødet til kommunens vurderingssekretariat bilagt salgsindberetningsskema med oplysning om overdragelsen og om vilkårene (§ 37 i skattestyrelsesloven).
- Vurderingssekretariatet påtegner skødet med oplysning om ejendomsværdi (stempelafgiftslovens § 38, stk. 1, og § 2 i bekendtgørelse nr. 498/1982 om vurderingspåtegninger på skøder m.v.) og med oplysning om udstykningsapprobationsdato, om arealets størrelse og om eventuelle forpligtelser, der påhviler arealet (udstykningslovens § 11A). Skødet tilbagesendes til advokaten.
- Advokaten fremsender skødet til endelig tinglysning. Parcelkort medfølger.
- Tinglysningskontoret opretter senest på dette tidspunkt et nyt ejendomsblad i tingbogen for den nye ejendom (se første pind) indfører den endelige adkomst for køber og foretager servitutudrensning i overensstemmelse med landinspektørens servituterklæring. Skødet påtegnes om, at det er endelig tinglyst, og parcelkortet påtegnes om, at det er forevist (udstykningslovens § 11A, stk. 2). Skøde og kort tilbagesendes til anmelderen (advokaten).

5. Reglerne i Københavns og Frederiksberg kommuner.

Bestemmelserne i udstykningslovens kap. I-VII gælder ikke i Københavns og Frederiksberg kommuner, bortset fra §§ 2 og 42 b og 42 c. Forholdet er historisk betinget.

Fremgangsmåden som beskrevet i afsnit 4 svarer dog i de 2 kommuner til fremgangsmåden i det øvrige land med den væsentlige forskel, at det kommunale matrikelvæsen i hver af de 2 kommuner - udover de matrikulære registreringsarbejder - også udfører de opgaver, som i det øvrige land (bortset fra Sønderjylland) er forbeholdt praktiserende landinspektører.

I praksis udføres udstykningsarbejder i de 2 kommuner i vid udstrækning efter regler, der svarer til udstykningsbekendtgørelsens. Arbejdernes udførelse vil dog være præget dels af byområdernes særlige karakter og grundprisernes høje niveau dels af, at matrikelvæsenet i de to kommuner yder særlig service til andre forvaltningsgrene under den kommunale administration.

BILAG 2.

FORELØBIG DELING.

1. Indledning
2. Reglernes historiske udvikling
3. De gældende regler
4. Fremgangsmåden efter gældende regler
 - 4.1. Indledning
 - 4.2. Matrikeldirektoratets første behandling af sagen
 - 4.3. Procedurerne indtil sagen igen er indsendt til Matrikeldirektoratet
 - 4.4. Matrikeldirektoratets anden behandling af sagen
 - 4.5. Procedurerne efter approbationen
5. Reglerne i Københavns og Frederiksberg kommuner

Foreløbig deling.

1. Indledning.

Dette bilag vedrører sager, hvor et areal udstykkes fra en ejendom og samtidig sammenlægges med en anden ejendom. Sådanne sager ekspederes normalt i flere tempi:

Landinspektøren udfører markarbejder m.m., udarbejder udstykningsdokumenter og indsender sagen til matrikeldirektoratet.

Matrikeldirektoratet tildeler parcellen et matr.nr., noterer dette matr.nr. som en del af sælgers ejendom og meddeler ansøgeren, at udstykningen kan ske, når det dokumenteres, at skødet på parcellen til køberen er foreløbig indført i tingbogen, og at der ikke af hensyn til adkomst og panteforhold er noget til hinder for, at parcellen sammenlægges med købers ejendom til en samlet fast ejendom.

Når dokumentationen foreligger, udstykkes det pågældende matr.nr. fra sælgers ejendom og noteres samtidig under købers ejendom.

På grund af den delte ekspeditionsform kaldes disse sager i praksis (noget misvisende) for "foreløbige delinger".

2. Reglernes historiske udvikling.

I forbindelse med tinglysningslovens ikrafttræden den 1. april 1927 indførte landbrugsministeriet ved cirkulære af 2. april 1927 regler for behandling af sager, hvor et areal skulle udstykkes fra en ejendom og henlægges til en anden på en sådan måde, at arealet ikke igen kunne fraskilles uden udstykning.

Reglerne for ekspeditionen af disse sager svarede til beskrivelsen i afsnit 1.

Reglerne i cirkulæret fra 1927 blev afløst af reglerne i § 74 i udstykningsbekendtgørelsen fra 1949, og her anvendes udtrykket "den foreløbige deling" om den første etape af sagsekspektionen i matrikeldirektoratet, hvor arealet får eget matr.nr. og udstykningen stilles i udsigt. Efter reglerne fra 1949 var det ikke nødvendigvis en hindring for udstykningens endelige gennemførelse, at erhververens skøde var betinget af andet end udstykningstilladelsen, f.eks. af købesummens betaling.

Reglerne fra 1949 er videreført til § 61 i udstykningsbekendtgørelsen fra 1976. Reglerne, der muliggjorde udstykning, selv om skødet var betinget af købesummens betaling, blev dog ikke medtaget.

Reglerne fra 1976 er overført uændret til § 61 i den gældende udstykningsbekendtgørelse fra 1982. Det fremgår herefter udtrykkelig af bekendtgørelsen, at gennemførelsen af udstykningen alene kan være betinget af udstykningstilladelsen.

3. De gældende regler.

Udstykningsloven indeholder ikke regler om den særlige procedure, som de her omhandlede sager undergives.

Fremgangsmåden ved ekspeditionen af udstykningssager, hvor det er en betingelse for udstykningen, at det fraskilte areal sammenlægges med købers ejendom, fremgår som nævnt af § 61 i udstykningsbekendtgørelsen.

§ 61. Når en del af et matr. nr. skal fraskilles en ejendom og forenes med købers ejendom, stiller matrikeldirektoratet i almindelighed krav om, at arealet sammenlægges med købers ejendom, så det ikke kan fraskilles igen uden udstykningsapprobation.

Stk. 2. Arealet tildeles et matr. nr., men bliver i matriklen noteret under den ejendom, det ønskes udstykket fra. Derefter sendes meddelelse om delingen og om de nærmere betingelser for udstykningen til landinspektøren, tinglysningsdommeren og kommunalbestyrelsen, jfr. § 60, stk. 2 og 3. Det vil i alle tilfælde være en betingelse, at det ved dommerattest godtgøres for matrikeldirektoratet, at skødet på det nye matr. nr. til køberen er foreløbig indført i tingbogen, og at der ikke af hensyn til adkomstforholdene og til bestemmelserne i tinglysningslovens §§ 21 og 23, jfr. § 24, er noget til hinder for, at arealet sammenlægges med køberens ejendom. Attestet parcelkort over arealet sendes til landinspektøren sammen med meddelelse om delingen.

Stk. 3. Når det er godtgjort for matrikeldirektoratet, at de stillede betingelser er opfyldt, fraskilles arealet og sammenlægges med købers ejendom. Hvis arealet grænser til købers ejendom, sammenlægger matrikeldirektoratet som regel de sammengrænsende matr. numre til et matr. nr., således at matrikelnummeret for det erhvervede areal udgår af matriklen. Hvis det er oplyst, at skel, der ville bortfalde ved sammenlægningen, falder sammen med servitutgrænser eller grænser for brugsrettigheder, bliver numrene i stedet anført som en samlet fast eiendom.

Stk. 4. Reglerne i stk. 2 og 3 gælder tilsvarende i sager, hvor et helt matr. nr. fraskilles en ejendom og sammenlægges med en anden.

Foreløbig deling anvendes også i tilfælde, hvor f.eks. bygningslodden af en landbrugsejendom tillades fraskilt på betingelse af, at ejendommens jordtilliggende sammenlægges med anden landbrugsejendom, og i tilfælde hvor der samtidig skal frastykkes areal fra flere ejendomme til samme køber og til samlet anvendelse. I sidste tilfælde betinges udstykningen af, at de pågældende matr.nre. (parceller) sammenlægges til én (ny) ejendom.

Endelig anvendes foreløbig deling i en vis udstrækning i tilfælde, hvor der skal tinglyses deklaration om bebyggelse, fredskovspligt eller andet på den parcel, der skal fraskilles, eller på restparcellen. Disse tilfælde er ikke nærmere beskrevet i bilaget.

Der svares afgift for udstykning, der ekspederes som foreløbig deling, efter reglerne i udstykningsafgiftsloven, og sagerne er også omfattet af bestemmelserne i udstykningslovens § 2 om udstykningskontrol.

I forbindelse med foreløbige delinger foretager matrikeldirektoratet udvidelse af landbrugsnoteringen til at omfatte matr.nre., der er vurderet, men ikke noteret, under de berørte ejendomme, jf. landbrugslovens § 2.

Ifølge reglerne i udstykningsbekendtgørelsens § 61, stk. 3, foretager matrikeldirektoratet i øvrigt i forbindelse med sagens endelige godkendelse sammenlægning af de matr. nre. under købers ejendom, der grænser sammen, jf. bilag 8 (af ressourcemæssige årsager foretager matrikeldirektoratet for tiden ikke disse sammenlægninger). Hvis det overførte areal ikke grænser til købers ejendom, beholder det sit matr.nr.

4. Fremgangsmåden efter gældende regler.

4.1. Indledning.

Fremgangsmåden ved foreløbig deling adskiller sig afgørende fra fremgangsmåden ved udstykning til oprettelse af en ny ejendom fra det tidspunkt, hvor landinspektøren har indsendt udstykningsansøgning til matrikeldirektoratet.

4.2. Matrikeldirektoratets første behandling af sagen.

- Matrikeldirektoratet tildeler det areal, der skal fraskilles, nyt matr.nr. og opdaterer register og matrikelkort. I registret noteres det nye matr.nr. som en del af sælgers ejendom.
- Den foreløbige approbationsskrivelse indeholder meddelelse om forandringerne af sælgers ejendom (delingen i flere matr.nre.) og om betingelserne for, at udstykningen kan approberes (sammenlægning af det nye matr.nr. med købers ejendom).
- Af hensyn til forenkling af ejendomsbetegnelserne kan der endvidere stilles betingelse om yderligere sammenlægning af sammengræsende matr.nre. inden for købers ejendom (se bilag 8, afsnit 4.4.).
- Den foreløbige approbationsskrivelse sendes til landinspektøren (parcelkort medfølger, udstykningsafgift opkræves) samt til tinglysningsdommeren og kommunalbestyrelsen. Med meddelelsen til kommunalbestyrelsen følger kopi af sagens hovedkort til brug for vurderingsmyndighederne.

4.3. Procedurerne indtil sagen igen er indsendt til matrikeldirektoratet.

- Landinspektøren udfærdiger servituterklæring og sender den til advokaten sammen med meddelelsen om den betingede approbation og parcelkort. Landinspektørens medvirken er hermed ofte afsluttet.
- Tinglysningskontoret noterer forandringerne på sælgers ejendom. Det nye matr.nr. indføres på ejendomsbladet for sælgers ejendom.
- Kommunen opdaterer ejendomsstamregistret og giver meddelelse til vurderingssekretariatet (kopien af hovedkortet medfølger).
- Advokaten (eller ejeren) sørger for ordning af pante-

forhold i sælgers ejendom (tinglysning af panthaversamtykke på pantebrevene). Det foreløbige skøde forsynes med påtegning om det tildelte matr.nr.

- Advokaten/landinspektøren anmoder tinglysningsdommeren om at underskrive attest om, at adkomst og panteforhold ikke er til hinder for, at der meddeles approbation på udstykningen.
- Advokaten/landinspektøren sender dommerattesten til matrikeldirektoratet og anmoder om approbation på udstykningen.

4.4. Matrikeldirektoratets anden behandling af sagen.

- Matrikeldirektoratet fraskiller arealet fra sælgers ejendom, og sammenlægger det med købers ejendom. Hvis det tilkøbte matr.nr. grænser til købers ejendom foretages der sammenlægning til ét matr.nr., hvorved det udstykkede areals matr.nr. udgår.
- Matrikeldirektoratet sender meddelse om udstykningsapprobationen og de skete forandringer til ansøger, tinglysningsdommer og kommunalbestyrelse.

4.5. Procedurerne efter approbationen.

På de enkelte tinglysningskontorer er fremgangsmåden forskellig:

- Nogle steder indføres køberens endelige adkomst på grundlag af approbationsskrivelsen, uanset om man har modtaget adkomstdokumentet til endelig tinglysning. Dokumentet får derfor ikke altid påtegning om den endelige tinglysning. De matrikulære forandringer indføres i tingbogen.
- Andre steder henlægges approbationsskrivelsen sammen med f.eks. indleverede pantebreve vedrørende købers ejendom, indtil man modtager skødet til endelig ting-

lysning. Tinglysningsmyndighederne har ingen sanktionsmuligheder, hvis dokumentet ikke indleveres. Denne afventen kan skade parternes retsforhold.

- Kommunen opdaterer ejendomsstamregistret og giver meddelelse til vurderingssekretariatet (kopien af hovedkortet medfølger).

5. Reglerne i Københavns og Frederiksberg kommuner.

Reglerne om foreløbig deling anvendes ikke i Københavns kommune. Her anvender man i stedet en ekspeditionsform, der kaldes "henlæggelse" (se bilag 11).

I Frederiksberg kommune ordnes sager, hvor et areal (med en værdi, der overstiger værdigrænsen for skelforandring, jf. bilag 4) skal fraskilles en ejendom og overføres til en naboejendom, ved almindelig udstykning med efterfølgende sammenlægning. Dette giver normalt ikke problemer med hensyn til at få sammenlægningen gennemført. I et enkelt tilfælde har der dog været problemer i forhold til påhvillende servitutter.

BILAG 3.

MATRIKULERING.

1. Indledning
2. Reglernes historiske udvikling
3. De gældende regler
4. Fremgangsmåden efter gældende regler
 - 4.1. Indledning
 - 4.2. Umatrikulerede arealer, der har været anvendt til færdselsformål eller andre særlige offentlige formål
 - 4.3. Umatrikulerede fællesarealer
 - 4.4. Nyopståede arealer
5. Reglerne i Københavns og Frederiksberg kommuner

Matrikulering.

1. Indledning.

Dette bilag omhandler sager, hvor umatrikuleret areal enten tildeles eget matr.nr. eller inddrages under et tilgrænsende matr.nr. (naboejendom).

2. Reglernes historiske udvikling.

Matrikulering er betegnelsen for selve den proces, der foregår, når arealer registreres i matriklen ved matr.nr.

Den nuværende matrikel for sognene på landet trådte i kraft i 1844 efter omfattende matrikuleringsarbejder i århundredets første halvdel. Matrikuleringen af købstæderne påbegyndtes i 1863 og fortsatte i de nærmest følgende årtier.

Matrikuleringsarbejderne blev udført efter detaljerede instruktioner (f.eks. instruktionen af 14. juni 1806, med tillæg ved cirkulære af 31. marts 1807 samt instruktionen af 17. april 1863). De arealer, der ikke fik tildelt matr.nr. ved matrikuleringsarbejderne, var i det væsentlige de arealer, der ikke skulle skyldsættes (f.eks. veje, jernbaner, kirkegårde, forsvarsanlæg samt fælles gadejord o.lign.).

Efter matriklens tilblivelse er der gennem årene i instrukser, cirkulærer og ministerielle skrivelser udstedt regler om matrikulering af arealer, der på grund af ændret anvendelse ikke længere skulle være fritaget for beskatning.

I 1949 kom udstykningslovens § 1 til at indeholde bestemmelser om, at pligten til at ansøge om udstykning, når en del af en samlet fast ejendom blev afhændet, pantsat eller givet i brug for længere tid end 10 år, også skulle gælde,

når der var tale om en del af et umatrikuleret areal. Samtidig afløstes alle endnu gældende ældre regler om matrikulering af bestemmelserne i kap. 19 i udstykningsbekendtgørelsen fra 1949.

3. De gældende regler.

Den gældende udstykningslovs § 1 omfatter ligesom 1949-lovens § 1 de umatrikulerede arealer.

De mere detaljerede regler om matrikulering findes nu i kap. 18 i udstykningsbekendtgørelsen fra 1982:

Kapitel 18 *Matrikuleringssager*

§ 35. Hvis der fra et umatrikuleret areal, som anvendes til jernbane, havneplads, vej, parkanlæg, forsvarsanlæg e. l., skal afhændes en parcel, eller hvis en sådan parcel skal pantsættes eller gives i brug til andenmand for et længere tidsrum end 10 år, skal parcellen søges fraskilt med egen matrikelbetegnelse, jfr. udstykningslovens §§ 1 og 44. Berigtigelse af adkomst til det fraskilte areal må ske ved tinglysning af adkomst på sædvanlig måde.

Stk. 2. Hvis et umatrikuleret areal, der har været anvendt som nævnt i stk. 1, skal afhændes til forening med et tilgrænsende matr. nr., kan arealet matrikuleres ved at inddrages direkte under dette matr. nr. uden berigtigelse af adkomsten ved skøde.

