

1. Indledende regler

Denne vejledning knytter sig til reglerne i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

Vejledningen følger bekendtgørelsens struktur, således der er en direkte sammenhæng mellem kapitelnumre i bekendtgørelsen og i vejledningen. Eksempelvis vil vejledningens kapitel 5 vedrøre reglerne i bekendtgørelsens kapitel 5, osv.

Vejledningens kapitel 1 indeholder omtale af følgende:

- 1.1. Lovgivning vedrørende matriklen
- 1.2. Matrikelvæsenet
- 1.3. Lovbestemte noteringer og registreringer i matriklen
- 1.4. Samspil mellem aktører
- 1.5. Definitioner, dispensationer og andre forhold

1.1. Lovgivning vedrørende matriklen

Lov om udstykning og anden registrering i matriklen (også kaldet udstykningsloven) fastsætter reglerne for ejendomsregistrering i matriklen, herunder regler for matrikulære arbejder.

Lov om landinspektørvirksomhed (også kaldet landinspektørloven), der ikke er en del af den matrikulære lovgivning, angiver blandt andet krav for, hvornår en landinspektør må udføre matrikulært arbejde.

Lov om afgift ved udstykning m.m. (også kaldet udstykningsafgiftsloven) fastsætter kriterier for betaling af afgift til staten ved udstykning og matrikulering.

Med hjemmel i udstykningsloven og udstykningsafgiftsloven er følgende bekendtgørelser udarbejdet:

1. Bekendtgørelse om matrikulære arbejder.
2. Bekendtgørelse om udstykningskravet.
3. Bekendtgørelse om udstykningskontrollen.
4. Bekendtgørelse om skelforretninger.
5. Bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder og notering af bygning på fremmed grund i matriklen.

Reglerne i den tidligere gældende *bekendtgørelse om matrikulære afgifter og gebyrer m.v.* er indarbejdet i bekendtgørelse om matrikulære arbejder. Dette er sket ved ikrafttræden af bekendtgørelse nr. 148 af 19. februar 2019 om matrikulære arbejder.

Denne vejledning suppleres også af *Vejledning om matrikelkortet og dets ajourføring*, der angiver retningslinjer for ajourføring af matrikelkortet.

1.2. Matrikelvæsenet

1.2.1. Matrikelmyndigheden

Geodatastyrelsen er matrikelmyndighed for hele landet.

Indtil 2000 har matrikelmyndigheden i Sønderjylland været varetaget af daværende Kort- og Matrikelstyrelsen fra 4-5 sønderjyske kontorer, der både skulle udføre matrikulært arbejde og vedligeholde matriklen. Se også bilag om særlige matrikulære forhold i Sønderjylland.

Indtil 2010 har matrikelmyndigheden været kommunal i Københavns og Frederiksberg kommuner. Matrikelmyndigheden blev udøvet af Borgerrepræsentationen ved Stadskonduktøren i Københavns Kommune og af kommunalbestyrelsen ved stadslandinspektøren i Frederiksberg Kommune.

1.2.2. Praktiserende landinspektører

Ifølge lov om landinspektørvirksomhed har praktiserende landinspektører og deres assistenter med landinspektørbeskikkelse eneret til at udføre matrikulære arbejder.

Matrikulært arbejde omfatter afsætning af skel samt udarbejdelse af de dokumenter, der er nødvendige for registrering af matrikulære forandringer, herunder fremskaffelse af den nødvendige dokumentation for, at udstykningslovens §§ 18-20 er overholdt. Dette fremgår af udstykningslovens § 13, stk. 1, 2. pkt.

Klage over en praktiserende landinspektørs udførelse af et matrikulært arbejde kan indbringes for Landinspektørnævnet, der er nedsat i henhold til landinspektørlovens § 9. Nævnet behandler også klager over udførelsen af andre arbejder, hvortil praktiserende landinspektører har eneret i henhold til lovgivningen.

1.2.3. Udstykningskontrollen

Udstykningslovens § 20, stk. 1, foreskriver, at visse matrikulære forandringer ikke må registreres i matriklen, hvis forandringen eller den tilsigtede arealanvendelse vil medføre forhold i strid med anden lovgivning. Forbuddet gælder udstykning, matrikulering (bortset fra matrikulering af en umatrikuleret ejendom), arealoverførsel og sammenlægning.

Udstykningslovens § 20, stk. 1, er i øvrigt generel og omfatter enhver forskrift i anden lovgivning (både love, bekendtgørelser, vedtægter og bindende planer som fx lokalplaner), når forskriften vedrører udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning, ejendommens størrelse og afgrænsning, vejforhold, arealanvendelse mv.

Hovedreglen er, at Geodatastyrelsen fører denne "udstykningskontrol", hvilket fremgår af udstykningslovens § 24, 1. pkt. Geodatastyrelsen er imidlertid kun i stand til at føre kontrollen, når den matrikulære sag indeholder de nødvendige oplysninger. Dette er baggrunden for, at lovens § 20, stk. 1, begrænser Geodatastyrelsens kontrolpligt ved ordene "efter det oplyste", og at der i bekendtgørelsen om udstykningskontrollen er fastsat regler om, hvilke tilladelser og oplysninger der skal foreligge for Geodatastyrelsen, før udstykning, matrikulering, arealoverførsel eller sammenlægning registreres i matriklen. Bekendtgørelsen er udarbejdet i samarbejde med de ministerier, hvorunder de pågældende love hører.

Alle de omhandlede matrikulære sager skal med enkelte undtagelser, der fremgår af bekendtgørelsen om udstykningskontrollen, forelægges vedkommende kommunalbestyrelse. Dette skal ske ved anvendelse af det digitale udstykningskontrolskema (også kaldet UKS), som har afløst den grønne erklæring.

Forelæggelse for andre myndigheder skal ske i den udstrækning, det er nødvendigt, at anden myndighed end kommunalbestyrelsen eller Geodatastyrelsen meddeleler tilladelse til den matrikulære forandring. Bekendtgørelse om matrikulære arbejder indeholder også regler om erklæring fra eller underretning til andre myndigheder, men disse regler angår kun tilfælde, som ikke er omfattet af bekendtgørelsen om udstykningskontrollen, fx regler i § 12 og §§ 14-15 om erklæring fra Kystdirektoratet.

