

Geodatastyrelsens

Vejledning om matrikulære arbejder

Version:
06-08-2026

Indholdsfortegnelse

1. Indledende regler	7
1.1. Lovgivning vedrørende matriklen.....	7
1.2. Matrikelvæsenet.....	7
1.2.1. Matrikelmyndigheden	7
1.2.2. Praktiserende landinspektører	8
1.2.3. Udstykningskontrollen.....	8
1.3. Lovbestemte noteringer og registreringer i matriklen	9
1.3.1. Landbrugsejendomme.....	9
1.3.2. Fredskov.....	12
1.3.3. Strandbeskyttelse- og klitfredningslinjer.....	13
1.3.4. Bygninger på fremmed grund.....	14
1.3.5. Ejerlejligheder.....	14
1.3.6. Kombinationssager	14
1.4. Samspil mellem aktører.....	15
1.4.1. Tinglysningssløjfen.....	15
1.4.2. Udstykningskravet	17
1.5. Definitioner, dispensationer og andre forhold.....	18
1.5.1. Definitioner.....	18
1.5.2. Dispensation	20
1.5.3. Nægtelse af registrering	20
1.5.4. Gyldighedsområde.....	20
1.5.5. Rekvirenten.....	21
1.5.6. Ejererklæringer	21
1.5.7. Underretning af ejere og naboer.....	22
1.5.8. Gyldighedsperiode for dokumenter og underskrifter	22
1.5.9. Klage	22
2. Afsætning af skel	23
2.1. Afsætning af nye skel.....	23
2.1.1. Lovbestemte forhold	23
2.1.2. Skelerklæring	24
2.1.3. Undersøgelse af bestående skel i forbindelse med udstykning m.v.	25
2.2. Afsætning af bestående ejendomsgrænser	25
2.2.1. Grundlaget for afsætning	26

2.2.2.	Formodningsregler	27
2.2.3.	Udelukkelse af hævds erhvervelse	30
2.2.4.	Inddragelse og underretning af berørte ejere	31
3.	Private fællesveje på matrikelkortet	33
3.1.	Registreringen i matriklen	34
3.2.	Adkomstforhold	35
3.3.	Forandringer på matrikelkortet	36
3.3.1.	Optagelse af vej	36
3.3.2.	Vejadgang ad en vej, der er optaget på matrikelkortet	37
3.3.3.	Slettelse af vej	38
3.3.4.	Indsnævring eller omlægning af vej	39
3.4.	Landinspektørens undersøgelsespligt	40
3.5.	Ejererklæringer	41
4.	Udstykning og matrikulering	42
4.1.	Generelle regler for udstykning og matrikulering	42
4.1.1.	Adgang til offentlig vej	42
4.2.	Udstykning	43
4.3.	Matrikulering	44
4.3.1.	Matrikulering af areal, der ikke er optaget i matriklen	44
4.3.2.	Matrikulering af nedlagt offentlig vej	45
5.	Arealoverførsel	47
5.1.	Ændring af administrative grænser	48
5.2.	Arealoverførsel til eller fra offentlig vej	49
5.3.	Arealoverførsel til eller fra søterritoriet	49
6.	Sammenlægning	51
7.	Ejendomsberigtigelse	52
7.1.	Begreb	52
7.2.	Grænsehævd	52
7.2.1.	Anvendelsesområde	52
7.2.2.	Ejerforhold	54
7.2.3.	Særligt om gadejord og lign.	54
7.2.4.	Landinspektørerklæring	58
7.2.5.	Pantehæftelser og servitutter	58
7.2.6.	Udskilte offentlige veje og jernbaner	58

7.3.	Udskillelse af ældre offentlig vej eller sti	59
7.3.1.	Anvendelsesområde	59
7.3.2.	Dokumentation.....	59
7.4.	Kyster, vandløb og søer	59
7.4.1.	Anvendelsesområde	59
7.4.2.	Ejer- og landinspektørerklæring	62
7.4.3.	Særligt om tilvækstarealer	62
7.5.	Ændring af administrative grænser og andre noteringer.....	64
7.5.1.	Administrative grænser	64
7.5.2.	Strandbeskyttelses- og klitfredningslinjen	64
7.5.3.	Fredskov.....	64
7.5.4.	Landbrugsnotering.....	65
7.6.	Foreløbige delinger (manglende registrering).....	65
7.7.	Fælles drift.....	66
8.	Ekspropriation og jordfordeling m.v.	68
8.1.	Myndighedsforpligtigelser.....	68
8.2.	Matrikulære forandringer som følge af ekspropriation	68
8.3.	Undtagelser fra bekendtgørelsens regler.....	69
8.4.	Skematisk redegørelse og rettighedsprøvelse ved Tinglysningsretten	69
8.5.	Opdeling af større sager	70
8.6.	Tidlig udstilling.....	71
8.7.	Særligt om vandløbsregulering.....	71
9.	Fælleslodder.....	72
9.1.	Fraskillelse af andel i en fælleslod fra en samlet fast ejendom.....	73
9.2.	Opdeling af en fælleslod i afgrænsede arealer	74
10.	Tekniske ændringer i matriklen	76
10.1.	Matrikelbetegnelsen.....	77
10.1.1.	Hovedprincipper	77
10.1.2.	Tildeling af matrikelnummer ved udstykning m.v.	78
10.1.3.	Tildeling af matrikelnummer efter ansøgning	82
10.1.4.	Inddragelse af matrikelnummer	83
10.1.5.	Ændring af interne skel.....	84
10.2.	Indberetning af fejl i matriklen	84
10.3.	Indberetning af supplerende oplysninger	85

10.3.1.	Supplerende måling.....	85
10.3.2.	Arealforbedringer	86
10.4.	Særlige regler i Sønderjylland	86
11.	Afmærkning og indmåling af skel	88
11.1.	Hovedregler	88
11.2.	Afmærkning af ejendomsgrænser ved udstykning og matrikulering.....	90
11.2.1.	Anbringelse af skelmærker	93
11.2.2.	Dispensation fra afmærkningskrav	94
11.2.3.	Godkendte skelmærker	95
11.3.	Indmåling	95
11.4.	Tilknytning til referencenettet.....	96
12.	Indlægning af skelpunkter i matrikelkortet	98
12.1.	Skelpunkter og skellinjer i matrikelkortet	98
12.1.1.	Kvalitetsklasser for skelpunkter.....	98
12.1.2.	Indlægning og produktionsmetode	100
12.1.3.	Skeltyper og skelhierarki	100
12.2.	Kortforbedringer.....	101
13.	Referencenettet	103
13.1.	Tilknytning til referencenettet.....	103
13.2.	Kvalitetsklasser for skelpunkter i matrikelkortet	103
13.3.	Indberetning om tabtgået eller flyttet fikspunktafmærkning	104
14.	Arealberegning	105
14.1.	Krav om arealberegning	105
14.2.	Arealberegningsmetode / beregningsgrundlag.....	105
14.3.	Krav om arealberegning efter mål.....	107
14.4.	Specielle regler for beregning af arealstørrelser	109
14.4.1.	Fredskovspligt.....	109
14.4.2.	Strandbeskyttelse og klitfredning.....	109
14.4.3.	Labile grænser	109
14.4.4.	Veje	110
14.5.	Dispensation m.v. fra arealberegningsregler	111
14.6.	Indberetning af arealforbedringer.....	112
15.	Dokumenter og data til ajourføring af matriklen.....	113
15.1.	Dokumenter.....	113

15.2.	Data til ajourføring af matriklen	113
15.2.1.	Udtræk af data af matriklen	114
15.3.	Landinspektørerklæringer	114
15.4.	Supplerende oplysninger	115
16.	Måleblad	116
16.1.	Krav om måleblad	116
16.2.	Målebladets konstruktion	116
16.3.	Koordinatliste	118
16.3.1.	Oplysning om skelafmærkning	119
16.4.	Vejudskillelsesmåleblad	122
17.	Ændringskort og oversigtskort	123
17.1.	Ændringskort	123
17.2.	Oversigtskort	124
18.	Skematisk redegørelse	125
18.1.	Ejendomsforhold før forandringer	125
18.1.1.	Ejernes navne- og adresseoplysninger m.v.	126
18.2.	Matrikulære forandringer	126
18.2.1.	Sagsarternes rækkefølge	127
18.2.2.	Arealangivelser	127
18.2.3.	Faseopdeling	127
18.2.4.	Kendelse eller dom	128
18.2.5.	Ekspropriation eller jordfordeling	128
18.3.	Fremtidig anvendelse	128
18.4.	Ejendomsforhold efter forandringer	129
19.	Ejererklæringer	130
20.	Relation mellem matriklen og BBR	132
20.1.	Krav om sikker geografisk stedbestemmelse	132
20.2.	Undtagelser	133
20.3.	Dispensation	136
21.	Offentlige vejes udskillelse i matriklen	138
21.1.	Anvendelsesområde	138
21.2.	Vejlitra og udskilte offentlige veje	138
21.3.	Vejudskillelse	139
21.4.	Afsætning af skel ved vejudskillelse	140

21.4.1.	Afmærkning og indmåling af skel	140
21.4.2.	Skelerklæring	142
21.4.3.	Vejudskillelsesmåleblad.....	143
21.4.4.	Særlige forhold ved udskillelse af offentlig vej.....	143
21.5.	Udvidelse m.v. af udskilt offentlig vej	144
21.6.	Nedlæggelse af offentlig vej	144
21.7.	Ikke-udskilt offentlig vej	145
21.8.	Kortforbedring og ejendomsberigtigelse mv. af skel mod tilgrænsende ejendomme ved vejudskillelse.....	145
22.	Matrikulære forandring af ejerlejlighedsejendomme og arealer med bygning på fremmed grund .	148
22.1.	Bygning på fremmed grund	148
22.2.	Ejerlejligheder.....	151
23.	Matrikulære gebyrer m.v.	152
23.1.	Afgift og gebyr ved matrikulære forandringer	152
23.2.	Afgift	152
23.2.1.	Afgift	152
23.2.2.	Ejendomme fritaget for afgift.....	152
23.2.3.	Reduceret afgift i visse fortrydelsestilfælde.....	154
23.2.4.	Opgørelsen af matrikulær afgift i en sag	155
23.3.	Gebyr	155
23.3.1.	Ekspeditionsgebyr.....	155
24.	Opkrævning af matrikulære afgifter og gebyrer m.v.....	157

1. Indledende regler

Denne vejledning knytter sig til reglerne i bekendtgørelse om matrikulære arbejder samt dele af udstykningsloven.

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 landinspektørloven 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. Udtrykket "afsætning" er nærmere beskrevet vejledningen kapitel om afsætning af skel.

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 generel og omfatter enhver forskrift i anden lovgivning (både love, bekendtgørelser 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 meddeler 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, hvis den pågældende matrikulære forandring er lovlig. Er forandringen eller den påtænkte arealanvendelse i strid med gældende retsforskrift, og har vedkommende myndighed ikke meddelt dispensation fra forskriften, 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 disse noteringer er derfor blevet slettet, se mere herom i afsnit nedenfor.

Forurenede 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](#). Erklæringsskemaet skal være gældende på underskriftsdatoen.

Landinspektørerklæringerne omfatter forhold i landbrugsloven vedrørende ophævelse af landbrugspligt (§ 6), oprettelse af landbrugsejendom uden beboelsesbygning (§ 10) samt omlægning af jorder mellem landbrugsejendomme, herunder også udstykning af en ejendom fra flere ejendomme (§ 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. I sagsudarbejdelsen bør landinspektøren dog faseopdele sagen i Matrikulært Informations- og Ajourføringssystem (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 bortfalder, 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, ekspropriation, ejendomsberigtigelse samt nyberegning af ejendommens areal.

Landbrugsnoteringen bortfalder 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 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 ejerens erklæring om, at landbrugspligten ønskes ophævet, og at ejendommen har en beboelsesbygning. Anmodningen kan også indsendes af en landinspektør eller anden rådgiver.

En landbrugsejendom under 2 ha, der har en beboelsesbygning, kan opretholdes med landbrugspligt, hvis ejendommens areal forøges og forbliver under 2 ha. Ejeren har dog mulighed for at få landbrugspligten ophævet.

Landbrugspligten bortfalder derimod, hvis arealet af en landbrugsejendom under 2 ha, der har en beboelsesbygning, bliver formindsket som følge af udstykning eller arealoverførsel (herunder også ekspropriation). Landbrugspligten bortfalder selvom ejendommens areal samtidig forøges og forbliver under 2 ha i samme matrikulære sag.

Landbrugspligten bortfalder dog ikke ved arealændringer som følge af ejendomsberigtigelse eller nyberegning af areal. Se også oversigtsskemaet nedenfor.

Opretholdelse eller bortfald af landbrugspligt ved forandringer af landbrugsejendomme med beboelsesbygning under 2 ha		Ejendomsareal efter forandring		
		Under 2 ha		Over 2 ha
		Ejendommens areal forøget	Ejendommens areal formindsket	Ejendommens areal forøget
Ejendomsareal forandret ved	Arealoverførsel	Opretholdes *)	Bortfalder	Opretholdes
	Ekspropriation (arealoverførsel)	Opretholdes *)	Bortfalder	Opretholdes
	Udstykning		Bortfalder	
	Ejendomsberigtigelse	Opretholdes *)	Opretholdes *)	Opretholdes
	Nyberegning af areal	Opretholdes *)	Opretholdes *)	Opretholdes

*) Medmindre ejeren ønsker landbrugspligten ophævet, jf. landbrugslovens § 6, stk. 4.

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 og ønskes noteret som en landbrugsejendom. Derudover skal der indsendes en BBR-meddelelse som dokumentation for, at ejendommen er forsynet med en beboelsesbygning. Anmodningen kan indsendes af ejendommens ejer eller en rådgiver.

I matriklen er der noteret 113.653 landbrugsejendomme (medio 2022).

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.

En ny landbrugsejendom uden beboelsesbygning skal have et areal på 2 ha eller derover. Vejarealer registreret i matriklen skal i den forbindelse ikke medregnes ved opgørelse af arealets størrelse, jf. Landbrugsstyrelsen. Landbrugspligten bortfalder ikke, hvis en landbrugsejendom uden beboelsesbygning ved udstykning, arealoverførsel eller på anden måde bringes under 2 ha.

Ændring af en ejendoms hovednotering, fx fra landbrugsejendom til landbrugsejendom uden beboelsesbygning, skal ske i MIA ved at ændre ejendommens notering i "slutstatus". Oplysning om ejendommens anvendelse på skematisk redegørelse medfører ikke noteringsændring.

I matriklen er der noteret 17.291 landbrugsejendomme uden beboelsesbygning (medio 2022).

Familieejendomme

Landbrugsejendomme må ikke længere 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 har i 2019 anmodet Geodatastyrelsen om sletning af noteringer om familieejendomme i matriklen, jf. § 22, stk. 2 i bekendtgørelse om reglerne i lov om landbrugsejendomme. Der var noteret 115 familieejendomme i matriklen (medio 2019). Sletning af disse noteringer i matriklen blev afsluttet i 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 132 hele matrikelnumre og delvist på 11 matrikelnumre (medio 2022).

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 må ikke udstykkes, ændres ved arealoverførsel eller sammenlægges uden ministerens tilladelse, jf. lovens § 11, stk. 5 og § 21. Landbrugsstyrelsen oplyser, at denne beføjelse udøves af Udbetaling Danmark, som i øvrigt også er myndighed i forhold til anmodning om sletning af noteringen.

I matriklen er 292 ejendomme noteret som arbejderbolig (medio 2022).

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 fredskovsgrænse 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 ændring af en fredskovslinje i matrikelkortet, som ikke stemmer overens med en skovgrænse på stedet, medmindre der er tale om kortforbedring. Tilladelse fra Miljøstyrelsen er således nødvendig 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 hvor fredskovslinjens relative placering i forhold til skelbilledet er uændret før og efter kortforbedring. Se også afsnit 6.5 i [vejledning om matrikelkortet og dets ajourføring](#).

I matriklen er der noteret fredskovspligt på 31.247 matrikelnumre i sin helhed, og delvist på 23.496 matrikelnumre (medio 2022).

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 70 samlede skovstrækninger (majorater), som omfatter 1.314 matrikelnumre (medio 2022).

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. Sletning af stormfaldsnoteringer i matriklen blev afsluttet i 2021.

1.3.3. Strandbeskyttelse- 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 privat fællesvej på matrikelkortet samt udskillelse af offentlig vej ved ejendomsberigtigelse inden for strandbeskyttelses- og klitfredningslinjen. Det vil dog kræve tilladelse i henhold til loven for at anlægge en privat fællesvej.

Der er udarbejdet et notat om 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

Ejendomsstypen *bygning på fremmed grund* er med virkning fra 11. februar 2019 noteret i matriklen samt tildelt et unikt identifikationsnummer (BFE-nummer).

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.

Ordet ”bygning” i tinglysningslovens § 19 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, 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. Tinglysningssløjfen

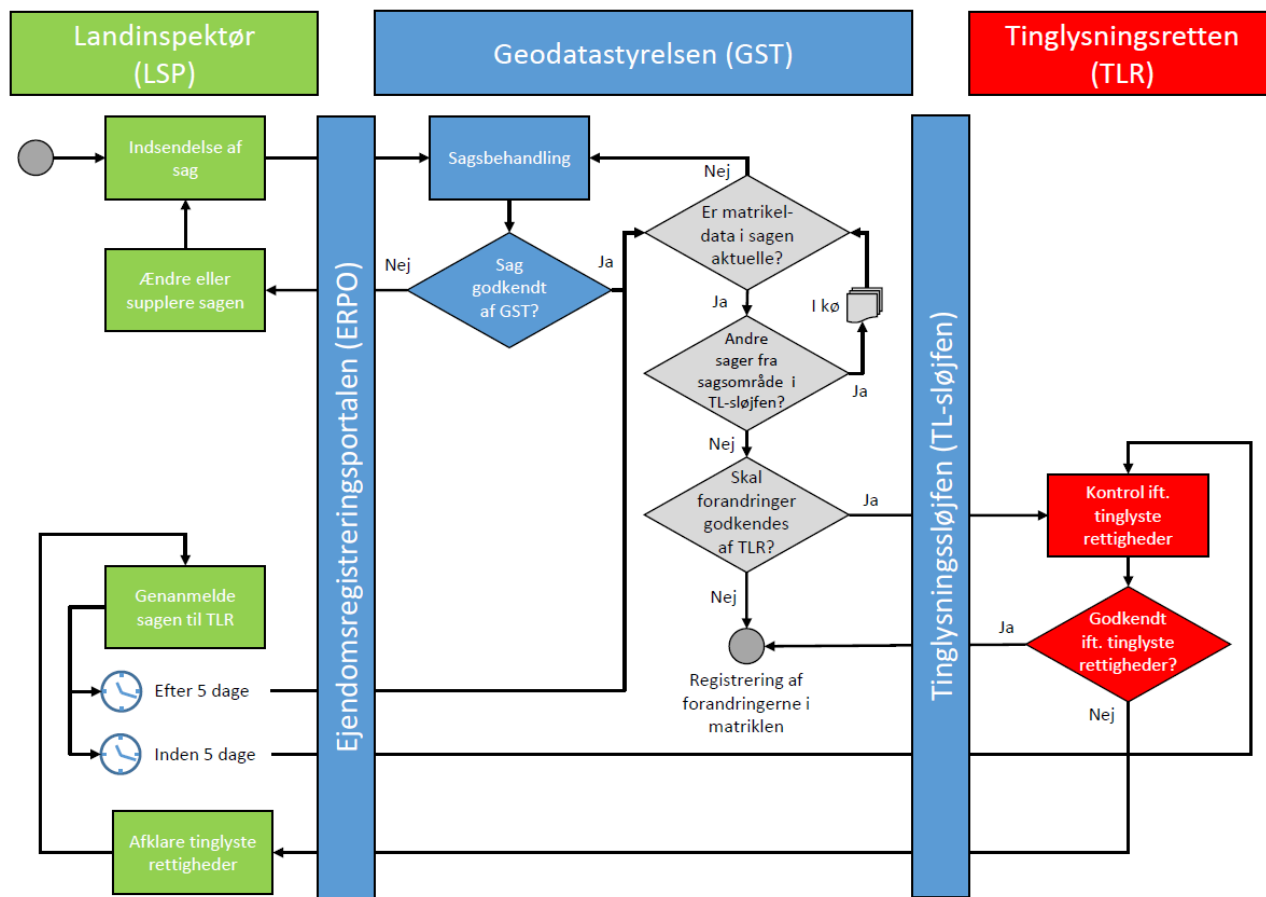
Tinglysningssløjfen er betegnelsen for den digitale arbejdsgang mellem Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten, hvor Tinglysningsretten påser, om tinglyste rettigheder er til hinder for registrering af bestemte typer af matrikulære forandringer inden disse registreres endeligt i matriklen. Hensigten hermed har været at undgå tinglysning af nye rettigheder for de pågældende ejendomme i tidsrummet mellem Tinglysningsrettens prøvelse og Geodatastyrelsens registrering af de matrikulære forandringer i matriklen, således der ikke opstår uoverensstemmelser mellem oplysninger i tingbogen og registrering af matrikulære forandringer 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 tinglysningssløjfen. Inden en matrikulær sag sendes i tinglysningssløjfen foretager Geodatastyrelsen en systemmæssig kontrol af, om der findes andre matrikulære sager fra samme område i tinglysningssløjfen. I tilfælde heraf vil sagen blive sat i kø indtil disse foranstående sager ikke længere er i tinglysningssløjfen.

Tinglysningsretten påser herefter, om tinglyste rettigheder er til hinder for, at de matrikulære forandringer kan registreres, jf. tinglysningenslovens § 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 lovforslag nr. L 65 fremsat 9. november 2016 til lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love).



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 Tinglysningsretten om, at forandringerne er godkendt efter reglerne i tinglysningslovens § 21:

- udstykning,
- matrikulering,
- arealoverførsel,
- sammenlægning,
- fraskillelse af andel i en fælleslod 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 tinglysningslovens § 21, før Geodatastyrelsen kan registrere forandringerne i matriklen.

Ejendomsberigtigelse er ikke omfattet af udstykningslovens § 25, stk. 2 eller tinglysningslovens § 21. Matrikulære sager, der udelukkende omhandler ejendomsberigtigelse, er derfor ikke omfattet af krav om, at den matrikulære forandring skal være godkendt efter reglerne i tinglysningslovens § 21. Ejendomsberigtigelse over et helt jordstykke eller en hel samlet fast ejendom kræver således ikke længere Tinglysningsrettens godkendelse.

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 Tinglysningsretten. I Ejendomsregistreringsportalen (ERPO) skifter sagen status til *foreløbig afvist af Tinglysningsretten*, 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 Tinglysningsretten 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 Tinglysningsrettens 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.

Udtrykket "brugsret" i udstykningslovens § 16, stk. 1, omfatter enhver form for aftalt leje-, forpagtnings- eller brugsret, uanset om der ydes betaling for retten, jf. bemærkningerne til lovforslaget. 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.

Brugsaftaler, der omfatter hus eller husrum, er ikke omfattet af kravet i udstykningslovens § 16, stk. 1, når aftalen ikke omfatter nogen del af ejendommens grundareal, jf. bemærkningerne til lovforslaget.

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 opsig 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. Se nærmere i [vejledning om udstykningskravet](#), afsnit 7.

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.

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 ikke er optaget i matriklen eller er optaget i matriklen uden matrikelbetegnelse.

Der er kun få arealer, der ikke er optaget i matriklen, fx visse inddæmmede arealer og søer samt arealer, der er opstået ved naturlig opgrøde eller tilvækst fra havet. Offentlige vejarealer er de eneste umatrikulerede arealer, der er optaget i matriklen.

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.

En umatrikuleret ejendom er derfor enten:

- et umatrikuleret areal, der har eget blad i tingbogen,
- en hel umatrikuleret ø på søterritoriet,
- et tørlagt areal mod søterritoriet, hvor tilgrænsende arealer ikke har samme ejer, eller
- et areal, der på alle sider er afgrænset af skel og ikke grænser op til et umatrikuleret areal, der har samme ejer eller er et tilvækstareal (fx en udskilt offentlig vej).

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. Bygningsblade oprettet i tingbogen før februar 2019 kan fortsat være identificeret i tingbogen alene ved matrikelnummer og ejerlagsbetegnelse for den samlede faste ejendom, hvorpå bygningen er beliggende, samt bygningsbladsnummer. For samlede faste ejendomme er BFE-numre identiske med ejendommenes hidtidige SFE-numre.

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

Matrikulære sagsarter

De matrikulære sagsarter er defineret i udstykningslovens kapitel 1 og omfatter følgende:

- Matrikulering (§ 5),

- Udstykning (§ 6),
- Arealoverførsel (§ 7),
- Sammenlægning (§ 8) og
- Ejendomsberigtigelse (§ 9)

En nærmere beskrivelse af sagerne fremgår af vejledningens kapitel 4-7.

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.

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 til MAT@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, eller
4. Geodatastyrelsen ikke har modtaget beløb, der er krævet forudbetalt.

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.

Landinspektøren optræder på ejerens vegne ifølge en stillingsfuldmagt, og der er derfor ikke krav om, at landinspektøren indsender 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.

2. Afsætning af skel

Ved afsætning af skel fastlægges beliggenheden af ejendomsgrænser. Udtrykket "afsætning" anvendes som et overbegreb for:

- fastlæggelse af ejendomsgrænser på stedet ved afmærkning og/eller ved mål, samt
- konstatering af, at beliggenheden af en ejendomsgrænse er i overensstemmelse med oplysningerne i matriklen om skellets beliggenhed.

Afsætning af skel omfatter dermed situationer, hvor landinspektøren afmærker og fastlægger en ejendomsgrænse på stedet ved mål, men også situationer, hvor landinspektøren fastlægger en ejendomsgrænse, der ikke er omfattet af krav om afmærkning. Det er også afsætning af skel, når en landinspektør konstaterer, at en ejendomsgrænse på stedet er i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed.

Reglerne om afsætning af skel fremgår af bekendtgørelsens §§ 3 og 4, og de vedrører afsætning af:

1. *nye ejendomsgrænser*, der ønskes registreret i matriklen ved udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, og
2. *bestående ejendomsgrænser*, hvad enten afsætningen sker i forbindelse med en matrikulær forandring eller uden forbindelse med en sådan.

Udtrykket "bestående ejendomsgrænser" anvendes som modsætning til nye ejendomsgrænser. En "bestående ejendomsgrænse" er således den retligt gældende ejendomsgrænse mellem to ejendomme, og den er normalt identisk med det skel, der er registreret i matriklen. Det kan dog forekomme, at en bestående ejendomsgrænse ikke er registreret som skel i matriklen, hvilket eksempelvis er tilfældet ved en offentlig vej, der ikke er udskilt i matriklen.

Der gælder særlige regler for afsætning af skel ved ejendomsberigtigelse efter bekendtgørelsens §§ 17, 18 og 20, jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 3.

Landinspektøren skal i forbindelse med afsætning af bestående skel være særlig opmærksom på reglerne om inddragelse og underretning af berørte ejere, se afsnit 2.2.4.

2.1. Afsætning af nye skel

2.1.1. Lovbestemte forhold

Udstykningsloven fastsætter, at der ikke må ske udstykning, matrikulering, arealoverførsel eller sammenlægning, hvis den matrikulære forandring eller den tilsigtede arealanvendelse efter det oplyste vil medføre forhold i strid med anden lovgivning. Det fremgår af lovens § 20, stk. 1, 1. pkt. Reglen gælder dog ikke ved matrikulering af en umatrikuleret ejendom med de bestående grænser, jf. udstykningslovens § 20, stk. 1, 2. pkt., idet der i en sådan situation ikke opstår en ny ejendomsgrænse.

Geodatastyrelsen skal før registrering af matrikulære forandringer påse overholdelse af reglerne i udstykningslovens §§ 18-20.

De nærmere regler om de myndighedserklæringer m.v., der skal foreligge i sagerne af hensyn til Geodatastyrelsens kontrol, er fastsat i bekendtgørelsen om udstykningskontrollen. Det fremgår heraf og af den tilhørende vejledning, at der ikke må fastlægges nye skel i strid med regler i lovgivningen. Eksempelvis indeholder naturbeskyttelsesloven en hovedregel om, at der ikke må foretages udstykning, matrikulering

eller arealoverførsel af arealer inden for strandbeskyttelses- eller klitfredningslinjen, hvis der fastlægges nye skel, jf. lovens § 8, stk. 1 og § 15, stk. 1. Derudover bør landinspektøren undersøge, om tinglyste servitutter indeholder bestemmelser, der skal tages højde for ved afsætning af nye skel.

Nye skel må ikke fastlægges således, at en samlet fast ejendom adskilles fra kysten, fra en sø, der tilhører bredejerne, eller fra et åbent vandløb ved en smal jordstrimmel, jf. udstykningslovens § 19, 1. pkt. Geodatastyrelsen kan dog i særlige tilfælde gøre undtagelse fra dette krav, jf. lovens § 19, 2. pkt., fx i tilfælde, hvor det pågældende bredareal skal forblive i eller overgå til offentligt eje.

Nye skel bør ikke afsættes i længderetningen i private fællesveje, medmindre særlige forhold taler for det.

2.1.2. Skelerklæring

Før nye skel kan registreres i matriklen i forbindelse med udstykning, matrikulering eller ved arealoverførsel til en samlet fast ejendom, skal de være godkendt af ejerne af de berørte ejendomme med en skelerklæring. Det skal fremgå af erklæringen, at ejerne godkender de nye skel, som de er blevet markeret på stedet og fremgår af målebladet, jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 1.

Udtrykket "ejerne af de berørte ejendomme" skal forstås som ejerne af de ejendomme, der forandres. Se også kapitel 19.

Udtrykket "markeret på stedet" angiver, at beliggenheden af de nye skelforløb er vist for ejerne på stedet. Kravet kan eksempelvis opfyldes ved, at de nye skel markeres med en midlertidig afmærkning, fx rødtoppede træpæle, så ejerne har mulighed for at forholde sig hertil sammen med målebladets oplysninger. Kravet kan også opfyldes ved at afholde et fysisk møde på stedet med de berørte ejere, hvor skellene påvises. Baggrunden for kravet er at sikre, at ejerne kan få kendskab til skellenes beliggenhed på stedet og ikke alene godkender skellene på baggrund af målebladets oplysninger.

En skelerklæring kan også omfatte ejernes godkendelse af bestående skel, som afmærkes på stedet i overensstemmelse med matriklens oplysninger, selvom der ikke er krav herom. Det skal i så fald fremgå tydeligt af skelerklæringen, hvilke bestående skel, der godkendes. Baggrunden herfor er, at ejernes godkendelse af bestående skel, der er afmærket i overensstemmelse med matriklens oplysninger, vil være hævdsafbrydende. Se også afsnit 2.2.3.

Ved afsætning af skel i forbindelse med udskillelse af offentlig vej eller sti, gælder reglerne om skelerklæring i bekendtgørelsens § 3, stk. 2.

Reglerne i § 3, stk. 2, vedrører således kun de vejgrænser, der ønskes registreret som skel i matriklen. Det omfatter dermed nye skel, der opstår, når areal udskilles til offentlig vej ved arealoverførsel, samt eksisterende vejgrænser, der registreres som skel i forbindelse med udskillelse af ældre offentlig vej ved ejendomsberigtigelse.

Hovedreglen findes i § 3, stk. 2, 1. pkt., hvorefter der skal indhentes erklæring om, at ejerne af de ejendomme, hvorfra der udskilles vej- eller stiareal, godkender det afsatte skel.

Landinspektøren kan fravige hovedreglen og i stedet vælge at give ejerne skriftlig meddelelse om skelafsætningen efter reglen i bekendtgørelsens § 3, stk. 2, nr. 1. Efter denne regel kan erklæring fra ejerne om godkendelse af det afsatte skel erstattes af en landinspektørerklæring. Landinspektøren skal erklære at have givet de pågældende ejere skriftlig meddelelse om skelafsætningen, og at de har haft mindst 4 uger til at forlange skellet påvist af landinspektøren. Det skal også fremgå af landinspektørens erklæring, om nogle

af ejerne har forlangt skellet påvist, og i tilfælde heraf skal der også vedlægges erklæring fra disse ejere med godkendelse af det afsatte skel.

Hvis en ejer, der har fået meddelelse om afsætning af skellet mod en ældre offentlig vej, ikke vil godkende beliggenheden af det afsatte skel, kan vejen ikke udskilles på den pågældende strækning. Skellets rette beliggenhed må da fastlægges ved en skelforretning, før vejudskillelsen kan ske.

Hvis der i forbindelse med udskillelsen skal foretages afsætning af tidligere registrerede skel mellem vejen eller stien og tilgrænsende ejendomme, gælder reglerne i bekendtgørelsens § 4.

Afmærkningen af nye skel kan i visse tilfælde tillades udskudt, jf. afsnit 11.2.1. Det er en forudsætning for tilladelsen, at det fremgår af målebladet, hvordan skelafmærkningen vil ske, og at ejerne har fået forevist måleblad samt markering af skellenes beliggenhed på stedet i forbindelse med afgivelse af skelerklæringen. Sker afmærkningen på anden måde end oplyst på målebladet, skal landinspektøren indsende en sag til Geodatastyrelsen om supplerende måling, der indeholder et nyt måleblad, hvoraf den ændrede afmærkning fremgår. Landinspektøren skal også orientere de berørte ejere om afmærkningen og det nye måleblad.

Kravet om skelerklæring med godkendelse af nye skel gælder ikke for matrikulære forandringer som følge af ekspropriation eller jordfordelingskendelse, jf. bekendtgørelsens § 21, stk. 1.

2.1.3. Undersøgelse af bestående skel i forbindelse med udstykning m.v.

Det vil som regel være nødvendigt for landinspektøren at foretage undersøgelse af skelforholdene på stedet i forbindelse med udstykning, matrikulering og arealoverførsel. Landinspektøren skal undersøge, om registrerede skel i matriklen stemmer overens med forholdene på stedet.