Stk. 3. Ansøgning om matrikulering skal vedlægges:

- 1) skematisk redegørelse, jfr. § 24, med oplysning om, hvilket sogn og hvilken kommune parcellen ligger i. Hvis det umatrikulerede areal er optaget i tingbogen, skal det oplyses, hvordan arealet er betegnet i tingbogen,
- 2) hovedkort, jfr. § 18,
- 3) parcelkort, jfr. § 19,
- 4) måleblad, jfr. § 21,
- 5) erklæring fra parterne om skellene, jfr. § 7,
- 6) erklæring om adgangsforhold, jfr. § 29, og
- 7) opmålings- og beregningsdokumenter efter §§ 22 og 23,

Stk. 4. Ansøgning om matrikulering af statsbanearealer skal vedlægges erklæring fra Generaldirektoratet for Statsbanerne. Ansøgning om matrikulering af nedlagte privatbanearealer skal tiltrædes af banens bestyrelse og vedlægges erklæring fra ministeriet for offentlige arbejder.

Stk. 5. Ansøgning om matrikulering af nedlagt offentlig vej skal tiltrædes af vejbestyrelsen.

Stk. 6. I forbindelse med matrikulering af nedlagte offentlige veje og jernbaner m. v. skal private veje, overkørsler og ramper i tilslutning til anlægget søges slettet på matrikelkortet, hvis de ikke længere anvendes som færdselsarealer, eller hvis de vil komme til at ende blindt i en lod, jfr. § 47.

§ 36. En parcel af et umatrikuleret areal, der i sin tid er udlagt til fælles benyttelse som gadejord, grusgrav, sandgrav e. l. for samtlige bymænd eller lodsejere i ejerlavet, kan matrikuleres, når der foreligger ejendomsdom eller kendelse efter tinglysningslovens § 52 a for ansøgerens ejendomsret til parcellen. Ansøgning om matrikulering skal vedlægges:

- 1) skematisk redegørelse, jfr. § 24,
- 2) hovedkort, jfr. § 18,
- 3) parcelkort, jfr. § 19,
- 4) måleblad, jfr. § 21,
- 5) erklæring om parcellens adgangsforhold, jfr. § 29,
- 6) udskrift af dom eller kendelse om ejendomsretten,
- 7) attest fra landinspektøren om, at de grænser, der er vist på hovedkortet, stemmer med grænserne på det kort, der ligger til grund for dommen eller kendelsen om ejendomsretten, og
- 8) opmålings- og beregningsdokumenter efter §§ 22 og 23.

Stk. 2. Et umatrikuleret fællesareal eller en del af et sådant areal kan matrikuleres, før ejendomsretten til arealet er afgjort, hvis arealet kun grænser til offentlig vej, matrikulerede ejendomme eller dele af umatrikuleret areal, som besiddes særskilt. Foruden dokumenterne i stk. 1, nr. 1-5 og nr. 8, skal ansøgningen om matrikulering vedlægges er-

klæring fra den, der søger adkomst på arealet, og fra henholdsvis vejbestyrelsen, ejere af tilgrænsende matrikulerede ejendomme, og besiddere af tilgrænsende umatrikulerede arealer om, at de godkender de fastlagte grænser for arealet, som de er afmærket i marken. Matrikuleringen afgør ikke ejendomsretten til arealet. Dette spørgsmål må evt. afgøres ved ejendomsdom eller ved kendelse efter tinglysningslovens § 52 a.

Stk. 3. Matrikulering af en parcel af et fællesareal kan endvidere ske, hvis der kan fremskaffes erklæring fra samtlige lodsejere i ejerlavet eller fra et endnu bestående bylav om godkendelse af, at arealet matrikuleres med de skel, som er afmærket i marken. Erklæringen, evt. i bekræftet genpart, indsendes med ansøgningen sammen med de dokumenter, der er nævnt i stk. 1, nr. 1-5 og nr. 8. Der skal endvidere indsendes erklæring fra den, der skal have adkomst på arealet om, at han godkender de nye skel, som de er afmærket i marken. Det vil være hensigtsmæssigt at udforme en erklæring fra samtlige lodsejere således, at den originale erklæring eventuelt kan anvendes som grundlag for tinglysning af adkomst på arealet efter matrikuleringen.

§ 37. Indvinding af land ved inddæmning, tørlægning eller opfyldning af dele af søterritoriet (havet, fjorde, bugter, vige eller nor) og opførelse af faste anlæg på sådanne arealer kræver tilladelse fra ministeriet for offentlige arbejder, medmindre arealerne undtagelsesvis er undergivet privat ejendomsret. Ansøgning om matrikulering af inddæmmet, tørlagt eller opfyldt areal skal indeholde dokumentation for, at der er givet tilladelse til anlægsarbejdet. Hvis arealer søges inddraget under tilgrænsende matr. nre., må det yderligere dokumenteres, at ejendomsretten til arealerne tilkommer ejerne af disse matr. nre.

Stk. 2. Øer, der er opstået på søterritoriet, tilhører staten, medmindre nogen kan godtgøre særlig adkomst.

Stk. 3. Arealer, som fremkommer ved sænkning af vandstanden i en sø eller ved tørlægning af søen, tilhører i almindelighed ejerne af de tilgrænsende ejendomme. Hver ejendom tillægges det areal, der ligger nærmere ved den end ved nogen anden ejendom, jfr. vandløbslovens § 34, stk. 2. Hvis søen ikke ejes af ejerne af de tilgrænsende ejendomme, tilhører de fremkomne arealer søens ejer, jfr. samme lovs § 34, stk. 3. Ansøgning om matrikulering af et søareal skal indeholde dokumentation for, at der er givet de nødvendige tilladelser til sænkningen af vandstanden eller tørlægningen af søen.

Stk. 4. Sager om matrikulering af arealer som nævnt i stk. 1-3 skal i øvrigt vedlægges nødvendige dokumenter til arealets optagelse i matriklen. Reglerne i § 35, stk. 3, finder herved anvendelse med de fravigelser, der følger af særlige forhold.

Som det ses, er reglerne opdelt i regler vedrørende:

1. arealer, der har været anvendt til færdselsformål eller andre særlige offentlige formål,
2. arealer, der i sin tid har været udlagt til fælles benyttelse for bymænd eller lodsejere i ejerlavet som gadejord, grusgrav, sandgrav el.lign. samt
3. nyopståede arealer langs kysterne.

Reglerne for de 3 arealgrupper er ikke ens f.s.v. angår spørgsmålet om dokumentation af adkomst til arealet.

Der skal ikke svares udstykningsafgift ved matrikulering.

Matrikulering anses for omfattet af bestemmelserne i udstykningslovens § 2, og sager om matrikulering skal derfor forelægges andre myndigheder efter reglerne for udstykning i kontrolcirkulærets punkt 5.4.

4. Fremgangsmåden efter gældende regler.

4.1. Indledning.

Umatrikulerede arealer er kun sjældent optaget i tingbogen, fordi der på grund af arealernes særlige karakter ikke har været anledning til at tinglyse adkomst eller pant i arealerne.

4.2. Umatrikulerede arealer, der har været anvendt til færdselsformål eller andre særlige offentlige formål.

4.2.1. Arealet tildeles matr.nr..

Fremgangsmåden ved matrikulering af et umatrikuleret areal, der ikke er optaget i tingbogen, svarer til fremgangsmåden ved udstykning til oprettelse af en ny ejendom, jf. bilag 1, afsnit 4. Fremgangsmåden er dog enklere end ved udstyk-

ning, fordi arealet ikke er optaget i tingbogen. Der bliver således ikke tale om at foretage servitutundersøgelser eller om foreløbig tinglysning af skøde. Kontrollen i forbindelse med tinglysning af adkomstdokument bliver også væsentlig enklere.

4.2.2. Arealet inddrages under tilgrænsende matr.nr..

Når en del af et umatrikuleret areal, der ikke er optaget i tingbogen, inddrages under et tilgrænsende matr.nr., kan fremgangsmåden bedst sammenlignes med fremgangsmåden ved skelforandring (jf. bilag 4), men proceduren er enklere. Det følger af, at der ikke er tinglyst adkomst og heller ikke pante- eller servitutrettigheder. Da der normalt er tale om arealer, der tilhører en offentlig myndighed, kræves der heller ingen godtgørelse af adkomsten til det umatrikulerede areal i den matrikulære sag.

4.3. Umatrikulerede fællesarealer.

Sager om matrikulering af en del af et gammelt fællesareal behandles ligesom de matrikuleringssager, der er omtalt i afsnit 4.2.1. Dog må spørgsmålet om, hvem der er beføjet til at råde over den parcel, der ønskes matrikuleret, afklares forud for matrikuleringen ved ejendomsdom eller kendelse efter tinglysningslovens § 52a. Hvis grænserne for arealet kan fastlægges på grundlag af erklæringer fra ejere af tilgrænsende arealer, kan der dog ske matrikulering af arealet, inden der er taget stilling til ejendomsretten til det. I så fald må spørgsmålet om ejendomsretten afgøres efter matrikuleringen.

Matrikuleringen kan også ordnes efter regler, der ganske svarer til fremgangsmåden for de sager, der er beskrevet i afsnit 4.2.1., såfremt der om fornødent indhentes erklæring fra parterne om skellet. Der er dog i så fald det særlige og meget besværlige forhold, at ejeren af fællesare-

alet kan være samtlige lodsejere i ejerlavet, hvis der ikke fra gammel tid består et bylav.

4.4. Nyopståede arealer.

Når et areal, der er opstået ved indvinding fra søterritoriet, ønskes matrikuleret, behandles sagen på samme måde som de sager, der er beskrevet i afsnit 4.2.1. Med hensyn til adkomsten til arealet, må det dog godtgøres, at den, der ønsker matrikuleringen foretaget, har opnået den nødvendige tilladelse fra ministeriet for offentlige arbejder til indvinding af arealet.

5. Reglerne i Københavns og Frederiksberg kommuner.

Matrikulering hvorved det pågældende areal tildeles et matr. nr. sker i Københavns kommune (navnlig havnearealer) på samme måde som beskrevet i afsnit 4.2.1. eller 4.4. I Frederiksberg kommune forekommer der næppe matrikuleringssager af denne art.

Matrikulering hvorved arealet inddrages under et tilgrænsende matr.nr. sker i Københavns kommune efter reglerne om henlæggelse af areal (jf. bilag 11) og i Frederiksberg kommune på samme måde som beskrevet i afsnit 4.2.2.

BILAG 4.

SKELFORANDRING.

1. Indledning
2. Reglernes historiske udvikling
3. De gældende regler
4. Fremgangsmåden efter gældende regler
 - 4.1. Indledning
 - 4.2. Procedurerne indtil sagen er indsendt til
Matrikeldirektoratet
 - 4.3. Matrikeldirektoratets behandling af sagen
 - 4.4. Procedurerne efter approbationen
5. Reglerne i Københavns og Frederiksberg kommuner

Skelforandring.

1. Indledning.

Reglerne om skelforandring anvendes i forbindelse med skelrettelser mellem naboejendomme og overdragelse af små lodder fra en landbrugsejendom til en anden tilgrænsende landbrugsejendom.

2. Reglernes historiske udvikling.

Allerede i forrige århundrede har der været praksis for, at man kunne overføre areal fra en ejendom til en anden på en enklere måde end ved udstykning. Dette var således tilfældet, når der var tale om gensidig overførsel af arealer med lige store boniterede arealer. En sådan sag kaldtes magelæg, og bestemmelser herom findes første gang i udstykningsloven fra 1897, og er videreført til lovene fra 1906 og 1925. Magelæg kunne foretages, uden at det overførte areal fik tildelt eget matr.nr., og uden tinglysning af adkomst til det overførte areal.

I 1927 blev der i tilslutning til den nye tinglysningslov af 1926 udstedt et cirkulære (nr. 30 af 2. april 1927), der indeholdt bestemmelse om, at det fra nu af var en betingelse for gennemførelse af magelæg, at der blev indsendt attest fra dommeren om, at bestemmelserne i tinglysningslovens § 23 ikke var til hinder for magelægget.

Ved cirkulære nr. 304 af 9. december 1933 blev magelægsreglerne suppleret med regler om omdeling (bilag 5) og grænseforandring. De nye regler betød en væsentlig udvidelse af mulighederne for at kunne overføre areal fra en ejendom til en anden på en enklere måde end ved udstykning.

Reglerne om omdeling og grænseforandring overgik uden principielle ændringer til 1949-loven, dog kom grænseforandring nu til at hedde skelforandring. Magelægsreglerne bortfaldt samtidig. Begrundelsen, som den fremgår af "Betænkning om opretholdelse og drift af jordbrug", 1948, s. 46, var, at reglerne aldrig havde været indført i Sønderjylland, og at de formentlig også kunne undværes i det øvrige land efter indførelsen af lov om jordfordeling i 1941. Da det kun er et begrænset antal jordomlægninger, der gennemføres ved kendelse efter jordfordelingsloven, har der reelt været tale om en indskrænkning af mulighederne for at gennemføre gensidige jordomlægninger på en enkel måde.

3. De gældende regler.

Reglerne om, hvilke dokumenter, der skal følge med ansøgning om skelforandring findes i udstykningsbekendtgørelsens § 33:

Kapitel 16

Skelforandringssager

§ 33. Ansøgning om skelforandring, hvorved et ubetydeligt areal uden at få eget matr. nr. overføres fra en ejendom til en tilgrænsende ejendom, som tilhører en anden ejer, skal vedlægges:

- 1) skematisk redegørelse, jfr. § 24, suppleret med oplysning om, hvorvidt der overdrages bygninger sammen med arealet,
- 2) hovedkort, jfr. § 18,
- 3) måleblad, jfr. § 21,
- 4) ejendomsattester, jfr. udstykningslovens § 42,
- 5) erklæring fra parterne om,
 - at de bemyndiger landinspektøren til at ansøge landbrugsministeriet om skelforandringen,
 - at de godkender de nye skel, således som de er afmærket i marken, jfr. § 7, og
 - at værdien af det areal, der overføres, ikke overstiger den beløbsgrænse, der er fastsat i medfør af udstykningslovens § 16. Hvis der overdrages bygninger sammen med arealet, skal det fremgå af erklæringen, at den samlede værdi af areal og bygninger ikke overstiger beløbsgrænsen,
- 6) dommerattest om, hvem der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over ejendomme, og om, at bestemmelserne om pante hæftelser, servitutter og grundbyrder i tinglysningslovens § 23 er iagttaget, og
- 7) opmålings- og beregningsdokumenter efter reglerne i §§ 22 og 23.

Sik. 2. Bestemmelserne om skelforandring kan også anvendes, når et helt matr. nr., der udgør en del af en samlet fast ejendom, overføres til en anden ejendom.

Beløbsgrænsen for skelforandring er senest fastsat til 8.000 kr. ved bekendtgørelse nr. 389 af 27. august 1985.

Der skal ikke svares afgift for skelforandring efter reglerne i loven om udstykningsafgift.

Skelforandring er omfattet af bestemmelserne i udstykningslovens § 2, og sager om skelforandring skal forelægges andre myndigheder efter reglerne for udstykningssager i punkt 5.4. i kontrolcirkulæret med mindre anden lovgivning indeholder særregler. En sådan særregel findes i by- og landzonelovens § 6, idet der efter denne bestemmelse - med visse undtagelser - kræves tilladelse til udstykning og omdeling, men ikke til skelforandring (kontrolcirkulærets punkt 10.1).

Baggrunden for reglerne om skelforandring er ønsket om at forenkle og billiggøre gennemførelsen af disse små arealoverførsler, så parterne bliver tilskyndet til at sørge for berigtigelse i matriklen og hermed også i tingbogen.

Reglen om, at skelforandring kan ske, uden at det overførte areal får tildelt eget matr.nr., har desuden det formål at undgå, dels at forringe matrikelkortets overskuelighed, dels at besværliggøre ejendommenes matrikelbetegnelse.

4. Fremgangsmåden efter gældende regler.

4.1. Indledning.

I det følgende beskrives procedurerne fra landinspektøren rekvireres, og indtil sagen er afsluttet i matrikel og tingbog. Rækkefølgen af de enkelte arbejdsprocesser kan variere, eller de kan være sideløbende.

4.2 Procedurerne indtil sagen er indsendt til matrikeldirektoratet.

- Ejerne henvender sig til landinspektøren med deres ønske om skelforandring.