Geodatastyrelsen kan ikke nægte at foretage registrering i matriklen, blot fordi en myndighed udtaler sig imod den pågældende matrikulære forandring. Er forandringen eller den påtænkte arealanvendelse i strid med gældende retsforordning, og har vedkommende myndighed ikke meddelt dispensation fra forordningen, skal Geodatastyrelsen nægte at foretage registrering i matriklen.

Geodatastyrelsen skal ikke føre kontrol med overholdelsen af anden lovgivning, når den matrikulære forandring er en følge af ekspropriation eller jordfordelingskendelse, hvilket fremgår af udstykningslovens § 24, 2. pkt. Baggrunden herfor er, at en ekspropriation eller en jordfordeling kun er lovligt foretaget, når der er sikkerhed for, at ekspropriationsformålets eller jordfordelingens virkeliggørelse ikke strider mod anden lovgivning.

1.3. Lovbestemte noteringer og registreringer i matriklen

Geodatastyrelsen skal føre og vedligeholde matriklen, hvilket fremgår af udstykningslovens § 11. Heraf fremgår det også, at matriklen skal indeholde oplysninger om matrikelbetegnelser, arealstørrelser, noteringer som nævnt i lovens § 2 samt andre lovbestemte noteringer i matriklen.

En række love har i mange år indeholdt regler om notering i matriklen, fx landbrugslovens regler om notering af landbrugsejendomme samt skovlovens regler om notering af fredskovspligt. Men også rådighedsindskrænkninger i form af naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelses- og klitfredningslinjer har siden slutningen af 1990'erne været registreret i matriklen.

Geodatastyrelsen underretter Tinglysningsretten om ændret notering eller registrering af ovenstående med henblik på ajourføring af tingbogen.

Stormfaldsnotering og notering af familieejendomme skal ikke længere fremgå af matriklen, og en proces med sletning af disse noteringer er derfor igangsat, se mere herom i afsnit nedenfor.

Forurenedede jorder registreres ikke længere i matriklen. Registreringen ophørte med virkning fra 1. januar 2014.

1.3.1. Landbrugsejendomme

En landbrugsejendom er en ejendom, der i matriklen er noteret som *landbrugsejendom*, jf. landbrugslovens § 2. Landbrugsejendomme er underlagt *landbrugspligt* og dermed omfattet af reglerne i landbrugsloven.

En landbrugsejendom er også en samlet fast ejendom i udstykningslovens forstand. Landbrugspligten omfatter derfor alle arealer, der hører under den samlede faste ejendom.

Præstegårdsbrug (præstegårde) er normalt ikke noteret som landbrugsejendomme i matriklen, men de skal principielt behandles efter landbrugslovens regler, jf. § 22, stk. 1 i lov om folkekirkens økonomi. Se også

bekendtgørelse om præsteembedernes faste ejendomme samt vejledning til landbrugsloven (2018), afsnit 12.

Matrikulære ændringer vedrørende landbrugsejendomme kan i visse tilfælde gennemføres uden tilladelse efter landbrugsloven, hvis en praktiserende landinspektør kan erklære, at reglerne i landbrugsloven er overholdt. Landinspektørens erklæring skal afgives på særlige skemaer fra Landbrugsstyrelsen og indsendes i den matrikulære sag som dokumentation over for Geodatastyrelsen. Dette fremgår af *bekendtgørelse om landinspektørerklæringer i henhold til lov om landbrugsejendomme*.

Landinspektørerklæringerne omfatter forhold i landbrugsloven vedrørende ophævelse af landbrugspligt (§ 6), oprettelse af landbrugsejendom uden beboelsesbygning (§ 10) samt omlægning af jorder mellem landbrugsejendomme (§ 29). En landbrugsejendom kan forandres flere gange i en matrikulær sag uden tilladelse fra landbrugsloven, hvis landinspektøren kan afgive korrekt erklæring for den enkelte forandring. Sagen bør dog faseopdeles i MIA for at tydeliggøre sammenhængen mellem landinspektørerklæringen og den matrikulære forandring. Eksempelvis kan en ejendom noteres som landbrugsejendom i sagens fase 1, og efterfølgende suppleres efter landbrugslovens § 29 i sagens fase 2 på baggrund af en landinspektørerklæring.

Hvis landinspektøren er i tvivl om, hvorvidt en landinspektørerklæring kan afgives i en konkret situation, skal spørgsmålet forelægges for Landbrugsstyrelsen, jf. § 5 i bekendtgørelse om landinspektørerklæringer i henhold til lov om landbrugsejendomme.

Landbrugsnoteringen ophæves, hvis en landbrugsejendom med beboelsesbygning ved udstykning eller på anden måde nedbringes til under 2 ha, og beboelsesbygningen ligger på denne del af ejendommen, jf. landbrugslovens § 6, stk. 3. Udtrykket "*på anden måde*" omfatter fx også arealoverførsel, nyberegning af ejendommens areal og ejendomsberigtigelse.

Landbrugsnoteringen ophæves ikke, hvis en landbrugsejendom uden beboelsesbygning nedbringes til under 2 ha, jf. vejledning til landbrugsloven (2018), afsnit 4.3.

Arealgrænsen på 2 ha kan ikke fradrages for arealer anvendt til privat fællesvej eller ikke-udskilt offentlig vej, medmindre Landbrugsstyrelsen har meddelte tilladelse hertil i medfør af landbrugslovens § 7, stk. 2.

En ejendom med et areal på 0,5 ha og op til 2 ha kan være noteret som landbrugsejendom på baggrund af tidligere gældende regler i landbrugsloven. Ejeren af en sådan ejendom kan anmode Geodatastyrelsen om at få landbrugspligten ophævet, hvis ejendommen har en beboelsesbygning, jf. landbrugslovens § 6, stk. 4. Anmodningen skal indeholde oplysninger om ejendommens matrikelnummer og adresse, samt en erklæring om, at ejendommen har en beboelsesbygning. Anmodningen kan også indsendes af en landinspektør eller anden rådgiver.

Særligt gælder det for landbrugsejendomme under 2 ha med beboelsesbygning, som ændres ved ejendomsberigtigelse, at landbrugsnoteringen ikke ophæves, medmindre ejeren ønsker dette.