Undersøgelsen bør omfatte bestående skel for de berørte matrikelnumre inden for en rimelig afstand fra de nye skel, og den må foretages i det omfang, som landinspektøren skønner nødvendigt i det enkelte tilfælde i overensstemmelse med god landinspektørskik.

I nogle tilfælde er det åbenbart, at et bestående skels beliggenhed må undersøges. Det gælder fx, når et matrikelnummer skal fraskilles ved udstykning eller arealoverførsel, og arealet grænser til restejendommen. Det gælder også ved udstykning eller arealoverførsel, hvor en ny ejendom får ejendomsgrænse mod havet eller i vandløb eller søer. I øvrigt vil krav om indmåling af bestående skel ofte være en følge af reglerne om arealberegning i bekendtgørelsens § 32.

Med hensyn til manglende overensstemmelse mellem forholdene på stedet og matriklens oplysninger henvises til afsnit 2.2.

2.2. Afsætning af bestående ejendomsgrænser

En ejendomsgrænse må som hovedregel kun afmærkes eller fastlægges ved mål, når afsætningen sker i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. Det fremgår af udstykningslovens § 34, stk. 1.

Når en landinspektør skal afsætte skellet mellem to ejendomme, er det imidlertid den retligt gældende ejendomsgrænse, der skal afsættes. Hvis beliggenheden af denne ejendomsgrænse ikke stemmer med oplysningerne i matriklen, gælder den omtalte hovedregel da heller ikke, jf. udstykningslovens § 34, stk. 2.

og 4. Ejerne af de berørte ejendomme må da inddrages før skellet kan afsættes (se dog afsnit 2.2.4 om teknisk ændring af matriklens oplysninger).

Ønsker ingen af de berørte ejere at få forholdet ordnet i matriklen, må der ikke sættes skelmærker i grænsen. I den situation kan landinspektøren derfor ikke som resultat af sit arbejde levere rekvirenten et kort, der viser, at en nærmere angivet grænse på stedet (brugsgrænse, hegn el. lign.) er det rette skel. Landinspektøren kan derimod levere rekvirenten samt eventuelt de berørte naboejere et kort eller måleblad, der angiver grænsens beliggenhed på stedet samt beliggenheden af skellet ifølge matriklens oplysninger.

2.2.1. Grundlaget for afsætning

Landinspektøren må som udgangspunkt for sit arbejde skaffe sig kendskab til matriklens oplysninger om skellets beliggenhed.

Til skel, der er opstået efter 1950, findes som oftest tilstrækkelige mål til en fuldstændig fastlæggelse af skellets beliggenhed og dermed også til en genafsætning af skellet. I det meste af Sønderjylland findes sådanne mål siden matrikuleringen i 1870'erne. I Københavns og Frederiksberg kommuner findes der mål til de fleste skel.

Før 1950 var kravene til indmåling af skel lempeligere, og for mange ældre skel er der derfor utilstrækkelige eller slet ingen mål. Når der ikke findes mål, indeholder matriklen ikke andre oplysninger til afsætning af skellet end dets beliggenhed på matrikelkortet i forhold til andre skel. Dette er ikke et nøjagtigt grundlag for en afsætning af skellet. Matrikelkortet har været omtegnet mange gange og er senere blevet digitaliseret, men der kan stadig være lokale unøjagtigheder i kortet. I tilfælde, hvor et skel må afsættes alene på grundlag af matrikelkortets udvisende, vil det nøjagtigste grundlag derfor normalt være en kopi af det originalkort, hvorpå skellet første gang optræder.

Selvom skelpunkter i det digitale matrikelkort tilsyneladende har nøjagtige koordinater i det landsdækkende referencenet, må disse koordinater ikke anvendes ved afsætning af skel.

For jernbanearealer forholder det sig således, at DSB og Banedanmark har de oprindelige måloplysninger til de fleste jernbanegrænser, også for de store jernbaneanlæg i slutningen af 1800-tallet, hvor det endnu ikke var almindelig praksis, at sådanne måloplysninger blev opbevaret ved matrikelmyndigheden. Disse oprindelige matrikulære jernbanemålinger opbevares i et banearkiv, der administreres af den banesagsarkivansvarlige, hvortil der kan rettes henvendelse angående matrikulære måloplysninger til jernbanegrænserne, såfremt sådanne måloplysninger ikke findes i Geodatastyrelsen. Banearkivet kan også indeholde måloplysninger til privatbaner, men ellers skal der for andre jernbanearealer rettes henvendelse til den pågældende infrastrukturforvalter, hvis måloplysninger ikke findes i matriklens arkiv. Den banesagsarkivansvarlige kan oplyses af Banedanmark og DSB.

For at kunne tage stilling til den ejendomsretligt rigtige beliggenhed af grænsen mellem to ejendomme, eller af en ejendoms grænse mod offentlig vej, må landinspektøren imidlertid sammenholde oplysningerne fra matriklen med forholdene på stedet og undersøge, om der i øvrigt er forhold, der har betydning for ejendomsgrænsens beliggenhed.

Når der ikke er overensstemmelse mellem matriklens oplysninger om skellets beliggenhed og forholdene på stedet, må ejerne af de berørte ejendomme inddrages før skellet kan afsættes (jf. dog vejledningens

afsnit 2.2.4. om teknisk ændring af matriklens oplysninger). Landinspektøren må herefter tage stilling til, hvad der er årsag til, at der ikke er overensstemmelse, jf. bekendtgørelsens § 4, stk. 1 og 2.

Beliggenheden af et bestående skel kan således være blevet ændret ved hævds erhvervelse eller ændring af labile grænser. I disse tilfælde kan skellet ikke afsættes i overensstemmelse med matriklens oplysninger. Skellet kan da kun afsættes i forbindelse med en ejendomsberigtigelse eller ved en skelforretning, dog med den undtagelse, at der ikke kan afholdes skelforretning i Københavns Kommune.

Viser der sig at være fejl i matriklens oplysninger, fx i form af en forkert angivelse af et mål eller en forkert indlægning af et skel på matrikelkortet, kan skellet heller ikke afsættes i overensstemmelse med matriklens oplysninger. Det fremgår af udstykningslovens § 34, stk. 2, nr. 2, sidste pkt., at landinspektøren har pligt til at indberette fejlen til Geodatastyrelsen. Skellet kan derfor kun afsættes, når der samtidig gennemføres en teknisk ændring af matriklens oplysninger.

Nogle ejendomsgrænser er ikke registreret som skel i matriklen. Det gælder navnlig grænser mod ældre offentlige vejarealer, der ikke er udskilt i matriklen, hvor vejarealet derfor er registreret under den pågældende ejendom. Det kan også gælde grænser for en umatrikuleret ejendom, der ikke er optaget i matriklen. Afsætning af ejendomsgrænsen kan i sådanne tilfælde ikke ske efter hovedreglen om, at afsætningen skal være i overensstemmelse med matriklens oplysninger. Skellet kan kun afsættes, når der samtidig foretages udskillelse af vejarealet ved ejendomsberigtigelse, henholdsvis matrikulering af den umatrikulerede ejendom.

Hvis der ikke er overensstemmelse mellem forholdene på stedet og oplysningerne i matriklen, og det skyldes, at der er sket en arealoverdragelse, som ikke er blevet registreret i matriklen, er der ikke tale om en bestående ejendomsgrænse. Medmindre forholdet ordnes ved arealoverførsel eller eventuelt ved udstykning, er det den i matriklen registrerede ejendomsgrænse, der må afsættes.

2.2.2. Formodningsregler

Ejendommens afgrænsning mod søterritoriet, naturlige vandløb og søer, der tilhører bredejerne, bygger på formodningsregler udviklet i retspraksis og juridisk litteratur. I forbindelse med afsætning af bestående ejendomsgrænser må landinspektøren derfor være opmærksom på følgende særlige formodningsregler om ejendomsgrænser.

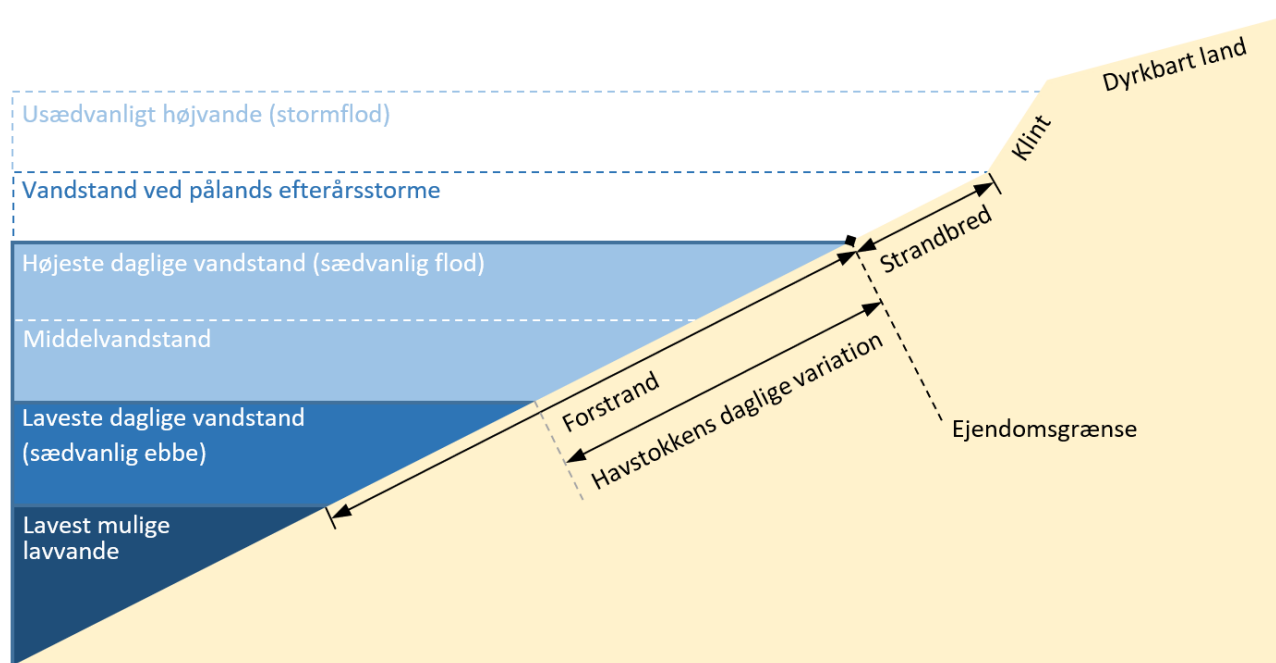
Almindelige formodningsregler om beliggenheden af ejendomsgrænser mod søterritoriet (havet) eller i søer og vandløb går ud på,

1. at en ejendoms afgrænsning mod søterritoriet er den linje, hvortil højeste daglige vandstand når,
2. at søer og naturlige vandløb hører til de tilgrænsende ejendomme, således at der til hver af bredejendommene hører den del, der ligger ejendommen nærmere end nogen anden (nærhedsprincippet), og
3. at landdannelser, der fremkommer ved naturlig tilvækst fra søterritoriet eller ved naturlig forskydning af grænsen mod vandløb eller søer, tilhører ejerne af de tilgrænsende ejendomme efter nærhedsprincippet.

Dannes der øer på søterritoriet, tilfalder arealet dog ikke ejeren efter nærhedsprincippet. Medmindre nogen kan godtgøre særlig adkomst til den pågældende ø, tilfalder arealet staten. Naturstyrelsen varetager statens opgaver vedrørende nye øer på søterritoriet.

Formodningsreglerne kan ikke anvendes, når der er tale om vandarealer i særskilt eje, og særlige forhold kan foreligge, fx ved kunstige vandløb (kanaler eller rørlagte vandløb), eller når der foreligger hævds erhvervelse eller særlig aftale.

Ejendomsgrænsen mod søterritoriet antages at være den linje, der udgør højeste daglige vandstand, når der er tale om en labil grænse, se figur 2.1. Ud mod det åbne hav vil højeste daglige vandstand ofte være kendelig ved en bræmme af opskyllet tang og småsten m.v. På steder, hvor strandengens vegetation går jævnt over i en sumpvegetation af siv og tagrør, regnes højvandslinjen at falde sammen med den yderste grænse for enggræsser og strandplanter, medens områder, der alene er bevokset med siv og tagrør, betragtes som en del af søterritoriet (forstranden).



Figur 2.1: Skitse til illustration af ejendomsgrænsen mod søterritoriet [Kilde: Fr. Vinding Kruse, 1952, s. 11].

Ejendomsgrænsen er dermed en labil grænse under konstant forandring som følge af naturlige påvirkninger. Ejendomsrettens udstrækning for en kystejendom vil derfor blive indskrænket eller udvidet, når der sker henholdsvis naturlig fraskylning eller naturlig tilvækst. Ejendomsretten opstår eller ophører på det tidspunkt, hvor tilvæksten eller fraskylningen finder sted. Dette gælder også, selvom forandringerne ikke er registreret i matriklen. Grænsen i matrikelkortet er udtryk for et øjebliksbillede på tidspunktet for registreringen.

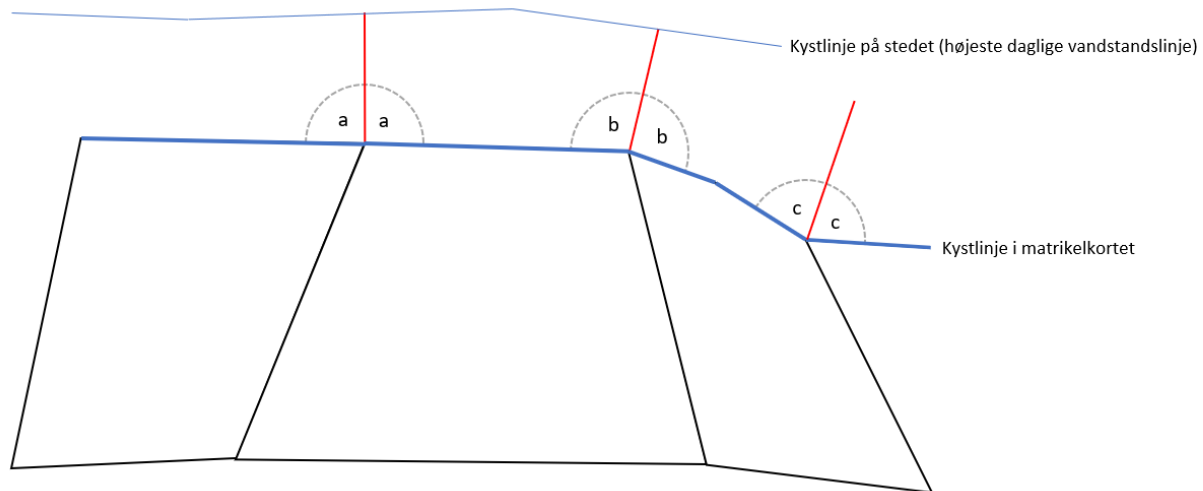
Ejendomsretten til landdannelser, der er fremkommet ved naturlig tilvækst fra søterritoriet, formodes dermed at tilhøre ejerne af de tilgrænsende kystejendomme efter nærhedsprincippet, medmindre særlige forhold gør sig gældende, fx særlig aftale eller hævde.

Fastlæggelse af skel mellem ejendomme i et naturligt opstået tilvækstareal skal derfor som udgangspunkt ske efter nærhedsprincippet. Dermed vil den del af et umatrikulerede areal, der ligger en ejendom nærmest, hører under denne ejendom.

Skellet mellem to ejendomme i et tilvækstareal kan fastlægges med en anden beliggenhed end den, der følger af anvendelse af nærhedsprincippet. Det kan eksempelvis være en forlængelse af det bestående

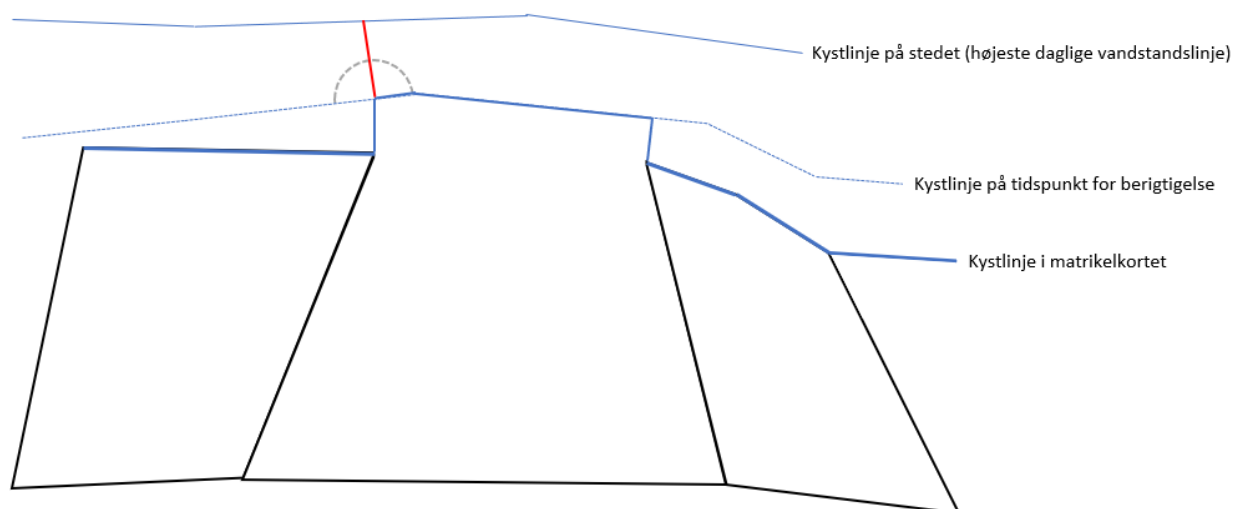
sideskel ud i tilvækstarealet, hvis ejerne er enige og erklærer sig om, at dette udgør den rette ejendomsgrænse mellem deres ejendomme.

Nærhedsprincippet anvendes med udgangspunkt i matrikelkortet. Der fastlægges en vinkelhalveringslinje i det punkt, hvor et bestående sideskel mellem to ejendomme mødes i matrikelkortets grænse mod søterritoriet (matrikelkortets kystlinje). Den vinkel, der skal halveres, er vinklen mellem skellinjerne mod søterritoriet (matrikelkortets kystlinje) i det punkt, hvor det bestående skel mellem ejendommene mødes, se figur 2.2.



Figur 2.2: Eksempel på anvendelse af nærhedsprincippet ved naturlig tilvækst mod søterritoriet.

Der opstår en særlig situation med fastlæggelse af skel mellem kystejendomme, når tilvæksten har fundet sted over længere tid, og ejendomsgrænser mod søterritoriet er blevet berigtiget på forskellige tidspunkter. Matrikelkortets kystlinje kan dermed have et uensartet ("hakket") forløb, som afspejler de forskellige registreringstidspunkter. I disse situationer skal nærhedsprincippet anvendes med udgangspunkt i det senest registrerede skelpunkt, der er fastlagt i sideskellet i tilvækstarealet og den daværende kystlinje. For at anvende nærhedsprincippet i dette punkt er det nødvendigt at kende til kystlinjens omtrentlige beliggenhed på det tidspunkt, hvor den seneste berigtigelse af tilvækstareal har fundet sted. Herefter er det muligt at danne vinkelhalveringslinjen, se figur 2.3.



Figur 2.3.: Eksempel på anvendelse af nærhedsprincippet ved naturlig tilvækst, når ejendomsgrænser mod søterritoriet berigtiges på forskellige tidspunkter.

Ændring af en registreret ejendomsgrænse som følge af naturlig tilvækst eller fraskylning, skal ske ved ejendomsberigtigelse, jf. udstykningslovens § 9, stk. 1, nr. 1, og dokumenteres efter reglerne i bekendtgørelsens § 20. Se mere herom i vejledningens kapitel om ejendomsberigtigelse.

2.2.3. Udelukkelse af hævdserhvervelse

Vejloven og jernbaneloven indeholder regler, som udelukker hævdserhvervelse over henholdsvis udskilte offentlige veje samt arealer, der i matriklen er registreret som jernbanearealer. Denne hævdsbeskyttelse skal derfor respekteres i forbindelse med afsætning af skel mod udskilt offentlig vej eller skel mod jernbanearealer.

Der kan ikke vindes hævd over offentlige veje, hvis arealer er udskilt i matriklen, medmindre hævden er vundet inden vejarealet blev udskilt. Det fremgår af vejlovens § 60, stk. 2. En offentlig vej er omfattet af hævdsbeskyttelsen, når vejen er udskilt ved mål i matriklen. At et vejareal er tildelt et vejlitra er ikke altid udtryk for, at vejen er udskilt ved mål. Reglen i vejloven trådte i kraft den 1. august 1957.

På tilsvarende vis kan der ikke vindes hævd over arealer, der i matriklen er registreret som jernbanearealer, jf. jernbanelovens § 28. Reglen blev oprindeligt indført som en ændring til daværende lov om DSB, der trådte i kraft den 1. juni 1988. Jernbaneloven gælder for jernbaner, herunder bybaner.

Hvis landinspektøren vurderer, at der vundet hævd over et vejareal eller jernbaneareal, skal der indsendes en nærmere redegørelse med dokumentation herfor.

Der er intet til hinder for, at en udskilt offentlig vej eller en jernbane kan vinde hævd over en del af en tilgrænsende ejendom.

Udover ovenstående regler vil ændring af en ejendomsgrænse som følge af grænehævd være udelukket, hvis skellet indenfor de seneste 20 år er:

1. afsat som et nyt skel ved udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, og skellets beliggenhed er godkendt ved erklæring fra ejerne af de berørte ejendomme,

2. fastlagt ved ejendomsberigtigelse med en beliggenhed, der er godkendt ved erklæring fra ejerne af de berørte ejendomme,
3. fastlagt ved en skelforretning,
4. fastlagt ved dom,
5. afsat ved skelretablering, som er tiltrådt ved erklæring fra ejerne af de berørte ejendomme.

2.2.4. Inddragelse og underretning af berørte ejere

Ved afsætning af bestående ejendomsgrænser skal landinspektøren være særlig opmærksom på reglerne om inddragelse og underretning af de berørte ejere, som fremgår af bekendtgørelsens § 4, stk. 2 og 3.

Inddragelse af ejere før afsætning af skel

Landinspektøren skal inddrage ejerne af de berørte ejendomme og give dem mulighed for at udtale sig før afsætning af et skel, hvis den retligt gældende ejendomsgrænse på stedet ikke er i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. Dette fremgår af bekendtgørelsens § 4, stk. 2. Kravet gælder også i situationer, hvor der ellers kan være tvivl om den rette beliggenhed af et skel.

Landinspektøren må i disse situationer ikke afsætte et skel før ejerne af de berørte ejendomme har haft mulighed for at udtale sig. Først herefter må landinspektøren tage stilling til, om skellet kan afsættes i overensstemmelse med matriklens oplysninger, eller om forholdet skal ordnes ved ejendomsberigtigelse, arealoverførsel, teknisk ændring eller ved skelforretning, jf. bekendtgørelsens § 4, stk. 2.

Når forholdet ordnes ved ejendomsberigtigelse eller skelforretning, følger det af de pågældende regler, at landinspektøren skal inddrage de berørte før skellet afsættes. Skyldes den manglende overensstemmelse fejl i matriklens oplysninger, skal fejlen som følge af udstykningslovens § 34, stk. 2, indberettes til Geodatastyrelsen, og landinspektøren må da vurdere, om naboejeren bør underrettes om rettelsen af fejlen i matriklen.

Hvis et skel ikke bliver afsat, fordi rekvisenten ikke ønsker forholdet ordnet i matriklen, beror det på landinspektørens skøn, om naboejeren bør orienteres om den manglende overensstemmelse.

Reglerne i § 4, stk. 2, vedrører også de tilfælde, hvor der er tvivl om beliggenheden af den retligt gældende ejendomsgrænse.

Selvom der ikke er uoverensstemmelse, kan der alligevel være tvivl om skellets rette beliggenhed. En sådan tvivl kan navnlig opstå, når der ikke er tilstrækkelige mål til afsætning af skellet, og skellet heller ikke er tydeligt på stedet. I sådanne situationer, der kan være meget forskellige, skal landinspektøren i overensstemmelse med god landinspektørskik, inddrage naboejerne forud for skelafmærkningen, således at naboejernes interesser varetages på betryggende måde.

Hvis der ikke kan opnås tilslutning fra en naboejer, må landinspektøren ligeledes i overensstemmelse med god landinspektørskik tage stilling til, om afsætning af skellet alligevel kan foretages, eller om en skelforretning er påkrævet for at afklare tvivl om skellets rette beliggenhed.

Underretning af naboejere om anbringelse af skelmærker

Landinspektøren skal underrette naboejerne om anbringelse af skelmærker, når bestående skel afmærkes i overensstemmelse med matriklens oplysninger. Det fremgår af bekendtgørelsens § 4, stk. 3. Underretning kan eksempelvis ske ved udlevering af målebladet med markering af de skel, der er afmærket.

Ved naboejere forstås her ejere af naboejendomme på den strækning, hvor skellet skal afsættes.

Underretningspligten gælder i alle tilfælde, hvor der anbringes skelmærker i bestående skel. Det gælder således også, når der etableres og afmærkes et nyt treskelspunkt i et bestående skel, eller når et bestående skel afmærkes i forbindelse med bygningsafsætning, anlægsarbejder el.lign. Det er i den forbindelse uden betydning for underretningspligten, om der foretages afmærkning af et nyere registreret skel.

Afmærkning af et skelpunkt, der ikke tidligere har været fastlagt ved mål, er også omfattet af krav om underretning, hvis afsætning af skellet er i overensstemmelse med matriklens oplysninger.

Naboejerne har krav på at blive underrettet, når skel afmærkes mod deres ejendomme, således at naboejerne ikke selv skal undersøge, hvornår og hvorfor der er anbragt et skelmærke. Underretningspligten omfatter også afmærkning af et skelpunkt med udflyttet afmærkning. Bortset fra det nævnte tilfælde ved udflyttet afmærkning, gælder underretningspligten dog kun naboejere, når der er anbragt et skelmærke i skellet mod de pågældende naboejeres ejendomme, eller når der er krav om anbringelse af et skelmærke, se nedenfor. Det er fx ikke nødvendigt at underrette samtlige naboejere til et retlinjet skel, der kun afmærkes i endepunkterne. Kun de naboejere, som er direkte berørt af de anbragte skelmærker, skal underrettes om afmærkningen.

Det skal bemærkes, at underretningspligten også gælder for skel omfattet af krav om afmærkning, selvom landinspektøren vurderer, at det ikke er fysisk muligt at foretage afmærkning på stedet (se også Landinspektørnævnets kendelse nr. 484). Underretning kan da ske ved påvisning af skellets beliggenhed på stedet, ved anbringelse af midlertidig afmærkning eller ved fremsendelse af et måleblad.

Når der foretages afmærkning af en bestående ejendomsgrænse mod en kommunevej, vil kommunen som vejmyndighed normalt blive underrettet herom i forbindelse med udstykningskontrollen. Det er ikke nødvendigt at præcisere, at der samtidig underrettes om den foretagne afmærkning. Når bestående ejendomsgrænser mod statsveje afmærkes i overensstemmelse med matriklens oplysninger, er det på tilsvarende vis ikke nødvendigt at underrette Vejdirektoratet herom. Det er heller ikke nødvendigt at underrette naboejeren, hvis der er tale om et herreløst areal eller en fælleslod.

Når der foretages afmærkning af en ejendomsgrænse mod et jernbaneareal, der ejes af DSB eller Banedanmark, skal den banesagsarkivansvarlige til banesager altid underrettes. For øvrige jernbanearealer underrettes den pågældende infrastrukturforvalter. Den banesagsarkivansvarlige kan oplyses af Banedanmark og DSB.

3. Private fællesveje på matrikelkortet

Reglerne i kapitel 3 i bekendtgørelsen vedrører private fællesvejes registrering på matrikelkortet og adgangsforholdene ved udstykning, matrikulering og arealoverførsel. Reglerne angår privatretlige forhold med hensyn til vejadgang og har sammenhæng med kravet i udstykningslovens § 18, stk. 2, hvorefter vejadgang ad privat fællesvej til offentlig vej for en samlet fast ejendom og særskilt beliggende arealer heraf, skal optages på matrikelkortet. Reglerne har forbindelse med reglerne i lov nr. 143 af 13. april 1938 om private vejrettigheder med senere ændringer (vejrettighedsloven). Reglerne sigter derudover på at undgå, at en vej på matrikelkortet slettes, hvis der er tinglyst vejret, og på at undgå, at matrikelkortets angivelse af en vej kommer i strid med en tinglyst vejret. Reglerne er endeligt koordineret med reglerne i privatvejsloven §§ 72 og 78, vedrørende kommunalbestyrelsens beslutning om nedlægning og omlægning af vej og efterfølgende berigtigelse på matrikelkortet. Men forbindelsen til vejlovgivningen tilgodeses i øvrigt først og fremmest gennem udstykningslovens § 20 og bekendtgørelse om udstykningskontrollen.

Ved "adgang" i udstykningslovens § 18 forstås en ret til færdsel ud på offentlig vej eller ret til færdsel ad privat fællesvej til offentlig vej. Optagelsen af vej på matrikelkortet efter bekendtgørelsens § 5 er udtryk for en stedfæstelse af en vejret, der giver adgange til en samlet fast ejendom eller særskilt beliggende arealer heraf. I overensstemmelse med forståelsen af "adgang" i udstykningsloven er optagelse af vejen på matrikelkortet også udtryk for, at der på tidspunktet for optagelsen af vejen eksisterer en vejret.

Vejretten til en vej optaget på matrikelkortet efter reglerne i kapitel 3, kan være fortrængt efterfølgende ved frihedshævd eller ekstinktion, selvom vejen ikke er blevet slettet på matrikelkortet. Vejrettighedsloven giver en vis sikring mod, at vejret til en privat fællesvej optaget på matrikelkortet bliver fortrængt. I henhold til vejrettighedslovens § 1 er private adgangsveje, der er vist på matrikelkortet sikret imod, at adgangsretten fortrænges af senere erhververe af rettigheder over ejendommen, når vejen er den eneste eller væsentligste adgang til en ejendom eller en del af en ejendom, og vejen på matrikelkortet har en beliggenhed og bredde, som i det væsentlige svarer til forholdene i marken. Optagelsen af en vej på matrikelkortet, der er den eneste eller væsentligste adgang til en ejendom eller en særskilt beliggende del heraf fungerer således som en selvstændig sikringsakt og undtagelse til tinglysningslovens § 1. Om vejrettighedsloven giver en tilsvarende sikring mod fortrængning af adgange ad sti optaget på matrikelkortet, ses ikke afgjort i offentliggjort retspraksis. Efter vejrettighedslovens ordlyd regulerer loven alene veje.

Tinglysning af en vejret har imidlertid selvstændig betydning som sikringsakt. Dels sikrer tinglysning imod, at vejretten bliver fortrængt af rettigheder stiftet tidsmæssigt inden vejen blev optaget på matrikelkortet, og dels fungerer tinglysning som den eneste sikringsakt for veje, som ikke er den eneste eller væsentligste adgang til en ejendom eller en del heraf. Endeligt supplerer tinglysning reglerne i kapitel 3, idet vejen herefter ikke kan slettes, indsnævres eller omlægges på matrikelkortet i strid med et tinglyste dokument.

Reglernes anvendelsesområde

Anvendelsesområdet for reglerne i kapitel 3 fremgår af bekendtgørelsens § 10. Reglerne finder anvendelse på private fællesveje. I privatvejslovens § 10 er defineret, hvad der forstås ved en "privat fællesvej". En

privat fællesvej fungerer som et færdselsareal for anden ejendom end den, vejen fører over, når ejendommene ikke har samme ejer.

Reglerne i kapitel 3 finder også anvendelse på en vej, der ikke er defineret som en privat fællesvej, fordi ejendommene, der opnår vejadgang, stadig ejes af vejejer, men hvor vejen er bestemt til fremtidig anvendelse som privat fællesvej. Vejen får status som privat fællesvej, når den påtænkte overdragelse af ejendomme, som opnår adgang, er gennemført. Selvom vejen ikke aktuelt har status som privat fællesvej, skal vejen optages på matrikelkortet, når der opstår ejendomme eller særskilt beliggende arealer heraf, som opnår adgang til offentlig vej ad vejen, idet udstykningslovens § 18, stk. 2, med ordene ”skal ske” også har sigte på en fremtidig afståelse til en ny ejer. Typesituationen er frasalg af udstykkede grunde, der opnår vejadgang ad en eksisterende privat vej. Når bekendtgørelsens § 9 bestemmer, at kapitel 3 finder anvendelse på arealer bestemt til fremtidig anvendelse som privat fællesvej, ”*uanset om vejen er anlagt eller ej*” betyder det, at vejen kan optages, når ejeren i den matrikulære sag har erklæret, hvilke arealer vejen skal være vejadgang for, men det betyder ikke, at en vej kan optages på matrikelkortet alene på grundlag af et vejudlæg. For at vejudlægget kan optages på matrikelkortet, skal der være tildelt vejret af vejejer eller af kommunalbestyrelsen efter privatvejsloven. Et vejudlæg giver i sig selv ikke vejret til en anden ejendom, som et vejudlæg fører hen til, herved nærmere neden for afsnit 3.3.1.

Reglerne i bekendtgørelsens kapitel 3 finder i øvrigt tilsvarende anvendelse på private fællesstier, som disse er defineret i privatvejsloven.