- Landinspektøren indhenter nødvendige erklæringer i henhold til bestemmelserne i kontrolcirkulæret. Normalt er kun erklæring fra kommunalbestyrelsen nødvendig.
- Landinspektøren afmærker og indmåler det nye skel og foretager beregning af størrelsen af det areal, der skal overføres. Han udarbejder måleblad og hovedkort, men ikke parcelkort.
- Parterne afgiver erklæring om, at de bemyndiger landinspektøren til at ansøge om skelforandring, og at de godkender det nye skel, som det er afmærket i marken. Denne erklæring er normalt det eneste dokument, der oprettes om overdragelsen af arealet.
- Landinspektøren udfærdiger servituterklæring, jf. tinglysningslovens § 22.
- Landinspektøren udfærdiger uskadeliighedsattest, som han underskriver og fremsender til vurderingsmanden. Vurderingsmanden tiltræder attesten (mod gebyr på 50 kr.).
- Landinspektøren sender uskadeliighedsattest og servituterklæring til tinglysningsdommeren og anmoder dommeren om at tiltræde uskadeliighedsattesten og om at afgive attest om, hvem der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over de pågældende ejendomme.
- Tinglysningskontoret tilbagesender attesterne til landinspektøren.
- Landinspektøren indsender ansøgning om skelforandringen til matrikeldirektoratet.

4.3. Matrikeldirektoratets behandling af sagen.

- Matrikeldirektoratet gennemgår sagen, og hvis den kan godkendes, indføres forandringerne i matrikelregistret og på matrikelkortet.
- Matrikeldirektoratet sender meddelelse om approbationen til ansøgeren og til tinglysningskontor og kommunalbestyrelse. Kopi af sagens hovedkort medfølger til kommunalbestyrelsen til brug for vurderingsmyndighederne.

4.4. Procedurerne efter approbationen.

- Tinglysningskontoret indfører forandringerne på de berørte ejendommers blade i tingbogen og foretager samtidig overførsel og udsletning af servitutter i overensstemmelse med landinspektørens servituterklæring.
- Den kommunale administration berigtiger det kommunale ejendomsstamregister og giver meddelelse til det kommunale vurderingssekretariat. Kopi af sagens hovedkort medfølger.

5. Reglerne i København og Frederiksberg kommuner.

Udstykningslovens § 16 gælder ikke i Københavns og Frederiksberg kommuner. I praksis anvendes dog regler, der svarer til udstykningslovens § 16. I Københavns kommune falder sager svarende til skelforandring ind under betegnelsen "henlæggelse". Der henvises til bilag 11.

I sager om henlæggelse af et areal, hvis værdi er under værdigrænsen for skelforandring i det øvrige land, forlanger stadskonduktøren parternes erklæring om, at de ønsker henlæggelsen foretaget uden skødeskrivning.

BILAG 5.

OMDELING.

1. Indledning
2. Reglernes historiske udvikling
3. De gældende regler
4. Fremgangsmåden efter gældende regler
5. Reglerne i Københavns og Frederiksberg kommuner

Omdeling.

1. Indledning.

Reglerne om omdeling anvendes ved overførsel af areal mellem ejendomme, der er sammengrænsende, og som tilhører samme ejer. Omdeling er ofte forløber for salg af en af disse ejendomme eller for udstykning af parceller fra en af ejendommene.

2. Reglernes historiske udvikling.

Oprindeligt blev udtrykket "omdeling" anvendt på udstykning af fæstebondejord i tilfælde, hvor jord blev henlagt fra en ejendom til en anden ejendom under samme gods.

Regler om omdeling blev på ny indført ved cirkulære nr. 304 af 9. december 1933, men således at omdeling nu betegnede en procedure, der mere generelt muliggør overførsel af areal fra en ejendom til en anden, der tilhører samme ejer, på en enklere måde end ved udstykning.

Reglerne fra cirkulæret blev overført uden principielle ændringer til § 15 i udstykningsloven af 1949 og er ikke siden indholdsmæssigt ændret. Flertallet af omdelinger vedrører nu ejendomme uden landbrugspligt.

3. De gældende regler.

Reglerne om, hvilke dokumenter der skal følge med ansøgning om omdeling, findes i udstykningsbekendtgørelsens § 32:

Kapitel 15

Omdelingssager

§ 32. Ansøgning om omdeling, hvorved et areal uden at få eget matr. nr. overføres fra en ejendom til en anden ejendom, der grænser til arealet og tilhører samme ejer, skal vedlægges:

- 1) skematisk redegørelse, jfr. § 24,
- 2) hovedkort, jfr. § 18,
- 3) måleblad, jfr. § 21,
- 4) ejendomsattester, jfr. udstykningslovens § 42,
- 5) erklæring fra ejeren om, at han bemyndiger landinspektøren til at ansøge landbrugsministeriet om omdelingen, og erklæring om skellene, jfr. § 7. Hvis der er købere til ejendommene skal køberne tiltræde skelerklæringen,
- 6) dommerattest om, hvem der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over ejendommene, og om, at bestemmelserne om pantehæftelser, servitutter og grundbyrder i tinglysningslovens § 23 er iagttaget,
- 7) evt. oversigtskort, jfr. § 20, og
- 8) opmålings- og beregningsdokumenter efter §§ 22 og 23.

Stk. 2. Det vil som regel være en forudsætning for omdeling, at ejendommene ligger i samme sogn og kommune.

Stk. 3. Bestemmelserne om omdeling kan også anvendes, når et helt matr. nr., der udgør en del af en samlet fast ejendom, overføres til en anden ejendom, der tilhører samme ejer. Bestemmelserne kan ligeledes anvendes, når der ønskes foretaget arealomlægning mellem to sammengrænsende matr. nre. under en samlet fast ejendom.

Der skal ikke svares afgift for omdeling efter reglerne i loven om udstykningsafgift (lovbekendtgørelse nr. 122 af 25. marts 1977).

Omdeling er omfattet af bestemmelserne i udstykningslovens § 2, og sager om omdeling skal forelægges andre myndigheder efter reglerne for udstykningssager i punkt 5.4. i kontrolcirkulæret, medmindre anden lovgivning indeholder særregler. Dette er ikke tilfældet.

Den omstændighed, at omdeling forudsætter, at ejendommene tilhører samme ejer, så der ikke bliver tale om overdragelse af det areal, der overføres, medfører, at omdelingsreglerne ikke som skelforandringsreglerne behøver at være begrænset til at gælde overførsel af små arealer med ringe værdi.

Baggrunden for reglerne om omdeling er ønsket om at forenkle og billiggøre jordomlægning inden for samme ejers besiddelse.

Reglen om, at omdeling kan ske uden, at det overførte areal får tildelt eget matr.nr., har ligesom skelforandringsreglerne det formål at undgå, dels at forringe matrikelkorts overskuelighed, dels at besværliggøre ejendommenes matrikelbetegnelse.

Omdelingsreglerne kan ikke anvendes til at overføre en hel ejendom til en anden. En sådan sag må ordnes ved sammenlægning, jf. bilag 8.

4. Fremgangsmåden efter gældende regler.

Fremgangsmåden ved omdeling svarer i det væsentlige til fremgangsmåden ved skelforandring, jf. bilag 4. Da der er tale om ejendomme, der ejes af samme person, skal der kun indhentes erklæring fra én ejer. Der gælder ikke som ved skelforandring en værdigrænse, og ordning af panteforholdene for større arealers vedkommende vil ofte ske ved, at panthaverne ved påtegning på deres pantebreve meddeler samtykke til, at arealet kan udgå af pantet, når omdelingen er approberet. Det forekommer, at landinspektøren indhenter forhåndstilsagn fra matrikeldirektoratet til overførsel af arealet, inden pantebrevene påtegnes af panthaver.

5. Reglerne i Københavns og Frederiksberg kommuner.

Udstykningslovens § 15 gælder ikke i Københavns og Frederiksberg kommuner. I praksis anvendes dog regler, der svarer til udstykningslovens § 15. I Københavns kommune falder sager svarende til omdeling ind under betegnelsen "henlægelse", jf. bilag 11.

BILAG 6.

UDSKILLELSE AF AREAL TIL OFFENTLIG VEJ.

1. Indledning
2. Reglernes historiske udvikling
3. De gældende regler
4. Fremgangsmåden efter gældende regler
5. Reglerne i Københavns og Frederiksberg kommuner

Udskillelse af areal til offentlig vej.

1. Indledning.

Ved udskillelse af offentlig vej forstås enhver fraskillelse af areal fra en samlet fast ejendom til offentlig vej, hvad enten arealet er erhvervet af vejbestyrelsen ved hævde, aftale eller ekspropriation. Det udskilte vejareal kan enten indlægges under tilgrænsende udskilt offentligt vejareal eller udskilles som et selvstændigt offentligt vejareal. Udskilte offentlige vejarealer tildeles ikke matr.nr., men betegnes i matriklen med et litra. Der tinglyses ikke adkomst for vejbestyrelsen på offentlige vejarealer, og vejarealerne indføres ikke i tingbogen. Matrikeldirektoratets meddelelse om de matrikulære forandringer som følge af vejudskillelse indeholder derfor ikke oplysning om offentlige vejarealers betegnelse ved litra eller om vejarealernes størrelse.

Sager om frivillig afståelse af areal til statsbanerne og til private jernbaner har i praksis været behandlet på samme måde som afståelse af areal til offentlig vej.

Med hensyn til vejudskillelse som følge af ekspropriation henvises til bilag 7.

2. Reglernes historiske udvikling.

Ved matrikuleringen i forrige århundrede var bl.a. offentlige veje og jernbaner undtaget fra skyldsætning, men ikke fra registrering i matriklen. Ikke skyldsatte arealer skulle anføres i matriklen med geometrisk areal, men uden matr.nr. (jf. matrikelinstruktionen af 1806). I Sønderjylland er matrikuleringen dog sket efter andre regler, jf. senere.

Regler om den matrikulære berigtigelse som følge af afståelse af areal til offentlig vej er indsat i udstykningsloven i 1949 som en hjemmel for regler, der havde været anvendt siden tinglysningslovens ikrafttræden i 1927. Reglerne fremgår af landbrugsministeriets cirkulære af 2. april 1927 og senere af cirkulære nr. 116 af 18. juni 1934.

Bestemmelserne fra 1949-loven er uden væsentlige ændringer videreført til den nugældende udstykningslovs § 17. Bestemmelserne vedrører den dokumentation, der skal foreligge med hensyn til sikring af panthavernes interesser i forbindelse med afgivelse af areal fra en ejendom til offentlig vej. Øvrige regler om udskillelse af offentlig vej blev optaget i udstykningsbekendtgørelsen fra 1949.

Ved den første vejbestyrelseslov fra 1867 indførtes vejfortegnelser, og der blev skabt større klarhed over administrative forhold og vejbestyrelsernes kompetence. I vejbestyrelsesloven af 1957 blev det bestemt, at vejbestyrelserne skulle sikre deres ejendomsret til ny erhvervede vejarealer ved at sørge for udskillelse af arealerne i matriklen. Samtidig indeholdt bestemmelserne i vejbestyrelsesloven en opfordring til - men ikke et krav om - at vejbestyrelserne løbende skulle sørge for udskillelse af offentlige veje, der fra ældre tid henhører under arealet for de ejendomme, de fører over. Mange ældre offentlige veje er endnu ikke udskilt.

I Sønderjylland er de offentlige veje før genforeningen i 1918 blevet registreret ved matr.nr. og optaget i tingbogen, og som følge heraf er der ofte tinglyst servitutter på disse vejarealer. Ved afståelse af areal til offentlig vej anvendes i Sønderjylland reglerne for skelforandring, eventuelt reglerne om udskillelse af offentlig vej.

3. De gældende regler.

Reglerne om, at ny erhvervede offentlige vejarealer udskilles i matriklen, og at der herefter ikke kan vindes hævd over dem, fremgår nu af § 88 i lov om offentlige veje (lovbekendtgørelse nr. 368 af 6. august 1985), og vejbestyrelsens pligter i forbindelse med udskillelse fremgår af lovens § 89, stk. 1 og 2. I øvrigt følger pligten til at sørge for udskillelse af ny erhvervede vejarealer også af bestemmelserne i udstykningslovens § 1. Efter bestemmelserne i § 89, stk. 3, i vejloven kan ministeren for offentlige arbejder efter forhandling med landbrugsministeren fastsætte nærmere regler for vejarealers udskillelse (og ændring) i matriklen.

I medfør af udstykningsloven er der fastsat regler om udskillelse af offentlige veje i udstykningsbekendtgørelsens kap. 22, der også indeholder bestemmelser svarende til bestemmelserne i udstykningslovens § 17.

Kapitel 22

Offentlige vejes udskillelse i matriklen

§ 49. Vejbestyrelserne skal sørge for, at arealer, der overtages af det offentlige til anvendelse som offentlig vej, og eksisterende offentlige vejarealer udskilles i matriklen, jfr. kap. 8 i lov om offentlige veje. Udskillelse kan først ske, når vejgrænserne er fastslået i marken.

Stk. 2. De udskilte arealer registreres i matriklen som offentlig vej. Den enkelte vejstrækning tildeles ikke matr. nr., men litra.

Stk. 3. Hvis der over en ejendom, som udstykkes, fører en offentlig vej, der ikke er udskilt, skal landinspektøren søge vejarealet udskilt fra ejendommen, når det kan ske uden væsentlig arbejdsforøgelse. Udskilles vejarealet ikke, skal det holdes samlet under en af parcellerne, jfr. § 3, stk. 6.

Stk. 4. Berigtigelse af matrikelkortet med hensyn til en offentlig vej, der i alderstid har ligget i marken med sin nuværende beliggenhed og bredde, kan ske, uden at vejen udskilles, jfr. dog stk. 3.

Stk. 5. I sager om udskillelse af offentlig vej skal matrikelkortet berigtiges i passende omfang med hensyn til beliggenheden af ældre offentlige veje og private fællesveje.

§ 50. Ansøgning om udskillelse i matriklen af en offentlig vej skal vedlægges:

- 1) arealfortegnelse (evt. skematisk redegørelse), jfr. stk. 3,
- 2) hovedkort, jfr. § 18,
- 3) måleblad, jfr. § 21,
- 4) evt. fotografi af måleblade, jfr. § 15, stk. 4,
- 5) opmålings- og beregningsdokumenter efter §§ 22 og 23, og
- 6) erklæring fra vejbestyrelsen, jfr. dog § 58, stk. 5.

Stk. 2. Ansøgningen skal endvidere vedlægges de nødvendige dokumenter efter bestemmelserne i §§ 51–53. I sager om udskillelse af offentlig vej som følge af ekspropriation vedlægges de i § 58 nævnte dokumenter.

Stk. 3. Arealfortegnelsen skal indeholde oplysning om størrelsen af de arealer, der i matriklen skal fragå eller tilgå de enkelte matr. nre., samt størrelsen af det samlede areal, som udskilles. For hvert matr. nr. angives størrelsen af arealer, der afgives til vej, modtages fra udskilt offentlig vej, afgives til andet matr. nr. og modtages fra andet matr. nr. Beregningsmåden for arealerne skal oplyses, jfr. i øvrigt § 16, stk. 1. Det skal fremgå, hvilke matr. nre. der faktisk afgiver og modtager areal. Vejledende eksempel er optaget som bilag 5.

§ 51. Et areal, som i mindst 20 år har været offentlig vej, kan udskilles i matriklen, når der foreligger erklæring fra vejbestyrelsen om, at vejen i de sidste 20 år har været optaget på fortegnelsen over offentlige veje (vejregistret) og i dette tidsrum uimodsagt har ligget i marken med de nuværende grænser.

Stk. 2. Når vejgrænsen er fastsat, skal landinspektøren give ejerne af de tilgrænsende ejendomme skriftlig meddelelse om skel-fastsættelsen og om, at de inden udløbet af en frist på mindst 4 uger kan forlange, at landinspektøren påviser skellets beliggenhed i marken. Grundejere, der ved skelpåvisning godkender den fastsatte vejgrænse, skal underskrive en erklæring herom, og erklæringerne skal vedlægges sagen.

Stk. 3. I stedet for at følge fremgangsmåden i stk. 2 kan landinspektøren indhente erklæring fra ejerne af de tilgrænsende ejendomme om, at de godkender den fastsatte vejgrænse.

Stk. 4. Hvis der ikke kan opnås enighed om vejgrænsen, må spørgsmålet eventuelt henvises til afgørelse ved en skelsætningsforretning efter reglerne i udstykningslovens kap. V.

Stk. 5. Det er ikke nødvendigt at anvende reglerne i stk. 2 eller 3 i de tilfælde, hvor en ejendoms skel mod vejen allerede er afmærket med synlige skelmærker, eller er skarpt defineret ved mur, støbning, plankeværk e. l., eller hvor skellet er fastlagt ved en tidligere måling, der er under 20 år gammel.

Stk. 6. Notering i matriklen om udvidelse af en allerede udskilt offentlig vej med arealer, der i de sidste 20 år har hørt under vejen, må ordnes som berigtigelse efter bestemmelserne i § 43, stk. 3.

§ 52. Et offentligt vejareal kan i øvrigt udskilles i matriklen, når der foreligger

- 1) kopi af aftale om arealafståelsen, *eller*
- 2) erklæring fra ejerne om, at de er indforstået med, at arealet afstås fra deres ejendomme, *eller*
- 3) dokumentation for, at arealet er en del af en almen vej eller en privat fællesvej, som kommunalbestyrelsen har optaget som kommunevej i henhold til § 23, stk. 1, i lov om offentlige veje.