Notering af en ejendom som landbrugsejendom kan ske uden tilladelse efter reglerne i landbrugsloven, hvis ejendommen opfylder følgende betingelser, jf. landbrugslovens § 4, stk. 1:

- er på 2 ha eller derover,
- anvendes til landbrug, skovbrug, gartneri, herunder blomstergartneri, frugtplantage, planteskole eller lignende jordbrugsvirksomhed,
- er forsynet med en beboelsesbygning.

Anmodning om notering som landbrugsejendom sendes til Geodatastyrelsen, der påser, om betingelserne er opfyldte. Der skal indsendes en ejererklæring om, at ejendommen anvendes til landbrug eller lignende jordbrugsvirksomhed samt en BBR-meddelelse, som dokumentation for, at ejendomme har en passende beboelsesbygning. Anmodningen kan indsendes af ejendommens ejer eller en rådgiver.

I matriklen er der noteret 115.974 landbrugsejendomme (medio 2019).

Landbrugsejendomme uden beboelsesbygning

En landbrugsejendom kan også være noteret i matriklen som *landbrugsejendom uden beboelsesbygning*. Ejendommen har således ingen beboelsesbygning, og den skal ejes sammen med en landbrugsejendom med beboelsesbygning, jf. landbrugslovens § 10.

I matriklen er der noteret 14.867 landbrugsejendomme uden beboelsesbygning (medio 2019).

Familieejendomme

Landbrugsejendomme kan være noteret i matriklen som "familieejendomme". Noteringen skete i henhold til en hidtidig regel i landbrugsloven, som blev ophævet ved lov nr. 243 af 22. marts 2010.

Landbrugsstyrelsen kan anmode om sletning af noteringer om familieejendomme i matriklen, jf. § 22, stk. 2 i bekendtgørelse om reglerne i lov om landbrugsejendomme. Geodatastyrelsen har medio 2019 modtaget en generel anmodning herom fra Landbrugsstyrelsen. Sletningen er påbegyndt og vil blive afsluttet hurtigst muligt, men under hensyn til, at sagsudtræk og indsendte matrikulære sager ikke gøres uaktuelle.

I matriklen er der noteret 115 familieejendomme (medio 2019).

Jordrenteparceller

Det er noteret i matriklen, når et areal eller en ejendom er pålagt jordrente efter en tidligere støttelovgivning til supplerende eller oprettelse af husmandsbrug. Jordrenten er i langt de fleste tilfælde blevet afløst.

Udbetaling Danmark er myndighed i forhold til pålagt jordrente.

I matriklen er der noteret "jordrente" på 358 hele matrikelnumre og delvist på 12 matrikelnumre (medio 2019).

Arbejderboliger

Det er noteret i matriklen, når et areal efter den tidligere støttelovgivning er pålagt jordrente i forbindelse med opførelse af en arbejderbolig, eller når der efter den senere støttelovgivning er ydet statslån til oprettelse af en arbejderbolig, jf. lov om arbejderboliger på landet.

En arbejderbolig ikke må udstykkes, ændres ved arealoverførsel eller sammenlægges uden ministerens tilladelse, jf. lovens § 11, stk. 5 og § 21. Denne beføjelse udøves af (direktøren for) Landbrugsstyrelsen, jf. § 5, stk. 1, nr. 10 i bekendtgørelse om Landbrugsstyrelsens opgaver og beføjelser.

I matriklen er 438 ejendomme noteret som "arbejderbolig" (medio 2019).

1.3.2. Fredskov

Fredskovspligt

I forbindelse med ændringen af skovloven i 1989 blev det besluttet at gennemføre en landsomfattende registrering i matriklen og tingbogen af fredskovspligtige arealer. Denne fredskovsnotering i matrikelregistret og på matrikelkortet sker i henhold til skovlovens § 7, stk. 3. Størrelsen af det fredskovspligtige areal noteres i matrikelregistret på det enkelte matrikelnummer, og på matrikelkortet angives fredskovsnoteringen som flader, der hver især kan omfatte flere matrikelnumre. Hvis en fredskovgrænse ikke følger skel, er den angivet med en signaturgrænse.

Ajourføringen af fredskovsnoteringen sker ved registreringen af matrikulære forandringer i matriklen og ved registreringer i matriklen på grundlag af indberetninger fra Miljøstyrelsen.

Ændring af afgrænsningen af fredskovspligtige arealer kræver tilladelse fra Miljøstyrelsen. Det gælder eksempelvis også ved ejendomsberigtigelse mod et fredskovspligtigt areal, hvis fredskovspligten ønskes ophævet på det hævdundne areal. Tilladelse er også nødvendig for at optage eller forandre en privat fællesvej på matrikelkortet på fredskovspligtige arealer. Tilladelse kræves ikke ved kortforbedring af skel, hvor fredskovslinjen "*Skal følge skel*" eller "*Skal følge skelbillede*", se også afsnit 6.5 i vejledning om matrikelkortet og dets ajourføring.

I matriklen er der noteret fredskovspligt på 30.772 matrikelnumre i sin helhed, og delvist på 22.191 matrikelnumre (medio 2019).

Samlede skovstrækninger

Skovstrækninger, der har hørt under de tidligere majorater, skal holdes samlet, jf. lensafløsningsloven (majoratsloven). Forpligtelsen er noteret i matriklen på de enkelte matrikelnumre, der samtidig helt eller delvist er undergivet fredskovspligt. Geodatastyrelsen har registreret samlede skovstrækninger, hvor bestanden af matrikelnumre hørende til den enkelte skovstrækning er anført.

I matriklen er der noteret 71 samlede skovstrækninger (majorater), som omfatter 1.380 matrikelnumre (medio 2019).

Stormfald

Stormfaldsnotering skal ikke længere fremgå af matriklen.

Med virkning fra 1. juli 2018 er lov om stormflod og stormfald ændret. Hermed bortfaldt kravet om opretholdelse af basisforsikring i 15 år efter udbetaling af tilskud til gentilplantning, der var årsagen til stormfaldsnoteringerne i matriklen. Miljøstyrelsen har derfor bedt Geodatastyrelsen om at slette samtlige

stormfaldsnoteringer i matriklen. Sletningen er påbegyndt og vil blive afsluttet hurtigst muligt, men under hensyn til, at sagsudtræk og indsendte matrikulære sager ikke gøres uaktuelle.