Ikke-udskilt offentlig vej optages ikke på matrikelkortet. Reglerne i bekendtgørelsens kapitel 3 finder ikke anvendelse på disse veje. I de tilfælde, hvor en ikke-udskilt offentlig vej tidligere er blevet optaget på matrikelkortet, kan vejen ikke omlægges, indsnævres, udvides eller forlænges på matrikelkortet, medmindre det sker i forbindelse med vejens udskillelse. I de tilfælde, hvor en offentlig vej ikke fremgår af matrikelkortet, og vejmyndigheden ikke ønsker vejen udskilt på det givne tidspunkt, kan vejens status dokumenteres på anden vis, fx på målebladet, eller ved at landinspektøren indsender et kortbilag fra den Centrale Vej- og Stifortegnelse (CVF), der viser, at adgangskravet til offentlig vej er opfyldt. En ikke-udskilt offentlig vej på matrikelkortet kan slettes, herunder forkortes, når vejmyndigheden erklærer, at vejen er en offentlig vej, samt at vejmyndigheden er indforstået med, at vejen slettes på matrikelkortet.

3.1. Registreringen i matriklen

Private fællesveje er almindeligvis indtegnet på matrikelkortet som en del af de matrikelnumre, vejene fører over. En del private fællesveje udgør et helt matrikelnummer, og vejarealet er således helt afgrænset af skel.

I forbindelse med matrikulerings- og nymålingsarbejder i ældre tid er nogle private fællesveje (i købstæder og landsbyer) matrikulært registreret ved en litrabetegnelser på samme måde som udskilte offentlige veje. Dette gælder ikke i Sønderjylland.

Arealerne for vejene er ikke altid angivet i matrikelregisteret. Hvis vejarealet ikke er angivet for et matrikelnummer, der ændres ved en matrikulær forandring, skal vejarealet nyberegnes, jf. bekendtgørelsens § 32, stk. 8.

Veje, der ved matriklens ikrafttræden i 1844 var blevet optaget på matrikelkortet (matrikuleringsvejene), er efter reglerne for matrikuleringsarbejdet betegnet som markvej, byvej, landevej eller hovedlandevej. Vejenes arealer er, uanset den faktiske bredde i marken, i almindelighed beregnet med følgende bredder: Markvej 6 alen (3,77 m), byvej 12 alen (7,53 m), landevej 22 alen (13,81 m) og hovedlandevej 30 alen (18,83 m). En stor del af de veje, som blev indtegnet på matrikelkortet ved matrikuleringen, findes stadig på matrikelkortet. Matrikuleringsvejene er kendetegnet ved, at deres bredde blev anført på kortet med de foranstående standardbredder, men matrikelkortets angivelse af vejbredde kan ikke tages som udtryk for færdselsarealets faktiske udstrækning.

Veje, der siden matrikuleringen er optaget på matrikelkortet i forbindelse med udstykning m.v. (udstykningsvejene), er ofte vist på kortet med deres udlægsbredde.

3.2. Adkomstforhold

Ejendomsretten til vejarealer er kun sjældent omtalt i vejlovgivningen, og uklarheder om adkomstspørgsmål giver i praksis anledning til forskellige problemer.

For private fællesveje, der er en del af de matrikelnumre, vejene fører over, tilkommer ejendomsretten til vejarealerne ejerne af disse matrikelnumre.

For private fællesveje registreret med en litrabetegnelse gælder, at der ikke er nogen oplysninger om nuværende adkomstforhold i tingbog.

Private fællesvejsarealer, der udgør et selvstændigt matrikelnummer, er ofte restarealer fra udstykningsejendomme. Ofte vil den oprindelige udstykker af ejendommen stå som adkomsthaver af arealet, selvom denne nu er uden tilknytning til området. Det forekommer i forbindelse med skifte ved dødsfald og afslutning af konkursboer, at vejarealer overses, antageligt fordi der ikke er særlige økonomiske interesser til vejarealer. Afdøde eller en ophørt juridisk person fremstår dermed stadig som adkomsthaver i tingbogen, selvom bobehandlingen er afsluttet. Tilsvarende adkomstmangel kan opstå ved tvangsopløsning af selskaber.

Når der ikke er en tinglyst adkomst for en privat fællesvej, eller hvis en tinglyst adkomsthaver ikke længere eksisterer, giver det problemer, når der skal ske henvendelse til vej ejeren i forbindelse med skelændringer, vejretsspørgsmål m.v. Ved skelændringer mod sådanne vejarealer meddeles ikke dispensation fra kravet om, at ejeren skal afgive skelerklæring. Der forlanges overensstemmelse mellem den, der afgiver ejererklæring og den, der ved tinglyst adkomst fremstår som legitimeret til at råde over ejendommen. Adkomstmanglen må forinden søges rettet, hvis det er muligt, eller evt. berigtiges efter ejendomsdom. Dødsboer og konkursboer kan i visse tilfælde genoptages.

Er den tinglyste adkomsthaver en grundejerforening, der ikke fungerer i praksis, kan der opstå tilsvarende problemer.

Det bemærkes, at vejarealernes ejerforhold er uden betydning for istandsættelses- og vedligeholdelsespligten til vejene, og ejendomsretten til de private fællesveje medfører ikke i sig selv andre forpligtelser.

3.3. Forandringer på matrikelkortet

3.3.1. Optagelse af vej

Fra gammel tid har der været regler om, at der skal være sørget for adgang til offentlig vej for alle ejendomme. Dette hovedkrav fremgår af udstykningslovens § 18, stk. 1. Reglen gælder ved udstykning, matrikulering og arealoverførsel. Med hensyn til matrikulering bemærkes, at vejadgangskravet også gælder, når en hel umatrikuleret ejendom ønskes optaget i matriklen.

Det skal fremgå af den matrikulære sag, hvordan adgangsforholdene for arealerne er eller vil blive etableret, og der skal i sagen foreligge dokumentation for, at adgangsforholdene er lovlige. Dokumentation for, at der er sørget for de nødvendige tilladelser i relation til lov om offentlige veje og privatvejsloven, skal foreligge efter reglerne i bekendtgørelse om udstykningskontrollen.

Reglen i udstykningslovens § 18, stk. 1, om, at adgangsretten ikke må være tidsbegrænset eller betinget, sigter på, at der ikke må foreligge sådanne retlige begrænsninger af færdselsretten, at arealet kan blive helt eller delvis uden adgang til offentlig vej.

Når adgangen til en ejendom eller et areal skal ske ad en privat fællesvej, skal vejen optages på matrikelkortet. Kravet om adgangsvejens optagelse på matrikelkortet er lovfæstet i udstykningslovens § 18, stk. 2.

Kravet kan i særlige tilfælde fraviges. Efter hidtidig praksis vil dispensation kunne komme på tale i tilfælde, hvor der kun lejlighedsvis er behov for at kunne komme til arealet, og hvor vejen ikke er stedfæstet. I sådanne tilfælde sikres adgangsretten over anden ejendom ved tinglysning. Som eksempler kan nævnes adgangsveje til vandværksboringer, regnvandsbassiner og lignende.

Et færdselsareal, der ikke er til brug for anden samlet fast ejendom, kan normalt ikke forventes optaget på matrikelkortet.

Optagelse af en privat fællesvej på matrikelkortet er udtryk for, at der på optagelsestidspunktet etableres en vejadgang og en vejret, som stedfæstes på matrikelkortet. Derfor er det en naturlig hovedregel i bekendtgørelsens § 5, stk. 1, nr. 1, at ejeren af den ejendom, vejen ønskes optaget på, skal godkende, at vejen optages på matrikelkortet. Ejeren skal samtidig erklære, at vejen optages på matrikelkortet som stedfæstelse af en vejret til at benytte vejen som adgang til de arealer, der er angivet i erklæringen. Dette er præciseret for at undgå, at der senere skal opstå problemer som følge af manglende oplysning om, hvilken vejadgang der var forudsat ved optagelsen af vejen på matrikelkortet. Ved "arealer" i § 5, stk. 1, nr. 1, forstås både nye ejendomme, restejendomme og matrikelnumre, der kommer til at udgøre en særskilt beliggende del af en ejendom.

Kravet om ejererklæring gælder ikke, hvis der foreligger anden dokumentation for, at der eksisterer en vejret til at benytte vejen som adgangsvej for anden ejendom. Vejen kan derfor i disse tilfælde optages på matrikelkortet på grundlag heraf, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 1, nr. 2. Anden form for dokumentation kan fx være godtgørelse af, at der ved dom, ekspropriation, tinglyst aftale eller lignende er truffet bestemmelse om vejret for anden ejendom ad vejen. En erklæring fra kommunalbestyrelsen om, at en offentlig vej er nedklassificeret og opretholdes som privat fællesvej i henhold til beslutning efter vejlovens kapitel 11, vil også udgøre anden form for dokumentation. Det skal fremgå entydigt af erklæringen, hvilken vejstrækning nedklassificeringen omhandler samt hvilke ejendomme, der har vejret ad den private fællesvej. En tinglyst deklaration om vejret i henhold til vejlovens § 124, stk. 5, kan også udgøre anden form for dokumentation.

Vejudlæg efter privatvejsloven, vejudlæg fastlagt i en lokalplan/byplanvedtægt eller i en retnings-/regulerings-/udredningsplan efter byggeloven, udgør ikke dokumentation for vejadgang til en anden ejendom. Vejudlægget er en arealreservation til vejformål, og vejudlægget har den retsvirkning, at der ikke lovligt kan påbegyndes en brug af arealet i strid med dette formål. Denne rådighedsindskrænkende retsvirkning indtræder dog ikke for vejudlæg foretaget efter landreglerne i privatvejslovens afsnit II. Hvis vejejerer har tildelt vejret til den udlagte vej, eller hvis kommunen i medfør af privatvejslovens § 26, stk. 2, har tildelt vejret til en udlagte vej, så vil dokumentation heraf begrunde optagelse af vejen på matrikelkortet.

3.3.1.2. Udvidelse af vej

Ved udvidelse af privat fællesvej på matrikelkortet er udvidelsesarealet omfattet af reglerne i bekendtgørelsens § 5, stk. 1, jf. § 5, stk. 2. Ved en udvidelse forstås, at vejretten udvides. Det omfatter dermed udvidelse, hvor bredden forøges for en privat fællesvej optaget på matrikelkortet, eller en udvidelse, hvor en eksisterende privat fællesvej forlænges for at skabe en ny vejadgang.

Når en privat fællesvej udvides i forbindelse med en omlægning, skal det dokumenteres efter reglerne i bekendtgørelsens § 8. Udvidelsesarealet er dermed omfattet af reglerne i bekendtgørelsens § 5, jf. § 8, stk. 3. Hvis en omlægning medfører, at vejens længde forøges, men det i øvrigt ikke medfører en udvidelse af vejretten, skal det dokumenteres efter reglerne i § 8, stk. 1-2.

3.3.2. Vejadgang ad en vej, der er optaget på matrikelkortet

Reglerne i bekendtgørelsens § 6 vedrører de tilfælde, hvor et areal (dvs. en ejendom eller en særskilt beliggende del af en ejendom) i forbindelse med udstykning, matrikulering eller arealoverførsel skal have adgang ad en privat fællesvej, som allerede er optaget på matrikelkortet. Ejeren af den ejendom, vejen fører over, kan anerkende, at vejretten består, jf. bekendtgørelsens § 6, stk. 1, nr. 1.

Dokumentation for vejretten kan ifølge § 6, stk. 1, nr. 3, i stedet bestå i anden dokumentation, herunder at der vedlægges udskrift af dom, ekspropriation, tinglyst aftale, beslutning om tildeling af vejret efter privatvejslovens § 26, stk. 2, eller lignende, hvorved der er truffet bestemmelse om, at der er vejret ad vejen. Eksistensen af et vejudlæg – fx i en lokalplan – udgør ikke dokumentation for vejret.

Dokumentation for vejadgang ad en eksisterende privat fællesvej optaget på matrikelkortet kan ske med erklæring efter bekendtgørelsens § 6, stk. 1, nr. 2. Her skal ejeren af den ejendom, hvorfra der fraskilles areal, erklære, at der efter dennes bedste overbevisning er vejret for det afgivne areal. Derudover skal landinspektøren erklære, at landinspektøren ikke finder grund til at tvivle på, at det afgivne areal har denne vejret. Reglen i bekendtgørelsens § 6, stk. 1, nr. 2, bør kun anvendes i de tilfælde, hvor landinspektøren ikke er i tvivl om, at det afgivne areal under hensyn til færdselsens omfang og art har vejret. Ved anvendelse af reglen tages der ikke stilling til vejrettens eksistens, men det sandsynliggøres, at vejretten eksisterer. Den endelige afgørelse af spørgsmålet henhører under domstolene.

Reglen kan kun anvendes som dokumentation for vejret for det areal, der afgives fra restejendommen. Reglen kan således ikke anvendes for restejendommens adgang til offentlig vej, hvis denne adgang fremover skal ske ad en anden privat fællesvej på matrikelkortet end hidtil. I dette tilfælde skal vejadgangen til offentlig vej dokumenteres efter bekendtgørelsens § 6, stk. 1, nr. 1 eller nr. 3.

Når der i § 6, stk. 1, nr. 1 og 2, og andre steder i bekendtgørelsens kapitel 3 står "ejerens af den ejendom, vejen fører over", skal det forstås sådan, at reglen også gælder for øvrige ejendomme, som vejen måtte føre over. Hvis adgangen til offentlig vej skal etableres ad private fællesveje med forskellige vejere, skal der foreligge erklæring efter § 6, stk. 1, for hver vej.

En del private fællesveje krydser jernbaneareal ved en overkørsel, niveauoverkørsel, niveauovergang eller bro med færdselsret for nærmere angivne ejendomme eller personer. Af færdselssikkerhedsmæssige grunde kan infrastrukturforvalteren ønske at fjerne sådanne overkørsler, overgange og visse broanlæg på de jernbanestrækninger, hvor forholdene taler for det. Hvis adgangen til et areal i forbindelse med udstykning, matrikulering eller arealoverførsel skal ske ad privat fællesvej over jernbaneareal, der tilhører DSB eller Banedanmark, skal der foreligge erklæring fra den pågældende infrastrukturforvalter om anerkendelse af vejretten eller anden dokumentation for vejretten. For disse jernbanearealer kan dokumentation for vejretten ikke bestå i en landinspektørerklæring efter bekendtgørelsens § 6, stk. 1, nr. 2, jf. § 6, stk. 2.

Der findes ingen regler i bekendtgørelsen om dokumentation for, at en eksisterende vejret også gælder for et tilgrænsende areal, der tillægges en ejendom ved arealoverførsel eller sammenlægning. Det skyldes, at vejretten normalt er upåvirket af ejendommens størrelse. Der er imidlertid modifikationer. Dels kan den eksisterende vejret være til hinder for, at vejretten benyttes for det overførte areal, dels kan der være tale om, at der i forbindelse med arealoverførslen vil fremkomme så væsentlige ændringer i færdsels art eller omfang, at landinspektøren af hensyn til den vejberettigede bør indhente godkendelse fra ejeren af den ejendom, vejen fører over. Drejer det sig om vejret over jernbanearealer, bør der af hensyn til den vejberettigede altid indhentes erklæring fra den pågældende infrastrukturforvalter om anerkendelse af vejretten, jf. foran.

3.3.3. Slettelse af vej

Reglerne i bekendtgørelsens § 7 skal sikre, at en vej ikke slettes på matrikelkortet, medmindre der er sikkerhed for, at slettelsen ikke uberettiget fjerner en vejadgang til arealet. En hovedregel er derfor, at ingen privat fællesvej, der på matrikelkortet er eneste adgang til en ejendom eller til en særskilt beliggende del af ejendommen, kan slettes på kortet, medmindre der samtidig søges optaget en anden adgangsvej, jf. også privatvejslovens § 72, stk. 2.

Før en privat fællesvej kan slettes på matrikelkortet, skal der derfor foreligge en erklæring fra ejeren af den ejendom, som vejen fører over. Ejeren skal erklære, at vejen ikke tjener som adgangsvej for anden ejendom. Derudover skal ejeren erklære, at der efter dennes bedste overbevisning ikke findes vejberettigede til den pågældende vej. Endelig skal landinspektøren erklære, at landinspektøren ikke finder grund til at tvivle på rigtigheden af ejerens erklæring, samt at der ikke er tinglyst noget dokument om vejret for den private fællesvej, der ønskes slettet på matrikelkort. Det fremgår af bekendtgørelsens § 7, stk. 1.

Hvis der findes vejberettigede, og de ikke vil tiltræde, at vejen nedlægges, jf. bekendtgørelsens § 7, stk. 2, kan vejen ikke slettes på matrikelkortet, før spørgsmålet om nedlæggelsen af vejen er afgjort efter reglerne i privatvejsloven eller ved domstolene.

Hvis en vej har været nedlagt i marken i hævdstid, vil vejen kunne slettes på matrikelkortet på grundlag af erklæring fra landinspektøren. Landinspektøren skal erklære, at vejen har været nedlagt i marken i hævdstid, at der ikke er tinglyst noget dokument om vejret ad vejen, og om at vejen ikke er eneste vejadgang til en ejendom eller en del af en ejendom, jf. bekendtgørelsens § 7, stk. 3.

Fysisk nedlæggelse af en privat fællesvej kræver kommunalbestyrelsens tilladelse. Reglerne i bekendtgørelsens § 7 gælder ikke, hvis vejen er nedlagt og vejretten bragt til ophør efter reglerne i privatvejslovens kapitel 11. Det fremgår af bekendtgørelsens § 9. Når en vej er nedlagt i medfør af privatvejslovens kapitel 11, er det vejmyndigheden, der skal sørge for, at vejen slettes på matrikelkortet, jf. privatvejslovens § 78. Vejen kan dog uafhængigt af vejmyndighedens handlepligt slettes på matrikelkortet, når der i den matrikulære sag foreligger udskrift af vejmyndighedens beslutning om vejens nedlæggelse.

En vej kan også slettes på matrikelkortet, hvis der foreligger dokumentation for, at vejretten på anden måde er bragt til ophør, jf. bekendtgørelsens § 9, stk. 1, nr. 3. Det kan eksempelvis være en ekspropriationsbeslutning/-kendelse, dom, aflyst deklaration eller lignende, der dokumenterer, at vejretten ikke længere eksisterer.

I forbindelse med matrikulære ændringer bør landinspektøren søge private fællesveje slettet på matrikelkortet, hvis de ikke længere anvendes som færdselsareal, eller hvis de kommer til at ende blindt i et matrikelnummer. Et tinglyst dokument om vejret, der efter de matrikulære regler er til hinder for at slette vejen på matrikelkortet, kan slettes af Tinglysningsretten i medfør af tinglysningslovens § 20, stk. 1, når det er åbenbart, at retten er ophørt.

3.3.4. Indsnævring eller omlægning af vej

Når en privat fællesvej ønskes indsnævret eller omlagt på matrikelkortet, kan det ske efter reglerne i bekendtgørelsens § 8.

Der skal foreligge erklæring med godkendelse af, at vejen indsnævres eller omlægges på matrikelkortet. Det omfatter både en erklæring fra ejeren af den ejendom, som vejen fører over, samt en erklæring fra vejberettigede til den pågældende vej. Det fremgår af bekendtgørelsens § 8, stk. 1, nr. 1-2. Derudover skal der foreligge en erklæring fra landinspektøren om, at landinspektøren ikke finder grund til at antage, at der er flere vejberettigede end dem, der har godkendt ændringen. Landinspektøren skal tillige erklære, at der ikke er tinglyst noget dokument, der er til hinder for omlægningen eller indsnævringen af vejen. Det fremgår af bekendtgørelsens § 8, stk. 1, nr. 3.

Hvis vejen i hævdstid har henligget på stedet med den nuværende beliggenhed og bredde, kan vejen indsnævres og/eller omlægges på matrikelkortet, når landinspektøren afgiver erklæring herom. Landinspektøren skal samtidig erklære, at der ikke er tinglyst noget dokument, der er til hinder for ændringen, og at ændringen ikke kan antages at krænke nogen vejberettigets interesse. Det fremgår af bekendtgørelsens § 8, stk. 2. Landinspektørens erklæring kan dog ikke danne grundlag for udvidelse af vejens bredde eller for en omlægning, hvor vejen kommer til at føre over en ejendom, den ikke før førte over. Det vil kræve dokumentation efter reglerne i bekendtgørelsens § 5 for optagelse af privat fællesvej på matrikelkortet, jf. bekendtgørelsens § 8, stk. 2-3.

Det kan også på anden måde dokumenteres, at en privat fællesvej er indsnævret eller omlagt, jf. bekendtgørelsens § 9, nr. 2 og 3, fx ved udskrift af dom eller lignende. Hvis kommunen har truffet afgørelse om indsnævring eller omlægning af en privat fællesvej i medfør af privatvejslovens kapitel 11, kan afgørelsen fra kommunen vedlægges som dokumentation i sagen. Når kommunen har truffet beslutning om omlægning af vejens forløb efter privatvejslovens kapitel 11, indebærer det implicit tildeling af vejret til det nye vejareal.

Geodatastyrelsen kan i særlige tilfælde fravige kravet om de vejberettigedes godkendelse til omlægning eller indsnævring af en privat fællesvej på matrikelkortet, jf. bekendtgørelsens § 8, stk. 1, nr. 2. Det fremgår af bekendtgørelsens § 2. Hvis en vejberettiget ikke vil tiltræde en indsnævring eller omlægning af en privat fællesvej, må landinspektøren oplyse, hvad der er grunden til, at erklæring ikke har kunnet opnås.

Dispensation fra bekendtgørelsens § 8, stk. 1, nr. 2, kan meddeles, hvis Geodatastyrelsen skønner, at det er åbenbart ubetænkeligt at lægge til grund, at det er uden ulempe for de vejberettigede, at vejens visning på matrikelkortet bringes i overensstemmelse med den faktiske vejadgang. Er vejen den eneste eller væsentligste adgang til en ejendom eller en særskilt beliggende del af en ejendom, og er vejen i marken faktisk anlagt med en anden beliggenhed end vist på matrikelkortet, er det normalt en fordel for de vejberettigede at få rettet matrikelkortets visning af vejens forløb. Årsagen er, at sikringen af adgangsretten efter vejrettighedslovens § 1 er betinget af, at vejens forløb på matrikelkortet *”i det væsentlige stemmer med forholdene i marken”*.

Dispensation kan efter konkret vurdering også meddeles i tilfælde, hvor sagen berører et stort antal vejberettigede, og nogle af de vejberettigede ikke har godkendt en indsnævring eller omlægning. Det er en betingelse, at indsnævringen eller omlægningen ikke skønnes at få særlig betydning for de pågældende vejberettigede. Derudover skal landinspektøren oplyse grunden til, at en vejberettiget ikke har tiltrådt omlægningen eller indsnævringen.

Hvis en vej ved omlægning kommer til at føre over en samlet fast ejendom, som den ikke før førte over, skal vejens optagelse på matrikelkortet dog ske efter regler i § 5, stk. 1. Det gælder også, hvis vejen har haft den angivne beliggenhed i hævdstid, jf. bekendtgørelsens § 8, stk. 2.

I forbindelse med en omlægning kan § 8, stk. 1 og 2, heller ikke anvendes til at udvide vejbredden på matrikelkortet for den nye vejlinjeføring til en større bredde end den vejbredde, som vejen oprindeligt havde på matrikelkortet. Det fremgår af bekendtgørelsens § 8, stk. 3. Udvidelsesarealet kan i så fald optages på matrikelkortet efter reglerne i § 5, stk. 1.

3.4. Landinspektørens undersøgelsespligt

Anvendelse af reglerne om private fællesveje på matrikelkortet forudsætter generelt, at landinspektøren har konstateret, hvilken eller hvilke ejendomme vejen er beliggende på, og at matrikelkortets visning, af hvilke ejendomme vejen er optaget på, bliver korrekt.

Undersøgelsespligten er navnlig relevant, hvor vejen på matrikelkortet omlægges eller indsnævres med et forløb langs med et skel. Her skal landinspektøren undersøge, om det er nødvendigt at foretage kortopretning eller ejendomsberigtigelse for at sikre, at vejen efter omlægning på matrikelkortet fremstår som optaget på den/de ejendom(me), hvor vejen er beliggende i marken.

Hvis landinspektøren efter en nærmere undersøgelse konstaterer, at vejen ved ændringen kommer til at føre over en ejendom, som den ikke før førte over, skal vejens optagelse på matrikelkortet ske efter reglerne i bekendtgørelsens § 5, jf. § 8, stk. 2, sidste pkt. Hvis vejen har haft den angivne beliggenhed i hævdstid, skal der således foreligge godkendelse fra den pågældende ejer til, at vejen angives på vedkommendes ejendom på matrikelkortet.

I tilfælde, hvor adgangen fra et areal til offentlig vej i forbindelse med udstykning, matrikulering eller arealoverførsel skal etableres ad privat fællesvej, der er optaget på matrikelkortet, jf. bekendtgørelsens § 6, og ved sletning af en vej, jf. bekendtgørelsens § 7, skal landinspektøren ligeledes konstatere, hvilke ejendomme adgangen eller sletning heraf vedrører. Dette er nødvendigt for, at den forudsatte dokumentation, herunder ejererklæringer, afgives retmæssigt.

3.5. Ejererklæringer

Når ejeren af en ejendom afgiver erklæring om privat fællesvej, skal den afgives af den, der ifølge adkomst i tingbogen er berettiget til at råde over ejendommen, jf. bekendtgørelsens § 40, stk. 1. Se også vejledningens kapitel 19.

4. Udstykning og matrikulering

4.1. Generelle regler for udstykning og matrikulering

Ved udstykning og matrikulering registreres nye samlede faste ejendomme i matriklen. Ved udstykning opstår en ny samlet fast ejendom ved fraskillelse af areal fra en eller flere samlede faste ejendomme, og ved matrikulering opstår en ny samlet fast ejendom ved registrering af et umatrikuleret areal.

Alle skel omkring en ny ejendom skal afmærkes, når ejendommen som hovedformål anvendes eller skal anvendes til bebyggelse, industri, idrætsanlæg, oplagsplads el.lign., jf. bekendtgørelsens § 27, stk. 3. Se også vejledningens kapitel om afmærkning og indmåling af skel.

Udstykning eller matrikulering må ikke være i strid med anden lovgivning, hvilket også omfatter den tilsigtede arealanvendelse af de nye ejendomme, jf. udstykningslovens § 20, stk. 1. Undtaget herfra er dog matrikulering af en umatrikuleret ejendom, jf. lovens § 20, stk. 1, 2. pkt. Se også kapitel 1 i vejledning om udstykningskontrollen.

Udstykning og matrikulering må heller ikke føre til, at der opstår en smal jordstrimmel, som adskiller en samlet fast ejendom fra kysten, et åbent vandløb eller en sø tilhørende bredejerne, hvilket fremgår af udstykningslovens § 19, stk. 1. Geodatastyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra dette krav, jf. lovens § 19, 2. pkt., fx hvor arealet skal forblive i eller overgå til offentligt eje.

Før udstykning eller matrikulering af umatrikuleret areal kan registreres i matriklen, skal Geodatastyrelsen have modtaget meddelelse fra Tinglysningsretten om, at udstykningen eller matrikuleringen er godkendt efter reglerne i tinglysningslovens § 21. Dette fremgår af bekendtgørelsens § 11 og § 12, stk. 1, jf. udstykningslovens § 25, stk. 1 og tinglysningslovens § 21.

Ifølge tinglysningslovens § 21, stk. 1 skal Tinglysningsretten godkende, at der i tingbogen ikke er tinglyste rettigheder til hinder for registrering af bl.a. udstykning og matrikulering. Tinglyste rettigheder over fast ejendom betragtes som adkomst, pant, servitutter m.v. Tinglysningsretten kan til brug for denne godkendelse forlange en servituterklæring fra den praktiserende landinspektør, jf. tinglysningslovens § 21, stk. 2. Kommunikation mellem Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen foregår digitalt via tinglysningsssløjfen, se afsnit 1.4.1.

Geodatastyrelsen kan kun nægte at registrere udstykning og matrikulering i de tilfælde, der fremgår af udstykningslovens § 30, se også vejledningens afsnit 1.5.3.

Ved udstykning og matrikulering svares afgift efter de regler, der er fastsat i udstykningsafgiftsloven. Derudover betales et ekspeditionsgebyr efter reglerne i bekendtgørelsens § 45. Nærmere vejledning omkring reglerne for opkrævning af afgift og ekspeditionsgebyr, herunder også tilfælde med undtagelser for denne opkrævning, fremgår af vejledningens kapitel 23.

4.1.1. Adgang til offentlig vej

Ejendomme, eller særskilt beliggende arealer heraf, som er fremkommet ved udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, skal have adgang til offentlig vej, jf. udstykningslovens § 18, stk. 1. Hvis adgangen til offentlig vej skal ske via en privat fællesvej, skal denne vej være optaget på matrikelkortet, jf. lovens § 18,

stk. 2. Vejadgangskravet gælder både for nye ejendomme samt eventuelle restarealer, der afskæres fra adgangen til offentlig vej. Ved udstykning, matrikulering og arealoverførsel skal landinspektøren derfor være særlig opmærksom på, at adgangskravet til offentlig vej er opfyldt og dokumenteret i den matrikulære sag med de nødvendige erklæringer i henhold til bekendtgørelsens §§ 5-6. Derudover skal vejadgange til offentlig vej være beskrevet i udstykningskontrolskemaet.

Optages en ny privat fællesvej i forbindelse med udstykning, matrikulering, arealoverførsel eller sammenlægning, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 2, skal ejererklæringen også indeholde oplysning om, hvilke arealer denne vej skal være adgangsvej for.

Skal adgangen til offentlig vej ske ad eksisterende privat fællesvej, der er optaget på matrikelkortet, skal dokumentationen i den matrikulære sag omfatte hele vejstrækningen ud til den offentlige vej, jf. bekendtgørelsens § 6. Vejretten skal også dokumenteres ved erklæring i de tilfælde, hvor vejadgangen skal etableres ad en eksisterende privat fællesvej optaget på matrikelkortet over den ejendom, hvorfra der udstykkes.

Se også vejledningens kapitel 3 om private fællesveje på matrikelkortet.

4.2. Udstykning

Ved udstykning forstås, at det registreres i matriklen, at areal fraskilles en eller flere samlede faste ejendomme og fremtidig udgør en ny samlet fast ejendom, jf. udstykningslovens § 6.

Begrebet udstykning omfatter dermed både den almindelige form for udstykning, hvor der fraskilles areal fra én samlet fast ejendom til oprettelse af en ny samlet fast ejendom, og udstykning i særlige tilfælde, hvor en ny samlet fast ejendom oprettes ved samtidig fraskillelse af arealer fra flere samlede faste ejendomme.

Hvis fraskilte arealer ikke er sammengrænsende, vil hvert særskilt beliggende areal af den nye ejendom få tildelt et matrikelnummer, og samtlige matrikelnumre vil blive noteret som en samlet fast ejendom.

Oprettelse af en ny samlet fast ejendom som følge af ekspropriation eller jordfordelingskendelse er dermed omfattet af begrebet udstykning, men behandles efter de særlige regler i bekendtgørelsens § 21, stk. 1. Geodatastyrelsen skal ikke påse overholdelse af udstykningslovens §§ 18-20 ved matrikulære forandringer som følge af ekspropriation eller jordfordelingskendelse, da det påses af vedkommende myndighed, jf. udstykningslovens § 24.

Begrebet udstykning omfatter ikke fraskillelse af en andel i en fælleslod fra en samlet fast ejendom, som andelen udgør en del af. Fraskillelse af en sådan andel sker efter de særlige regler, der er beskrevet i vejledningens afsnit 9.1. Udstykning omfatter heller ikke opdeling af en fælleslod, hvorved et eller flere afgrænsede arealer udlægges som vederlag for ideelle andele i fællesloden. Geodatastyrelsen kan imidlertid forlange, at der foruden en særlig ejererklæring skal foreligge den samme dokumentation som ved udstykning eller arealoverførsel, se mere herom i vejledningens afsnit 9.2.

Landinspektøren skal iagttage reglerne om afsætning af skel og vejadgang i forhold til indsendelse af nødvendige ejererklæringer, jf. bekendtgørelsens kapitel 2-3, samt reglerne i bekendtgørelsens kapitel 11-20 om afmærkning og indmåling af skel m.v. og om udarbejdelse af de dokumenter, der er nødvendige for registrering i matriklen.

4.3. Matrikulering

Ved matrikulering forstås, at et umatrikuleret areal registreres i matriklen som en samlet fast ejendom, jf. udstykningslovens § 5. Et umatrikuleret areal er et areal, der enten ikke er optaget i matriklen eller er optaget i matriklen uden matrikelbetegnelse, jf. lovens § 4, stk. 1. De eneste umatrikulerede arealer optaget i matriklen er offentlige vejarealer, der betegnes med litra og ikke med matrikelnumre.

4.3.1. Matrikulering af areal, der ikke er optaget i matriklen

Umatrikulerede arealer, der ikke er optaget i matriklen, kan eksempelvis udgøre: naturlige tilvækstarealer mod søterritoriet, umatrikulerede søer, umatrikulerede øer på søterritoriet samt arealer fremkommet ved inddæmning, tørlægning eller opfyldning på søterritoriet. Et umatrikuleret areal, der ikke er optaget i matriklen, kan registres i matriklen ved matrikulering, arealoverførsel eller ejendomsberigtigelse. Den matrikulære sagsart afhænger blandt andet af, hvordan det umatrikulerede areal er opstået, og om arealet skal registres som en ny samlet fast ejendom eller høre under en eksisterende samlet fast ejendom.

Ved matrikulering af en del af en umatrikuleret ejendom eller af en hel umatrikuleret ejendom, der ikke er optaget i matriklen, gælder reglerne i bekendtgørelsens kapitel 11-18 om skelfastsættelse, adgangsforhold, afmærkning, indmåling, arealberegning, opmålingsdokumenter osv.

Matrikulering af en umatrikuleret ejendom er ikke omfattet af udstykningskontrollen, som nævnt i afsnit 4.1. Det er dog en forudsætning for denne undtagelse, at det umatrikulerede areal matrikuleres med de bestående ejendomsgrænser, jf. kapitel 1 i vejledning om udstykningskontrollen. En udskilt offentlig vej udgør et eksempel på en umatrikuleret ejendom.