Stk. 2. Endvidere skal der foreligge

- 1) attest fra dommeren om, at bestemmelserne om pantehæftelser i tinglysningslovens § 23 er iagttaget, *eller*
- 2) erklæring fra vejbestyrelsen om, at vederlaget for arealet kun vil blive udbetalt til ejeren, hvis han inden 6 måneder fremskaffer panthavernes samtykke hertil, mens beløbet i modsat fald vil blive udbetalt til panthaverne efter deres prioriteters rækkefølge mod afskrivning på pantebrevene, *eller*
- 3) erklæring fra landinspektøren om, at vederlaget for arealet ikke overstiger det af landbrugsministeren i medfør af udstykningslovens § 17, stk. 1, litra c, fastsatte beløb, og at jordafståelsen skønnes ikke at have nogen indflydelse på ejendommens værdi.

Stk. 3. Når vejgrænsen er fastsat, finder reglerne i § 51, stk. 2, 3 eller 5, tillige anvendelse.

§ 53. Hvis et helt matr. nr. udskilles som offentlig vej, skal der ud over dokumentation efter § 51 eller § 52 foreligge dommerattest om, at der ikke af hensyn til påhvillende pantehæftelser og grundbyrder er noget til hinder for, at nummeret udgår af matriklen. Dette gælder dog ikke, hvis arealet er erhvervet ved ekspropriation.

§ 54. Reglerne i dette kapitel gælder også for udskillelse af offentlige stier.

Reglerne omfatter både de tilfælde, hvor vejarealet er erhvervet af det offentlige ved hævd (§ 51) og de tilfælde, hvor erhvervelsen grunder sig på aftale m.v. (§ 52). Udskillelse af ældre offentlige vejarealer behandles ikke i denne redegørelse, men under ejendomsberigtigelse i redegørelse nr. 3.

Regler om, hvilke arealer - udover selve vejanlægget - der kan udskilles som offentlig vej i matriklen, er udstedt af ministeriet for offentlige arbejder i cirkulære af 6. december 1985 om lov om offentlige veje, pkt. 47 (rastepladser, grusdepoter, støjvolde o.lign.) og i skrivelse af 13. april 1974 (afskærmningsbælter langs offentlige veje).

Desuden findes der regler om offentlige vejarealer i matrikeldirektoratets "Vejledning om vejes registrerings- og adkomstforhold", 1983.

Sager om udskillelse af offentlig vej er i praksis ikke omfattet af bestemmelserne i udstykningslovens § 2 om udstykningskontrollen.

4. Fremgangsmåden efter gældende regler.

Fremgangsmåden ved udskillelse af areal, der er afstået til offentlig vej i henhold til aftale har størst lighed med fremgangsmåden ved skelforandring. Da der ikke tinglyses adkomst på udskilte offentlige vejarealer, er der ikke som ved skelforandring behov for at begrænse adgangen til at foretage arealoverførsel uden tinglysning af et adkomstdokument gennem fastsættelse af en værdigrænse.

I det følgende angives alene de forhold, der adskiller sig fra fremgangsmåden ved skelforandring, sådan som den er beskrevet i afsnit 4 i bilag 4:

- I stedet for parternes erklæring fremskaffer landinspektøren kopi af aftalen om arealafståelsen, eller erklæring fra ejeren om, at han er indforstået med arealafståelsen, eller dokumentation for, at kommunalbestyrelsen har optaget vejen som kommunevej i henhold til § 23, stk. 2, i lov om offentlige veje.
- Landinspektøren skal ikke som ved skelforandring udarbejde servituterklæring, jf. tinglysningslovens § 22, og der sker ingen servitutudrensning i tingbogen i forbindelse med arealoverførslen.
- Dokumentationen for, at forholdet til panthaverne er tilgodeset, kan ske på flere forskellige måder end ved skelforandring, jf. udstykningslovens § 17.

5. Reglerne i Københavns og Frederiksberg kommuner.

Udstykningsloven § 17 gælder ikke i Københavns og Frederiksberg kommuner.

I København er samtlige offentlige vejarealer og jernbanearealer afskrevet i matriklen, d.v.s. at de ikke findes i matrikelregistret. Afskrivningen af arealerne sker under iagttagelse af reglerne i tinglysningslovens § 23, d.v.s. på grundlag af relaksationspåtegning, uskadeliighedsattest eller udbetaling af erstatning til panthaverne. Afskrevne offentlige vejarealer betragtes i relation til vejlovens §§ 88 og 89 som synonyme med udskilte offentlige vejarealer.

I Frederiksberg kommune er offentlige vejarealer enten registreret i matriklen ved et matr.nr., et litra eller et vejnavn. Ved afståelse af areal til offentlig vej anvendes i praksis regler, der svarer til udstykningsloven § 17.

BILAG 7. EKSPPROPRIATIONER OG JORDFORDELINGER.

1. Indledning
2. Reglernes historiske udvikling
3. De gældende regler
 - 3.1. Ekspropriationsprocesloven
 - 3.2. Lov om offentlige veje
 - 3.3. Jordfordelingsloven
 - 3.4. Udstykningsloven
 - 3.5. Tinglysningsloven
4. Fremgangsmåden
 - 4.1. Indledning
 - 4.2. Ekspropriation efter ekspropriationspro-
cesloven
 - 4.3. Ekspropriation efter lov om offentlige veje
 - 4.4 Jordfordelingssager

Ekspropriationer og jordfordelinger.

1. Indledning.

Dette bilag vedrører sager om matrikulære forandringer som følge af ekspropriation eller jordfordelingskendelse.

De matrikulære forandringer, der behandles i bilaget, er dels oprettelse af nye selvstændige ejendomme, dels overførsel af areal fra en ejendom til en anden eller fra en ejendom til offentlig vej eller jernbane.

Proceduren for matrikulære sager som følge af ekspropriation afviger noget afhængig af, om der er tale om ekspropriation efter lovebekendtgørelse nr. 62 af 21. februar 1984 om fremgangsmåden ved ekspropriation (ekspropriationsprocessloven), efter reglerne i lovebekendtgørelse nr. 368 af 6. august 1985 om offentlige veje eller efter specialprocedurer i anden lovgivning. Endelig har de matrikulære sager som følge af kendelse i henhold til jordfordelingsloven (lovebekendtgørelse nr. 63 af 14. februar 1983) deres specielle procedurer.

2. Reglernes historiske udvikling.

Udstykningsloven har aldrig indeholdt specielle regler om ejendomsforandringer som følge af ekspropriation m.v., men forandringerne har været omfattet af bestemmelserne om udstykningspligten, d.v.s. pligten til at sørge for berigtigelse i matriklen.

Tidligere indeholdt lovgivningen om ekspropriation ofte bestemmelse om den pågældende myndigheds pligt til at sørge

for matrikulær berigtigelse. Sådanne bestemmelser findes fortsat, f.eks. i naturfredningslovens § 22. Jordfordelingsloven fra 1955 med senere ændringer indeholder bestemmelse om pligt for den pågældende kommission til at sørge for berigtigelse af matrikel og tingbog.

Af tidligere regler i cirkulærer m.v. om den matrikulære berigtigelse som følge af ekspropriation kan nævnes f.eks. landbrugsministeriets cirkulære af 6. september 1956 om berigtigelse af vandløbssager m.v. og ministeriet for offentlige arbejders cirkulære nr. 149 af 22. august 1957 om ekspropriation efter vejbestyrelsesloven. I tilslutning til vejbestyrelsesloven blev der fastsat tillægsregler til udstykningsbekendtgørelsen (landbrugsministeriets bekendtgørelse nr. 213 af 8. august 1957), der bl.a. indeholdt regler om udarbejdelsen af tinglysningsfortegnelser til brug ved tinglysning af adkomst på visse eksproprierede arealer.

3. De gældende regler.

3.1. Ekspropriationsprocesloven.

Ekspropriation efter ekspropriationsprocesloven skal foretages af en ekspropriationskommission. Ekspropriationerne ledes af 2 kommissariater (et for øerne og et for Jylland). Kommissarierne er formænd for de ekspropriationskommissioner, der nedsættes af ministeren for offentlige arbejder.

Ministeren beskikker en eller flere ledende landinspektører til at foretage de af ekspropriation foranledigede matrikulære berigtigelser m.v. (Den ledende landinspektør, som er en praktiserende landinspektør, kan rekvirere arbejde hos andre praktiserende landinspektører. I afsnit 4 anvendes udtrykket "landinspektøren" som dækkende den ledende landinspektør eller en eventuel underleverandør). Ministeriet for offentlige arbejder har udarbejdet regler for de ledende landinspektørers virksomhed (af 16. januar 1986).

For så vidt angår forholdet til panthaverne indeholder stats-ekspropriationsloven bestemmelser om, at panthavere, hvis ret er tinglyst, før ekspropriationen er tinglyst, har fortrinsret til ekspropriationserstatningen. Desuden er der bestemmelse om, at erstatning - uden iagttagelse af den for-annævnte regel - kan udbetales uden samtykke fra panthaverne, når ekspropriationskommissionen skønner, at indgrebet er ubetydeligt i forhold til ejendommens størrelse og værdi og ikke indebærer nogen som helst fare for pantesikkerheden.

Loven indeholder bestemmelse om, at ved ekspropriation til erhvervelse af ejendomsret bortfalder alle rettigheder til eller over det eksproprierede, medmindre andet bestemmes i det enkelte tilfælde. Dette gælder dog ikke legale servitutter som f.eks. landbrugs- og fredskovspligt.

Loven indeholder hjemmel for landbrugsministeren og justitsministeren til at fastsætte nærmere regler om fremgangsmåden ved matrikulære og tinglysningsmæssige berigtigelser, der foranlediges af ekspropriation. Ekspropriationerne er fritaget for udstykningsafgift og stempelafgift.

I tilslutning til ekspropriationsprocesloven har landbrugsministeriet udsendt regler om udfærdigelse af planbogskort til brug ved ekspropriation efter loven (cirkulære nr. 30 af 19. februar 1973), og ministeriet for offentlige arbejder har udsendt cirkulære om fremme af ekspropriationssager (cirkulære nr. 46 af 28. april 1986), og "Vejledning vedrørende Matrikulær og Tinglysningsmæssig Berigtigelse af Ligneanlæg", juni 1986. Disse regler omtales i det følgende.

Landbrugsministeriets cirkulære om udfærdigelse af planbogskort er blevet til i et samarbejde med Ministeriet for offentlige arbejder med det formål at forbedre grundlaget for ekspropriationsforretning, erstatningsberegning, matrikulær berigtigelse o.s.v. og at spare ressourcer ved, at det samme kortmateriale anvendes under hele sagsbehandlingen. Reg-

lerne tilsigter også, at kortmaterialet ved de statslige ekspropriationer udarbejdes efter ensartede retningslinier.

Ministeriet for offentlige arbejders cirkulære om fremme af ekspropriationssager og vejledningen om matrikulær og tinglysningsmæssig berigtigelse af linieanlæg har begge til formål at fremskynde disse ofte meget store og tidkrævende sagers gennemførelse.

Cirkulæret indeholder bl.a. bestemmelser om, at den matrikulære berigtigelse i visse tilfælde kan ske, inden anlægget er udført og dets endelige grænser fastlagt. Berigtigelsen sker da på grundlag af grænser, der er afsat efter ekspropriations- og projektplaner. Når anlægget senere et blevet udført, skal anlægsmyndigheden kontrollere, om de endelige grænser i marken svarer til de grænser, der er blevet registreret som skel i matriklen og sørge for, at eventuelle uoverensstemmelser berigtiges.

Vejledningen vedrørende matrikulær og tinglysningsmæssig berigtigelse af linieanlæg indeholder nærmere retningslinier for den matrikulære og tinglysningsmæssige berigtigelse, dels når denne sker efter anlæggets udførelse, dels når berigtigelse sker før jordarbejdernes afslutning på grundlag af projektplaner. Der er her tale om retningslinier, der uddyber reglerne i cirkulæret af 28. april 1986. Desuden anviser vejledningen endnu en fremgangsmåde, hvorved der kan ske en delvis berigtigelse af ekspropriationsforandringerne, inden anlægget er udført.

Hovedtrækkene af denne fremgangsmåde er, at der sker registrering i matriklen af de arealer, der er afstået til linieanlægget. Grænserne for linieanlægget indtegnes på matrikelkortet (særlig signatur) på grundlag af projektplanerne, men fastlægges ikke som skel. Det vil således - som en temaoplysning - fremgå af matriklen, at arealet er eksproprieret, men endnu ikke fraskilt ejendommen.

Hvis der sker arealoverdragelse, foretages en foreløbig berigtigelse til et midlertidigt skel (normalt anlæggets systemlinie - det tilrådes samtidig, at den brugsgrænse, der skal gælde indtil jordarbejderne påbegyndes, lægges i systemlinien). Der må ikke ske berigtigelse af arealoverdragelser, der først effektueres, når anlægget er udført.

Den omhandlede fremgangsmåde - der ikke er omtalt i afsnit 4.2. i dette bilag - bevirker, at de overdragne arealer kan indeholde areal, som er eksproprieret til anlægget. Oplysning herom registreres i matriklen som ovenfor beskrevet.

Hvis der ved ekspropriationen også sker overdragelse af arealer, der ikke grænser til linieanlægget, foretages der samtidig endelig matrikulær og tinglysningsmæssig berigtigelse for disse arealers vedkommende.

Når de matrikulære forandringer er sket, fremsender kommissarius i fornødent omfang tinglysningsdokumenter om lods-ejernes pligt til vederlagsfrit at afstå eksproprierede arealer. I øvrigt følges de almindelige procedurer, der er beskrevet i afsnit 4.2.4.-6.

Når jordarbejdet er afsluttet, skal ekspropriations- og servitutgrænser afmærkes, og den resterende matrikulære og tinglysningsmæssige berigtigelse gennemføres efter de almindelige procedurer, der er omtalt i afsnit 4.2.4.-6.

3.2. Lov om offentlige veje.

Ekspropriation efter lov om offentlige veje foretages af den pågældende kommunale bestyrelse. Lovens bestemmelser tjener som model for anden kommunal ekspropriationslovgivning, men de kommunale ekspropriationer følger dog ikke undtagelsesfrit vejlovens regler.

Med hensyn til regler om forholdet til panthavere gælder

tilsvarende bestemmelser som i ekspropriationsprocesloven. Det samme gælder med hensyn til bestemmelser om bortfald af rettigheder til eller over det eksproprierede areal og med hensyn til hjemmel for landbrugsministeren, henholdsvis justitsministeren, til at fastsætte nærmere regler om den matrikulære og tinglysningsmæssige berigtigelse af ekspropriationen. (Der henvises til afsnit 3.1.).

3.3. Jordfordelingsloven.

Jordfordeling kan foretages mellem landbrugsejendomme, dersom ejendomsstrukturen m.v. i området er uhensigtsmæssig. Sager om jordfordeling behandles af jordbrugskommissionerne med sekretariatsbistand fra jordbrugsdirektoratets jordfordelingskontor. Ved afsigelse af kendelse efter jordfordelingsloven skal kommissionen tiltrædes af en byretsdommer og et medlem, der repræsenterer realkreditinstitutter, banker og sparekasser.

Som allerede nævnt indeholder jordfordelingsloven (§ 6) en pligt for jordbrugskommissionen til at foranledige de af kendelsen omfattede jordomlægninger m.v. noteret i matrikel og tingbog. I tingbogen skal der ske til- og fraskrivning for hver ejendom af tinglyste hæftelser og byrder. Reglerne i tinglysningslovens §§ 21-23 gælder kun som vejledende. Efter tinglysningen skal der gives hver enkelt lodsejer og panthaver underretning om matrikelbetegnelse m.v. for de omlagte arealer.

Der er af jordfordelingskontoret i samarbejde med Den danske Landinspektørforening (og matrikeldirektoratet) udarbejdet en vejledning af 18. marts 1985 til praktiserende landinspektører, der udarbejder jordfordelingssager. Vejledningen omfatter sagsbehandlingen i hele forløbet fra udfærdigelsen af en jordfordelingsplan til sagens matrikulære og tinglysningsmæssige berigtigelse. Vejledningen sigter bl.a. på, at sagsdokumenterne udarbejdes, så de er anvendelige i alle

led af den administrative procedure, herunder at de er tilpasset edb-matrikelsystemet.

3.4. Udstykningsloven.

Udstykningsloven indeholder som nævnt ingen specielle regler om forandringer foranlediget af ekspropriations- eller jordfordelingskendelse.

Derimod indeholder udstykningskendtgørelsen visse særlige bestemmelser om ekspropriationssager, herunder en videreførelse af de i afsnit 2 nævnte regler om udarbejdelse af tinglysningsfortegnelser.