Idet stormfaldsnoteringen skal udgå af matriklen, må landinspektørerne gerne sørge for at slette eventuelle stormfaldsnoteringer, der indgår i en matrikulær sag, inden sagen indsendes til registrering. Geodatastyrelsen vil løbende slette resterende stormfaldsnoteringer i matriklen.

1.3.3. Strandbeskyttelses- og klitfredningslinjer

Strandbeskyttelses- og klitfredningslinjen blev i 1994 udvidet fra 100 m til 300 m på baggrund af en ændring af naturbeskyttelsesloven. Strandbeskyttelses- og klitfredningslinjernes udstrækning er fastlagt i bekendtgørelser for de tidligere amter.

Inden for strandbeskyttelses- og klitfredningslinjen må der som hovedregel ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel af arealer, hvis der fastlægges nye skel, ligesom der ikke må ske ændring i arealanvendelsen. Dette fremgår af naturbeskyttelseslovens § 8, stk. 1 og § 15, stk. 1. Undtagelser fra hovedreglen fremgår blandt andet af lovens § 8 a samt §§ 15 a og 15 b.

Fastlæggelse af nye skel inden for strandbeskyttelses- og klitfredningslinjen kræver derfor tilladelse fra Kystdirektoratet, hvis ikke de er omfattet af undtagelsesreglerne.

Adgang til nye ejendomme ad veje, der fører over klitfredede arealer, er ikke tilladt, jf. lovens § 11, stk. 3.

Tilladelse i henhold til naturbeskyttelsesloven kræves ikke for optagelse af uændret anvendt privat fællesvej på matrikelkortet samt udskillelse af offentlig vej ved ejendomsberigtigelse inden for strandbeskyttelseslinjen.

Der er udarbejdet et notat med regler for håndtering af strandbeskyttelses- og klitfredningslinjer i matrikulære sager, som findes på gst.dk. Derudover kan der henvises til vejledning om matrikelkortet og dets ajourføring.

1.3.4. Bygninger på fremmed grund

Geodatastyrelsen har med virkning fra 11. februar 2019 ansvaret for notering af bygning på fremmed grund i matriklen samt tildeling af unikt identifikationsnummer (BFE-nummer) til denne ejendomstype.

Bygning på fremmed grund noteres i matriklen, hvis bygningen og det jordstykke, som bygningen er opført på, ikke har samme ejer.

Bygning på fremmed grund i matriklen er noteret på baggrund af de eksisterende bygninger på fremmed grund, som er registreret i Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR). Nye bygninger på fremmed grund noteres i matriklen med BFE-nummer, når kommunerne i forbindelse med byggesagsbehandlingen registrerer en ny bygning på fremmed grund i BBR.

Bygningsbegrebet i tinglysningsloven er ikke fuldt ud sammenfaldende med bygningsbegrebet i BBR-loven. Noteringen i matriklen indebærer ikke en konstatering af, at der er tale om en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens forstand. Dette afgøres af Tinglysningsretten ved anmeldelse om tinglysning af en ret over bygningen.

Hvis en matrikulære forandring medfører, at en bygning på fremmed grund kommer til at ligge på en anden samlet fast ejendom end hidtil, skal BFE-nummeret for denne ejendom fremgå af den matrikulære sag. Dette fremgår af bekendtgørelsens § 43. Sagen skal udarbejdes som en *kombinationssag*.

1.3.5. Ejerlejligheder

Registrering af ejerlejligheder er overført fra tingbogen til matriklen med virkning fra den 25. februar 2019. Oprettelse af ejerlejligheder sker ved Geodatastyrelsens registrering af opdelingen i ejerlejligheder i matriklen med angivelse af areal, fordelingstal og identifikationsnummer (BFE-nummer) for hver ejerlejlighed.

Hvis en matrikulær forandring medfører, at en samlet fast ejendom opdelt i ejerlejligheder ændrer BFE-nummer, så skal den matrikulære sag indeholde oplysninger om ejerlejlighedsejendommens ændrede BFE-nummer. Dette fremgår af bekendtgørelsens § 44. Sagen skal udarbejdes som en *kombinationssag*.

1.3.6. Kombinationssager

En sag skal udarbejdes som en kombinationssag, når en bygning, der enten indgår i et ejerlejlighedsfællesskab eller tilhører en anden end ejeren af den samlede faste ejendom, efter en matrikulær forandring får beliggenhed på en anden samlet fast ejendom end hidtil. En sag skal også udarbejdes som en kombinationssag, når et umatrikuleret areal eller en umatrikuleret ejendom, med en sådan bygning, registreres i matriklen.

1.4. Samspil mellem aktører

1.4.1. Tinglysningsløjfen

Tinglysningsløjfen er betegnelsen for den digitale og automatiserede proces, der foregår mellem Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten. Hovedformålet med indførelse af tinglysningsløjfen har været at undgå uoverensstemmelser mellem oplysninger i tingbogen og registrering af matrikulære forandringer i matriklen.

Før indførelse af tinglysningsløjfen skulle landinspektøren sørge for at indhente en dommerattest og indsende den til Geodatastyrelsen sammen med den matrikulære sag, når en matrikulær forandring krævede, at tinglyste rettigheder (adkomst, pant eller servitutter) var iagttaget. Dommerattesten var dokumentationen for, at de matrikulære forandringer kunne tinglyses. Der kunne dog i tidsrummet mellem Tinglysningsrettens udstedelse af dommerattest og Geodatastyrelsens registrering af de matrikulære forandringer være tinglyst nye rettigheder, der kolliderede med den registrerede matrikulære forandring. Formålet med tinglysningsløjfen er at opnå en tidstro overensstemmelse mellem tingbogen og matrikulære registreringer.