En nærmere beskrivelse af begrebet "umatrikuleret areal" og "umatrikuleret ejendom" findes i vejledningens afsnit 1.5.1.

Matrikulering forudsætter ikke, at der er taget stilling til adkomsten til den nye samlede faste ejendom, der registreres i matriklen. Bekendtgørelsen indeholder derfor ingen regler om dokumentation vedrørende dette. Tinglysning af adkomst til den matrikulerede ejendom kan efterfølgende anmeldes til Tinglysningsretten, når matrikuleringen er registreret i matriklen.

Matrikulering af inddæmmet, tørlagt eller opfyldt areal på søterritoriet

Udstykningslovens § 17 indeholder en pligt til, at areal, der indvindes fra søterritoriet, skal registreres i matriklen ved matrikulering eller arealoverførsel. Tilladelser til indvinding gives altid på vilkår om efterfølgende matrikulering eller arealoverførsel.

Matrikulering af et areal, der er fremkommet ved inddæmning, tørlægning eller opfyldning på søterritoriet, kræver, at der foreligger dokumentation for, at Kystdirektoratet har meddelt tilladelse til anlægsarbejdet, jf. bekendtgørelsens § 12, stk. 2. Denne dokumentation kan bestå af selve tilladelsen eller en udtalelse fra Kystdirektoratet om, at der enten er meddelt tilladelse til anlægsarbejdet eller at anlægsarbejdet ikke kræver tilladelse, jf. bekendtgørelsens § 12, stk. 3.

Hvis en tilladelse eller en udtalelse fra Kystdirektoratet, som omtalt ovenfor, ikke indeholder et kortbilag med afgrænsningen af det areal, der er omfattet af tilladelsen eller udtalelsen, skal landinspektøren desuden medsende det kortbilag, der har været anvendt i ansøgningen til Kystdirektoratet.

Kystdirektoratet varetager myndighedsopgaver inden for statens højhedsret over søterritoriet for så vidt angår afgørelser om foranstaltninger, der vedrører inddæmning, opfyldning, etablering af faste anlæg m.v., medmindre foranstaltningerne vedrører kystbeskyttelsesformål eller er omfattet af anden lovgivning. Dette fremgår af kystbeskyttelseslovens § 16 a, stk. 1-3 samt § 21 i bekendtgørelse om henlæggelse af opgaver og beføjelser til Naturstyrelsen, herunder Kystdirektoratet.

Anlæg af en ny erhvervshavn eller udvidelse af en bestående erhvervshavn, kræver tilladelse fra transportministeren, jf. havnelovens § 2, stk. 1. Det følger af havnelovens § 1, hvad der forstås ved en erhvervshavn. Denne kompetence er ikke delegeret til Kystdirektoratet. Udvidelse af en bestående erhvervshavn kan dog ske uden tilladelse, hvis den omfatter etablering af faste anlæg, uddybning og opfyldning på søterritoriet inden for en erhvervshavns dækkende værker, og udvidelsen ikke kræver en vurdering af de miljømæssige konsekvenser, jf. havnelovens § 2, stk. 2.

Matrikulering af areal til en ny erhvervshavn eller udvidelse af en bestående erhvervshavn, der er omfattet af havnelovens § 1, skal derfor dokumenteres med en tilladelse fra Trafikstyrelsen eller en udtalelse fra Kystdirektoratet. Udtalelsen skal dokumentere, om der er meddelt tilladelse til indvinding af arealet fra søterritoriet eller om indvindingen kan ske uden tilladelse, idet de miljømæssige konsekvenser ikke skal vurderes, jf. havnelovens § 2, stk. 2. Dette dokumentationskrav fremgår af bekendtgørelsens § 12, stk. 3.

Københavns Havn er ikke omfattet af havneloven for så vidt angår opfyldning og etablering af faste anlæg m.v. inden for Københavns Havns søområde, jf. metrolovens § 24, stk. 1-3. Opfyldning m.v. kræver dermed tilladelse fra Trafikstyrelsen.

Det er ikke muligt at matrikulere broer, bygninger, bygningsdele eller andre lignende anlæg på pæle, der er beliggende på søterritoriet. Geodatastyrelsen kan i tvivlstilfælde anmode Kystdirektoratet om en udtalelse om, hvorvidt der er tale om et anlæg på søterritoriet eller et areal, der kan registreres i matriklen ved matrikulering eller arealoverførsel.

4.3.2. Matrikulering af nedlagt offentlig vej

Offentlige veje omfatter statsveje og kommuneveje, jf. vejlovens § 3, nr. 2. Ved nedlæggelse af en offentlig vej skal vejmyndigheden sørge for, at den nødvendige ændring foretages i matriklen, jf. bekendtgørelsens § 42, stk. 3 og vejlovens § 61, stk. 2. Når en offentlig vej ændrer status til privat vej eller privat fællesvej sker det i vejlovens forstand ved en nedklassificering, jf. vejlovens § 3, nr. 11.

For statsveje bestemmes det ved lov, hvilke statsveje, der skal nedlægges eller overgå til anden status, medmindre ændringerne sker i forbindelse med mindre anlægsprojekter, hvor Vejdirektoratet kan træffe afgørelse herom, jf. vejlovens § 12, stk. 1.

For kommuneveje træffer kommunalbestyrelsen beslutning om, hvorvidt en kommunevej skal nedlægges, og om vejen skal opretholdes som en privat fællesvej. Hvis en nedlagt kommunevej skal opretholdes som privat fællesvej, kan kommunalbestyrelsen beslutte, hvem der fremtidig skal være ejer af vejarealet og hvilke ejendomme, der skal have vejret til vejen. Kommunalbestyrelsen skal sørge for tinglysning af adkomst til vejarealet og bestemmelser om vejret, jf. vejlovens § 124, stk. 5. Hvis vejen skal opretholdes som privat fællesvej, der ønskes registreret med et matrikelnummer, er der tale om en matrikulering.

Når et offentligt vejareal er udskilt i matriklen, har vejmyndigheden herved sikret sin ejendomsret til arealet, jf. vejlovens § 60, stk. 1. Ved matrikulering af et udskilt offentligt vejareal, hvor vejen er nedklassificeret til en privat fællesvej, kan vejmyndigheden anmode om at få indført sin adkomst i

tingbogen for den nye ejendom i forbindelse med registrering af den matrikulære sag. Adkomsten indføres i tingbogen på grundlag af Geodatastyrelsens meddelelse til Tinglysningsretten i registreringsmeddelelsen, når meddelelsen er udformet på en bestemt måde. Dette er efter aftale indgået mellem Geodatastyrelsen (daværende Kort- og Matrikelstyrelsen), Trafikministeriet og Justitsministeriet m.fl.

Det skal således fremgå, at den pågældende vej, der hidtil i matriklen har været udskilt som et offentligt vejareal, er nedklassificeret til privat fællesvej i henhold til § 15 i lov om offentlige veje. Meddelelsen skal endvidere indeholde oplysning om litrabetegnelse og vejens areal samt anmodning om, at kommunens ejendomsret indføres i tingbogen.

Landinspektøren skal oplyse over for Geodatastyrelsen, hvis denne fremgangsmåde ønskes benyttet i en matrikulære sag. Som grundlag for matrikuleringen skal der ud over en skematisk redegørelse foreligge en erklæring fra vejmyndigheden om, at vejen er nedlagt som offentlig vej i henhold til § 15 i lov om offentlige veje, og at vejmyndigheden anmoder om at få indført sin adkomst i tingbogen. Det er ikke nødvendigt at vedlægge måleblad, medmindre der fremkommer nye skel. Dette kan være tilfældet, hvis det kun er en del af en udskilt offentlig vejstrækning, der nedklassificeres. Der skal hverken betales ekspeditionsgebyr for matrikuleringen, jf. bekendtgørelsens § 45, stk. 3, eller afgift, jf. § 1, stk. 2, nr. 3, i udstykningsafgiftsloven.

5. Arealoverførsel

Ved arealoverførsel forstås, jf. udstykningslovens § 7, at det i matriklen registreres, at areal overføres fra en samlet fast ejendom til:

- en anden samlet fast ejendom,
- offentlig vej eller
- søterritoriet,

eller at umatrikuleret areal overføres til:

- en samlet fast ejendom eller
- offentlig vej.

Begrebet gælder for overførsel af areal, der ikke er omfattet af reglerne om ejendomsberigtigelse i udstykningslovens § 9. Der er tale om arealoverførsel, når forandringerne sker som følge af en privatretlig aftale eller en offentligretlig beslutning, mens ejendomsberigtigelse omfatter forandringer, der er en følge af: hævd, naturens kræfter eller udskillelse af areal, der i mindst 20 år har været offentlig vej.

Reglerne om arealoverførsel kan også anvendes, når en samlet fast ejendom overdrages og samtidig ønskes overført til en anden samlet fast ejendom. Når adkomst for erhververen er blevet endeligt tinglyst, og ejendommene har samme ejer, kan sagen ordnes ved arealoverførsel eller sammenlægning.

Arealoverførsel til umatrikuleret areal kan kun ske til udskilt offentligt vejareal eller søterritoriet. Hvis areal ønskes overført til en umatrikuleret ejendom, der ikke er udskilt offentlig vej, må denne ejendom, eller eventuelt en del af denne, samtidig søges matrikuleret. En umatrikuleret ejendom kan overføres ved arealoverførsel til en samlet fast ejendom. Det følger af definitionen på en umatrikuleret ejendom i udstykningslovens § 4, stk. 2.

Reglerne om arealoverførsel giver ikke mulighed for at overføre areal fra et matrikelnummer til et andet matrikelnummer inden for den samme samlede faste ejendom. En sådan forandring må gennemføres som en teknisk ændring, jf. bekendtgørelsens § 24, stk. 2.

Et areal behøver ikke at grænse til den ejendom, det overføres til. Der gælder dog særlige regler ved arealoverførsel mellem landbrugsejendomme, da landbrugsloven fastsætter grænser for maksimal afstand mellem arealet, der ønskes overført, og den modtagende ejendom. Overholdelse af afstandskravet dokumenteres ved en landinspektørerklæring afgivet i henhold til reglerne i landbrugsloven, se også [afsnit 1.3.1. om landbrugsejendomme](#).

En arealoverførsel må ikke være i strid med anden lovgivning, hvilket også omfatter den tilsigtede arealanvendelse, jf. udstykningslovens § 20, stk. 1. Derfor skal reglerne i bekendtgørelse om udstykningskontrollen være iagttaget ved indsendelse af den matrikulære sag til Geodatastyrelsen. Arealoverførsel som følge af ekspropriation eller jordfordeling er undtaget fra disse regler. Se mere herom i vejledningens [kapitel 8 om ekspropriation og jordfordeling](#) samt i [vejledning om udstykningskontrollen](#).

En arealoverførsel må heller ikke føre til, at der opstår en smal jordstrimmel, som adskiller en samlet fast ejendom fra kysten, et åbnet vandløb eller en sø tilhørende bredejerne, jf. udstykningslovens § 19, stk. 1. Geodatastyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra dette krav, jf. lovens § 19, 2. pkt., fx hvor arealet skal forblive eller overgå til offentligt eje.

Landinspektøren skal også være opmærksom på at iagttage reglerne om adgang til offentlig vej, da ejendomme eller særskilt beliggende arealer heraf, som opstår ved arealoverførsel, skal have adgang til offentlig vej, jf. udstykningslovens § 18. Der henvises også til vejledningens [kapitel 3](#) samt afsnit 4.1.1 om adgang til offentlig vej.

En matrikulær sag med arealoverførsel skal dermed indeholde den nødvendige dokumentation i forhold til adgang til offentlig vej, som fremgår af bekendtgørelsens kapitel 3. Sagen skal også indeholde erklæringer i forhold til afsætning af skel, jf. bekendtgørelsens kapitel 2. Ved registrering af nye skel, der opstår ved arealoverførsel, skal der således foreligge en erklæring fra ejerne af de berørte ejendomme med godkendelse af nye skel, jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 1. Kravet omfatter ikke en situation med arealoverførsel af hele jordstykker (matrikelnumre), da der ikke opstår nye skel, men det anbefales at afmærke skellene, hvis arealet skal anvendes til bebyggelse, industri, idrætsanlæg, oplagsplads el.lign. Ved vejudskillelse kan ejererklæringer erstattes af en erklæring fra landinspektøren, jf. bekendtgørelsen § 3, stk. 2.

Derudover skal landinspektøren iagttage reglerne i bekendtgørelsens kapitel 11-20 om afmærkning og indmåling af skel m.v. samt om udarbejdelse af de dokumenter, der er nødvendige for, at arealoverførslen kan registreres i matriklen.

Bekendtgørelsen fastsætter ikke regler om, at forhold vedrørende adkomst, pant og servitutter skal dokumenteres overfor Geodatastyrelsen ved arealoverførsel. Tinglysningsretten påser via tinglysningsssløjfen, om tinglyste rettigheder er til hinder for, at forandringen kan registreres i matriklen, se også [afsnit 1.4.1](#). Inden en arealoverførsel kan registreres i matriklen skal Geodatastyrelsen derfor have modtaget meddelelse fra Tinglysningsretten om, at forandringen er godkendt efter reglerne i tinglysningslovens § 21, hvilket fremgår af bekendtgørelsens § 13.

Arealoverførsel som følge af ekspropriation eller jordfordelingskendelse kræver også Tinglysningsrettens godkendelse inden forandringen kan registreres i matriklen. Den pågældende ekspropriations- eller jordfordelingsmyndighed skal derfor sørge for, at de tinglysningsmæssige forhold er ordnet inden sagen indsendes til Geodatastyrelsen.

Der henvises i øvrigt til Tinglysningsrettens vejledning omkring tinglysningsmæssige forhold ved arealoverførsel og udstykning. Vejledningen kan findes på [Tinglysningsrettes hjemmeside](#).

5.1. Ændring af administrative grænser

Der kan ske ændring af sogne-, kommune- og regionsgrænser ved arealoverførsel.

Ved ændring af en kommunegrænse, hvorved der overføres et areal større end 3000 m², eller hvor arealet er beboet eller agtes bebygget, skal landinspektøren forelægge sagen for Indenrigs- og Boligministeriet. Herefter vil Indenrigs- og Boligministeriet høre de involverede kommuner. Den matrikulære sag skal indeholde dokumentation for, at Indenrigs- og Boligministeriet kan tiltræde grænseændringen.

Ved ændring af en kommunegrænse, hvorved der overføres et areal mindre end 3000 m², som er ubeboet og ikke agtes bebygget, skal Indenrigs- og Boligministeriet ikke høres. Men det skal dog fremgå af den matrikulære sag, at de pågældende kommunalbestyrelser har tiltrådt kommunegrænseændringen. Udstykningskontrolskemaer fra de pågældende kommunalbestyrelser udgør i den forbindelse ikke tilstrækkelig dokumentation herfor.

Ved ændring af en sognegrænse ved arealoverførsel eller ejendomsberigtigelse, hvor sognegrænsen ikke samtidig udgør en kommunegrænse, kræves kun godkendelse fra Kirkeministeriet, hvis det overførte areal er beboet eller agtes bebygget med boligbyggeri. Størrelsen af det overførte areal har i den forbindelse ingen betydning.

Ændring af en ejerlavsgrense kræver ikke godkendelse.

5.2. Arealoverførsel til eller fra offentlig vej

Overførsel af areal til offentlig vej forudsætter, at arealet udskilles som offentlig vej. Forandringen falder ind under reglerne for arealoverførsel uanset om arealet indlægges under et allerede udskilt offentligt vejareal eller registreres som et selvstændigt udskilt offentligt vejareal, der tildeles et litra. Hvis et areal, der har været offentlig vej i mindst 20 år, ønskes udskilt, anvendes reglerne om ejendomsberigtigelse.

Når der overføres areal fra en samlet fast ejendom til udskilt offentlig vej, skal der som hovedregel foreligge samme dokumentation over for Geodatastyrelsen som ved arealoverførsel mellem ejendomme. Der gælder dog særlige regler for krav om skelerklæring ved fastlæggelse af nye skel i forbindelse med udskillelse af offentlig vej, idet erklæringer fra ejere af de ejendomme, hvorfra der overføres arealer, kan erstattes af en erklæring fra landinspektøren, jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 2. Der henvises til vejledningens kapitel om afsætning af skel.

5.3. Arealoverførsel til eller fra søterritoriet

Når et areal indvindes fra søterritoriet eller afgives til søterritoriet på anden måde end ved naturlig fraskylning, er ejeren forpligtiget til at rekvirere en praktiserende landinspektør for at få de nødvendige forandringer registreret i matriklen, jf. udstykningslovens § 21.

Et areal, der indvindes fra søterritoriet, skal registreres i matriklen ved enten matrikulering eller arealoverførsel. Det fremgår af udstykningslovens § 17, stk. 1.

Et umatrikuleret areal, der er fremkommet ved inddæmning, tørlægning eller opfyldning på søterritoriet, kan arealoverføres til en samlet fast ejendom, når arealet og den samlede faste ejendom, som arealet ønskes overført til, har samme ejer. Det skal ikke dokumenteres overfor Geodatastyrelsen, at der er ens ejerforhold, men det påses af Tinglysningssøjfen inden forandringen kan registreres i matriklen. Derimod skal den matrikulære sag indeholde dokumentation for, at Kystdirektoratet har meddelt tilladelse til anlægsarbejdet, jf. bekendtgørelsens § 14, stk. 1. Tilladelse til indvinding gives altid på vilkår om efterfølgende matrikulering eller arealoverførsel.

Er arealet fremkommet ved opfyldning m.v. inden for de dækkede værker i forbindelse med udvidelse af en erhvervshavn, der er omfattet af havnelovens § 1, kan dokumentationen i stedet være en udtalelse fra Kystdirektoratet. Det skal fremgå af udtalelsen, at anlægsarbejdet kan udføres uden tilladelse, eller at Trafikstyrelsen har meddelt tilladelse hertil, hvilket fremgår af bekendtgørelsens § 14, stk. 2. Tilsvarende dokumentation kræves, hvis arealet er fremkommet ved opfyldning m.v. inden for Københavns Havns søområde, som ikke er omfattet af havnelovens regler.

Et areal fremkommet ved etablering af et fast anlæg, fx et bolværk uden på et eksisterende bolværk, kan også overføres til en samlet fast ejendom ved arealoverførsel. Der skal foreligge udtalelse fra

Kystdirektoratet om, at der er meddelt tilladelse til anlægsarbejdet, eller at det kan udføres uden tilladelse, jf. bekendtgørelsens § 14.

Det er ikke muligt at arealoverføre arealer, der er beliggende på søterritoriet. Under bygninger og broer kan det undertiden være usikkert, om det underliggende areal er land eller en del af søterritoriet.

Geodatastyrelsen kan i tvivlstilfælde anmode Kystdirektoratet om en udtalelse om, hvorvidt der er tale om et anlæg på søterritoriet eller et areal, der kan registreres i matriklen ved matrikulering eller arealoverførsel.

Med hensyn til varetagelse af myndighedsopgaver vedrørende opfyldning m.v. på søterritoriet, henvises til vejledningens afsnit om *"Matrikulering af inddæmmet, tørlagt eller opfyldt areal på søterritoriet"*, se afsnit 4.3.1.

Et areal kan også overføres til søterritoriet ved arealoverførsel. Det fremgår af udstykningslovens § 17, stk. 2, at hvis en ejendoms afgrænsning mod søterritoriet ændres ved afgivelse af areal på anden måde end ved naturlig fraskylning, skal ændringen registreres i matriklen ved arealoverførsel. Der skal foreligge dokumentation for, at Kystdirektoratet har meddelt tilladelse til anlægsarbejdet, jf. bekendtgørelsens § 15. Denne dokumentation kan enten bestå af selve tilladelsen eller en udtalelse fra Kystdirektoratet om, at der er meddelt tilladelse til anlægsarbejdet.

Hvis en tilladelse eller en udtalelse fra Kystdirektoratet eller Trafikstyrelsen, som omtalt ovenfor, ikke indeholder et kortbilag med afgrænsningen af det areal, der er omfattet af tilladelsen eller udtalelsen, skal landinspektøren desuden medsende det kortbilag, der har været anvendt i ansøgningen til Kystdirektoratet eller Trafikstyrelsen.

Arealoverførsel til søterritoriet eksisterer på nuværende tidspunkt ikke som en sagsoperation i sagsudarbejdelsessystemet (MIA). Derfor skal landinspektøren i disse tilfælde anvende sagsoperationen for ejendomsberigtigelse mod havet. Det skal dog tydeligt fremgå af sagens dokumenter, med undtagelse af skematisk redegørelse, at der er tale om arealoverførsel til søterritoriet, og sagen skal indeholde den nødvendige dokumentation i henhold til bekendtgørelsens § 15.

6. Sammenlægning

Ved sammenlægning forstås ifølge udstykningslovens § 8, at to eller flere samlede faste ejendomme registreres i matriklen som én samlet fast ejendom. Udtrykket sammenlægning omfatter således ikke de tilfælde, hvor en bestående ejendoms matrikelbetegnelse forenkles ved, at ét eller flere af ejendommens matrikelnumre inddrages under et andet.

Sammenlægning vil ofte være kombineret med inddragelse af matrikelnumre. Hvis fx to samlede faste ejendomme, der består af henholdsvis ét matrikelnummer og to matrikelnumre, ønskes registreret i matriklen som ét matrikelnummer, er der dels tale om sammenlægning, dels om samtidig inddragelse af to af den sammenlagte ejendoms matrikelnumre. Dette har imidlertid ingen praktisk betydning for den dokumentation, der skal foreligge, og der skal kun betales gebyr for sammenlægningen. Reglerne om inddragelse af matrikelnumre behandles i vejledningens kapitel 10.

Før en sammenlægning kan registreres i matriklen, skal Geodatastyrelsen have modtaget meddelelse fra Tinglysningsretten om, at sammenlægningen er godkendt efter reglerne i tinglysningslovens § 21. Dette fremgår af bekendtgørelsens § 16, jf. udstykningslovens § 25 og tinglysningslovens § 21. Landinspektøren skal sørge for, at de matrikulære forandringer kan tinglyses, jf. udstykningslovens § 25, og at tinglyst adkomst, pant eller servitut-/brugsret, ikke er til hinder for sammenlægningen, da sagen ellers vil blive afvist ved Tinglysningsretten og dermed ikke kan registreres i matriklen. Tinglysningsrettens prøvelse finder sted inden forandringen registreres endeligt i matriklen. Hensigten hermed har været at undgå tinglysning af nye rettigheder for de pågældende ejendomme i tidsrummet mellem Tinglysningsrettens prøvelse og Geodatastyrelsens registrering af de matrikulære forandringer i matriklen. Arbejdsgangen mellem Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten betegnes *tinglysningssløjfen*, se afsnit 1.4.1.

Ved ajourføring af matrikelkortet skal landinspektøren være opmærksom på, om skelkredse bliver overflødige som følge af sammenlægningen. Hvis et skel slettes skal landinspektøren derfor tage stilling til, om de tilbageværende skelkredse udgør knæpunkter. Ligger skelkredsene på en ret linje, skal de slettes, så de ikke længere fremgår af matrikelkortet. Det skal således fremgå klart af den matrikulære sag, at landinspektøren har taget stilling til, om de tilbageværende skelkredse skal slettes eller opretholdes i matrikelkortet. Landinspektøren kan blot oplyse herom i sagen.

Inden en ikke pantsat ejendom begæres sammenlagt med en pantsat ejendom, bør landinspektøren oplyse ejeren om, at sammenlægningen medfører, at de tinglyste pantehæftelser vil komme til at omfatte den sammenlagte ejendom i sin helhed, jf. tinglysningslovens § 24.

Sammenlægning er omfattet af reglerne om kontrol med overholdelse af anden lovgivning i forbindelse med matrikulære sager, jf. udstykningslovens § 20, stk. 1. Sager om sammenlægning skal derfor forelægges kommunalbestyrelsen til erklæring i forbindelse med udstykningskontrollen, og i visse tilfælde andre myndigheder, fx Vejdirektoratet med henblik på nedlæggelse af overkørsler til statsveje.

7. Ejendomsberigtigelse

7.1. Begreb

Ved ejendomsberigtigelse forstås, jf. udstykningslovens § 9, tilfælde, hvor det registreres i matriklen, at en ejendomsgrænse er ændret som følge af:

- hævdserhvervelse (grænsehævd),
- naturens ændring af en ejendoms grænse mod søterritoriet, et vandløb eller en sø, eller
- udskillelse af et areal fra en samlet fast ejendom, når arealet i mindst 20 år har været offentlig vej eller sti.

Ved en ejendomsberigtigelse bringes registreringen af en ejendoms afgrænsning i matriklen i overensstemmelse med de ejendomsretlige forhold på stedet. Det betyder, at hævdvundne arealer, og arealer, der er fremkommet eller fraskyllet på grund af naturens ændringer, skal berigtiges i sin helhed. Se også afsnit 7.4.1.

Det kan ikke pålægges en ejer at få foretaget ejendomsberigtigelse. Hvis ejeren vælger at få ejendommen berigtiget, skal skellet mod en tilgrænsende ejendom fastlægges i overensstemmelse med den rette ejendomsgrænse mellem de to ejendomme. Udtrykket "den rette ejendomsgrænse" angiver, at det er den gældende ejendomsgrænse, der skal fastlægges. Dette støttes på en naturlig forståelse af ordet "ejendomsberigtigelse", hvorved må forstås, at forholdene bringes i overensstemmelse med det, der retligt gælder (forholdene berigtiges).

Ændring af skel mellem matrikelnumre inden for den samme samlede faste ejendom (interne skel) kan ikke ske ved ejendomsberigtigelse, men skal foretages som en teknisk ændring, se kapitel 10.

7.2. Grænsehævd

7.2.1. Anvendelsesområde

Det er en forudsætning for ejendomsberigtigelse som følge af grænsehævd, at betingelserne for erhvervelse af ejendomshævd over en tilgrænsende ejendom er opfyldt, herunder at der har været udøvet en uberettiget og uafbrudt ejerråden gennem minimum 20 år til en entydig og fast grænse. Hvis der tidligere er indgået en overdragelsesaftale eller en aftale om brug eller lån af arealet, er råden ikke uberettiget, og der kan derfor ikke vindes hævd. Den uberettigede råden kan afbrydes fysisk ved aktiv modråden, retsskridt, herunder ved at indlede en skelforretning, eller den hævdenes beviselige anerkendelse af ejerens ejendomsret.

Reglerne om ejendomsberigtigelse kan kun anvendes, når det areal, hævden er vundet over, grænser til den hævdenes ejendom. Der kan vindes hævd over en del af den tilgrænsende ejendom eller over den tilgrænsende ejendom i sin helhed. Hvis ejendommene ikke er tilgrænsende, må spørgsmålet om adkomsten søges afklaret ved domstolene.

Det registrerede skel mellem to bestående ejendomme kan ændres ved ejendomsberigtigelse, når der er enighed mellem ejerne af de berørte ejendomme om, at ændringen skyldes hævd. Begge ejere skal afgive erklæring herom. I praksis betyder det, at ejerne erklærer, at ændringen af ejendommenes afgrænsning skyldes hævd, og at de har påvist landinspektøren det skel mellem deres ejendomme, som de anser for det gældende. Hvis en ejer har vundet hævd over en tilgrænsende ejendom i sin helhed, skal ejerne af begge

de berørte ejendomme erklære, at de er enige om, at hævden er vundet over den tilgrænsende samlede faste ejendom i sin helhed. Dette følger af bekendtgørelsens § 17, stk. 1, nr. 1.

Landinspektøren skal i begge situationer erklære, at landinspektøren ved egne undersøgelser finder ejernes erklæringer bekræftet, og ikke finder grund til at tvivle på, at der er tale om hævds erhvervelse. Dette følger af bekendtgørelsens § 17, stk. 1, nr. 2. Se yderligere afsnit 7.2.4 om landinspektørerklæring.

Erklæring fra ejer og landinspektør bør indeholde en beskrivelse af, hvordan den grænse, der ønskes registreret som skellet mellem ejendommene, fremtræder på stedet.

Hvis parterne ikke er enige om ejendomsgrænsens beliggenhed, kan forholdet afklares ved, at den ene part anmoder en landinspektør om at afholde en skelforretning, jf. udstykningslovens § 35.

Reglerne om skelforretninger gælder ikke i Københavns Kommune, jf. udstykningslovens § 41. Uenighed om en ejendomsgrænses beliggenhed må derfor afklares ved domstolene i Københavns Kommune.

Der kan ikke afholdes skelforretning om skellet mod et fællesareal (gadejord og lign.), der er omfattet af udstykningslovens § 46. Se afsnit 7.2.3, hvor de specielle regler for ejendomsberigtigelse mod gadejord og lign. er beskrevet.

Hvis der er ejersammenfald mellem to ejendomme, kan der ikke udøves hævdsråden, idet råden over den tilgrænsende ejendom ikke kan betragtes som uberettiget, ligesom ejeren ikke har anledning til at gribe ind overfor sig selv. Dog kan den samme ejer af to tilgrænsende ejendomme afgive erklæring om ejendomsberigtigelse, hvis grænsehævd er vundet inden, der opstod ejersammenfald. Geodatastyrelsen kan i den sammenhæng i medfør af udstykningslovens § 13, stk. 2, anmode landinspektøren om nærmere oplysninger om baggrunden for ejendomsberigtigelsen, eksempelvis hvis:

1. Ejersammenfaldet har bestået i flere år på tidspunktet for sagens indsendelse til registrering.
2. Ortofoto ikke umiddelbart viser, at der før ejersammenfaldet har bestået brugsgrænser i hævdstid, der afviger fra de i matriklen registrerede skel.
3. Hvis der på anden måde er tvivl om, hvorvidt betingelserne for at opnå grænsehævd er opfyldt.

Når de tilgrænsende ejendomme ejes af henholdsvis et selskab og en person, der har bestemmende indflydelse over selskabet, sidestilles dette med ejersammenfald. Tilsvarende anses der for at foreligge ejersammenfald, når den stedlig kommune ejer en ejendom, der grænser op til en ejendom omfattet af udstykningslovens § 46, stk. 1. I sådanne tilfælde kan ejendomsberigtigelse fra gadejord til den tilgrænsende kommunale ejendom ikke gennemføres efter reglerne i bekendtgørelsens § 18.

Ægteskab, sammenlivsforhold eller en forældre/barn-relation sidestilles ikke med ejersammenfald. Hvis en grundejerforening ejer den ene ejendom og et medlem af grundejerforeningen ejer naboejendommen anses det ikke for ejersammenfald.

Det er muligt at vinde grænsehævd over et areal, hvorpå der ifølge matrikelkortet er optaget privat fællesvej. Det gælder uanset, om vejen findes fysisk på stedet eller ej. Hvis vejen findes fysisk på stedet og anvendes af andre, skal det derfor afklares, om der er rådet på en sådan måde, at betingelserne for at opnå grænsehævd er opfyldt.

Når betingelserne for grænsehævd er opfyldt, og vejen som følge af hævd kommer til at ligge på en anden ejendom, skal der ikke indhentes dokumentation for optagelse af privat fællesvej iht. bekendtgørelsens § 5. Da vejen ikke kommer til at ligge på anden ejendom som følge af omlægning eller indsnævring, gælder bekendtgørelsens § 8, stk. 2, 2. pkt. ikke i denne situation.

Geodatastyrelsen kan i særlige tilfælde acceptere registrering af ejendomsberigtigelser uden arealændring, hvis styrelsen vurderer, at et ændret areal ikke vil være mere korrekt og retvisende end det registrerede. Vurderingen vil ske på baggrund af:

- kvaliteten af det oprindeligt registrerede areal,
- kvaliteten af skellene omkring jordstykket,
- sammenligning af registrerede skel og brugsgrænser i et ortofoto og
- størrelsen af det overførte areal.

7.2.2. Ejerforhold

Ejererklæringer, der skal afgives efter bekendtgørelsens § 17, stk. 1, nr. 1, skal underskrives af den, der ifølge adkomst i tingbogen er berettiget til at råde over den pågældende ejendom, jf. bekendtgørelsens § 40, stk. 1. Geodatastyrelsen kan ikke dispensere fra bestemmelserne i bekendtgørelsens § 17, stk. 1.

Sker ejendomsberigtigelsen i forbindelse med overdragelse af en ejendom, bør landinspektøren lade begge parter underskrive ejererklæringen, hvis ejendommen er overdraget, men adkomsten for erhververen endnu ikke er tinglyst. Når overdragelsen fremgår af tingbogen ved, at erhververens skøde er tinglyst med frist til matrikulær berigtigelse, skal begge parter underskrive ejererklæringen. Angår grænsehævd en samlet fast ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, forudsætter registrering af ejendomsberigtigelse, at alle ejerlejlighedsejerne anerkender hævd, idet alle ejerlejlighedsejere har ejendomsret til grunden, jf. ejerlejlighedslovens § 3, stk. 1. Bestyrelsen i ejerforeningen har ikke kompetence til at anerkende hævd over den fælles ejendom, se mere herom i afsnit 5.3 i Geodatastyrelsens vejledning om registrering af ejerlejligheder.

Læs mere om ejererklæringer i kapitel 19 og Geodatastyrelsens vejledning om "Tegningsret og Fuldmagt", der findes på styrelsens hjemmeside.

7.2.3. Særligt om gadejord og lign.

Der gælder særlige regler for ejendomsberigtigelse af de arealer, der før forordningen af 23. april 1781 om Jordfællesskabets Ophævelse var til fælles brug for samtlige bymænd eller hartkornsejere i ejerlavet, som nævnt i udstykningslovens § 46, stk. 1. Disse arealer kan være gadejordsarealer, grusgrave, sandgrave og lignende arealer, der i sin tid blev udlagt til fælles benyttelse for samtlige bymænd eller hartkornsejere i ejerlavet. I bekendtgørelsens § 18 er denne type arealer betegnet som "fællesareal som nævnt i udstykningslovens § 46, stk. 1", men i dette kapitel anvendes "gadejord og lign." eller "gadejordsareal" som en fælles betegnelse for disse arealer.