Kapitel 24

Matrikulære ændringer som følge af ekspropriation

§ 58. Sager om matrikulære ændringer som følge af ekspropriation eller kendelse skal indeholde oplysning om lovhjemmelen for ekspropriationen eller kendelsen. Sagen skal vedlægges den nødvendige dokumentation for arealændringer m. v. (f. eks. udskrift af protokol for åstedsforretning, forlig, taksations- eller overtaksationskendelse). For sager om vandløbsregulering gælder i stedet for bestemmelserne i denne paragraf de særlige regler i §§ 55-57.

Stk. 2. Der skal vedlægges servituterklæring fra landinspektøren for eksproprierede arealer, der afskæres af anlægget og overtages af det offentlige eller inddrages under tilgrænsende matr. nre., jfr. tinglysningslovens § 22. Dette gælder dog ikke, hvis ekspropriationen er foretaget efter statsekspropriationsloven. Matrikeldirektoratet sender servituterklæringen til tinglysningsdommeren sammen med meddelelsen om de matrikulære forandringer, jfr. § 60, stk. 3.

Stk. 3. Hvis der skal ske tinglysning af adkomst på afskårne eksproprierede arealer, der ikke inddrages under tilgrænsende matr. nre., på grundlag af en tinglysningsfortegnelse, må dette oplyses. Matrikeldirektoratet udarbejder da fortegnelsen med tilhørende genparter.

Stk. 4. Bortset fra berigtigelser af matrikelkortet må der i almindelighed i sagen kun medtages matrikulære forandringer, der følger af ekspropriationen.

Stk. 5. Sagen skal vedlægges erklæring fra eksproprianten. For ekspropriationer, der er foretaget efter reglerne i statsekspropriationsloven, skal der i stedet vedlægges erklæring fra kommissarius ved statens ekspropriationer.

Stk. 6. Sager om matrikulære ændringer som følge af ekspropriation udarbejdes i øvrigt efter reglerne i denne bekendtgørelse, medmindre der er truffet aftale mellem matrikeldirektoratet og vedkommende ministerium om, at reglerne fraviges for bestemte sagsarter.

Som det fremgår, indeholder bestemmelserne visse særregler for sager efter ekspropriationsprocesloven.

3.5. Tinglysningsloven.

Tinglysningskravet for ekspropriationer var tidligere om-
tvistet, men ekspropriationer er nu omfattet af hovedreglen
i tinglysningslovens § 1.

Tinglysningsbekendtgørelsen (nr. 17 af 26. januar 1979 med
senere ændringer) indeholder i §§ 35-37 særregler, der er
fastsat i medfør af ekspropriationsproceslovens § 27, stk.
4.

Kapitel 10 *Statslige ekspropriationer*

§ 35. En fortegnelse over ekspropriation af
fast ejendom i henhold til lov om fremgangs-
måden ved ekspropriation vedrørende fast
ejendom indføres i tingbogen under byrder
uden fastsættelse af frist til matrikulær berig-
tigelse.

§ 36. En fortegnelse over et eksproprieret
areal kan efter anmodning fra kommissarius
tinglyses som adkomst, uden at fortegnelsen
påføres påtegning fra skattemyndigheden om
ejendomsværdi og om de i udstykningslovens
§ 11 nævnte forhold, og uden at matrikelkort
forevises. Fortegnelsen skal enten være ud-
færdiget af matrikeldirektoratet eller af den
ledende landinspektør ved statens ekspropria-
tioner. I sidstnævnte tilfælde skal fortegnel-
sen indeholde erklæring fra kommissarius
om, at det pågældende areal ikke udgør en
del af en samlet fast ejendom, jfr. udstyk-
ningslovens § 1 og landbrugslovens § 2.

§ 37. Servitutter, der efter bestemmelse af
ekspropriationskommissionen skal oprethol-
des uanset den skete ekspropriation, skal op-
regnes i adkomstfortegnelsen eller, hvis en
sådan ikke udfærdiges, i et særligt dokument.

Når et areal er erhvervet ved ekspropriation, er det de eks-
proprierende myndigheder, der med reglerne i tinglysnings-
lovens §§ 21-24 som vejledning, drager omsorg for den ting-
lysningsmæssige ordning.

4. Fremgangsmåden.

4.1. Indledning.

Ved ejendomsforandringer som følge af ekspropriation eller jordfordelingskendelse har den pågældende myndighed pligt dels til at sørge for ordning af pante- og servitutrettigheder m.v. i ejendommene, dels til at påse, at der ikke opstår forhold i strid med lovgivningen.

Udarbejdelsen af den matrikulære sag er derfor væsentlig enklere end ved almindelige matrikulære forandringer som følge af private aftaler. Til gengæld er der ofte tale om sager af et meget betydeligt omfang, fordi mange arealforandringer behandles i den samme sag.

Den matrikulære sag skal kun indeholde dokumentation for, at de ansøgte forandringer er besluttet ved ekspropriation eller jordfordelingskendelse, en skematisk redegørelse for forandringerne og de nødvendige teknisk-matrikulære sagsdokumenter (kort og opmålingsdokumenter).

Også den tinglysningsmæssige berigtigelse er enklere end ved udstykning og lignende.

Det bemærkes i relation til den følgende beskrivelse, at der kan være mindre forskelligheder i den arbejdsgang, som kommissariaterne for henholdsvis Jylland og Øerne anvender.

4.2. Ekspropriation efter ekspropriationsprocesloven.

4.2.1. Proceduren indtil der er meddelt ekspropriationsbe- myndigelse.

- Ekspropriationssagen indledes med, at anlægsmyndigheden udarbejder et projekt og derefter anmoder ministeriet for offentlige arbejder om at foretage ekspropriation.

- Hvis ministeriet finder, at der ikke er noget formelt til hinder for ekspropriation, videregives anmodningen til det pågældende kommissariat.
- Ekspropriationskommissionen afholder efter fornøden indvarsling af ejere og brugere m.v. en besigtigelsesforretning og de nødvendige forhandlingsmøder.
- Når projektet er vedtaget af kommissionen, træffer ministeren beslutning om meddelelse af ekspropriationsbemyndigelse.

4.2.2. Forarbejder til ekspropriationsforretningen.

- Der udføres en planbogsmåling og udarbejdes et planbogs-kort. Arbejdet udføres af anlægsmyndigheden i samarbejde med landinspektøren. Landinspektøren indestår for kortets matrikulære og ejendomsretlige indhold.
- Landinspektøren indhenter skatte- og vurderingsattester for de berørte ejendomme fra kommunen og tingbogsattester fra tinglysningskontoret.
- Landinspektøren udarbejder herefter en ekspropriationsplan. På grundlag af denne foretages en foreløbig arealberegning for eksproprierede arealer, servitutbelagte arealer o.s.v., og anlægsmyndigheden udarbejder en skematisk arealfortegnelse, der indeholder oplysning om ejendommenes løbenumre, ejernes navne og stillinger, omtrentlige arealstørrelser, ændringer i adgangsforhold o.s.v.
- Herefter indhenter landinspektøren oplysning hos vurderingsmyndighederne om grundværdi for arealer, der skal afstås, og udfærdiger en ejendoms- og ekspropriationsbeskrivelse for hver enkelt ejendom.

4.2.3. Ekspropriationsforretningen og dertil knyttede procedurer.

- Efter fornøden indvarsling af ejere og brugere m.fl. afholder kommissionen en ekspropriationsforretning, hvor der tages endelig stilling til forretningens gennemførelse. Der føres en protokol over forretningen med oplysning om forandringerne for hver enkelt ejendom, herunder om eventuelle rettigheder, der skal hvile på de eksproprierede arealer.
- Meddelelse om ekspropriationsbeslutningens indhold sendes til de berørte parter.
- Umiddelbart efter afholdelsen af en ekspropriationsforretning drager kommissarius omsorg for en foreløbig tinglysning af ekspropriationsindgrebet på de berørte ejendomme. Det sker ved fremsendelse af en fortegnelse med omtrentlig angivelse af ekspropriationens omfang til tinglysningsdommeren. Fortegnelsen kan eventuelt vedlægges et tinglysningsrids, der viser beliggenheden af anlægget m.v. på de berørte ejendomme. Fortegnelsen indføres i tingbogen for de pågældende ejendomme under byrder uden fastsættelse af frist til matrikulær berigtigelse, jf. afsnit 3.4. Fortegnelsen indeholder oplysning om, til hvem henvendelse kan rettes vedrørende ekspropriationsindgrebet.
- Snarest efter ekspropriationsbeslutningen sendes en fortegnelse over ekspropriationen til vurderingsmyndighederne med anmodning om omvurdering af ejendomme, der har afstået og/eller modtaget areal under forretningen.

4.2.4. Behandlingen af den matrikulære sag indtil den er indsendt til matrikeldirektoratet.

- Når anlægsmyndigheden overfor kommissarius og/eller landinspektøren har afgivet meddelelse om afsætning af anlæggets grænser, jf. § 3 i cirkulære af 28. april 1986, iværksætter den ledende landinspektør (der har det direk-

te ansvar for et ekspropriationsanlægs hele matrikulære berigtigelse) endelig afmærkning og indmåling af nye skel og arealberegning. Landinspektøren udarbejder måleblad, hovedkort o.s.v. som i en almindelig matrikulær sag. Det er ikke et krav, at der skal udarbejdes parcelkort for arealer med eget matr.nr., der skifter ejer, jf. tinglysningsbekendtgørelsens § 36.

- Sagen forelægges ikke for kommunalbestyrelsen efter reglerne i § 8 i udstykningsloven, idet kommunalbestyrelsen på anden måde har haft lejlighed til at tage stilling til sagen.
- Den ledende landinspektør fremsender sagen til matrikeldirektoratet gennem kommissarius med anmodning om matrikulær berigtigelse og med anmodning om, at der udarbejdes en tinglysningsfortegnelse over arealer, der overdrages, og som har eller får tildelt eget matr.nr. Der udarbejdes således ikke tinglysningsfortegnelse over arealer, der inddrages under tilgrænsende matr. nre., eller over arealer, der afgives til offentlig vej. Ved ekspropriation til jernbane udarbejdes tinglysningsfortegnelse også for arealer, der afgives til anlægget, idet det er almindeligt, at der tinglyses adkomst til banearealet. Tinglysningsfortegnelsen udarbejdes i visse tilfælde af den ledende landinspektør. Det er f.eks. tilfældet for arealer beliggende i Københavns kommune, og det kan også være tilfældet i ekspropriationssager vedrørende en enkelt ejendom. I Sønderjylland omfatter tinglysningsfortegnelsen arealer, der afstås til offentlig vej, idet offentlige veje her registreres ved matr.nr.

4.2.5. Matrikeldirektoratets behandling af sagen.

- Matrikeldirektoratet foretager en vis teknisk gennemgang af sagen. Register og matrikelkort ajourføres med hensyn til forandringerne, og eventuel tinglysningsfortegnelse udarbejdes. Fortegnelsen skal indeholde oplysning om ejendommens løbenummer i ekspropriationssagen, om hvilket

matr.nr. arealet er udskilt fra, om navn på hidtidig og fremtidig ejer, om arealets størrelse og om dets nye matrikelbetegnelse. I visse tilfælde gives desuden oplysning om arealets fremtidige anvendelse.

- Matrikeldirektoratet sender meddelelse om forandringerne i matriklen til kommissariatet (bilagt eventuel tinglysningsfortegnelse) samt til landinspektøren, tinglysningsdommeren og kommunalbestyrelsen. Med meddelelsen til kommunalbestyrelsen følger kopi af sagens hovedkort til brug for vurderingsmyndighederne.

4.2.6. Proceduren efter den matrikulære berigtigelse.

- Nogle tinglysningskontorer indfører straks forandringerne i tingbogen i overensstemmelse med meddelelsen fra matrikeldirektoratet. Den foreløbige tinglysning i byrderubriken om ekspropriationen kan først slettes, når samtlige dokumenter til den endelige tinglysningsmæssige berigtigelse er modtaget fra kommissarius, jf. nedenfor. Andre tinglysningskontorer lader meddelelsen fra matrikeldirektoratet afvente de manglende dokumenters fremsendelse fra kommissariatet. Dette skal ske snarest muligt, jf. § 6, stk. 2, i cirkulæret af 28. april 1986, og sker normalt indenfor 3 måneder efter meddelelsen om den matrikulære berigtigelse. Adkomst og eventuelle servitutter indføres i overensstemmelse med oplysningerne i tinglysningsfortegnelsen eller det særlige servitutdokument.
- Den kommunale administration berigtiger ejendomsstamregistret med hensyn til forandringerne i overensstemmelse med meddelelsen fra matrikeldirektoratet og videregiver meddelelse og kopi af hovedkort til vurderingssekretariatet. Samtidig slettes de oplysninger om ekspropriation, som er anført i ejendomsregistret (ESR).
- Når kommissarius har modtaget meddelelsen om de matrikulære forandringer, sender han sagen til den ledende landinspektør.
- Landinspektøren foretager supplering af planer (og er-

statningsberegning m.v.), indhenter oplysning fra tinglysningskontoret om, hvilke servitutter der hviler på de berørte ejendomme (ajourføring af tidligere indhentede tingbogsoplysninger), og udarbejder servitutrederegørelse og servitutrids i det omfang, disse ikke allerede er udarbejdet på et tidligere tidspunkt under sagens ekspedition. Med dette materiale sendes sagen påny til kommissariatet.

- Kommissariatet drager omsorg for tinglysning af eventuelle adkomster og for, at der sker tinglysning af de ved ekspropriationen pålagte servitutter og aflysning af såvel den foreløbige tinglysningsfortegnelse som af servitutter, der - bortset fra de af reglen i § 25, stk. 1, i ekspropriationsprocesloven omfattede tilfælde - er bortfaldet ved ekspropriationen. Kommissariatet udarbejder endvidere en fortegnelse over de servitutter på eksproprierede arealer, der skal opretholdes uanset den skete ekspropriation, jf. den anførte bestemmelse i stats-ekspropriationsloven, og redegør over for tinglysningsdommeren for fordeling af servitutter i de tilfælde, hvor et matr.nr. er blevet delt ved ekspropriationen.

I de tilfælde (især særskilte sager vedrørende en enkelt ejendom), hvor en fortegnelse til brug ved tinglysning af adkomst er udarbejdet af den ledende landinspektør i stedet for som normalt af matrikeldirektoratet, skal kommissarius, forinden tinglysning kan ske, påføre fortegnelsen en erklæring om, at det pågældende areal ikke udgør en del af en samlet fast ejendom, jf. § 36 i tinglysningsbekendtgørelsen. Hvis der er behov for at tinglyse servitutter og byrder på matr.nre., der ikke er optaget i tinglysningsfortegnelsen, udarbejdes der et særligt dokument, jf. tinglysningsbekendtgørelsens § 37.

Når tinglysning er sket, og kommissariatet har modtaget sagens dokumenter tilbage fra tinglysningskontoret, bliver adkomstfortegnelsen sendt til de nye ejere, og de forskelli-

ge servitutdokumenter tilsendt vedkommende påtageberettigede.

4.3. Ekspropriationer efter lov om offentlige veje.

4.3.1. Procedurerne indtil afholdelse af åstedsforretning.

- Sagen indledes med, at vejbestyrelsen lader et projekt udarbejde.
- Der udføres forarbejder svarende til beskrivelsen i afsnit 4.2.2. (Ledende landinspektør medvirker ikke).
Reglerne i cirkulæret af 19. februar 1973 om udfærdigelse af planbogskort gælder kun for ekspropriationer efter ekspropriationsprocesloven.

4.3.2. Åstedsforretningen og de dertil knyttede procedurer.

- Kommunalbestyrelsen lader efter fornøden indvarsling af ejere og brugere m.fl. en åstedsforretning afholde.
- Tidligst 3 uger efter åstedsforretningen træffer kommunalbestyrelsen beslutning om, hvorvidt og i bekræftende fald hvorledes ekspropriationen skal gennemføres.

4.3.3. Procedurerne efter kommunalbestyrelsens beslutning om ekspropriation.

- Den videre fremgangsmåde svarer til beskrivelsen i afsnit 4.2.3. - 4.2.5. med følgende afvigelser:
- Tinglysningen af ekspropriationen som byrde på de berørte ejendomme sker med frist til endelig matrikulær berigtigelse.
- Landinspektøren skal udarbejde parcelkort efter de almindeligt gældende regler i udstykningsbekendtgørelsen. Desuden skal der med den matrikulære sag indsendes servituterklæring for eksproprierede arealer, som afskæres

af anlægget og overtages af det offentlige, eller som inddrages under tilgrænsende matr.nre.

- Landinspektøren forelægger sagen for kommunalbestyrelsen, jf. § 8 i udstykningsloven. Det grønne skema, der ellers er obligatorisk i sager om udstykning m.v., anvendes ikke.
- Meddelelsen om forandringerne i matriklen sendes til landinspektøren (sammen med eventuel tinglysningsfortegnelse og attesterede parcelkort), til tinglysningsdommeren (sammen med landinspektørens servituterklæring) og til kommunalbestyrelsen.
- Landinspektøren/kommunens advokat/kommunen selv sender tinglysningsfortegnelsen til kommunens vurderingssekretariat til påtegning efter udstykningslovens § 11.
- Landinspektøren/advokaten/kommunen fremsender tinglysningsfortegnelsen samt parcelkort til tinglysningsdommeren.
- Tinglysningsdommeren anmoder landinspektøren om at ajourføre servituterklæringen.