Som følge af ophævelse af §§ 25-27 i udstykningsloven og indførelse af ny § 25, skal det ikke længere godtgøres overfor Geodatastyrelsen i forbindelse med arealoverførsel og sammenlægning, at bestemmelser i tinglysningsloven er iagttaget. Udstykningsloven fastsætter heller ikke længere krav om dokumentation for tinglysning af skøde ved arealoverførsel eller regler om værdigrænse for overdragelse af areal på baggrund af skriftlig erklæring fra ejerne af de pågældende ejendomme – dvs. uden krav om tinglyst skøde.

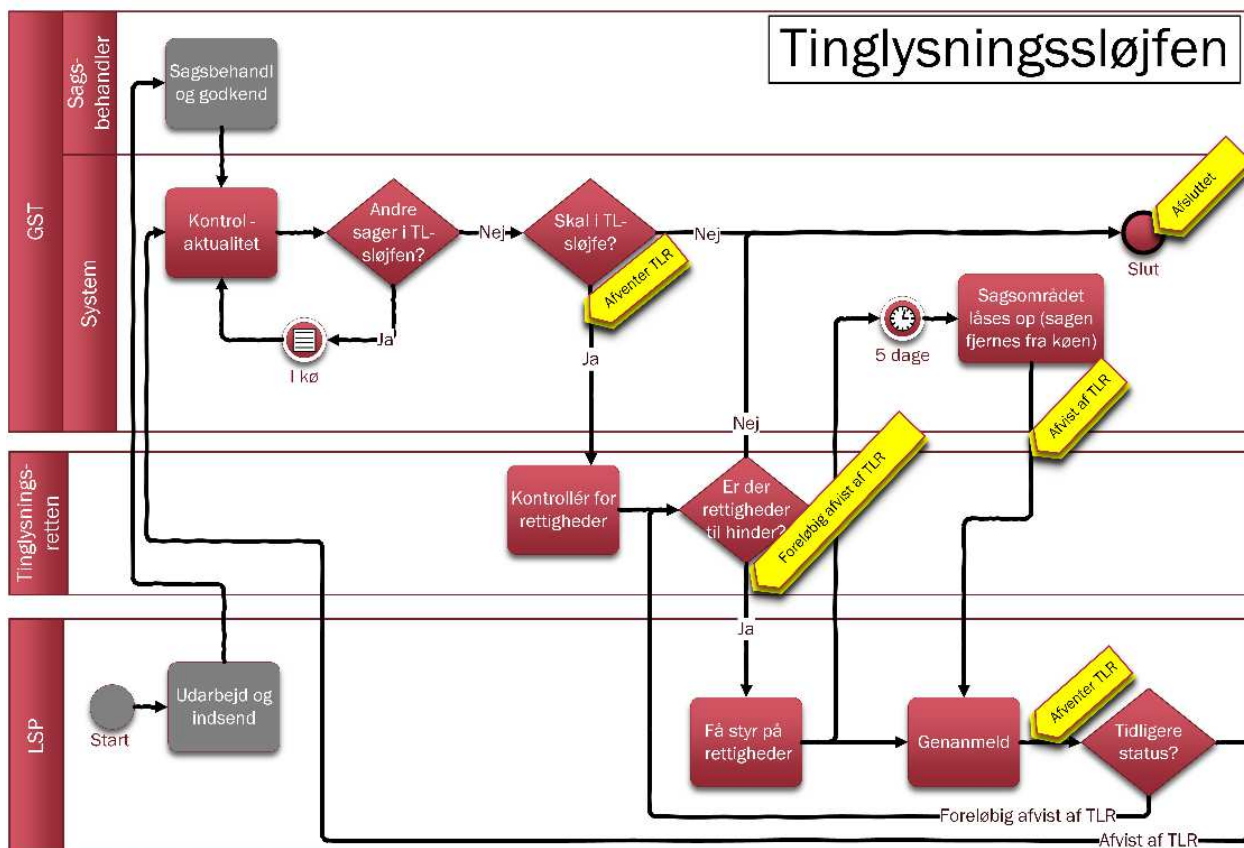
Det er fremadrettet Tinglysningsretten som påser, om tinglyste rettigheder er til hinder for registrering af bestemte typer af matrikulære forandringer. Tinglysningsrettens undersøgelse heraf finder sted inden den matrikulære sag registreres i matriklen.

Samspil mellem landinspektør, Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen

Før registrering af udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller fraskillelse af andel i fælleslod skal Geodatastyrelsen have påset, om de påtænkte matrikulære forandringer er i strid med udstykningsloven eller regler fastsat i medfør heraf, jf. udstykningslovens § 25, stk. 2. Er resultatet heraf, at de matrikulære forandringer kan godkendes, vil Geodatastyrelsen underrette Tinglysningsretten herom via tinglysningsløjfen. Inden en matrikulær sag sendes i tinglysningsløjfen foretager Geodatastyrelsen en systemmæssig kontrol af, om der findes andre matrikulære sager fra samme område i tinglysningsløjfen. I tilfælde heraf vil sagen blive sat i kø indtil disse foranstående sager ikke længere er i tinglysningsløjfen.

Tinglysningsretten påser herefter, om tinglyste rettigheder er til hinder for, at de matrikulære forandringer kan registreres, jf. tinglysningslovens § 21. Er der ikke tinglyste rettigheder til hinder herfor, vil de matrikulære forandringer blive indført endeligt i tingbogen. Geodatastyrelsen registrerer herefter forandringerne i matriklen, jf. udstykningslovens § 25, stk. 3.

Tinglyste rettigheder over fast ejendom betragtes som adkomst, pant, servitutter mv., jf. bemærkningerne til lovforslaget.



I bekendtgørelse om matrikulære arbejder er der derfor fastsat krav om, at følgende matrikulære forandringer først kan registreres i matriklen, når Geodatastyrelsen har modtaget meddelelse fra Tinglysningssretten om, at forandringerne er godkendt efter reglerne i tinglysningsslovens § 21:

- udstykning,
- matrikulering,
- arealoverførsel,
- sammenlægning,
- fraskillelse af andel i en fælleslod,
- ejendomsberigtigelse af et helt matrikelnummer eller en hel samlet fast ejendom og
- ændring/inddragelse af interne skel.

Dette fremgår af bekendtgørelsens § 11, § 12, stk. 1, § 13, § 16, § 21, stk. 1, § 22, stk. 2 og § 24, stk. 1 og 2.