Gadejord og lign. er registreret i matriklen med matrikelnummer og ejerlav, samt en arealtype som enten "Byens gade", "Fælles grusgrav" eller "Fælles vanding". Der kan være registreret en supplerende arealbetegnelse for arealerne i matriklen.

I få tilfælde kan gadejordsareal være registreret i matriklen med et 7000-litra, uden at der herved er tale om en udskilt offentlig vej. Disse arealer kan berigtiges efter reglerne i bekendtgørelsens §§ 17 og 18, når landinspektøren i sagen redegør for, at arealet er gadejordsareal, samt fremsender en kopi af det historiske matrikelkort og/eller protokollen.

7.2.3.1. Ejendomsberigtigelse mod gadejord og lign.

Gadejord og lign. er i dag som oftest herreløse. Det er kun få steder, at der endnu findes bylav, som udøver råden over sådanne arealer. Det kan imidlertid ikke udelukkes, at det oprindelige bylav el.lign. på et vist tidspunkt har overdraget jorden. Hvis gadejordsarealet ejes af et bylav, eller bylavet har overdraget arealet, skal adkomsten til arealet være tinglyst inden Geodatastyrelsen kan registrere ejendomsberigtigelsen i matriklen. Det er Tinglysningsretten, der kan tage stilling til, om adkomsten kan tinglyses for bylavet eller den, som bylavet måtte have overdraget arealet til. Den tinglyste adkomsthaver skal herefter afgive erklæring efter bekendtgørelsens § 17, stk. 1, nr. 1.

Har ingen fået tinglyst adkomst, skal landinspektøren ved behandling af en sag om ejendomsberigtigelse inddrage kommunalbestyrelsen som formodningsejer ifølge udstykningslovens § 46, stk. 1.

Efter § 18, stk. 1, skal landinspektøren underrette kommunalbestyrelsen om den indtrådte grænsehævd, og udtrykkeligt henlede kommunens opmærksomhed på reglerne i bestemmelsens stk. 2. Formålet med underretningen er at give kommunen mulighed for at tage stilling til, om den ønsker at begære adkomst til gadejordsarealet tinglyst efter udstykningslovens § 46, stk. 2, eller om den ikke har indvendinger imod den påtænkte berigtigelse. Underretningen bør indeholde et oversigtskort eller måleblad, der viser hvilket areal, der ønskes berigtiget og en begrundelse for den indtrådte hævderhvervelse.

Kommunalbestyrelsen kan herefter vælge at afgive en erklæring om, at der ikke er indvendinger mod ejendomsberigtigelsen. En sådan erklæring kan, jf. § 18, stk. 2, nr. 1, erstatte den sædvanlige dokumentation i form af en erklæring fra ejeren efter § 17, stk. 1, nr. 1. Alternativt kan kommunen vælge ikke at reagere på underretningen. Hvis kommunen ikke har begæret adkomst tinglyst på ejendommen inden fire måneder fra modtagelsen af underretningen, kan landinspektøren dokumentere dette ved en udskrift fra Den Digitale Tingbog, hvilket jf. § 18, stk. 2, nr. 2, ligeledes kan træde i stedet for en ejererklæring, jf. § 17, stk. 1, nr. 1. Det skal fremgå af udskriften, at der ikke er noteret en anmodning om adkomst for kommunen.

Landinspektøren skal ved brug af § 18, stk. 2, nr. 2, godtgøre tidspunktet for underretning af kommunalbestyrelsen. Begærer kommunalbestyrelsen adkomst for kommunen tinglyst, må ejendomsberigtigelsen afvente Tinglysningsrettens afgørelse om ejendomsretten til ejendommen. Får kommunen adkomst på ejendommen, må uenighed om ejendomsgrænsen mellem gadejordsarealet og tilgrænsende ejendomme afgøres ved skelforretning. Se afsnit 7.2.3.2 om kommunalbestyrelsens berigtigelse af adkomst til gadejord og lign.

Bekendtgørelsens § 18 kan ikke anvendes til at berigtige grænsehævd, hvor gadejord eller lign. vinder hævd over en del af en tilgrænsende ejendom. Det følger af ordlyden af bekendtgørelsens § 18 stk. 1, at ejendomsberigtigelsen skal være som følge af hævdsrhvervelse over et tilgrænsende fællesareal som nævnt i udstykningslovens § 46, stk. 1.

Bekendtgørelsens § 18 kan heller ikke anvendes til berigtigelse af grænsehævd til en tilgrænsende ejendom, der ejes af kommunen. Under hensyn til kommunens formodede ejerskab efter udstykningslovens § 46, stk. 1, sidestilles denne situation med ejersammenfald. Ejendomshævd forudsætter, at der er rådet uberettiget over en tilgrænsende ejendom, og at ejeren af den pågældende ejendom har haft anledning til at reagere over for denne råden, men har undladt at gøre det i hævdstiden. Kommunen må i stedet begære adkomst over gadejordsarealet tinglyst efter reglerne i tinglysningslovens § 52a, jf. udstykningslovens § 46, stk. 2.

7.2.3.2. Ejendomsberigtigelse af adkomst til gadejord og lign.

Spørgsmål om adkomst til gadejord og lign. kan afklares ved at anmode Tinglysningsretten om afsigelse af ejendomsdom. Der gælder forskellige fremgangsmåder afhængig af, om det er kommunalbestyrelsen eller en anden fysisk eller juridisk person, der anmoder om ejendomsdom.

Der henvises til Tinglysningsrettens vejledning om ejendomsdom, som kan findes på Tinglysningsrettens hjemmeside.

Når der tinglyses adkomst til et gadejordsareal, ophører det med at være fællesareal, og arealtypen skal derfor slettes i matriklen. Dette kan ske ved at sende en tingbogsattest for ejendommen til Geodatastyrelsen, hvoraf det fremgår, at der er en tinglyst adkomsthaver til den ejendom, der tidligere var gadejord eller lign.

Kommunens adkomst til gadejord og lign. efter tinglysningslovens § 52a

Kommunen betragtes som formodningsejer af gadejord og lign. omfattet af udstykningslovens § 46, stk. 1. Hvis kommunalbestyrelsen ønsker at sikre kommunens ejendomsret til gadejordsarealet, kan den begære adkomst til arealet tinglyst. Ifølge udstykningslovens § 46, stk. 2, afgøres dette efter fremgangsmåden i tinglysningslovens § 52a. Bestemmelsen i udstykningslovens § 46, stk. 2, finder kun anvendelse, når kommunalbestyrelsen begærer adkomst tinglyst til tidligere gadejord og lign.

Kommunalbestyrelsen har en frist på 4 måneder til at begære adkomst tinglyst til det tidligere gadejord og lign. efter udstykningslovens § 46, stk. 2, når en landinspektør underretter kommunalbestyrelsen i forbindelse med en ejendomsberigtigelse som følge af hævds erhvervelse over tilgrænsende gadejord og lign., jf. bekendtgørelsens § 18, stk. 1. Dette følger af § 18, stk. 2, nr. 2.

Det følger af udstykningslovens § 46, stk. 2, at en begæring om tinglysning af adkomst for kommunen til gadejord eller lign. skal være vedhæftet et af en beskikket landinspektør udarbejdet rids med angivelse af arealets grænser og de tilstødende ejendomes matrikelbetegnelser.

I bestemmelsen anvendes udtrykket "et rids". Kommunalbestyrelsens anmodning om ejendomsdom i henhold til tinglysningslovens § 52a over et gadejordsareal skal angå hele ejendommen. Ridset kan derfor blot angive arealets matrikulære afgrænsning på grundlag af matrikelkortet. Det centrale er, at adkomstforholdet vedrørende arealet bliver løst, medens arealets præcise afgrænsning ikke nødvendigvis skal fastlægges. Dette spørgsmål kan om nødvendigt finde sin løsning under en efterfølgende ejendomsberigtigelse, jf. reglerne i bekendtgørelsens § 17 eller skelforretning, jf. udstykningslovens § 35.

Adkomst til gadejord og lign. efter retsplejelovens § 476

Hvis andre end kommunalbestyrelsen vil begære adkomst til gadejord og lign., eller hvis kommunalbestyrelsen vil anmode om adkomst til en del af et sådant areal, følges reglerne i retsplejelovens § 476 om ejendomsdom. I tilfælde, hvor flere begærer ejendomsdom på hver sin del af et tidligere gadejordsareal, kan det af hensyn til indkaldelsen til ejendomsdom og sagens videre behandling være hensigtsmæssigt, at hvert areal forinden tildes sit eget matrikelnummer ved en teknisk ændring. Tildeling af matrikelnumre ved registrering af interne skel kan i disse tilfælde foretages uden erklæring fra ejerne efter bekendtgørelsens § 23, men alene på grundlag af landinspektørens oplysninger om formålet med tildelingen.

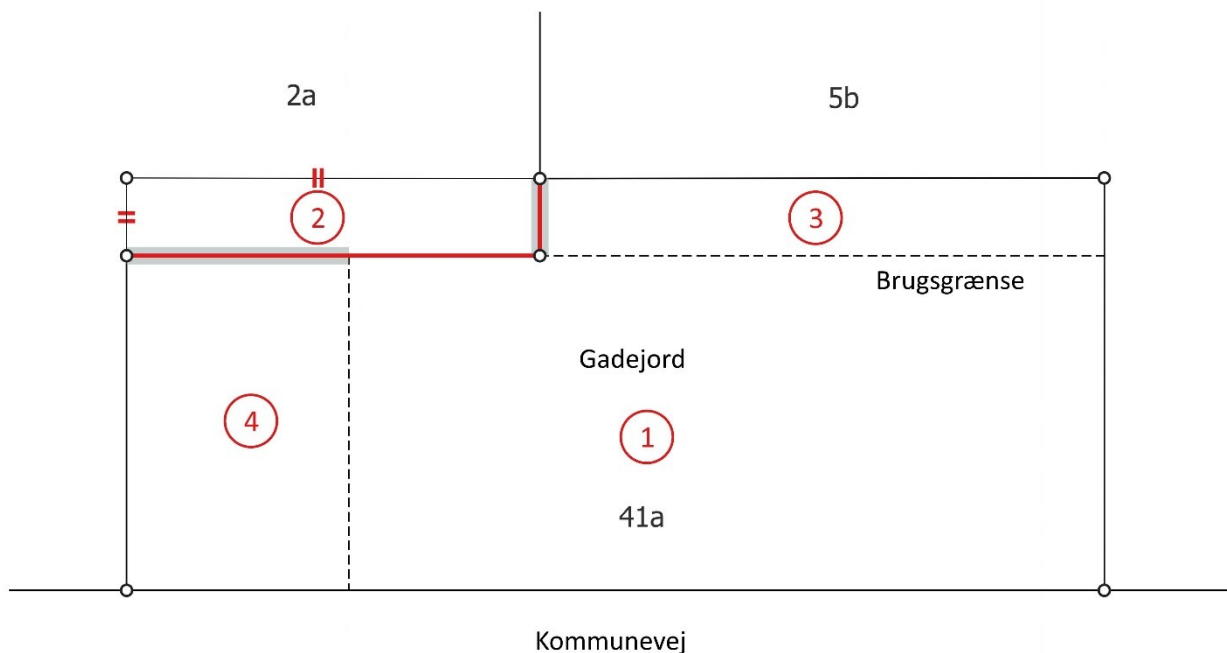
Hvis en fysisk eller juridisk person har vundet hævd over en del af et tidligere gadejordsareal, men ikke ejer en tilgrænsende ejendom til arealet, kan bestemmelserne i bekendtgørelsens §§ 17 og 18 ikke anvendes. I stedet må den hævdende part søge ejendomsdom.

Det anbefales, at skellet omkring det areal, der ønskes ejendomsdom til, defineres entydigt i den påstand, der nedlægges, fx med henvisning til et måleblad med målsatte ejendomsgrænser. Ejendomsgrænserne kan dermed blive fastlagt ved ejendomsdommen, hvilket vil lette den efterfølgende registrering i matriklen. Når der registreres nye skel om følge af en ejendomsdom, gælder reglerne om afmærkning og indmåling, jf. bekendtgørelsens § 27, stk. 1, og 28, stk. 1. Når Tinglysningssretten har afsagt ejendomsdom, kan forholdet registreres i matriklen ved udstykning eller arealoverførsel. Der er ikke krav om skelerklæring ved berigtigelse af rettens afgørelse.

Der svares ikke afgift og gebyr for registreringer i matriklen, der sker på grundlag af en ejendomsdom.

7.2.3.3. Fastlæggelse af skel mod gadejord og lign.

I praksis vil der næsten altid være uoverensstemmelser mellem de matrikulære skel for gadejordsarealet og grænserne på stedet. Det kan således forekomme, at en anden bruger af en del af gadejordsarealet kan have vundet hævnd på et areal, som grænser til det areal, ejendomsberigtigelsen vedrører. Dette er begrundelsen for den særlige regel i bekendtgørelsens § 17, stk. 2, som finder anvendelse ved enhver ejendomsberigtigelse mod gadejord eller lign. Efter § 17, stk. 2, skal en sådan bruger godkende skellets beliggenhed på den fælles strækning. Se også Figur 7.1, hvor skellene på de fælles strækninger er markeret med grå skygge.



Figur 7.1.: Ejeren af matrikelnummer 2a har vundet hævd på delareal nr. 2 af et gadejordsareal og ønsker at få det registreret under sin ejendom ved ejendomsberigtigelse. Ejeren af matrikelnummer 5b bruger delareal nr. 3, og P. Hansen, der ikke ejer nogen af de omkringliggende ejendomme, bruger delareal nr. 4. Delareal nr. 1 benyttes ikke af nogen bestemt. Skellet, der fastlægges i brugsgrænsen mellem delareal nr. 2

og 3, skal godkendes af ejeren af matrikelnummer 5b, og skellet, der fastlægges i brugsgrænsen mellem delareal nr. 2 og 4, skal godkendes af P. Hansen.

Hvis det ikke er muligt at få en erklæring fra brugeren om godkendelse af det afsatte skel på den pågældende strækning, men skellet fremtræder på en sådan måde, at landinspektøren ikke finder grund til at tvivle på, at det har haft denne beliggenhed i de sidste 20 år, må landinspektøren redegøre herfor. Landinspektøren må da beskrive, hvordan skellet fremtræder, og oplyse, hvorfor brugeren ikke har afgivet erklæring. Geodatastyrelsen afgør på grundlag heraf, om kravet om brugererklæring kan fraviges, jf. bekendtgørelsens § 2.

Registreringen i matriklen af det afsatte skel uden brugerens tiltrædelse udelukker ikke, at den pågældende bruger kan rekvirere en skelforretning på et senere tidspunkt, når vedkommende har fået godtgjort sin adkomst til den tilgrænsende del af arealet.

7.2.4. Landinspektørerklæring

Kravet om landinspektørerklæring efter bekendtgørelsens § 17, stk. 1, nr. 2, skyldes et ønske om at holde forandringer ved ejendomsberigtigelse adskilt fra forandringer, der skal ordnes ved arealoverførsel, og hvor der skal tages hensyn til pantehæftelser og servitutrettigheder. Ejendomsberigtigelse forudsætter som nævnt, at der gennem mindst 20 år er udøvet en uberettiget og uafbrudt ejerråden over arealet.

Landinspektøren må undersøge, om der er forhold, som kan rejse tvivl eller modsige parternes erklæring om grænsehævd. Når landinspektørens undersøgelse bekræfter parternes erklæringer om grænsehævd, er det en betryggende sikring af, at betingelserne for hævd er til stede, og at der ikke sker en skjult arealoverførsel.

7.2.5. Pantehæftelser og servitutter

Udstykningslovens § 25, stk. 1-3, gælder ikke for ejendomsberigtigelse, og matrikulære forandringer om ejendomsberigtigelse sendes derfor ikke til prøvelse i Tinglysningsretten via tinglysningsløjfen.

Det betyder, at ejendomsberigtigelse kan finde sted, uden at der er tinglyst værdierklæring eller relaxationspåtegning på tinglyste pantebreve. Dette gælder uanset, om der sker ejendomsberigtigelse af en del af et matrikelnummer, et helt matrikelnummer eller en samlet fast ejendom i sin helhed.

Er der tinglyste servitutter på ejendomme, der afgiver areal ved ejendomsberigtigelse, er det til ajourføring af tingbogen nødvendigt at indlevere servituterklæring til Tinglysningsretten.

7.2.6. Udskilte offentlige veje og jernbaner

Der kan ikke vindes hævd over offentligt vejareal, der er udskilt ved mål i matriklen, og heller ikke over arealer, der i matriklen er registreret som jernbanearealer. Der henvises til den nærmere omtale i afsnit 2.2.3.

Hvis en tilgrænsende ejer gør gældende, at et areal, som i matriklen er udskilt som offentligt vejareal, i realiteten ikke administreres som offentlig vej, og derfor ikke er omfattet af vejlovens anvendelsesområde og den heraf følgende beskyttelse mod hævderhvervelse i vejlovens § 60, stk. 2, må spørgsmålet afgøres ved domstolene. Det samme gælder, hvis en tilgrænsende ejer gør gældende, at et areal, der i matriklen er registreret som jernbaneareal, ikke – eller ikke længere – er omfattet af jernbanelovens

anvendelsesområde og dermed heller ikke af den beskyttelse mod hævd erhvervelse, der følger af jernbanelovens § 28.

7.3. Udskillelse af ældre offentlig vej eller sti

7.3.1. Anvendelsesområde

Vejmyndigheden skal sørge for, at samtlige statsveje, kommuneveje og kommunestier udskilles i matriklen, medmindre særlige forhold gør sig gældende, jf. vejlovens § 61, stk. 1. Vejlovens § 61, stk. 1, finder også anvendelse på offentlige stier. Når en offentlig vej eller sti har været optaget på vej- eller stifortegningen i de sidste 20 år, sker udskillelsen i matriklen som ejendomsberigtigelse, jf. udstykningslovens § 9, nr. 2, og bekendtgørelsens § 19.

Det er vejmyndigheden, der afgør, hvor lang en strækning af den offentlige vej, der skal udskilles i den enkelte sag. Det er således ikke et krav, at hele vejen udskilles i samme sag eller på samme tidspunkt.

Det er ikke et krav, at betingelserne for erhvervelse af ejendomshævd efter Danske Lov er opfyldt ved udskillelse af offentlig vej ved ejendomsberigtigelse efter reglerne i udstykningslovens § 9, stk. 2, og bekendtgørelsens § 19. Det er blot en betingelse, at vejen eller stien har været optaget på vej- eller stifortegningen i de sidste 20 år. Reglerne er derfor ikke til hinder for, at offentlig vej kan udskilles over en ejendom, der ejes af vejmyndigheden.

7.3.2. Dokumentation

Før ejendomsberigtigelse, hvorved offentligt vej- eller stiareal udskilles i matriklen fra en eller flere ejendomme, skal der for Geodatastyrelsen foreligge en erklæring fra vejmyndigheden om, at den vej eller sti, der ønskes udskilt i matriklen, har været optaget på vej- og stifortegningen i de sidste 20 år. Der skal yderligere foreligge erklæring efter reglerne i bekendtgørelsens § 3, stk. 2, jf. afsnit 2.1.2.

Udskillelse af offentlig vej fra et jernbaneareal, der tilhører DSB eller Banedanmark, må kun ske, hvis der foreligger nødvendig tilladelse fra DSB eller Banedanmark, jf. bekendtgørelsens § 19, 2. pkt. Der skal yderligere foreligge skelerklæring efter reglerne i bekendtgørelsens § 3, stk. 2, jf. afsnit 7.2.2.

Hvis et areal, der grænser til en i matriklen udskilt offentlig vej eller sti, i mindst 20 år faktisk har udgjort en del af vejen eller stien, skal ejendomsberigtigelsen ske efter reglerne i bekendtgørelsens § 17.

Vejmyndigheden skal tiltræde erklæring som ejer af offentlig vej eller sti.

Udskillelse af offentlig vej eller sti i matriklen er nærmere beskrevet i vejledningens kapitel 21.

7.4. Kyster, vandløb og søer

7.4.1. Anvendelsesområde

Naturens kræfter kan medføre ændring af en ejendoms afgrænsning mod søterritoriet, vandløb eller søer tilhørende bredejerne som følge af naturlig tilvækst eller fraskylning, fx ved opgrøde, afsætning af slik (aflejring af meget fint sediment langs bredden) eller forskydning af vandløb.

Er en ejendoms afgrænsning ændret ved naturlig tilvækst eller fraskylning, kan dette registreres i matriklen ved ejendomsberigtigelse efter reglerne i bekendtgørelsens § 20. Reglerne kan anvendes til registrering af

ændret afgrænsning mod søterritoriet, vandløb eller søer tilhørende bredejerne. Det skal bemærkes, at grænsen mod en umatrikuleret sø, der tilhører bredejerne, ikke er en ejendomsgrænse, men en signaturgrænse for afgrænsningen mellem land og vand.

Reglerne i bekendtgørelsens § 20 kan ikke anvendes, når ændring af ejendomsgrænsen mod vandarealer skyldes menneskeskabte forandringer, fx opfyld, afgravning, regulering af vandløb, landvinding eller tørlægning af søer. Dette gælder uanset, hvornår forholdene er skabt. Arealer må i stedet registreres i matriklen ved enten arealoverførsel eller matrikulering. Derudover finder reglerne i § 20 ikke anvendelse for ændring af ejendomsgrænser mod vandløb eller søer, der er i særskilt eje.

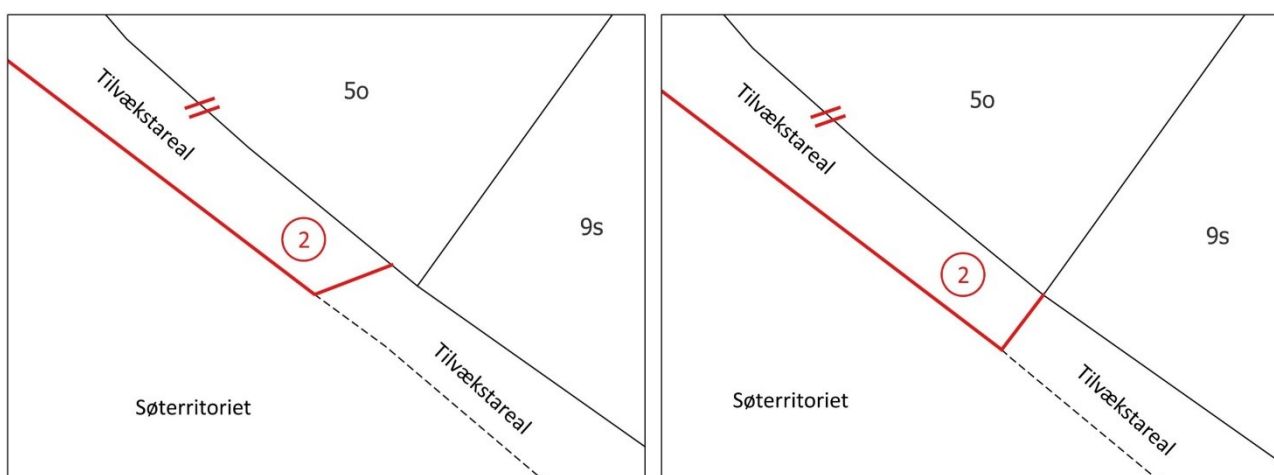
Reglerne i bekendtgørelsens § 20 stk. 1 og 2, gælder også for naturens ændring af en ejendomsgrænse mod udskilt offentlig vej. Det forudsættes dog, at tilvæksten er opstået efter, at vejen er udskilt i matriklen. Hvis et naturligt tilvækstareal er opstået før udskillelse af en offentlig vej, der ligger mellem en kystejendom og det umatrikulerede tilvækstareal, formodes dette tilvækstareal som udgangspunkt at tilhøre kystejendommen, jf. formodningsreglerne.

De almindelige formodningsregler om beliggenheden af ejendomsgrænser mod søterritoriet, i vandløb og i søer, der tilhører bredejerne, herunder anvendelsen af nærhedsprincippet, er beskrevet i afsnit 2.2.2.

Kyster

Det har i århundreder været gældende ret i Danmark, at strandbredden hører under kystejendommene, og at tilvækstarealer fra havet tilhører disse ejendomme. Ifølge den almindelige formodningsregel er en ejendoms afgrænsning mod søterritoriet den linje, hvortil højeste daglige vande når. En ejendomsgrænse mod søterritoriet kan berigtiges efter reglerne i bekendtgørelsens § 20. Ejendommen skal berigtiges ud til den linje, hvortil højeste daglige vande når. Dette gælder uanset, om ejendommen modtager areal fra søterritoriet som følge af tilvækst, eller ejendommen afstår areal til søterritoriet som følge af fraskylning.

Berigtigelsen af ejendomsgrænsen mod søterritoriet skal ske i hele matrikelnummerets udstrækning frem til skellet mod de tilgrænsende ejendomme (naboejendommene), se også Figur 7.2.



Figur 7.2.: Delareal nr. 2 udgør et tilvækstareal fra søterritoriet. I eksemplet til venstre ønskes tilvækstarealet ud for matrikelnummer 50 ikke berigtiget i sin helhed frem til skellet mod naboejendommen, matrikelnummer 9s. Geodatastyrelsen kan ikke registrere en sådan delvis ejendomsberigtigelse, se evt.

afsnit 7.1. I eksemplet til højre er der korrekt fastlagt nyt skel mod søterritoriet frem til det nye skel i tilvækstarealet mod naboejendommen.

I særlige tilfælde og efter en konkret vurdering, fx ved en større ejendom med en meget lang kystlinje, kan det tillades, at ejendomsberigtigelsen sker frem til et i terrænet naturligt sted.

I Sønderjylland fremtræder strandbredder på matrikelkortet som "strimler", der udgør selvstændige ejendomme med den pågældende kommune noteret som ejer i tingbogen. Denne registrering stammer fra den tyske matrikulering af Sønderjylland. "Strimlerne" kan registreres under kystejendommene efter reglerne i bekendtgørelsens § 26 stk. 1, se evt. kapitel 10. Når betingelserne for, at "strimlerne" kan registreres under kystejendommen, er opfyldt, kan tilvækstarealer mellem "strimlerne" og selve søterritoriet overføres til kystejendommen efter reglerne i bekendtgørelsens § 20.

På baggrund af loven om Rømdæmningen har staten ejendomsret til Vadehavet mellem Rømø og fastlandet, jf. lov nr. 134 af 23. marts 1939 om inddæmning i Kalvebodstrand m.v. og om Anlæg af en dæmning til Rømø. Arealet er selvstændigt matrikuleret, og det betyder, at grænsen mod Vadehavet på den pågældende kyststrækning ikke er en labil grænse. Grænsen kan derfor ikke ændres ved ejendomsberigtigelse som følge af naturens ændring efter reglerne i bekendtgørelsens § 20, men må gennemføres som en ejendomsberigtigelse eller arealoverførsel mellem naboejendommene.

Ved Nisum Fjord i Vestjylland kan ejendomsberigtigelse mod fjorden kun ske til den grænse, der afgrænser de vand- og opgrødearealer, som Staten har ejendomsret til, jf. § 3 i lov nr. 143 af 17. juni 1929 om Ordning af Afløbsforholdene ved Nisum Fjord m.m. Grænsen omtales som nullinjen i Nisumfjord og fremgår af matrikelkortet.

Søer

Der skelnes mellem søer, som er i særskilt eje og søer, som tilhører bredejendommene. Hvis søen er matrikuleret og registreret som en ejendom i tingbogen, antages det at være en sø i særskilt eje. Hvis søen er umatrikuleret formodes den at tilhøre bredejerne.

For umatrikulerede søer gælder den almindelige formodningsregel om, at der til bredejendommene hører den del af søen, der ligger ejendommen nærmere end nogen anden (nærhedsprincippet). En bredejendoms grænse til en umatrikuleret sø kan berigtiges efter reglerne i bekendtgørelsens § 20. Når ejeren af en bredejendom ønsker grænsen berigtiget mod en umatrikuleret sø, skal berigtigelsen ske frem til grænsen mellem land og vand. Grænsen mellem land og vand skal fastlægges i hele bredejendommens udstrækning frem til de tilgrænsende ejendomme (naboejendommene). Det kan være nødvendigt at afsætte nye skel mod naboejendomme, hvis berigtigelsen vedrører et tilvækstareal, jf. bekendtgørelsens § 20, stk. 2, se også afsnit 7.4.3. Der er ikke krav om, at skel i søen skal målsættes, når grænsen mellem land og vand er fastlagt, jf. bekendtgørelsens § 28, stk. 4.

Såfremt en sø er i særskilt eje, kan reglerne i bekendtgørelsens § 20 ikke anvendes. Søens registrerede grænser danner da ejendomsskel mod naboejendommene, og ændring af disse skel som følge af opgrøde m.v. i søen må afhængigt af forholdene ske ved arealoverførsel eller ved ejendomsberigtigelse som følge af grænsehævd.

Vandløb

Når vandløb danner ejendomsgrænse mellem to ejendomme, gælder den almindelige formodningsregel om, at der til bredejendommene hører den del af vandløbet, der ligger ejendommene nærmere end nogen anden ud til vandløbsmidten (nærhedsprincippet). Hvis ejendomsgrænsen er ændret som følge af naturens ændring af vandløbet, kan der ske berigtigelse til den gældende vandløbsmidte efter reglerne i bekendtgørelsens § 20. Det er dog en betingelse, at der er tale om et naturligt vandløb, fx en å eller en bæk. Der gælder i øvrigt særlige regler for indmåling af skel i vandløb, jf. bekendtgørelsens § 28, stk. 4. Det skal bemærkes, at reglerne i bekendtgørelsens § 20 ikke kan anvendes på kanaler eller grøfter, der er kunstigt skabt, fx med henblik på afvanding af landområder.

I matriklen findes også naturlige vandløb, der er matrikuleret, og som antages at være i særskilt eje. Den almindelige formodningsregel gælder ikke for arealer i særskilt eje, og reglerne i bekendtgørelsens § 20 kan derfor ikke anvendes ved berigtigelse mod et matrikuleret vandløb. Hvis der er indført en adkomsthaver i tingbogen, kan de i matriklen registrerede grænser ændres ved arealoverførsel eller ejendomsberigtigelse som følge af grænsehævd. Ejendomsretten til vandløbsejendommen, eller et på vandløbsejendommen hævdvundet areal, kan fastslås ved ejendomsdom, når der ikke er tinglyst en adkomsthaver. Hvis ejendomsretten til arealet på anden vis kan dokumenteres, kan det anmeldes til Tinglysningsretten, der på baggrund heraf kan afgøre, om det kan tinglyses som dokumentation for adkomsten, eller om spørgsmålet om ejendomsretten i stedet skal afklares ved ejendomsdom.

7.4.2. Ejer- og landinspektørerklæring

Ejeren af den ejendom, der ønsker at få ejendomsgrænsen til sin ejendom ændret som følge af naturens ændringer, skal afgive erklæring om, at ejendomsberigtigelsen skyldes naturlig tilvækst eller fraskylning, jf. bekendtgørelsens § 20, stk. 1, nr. 1. Ejeren er den, der ifølge adkomst i tingbogen er berettiget til at råde over den pågældende ejendom, jf. bekendtgørelsens § 40, stk. 1.

Landinspektøren skal erklære, at landinspektøren ved egne undersøgelser finder ejerens erklæring bekræftet, og ikke finder grund til at tvivle på, at der er tale om naturlig tilvækst eller fraskylning. Ved egne undersøgelser må forstås, at landinspektøren har konstateret, at der er tale om naturens ændringer af ejendomsgrænsen og ikke menneskeskabte forandringer.

Når ejendomsberigtigelsen angår en ejendomsgrænse i et vandløb, der er forskudt på grund af naturens ændringer, skal der foreligge erklæring fra ejerne af ejendommene på begge sider af vandløbet uanset vandløbets bredde.

Der er ikke krav om erklæring fra ejer iht. bekendtgørelsens § 20, stk. 1, nr. 1, når en samlet fast ejendom i sin helhed eller et helt matrikelnummer under en samlet fast ejendom udgår af matriklen som følge af naturlig fraskylning. Der skal dog foreligge erklæring fra landinspektøren om, at hele arealet hører under søterritoriet som følge af naturlig fraskylning. Dette følger af bekendtgørelsens § 20, stk. 3.

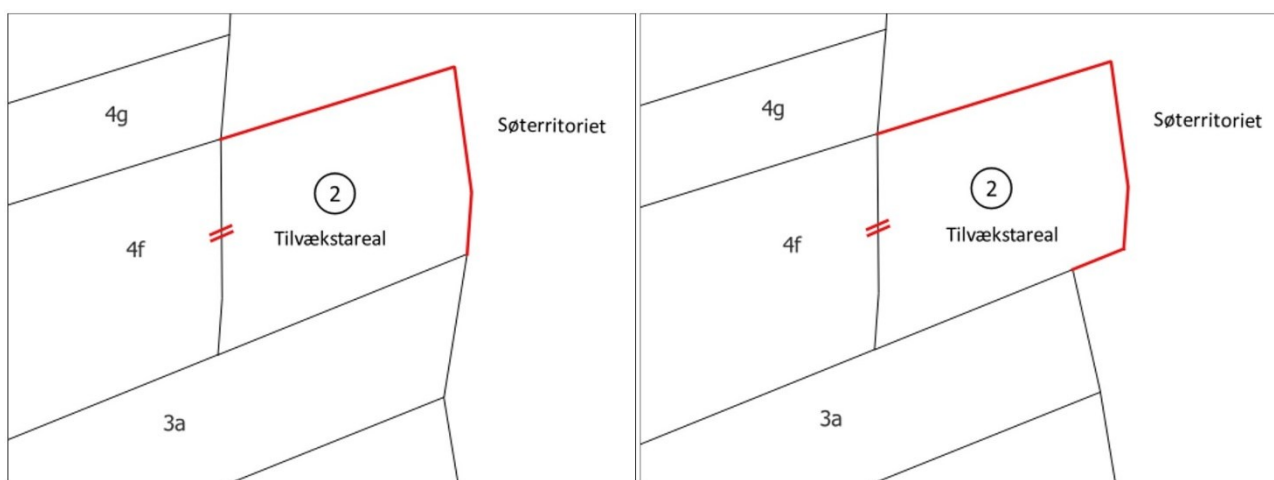
7.4.3. Særligt om tilvækstarealer

Når der fastlægges skel i et naturligt opstået tilvækstareal, skal der foreligge skelerklæring fra ejeren af naboejendommen om godkendelse af skellet, jf. bekendtgørelsens § 20, stk. 2. Ejeren af naboejendommen er den, der ifølge adkomst i tingbogen er berettiget til at råde over den pågældende ejendom, jf. bekendtgørelsens § 40, stk. 1. Naboejendommen er den ejendom, der grænser til den ejendom, der ønskes

berigtiget. Skellet i tilvækstarealet mod naboejendommen betragtes som et nyt ejendomsskel, uanset om begge ejendomme får berigtiget et tilvækstareal.