4.4. Jordfordelingssager.

4.4.1. Procedurerne indtil der er afsagt foreløbig kendelse.

- Sagen indledes normalt med, at en kreds af lodsejere henvender sig til jordfordelingskontoret med anmodning om gennemførelse af en jordfordeling.
- Ved jordbrugskommissionens foranstaltning afholdes efter fornøden indvarsling et lodsejermøde, hvor der redegøres for fremgangsmåden ved jordfordeling og nedsættes et lodsejerudvalg.
- Jordfordelingskontoret anmoder en landinspektør om at udarbejde en jordfordelingsplan.
- I sager, hvor der foretages vurdering til fastsættelse af jordernes ombytningsværdi, sker vurdering efter indvarsling af to lokalkendte, landbrugskyndige mænd samt af den af jordfordelingskontoret udpegede landinspektør,

der leder forretningen.

- Når jordfordelingsplanen er godkendt, afsiger kommissionen en foreløbig kendelse om, at planen skal gennemføres.
- Den foreløbige kendelse lyses som byrde på de ejendomme, der afgiver areal. Der sættes ikke frist til matrikulær berigtigelse.

4.4.2. Procedurene indtil der er afsagt endelig kendelse.

- Jordfordelingskontoret anmoder landinspektøren om at udarbejde den matrikulære sag.
- Landinspektøren foretager afsætning og afmærkning af de nye skel i marken, indmåler skellene m.v. og udarbejder dokumenterne til den matrikulære sag i overensstemmelse med reglerne i udstykningsbekendtgørelsen. Parcelkort skal - medmindre andet er bestemt ved rekvisitionen - kun udarbejdes i tilfælde, hvor et matr.nr. (bestående eller nyt) overdrages som en selvstændig ejendom eller til forening med en ejendom, der ikke er omfattet af kendelsen. Der er fastsat særlige retningslinier med henblik på forenkling af noteringen i matrikel og tingbog. Den skematiske redegørelse skal således udarbejdes på et særligt skema, så kopi af redegørelsen kan anvendes som grundlag for noteringen i tingbog og af jordfordelingskontoret overfor vurderingsmyndigheder, lodsejere og panthavere m.fl. På skematisk redegørelse skal angives, hvilke matr.nre. der på grundlag af ejendomsattesten skal samnoteres. (De særlige jordfordelingskort er nu afskaffet). Der skal til brug for kommissionen ved afsigelse af den endelige kendelse vedlægges erklæring fra kommunalbestyrelsen og amtsråd m.v. efter reglerne i kontrolcirkulæret, og der skal i en særlig redegørelse gives oplysning om fredskov eller fredskovspligtige arealer, idet forhold, der vedrører skovmyndighederne, forhandles fra jordfordelingskontoret.
- Den matrikulære sag indsendes af landinspektøren til

jordfordelingskontoret.

- Når kommissionen har afsagt endelig kendelse, sendes sagen med jordfordelingskontorets bemærkninger til matrikeldirektoratet. Ved kendelsen er der taget stilling til forholdet til anden lovgivning.

4.4.3. Procedurerne ved matrikeldirektoratets behandling af sagen.

- Matrikeldirektoratet foretager en vis teknisk gennemgang af sagen. Register og matrikelkort ajourføres med hensyn til forandringer.
- De nye matr.nre. anføres i den skematiske redegørelse og på parcelkortene, og den skematiske redegørelse ajourføres til approbationsdatoen.
- Meddelelse om forandringerne i matriklen sendes til jordfordelingskontoret, tinglysningsdommeren og kommunalbestyrelsen. Kopi af den ajourførte skematiske redegørelse og af hovedkortene medsendes til kommunalbestyrelsen til brug for vurderingsmyndighederne. Jordfordelingskontoret får tilsendt ajourført skematisk redegørelse, ajourført hovedkort samt de attesterede parcelkort.

4.4.4. Procedurerne efter den matrikulære berigtigelse.

- Tinglysningskontoret foretager notering i tingbogen i overensstemmelse med matrikeldirektoratets meddelelse. Nogle tinglysningskontorer indfører dog først forandringerne i tingbogen, når de modtager den endelige kendelse og servituterklæringen til tinglysning fra jordfordelingskontoret. Den foreløbige tinglysning i byrderubrikken kan først slettes, når samtlige dokumenter til den endelige tinglysningsmæssige berigtigelse er modtaget fra jordfordelingskontoret.
- Jordfordelingskontoret fremsender den endelige kendelse, kopi af den skematiske redegørelse og approbationsskri-

velsen samt landinspektørens servituterklæring til tinglysningskontoret.

- Den kommunale administration berigtiger ejendomsstamregistret med hensyn til forandringerne i overensstemmelse med meddelelsen om de matrikulære forandringer og videregiver meddelelsen og kopien af jordfordelingskortet til vurderingssekretariatet.
- Jordfordelingskontoret giver hver enkelt lodsejer meddelelse om forandringerne for hans ejendom. Eventuelt parcelkort medsendes.

BILAG 8.

SAMMENLÆGNING.

1. Indledning
2. Reglernes historiske udvikling
3. De gældende regler
4. Fremgangsmåden
 - 4.1. Indledning
 - 4.2. Sammenlægning efter ansøgning
 - 4.3. Sammenlægning som betingelse for udstykning
 - 4.4. Ex officio sammenlægning
5. Reglerne i Københavns og Frederiksberg kommuner

Bilag 8

Sammenlægning.

1. Indledning.

Begrebet sammenlægning i udstykningslovens § 13, stk. 1, omfatter dels tilfælde, hvor arealer, der i matriklen er anført under flere matr.nre., sammenlægges til ét matr. nr., dels tilfælde hvor flere matr.nre. ved notering anføres som en samlet fast ejendom. Begge tilfælde behandles i dette bilag.

2. Reglernes historiske udvikling.

De første lovbestemmelser om sammenlægning stammer fra slutningen af 1700-tallet, og de vedrørte landbrugsjorder. I forskellige forordninger og plakater blev reglerne skærpet i løbet af 1800-tallet, og i den første egentlige udstykningslov fra 1897 var der bestemmelser om, at sammenlægning af landbrugsjorder ikke kunne ske uden matrikeldirektoratets tilladelse. Loven omtalte derimod ikke direkte sammenlægning af andre jorder. At disse jorder dog ikke frit kunne sammenlægges, men også krævede matrikeldirektoratets godkendelse, fremgik af lov om købstædernes kommuneskat, 1863.

Ved udstykningslovene af 1906 og 1925 skete kun få ændringer af bestemmelserne om sammenlægning. De væsentligste nyskabelser var bestemmelser om, hvilke dokumenter m.v. der skulle medfølge en ansøgning om sammenlægning af landbrugsjorder.

I forbindelse med tinglysningslovens ikrafttræden udkom cirkulære nr. 30 af 4. april 1927 om udstykning og sammenlægning. Heri var der i overensstemmelse med reglerne i tinglysningslovens § 21 optaget bestemmelser om, at sammenlægningssager skulle vedlægges attest fra dommeren vedrørende

panteforhold. Reglerne blev udbygget ved cirkulære nr. 304 af 9. december 1933. Her blev det med henblik på "forenkling af matriklen" henstillet til landinspektørerne at søge sammengrænsende matr.nre., hvorfra der skulle fraskilles areal, sammenlagt inden udstykningen. Som noget nyt skulle ejeren nu erklære, at han var bekendt med, at de tinglyste hæftelser fremover ville brede sig til hele den sammenlagte ejendom (tinglysningslovens § 24).

Ved ændringen af udstykningsloven i 1949 fik bestemmelserne om sammenlægning en udformning, der stort set er identisk med de nugældende bestemmelser. Loven (§§ 12 - 14) og den tilhørende bekendtgørelse (nr. 424 af 24. september 1949, §§ 48 - 50) fastlagde således nærmere regler for, hvilke fysiske betingelser der skulle være opfyldt og for, hvilke dokumenter der skulle medsendes ved indsendelse af en sag om sammenlægning af flere matr.nre. De landbrugspolitiske sammenlægningsbestemmelser blev overført til landbrugslovgivningen.

3. De gældende regler.

Tinglysningslovens § 21 fastsætter betingelserne for, at der kan ske sammenlægning af matr.nre., der tilhører samme ejer. Bestemmelserne vedrører panteforholdene (ikke servitutforhold). Sammenlægning kan efter tinglysningslovens bestemmelser ske,

- hvis de matrikulære enheder er ensartet behæftet, eventuelt ubehæftede,
- hvis kun en af enhederne er behæftet, eller,
- hvis der har fundet et opgør sted, hvorved hæftelsernes indbyrdes prioritet i den fremtidige ejendom er blevet fastlagt.

Regler for udarbejdelsen af sager om sammenlægning findes i udstykningsbekendtgørelsens kap. 14:

Kapitel 14

Sammenlægningssager

§ 30. Ansøgning om sammenlægning af flere matr. nre. til et skal vedlægges:

- 1) skematisk redegørelse, jfr. § 24,
- 2) hovedkort, jfr. § 18,
- 3) ejendomsattester, jfr. udstykningslovens § 42,
- 4) attest fra dommeren om, at adkomst- og panteforhold ikke er til hinder for sammenlægningen, jfr. tinglysningslovens § 21. Attesten skal desuden oplyse, hvem der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over matrikelnumrene, samt om nogle af numrene er ubehæftede og i så fald hvilke,
- 5) erklæring fra ejeren om, at han ønsker matrikelnumrene sammenlagt og, hvis ubehæftede matr.nre. skal sammenlægges med behæftede, at han er bekendt med, at sammenlægningen medfører, at de tinglyste pantehæftelser vil komme til at omfatte hele den fremtidige ejendom, jfr. tinglysningslovens § 24,
- 6) evt. oversigtskort, jfr. § 20, og
- 7) erklæring fra kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Det er en forudsætning for sammenlægning, at de matr.nre., der ønskes sammenlagt, grænser sammen. Numrene må som regel ligge i samme sogn og kommune. Landinspektøren skal påse, at der ikke ved sammenlægning slettes skel, som har praktisk betydning, f. eks. skel, der falder sammen med servitutgrænser eller grænser for brugsrettigheder. Hvis behæftede matr. nre. sammenlægges med ubehæftede, benyttes et af de behæftede numre som fremtidig matrikelbetegnelse.

Stk. 3. Hvis en vej ved slettelse af skel på matrikelkortet vil komme til at ende blindt i en lod, skal vejen enten søges slettet eller, hvis den er til brug for anden ejendom, søges optaget i sin fulde udstrækning over lodden. Ved optagelse eller slettelse af vej skal reglerne i §§ 46 og 47 anvendes.

§ 31. Ansøgning om sammenlægning af flere matr. nre. til en samlet fast ejendom skal vedlægges:

- 1) skematisk redegørelse, jfr. § 24,
- 2) ejendomsattester, jfr. udstykningslovens § 42,
- 3) attest fra dommeren om, at adkomst- og panteforhold ikke er til hinder for sammenlægningen, jfr. tinglysningslovens § 21. Attesten skal desuden oplyse, hvem der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over matrikelnumrene, samt om nogle af numrene er ubehæftede og i så fald hvilke,
- 4) erklæring fra ejeren om, at han ønsker matrikelnumrene sammenlagt og, hvis ubehæftede matr.nre. skal sammenlægges med behæftede, at han er bekendt med, at sammenlægningen medfører, at de tinglyste pantehæftelser vil komme til at omfatte hele den fremtidige ejendom, jfr. tinglysningslovens § 24,
- 5) evt. oversigtskort, jfr. § 20, og
- 6) erklæring fra kommunalbestyrelsen.

Reglerne i § 30 vedrører sammenlægning af flere matr.nre. til ét matr.nr. Ved en sådan sammenlægning kan der enten være tale om, at matr.nre., der hidtil hver for sig har udgjort en samlet fast ejendom, nu sammenlægges til én samlet fast ejendom, eller der kan være tale om sammenlægning af matr.nre. indenfor samme ejendom til ét matr.nr.

Reglerne i § 31 om sammenlægning af flere matr.nre. til en samlet fast ejendom vedrører derimod altid sammenlægning af flere samlede faste ejendomme til én ejendom ved en notering i matriklen. De anvendes, når der er tale om ikke sammengrænsende matr.nre., eller når der er noget til hinder for, at matrikelskel bortfalder, jf. udstykningsbekendtgørelsens § 30, stk. 2.

Hvis der i sammenlægningen indgår ubehæftede matr.nre., medfører sammenlægningen, at de tinglyste pantehæftelser vil komme til at omfatte hele den fremtidige ejendom, jf. bekendtgørelsens § 31, nr. 4.

Sammenlægning er reguleret af bestemmelserne i landbrugsloven og i loven om arbejderboliger på landet. Dette fremgår direkte af udstykningslovens § 12. Herudover er der ikke direkte bestemmelser om sammenlægning i den arealregulerende lovgivning, men kommunalbestyrelserne kan i medfør af kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 3, i en lokalplan optage bestemmelser om ejendommens størrelse og afgrænsning. Også bestemmelser i andre planer, der er fastsat i medfør af lovgivningen, kan i visse tilfælde være til hinder for sammenlægning.

Sager om sammenlægning er ikke omfattet af bestemmelserne i udstykningslovens § 2 om udstykningskontrol.

4. Fremgangsmåden.

4.1. Indledning.

Sammenlægning foretages

- efter ansøgning,
- som betingelse for at tillade en udstykning,
- ex officio ved matrikeldirektoratets foranstaltning.

4.2. Sammenlægning efter ansøgning.

4.2.1. Procedurerne indtil sagen er indsendt til matrikel- direktoratet.

- Ejeren henvender sig (ikke en pligt) til en praktiserende landinspektør med sit ønske og afgiver erklæring om, at sammenlægningen ønskes foretaget.
- Landinspektøren indhenter attest fra dommeren om, at adkomst og panteforhold ikke er til hinder for sammenlægningen.
- Landinspektøren udarbejder den matrikulære sags øvrige dokumenter, jf. §§ 30 og 31 i udstykningsbekendtgørelsen. Er der tale om sammenlægning af et behæftet matr. nr. med ubehæftede matr.nre. til ét matr.nr. bibeholdes normalt det behæftede matr.nr. som fremtidig ejendomsbetegnelse af hensyn til pantedokumenterne.
- Hvis der er tale om sammenlægning af landbrugsejendomme, må landinspektøren desuden oplyse sagen i overensstemmelse med de regler der er udstedt i medfør af landbrugsloven (bekendtgørelse nr. 426 af 1. juli 1986 om ansøgninger i h.t. landbrugsloven).
- Landinspektøren indhenter kommunalbestyrelsens erklæring og indsender sagen til matrikeldirektoratet.

4.2.2. Procedurerne ved matrikeldirektoratets behandling af sagen.

- Matrikeldirektoratet foretager en formel gennemgang af sagen og et vist teknisk gennemsyn.
- Register og matrikelkort ajourføres.
- Der sendes meddelelse om sammenlægningen og de deraf foranledigede forandringer til landinspektør, tinglysningsdommer og kommunalbestyrelse. Med meddelelsen til kommunalbestyrelsen følger kopi af eventuelt hovedkort til brug for vurderingsmyndighederne.

4.2.3. Procedurerne efter den matrikulære berigtigelse.

- Landinspektøren sender matrikeldirektoratets meddelelse til rekvirenten.
- Tinglysningskontoret indfører forandringerne i tingbogen. Hvis en selvstændig ejendom er udgået ved sammenlægningen udtages ejendomsbladet for denne ejendom, og servitutter og pantehæftelser overføres til ejendomsbladet for den modtagende ejendom.
- Den kommunale administration ajourfører ejendomsstamregistret og giver meddelelse til vurderingssekretariatet. Kopi af eventuelt hovedkortet medfølger.

4.3. Sammenlægning som betingelse for udstykning.

Det er almindeligt, at andre myndigheder i forbindelse med behandling af udstykningssager efter den arealregulerende lovgivning (bebyggelsesregulerende bestemmelser, vejlovgivning, zonelov o.s.v.) betinger deres tilladelse af, at der sker sammenlægning. I disse sager vil betingelsen være klarlagt, inden udstykningssagen indsendes til matrikeldirektoratet, og ansøgningen om udstykning kan derfor også indeholde ansøgning om sammenlægning. Hvis der er tale om en sammenlægning, der kan foretages forud for udstykningen,

følges procedurerne, som er beskrevet i afsnit 4.2. i dette bilag. Er der derimod tale om en sammenlægning, der forudsætter foreløbig deling, anvendes procedurerne, som er beskrevet i afsnit 4 i bilag 2.