Matrikulære forandringer, der er en følge af ekspropriation eller jordfordelingskendelse, skal også være godkendt efter reglerne i tinglysningsslovens § 21, før Geodatastyrelsen kan registrere forandringerne i matriklen.

Ejendomsberigtigelse er ikke omfattet af udstykningslovens § 25, stk. 2 eller tinglysningsslovens § 21. Matrikulære sager, der udelukkende omhandler ejendomsberigtigelse, er derfor ikke omfattet af krav om, at den matrikulære forandring skal være godkendt efter reglerne i tinglysningsslovens § 21. Dog vil hævde over et helt jordstykke/matrikelnummer eller en hel samlet fast ejendom kræve, at Geodatastyrelsen har modtaget meddelelse fra Tinglysningssretten om, at den matrikulære forandring kan tinglyses, jf. bekendtgørelsens § 17, stk. 2. Geodatastyrelsen anmoder Tinglysningssretten om at påse dette.

Når Geodatastyrelsen har godkendt en matrikulær sag, som efterfølgende sendes i tinglysningssløjfen, vil det pågældende sagsområde samtidig blive beskyttet i matriklen. Det betyder, at Geodatastyrelsen ikke registrerer andre matrikulære sager i området, hvis det vil medføre et uaktuelt sagsgrundlag for den sag, der er sendt i tinglysningssløjfen.

Tinglyste rettigheder til hinder for registrering af matrikulære forandringer

Er rettigheder i tingbogen til hinder for registrering af de matrikulære forandringer, vil sagen blive afvist af Tinglysningssretten. I Ejendomsregistreringsportalen (ERPO) skifter sagen status til *foreløbig afvist af Tinglysningssretten*, og landinspektøren orienteres om afvisningen og årsagen til afvisningen.

Landinspektøren har herefter mulighed for at afhjælpe de hindringer, der er årsag til, at de matrikulære forandringer ikke kan tinglyses og efterfølgende registreres i matriklen. Når dette er sket, skal landinspektøren anmode Tinglysningssretten om at genbehandle sagen ved at anmode om endelig registrering i ERPO. Der er systemmæssigt fastsat en frist på 5 dage for landinspektøren til at fremsætte denne anmodning. I den periode vil Geodatastyrelsen ikke godkende eller sende andre matrikulære sager i tinglysningssløjfen, hvis det vil medføre, at den pågældende sag bliver uaktuel. Efter fristens udløb vil sagsområdet ikke længere være beskyttet, og registrering af andre matrikulære sager i området kan medføre krav om omarbejdelse af den matrikulære sag som følge af et uaktuelt sagsgrundlag.

I perioden på op til 5 dage mellem Tinglysningssrettens foreløbige afvisning og genbehandling af sagen er der imidlertid ikke spærret for eventuel tinglysning af nye rettigheder.

1.4.2. Udstykningskravet

Der skal ske udstykning eller matrikulering, når en del af en samlet fast ejendom eller af en umatrikuleret ejendom overdrages, pantsættes eller gives i brug for et længere tidsrum, jf. udstykningslovens § 14 og § 16. Undtaget herfra er ejerskifte for en del af en samlet fast ejendom eller en umatrikuleret ejendom, når det sker ved arealoverførsel, jf. lovens § 14, stk. 2, 2. pkt. Tinglysningsretten påser overholdelse af disse regler, jf. bekendtgørelse om udstykningskravet, hvilket sker i forbindelse med tinglysning af dokumenter om adkomst, pant eller brugsret vedrørende fast ejendom.

Der kan ikke ske særskilt ejerskifte eller pantsætning af en andel i en fælleslod, hvis andelen er en del af en samlet fast ejendom, hvilket fremgår af udstykningslovens § 15.

En bygning, der tilhører ejeren af en samlet fast ejendom, kan ikke overdrages særskilt. Hvis en bygning ønskes afhændet, er det nødvendigt at foretage udstykning, hvorved i det mindste den del af grundarealet, som bygningen ligger på (sokkelgrunden), bliver en selvstændig samlet fast ejendom.

Kravet om udstykning som følge af, at der stiftes brugsret over et areal, jf. udstykningslovens § 16, stk. 1, blev lempet i 1991, således at der kan stiftes brugsret over et areal, der er en del af en samlet fast ejendom, for et tidsrum af ikke over 30 år. Er arealet en del af en umatrikuleret ejendom, kan brugsret dog kun stiftes for et tidsrum, der ikke er længere end 10 år.

Ifølge motiverne til udstykningsloven omfatter udtrykket "brugsret" i udstykningslovens § 16, stk. 1, enhver form for aftalt leje-, forpagtnings- eller brugsret, uanset om der ydes betaling for retten. Udtrykket omfatter også tilfælde, hvor en bestemt del af en ejendom, der tilhører flere personer, gives i udelukkende brug til en eller flere af disse, fx når en ejerlejlighedsforening indrømmer ejeren af en af ejerlejlighederne en eksklusiv benyttelsesret til en del af det fælles grundareal.

Servitutter, som kun giver den berettigede adgang til en begrænset og speciel råden, er ikke omfattet af bestemmelsen.

Efter lovmotiverne er brugsaftaler, der omfatter hus eller husrum, ikke omfattet af kravet i udstykningslovens § 16, stk. 1, når aftalen ikke omfatter nogen del af ejendommens grundareal.

Ifølge retspraksis er det afgørende, at ingen af parterne er bundet for et længere tidsrum end 30 år (10 år for umatrikulerede ejendomme). Indeholder brugsretsaf-talen et opsigelsesvarsel, så parterne hver især kan opsigte aftalen med et varsel på højst 30 år (10 år for umatrikulerede ejendomme), er aftalen ikke i strid med udstykningslovens § 16.

Når der kun gælder en 10-års regel for umatrikulerede arealer, skyldes det ønsket om at få de umatrikulerede ejendomme, der ikke er optaget i matriklen, registreret.

En umatrikuleret ejendom, der ikke er optaget i matriklen, kan ejeren lade matrikulere. Herefter kan brugsret over en del af ejendommen stiftes for indtil 30 år.

Undtagelser fra udstyknings- og matrikuleringskravet i udstykningslovens § 16, stk. 1, er fastsat i bekendtgørelse om udstykningskravet.