Hvis erklæring fra ejeren af en naboejendom ikke kan opnås, må landinspektøren redegøre for, hvordan skellet fremtræder på stedet, og for årsagen til, at naboejeren ikke har afgivet erklæring. Geodatastyrelsen afgør på grundlag heraf, om kravet om erklæring kan fraviges. Det vil være en forudsætning for fravigelsen, at skellet er fastlagt efter nærhedsprincippet, jf. afsnit 2.3.3.

Reglen i bekendtgørelsens § 20, stk. 2, gælder kun, når der fastlægges nye skel i tilvækstarealer. Der skal således ikke indhentes erklæring fra ejeren af naboejendommen, hvis ejendommen tidligere er blevet berigtiget, da det må forudsættes, at der i den tidligere sag er indhentet de nødvendige naboerklæringer. Se også Figur 7.3.



Figur 7.3.: Delareal nr. 2 er et tilvækstareal fra søterritoriet, der ønskes berigtiget ind under den tilgrænsende kystejendom, matrikelnummer 4f. Ejeren af matrikelnummer 4g skal godkende skellet i tilvækstarealet, som vil udgøre ejendomsgrænse mellem matrikelnummer 4f og 4g. I eksemplet til venstre skal der ikke indhentes erklæring fra ejeren af matrikelnummer 3a, da det forudsættes, at det bestående skel mod matrikelnummer 3a er godkendt ved ejendomsberigtigelse af tilvækstareal for matrikelnummer 3a. Landinspektøren skal dog undersøge, om der er overensstemmelse med forholdene på stedet og det registrerede skel, inden det yderste skelpunkt mod søterritoriet kan afsættes. I eksemplet til højre er tilvækstarealet ikke berigtiget ud for matrikelnummer 3a. Det medfører fastlæggelse af et nyt skel i tilvækstarealet, som skal godkendes af ejeren af matrikelnummer 3a. Det skal bemærkes, at sideskellene i eksemplerne ikke fastlagt efter nærhedsprincippet.

7.4.3.1. Afmærkning af skel i tilvækstareal

Ifølge bekendtgørelsens § 20, stk. 2, skal der være foretaget en markering af skellet mod de tilgrænsende ejendomme. Det betyder, at nye skelforløb mod naboejendomme i tilvækstareal skal være markeret for nabojerne på stedet, inden ejeren af naboejendommen kan afgive en skelerklæring iht. bekendtgørelsens § 20, stk. 2. Det er ikke tilstrækkeligt kun at henvise til et måleblad, se evt. afsnit 2.1.2.

Nye skel mod naboejendomme i tilvækstareal skal være afmærket, jf. bekendtgørelsens § 27, stk. 1.

Sideskel i tilvækstareal er ikke omfattet af undtagelsen i bekendtgørelsens § 27, stk. 6, nr. 3 og 4.

Geodatastyrelsen accepterer, at der foretages en indrykket afmærkning. Afmærkningskravet gælder også,

hvis sideskel i tilvækstareal er fastlagt efter nærhedsprincippet. Ejendomsgrænsen mod søterritoriet skal ikke afmærkes, jf. bekendtgørelsens § 27, stk. 6, nr. 3.

Hvis landinspektøren ikke finder det hensigtsmæssigt at afmærke skellet, fx fordi skelmærket skal anbringes midt på en strandbred, kan Geodatastyrelsen dispensere fra afmærkningskravet, jf. bekendtgørelsens § 2. Geodatastyrelsens dispensationspraksis er beskrevet i afsnit 11.2.2.

7.5. Ændring af administrative grænser og andre noteringer

7.5.1. Administrative grænser

Ved ændring af en sognegrænse kræves godkendelse fra biskoppen for det pågældende sogn, hvis det overførte areal er beboet eller agtes bebygget med boligbyggeri. Der skal være dokumentation for tegningsret, hvis en sognegrænseændring skal godkendes af den pågældende stiftsadministration på vegne af biskoppen. Størrelsen af det overførte areal er uden betydning.

Se mere om ændring af administrative grænser i vejledningens afsnit 5.1.

7.5.2. Strandbeskyttelses- og klitfredningslinjen

Der kan som hovedregel ikke foretages ændringer af strandbeskyttelseslinjen eller klitfredningslinjen som følge af ejendomsberigtigelse, medmindre der foreligger tilladelse fra Kystdirektoratet. Denne hovedregel gælder normalt ikke i de tilfælde, hvor strandbeskyttelses- eller klitfredningslinjen er registreret i matriklen med information om, at linjen skal følge skel. Her er udgangspunktet, at linjen kan ændre beliggenhed uden tilladelse fra Kystdirektoratet til forsat at følge et skel, der er ændret ved ejendomsberigtigelse som følge af grænsehævd.

Derudover kan ejendomsberigtigelse som følge af tilvækst eller fraskylning mod søterritoriet også ske uden tilladelse fra Kystdirektoratet. Ved ejendomsberigtigelse som følge af tilvækst eller fraskylning skal strandbeskyttelses- og klitfredningslinjens beliggenhed fastholdes. Tilvækstarealer skal normalt noteres med strandbeskyttelse eller klitfredning, hvis den pågældende kystejendom i forvejen er noteret hermed.

Hvis der er tvivl om, hvorvidt strandbeskyttelses- eller klitfredningslinjen fortsat skal følge skel efter ejendomsberigtigelse som følge af grænsehævd, skal sagen forelægges Kystdirektoratet. Det kan eksempelvis være tilfældet, hvis hævdsråden er påbegyndt efter tidspunktet for kommissionens fastlæggelse af strandbeskyttelses- eller klitfredningslinjens forløb.

Se også notat om håndtering af strandbeskyttelses- og klitfredningslinjer i matrikulære sager, der findes på gst.dk, samt vejledning om matrikelkortet og dets ajourføring.

Udskillelse af offentlig vej ved ejendomsberigtigelse efter reglerne i bekendtgørelsens § 19 indenfor strandbeskyttelses- eller klitfredningslinjen kræver ikke tilladelse fra Kystdirektoratet, såfremt der noteres strandbeskyttelse eller klitfredning på det udskilte vejareal.

7.5.3. Fredskov

Det gælder generelt, at de fredskovspligtige arealers udstrækning i matrikelkortet ikke må forandres uden tilladelse fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø.

Vindes der grænsehævd over et areal, der er noteret som fredskovspligtigt, skal fredskovspligten opretholdes på det hævdvundne areal. Ophævelse af fredskovspligten på det hævdvundne areal kræver tilladelse fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø. Det gælder også, når der er tale om vejudskillelse efter reglerne i bekendtgørelsens § 19. Se også afsnit 1.3.2 om fredskov.

7.5.4. Landbrugsnotering

Landbrugsnoteringen bortfalder, hvis det samlede areal af en landbrugsejendom med beboelsesbygning nedbringes til under 2 ha som følge af ejendomsberigtigelse. Dette gælder dog ikke, hvis landbrugsejendommen med beboelsesbygning var under 2 ha inden registrering af ejendomsberigtigelsen, medmindre ejeren selv ønsker landbrugspligten ophævet, jf. landbrugslovens § 6, stk. 4.

Nedbringes arealet af en landbrugsejendom uden beboelsesbygning til under 2 ha som følge af ejendomsberigtigelse, bortfalder landbrugsnoteringen ikke.

Landbrugspligten ophæves på det hævdvundne areal ved ejendomsberigtigelse som følge af grænsehævd over en del af en landbrugsejendom, hvis den hævdende ejendom ikke er en landbrugsejendom.

Registrering af ejendomsberigtigelse vedrørende landbrugsejendomme kan ske uden tilladelse fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø.

Se også afsnit 1.3.1. om landbrugsejendomme.

7.6. Foreløbige delinger (manglende registrering)

Begrebet arealoverførsel blev først introduceret i forbindelse med udstykningsreformen i 1991. Tidligere blev arealer overført ved, at der først blev registreret en "foreløbig deling", hvor det afståede areal blev tildelt et selvstændigt matrikelnummer i matriklen, men fortsat var noteret som en del af sælgers ejendom. Når de tinglysningsmæssige forhold var bragt på plads, blev det afståede areal overført til købers ejendom ved den næste ekspedition hos matrikelmyndigheden, hvorved det afståede areals matrikelnummer udgik. Sagsgangen var således todelt.

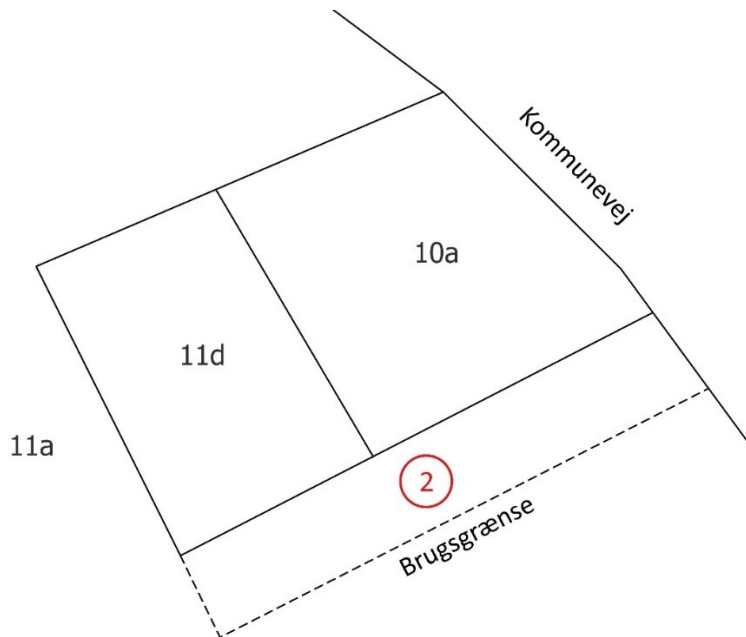
Det kan forekomme, at der ikke i alle sager er blevet fremsendt dokumentation for, at de tinglysningsmæssige forhold var bragt på plads, og det afståede areal er derfor aldrig blevet endelig overført til købers ejendom i matriklen eller i tingbogen.

Registrering af den "foreløbige deling" i matriklen er i sig selv udtryk for, at der er indgået en aftale mellem daværende ejere, og i sagen vil der typisk findes en underskrevet ejererklæring, der kan dokumentere dette. Der er altså ikke tale om en retsstridig råden over arealet, hvilket er en forudsætning for, at der kan vindes hævd.

Ifølge lovbemærkningerne til udstykningsloven § 9 omfatter ejendomsberigtigelse de tilfælde, hvor en ejendom er undergået ændringer, der ikke er en følge af tilsigtede handlinger. En sag om "foreløbig deling", der ikke er blevet endelig registreret i matriklen, skal som udgangspunkt behandles efter reglerne om arealoverførsel, da der netop er tale om en tilsigtet handling, også selv om registrering i matrikel og tingbog sker mere end 20 år efter selve overdragelsen.

En "foreløbig deling" kan derfor ikke berigtiges i matriklen ved ejendomsberigtigelse. Hvis der opstår spørgsmål vedrørende den indgåede overdragelsesaftale, herunder spørgsmål om fortolkning, ugyldighed,

forældelse m.v., må disse afklares af domstolene. En "foreløbig deling" er beskrevet med et eksempel i Figur 7.4.



Figur 7.4.: I 1965 solgte ejeren af matrikelnummer 11a et areal til ejeren af matrikelnummer 10a. Det solgte areal fik ved registrering af "foreløbig deling" tildelt matrikelnummer 11d, men arealet blev ikke endeligt overført til matrikelnummer 10a, da der ikke blev indsendt den påkrævede dokumentation. Dette opdager ejeren af matrikelnummer 10a i 2024, og forholdet ønskes herefter berigtiget i matriklen, hvilket skal ske ved arealoverførsel. Derudover har ejeren af matrikelnummer 10a indrettet sig på en sådan måde, at der anvendes et større areal end det, der oprindeligt var aftalt, idet delareal nr. 2 ikke var omfattet af den oprindelige aftale. Hvis ejeren af matrikelnummer 10a har vundet hævde på delareal nr. 2, kan arealet overføres til matrikelnummer 10a ved ejendomsberigtigelse.

7.7. Fælles drift

Fælles drifter – undertiden benævnt fælles fædrifter – er arealer, som blev anvendt til at drive kreaturer fra landsbyerne til græsningsarealer. Drifterne er ofte lange, smalle ejendomme. Mange fælles drifter er i dag overvejende registreret helt eller delvist med vejareal, som vurderingsmæssigt er sat til 0 kr. I matriklen er sådanne matrikelnumre angivet med arealtypen "Fælles drift".

For fælles drifter gælder, ligesom for fælleslodder, at bestemte ejendomme ved matrikuleringen fik tillagt andel i dem. Men der er forskel, og reglerne for fælleslodder finder derfor ikke anvendelse på fælles drifter. Ved fælleslodder bevares andelen under restejendommen ved udstykning. For fælles drifter gælder derimod, at alle ejendomme, som senere udstykkes fra en andelshaverejendom, også får andel i den fælles drift – dvs. en andel af den oprindelige andel.

Der har aldrig eksisteret et krav om at redegøre for andelene i fælles drifter i forbindelse med udstykning. Det aktuelle ejerskab i form af andele er derfor hverken registreret i matriklen eller tingbogen. Angivelsen af adkomsthaver i tingbogen varierer, og kan fx være "ejerne af nr. 1-22", "Ejerne af skoven", "Fællesdrift for lodsejerne" eller blot "Adkomsthaver ukendt".

Teoretisk er det muligt at identificere de aktuelle andelshavere ved at tage udgangspunkt i de oprindelige andelshaverejendomme fra matriklens etablering og dernæst gennemgå alle udstykningssager fra disse ejendomme frem til i dag. Men det vil i de fleste tilfælde være en uoverkommelig opgave. Andelene i fælles drifter er i dag fordelt på et større antal ejendomme, og den enkelte ejendoms andel vil typisk ikke have nævneværdig økonomisk værdi.

At andelene nu er spredt ud på et stort antal ejendomme – uden at andelen fremgår af matriklen eller tingbogen – betyder, at det i praksis ikke er muligt at identificere samtlige andelshavere. Følgelig er det reelt umuligt at disponere over arealerne.

Selvom fælles drifter har lighedstræk med gadejord, fælles grus-, lergrave mv., er fælles drifter ikke omfattet af udstykningslovens § 46, stk. 1. Kommunen kan ikke begære adkomst til en fælles drift tinglyst efter reglerne i tinglysningslovens § 52 a, stk. 2-4, jf. udstykningslovens § 46, stk. 2. De tilgrænsende ejendomme har i mange tilfælde vundet hævd på fælles drifter eller på dele af dem, men det er heller ikke muligt at berigtige denne grænsehævd ved brug af reglerne i bekendtgørelsens § 18.

Tilgrænsende ejendomme, der måtte have vundet ejendomshævd over en del af en fælles drift, må anmode Tinglysningsretten om at afsige ejendomsdom som grundlag for at få tinglyst adkomsten til arealet.

8. Ekspropriation og jordfordeling m.v.

Matrikulære forandringer, der sker som følge af ekspropriation (herunder også ved en fredning efter naturbeskyttelsesloven) eller jordfordelingskendelse, er omfattet af definitionerne for udstykning, matrikulering, arealoverførsel og sammenlægning, som fremgår af udstykningslovens kapitel 1. Udstykningslovens § 21, stk. 3, og § 24 indeholder imidlertid særbestemmelser for sådanne matrikulære forandringer, ligesom forandringerne er undtaget fra en række af de almindelige dokumentationskrav i bekendtgørelsen.

En matrikulær sag, der indeholder forandringer som følge af ekspropriation eller jordfordelingskendelse, skal indsendes til Geodatastyrelsen med den korrekte sagskategori, henholdsvis "Ekspropriation" eller "Jordfordeling".

I ekspropriations- eller jordfordelingssager må der så vidt muligt kun medtages forandringer, der kan anses som følge af ekspropriationen, eller som indgår i jordfordelingskendelsen. Hvis andre forandringer medtages, fx ændring af veje, der ikke er omtalt i en jordfordelingskendelse, skal dette klart fremgå af sagen, og der skal foreligge dokumentation for disse forandringer efter de almindelige regler i bekendtgørelsen. Dette dokumentationskrav gælder også eventuelle forandringer i sagen som følge af ejendomsberigtigelse, da ejendomsberigtigelse ikke er omfattet af bekendtgørelsens § 21, stk. 1.

8.1. Myndighedsforpligtigelser

Efter udstykningslovens § 21, stk. 3, skal den pågældende myndighed snarest muligt begære registrering i matriklen af de nødvendige matrikulære forandringer som følge af ekspropriation eller jordfordelingskendelse. Der er ikke fastsat en bestemt frist til at anmode en praktiserende landinspektør om at udarbejde den matrikulære sag. Dette skyldes, at sagerne ofte har et meget betydeligt omfang.

Udstykningslovens § 24, 1. pkt., fastslår, at Geodatastyrelsen ved matrikulære forandringer skal påse overholdelse af reglerne i udstykningslovens §§ 18-20. Dette gælder dog ikke ved matrikulære forandringer som følge af ekspropriation eller jordfordelingskendelse, hvor reglernes overholdelse påses af vedkommende ekspropriations- eller jordfordelingsmyndighed, jf. udstykningslovens § 24, 2. pkt. Det er dermed ekspropriations- eller jordfordelingsmyndigheden, der skal sikre:

1. at der ikke opstår en samlet fast ejendom, eller en særskilt beliggende del heraf, uden adgang til offentlig vej, og såfremt adgangen skal ske ad en privat fællesvej, skal denne vej være optaget på matrikelkortet (§ 18),
2. at en samlet fast ejendom ikke adskilles fra kysten, en sø eller et vandløb ved en smal jordstrimmel (§ 19), og
3. at de matrikulære forandringer eller tilsigtede arealanvendelser ikke medfører forhold i strid med anden lovgivning (§ 20).

8.2. Matrikulære forandringer som følge af ekspropriation

Matrikulære forandringer *som følge af ekspropriation*, jf. udstykningslovens § 24, omfatter først og fremmest forandringer, der opstår direkte ved tvangsafståelse (ekspropriation), men derudover også visse

andre forandringer, som har en nødvendig sammenhæng med et projekt, der gennemføres ved ekspropriation.

Matrikulære forandringer som følge af kommissionernes eller kommissariaternes arbejde betragtes altid som forandringer *som følge af ekspropriation* i udstykningslovens forstand. Andre ekspropriationsmyndigheder kan inkludere følgende forandringer i sager som følge af ekspropriation:

- Overførsel af statsligt ejede arealer mellem statslige ejendomme eller kommunalt ejede arealer mellem ejendomme ejet af samme kommune, når overførslen er en nødvendig følge af projektet.
- Forandringer som følger af frivillige aftaler på ekspropriationslignende vilkår.

Ejendomsberigtigelse kan aldrig være som følge af ekspropriation, idet de gældende ejendomsretlige forhold ikke forandres.

Når en privat fællesvej opklassificeres til offentlig vej efter vejlovens § 15, betragtes arealoverførsel til den offentlige vej ikke som ekspropriation eller som en følge af ekspropriation.

8.3. Undtagelser fra bekendtgørelsens regler

Matrikulære forandringer, der følger af ekspropriation eller indgår i en jordfordelingskendelse, er undtaget fra reglerne i bekendtgørelsens § 3, stk. 1 og 2 (dokumentation for godkendelse af skel), samt kapitel 3-6 (dokumentation i forhold til private fællesveje, udstykning og matrikulering, arealoverførsel og sammenlægning). Dette fremgår af bekendtgørelsens § 21, stk. 1. Derimod skal der for Geodatastyrelsen foreligge erklæring fra ekspropriationsmyndigheden om, at sagen kun indeholder forandringer som følge af ekspropriation, eller erklæring fra jordfordelingsmyndigheden om, at forandringerne er i overensstemmelse med den beslutning, der er truffet ved kendelsen.

Ud over denne erklæring bør jordfordelingskendelsen også indsendes i en jordfordelingssag.

Bekendtgørelsens regler om afsætning af bestående skel (§ 4) samt de tekniske regler i kapitel 11-18 om afmærkning og indmåling af skel m.v. og om udarbejdelse af de nødvendige dokumenter til brug ved registreringen i matriklen gælder derimod fortsat. Ligeledes gælder reglerne i bekendtgørelsens kapitel 20 vedrørende dokumentation for sikker geografisk stedbestemmelse af bygninger, der er beliggende på arealer, som udstykkes eller arealoverføres som følge af ekspropriation eller ved jordfordelingskendelse.

8.4. Skematisk redegørelse og rettighedsprøvelse ved Tinglysningsretten

Matrikulære forandringer som følge af ekspropriation, eller som indgår i en jordfordelingskendelse, kan først registreres endeligt i matriklen, når Geodatastyrelsen har modtaget meddelelse fra Tinglysningsretten om, at de matrikulære forandringer er godkendt efter reglerne i tinglysningslovens § 21. Det fremgår af bekendtgørelsens § 21, stk. 1. Underretningen sker via tinglysningssløjfen, se [afsnit 1.4.1](#).

Matrikulære ændringer, der gennemfører arealekspropriationer, er ikke omfattet af Tinglysningsrettens almindelige prøvelse efter tinglysningslovens § 21, stk. 1. Ved arealekspropriation påser Tinglysningsretten dermed ikke, at adkomsthaver har underskrevet et skøde, eller at der er afgivet panthaversamtykke.

Tinglysningsretten skal derimod foretage fuld rettighedsprøvelse efter tinglysningslovens § 21, stk. 1, ved

matrikulære ændringer, der ikke gennemfører en ekspropriationsbeslutning, men er medtaget i den matrikulære sag, fordi de har en nødvendig sammenhæng med det pågældende projekt.

Tinglysningsretten har ved sin gennemgang af, hvordan de matrikulære forandringer forholder sig til tinglyste rettigheder, følgelig behov for at kunne sondre mellem de forandringer, der er undergivet fuld prøve efter tinglysningslovens § 21, stk. 1, og de forandringer, hvor det ikke er tilfældet. Derfor skal det fremgå af den skematiske redegørelse, når delarealer fragår en ejendom ved ekspropriation.

Bekendtgørelsens § 39, stk. 7, bestemmer således, at for delarealer, der er eksproprieret, skal der i tekstfeltet til parternes navne og adresser påføres angivelsen: "omfattet af ekspropriationsbeslutning". Omfatter ekspropriationsbeslutningen samtlige arealafståelser i sagen, kan dette i stedet anføres som overskrift på skematiske redegørelse.

I en matrikulær sag som følge af ekspropriation, skal parternes navne og adresser kun angives på skematisk redegørelse, hvis der afgives erklæring af parten i sagen.

Når en matrikulær forandring indgår i en jordfordelingskendelse, påhviler det jordfordelingsmyndigheden at sørge for, at tinglyste rettigheder ikke er til hinder for, at den matrikulære forandring kan registreres.

Løbenumre jordfordelingskendelsen skal anføres i skematisk redegørelse for at overskueliggøre sammenhængen til forandringerne i den matrikulære sag. Derudover kan delnumre i den matrikulære sag med fordel angives på en sådan måde, at de afspejler løbenumre fra jordfordelingskendelsen, fx kan løbenummer 41-3 angives som delnummer 413 i den matrikulære sag.

8.5. Opdeling af større sager

Ved større ekspropriationsprojekter eller jordfordelinger kan det være nødvendigt at opdele den matrikulære berigtigelse i flere matrikulære sager for at undgå systemmæssige fejl i forbindelse med håndtering af sagen. Det anbefales derfor, at et sagsudtræk til en matrikulær sag maksimalt omfatter 100 jordstykker. Hvis den matrikulære berigtigelse opdeles i flere matrikulære sager, skal den pågældende ekspropriations- eller jordfordelingsmyndighed erklære sig i forhold til hver enkelt matrikulære sag.

Hvis sagen opdeles, kan ekspropriations- eller jordfordelingsmyndigheden med fordel oplyse i sin erklæring, hvilke løbenumre erklæringen omfatter. Det kan lette Tinglysningsrettens prøvelse, hvis Geodatastyrelsen kan sende denne oplysning videre sammen med underretningen om de matrikulære forandringer.

Specielt i jordfordelingssager skal landinspektøren være særlig opmærksom på det sagsudtræk, den matrikulære sag udarbejdes på, når en kendelse skal berigtiges i flere matrikulære sager. Hvis sag nr. 2 bygger på et sagsudtræk, der overlapper med det, der blev brugt i sag nr. 1, kan registreringen af sag nr. 1 i matriklen medføre ændringer i ejendomsoplysninger og ejendomsantal. Dette kan føre til, at Tinglysningsretten afviser sag nr. 2, når Geodatastyrelsen underretter Tinglysningsretten om de matrikulære forandringer. Derfor anbefales det, at landinspektøren først henter sagsudtrækket til sag nr. 2, når sag nr. 1 er endeligt registreret, og både matrikel og tingbog er opdateret.

Der henvises i øvrigt til [cirkulære nr. 46 af 28. april 1986 om fremme af ekspropriationers berigtigelse](#) samt [vejledning nr. 17080 af 30. juni 1986 vedrørende matrikulær og tinglysningsmæssig berigtigelse af linieanlæg](#). Med hensyn til den matrikulære behandling af jordfordelingssager kan der henvises til [vejledning nr. 13840 af 15. oktober 1996 om jordfordeling og matrikulær berigtigelse](#).

8.6. Tidlig udstilling

Ofte går der lang tid fra en ekspropriationsbeslutning eller jordfordelingskendelse træffes, til der indsendes en matrikulær sag med henblik på registrering af ændringerne i matriklen.

Dette har den uheldige konsekvens, at der går meget lang tid, før vurderingsmyndighederne kan foretage en ny vurdering af ejendommene, som afspejler de ændringer, der følger af ekspropriationen eller jordfordelingen. I mellemperioden viser matrikelkortet desuden ikke de gældende ejer- og ejendomsforhold, hvilket forringer matrikelkortets informationsværdi for andre landinspektører, den finansielle sektor, byggesagsbehandlingen, forsyningssektoren m.v.

Geodatastyrelsen opfordrer de landinspektører, der medvirker i sådanne sager, til – hvor det er muligt – at udarbejde en foreløbig sag, der viser de påtænkte skel og de omtrentlige arealer for ejendommene. Herved kan der ske en tidlig udstilling i matriklen, herunder på matriklen.dk.

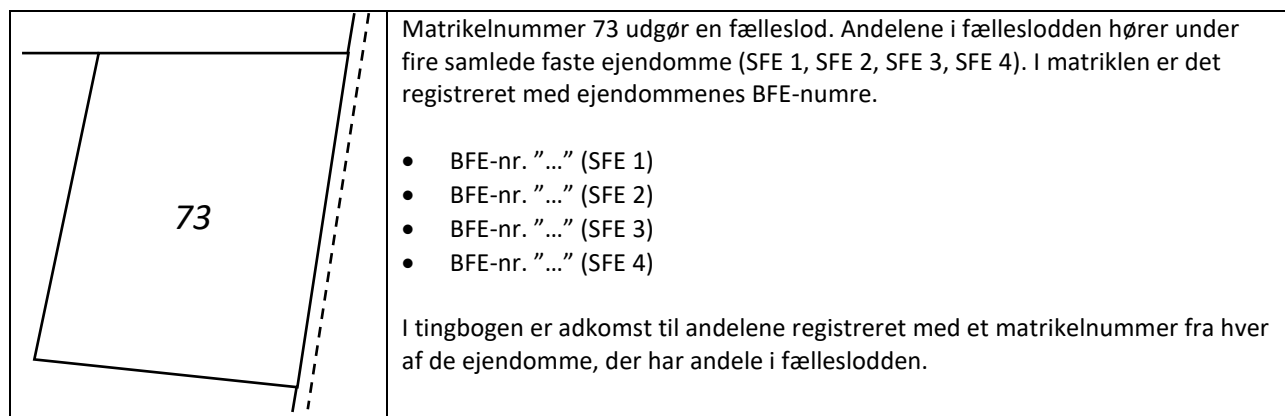
8.7. Særligt om vandløbsregulering

Regulering af et offentligt vandløb kan registreres i matriklen, når der foreligger erklæring fra kommunalbestyrelsen om, at de forhold, der blev etableret ved vandløbsreguleringen, har bestået i de sidste 20 år. Når der således er tale om, at registreringen i matriklen sker mange år efter reguleringen fandt sted, skal der endvidere foreligge erklæring fra landinspektøren om, at denne har givet ejerne af de berørte ejendomme skriftlig meddelelse herom, jf. bekendtgørelsens § 21, stk. 2.

9. Fælleslodder

Ved en fælleslod forstås et matrikelnummer i fælleseje, når mindst én ideel andel i matrikelnummeret er registreret i matriklen som hørende til en samlet fast ejendom, jf. udstykningslovens § 3. En fælleslod kan også bestå af flere særskilt beliggende jordstykker, der hver har fået tildelt et matrikelnummer.

Fælleslodderne er arealer, der i sin tid ikke blev udskiftet, men blev udlagt til fælles brug for flere lodsejere i et ejerlav. Ved udarbejdelsen af matriklen af 1844 blev de ideelle andele i fællesarealerne noteret som hørende til de pågældende lodsejeres ejendomme, hvor hver ejendom dengang var betegnet med kun ét matrikelnummer. Andele i en fælleslod var dermed registreret i matriklen med en tilknytning til et bestemt matrikelnummer i den samlede faste ejendom. Denne registreringsform blev ændret i 2008, hvorefter en andel i en fælleslod er registreret under den samlede faste ejendom (nuværende BFE-nummer) uden direkte tilknytning til et bestemt matrikelnummer. I tingbogen er adkomst til en andel i en fælleslod dog fortsat anført med et bestemt matrikelnummer af den samlede faste ejendom, som andelen udgør en del af. Se også figur 9-1 nedenfor.



Figur 9-1: Eksempel på en registreret fælleslod.

En andel i en fælleslod kan enten udgøre en del af en samlet fast ejendom, jf. udstykningslovens § 2, stk. 2, eller være en fri andel. Ved en fri andel forstås, at andelen ikke længere er noteret som hørende til en samlet fast ejendom. Når alle andele er blevet frie andele, er der ikke længere tale om en fælleslod, men om en almindelig samlet fast ejendom i sameje mellem flere ejere.

Udstykningslovens § 15 indeholder regler om andele i fælleslodder. En andel, der udgør en del af en samlet fast ejendom, kan således ikke afhændes eller pantsættes særskilt, medmindre andelen fraskilles ejendommen som en fri andel. En andel i en fælleslod kan dermed ikke arealoverføres til en anden samlet fast ejendom, hverken særskilt eller sammen med et areal fra den ejendom, som fællesloddens hører under. Fraskilles en andel i en fælleslod derimod som en fri andel, kan den afhændes særskilt, da den ikke længere hører under en samlet fast ejendom, se afsnit 9.1. Efter fraskillelsen må andelen ikke på ny registreres som hørende til en samlet fast ejendom. Det fremgår også af udstykningslovens § 15, at der ikke kan registreres nye fælleslodder i matriklen.

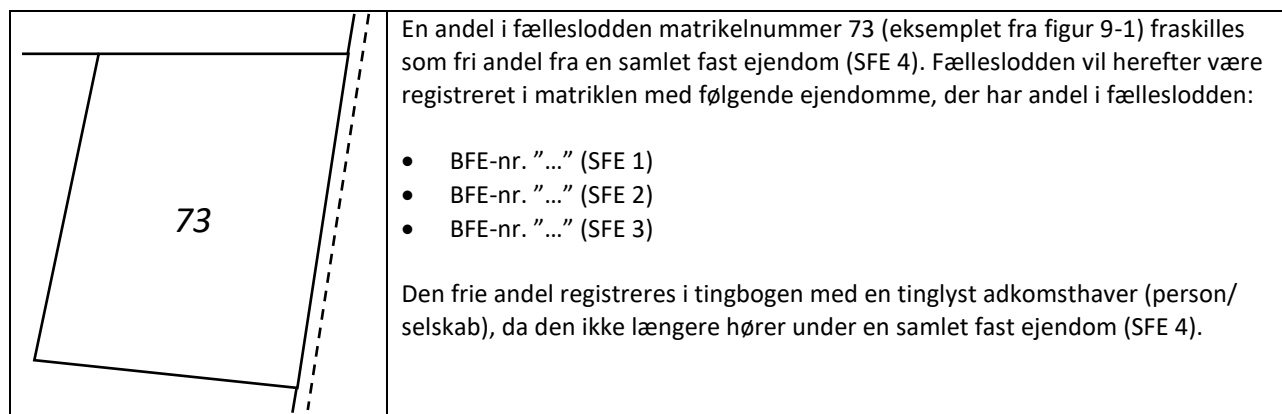
Regler om opdeling af en fælleslod i afgrænsede arealer, der udlægges som vederlag for ideelle andele i fællesloddens, er omtalt i afsnit 9.2.