4.4. Ex officio sammenlægning.

4.4.1. Generelle bemærkninger.

Sammenlægning sker i visse tilfælde på matrikeldirektoratets initiativ i forbindelse med nymålinger til fremstilling af nye matrikelkort.

Desuden foretager matrikeldirektoratet sammenlægning i forbindelse med sager, der ekspederes som foreløbige delinger (se bilag 2, afsnit 4.2.). Af ressourcemæssige grunde foretages sådanne sammenlægninger ikke for tiden.

De her nævnte former for sammenlægning vedrører almindeligvis sammenlægning af matr.nre. indenfor en bestående ejendom med henblik på forenkling af den pågældende ejendoms matrikulære betegnelse. Forenkling af ejendomsbetegnelserne har haft ret høj prioritet gennem årene, og det har haft støtte fra tinglysningsmyndigheder, vurderingsmyndigheder, låneinstitutter o.s.v. Af ressourcemæssige årsager har matrikeldirektoratet dog periodevis ikke foretaget sammenlægning på eget initiativ.

I det følgende anføres kun de procedurer, der adskiller sig fra beskrivelsen i afsnit 4.2.

4.4.2. Sammenlægning i forbindelse med nymåling.

- Ved sammenlægninger i forbindelse med nymåling vurderer matrikeldirektoratet ud fra foreliggende kort- og registeroplysninger, hvilke matr.nre. der eventuelt kan sam-

menlægges. Der medvirker normalt ikke praktiserende land-inspektør.

- Matrikeldirektoratet sender en fortegnelse over disse matr.nre. til tinglysningsdommeren med anmodning om, at der udstedes dommerattest om, at adkomst- og panteforhold ikke er til hinder for sammenlægningen. Samtidig udbedes dommerens vurdering af, om der er servitutter, der er til hinder for sammenlægningen, jf. bestemmelsen i udstykningsbekendtgørelsens § 30, stk. 2.
- En kopi af listen sendes samtidig til kommunalbestyrelsen med anmodning om oplysning om ejernes navne og adresser.
- Lodsejerne orienteres om de påtænkte sammenlægninger inden for deres ejendomme, og de anmodes om at reagere overfor matrikeldirektoratet, hvis de ikke ønsker sammenlægningen foretaget. (Hvis en lodsejer protesterer opgives sammenlægningen).
- Kommunalbestyrelsen høres ikke om sammenlægningen.
- Ejerne får meddelelse om sammenlægningen.

4.4.3. Sammenlægning i forbindelse med foreløbig deling.

I forbindelse med foreløbig deling (se bilag 2) foregår der en mellemliggende ekspedition i matrikeldirektoratet, hvor det areal, som skal fraskilles, tildeles eget matr.nr. Når denne deling er sket, sender matrikeldirektoratet meddelelse til ansøger, tinglysningsdommer og kommunalbestyrelse om forandringerne i sælgers ejendom og om betingelserne for, at der kan meddeles udstykningsapprobation. Det er således en betingelse, at det nye matr.nr. kan sammenlægges med købers ejendom enten ved at blive noteret som hørende til denne ejendom eller ved at blive sammenlagt med et matr.nr. i købers ejendom til et matr.nr. Matrikeldirektoratet har i disse sager praktisk mulighed for at foretage yderligere sammenlægning af matr.nre. indenfor købers ejendom uden at skulle foretage selvstændige undersøgelser.

Oplysning om den påtænkte sammenlægning af matr.nre. medtages i den foreløbige approbationsskrivelse, så den pågældende ejer har mulighed for at reagere.

Den dommerattest, der er en betingelse for, at matrikeldirektoratet kan foretage udstykning af arealet og sammenlægge det med købers ejendom, er samtidig det tilstrækkelige grundlag for den yderligere sammenlægning af matr.nre. inden for købers ejendom.

Matrikeldirektoratet foretager ikke undersøgelse af om sammenlægningen vil medføre, at skel, der har betydning som servitutgrænser vil bortfalde, men landinspektøren har mulighed for at reagere.

5. Reglerne i Københavns og Frederiksberg kommuner.

Udstykningslovens §§ 12-14 gælder ikke i Københavns- og Frederiksberg kommuner. Sammenlægning i de 2 kommuner sker som i det øvrige land under iagttagelse af reglerne i tinglysningslovens §§ 21 og 24 og i praksis følges således i det væsentlige samme fremgangsmåde i hele landet.

BILAG 9.

UDSKIFTNING.

1. Indledning
2. Gældende regler

Udskiftning.

1. Indledning.

Dette bilag vedrører sager om udskiftning af matr.nre., som ved matrikuleringen henlå i fællesskab mellem ejerne af flere ejendomme i ejerlavet. Det drejer sig især om skovenge, overdrev, tørvemoser, klitter samt grus-, sand- og lergrave.

I Københavns- og Frederiksberg kommuner og i Sønderjylland findes ikke fælleslodder af denne art.

2. Gældende regler.

Reglerne i udskiftningsforordningen af 23. april 1781 er fortsat gældende, og reglerne i udstykningsbekendtgørelsens § 34 er udarbejdet i overensstemmelse med forordningens regler. For tørvemoser må udskiftning dog ske efter reglerne i indenrigsministeriets bekendtgørelse af 19. juli 1859. Det fremgår af udskiftningsforordningen fra 1781, at der ikke må stiftes nye fælleslodder.

Kapitel 17 *Udskiftningssager*

§ 34. Hvis ejerne af et matr. nr., der ved matrikuleringen henlå i fællesskab, ønsker at dele denne fælleslod i parceller, der svarer til deres ideelle andele, må delingen ske ved udskiftning, jfr. udskiftningsforordningen af 23. april 1781.

Stk. 2. Så længe andelene i en fælleslod ikke er fraskilt de matr. nre., hvortil de i sin tid er henlagt, antages de at være sikret samme adkomst- og panteforhold som hovedejendommene, medmindre særlige forhold taler derimod, jfr. udstykningslovens § 1, stk. 3. Ved udskiftning vil hver enkelt ejer i medfør af sin hidtidige adkomst blive ejer af den parcel, der udlægges som vederlag for hans tidligere andel.

Stk. 3. Hvis en andel i en fælleslod ifølge matriklen hører til et matr. nr., vil den par-

cel, der ved udskiftningen udlægges svarende til den hidtidige andel, blive noteret som en samlet fast ejendom sammen med det matr. nr., som andelen hørte til. Hvis parcellen skal afhændes, må der derfor samtidig ansøges om udstykning. Parcellskøde kan efter udstykningen udstedes af ejeren af det matr. nr., hvortil andelen hørte.

Stk. 4. Hvis en del af en fælleslod ønskes udlagt til en af ejerne som vederlag for hans hidtidige ideelle andel, må det ske ved en partiel udskiftning. Hvis en andel af en fælleslod uden udskiftning tidligere er udlagt som en afgrænset parcel i marken, og ejeren af andelen nu ønsker at afhænde parcellen, må den søges udskiftet og samtidig fraskilt det matr. nr., hvortil den hører, jfr. stk. 3.

Stk. 5. Ansøgning om udskiftning af andele i en fælleslod skal vedlægges:

- 1) skematisk redegørelse, jfr. § 24. For hver parcel skal oplyses, om den er udlagt som vederlag for en andel, der hører til en bestemt ejendom, eller om den er udlagt som vederlag for en andel, der tidligere har hørt til en bestemt ejendom og da hvilken,
- 2) hovedkort, jfr. § 18,
- 3) parcelkort, jfr. § 19,
- 4) måleblad, jfr. § 21,
- 5) ejendomsattester, jfr. udstykningslovens § 42,
- 6) overenskomst mellem ejerne af andelene om udskiftningen eller, hvis der er tale om offentlig udskiftning, en bekræftet udskrift af landvæsenskommissionens protokol,
- 7) erklæring fra samtlige ejere af andele i fællesloddet om, at de godkender delingen og de nye skel, som de er afmærket i marken, jfr. § 29, stk. 1, i udskiftningsforordningen,
- 8) opmålings- og beregningsdokumenter efter §§ 22 og 23, og
- 9) erklæring fra kommunalbestyrelsen.

Stk. 6. Fraskillelse af en i marken afgrænset parcel af en fælleslod må gennemføres som udstykning, når alle hidtidige ejere af andele i fællesloddet fortsat skal have andel i restparcellen i samme forhold som hidtil i hele fællesloddet, jfr. § 26, stk. 2.

Stk. 7. Inden der kan ske overdragelse af en ideel andel i en fælleslod, må andelen

søges udstykket fra den samlede faste ejendom, som den hører til, jfr. § 28, stk. 1.

Stk. 8. Hvis ejerne af en ejendom i sameje ønsker at dele ejendommen i forhold til hver ejers anpart, kan delingen ikke ske ved udskiftning, men må søges gennemført som udstykning. Ejerforholdet ordnes ved, at hver enkelt medejer får sin del tilskødet af samtlige parthavere (ejere).

Stk. 9. Udskiftning af tørvemoser må foretages efter reglerne i indenrigsministeriets bekendtgørelse af 19. juli 1859. Hvis samtlige ejere af andele er enige om det, kan der dog benyttes en anden fremgangsmåde.

Stk. 10. Ved udskiftning af gadejord og fælles grus-, sand- og lergrave samt andre fællesarealer, for hvilke udskiftningsforordningen af 23. april 1781 ikke gælder, kan bestemmelserne i denne paragraf anvendes i det omfang, forholdene tillader det.

BILAG 10.

FRASKILLELSE AF ANDEL I FÆLLESLOD.

1. Indledning
2. De gældende regler
3. Fremgangsmåden

Bilag 10

Fraskillelse af andel i fælleslod.

1. Indledning.

En del arealer (f.eks. skovenge, tørvemoser, grusgrave o.l.) henlå på matrikuleringstidspunktet i fællesskab (se bilag 9). En del af disse arealer er stadig i matriklen anført som fælleslodder. Andelene i en sådan fælleslod er i matriklen noteret under de matr.nre., hvortil de hørte eller nu hører, eller de kan være blevet fraskilt, så de ikke længere har tilhørsforhold til en bestemt ejendom. Andelen i en fælleslod udgør en samlet fast ejendom sammen med det matr.nr., den er knyttet til, og eventuelle andre matr.nre., der hører til ejendommen, jf. udstykningslovens § 1, stk. 3.

2. De gældende regler.

Fraskillelse af en ideel anpart i en fælleslod fra en samlet fast ejendom falder ikke ind under udstykningslovens § 1, stk. 1, da en sådan ideel andel ikke kan tildeles matr.nr. I udstykningsbekendtgørelsens § 28 henregnes anpartsfraskillelse dog alligevel under udstykning, da der er tale om fraskillelse af en del (ideel) af en samlet fast ejendom.

Det skal ifølge bestemmelsen i udstykningslovens § 10, stk. 2, fremgå af udstykningsapprobationen, hvordan der forholdes med andele i fælleslodder, når et matr.nr., hvortil der hører en sådan andel, deles ved udstykning.

Udstykningsbekendtgørelsens regler lyder sådan:

Andele i fælleslodder

§ 28. Ansøgning om udstykning, hvorved en andel i en fælleslod fraskilles en samlet fast ejendom, jfr. udstykningslovens § 1, stk. 3, skal vedlægges:

- 1) skematisk redegørelse, jfr. § 24,
- 2) ejendomsattest for den ejendom, som andelen skal fraskilles, jfr. udstykningslovens § 42, og
- 3) erklæring fra parterne om, at de bemyndiger landinspektøren til at ansøge landbrugsministeriet om udstykningen, og erklæring om, at andelen ikke er udlagt som en afgrænset parcel i marken.

Stk. 2. Ved udstykning af et matr.nr., hvortil der ifølge matriklen hører andel i en fælleslod, skal det i sagen oplyses, om andelen skal forblive ved restejendommen, følge en frastykket parcel eller fraskilles som selvstændig ejendom, jfr. udstykningslovens § 10, stk. 2. Andele i en fælleslod kan ikke deles.

3. Fremgangsmåden.

Da der ikke er tale om fraskillelse af et konkret og afgrænset areal, men alene om en ideel anpart, bliver der tale om en meget enkel fremgangsmåde, hvor der hverken er brug for markarbejder eller kortmateriale. I matriklen bliver der alene tale om en noteringsændring.

BILAG 11.

HENLÆGGELSE AF AREAL.

1. Indledning
2. Den historiske udvikling
3. De gældende regler
4. Fremgangsmåden
 - 4.1. Indledning
 - 4.2. Værdi under værdigrænsen for skelforandring
 - 4.3. Værdi over værdigrænsen for skelforandring

Bilag 11

Henlæggelse af areal.

1. Indledning.

Dette bilag omhandler sager i Københavns kommune, hvor et areal fraskilles en ejendom og samtidig "henlægges" til en tilgrænsende ejendom.

2. Den historiske udvikling.

Regler for matrikelvæsenet i Københavns kommune fandtes tidligere i byggelov for staden København. Samtidig med at kommuneplanloven og en ny byggelov for hele landet trådte i kraft den 1. februar 1977, overførtes bestemmelserne fra den københavnske byggelov til den nye byggelov eller til anden lovgivning. Bestemmelserne om matrikelvæsenet i København blev overført til udstykningsloven. Disse bestemmelser vedrørte imidlertid ikke procedureregler for udstykning eller andre matrikulære sagsarter. Af de matrikulære regler i udstykningsloven kom alene bestemmelserne i udstykningslovens § 2 til at gælde i Københavns kommune. (Lignende forhold gjorde sig gældende for Frederiksberg kommunes vedkommende).

3. De gældende regler.

De ejendomsretlige forandringer i Københavns kommune er således ikke omfattet af bestemmelserne i udstykningslovens kap. I-VII, bortset fra udstykningskontrolreglerne i lovens § 2 og bestemmelserne i §§ 42b og 42c (om ret til adgang til at foretage opmåling og om fjernelse af skelmærker m.v.).

Lovgrundlaget for forandringerne er derfor alene bestemmelserne i udstykningslovens § 2 og tinglysningslovens §§ 1,

10 og §§ 21-23. I praksis følges ved matrikulære forandringer regler, der på mange punkter ligner reglerne i det øvrige land.

Udstykningsafgiftsloven gælder ikke i Københavns kommune, men kommunen opkræver en afgift ved udstykning, der stort set svarer til udstykningsafgiften. Afgiften tilfalder kommunen. Der svares ikke afgift ved henlæggelse.

For Frederiksberg kommunes vedkommende gør tilsvarende forhold sig gældende.

Ved "henlæggelse" forstås enhver matrikulær ændring, hvorved et areal skilles fra ét matr.nr. og henlægges til et andet tilgrænsende matr.nr. Hvis et aflagt offentligt vejareal el.lign. inddrages under et tilgrænsende matr.nr., kaldes dette også "henlæggelse".

Henlæggelse dækker således følgende sagsarter i det øvrige land:

- foreløbig deling, hvor arealet grænser til købers ejendom,
- skelforandring,
- omdeling,
- matrikulering af areal under tilgrænsende matr.nr.,
- overførsel af areal til en tilgrænsende ejendom ved ekspropriation.

4. Fremgangsmåden.

4.1. Indledning.

Stadskonduktørens direktorat anvender værdigrænsen for skelforandring (bilag 4) som vejledende ved behandling af sager om henlæggelse. Henlæggelse af et areal sker således normalt uden tinglysning af adkomst på arealet, hvis arealets værdi ikke overstiger værdigrænsen for skelforandring (8000 kr.).

Hvis arealet har en større værdi, må adkomstforholdet ordnes ved tinglysning af skøde på det henlagte areal. Henlæggelse sker altid uden at arealet tildeles eget matr.nr.

4.2. Værdi under værdigrænsen for skelforandring.

Fremgangsmåden ved henlæggelse af et areal, hvis værdi ikke overstiger 8000 kr., er følgende:

- Rekvirenten henvender sig til direktoratet.
- Direktoratet forlanger erklæring fra parterne om, at de ønsker henlæggelse foretaget uden skødeskrivning.
- Direktoratet undersøger, om der er forhold i bygge- og vejlovgivning m.v., der kan være til hinder for henlæggelsen (udstykningslovens § 2), og sagen forelægges i så fald for magistraten.
- Direktoratet undersøger eventuelt i tingbogen, om uskadethedsattest kan udstedes eller beder dommeren om at udstede attest om, hvorvidt panteforholdene er til hinder for arealhenlæggelsen.
- Direktoratet afmærker de nye skel, opmåler arealer, udfører arealberegning og udarbejder en skitse over arealet.
- Hvis panteforholdene kan ordnes på grundlag af uskadethedsattest, foretager direktoratet henlæggelsen. I modsat fald sender direktoratet oplysning til rekvirenten om størrelsen af arealet og beder rekvirenten om at fremskaffe dommerattest om, at pantehaverne ved tinglyst påtegning på pantebrevene har givet tilladelse til, at arealet kan udgå af pantet for sælgers ejendom. Skitsen over arealet medsendes, for at parterne kan identificere arealet.
- Relaksationspåtegningerne på pantebrevene tinglyses på den ejendom, der skal afgive arealet, og tinglysningsdommeren udsteder attest, jf. tinglysningslovens § 23.
- Rekvirenten fremsender attesten til direktoratet.
- Direktoratet indfører forandringerne i matrikelregistret og på matrikelkortene samt i målebrevene.
- Direktoratet sender meddelelse om approbationen til par-

terne, tinglysningskontoret og kommunens vurderingssekretariat samt andre af kommunens afdelinger. Den originale servituterklæring sendes til tinglysningskontoret, og parterne får tilsendt en kopi til orientering. Sælger og køber modtager ajourførte eller nye målebreve over deres ejendomme.