Ifølge udstykningslovens § 21, skal parterne i et retsforhold (ejerskifte, pantsætning eller stiftelse af brugsret), der forudsætter udstykning, matrikulering eller fraskillelse af en andel i en fælleslod fra en samlet fast ejendom, anmode en praktiserende landinspektør om at begære den nødvendige registrering i

matriklen. Tilsvarende pligt påhviler ejeren af et areal, der indvindes fra søterritoriet, jf. udstykningslovens § 17.

Parterne i et retsforhold (ejerskifte, pantsætning eller stiftelse af brugsret), der forudsætter udstykning, matrikulering eller fraskillelse af en andel i en fælleslod fra en samlet fast ejendom, skal anmode en praktiserende landinspektør om at begære den nødvendige registrering i matriklen, jf. udstykningslovens § 21. Tilsvarende pligt påhviler ejeren af et areal, der indvindes fra søterritoriet, jf. udstykningslovens § 17.

1.5 Definitioner, dispensationer og andre forhold

1.5.1. Definitioner

Samlet fast ejendom

Definitionen af "en samlet fast ejendom" fremgår af udstykningslovens § 2. En samlet fast ejendom kan være ét matrikelnummer eller flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet. En ejendom, der er noteret i matriklen som en landbrugsejendom, er også en samlet fast ejendom.

Når et matrikelnummer er vurderet sammen med en landbrugsejendom, udgør det først en del af den samlede faste ejendom, når samnoteringen i matriklen i medfør af landbrugslovens § 4, stk. 2 har fundet sted.

Hvis der til et matrikelnummer hører andel i en fælleslod, udgør andelen en del af den samlede faste ejendom.

Som følge af udstykningslovens §§ 14 og 16 kan der ikke ske ejerskifte eller pantsætning af et areal, henholdsvis stiftelse af brugsret for et længere tidsrum end 30 år over et areal, når arealet er en del af en samlet fast ejendom. Det er i denne sammenhæng uden betydning, om arealet har selvstændigt matrikelnummer. Det afgørende er, at det er en del af den samlede faste ejendom, ifølge bestemmelsen i udstykningslovens § 2.

I relation til bestemmelsen i udstykningslovens § 15, 1. pkt., om, at der ikke må ske særskilt ejerskifte eller pantsætning af en andel i en fælleslod, er det ligeledes afgørende, om andelen er en del af en samlet fast ejendom.

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.

Et umatrikuleret areal kan udgøre en umatrikuleret ejendom, hvorved forstås, at det udgør en ejendomsretlig enhed, jf. udstykningslovens § 4, stk. 2. Et umatrikuleret areal er en ejendomsretlig enhed, enten når arealet på tidspunktet for lovens ikrafttræden havde sit 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. Fx er en udskilt offentlig vej en umatrikuleret ejendom.

Et umatrikuleret areal, der ikke er optaget i matriklen, kan fx være et havneareal, et areal opstået på søterritoriet ved inddæmning eller opfyldning eller et areal opstået ved naturlig tilvækst eller opgrøde fra havet.

Ved matrikeringen blev arealer, som på det tidspunkt ikke skulle beskattes eller vurderes, optaget i matriklen uden matrikelnummer. Som eksempler herpå kan nævnes offentlige veje, havnearealer, jernbanearealer, forsvarsanlæg og kirkegårde samt arealer, der i sin tid blev udlagt til fælles benyttelse for et ejerlav (gadejord, grus-, sand- og lergrave mv.). Styrelsen har i 1994 afsluttet tildelingen af matrikelnumre til alle umatrikulerede arealer, der er optaget i matriklen, bortset fra offentlige vejarealer. Ordningen er alene udtryk for en ændring af arealernes registerbetegnelser i matriklen. Der er således ikke taget stilling til adkomstforhold, men arealernes særlige karakter (fx jernbane, gadejord, fælles grusgrav osv.) er registreret i matrikel, tingbog og BBR.

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

BFE-nummer

I forbindelse med realisering af grunddataprogrammets delaftale om ejendomsdata er BFE-nummeret indført. Et BFE-nummer er et ejendomsidentifikationsnummer, der anvendes til alle typer fast ejendom på tværs af forskellige offentlige registre. Dermed kan samlede faste ejendomme, ejerlejligheder eller bygninger på fremmed grund identificeres med et unikt BFE-nummer i fx matriklen, tingbogen og BBR.

Det skal bemærkes, at ejendomsbegreberne i matriklen og tingbogen ikke er ændret med indførelse af BFE-nummeret.

Matrikulære sagsarter

De matrikulære sagsarter er defineret i udstykningslovens kapitel 1.

Den omstændighed, at ordene "registreres i matriklen" indgår i definitionerne af sagsarterne i lovens §§ 5-9, er fx baggrund for, at ordene ikke indgår i indledningen til §§ 11, 12, 13, 16 og 17 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

Et andet eksempel er, at udtrykket "en ejendom" kan omfatte såvel en samlet fast ejendom, jf. udstykningslovens § 2, som en umatrikuleret ejendom, jf. lovens § 4, stk. 2, medmindre andet klart fremgår af teksten. Når der kun er tale om en samlet fast ejendom eller kun om en umatrikuleret ejendom, bruges det relevante begreb. Udtrykket "en ejendom" bruges ikke om et udskilt offentligt vejareal.

1.5.2. Dispensation

Geodatastyrelsen kan dispensere fra reglerne i bekendtgørelsens §§ 27-39 og § 41, samt fra enkelte øvrige regler, hvis de indeholder hjemmel til det. Dette fremgår af bekendtgørelsens § 2.

Landinspektøren må normalt søge at opnå den ønskede dispensation inden sagen udarbejdes og indsendes til Geodatastyrelsen. En dispensationsansøgning skal indsendes via Support fra gst.dk.

En forudgående opnået dispensation er dog ikke nødvendig, når det i vejledningen er angivet, at fravigelse af en regel kan forventes under bestemte forudsætninger. Landinspektøren kan her gå ud fra, at dispensationen bliver meddelt, hvis forudsætningerne er til stede og tydeligt fremgår af sagen. I sådanne tilfælde er det derfor ikke nødvendigt at søge dispensationen forud for sagens færdiggørelse og indsendelse.