Der henvises i øvrigt til afsnit 2.1. og 2.2. i [vejledning om udstykningskravet](#).

I matriklen er der registreret 385 fælleslodder på 505 jordstykker (medio 2022)

9.1. Fraskillelse af andel i en fælleslod fra en samlet fast ejendom

En andel i en fælleslod kan fraskilles en samlet fast ejendom som en fri andel. Den frie andel vil herefter ikke længere være noteret i matriklen som hørende til en samlet fast ejendom (et BFE-nummer). På tilsvarende vis vil den tinglyste adkomst til en fri andel i en fælleslod ikke være angivet med et matrikelnummer, da andelen ikke længere hører til en samlet fast ejendom. Se også figur 9-2 nedenfor.



Figur 9-2: Eksempel på fraskillelse af andel i en fælleslod fra en samlet fast ejendom.

Fraskillelse af en andel i en fælleslod fra en samlet fast ejendom er ikke omfattet af udstykningslovens § 20, og der er således ingen krav om oplysninger eller erklæringer i henhold til anden lovgivning. Over for Geodatastyrelsen skal fraskillelsen kun dokumenteres på skematisk redegørelse.

En andel i en fælleslod udgør en del af en samlet fast ejendom, og andelen er dermed omfattet af ejendommens samlede pantehæftelser. Når en andel i en fælleslod er blevet fraskilt fra en samlet fast ejendom, eksisterer andelen som en fri andel i fælleslodden. En fri andel ejes af en person (eller en juridisk person), og udgør dermed ikke længere en del af en samlet fast ejendom.

Fraskillelse af andel i en fælleslod kan først registreres i matriklen, når Geodatastyrelsen har modtaget meddelelse fra Tinglysningsretten om, at forandringerne er godkendt efter reglerne i tinglysningslovens § 21. Dette fremgår af bekendtgørelsens § 22, stk. 2.

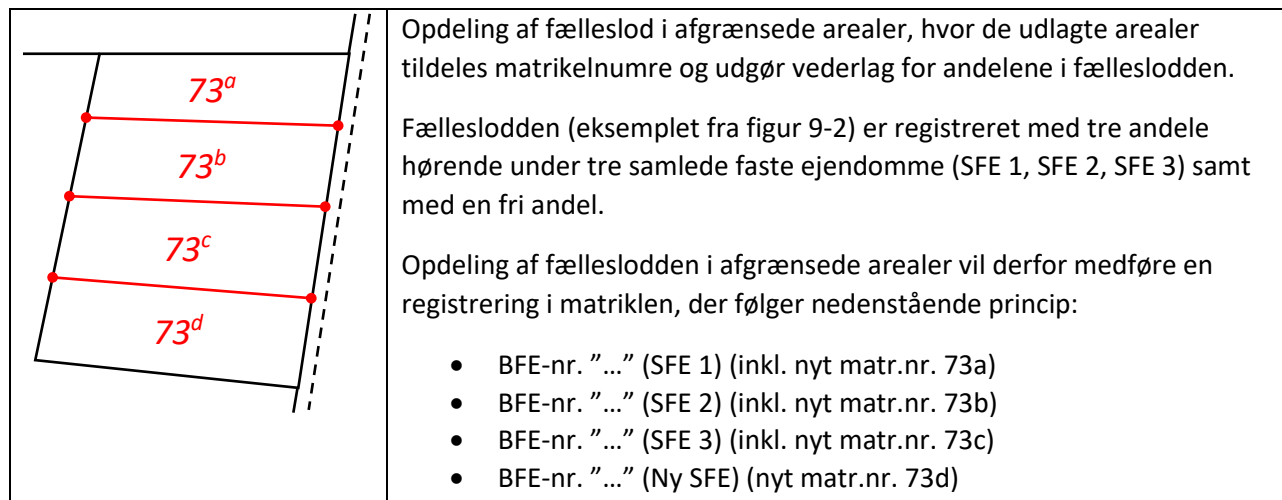
Geodatastyrelsen påser før fraskillelse af andel i en fælleslod, at de påtænkte matrikulære forandringer ikke er i strid med udstykningsloven eller regler fastsat i medfør heraf, jf. udstykningslovens § 25, stk. 2. Hvis de matrikulære forandringer ikke er i strid hermed, vil Geodatastyrelsen underrette Tinglysningsretten om sagen via tinglysningsløjfen. Tinglysningsretten påser herefter, om tinglyste rettigheder er til hinder for registrering af de matrikulære forandringer, jf. tinglysningslovens § 21, inden forandringerne kan registreres i matriklen og indføres i tingbogen. Se også vejledningens [afsnit 1.4.1](#) vedr. tinglysningsløjfen. I tingbogen bliver ejeren af den ejendom, hvorfra andelen er fraskilt, oprettet som adkomsthaver til den frie andel.

Ved udstykning af en samlet fast ejendom, hvortil der hører andel i en fælleslod, skal andelen enten forblive under restejendommen eller fraskilles som en fri andel efter udstykningslovens § 15. Ved restejendommen forstås den samlede faste ejendom (BFE-nummer), som andelen hidtil har hørt under.

Der opkræves ikke ekspeditionsgebyr ved fraskillelse af andel i en fælleslod.

9.2. Opdeling af en fælleslod i afgrænsede arealer

En fælleslod kan opdeles i afgrænsede arealer, hvor de ideelle andele af fælleslodden bliver udlagt som afgrænsede arealer med selvstændige matrikelnumre. Se også figur 9-3 nedenfor. Et udlagt areal siges herefter at udgøre vederlag for den specifikke ideelle andel i fælleslodden.



Figur 9-3: Eksempel på opdeling af en fælleslod i afgrænsede arealer.

Opdeling af en fælleslod i afgrænsede arealer er sjældent forekommende. Udstykningslovens kapitel 1 definerer derfor ikke et begreb, der dækker sagsarten. Men ved lovens tilblivelse er det forudsat, at der til brug ved registrering af opdelingen i matriklen skal foreligge den samme dokumentation som ved en almindelig udstykning. Geodatastyrelsen kan derfor forlange denne dokumentation, jf. bekendtgørelsens § 22, stk. 1. Foruden den særlige ejererklæring, der altid skal foreligge ifølge § 22, stk. 1, vil der altid blive forlangt skelerklæring samt dokumentation for vejadgang fra de udlagte arealer til offentlig vej, jf. reglerne i bekendtgørelsens kapitel 2 og 3. Derudover skal der foreligge måleblad, ændringskort og skematisk redegørelse, og sagen skal forelægges offentlige myndigheder til udtalelse efter reglerne i bekendtgørelsen om udstykningskontrollen.

Opdeling af en fælleslod i afgrænsede arealer som vederlag for ideelle andele er ikke pålagt afgift eller gebyr. Ved tinglysning af første skøde skal der forevises et rids af det areal, der er udlagt som vederlag for andel i fælleslodden. Der henvises i øvrigt til Tinglysningsrettens vejledning omkring tinglysningsmæssige forhold ved arealoverførsel og udstykning. Vejledningen kan findes på [Tinglysningsrettens hjemmeside](#).

Hvis opdeling af en fælleslod i afgrænsede arealer kan godkendes, vil Geodatastyrelsen underrette Tinglysningsretten om sagen via tinglysningssløjfen. Tinglysningsretten påser herefter, om tinglyste rettigheder er til hinder for registrering af de matrikulære forandringer, jf. tinglysningslovens § 21, inden forandringerne kan registreres i matriklen og indføres i tingbogen. Se også vejledningens [afsnit 1.4.1](#) vedr. tinglysningssløjfen.

Selvom det kun er en del af fælleslodden, der ønskes opdelt, kan det være hensigtsmæssigt, hvis landinspektøren efter aftale med rekvirenten udarbejder en samlet "udstykningsplan", som viser, hvordan hele fælleslodden kan opdeles. Herved får alle ejere af andele i fælleslodden mulighed for at bedømme forslaget, inden de godkender, at enkelte arealer udlægges som vederlag for ideelle andele, jf. bekendtgørelsens § 22, stk. 1.

Et areal, der er vederlag for en fri andel i en fælleslod, vil efter opdelingen komme til at udgøre en ny samlet fast ejendom. Er arealet derimod vederlag for en andel, der er en del af en samlet fast ejendom, vil

det ved opdelingen tildelte matrikelnummer blive noteret under denne ejendom, medmindre andelen samtidig begæres fraskilt, jf. vejledningens afsnit 9.1. Se også figur 9-3.

I tidens løb er der opstået en betydelig uorden med hensyn til registrering af ejendomsforholdene vedrørende andele i fælleslodder. Det betyder, at registreringen i matriklen ikke nødvendigvis er korrekt. Der kan desuden være uoverensstemmelser mellem registreringerne i matriklen og tingbogen. Endelig kan der være sket overdragelse af eller vundet hævd på en del af en fælleslod, uden at disse forhold er blevet berigtiget.

Det er landinspektørens ansvar at indhente erklæring fra alle ejere, der har andel i fællesloddet. Da det som ovenfor nævnt kan være vanskeligt at afgrænse ejerkredsen, bør landinspektøren, før en ideel andel i en fælleslod udlægges som et afgrænset areal, indhente oplysning om noterings- og ejerforhold fra matriklen og tingbogen. Hvis der er tvivl om ejerforholdet til fællesloddet (antallet af andele, ejerforholdet til andele), kan landinspektøren indkalde alle, der gør krav på at have andel i fællesloddet til et møde. Indkaldelsen kan eksempelvis ske på tilsvarende måde som den procedure, der er beskrevet i tinglysningslovens § 52 a.

Kan der ikke opnås enighed om ejerforholdet til fællesloddet, kan den ikke opdeles før ejerforholdet er afklaret – eventuelt ved ejendomsdom. Der er ikke i udstykningsloven, som i de tidligere udskiftningsbestemmelser, regler for opløsning af fællesskabet i tilfælde, hvor en af ejerne ikke vil godkende, at et areal udlægges som vederlag for en ideel andel.

Hvis en del af en fælleslod ønskes fraskilt, for at arealet kan sælges til anden side, og alle ejerne af andele i fællesloddet fortsat skal have andel i den resterende del af fællesloddet, må det ske ved udstykning eller arealoverførsel. Overdragelsesdokumentet må udstedes af samtlige ejere af andele i fællesloddet.

10. Tekniske ændringer i matriklen

Reglerne om tekniske ændringer i matriklen fremgår af udstykningslovens § 31, samt særligt af bekendtgørelsens kapitel 10. Reglerne i bekendtgørelsens kapitel 10 (§§ 23-26) omhandler følgende:

- Tildeling af matrikelnummer
- Inddragelse af matrikelnummer
- Ændring af interne skel
- Indberetning af fejl i matriklen
- Særlige forhold/regler i Sønderjylland

Derudover omfatter tekniske ændringer også indberetning af supplerende oplysninger, der forbedrer kvaliteten af oplysningerne i matriklen. Det er eksempelvis ved en supplerende måling, samt kortforbedringer i matrikelkortet, der foretages ved korttilpasning eller kortopretning. Kortforbedringer beskrives nærmere i vejledningens kapitel 12, der omhandler indlægning af skelpunkter i matrikelkortet.

Tekniske ændringer i matriklen kan gennemføres efter ansøgning eller som indberetning, hvilket afhænger af ændringens karakter. En ansøgning kan eksempelvis være tildeling af et matrikelnummer til et areal omfattet af en brugsretsaftale, eller et areal, der af andre årsager ønskes identificeret med et matrikelnummer. En indberetning kan omfatte kvalitetsforbedring af eksisterende oplysninger, hvilket eksempelvis kan være indberetning af fejl i matriklen, forbedring af mål til skel, arealforbedringer samt indberetning af supplerende måling og kortforbedringer.

En teknisk ændring er kendetegnet ved, at den ikke indebærer nogen ændring af den eller de berørte ejendommens retsforhold. Der foretages ikke ændringer af ejendomsgrænser på stedet, da det kun er oplysningerne i matriklen om ejendommene, der ændres.

Ansøgning eller indberetning om en teknisk ændring i matriklen betragtes som matrikulært arbejde, jf. udstykningslovens § 13, stk. 1. En teknisk ændring foretages ofte i forbindelse med andre matrikulære forandringer, men det er også muligt at lave en teknisk ændring uden andre matrikulære forandringer. Selvom indberetning af en teknisk ændring betragtes som matrikulært arbejde, har Geodatastyrelsen hjemmel til at foretage visse former for tekniske ændringer uden involvering af en landinspektør.

Tekniske ændringer kan normalt ske uden ejernes samtykke. Der skal dog foreligge en erklæring med ejerens godkendelse, når en landinspektør søger om tildeling af et matrikelnummer til et areal under en samlet fast ejendom efter reglerne i bekendtgørelsens § 23. Det omfatter situationer, hvor arealet er eller vil blive omfattet af en brugsret, eller hvor arealet af andre årsager ønskes identificeret med egen matrikelbetegnelse. Se nærmere herom i afsnit 10.1.3. Derudover skal der foreligge en ejererklæring ved inddragelse af et matrikelnummer, der er tildelt efter reglerne i § 23. Se nærmere herom i afsnit 10.1.4. Endelig kan en ejererklæring anvendes som dokumentation for ændring af beliggenheden af et internt skel mellem to matrikelnumre under den samme samlede faste ejendom, se nærmere i afsnit 10.1.5.

En ejendomsejer skal underrettes om ændring af ejendommens matrikelbetegnelser og om ændring af ejendommens arealstørrelse, der er registreret i matriklen. Når ændringen sker efter ansøgning fra en landinspektør, skal landinspektøren sørge for at underrette ejerne. Hvis ændringen sker på Geodatastyrelsens foranledning, vil styrelsen sørge for underretningen.

Matrikulære sager, der udelukkende omfatter tekniske ændringer i matriklen, er ikke omfattet af udstykningskontrollen, og de skal derfor ikke forelægges kommunalbestyrelsen.

10.1. Matrikelbetegnelsen

Det er Geodatastyrelsen, der fastsætter matrikelbetegnelserne, jf. udstykningslovens § 31, stk. 1. Matrikelbetegnelsen for et areal består af et matrikelnummer og ejerlagsbetegnelse, og matrikelbetegnelsen identificerer dermed et specifikt jordstykke. Et udskilt offentligt vejareal registreres ikke i matriklen med et matrikelnummer, men med et litra og ejerlagsbetegnelse.

Derudover er enhver samlet fast ejendom tildelt et unikt ejendomsidentifikationsnummer (et BFE-nummer) i matriklen, som bl.a. anvendes på tværs af offentlige registre.

Kommune- og sognegrænser fremgår af matriklens oplysninger. Det er en forudsætning for registrering af sogne- eller kommunegrænseændringer i matriklen, at de nye grænser kommer til at følge matrikelstel. Det kan enten være bestående stel eller nye stel, der opstår i en matrikulær sag.

Når der ønskes foretaget ændringer i sogne- eller kommunegrænser, bliver Geodatastyrelsen bedt om en udtalelse af henholdsvis biskoppen i det pågældende stift ift. sognegrænseændringer, eller Indenrigs- og Sundhedsministeriet ift. kommunegrænseændringer. Geodatastyrelsen vil udtale sig i forhold til, om den foreslåede grænse vil følge matrikelstel.

Geodatastyrelsen fastholder af administrative hensyn, at grænsen skal følge matrikelstel. I tilfælde, hvor den foreslåede grænse er vist nær ved stel, henstiller styrelsen derfor til, at grænsen flyttes, så den kommer til at følge skellene. Hvis den nye grænse undtagelsesvis må fastlægges, så den ikke følger et stel, skal der ansøges om tildeling af et nyt matrikelnummer, så grænsen kommer til at følge det nye stel. Skellet skal afmærkes og indmåles efter reglerne i bekendtgørelsens kapitel 11, og der skal foretages arealberegning efter reglerne i kapitel 14.

Der opkræves gebyr for ansøgt tildeling af nyt matrikelnummer og for ændring af stel inden for en samlet fast ejendom, når skellets beliggenhed på stedet ændres, jf. bekendtgørelsens § 46, stk. 1, nr. 4 og 5.

10.1.1. Hovedprincipper

Det er Geodatastyrelsen, der bestemmer, hvordan en ejendom skal være betegnet i matriklen. Det fremgår af udstykningslovens § 31, stk. 1. Geodatastyrelsen tildeler dermed matrikelnumre til nye ejendomme m.v. og kan ændre matrikelbetegnelsen for bestående ejendomme.

Det sker efter følgende hovedprincipper:

- 1) Hvert særskilt beliggende areal af en samlet fast ejendom skal have et selvstændigt matrikelnummer.
- 2) Et sammenhængende areal af en samlet fast ejendom bør ikke have flere matrikelnumre end nødvendigt. Det er således ønskeligt, at der sker inddragelse af et matrikelnummer, hvis dets interne stel ikke har praktisk betydning.

Ændring af matrikelbetegnelsen (matrikelnumre) for bestående ejendomme kan foretages

- a) systematisk på foranledning af Geodatastyrelsen,

- b) i forbindelse med udstykning og arealoverførsel m.m. eller
- c) efter ansøgning om tildeling eller inddragelse af et matrikelnummer, herunder i forbindelse med ændring af den kirkelige eller kommunale inddeling.

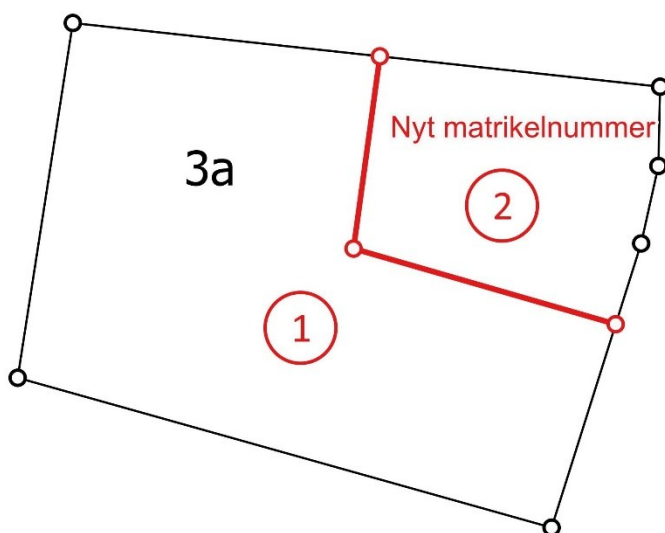
Matrikelmyndigheden har tidligere foretaget ændringer i matrikelbetegnelsen. Eksempelvis i perioden 1984 til 1994, hvor den daværende Kort- og Matrikelstyrelse ændrede matrikelbetegnelsen for umatrikulerede arealer, der var optaget i matriklen. Disse umatrikulerede arealer (bortset fra offentlige veje) blev systematisk og kommunevis tildelt matrikelnumre. Oplysningerne om de enkelte arealers oprindelige anvendelse som gadejord, grusgrav, sandgrav, kirkegård og lignende fremgår fortsat af matriklen.

Derudover foretog Kort- og Matrikelstyrelsen en systematisk tildeling af selvstændige matrikelnumre til særskilt beliggende arealer (lodder) af et matrikelnummer, hvilket skete i perioden 1999-2004. Oplysningerne om de nye matrikelnumre blev herefter ajourført i tingbogen og offentlige myndighedsregistre. Det skal dog bemærkes, at servitutter tinglyst før TML-projektet kan referere til det oprindelige matrikelnummer. Tildelingen af matrikelnummer til lodder (TML-projektet) blev gennemført kommunevis.

10.1.2. Tildeling af matrikelnummer ved udstykning m.v.

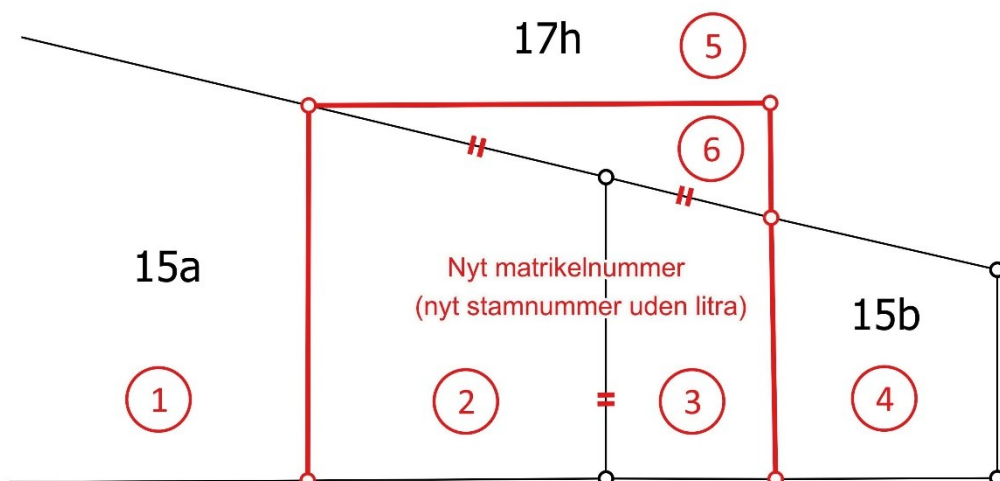
Ved udstykning, matrikulering og arealoverførsel tildeler Geodatastyrelsen matrikelnummer efter følgende retningslinjer:

- 1) Når en ny ejendom opstår ved udstykning eller matrikulering, tildeles den matrikelnummer, medmindre den allerede har selvstændigt matrikelnummer (se figur 10.1). Ved udstykning i særlige tilfælde samt ved matrikulering vil det nye matrikelnummer udelukkende bestå af et stamnummer uden litra.



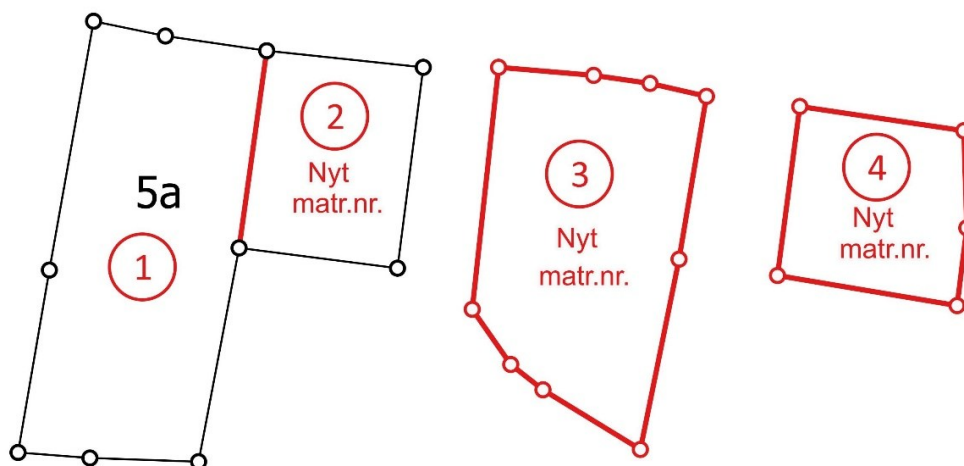
Figur 10.1.: Delareal nr. 2 udstykkes fra matrikelnummer 3a og tildeles nyt matrikelnummer.

- 2) Når en ny samlet fast ejendom opstår ved udstykning fra flere samlede faste ejendomme (udstyknings i særlige tilfælde). Den nye ejendom får tildelt et nyt matrikelnummer uden litra (stamnummer), som vil være det første ledige i det pågældende ejerlav (se figur 10.2). Den nye matrikelbetegnelse vil dermed ikke bestå af et stamnummer fra et af de matrikelnumre, der afgiver areal.



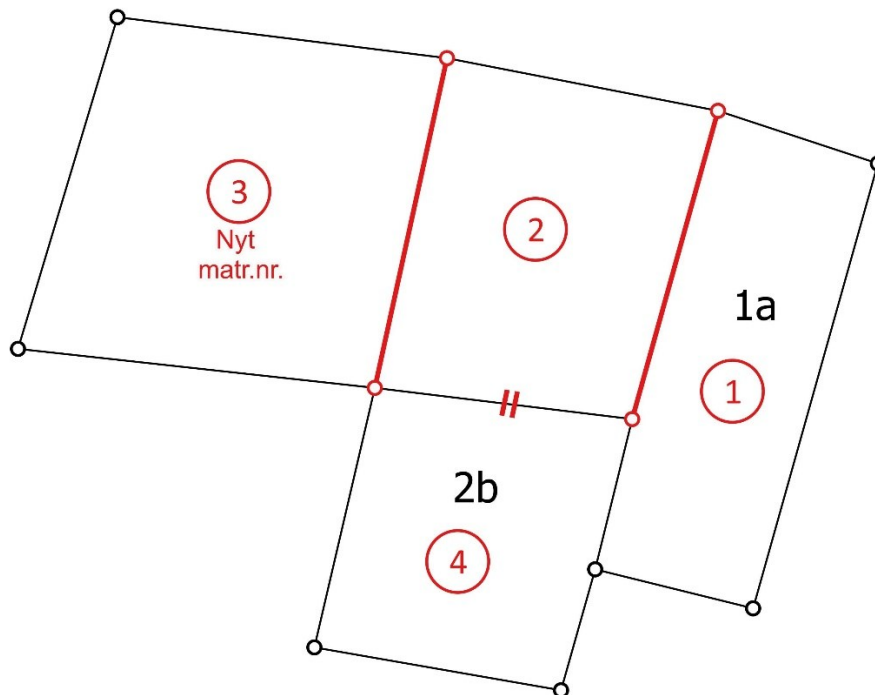
Figur 10.2.: Delareal nr. 2, 3 og 6 udstykkes fra tre samlede faste ejendomme, henholdsvis matrikelnummer 15a, 15b og 17h, ved udstykning i særlige tilfælde. Den nye samlede faste ejendom får tildelt første ledige stamnummer uden litra i det pågældende ejerlav, fx matrikelnummer 47.

- 3) Når en samlet fast ejendom, der oprettes ved udstykning eller matrikulering, består af flere adskilte arealer (jordstykker), vil hvert areal få tildelt selvstændigt matrikelnummer (se figur 10.3).



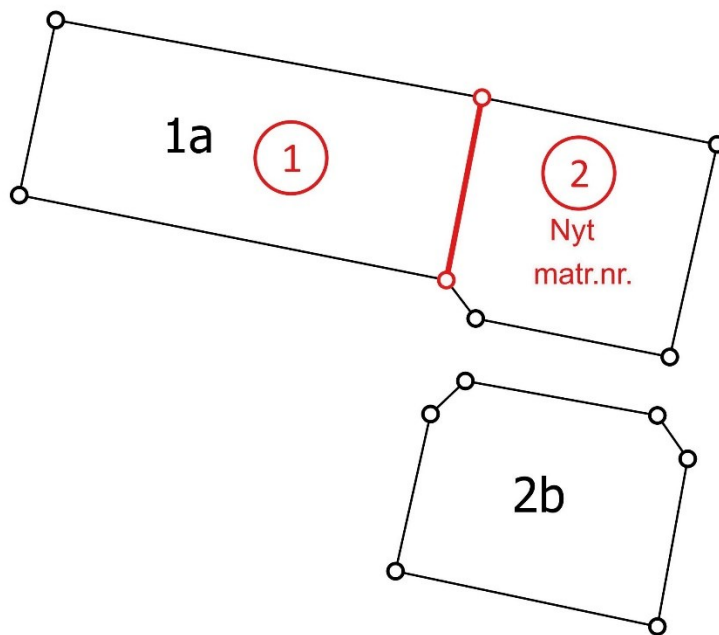
Figur 10.3.: Ny ejendom oprettes ved udstykning af delarealerne nr. 2, 3 og 4. Hvert delareal tildeles et selvstændigt matrikelnummer, og de noteres som en samlet fast ejendom.

- 4) Når afgivelse af areal fra en samlet fast ejendom bevirker, at der under restejendommen opstår en særskilt beliggende del (jordstykke) af et matrikelnummer, vil denne del få tildelt selvstændigt matrikelnummer (se figur 10.4).



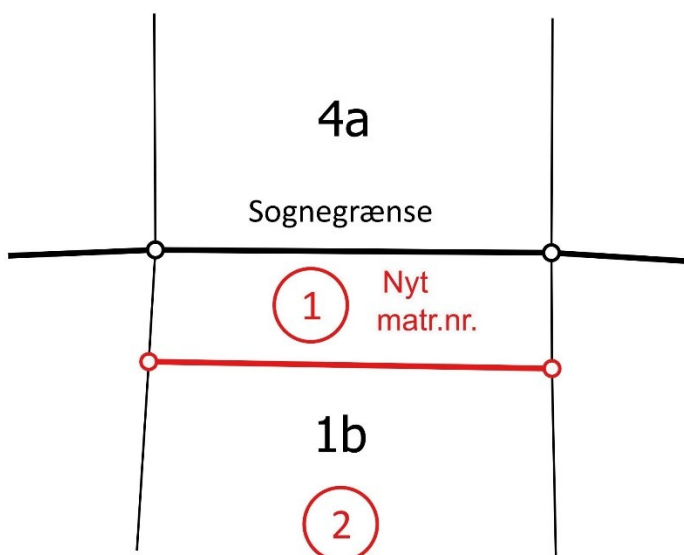
Figur 10.4.: Delareal nr. 2 af matrikelnummer 1a overføres til matrikelnummer 2b. Delareal nr. 3 af matrikelnummer 1a får tildelt selvstændigt matrikelnummer, der noteres som en samlet fast ejendom med matrikelnummer 1a.

- 5) Når et areal overføres til en samlet fast ejendom, som ikke er tilgrænsende, vil arealet få tildelt selvstændigt matrikelnummer (se figur 10.5).



Figur 10.5.: Delareal nr. 2 af matrikelnummer 1a overføres til ejendommen bestående af matrikelnummer 2b. Delarealet får tildelt et nyt matrikelnummer og noteres som en samlet fast ejendom sammen med matrikelnummer 2b.

- 6) Når et areal overføres til en tilgrænsende ejendom i et andet sogn eller en anden kommune, og sogne- eller kommunegrænsen skal bestå uændret, vil det overførte areal få tildelt selvstændigt matrikelnummer (se figur 10.6).



Figur 10.6.: Ejendommene bestående af henholdsvis matrikelnummer 1b og 4a ligger i hver sit sogn. Sognegrænsen skal bestå uændret. Delareal nr. 1 af matrikelnummer 1b skal overføres til ejendommen bestående af matrikelnummer 4a. Delarealet får tildelt nyt matrikelnummer og

*noteres som en samlet fast ejendom sammen med matrikelnummer 4a.
Tilsvarende gør sig gældende ved en kommunegrænse, der skal bestå uændret.*

Ved arealoverførsel eller ejendomsberigtigelse, hvor der overføres areal til en tilgrænsende ejendom i et andet sogn eller en anden kommune, vil det overførte areal som nævnt få tildelt et selvstændigt matrikelnummer, hvis sogne- eller kommunegrænsen skal bestå uændret. Dette gælder dog ikke, hvis sogne- eller kommunegrænsen skal ændres i overensstemmelse med en matrikulær forandring. Se mere om ændring af administrative grænser i vejledningens afsnit 5.1.

Det skal bemærkes, at der ikke må ske tildeling af matrikelnummer, hvis matrikelnummeret skal udgå senere i samme sag.

Der skal ikke betales gebyr for den automatiske tildeling af matrikelnummer til et særskilt beliggende areal, der opstår ved udstykning eller arealoverførsel.

10.1.3. Tildeling af matrikelnummer efter ansøgning

Et areal kan tildeles et selvstændigt matrikelnummer på baggrund af en ansøgning fra landinspektøren. Ansøgningen kan indsendes til Geodatastyrelsen i forbindelse med den matrikulære sag, eller ved en forudgående ansøgning før sagen udarbejdes. Tildeling af et matrikelnummer efter ansøgning vil være muligt, når et areal er eller skal være omfattet af en brugsretsaf tale, eller hvis et areal af andre årsager ønskes identificeret med et matrikelnummer. Det fremgår af bekendtgørelsens § 23.

Ved tildeling af et matrikelnummer sker der en deling af et eksisterende matrikelnummer med et nyt skel, der betegnes som et internt skel. Et internt skel udgør ikke et skel mellem ejendomme, men det afgrænser et areal af den samlede faste ejendom. Arealet får tildelt et nyt matrikelnummer, men det vil fortsat udgøre en del af den samlede faste ejendom, det hidtil har været en del af.

Parterne i et brugsforhold, der kun vedrører en del af et matrikelnummer, kan således få identificeret og registreret brugsretsarealet i matriklen ved et selvstændigt matrikelnummer. Ved ansøgning herom skal der over for Geodatastyrelsen foreligge erklæring fra ejeren om, at arealet er eller vil være omfattet af en brugsretsaf tale. Brugeren af et areal kan således ikke alene anmode en landinspektør om, at arealet tildeles et matrikelnummer. Brugsretsforholdet skal dokumenteres overfor Geodatastyrelsen med en erklæring fra ejeren om, at arealet er eller skal være omfattet af en brugsretsaf tale.

Det skal bemærkes, at en brugsretsaf tale for et areal, der udgør en del af en samlet fast ejendom, ikke må binde parterne i mere end 30 år.

Tildeling af matrikelnummer til et areal er også muligt i andre tilfælde end ved et brugsretsforhold, hvis arealet af andre årsager ønskes identificeret med sin egen matrikelbetegnelse. Geodatastyrelsen kan imødekomme en ansøgning herom, når særlige forhold taler for det. Det kan eksempelvis være tildeling af matrikelnummer med henblik på:

- registrering af en zonegrænse, der gennemskærer et matrikelnummer, således at et areal i byzone eller sommerhusområde får sin egen matrikelbetegnelse,
- registrering af et foruren et areal, der ønskes afgrænset i forhold til ejendommens øvrige jorder,

- registrering af ny beliggenhed af en sogne- eller kommunegrænse, hvor der ikke hidtil har været registreret et skel, og når det ikke sker i forbindelse med udstykning, arealoverførsel eller ejendomsberigtigelse.