- Tinglysningskontoret indfører forandringerne på de berørte ejendommers blade i tingbogen og foretager samtidig overførsel og udsletning af servitutter i overensstemmelse med stadskonduktørens servituterklæring.
- Den kommunale administration ajourfører ejendomsstamregistret.

4.3. Værdi over værdigrænsen for skelforandring.

- Parterne kan, hvis de ønsker det, lade et foreløbigt skøde tinglyse som byrde på sælgers ejendom.
- Sammen med meddelelsen om approbation får parterne tilsendt kopi af den meddelelse, der er sendt til tinglysningsdommeren. På denne kopi har direktoratet påtegnet en meddelelse til parterne om, at adkomsten til det henlagte areal må berigtiges ved tinglysning af skøde på arealet.
- Når forandringerne indføres i tingbogen på grundlag af approbationsskrivelsen, foretages der samtidig en blyantsnotering på købers ejendom om, at der mangler adkomst til det henlagte areal.
- Parterne udfærdiger skøde på arealet. Arealet beskrives som det pågældende antal m² af købers matr.nr. med henvisning til den af stadskonduktørembedet udfærdigede kortskitse. Kortskitsen skal ikke følge med skødet til tinglysning.

BILAG 12. TINGLYSNINGSKONTROLLEN.

TINGLYSNINGSKONTROLLEN.

Oversigt over en række væsentlige lovbestemmelser, der indeholder krav om erklæringer og tilladelser m.v. ved tinglysning af adkomstdokumenter.

Oversigten er et uddrag af en oversigt, der er udarbejdet af justitsministeriet, og som også omhandler krav, der knytter sig til tinglysning af andre dokumenter. Justitsministeriets oversigt knytter sig til tinglysningsbekendtgørelsens § 38.

Oversigten er alene af vejledende karakter, og den er ajourført pr. 1. oktober 1981.

I Adkomstdokumenter.

1. Ejendomsværdipåtegning.

Lov om stempelafgift, jf. lovebekendtgørelse nr. 5 af 5. januar 1978, § 38.

Påtegning om ejendomsværdien eller om, at ejendommen ikke er selvstændigt vurderet. Såfremt ejendommen ikke er selvstændigt vurderet, skal dokumentet indeholde erklæring fra parterne om ejendommens værdi, jf. § 34, stk. 2.

2. Arealangivelse.

Lov nr. 43 af 20. februar 1969 om bortfald af hartkorn og matrielskyld, § 4.

Angivelse af areal for hvert matrikelnummer.

3. Skoverklæring.

Lov om skove, jf. lovebekendtgørelse nr. 231 af 4. maj 1979, § 10, stk. 3.

Erklæring fra sælgeren om, hvorvidt der findes skov eller fredskovspligtig grund på ejendommen.

4. Ejerlejligheder.

a) Lov nr. 575 af 25. november 1977 om afgift ved førstegangsoverdragelser af visse ejerlejligheder, § 2, jf. § 3. Attest fra kommunen om, hvorvidt byggetilladelse er givet inden den 1. juli 1966 eller senere.

b) De almindelige regler om tinglysning vedrørende ejerlejligheder fremgår af tinglysningsbekendtgørelsens kapitel 9, der er ændret ved bekendtgørelse nr. 24 af 22. januar 1980. Der henvises endvidere til bekendtgørelsen af 22. januar 1981 § 2-overgangsregler, der fortsat har betydning.

5. Anpartsoverdragelser.

Lov nr. 239 af 8. juni 1979 som ændret ved lov nr. 486 af 5. november 1980 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 17, jf. justitsministeriets bekendtgørelse nr. 24 af 22. januar 1980 om ændring af bekendtgørelse om tinglysning. Erklæringer.

6. Udstykning m.v. uden for Københavns og Frederiksberg kommuner.

Lov om udstykning og sammenlægning m.m. af faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 6 af 7. januar 1977.

a) I Udstykningstilfælde:

- 1) Servituterklæring, jf. TL. § 22, stk. 1 og 2.
- 2) Påtegning fra den kommunale skattemyndighed om approbationens dato, om det frastykkede areals størrelse og de eventuelle særlige til approbationen knyttede forpligtelser som landbrugsejendom eller lignende og forevisning af udstykningskort, jf. udstykningslovens § 11 A.

b) Uden for udstykningstilfælde:

Påtegning fra skattemyndigheden om, at det solgte areal ikke udgør en del af en samlet fast ejendom, jf. udstykningslovens § 11 B og landbrugslovens § 2, stk. 2.

c) Aftaler om skel.

Aftaler, der går ud på at fastslå eller forandre skel mellem faste ejendomme, må ikke tinglyses uden landbrugsmi-
nisteriets samtykke, jf. udstykningslovens § 36, stk. 1.

d) Ejendomshævd.

Dokumenter angående ejendomshævd kan ikke tinglyses før det ved hævden vundne areal enten er særskilt matriku-
leret eller i matriklen er henlagt under den ejendom,
hvortil det faktisk hører, jf. udstykningslovens § 36,
stk. 2.

7. Udstykning i København og Frederiksberg kommuner.

- 1) Servituterklæring jf. TL. § 22, stk. 1 og 2.
- 2) Målebrev udfærdiget henholdsvis af stadskonduktøren
i København eller stadslandinspektøren på Frederiks-
berg på hver ny matrikuleret ejendom.

8. Landbrugsejendomme.

Bekendtgørelse nr. 650 af 15. december 1978 om dokumenta-
tion ved tinglysning af dokumenter vedrørende landbrugsejen-
domme.

Bekendtgørelsen indeholder bl.a. regler om attestation,
erklæring eller tilladelse ved lysning af adkomster for per-
soner eller selskaber. Bekendtgørelsen indeholder endvidere
regler om tinglysning med frist og om afvisning.

9. Landbrugsejendomme med tinglyst forkøbsret for staten.

Lov om statens fremskaffelse af jord og udlån til jord-
brugsmæssige formål m.m., jf. lovbekendtgørelse nr. 396 af
23. juli 1974, § 22.

10. Ejendomme med tinglyst forkøbsret for staten efter lov
om erhvervelse af fast ejendom til fritidsformål.

Lov nr. 230 af 7. juni 1972 om erhvervelse af fast ejen-
dom til fritidsformål, som ændret ved lov nr. 288 af 26.
juni 1975, §§ 4-6.

11. Arbejderboliger på landet.

Lov om arbejderboliger på landet, jf. lovbekendtgørelse nr. 353 af 26. juni 1975, § 21, stk. 1 og 2.

Disse ejendomme må ikke udstykkes, sammenlægges med anden jord eller magelægges med anden jord uden landbrugsministeriets tilladelse.

Bestemmelsen indeholder endvidere regler om erklæring ved salg.

12. Personer og selskaber m.v., som kun med justitsministeriets tilladelse kan erhverve adkomst på fast ejendom her i landet.

Lov nr. 344 af 23. december 1959 om erhvervelse af fast ejendom, som ændret ved lov nr. 129 af 13. april 1962.

Efter loven kan personer, der ikke har bopæl i Danmark og som ej heller tidligere har haft bopæl her i landet i et tidsrum af i alt 5 år kun med justitsministeriets tilladelse erhverve adkomst på fast ejendom her i landet. Det samme gælder selskaber m.v., der ikke har hjemsted i Danmark, samt udenlandske offentlige myndigheder.

Undtaget fra loven er i medfør af § 2 erhvervelse ved arv, overdragelse til hensiddende i uskiftet bo, ved deling af fællesbo eller ved gave fra slægtninge i ret op- og nedstigende linie.

Loven gælder ikke for EF-statsborgere og EF-selskaber, når erhvervelsen tilsigter helårsbolig eller virksomhed, der omfattes af den under punkt 13 nævnte bekendtgørelse.

Der henvises endvidere til tinglysningscirkulærets §§ 47 og 48 om indberetningspligt til justitsministeriet.

13. EF-statsborgere og EF-selskaber.

Bekendtgørelse nr. 593 af 20. december 1972 om ændring af lov om erhvervelse af fast ejendom for så vidt angår visse EF-statsborgere og EF-selskaber m.v. som ændret ved bekendtgørelse nr. 549 af 17. oktober 1973.

Erklæring - jf. i øvrigt punkt 12.

14. Selskabers erhvervelse af fast ejendom.

Bekendtgørelse nr. 182 af 29. marts 1973 om dokumentation og indberetningspligt ved tinglysning af dokumenter vedrørende fast ejendom for selskaber m.fl., jf. §§ 8 og 11 i lov om sommerhuse og camping m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 495 af 19. september 1975.

Erklæringer.

15. Umyndiges køb og salg af fast ejendom.

Bekendtgørelse nr. 329 af 16. september 1966, om værgers beføjelser og pligter, som ændret senest ved bekendtgørelse nr. 478 af 18. september 1981, § 13.

Værgen skal indhente statsamtets samtykke til dispositionen.

16. Menighedsråds køb og salg af fast ejendom.

Lov om folkekirkens lønningsvæsen m.m., jf. lovbekendtgørelse nr. 384 af 25. august 1980, § 12.

Kirkeministeriet (eventuelt stiftsøvrigheden) skal godkende dispositionen.

BILAG 13.

MATRIKELVÆSENETS ORGANISATION.

1. Indledning
2. Landet uden for København, Frederiksberg og Sønderjylland
 - 2.1. Den privat praktiserende landinspektør
 - 2.2. Kommunalbestyrelsen
 - 2.3. Matrikeldirektoratet
3. Sønderjylland
4. Københavns kommune
5. Frederiksberg kommune

Bilag 13

Matrikelvæsenets organisation.

1. Indledning.

Af historisk betingede årsager er det danske matrikelvæsen opdelt i 4 forskellige områder. Københavns og Frederiksberg kommuner har rent kommunalt matrikelvæsen, Sønderjylland har rent statsligt matrikelvæsen og det øvrige land har statsligt matrikelvæsen, men således at en væsentlig del af arbejdsopgaverne udføres af privat praktiserende landinspektører.

2. Landet uden for København, Frederiksberg og Sønderjylland.

2.1. Den privat praktiserende landinspektør.

Privat praktiserende landinspektører beskikkes af landbrugsministeren, og de har eneret til at udføre matrikulære arbejder uden for København, Frederiksberg og Sønderjylland.

Landinspektørerne rekvireres af grundejerne til at foretage de nødvendige arbejder i forbindelse med udstykning eller andre matrikulære forretninger. Landinspektøren skal således foretage afsætning, afmærkning og måling af nye eller ændrede skel og udarbejde de dokumenter, der er nødvendige i forbindelse med ansøgninger om udstykning m.v. Arbejderne skal udføres efter regler, der udstedes af landbrugsministeriet i medfør af udstykningsloven (udstykningsbekendtgørelsen).

Som led i udstykningskontrollen er der pålagt landinspektørerne pligt til at sørge for at indhente de nødvendige tilladelser og dispensationer i henhold til anden lovgivning. Landinspektøren har således en rolle både som rådgiver for

ansøgeren og som koordinator af sagens behandling hos myndighederne. Samtidig har landinspektøren pligt til at give bestemte oplysninger som led i udstykningskontrollsystemet.

2.2. Kommunalbestyrelsen.

Den gældende udstykningslov indeholder ligesom tidligere udstykningslove en bestemmelse om, at sager om udstykning m.v. skal forelægges kommunalbestyrelsen. Formålet hermed er at give kommunalbestyrelsen lejlighed til at udtale sig om sagen og til at kontrollere, om udstykningen vil medføre forhold i strid med bestemmelser i den lovgivning, der administreres af kommunalbestyrelsen.

Som led i udstykningskontrollen er der ved ændringen af udstykningsloven i 1963 pålagt kommunalbestyrelsen pligt til at afgive erklæring om, hvorvidt der foreligger de nødvendige tilladelser eller dispensationer til udstykningen i henhold til den lovgivning, som kommunalbestyrelsen administrerer.

2.3. Matrikeldirektoratet.

I matrikeldirektoratet foretages en administrativ kontrol og bedømmelse af de matrikulære sager i forhold til lovgivningens bestemmelser om fast ejendom og arealanvendelse. Direktoratet foretager også en vis teknisk revision af landinspektørernes målinger og beregninger. Når en sag godkendes (approberes), ajourføres matriklen samtidig. Ved sagens godkendelse sender direktoratet meddelelse herom til tinglysningsdommeren og kommunalbestyrelsen, og på grundlag af disse meddelelser ajourføres tingbogen og det kommunale ejendomsstamregister. En del af sagsbehandlingen samt ændringerne i matrikelregistret overgår nu til automatisk behandling i edb-matrikelsystemet.

3. Sønderjylland.

Matrikelvæsenet i Sønderjylland har siden genforeningen været en del af matrikeldirektoratet, men det har været organiseret decentralt. Indtil 1983 var der 5 stedlige amtslandinspektørkontorer. Siden 1983 har der været 4 kontorområder med kontorer placeret i Tønder, Haderslev, Toftlund, Åbenrå og Sønderborg. Hvert kontorområde ledes af en statslandinspektør. Chefen for matrikeldirektoratets sønderjyske afdeling har tjenestested i Åbenrå. Under hans kontor er oprettet en teknisk sektion i Toftlund.

Det matrikulære arbejde udføres af de stedlige kontorer, der ikke alene udfører markarbejder og de øvrige forberedende arbejder i forbindelse med udstykning og andre matrikulære arbejder, men også varetager udstykningskontrol og registrering af de matrikulære forandringer i matriklens dokumenter, som findes på de enkelte kontorer. Approbation på udstykning m.v. meddeles af statslandinspektørerne, men i øvrigt efter samme retningslinier som i den øvrige del af landet. Også i Sønderjylland overgår en del af sagsbehandlingen samt ændringerne i matrikelregistret i nær fremtid til automatisk behandling i edb-matrikelsystemet.

4. Københavns kommune.

Københavns kommune har som nævnt eget kommunalt matrikelvæsen, der administreres af stadskonduktøren. Stadskonduktørembedet blev oprettet i 1690. Stadskonduktøren, der skal have beskikkelse som landinspektør, udnævnes af borgerrepræsentationen.

Matrikulært arbejde og andre arbejder, som ifølge lovgivningen skal udføres af landinspektører, varetages af stadskonduktørembedet. Embedet udfører således både de opgaver, som svarer til de praktiserende landinspektørers, og de funktioner der svarer til matrikeldirektoratets. Registreringen

af matrikulære forandringer og samarbejdet mellem matrikelvæsenet og tinglysningsvæsenet er opbygget på tilsvarende måde som i resten af landet, og stadskonduktøren sender meddelelse om forandringerne til tinglysningskontoret og det kommunale ejendomsregister.

Stadskonduktørens afgørelser med hensyn til skels beliggenhed kan ikke påklages til højere administrativ myndighed.

Kun få af udstykningslovens bestemmelser gælder i Københavns kommune, og stadskonduktøren udøver i øvrigt sin virksomhed efter regler, der er fastsat af magistraten. Magistraten fastsætter også de gebyrer, der skal betales for stadskonduktørens forretninger. Efter udstykningsloven kan det bestemmes, at reglerne om matrikulær virksomhed i København skal godkendes af landbrugsministeriet.

5. Frederiksberg kommune.

I Frederiksberg kommune administreres det kommunale matrikelvæsen af stadslandinspektøren. Stadslandinspektørens kontor blev oprettet i forbindelse med, at det frederiksbergske matrikelvæsen efter kommunens ønske overgik fra matrikeldirektoratet til kommunalbestyrelsen i 1925. Stadslandinspektøren, der skal have beskikkelse som landinspektør, udnævnes af kommunalbestyrelsen.

Stadslandinspektørens kontor varetager matrikulært arbejde på tilsvarende måde som stadskonduktørembedet i København.

Stadslandinspektørens afgørelser med hensyn til skels beliggenhed kan ikke påklages til højere administrativ myndighed.

Kun få af udstykningslovens bestemmelser gælder i kommunen, og stadslandinspektøren udøver i øvrigt sin virksomhed efter et reglement, der er fastsat af kommunalbestyrelsen. Regle-

mentet skal godkendes af landbrugsministeren. Kommunalbestyrelsen fastsætter de gebyrer, der betales for stadslandinspektørens forretninger.