1.5.3. Nægtelse af registrering

Geodatastyrelsen kan kun nægte at registrere ejendomsberigtigelse, udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning, fraskillelse af andel i fælleslod og matrikulære forandringer nævnt i regler fastsat i medfør af lovens § 25, stk. 4, hvis:

1. reglerne i udstykningslovens §§ 18-20 ikke er overholdt,
2. de matrikulære forandringer ikke kan tinglyses, jf. § 25, stk. 1,
3. der ikke foreligger de oplysninger mv., der er nødvendige for registreringen i matriklen efter regler i loven eller i bekendtgørelser udstedt i medfør af loven,
4. Geodatastyrelsen ikke har modtaget et forudopkrævet beløb.

Dette fremgår af udstykningslovens § 30.

1.5.4. Gyldighedsområde

Udstykningsloven og bekendtgørelse om matrikulære arbejder gælder for hele landet med de konkrete undtagelser, der fremgår af loven og bekendtgørelsen.

En undtagelse i udstykningsloven er reglerne om skelforretning, der ikke gælder i Københavns Kommune, jf. lovens § 41. Beliggenheden af et skel skal da afgøres ved domstolene.

Derudover indeholder loven og bekendtgørelsen særlige regler, der giver Geodatastyrelsen hjemmel til at rette matriklens oplysninger i Sønderjylland, hvis de matrikulære forhold er registreret efter regler gældende ved den tyske matrikulering. Dette må dog ikke medføre indgreb i bestående rettigheder.

1.5.5. Rekvirenten

Når en landinspektør anmodes om at udføre et matrikulært arbejde, falder det ind under reglerne for god landinspektørskik, at landinspektøren sikrer sig, at rekvirenten er ejer af den ejendom, sagen vedrører, eller på anden måde er berettiget til at bestille arbejdet og begære en eventuel forandring registreret i matriklen.

Der er ikke krav om indsendelse af en ejererklæring, der bemyndiger landinspektøren til at ansøge om udstykning mv.

1.5.6. Ejererklæringer

Når en ejer skal afgive erklæring i forbindelse med en matrikulær sag, skal der ved ejer forstås den person, der har tinglyst adkomst til det omhandlede areal. I tilfælde, hvor en ejendom er overdraget, men

adkomsten for erhververen endnu ikke er tinglyst, bør landinspektøren lade begge parter underskrive erklæringen. Det gælder også, når overdragelsen fremgår af tingbogen ved, at erhververens skøde er foreløbig tinglyst, eller landinspektøren på anden måde bliver opmærksom på overdragelsen. Det vil modvirke, at der senere opstår uklarhed om, hvad der er aftalt.

Hvis der er tale om erklæringer i forbindelse med optagelse, indsnævring, omlægning eller slettelse af privat fællesvej på matrikelkortet, skal der foreligge en rådighedsattest, jf. bekendtgørelsens § 40.

Hvis den matrikulære sag vedrører en ejendom, der ejes af et aktieselskab eller et anpartsselskab, og der skal afgives erklæring af ejeren, skal sagen vedlægges udskrift fra det Centrale Virksomhedsregister (CVR), der viser, hvem der er tegningsberettiget. Det samme gælder for erhvervsdrivende fonde og foreninger, der er registreret i CVR.

Hvis den matrikulære sag vedrører en ejendom, der ejes af en forening, der ikke er registreret i CVR, og der skal afgives erklæring af ejeren, skal sagen vedlægges udskrift af foreningens vedtægter og generalforsamlingsprotokol, der viser, hvem der kan tegne foreningen.

Bekendtgørelsen indeholder ikke bestemmelser om underskrift ifølge fuldmagt. Den der underskriver ifølge fuldmagt bør foruden navnet på den, han eller hun underskriver for, oplyse navn, stilling og adresse.

Hvis en ejer lader en anden underskrive på grundlag af fuldmagt, bør en kopi af fuldmagten vedlægges sagen. Dette gælder dog ikke i tilfælde, hvor en advokat underskriver for sin klient.

Se også vejledningens afsnit 1.5.8 vedrørende krav til ejererklæring.

1.5.7. Underretning af ejere og naboer

Når udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller ejendomsberigtigelse er registreret i matriklen, skal ejerne af de berørte ejendomme (ikke kun rekvirenten) have meddelelse om forandringen. Er registreringen i matriklen sket efter begæring fra en praktiserende landinspektør, forventes det, at landinspektøren underretter de berørte ejere.

Tilsvarende gælder, når matrikelbetegnelsen for en ejendom eller arealstørrelsen for et matrikelnummer forandres ved en ansøgt teknisk ændring. Med hensyn til underretning af naboejere i forbindelse med afsætning af skel henvises til bekendtgørelsens § 4, stk. 2 og 3 samt vejledningens kapitel 2 om afsætning af skel.

1.5.8. Gyldighedsperiode for dokumenter og underskrifter

En matrikulær sag skal indeholde de dokumenter, der er nødvendige for registrering af matrikulære forandringer i matriklen, jf. bekendtgørelsens § 35, stk. 1. Dokumenterne skal afspejle de aktuelle og retlige forhold uanset tidspunktet for dokumenternes opståen eller tidspunkt for underskrift af dokumenterne.

Geodatastyrelsen har udarbejdet en oversigt med de krav, som styrelsen stiller til de forskellige dokumenttyper, der kan indgå i en matrikulær sag. Oversigten afspejler styrelsens administrative praksis for accept af dokumenters gyldighed, og den kan anvendes som et støttedokument i forbindelse med landinspektørens gennemgang af dokumenter i en matrikulær sag inden sagen indsendes til Geodatastyrelsen.

Oversigten findes på gst.dk. Se også vejledningens kapitel 15.

1.5.9. Klage

Geodatastyrelsens afgørelser efter udstykningsloven kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, jf. lovens § 12. Det gælder dermed også, at styrelsens afgørelser efter reglerne i bekendtgørelse om matrikulære arbejder ikke kan påklages til anden administrativ myndighed.

Afgørelser, hvorefter afgiftsfritagelse efter udstykningsafgiftsloven nægtes, kan indbringes for klima-, energi- og forsyningsministeren.