



# Ministerialtidende

2010

Udgivet den 10. juli 2010

7. juli 2010.

Nr. 64.

## Vejledning om udstykningskravet

### 1. Indledning

Ifølge § 23 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen (udstykningsloven) og § 1 i bekendtgørelse nr. 169 af 8. februar 2010 om udstykningskravet, skal Tinglysningsretten ved tinglysning af dokumenter om adkomst, pant eller brugsret vedrørende fast ejendom påse overholdelsen af bestemmelserne i udstykningslovens

- 1) § 14 om, at der – uden for tilfælde af arealoverførsel – kun må ske ejerskifte eller pantsætning af et areal, såfremt arealet udgør en samlet fast ejendom eller en umatrikuleret ejendom,
- 2) § 15, 1. pkt., om, at der ikke må ske særskilt ejerskifte eller pantsætning af en andel i en fælleslod, såfremt den er registreret i matriklen som hørende til en samlet fast ejendom, og
- 3) § 16, stk. 1, om, at der ikke må stiftes brugsret over et areal for et længere tidsrum end
  - a) 30 år, såfremt arealet udgør en del af en samlet fast ejendom, eller
  - b) 10 år, såfremt arealet udgør en del af en umatrikuleret ejendom.

### 2. Begreber, der er defineret i udstykningsloven

Bekendtgørelsen anvender følgende begreber, der er nærmere defineret i udstykningslovens kapitel 1:

#### 2.1. »En samlet fast ejendom«

Ved en samlet fast ejendom forstås ifølge udstykningslovens § 2

- 1) ét matrikelnummer eller
- 2) flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet.

Hvis der til et matrikelnummer hører andel i en fælleslod, udgør andelen ifølge udstykningslovens § 2, stk. 3, en del af den samlede faste ejendom.

#### 2.2. »En fælleslod«

Ved en fælleslod forstås ifølge udstykningslovens § 3 et matrikelnummer i fælleseje, når mindst én ideel andel i matrikelnummeret er registreret i matriklen som hørende til en samlet fast ejendom.

Sådanne arealer (fælleslodder) blev i sin tid ikke udskiftet og var derfor ved udarbejdelsen af matriklen af 1844 fortsat fællesareal for flere lodsejere i ejerlavet eller byen. Andelene i en sådan fælleslod blev i forbindelse med matrikuleringen noteret som hørende til de pågældende lodsejeres ejendomme. Hver ejendom var ved matrikuleringen betegnet med kun ét matr.nr., og andelen blev noteret herunder. En andel, der er noteret på denne måde, udgør en del af den pågældende ejendom.

En del fælleslodder er imidlertid siden matrikuleringen blevet udskiftet, og fælleslodden er derved blevet opdelt i parceller, der svarer til de hidtidige ideelle andele i fælleslodden. Endvidere kan en andel være blevet fraskilt det matr.nr. (og dermed den ejendom), hvortil den hørte, og kan derefter være afhændet som en 'fri andel', dvs. en ideel andel, der ikke er registreret som tilhørende et bestemt matrikelnummer.

#### 2.3. »Et umatrikuleret areal«

Ved et umatrikuleret areal forstås ifølge udstykningslovens § 4, stk. 1, et areal, der

- 1) ikke er optaget i matriklen eller
- 2) er optaget i matriklen uden matrikelbetegnelse.

Der er kun få arealer, der ikke er optaget i matriklen, f.eks. visse inddæmmede arealer samt arealer, der er opstået ved naturlig opgrøde eller tilvækst fra havet.

De eneste umatrikulerede arealer, der i dag er optaget i matriklen, er offentlige vejarealer.

#### 2.4. »En umatrikuleret ejendom«

Ved en umatrikuleret ejendom forstås ifølge udstykningslovens § 4, stk. 2, et umatrikuleret areal, der udgør en ejendomsretlig enhed. Et umatrikuleret areal må betragtes som en ejendomsretlig enhed, når arealet har eget blad i tingbogen, eller når arealet ikke grænser til andet umatrikuleret areal, der ejes af samme ejer og ikke er et tilvækstareal til en samlet fast ejendom.

#### 3. Meddelelser om matrikulære forandringer m.v.

Matrikelmyndigheden underretter Tinglysningsretten og kommunalbestyrelsen om matrikulære forandringer, jf. udstykningslovens § 32, stk. 1. Meddelelse sendes også til den praktiserende landinspektør, der har begæret registreringen i matriklen foretaget. Landinspektøren sender meddelelse til den, der har rekvireret sagen.

Tinglysningsretten skal ifølge udstykningslovens § 33 underrette matrikelmyndigheden, hvis meddelelse om matrikulær forandring ikke kan indføres i tingbogen. Matrikelmyndigheden skal da tilbageføre registreringen, medmindre ansøgeren inden en af matrikelmyndigheden fastsat kort frist fremskaffer dokumentation for, at der ikke længere er nogen hindring for indførelsen af den matrikulære forandring i tingbogen.

#### 4. Tinglysning af adkomstdokumenter på umatrikulerede arealer

Bekendtgørelsens § 2 vedrører umatrikulerede arealer. Efter disse bestemmelser skal et dokument vedrørende et sådant areal for at kunne tinglyses som adkomst til arealet være ledsaget af matrikelmyndighedens erklæring om, at arealet ikke er en del af en umatrikuleret ejendom, dvs. ikke er en ejendomsretlig enhed, eller der skal foreligge meddelelse fra matrikelmyndigheden om, at arealet er matrikuleret eller overført til en samlet fast ejendom ved arealoverførsel.

Oplysning, om at et umatrikuleret areal udgør en ejendomsretlig enhed, kan fremgå af, at arealet har sit eget blad i tingbogen. Et umatrikuleret areal, der er optaget i matriklen, må også betragtes som en ejendomsretlig enhed.

Matrikelmyndigheden vil normalt kunne afgive erklæring om, hvorvidt det areal, dokumentet ved-

rører, er en del af en umatrikuleret ejendom, når der foreligger oplysning om

- 1) arealet har sit eget blad i tingbogen, og i så fald en tingbogsattest, samt
- 2) arealets størrelse og eventuelt om, hvilke ejendomme det grænser til.

#### 5. Tinglysning af pantebreve

Et pantebrev må ikke indføres endeligt i tingbogen, når det angår et areal, der er en del af en samlet fast ejendom eller af en umatrikuleret ejendom, eller når det angår en andel i en fælleslod, der hører til en samlet fast ejendom.

#### 6. Tinglysning af brugskontrakter

##### 6.1. Begrebet brugsret

Udtrykket »brugsret« i udstykningslovens § 16, stk. 1, omfatter enhver form for aftalt leje-, forpagtnings- eller brugsret, uanset om der ydes betaling for retten. Udtrykket omfatter som hidtil også tilfælde, hvor en bestemt del af en ejendom, der tilhører flere personer, gives i eksklusiv brug til en eller flere af disse, f.eks. når en ejerlejlighedsforening indrømmer ejeren af en af ejerlejlighederne en eksklusiv benyttelsesret til en del af det fælles grundareal.

Brugsaftaler, der omfatter hus eller husrum, er ikke omfattet af udstykningslovens § 16, stk. 1, medmindre aftalen også omfatter en del af ejendommens grundareal.

##### 6.2. Udstykningskravet

Udstykningskrav i forbindelse med stiftelse af brugsret over et areal, der er en del af en samlet fast ejendom, gælder ifølge udstykningslovens § 16 kun, når brugsretten stiftes for et længere tidsrum end 30 år.

Brugsret over et areal, der er en del af en umatrikuleret ejendom, må dog ikke stiftes for et længere tidsrum end 10 år. Baggrunden herfor er et ønske om at få de umatrikulerede arealer optaget i matriklen som samlede faste ejendomme.

Udstykningskravet for arealer, der gives i brug, gjaldt indtil 1. april 1991 ikke i Københavns og Frederiksbergs kommuner. Arealer, der i København og Frederiksberg inden 1. april 1991 er givet i brug for et længere tidsrum, er derfor uanset brugs-

forholdets varighed ikke omfattet af udstykningskravet.

Perioden på 30 år (10 år for umatrikulerede arealer) skal ifølge udstykningslovens § 21, stk. 2, nr. 2, regnes fra det tidspunkt, hvor brugeren ifølge aftalen har haft ret til at tiltræde brugen eller – hvis et sådant tidspunkt ikke er aftalt – fra aftalens indgåelse.

30 års-reglen (og 10 års-reglen) skal efter lovens forarbejder forstås således, at der ikke er noget til hinder for, at et areal genudlejes, selv om den samlede brugsperiode derved overstiger 30 år (10 år). Det afgørende er, at aftalen om brugsret ikke på noget tidspunkt binder udlejerens for et længere tidsrum end 30 år (10 år). Det er derfor også muligt at indgå en tidsbegrænset aftale om brugsret, når blot aftalen indeholder opsigelsesmuligheder.

Den omstændighed, at lejeren er ejer af en varig bygning på arealet, vil ikke udløse et krav om udstykning, så længe brugsrets aftalen vedrørende

arealet ikke binder udlejerens for mere end 30 år (10 år).

### *6.3. Kontrolreglerne*

Før tinglysning af et dokument om brugsret over et umatrikuleret areal for et længere tidsrum end 10 år, skal dokumentet være ledsaget af matrikelmyndighedens erklæring om, at arealet ikke er en del af en umatrikuleret ejendom, jf. bekendtgørelsens § 3.

### *7. Undtagelser fra udstykningskravet*

Ifølge § 4 i bekendtgørelsen om udstykningskravet kræves der ikke udstykning som følge af, at der stiftes brugsret om anbringelse af tekniske indretninger på et grundareal på højst 5 m<sup>2</sup> eller om anbringelse af master, der indgår i et strækingsanlæg, selv om brugsretten gælder for en længere periode end 30 år (10 år).

Vejledning nr. 25 af 28. februar 1991 om udstykningskravet bortfalder.

*Kort- og Matrikelstyrelsen, den 7. juli 2010*

JESPER JARMBÆK

/ Søren Fauerholm Christensen