Der skal også i disse situationer foreligge en erklæring fra ejeren om, at det pågældende areal ønskes identificeret med et selvstændigt matrikelnummer, samt om årsagen hertil.

Ved ordningen opnås, at arealet identificeres entydigt ved det tildelte matrikelnummer, og at arealets grænser bliver afmærket, indmålt og registreret i matriklen, jf. bekendtgørelsens kapitel 11. Det nye matrikelnummer kan ikke afhændes eller pantsættes særskilt i forhold til de øvrige matrikelnumre i ejendommen, jf. udstykningslovens § 14, og der kan heller ikke afholdes skelforretning vedrørende et sådant skel inden for en samlet fast ejendom.

Ansøgning om tildeling af selvstændigt matrikelnummer til servitutarealer kan ikke forventes imødekommet.

Når der ansøges om tildeling af matrikelnummer til et areal efter bekendtgørelsens § 23, herunder også med henblik på registrering af en administrativ grænse, skal reglerne følges i bekendtgørelsens kapitel 11-18.

Der skal betales gebyr for tildeling af et matrikelnummer efter ansøgning, når der registreres nyt skel i matriklen. Det fremgår af bekendtgørelsens § 46, stk. 1, nr. 4.

10.1.4. Inddragelse af matrikelnummer

Inddragelse af matrikelnummer kan kun finde sted for tilgrænsende matrikelnumre, der hører under den samme samlede faste ejendom. Ved inddragelse af et matrikelnummer udgår det ene matrikelnummer af matriklen, og det andet matrikelnummer udgør herefter den fremtidig betegnelse for det samlede areal. Skellet mellem de to matrikelnumre slettes i forbindelse med inddragelsen.

Ved inddragelse af matrikelnumre sker der en forenkling af en samlet fast ejendoms matrikelbetegnelser. For at opnå denne forenkling er det ønskeligt, at overflødige matrikelnumre bliver inddraget. Der vil i forbindelse med udarbejdelse af matrikulære sager, navnlig arealoverførsel og sammenlægning, normalt være indhentet den dokumentation, som også er nødvendig for inddragelse af matrikelnumre, og landinspektøren bør derfor sørge for inddragelse af matrikelnumre i sagen, når det er muligt. Ved inddragelse af matrikelnumre bør ubebyggede matrikelnumre inddrages frem for bebyggede matrikelnumre.

Der kan naturligvis også ansøges om inddragelse af matrikelnumre uden forbindelse med andre matrikulære forandringer.

Et matrikelnummer, der i sin helhed er fredskov, bør dog ikke søges inddraget under et matrikelnummer uden fredskov eller omvendt. Før inddragelse af et matrikelnummer under et andet af ejendommens matrikelnumre kan registreres i matriklen, skal Geodatastyrelsen have modtaget meddelelse fra Tinglysningsretten om, at den matrikulære forandring kan tinglyses. Det fremgår af bekendtgørelsens § 24, stk. 1. Geodatastyrelsen underretter Tinglysningsretten via tinglysningsssløjfen, hvorefter Tinglysningsretten påser, om tinglyste rettigheder er til hinder for, at forandringen kan tinglyses.

Matrikelnumre, der udgør en samlet fast ejendom, vil som altovervejende hovedregel være omfattet af ens panteforhold. I sjældne tilfælde kan det dog forekomme, at matrikelnumre under en samlet fast ejendom er uensartet behæftede.

Et matrikelnummer, der er tildelt efter bekendtgørelsens § 23, kan kun inddrages under et andet matrikelnummer, hvis der foreligger erklæring fra ejeren om, at der ikke består en brugsret til matrikelnummeret, eller at grundlaget for registreringen er ændret. Denne erklæring skal også foreligge, hvis et matrikelnummer ønskes inddraget under et andet matrikelnummer, der er tildelt efter § 23. Hvis et matrikelnummer, der er tildelt med henblik på registrering af en administrativ grænse, ønskes inddraget, må det således forventes, at der vil blive stillet krav om dokumentation for, at formålet med nummerets oprettelse ikke længere er tilstede.

Et matrikelnummer kan ikke inddrages under et andet matrikelnummer, hvis det medfører bortfald af skel, der udgør en sogne- eller kommunegrænse, jf. bekendtgørelsens § 24, stk. 3. Reglen gælder dog ikke, hvis sogne- eller kommunegrænsen ændres samtidigt og herefter stadig følger et skel.

Der opkræves ikke gebyr ved inddragelse af et matrikelnummer under et andet matrikelnummer.

10.1.5. Ændring af interne skel

Ændring af skel mellem matrikelnumre inden for den samme samlede faste ejendom, jf. bekendtgørelsens § 24, stk. 2, betegnes også som en teknisk ændring. Det følger af reglerne i bekendtgørelsens kapitel 11-18, at der skal foretages afmærkning og indmåling af det ændrede skel samt beregning af arealforandringer for de berørte matrikelnumre, og at der skal foreligge de nødvendige dokumenter til brug ved registreringen i matriklen.

Hvis der er tale om ændring af brugsretsarealets skel mod et andet af ejendommens matrikelnumre, skal det være godtgjort over for Geodatastyrelsen, at brugsretsarealet er ændret tilsvarende. Ønskes skellet ændret for et matrikelnummer, der er tildelt med henblik på registrering af en administrativ grænse, må det forventes, at der vil blive stillet krav om dokumentation for, at grænsen er ændret tilsvarende.

Et skel, der udgør en fredskovsgrænse, bør ikke søges ændret, medmindre fredskovsgrænsen er ændret tilsvarende.

Det fremgår af bekendtgørelsens § 24, stk. 3, at et matrikelnummer ikke kan inddrages, og at skel mellem to matrikelnumre ikke kan ændres, hvis der derved vil bortfalde skel, som udgør en sogne- eller kommunegrænse. Reglen gælder ikke, hvis sogne- eller kommunegrænsen samtidig ændres, så den fortsat følger et skel, jf. vejledningens afsnit 10.1.2.

Der skal betales gebyr for ændring af beliggenheden af et internt skel, når skellet er opstået ved tildeling af matrikelnummer til et brugsretsareal. Det fremgår af bekendtgørelsens § 46, stk. 1, nr. 5. Der skal ikke betales gebyr i øvrige tilfælde med ændring af et internt skel.

10.2. Indberetning af fejl i matriklen

Hvis en landinspektør i forbindelse med en matrikulær forandring eller en skelafsætning konstaterer, at der er fejl i de i matriklen registrerede mål vedrørende et skels beliggenhed, eller at skellet er indlagt forkert på matrikelkortet, skal fejlen indberettes til Geodatastyrelsen. Det fremgår af udstykningslovens § 34, stk. 2, nr. 2, og bekendtgørelsens § 25. Der skal medfølge den nødvendige dokumentation til at rette fejlen.

Indberetningspligten omfatter ikke kun fejl i direkte mål til et skel, men også fejl i mål, der må anses for nødvendige til genafsætning af et skel.

Indberetningspligten omfatter i øvrigt ikke enhver afvigelse fra matriklens oplysninger. Det må som hidtil bero på landinspektørens skøn, hvorvidt en afvigelse overstiger den nøjagtighed, hvormed skelpunktet kan defineres, indmåles og indlægges på matrikelkortet. Kun når dette er tilfældet, er der tale om en fejl, der skal indberettes.

10.3. Indberetning af supplerende oplysninger

Udstykningslovens § 31, stk. 2, sidste pkt., giver hjemmel til at pålægge de praktiserende landinspektører at give indberetning til Geodatastyrelsen om forbedrede målinger og arealstørrelser m.v., som fremkommer i forbindelse med arbejder, der ikke af anden grund nødvendiggør registrering i matriklen.

Indberetning af supplerende oplysninger skal indsendes som en matrikulær sag. Det gælder også selvom der ikke foretages andre matrikulære forandringer i sagen.

10.3.1. Supplerende måling

En supplerende måling er en ny sammenhængende og bedre måling af bestående skel. Den supplerende måling skal naturligvis være i god overensstemmelse med eventuelle tidligere registrerede mål til skellet (eventuelt kun matrikelkortets udvisende) under hensyntagen til skelpunkternes definition og nøjagtighed ved indmålingen. Matrikelkortets skelbillede skal som hovedregel fastholdes ved en supplerende måling, og udgangspunktet er derfor, at der ikke må indføres knæpunkter i et skel, der fremstår som en ret linje ifølge matrikelkortet. Hvis ejendomsgrænsen er ændret/forandret, skal denne grænse registreres ved ejendomsberigtigelse eller arealoverførsel. Geodatastyrelsen kan acceptere, at knæpunkter i matrikelkortet udgår som følge af en supplerende måling, hvis ejendomsgrænsen på stedet udgør en ret linje, og skelkredsen i matrikelkortet dermed ikke udgør et knæpunkt.

En supplerende måling forudsætter, at ejendomsgrænsen, der afmærkes og indmåles på stedet, stemmer overens med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed.

Der er pligt til at indberette afmærkning og supplerende måling, når der foretages afmærkning på stedet af et skelpunkt, der ikke tidligere er fastlagt ved mål. Det fremgår af bekendtgørelsens § 28, stk. 2, sidste pkt. Landinspektøren skal i denne situation indmåle de afmærkede skelpunkter og indberette målingen og afmærkningen til Geodatastyrelsen, jf. afsnit 11.1. om hovedregler ved afmærkning og indmåling af skel.

Landinspektøren kan også i andre tilfælde, fx med henblik på forbedring af matriklens oplysninger, foretage indberetning af supplerende målinger, som fremkommer i forbindelse med anlægsarbejder, bygningsafsætning m.v. En supplerende måling kan eksempelvis også omfatte indberetning af en indmåling og afmærkning af bestående skelpunkter, der tidligere er fastlagt ved mål, men hvor skelpunkternes indlægning i matrikelkortet opklassificeres fra kvalitetsklasse 2 eller 3 til kvalitetsklasse 1.

Det er ikke en forudsætning for registrering af en supplerende måling i matriklen, at der foreligger ejererklæringer om godkendelse af de afmærkede og indmålte skel, da ejendomsgrænsen/skellet er forudsat uforandret i forhold til matriklens registrering. Landinspektøren kan dog vælge at indhente ejererklæringer med godkendelse af det afmærkede skel. En godkendelse af skellet fra ejerne vil medføre afbrydelse af en eventuel igangværende hævdsrâden.

Indberetningen af en supplerende måling skal ske ved indsendelse af en matrikulær sag, hvor der er anvendt sagsoperationen for supplerende måling. En sag med supplerende måling skal altid indeholde et måleblad med en koordinatliste i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelsens § 36, et ændringskort samt en skematisk redegørelse, hvoraf det fremgår, at der er tale om indberetning af en supplerende måling. Ejeroplysninger kan undlades på skematisk redegørelse, hvis notering af supplerende måling er eneste ændring på ejendommen.

Den supplerende måling skal noteres på de tilgrænsende matrikelnumre til de skel, som er omfattet af målingen. Det er for at sikre, at sagen med den supplerende måling lettere kan fremfindes i matriklens arkiv, idet målingen ellers kun vil være registreret på de pågældende skelpunkter.

10.3.2. Arealforbedringer

Landinspektøren er forpligtet til at indberette arealforbedringer til Geodatastyrelsen, når der foretages en arealberegning for et matrikelnummer, der er mere nøjagtig end matriklens arealangivelse. Det fremgår af bekendtgørelsens § 34. Indberetningspligten gælder både for arealberegning foretaget i forbindelse med en matrikulær sag, samt når en landinspektør udsteder en arealattest el.lign. for et matrikelnummer, og det beregnede areal ikke stemmer med matriklens arealangivelse. Arealforbedringer kan dermed også foretages på baggrund af ejerens initiativ ved at rekvirere en landinspektør. Der skal dog kun gives indberetning i de tilfælde, hvor matriklens areal skal rettes efter reglerne om arealberegning, jf. afsnit 14.6 om indberetning af arealforbedringer.

Indberetning af en arealforbedring skal ske ved indsendelse af en matrikulær sag, hvor der anvendes sagsoperationen for nyberegning af start- eller slutareal.

10.4. Særlige regler i Sønderjylland

Reglerne i bekendtgørelsens § 26 vedrører særlige matrikulære forhold i Sønderjylland.

Efter reglerne, der er fastsat med hjemmel i udstykningslovens § 31, stk. 4, kan Geodatastyrelsen rette matriklens oplysninger, hvis de matrikulære forhold er registreret efter regler, der var gældende ved den tyske matrikulering efter 1864 og ikke svarer til de danske regler. Det er yderligere en forudsætning, at rettelsen ikke medfører indgreb i bestående rettigheder.

Det har i århundreder været gældende ret i Danmark, at strandbredden hører under kystejendommene, og at tilvækstarealer fra havet tilhører disse ejendomme. Den matrikulære registrering foretages i overensstemmelse hermed. I Sønderjylland er en del af strandbredderne ved den tyske matrikulering henført under det samme matrikelnummer ("fælles matrikelnummer") som de offentlige veje, vandløb og andre offentlige og private arealer, som ikke skulle skyldsættes. Disse strandbredder fremtræder derfor på matrikelkortet som strimler med matrikelnumre mellem kystejendommene og havet.

Geodatastyrelsen kan ændre registreringen af en strandbred i Sønderjylland i overensstemmelse med registreringsreglerne for det øvrige land, når der ikke foreligger særligt grundlag for ejendomsret til strandbredden. Det fremgår af bekendtgørelsens § 26, stk. 1. Hvis der foreligger et særligt grundlag for ejendomsret, f.eks. i forbindelse med opførte bygninger eller anlæg på strandbredden, må den matrikulære registrering foretages i overensstemmelse hermed. Andre lovligt stiftede rettigheder bevarer ligeledes deres gyldighed, og kystejendommenes ejere vil ikke som følge af den ændrede registrering kunne kræve betaling for sådanne rettigheder.

I Sønderjylland er en del af de private fællesveje og private stier registreret med matrikelnummer, medens de i den øvrige del af landet normalt udgør en del af de ejendomme, de fører over. Det samme gjorde sig tidligere gældende for vandløb. Desuden er hele eller halve diger og volde langs veje og vandløb ved den tyske matrikulering ofte blevet registreret under ejendommene på den modsatte side af vejen eller vandløbet. De faktiske ejendomsforhold svarer normalt ikke til denne registrering.

Reglerne i bekendtgørelsens § 26, stk. 2, giver mulighed for at ændre registreringen af de nævnte vandløb, private fællesveje og stier samt diger og volde i overensstemmelse med de faktiske ejendomsforhold og registreringsreglerne for den øvrige del af landet. Dette er i et vist omfang sket i forbindelse med renoveringsarbejder i det sønderjyske matrikelkort ("fordanskningen" af den sønderjyske matrikel).

Ved kortrenoveringsarbejdet er der i forbindelse med opdeling af det fælles matrikelnummer foretaget en opdeling af vejene i kategorier. Herved er der i hvert ejerlav tildelt matrikelnummer til hver af kategorierne kommuneveje og -stier, landeveje, hovedlandeveje samt private veje og stier. Der er imidlertid ikke sikkerhed for, at vejmyndighederne efterfølgende har sørget for registreringsændringer i matriklen ved op- eller nedklassificeringer af vejene.

Alle de særskilt matrikulerede vandløb er udgået af det fælles matrikelnummer og er som i det øvrige land registreret efter vandløbets midtlinje under de tilgrænsende matrikelnumre.

Endvidere er halve diger og volde langs veje og vandløb i mange tilfælde fjernet.

Geodatastyrelsen skal underrette ejerne af de berørte ejendomme om foretagne rettelser af registreringen, jf. udstykningslovens § 31, stk. 4.

11. Afmærkning og indmåling af skel

11.1. Hovedregler

Reglerne for afmærkning og indmåling af skel er fastsat i bekendtgørelsens §§ 27-29. Hovedreglen for afmærkning og indmåling af skel er, at skel, der registreres i matriklen, skal være afmærket med godkendte skelmærker og fastlagt ved mål på en sådan måde, at skellets forløb er tydeligt på stedet. Det følger heraf, at også skellets endepunkter skal afmærkes og fastlægges ved mål. Afmærkningen kan undtagelsesvist indrykkes som beskrevet i afsnit 11.2.1.

Udtrykket "skel, der registreres i matriklen" omfatter:

1. skel, der fremkommer ved udstykning, matrikulering eller arealoverførsel og
2. skel, der registreres i forbindelse med ejendomsberigtigelse, skelforretning eller teknisk ændring.

Udtrykket "fastlagt ved mål" omtales nedenfor.

En anden vigtig regel omfatter punkter i bestående skel, der allerede er registreret i matriklen, og hvor den registrerede beliggenhed ikke søges ændret. Når et knæpunkt eller et treskelspunkt i et sådant skel bliver fastlagt ved mål, skal punktet afmærkes, hvis det ikke allerede er afmærket. Det fremgår udtrykkeligt af bekendtgørelsens § 27, stk. 2, at reglen kun gælder, når fastlæggelsen ved mål sker i forbindelse med en matrikulær sag. På målebladet skal der i et sådant tilfælde være angivet koordinater til skelpunktet samt oplysning om den foretagne afmærkning.

Samtidig gælder ifølge bekendtgørelsens § 28, stk. 2, den omvendte regel, at hvis et skelpunkt afmærkes, skal det fastlægges ved mål, når dette ikke tidligere er sket. Denne regel gælder uanset, i hvilken forbindelse afmærkningen foretages. Det fremgår af § 28, stk. 2, at afmærkningen og målingen i et sådant tilfælde skal indberettes til Geodatastyrelsen. Indberetningen sker ved indsendelse af en sag om supplerende måling, der indeholder et måleblad. Der kræves ikke en skelerklæring fra ejer og naboejer ved en registrering af en supplerende måling i matriklen.

De nævnte regler sigter på en løbende forbedring af matriklen med hensyn til sammenhængen mellem afmærkning og indmåling af skel. Der er ikke krav om indberetning af målingen, når et skelpunkt uden forbindelse med en matrikulær sag fastlægges ved mål, og punktet ikke afmærkes.

Når et punkt i et skel, der stemmer med matriklens oplysninger, skal afmærkes og fastlægges ved mål, skal landinspektøren i tilfælde, hvor skellet ikke er tydeligt på stedet, give naboejerne lejlighed til at udtale sig, før skellet afmærkes, jf. § 4, stk. 2. Landinspektøren skal altid underrette naboejerne, når et bestående skel afmærkes i overensstemmelse med matriklens oplysninger, jf. § 4, stk. 3. Se også afsnit 2.2.4 om inddragelse og underretning af berørte ejere.

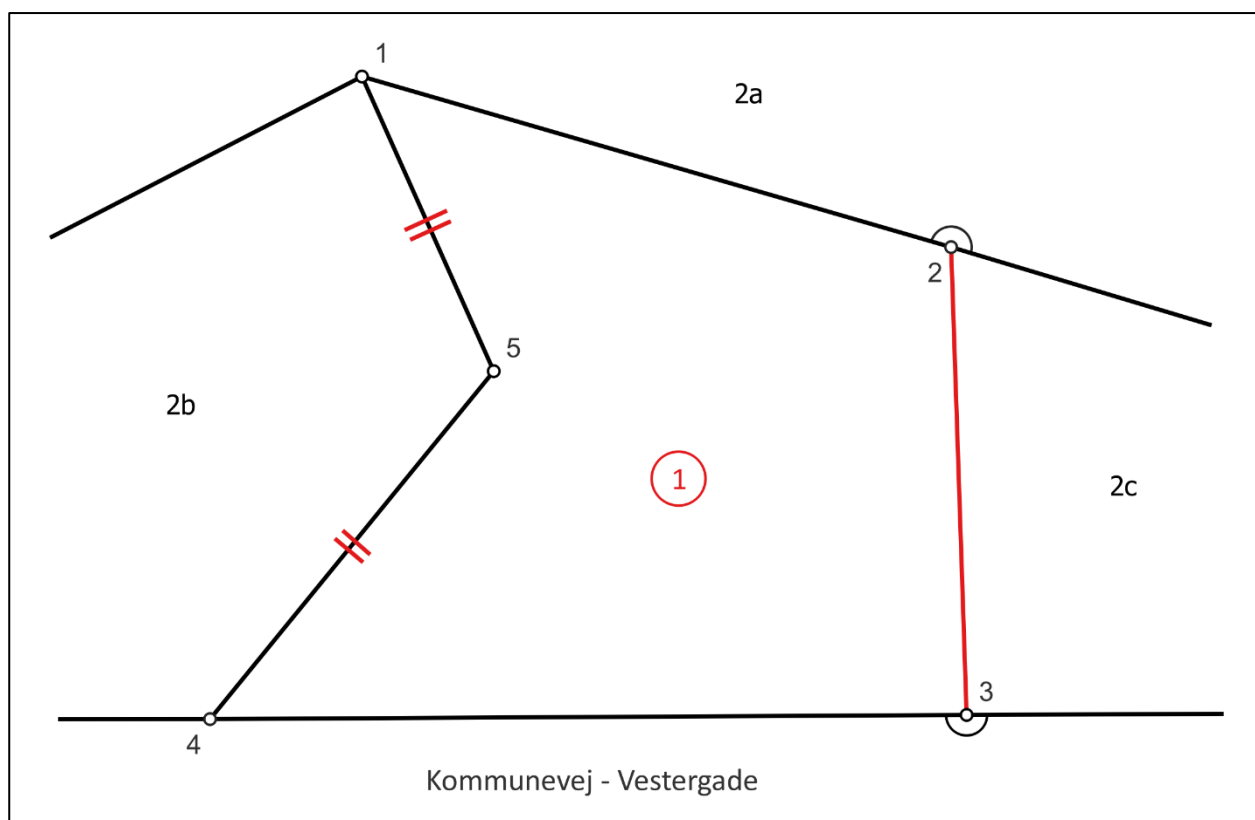
Udtrykket "fastlagt ved mål" skal angive, at der er tale om mål til nye skel eller mål, som enten findes i matriklen, eller hvor der er optaget mål, der skal erstatte de eksisterende mål til skellet. Ved mål forstås i denne forbindelse:

- a. ortogonale eller polære mål, som de er målt på stedet eller omregnet på grundlag af disse mål,
- b. retvinklede koordinater i System34 eller i et lokalsystem beregnet på grundlag af de nævnte mål eller ved indmåling på stedet, eller

- c. mål til punkter tilknyttet referencenetet og angivet som koordinater i et retvinklet koordinatsystem, der er godkendt af Geodatastyrelsen.

Hvis et skelpunkt angives med "gl. mål" på målebladet, er det udtryk for, at skelpunktet tidligere er fastlagt ved mål og registreret i matriklen (eventuelt omregnede eller transformerede mål). Det forudsættes ved anvendelse af "gl. mål" på et måleblad, at landinspektøren har undersøgt skelforholdene og fundet overensstemmelse mellem ejendomsgrænsen på stedet og de registrerede måloplysninger. Der er som udgangspunkt ikke krav om afmærkning af skelpunkter angivet med "gl. mål". Det kan eksempelvis være tilfælde ved udskillelse af offentlig vej til bestående skel mod tilstødende ejendomme, hvis skellet tidligere er fastlagt ved mål, og landinspektøren har konstateret, at der er overensstemmelse mellem de registrerede oplysninger om skellets beliggenhed og ejendomsgrænsen på stedet. Afmærkning kan dog ikke undlades ved angivelse af "gl. mål" for skel omkring en ny samlet fast ejendom, jf. § 27, stk. 3, hvor der er krav om afmærkning af både nye og bestående skel, se også afsnit 11.2. Den omstændighed, at der tages indlægningsmål til et eksisterende skelpunkt, medfører heller ikke, at punktet skal afmærkes.

Et skel, der bortfalder i en matrikulær sag, skal ikke afmærkes, hvis det fx fastlægges ved mål af hensyn til en nøjagtig arealberegning. Der gælder et krav om arealberegning efter opmåling for en ny samlet fast ejendom, der er omfattet af krav om afmærkning i § 27, stk. 3., jf. bekendtgørelsens § 32, stk. 6. Et krav om fuldstændig opmåling følger af disse bestemmelser.



Figur 11.1: Arealerne af matrikelnummer 2a, 2b og 2c er beregnet efter kortet. Delareal nr. 1 af matrikelnummer 2c, der overføres til matrikelnummer 2b, beregnes efter opmåling. Punkt 1, der ikke tidligere er afmærket, skal afmærkes, da punktet markerer et nu indmålt knæpunkt i et skel, der bevares. Punkterne 2 og 3 skal afmærkes, da de markerer det nye skel. Punkterne 4 og 5 skal ikke afmærkes.

11.2. Afmærkning af ejendomsgrænser ved udstykning og matrikulering

Ved afmærkning af skel med skelmærker skabes der en synlig og varig markering af ejendomsgrænser på stedet. Formålet er at give klarhed og sikkerhed for ejerne med hensyn til at udnytte og disponere over deres ejendomme i forhold til de rette ejendomsgrænser. Afmærkning af skel kan dermed også være medvirkende til at imødegå potentielle nabokonflikter, der kan opstå som følge af tvivl om ejendomsgrænsernes rette beliggenhed.

Der er krav om afmærkning af den rette ejendomsgrænse, når en ny samlet fast ejendom skal registreres i matriklen, jf. bekendtgørelsens § 27, stk. 3. Baggrunden for reglerne er, at afmærkning af ejendomsgrænser især er vigtig for arealer med høj grundværdi.

Reglerne gælder for en ny samlet fast ejendom, der opstår ved udstykning eller matrikulering.

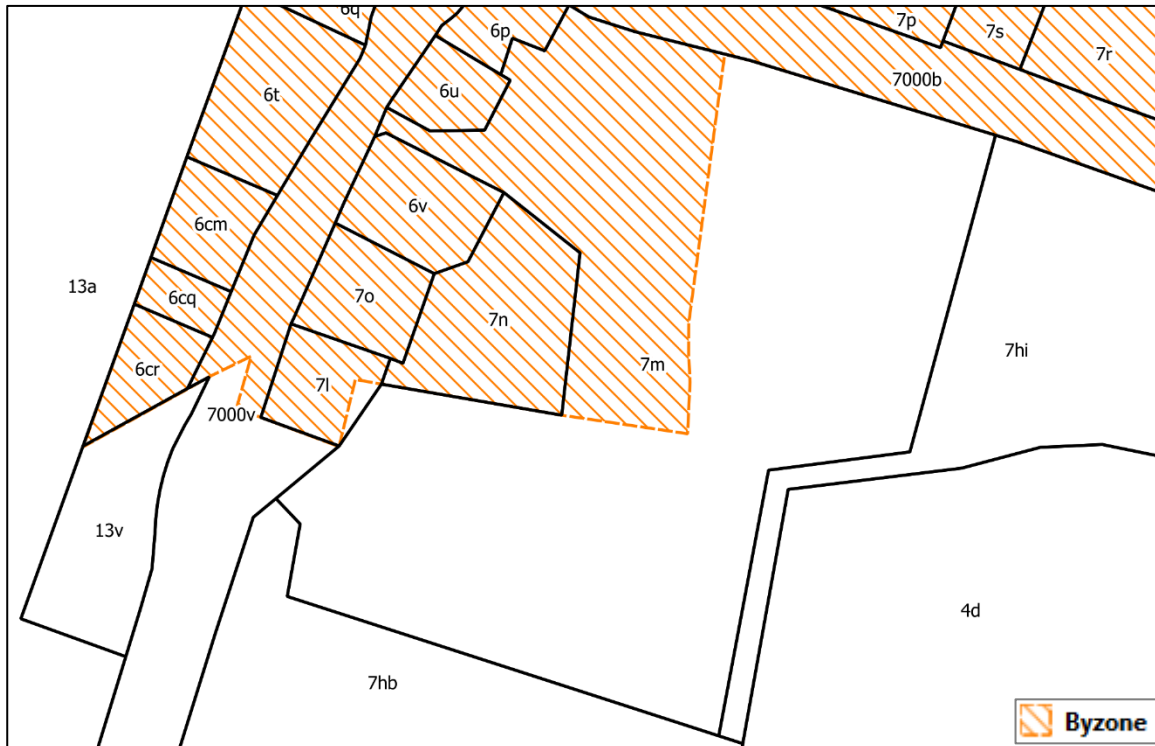
Udtrykket "den rette ejendomsgrænse" angiver, at det er den gældende ejendomsgrænse, der skal afmærkes. Det omfatter afmærkning af både nye skel og bestående skel. Nye skel afmærkes med den beliggenhed, der er godkendt af de berørte ejere, jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 1. Med hensyn til bestående skel skal landinspektøren undersøge, om ejendomsgrænserne på stedet er i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellenes beliggenhed, jf. bekendtgørelsens § 4. Hvis der er overensstemmelse, skal skellene være afmærket efter matriklens oplysninger. Det kan enten være med ny afmærkning eller eksisterende afmærkning, der er genfundet på stedet.

Hvis der ikke er overensstemmelse, eller hvis der kan være tvivl om et skels beliggenhed, skal ejerne inddrages før skellet (ejendomsgrænsen) kan afsættes.

Reglerne er udformet således, at der gælder forskellige krav i forhold til omfanget af den afmærkning af ejendomsgrænser, der skal finde sted omkring en ny samlet fast ejendom. Kravene er fastsat med udgangspunkt i planlovens zoneinddeling i byzoner, sommerhusområder og landzoner. Det har derfor betydning for afmærkningskravet hvilken zonestatus, der er gældende for arealer, der indgår i en ny samlet fast ejendom. Zonekortet fra plandata.dk anvendes som grundlag for denne vurdering. Eventuelle mindre afvigelser mellem zonegrænser og ejendomsgrænser kan forventes accepteret, hvis uoverensstemmelsen med stor sandsynlighed skyldes unøjagtigheder opstået i forbindelse med digitalisering af zonegrænsen.

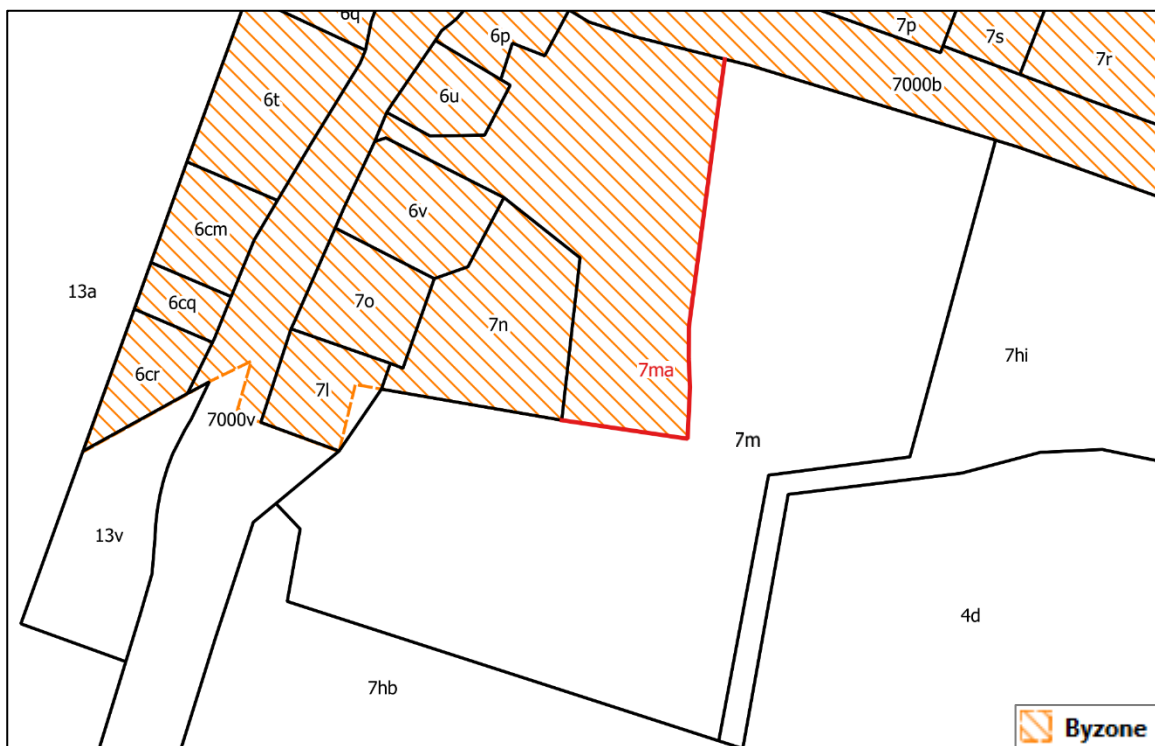
Når et matrikelnummer under en ny samlet fast ejendom er helt eller delvist beliggende i byzone eller et sommerhusområde, er der krav om, at ejendomsgrænserne skal være afmærket omkring hele matrikelnummeret. Det gælder således også de dele af matrikelnummeret, der måtte have beliggenhed i landzone, jf. § 27, stk. 3, nr. 1. Kravet omfatter både nye og bestående ejendomsgrænser for en ny samlet fast ejendom. Det vil i den situation være muligt at søge om tildeling af selvstændigt matrikelnummer til det areal, der er beliggende i byzone eller sommerhusområde, jf. bekendtgørelsens § 23 (se figur 11.2 og figur 11.3). Herefter vil der kun være krav om afmærkning af den del af ejendommen, der er beliggende i byzone eller sommerhusområde, jf. § 27, stk. 3, nr. 1, hvis den resterende del af ejendommen i landzone ikke er omfattet af § 27, stk. 3, nr. 2. Tildeling af matrikelnummer efter ansøgning medfører et gebyr.

Arealet af den del af en ny samlet fast ejendom, der ligger i byzone eller sommerhusområde, skal beregnes efter mål, jf. § 32, stk. 6.



Figur 11.2: Eksempel med udstykning af matrikelnummer 7m beliggende i både byzone og landzone.

Hele matrikelnummer 7m vil være omfattet af krav om afmærkning af alle ejendomsgrænser, jf. § 27, stk. 3, nr. 1, samt krav om arealberegning efter mål, jf. § 32, stk. 6.



Figur 11.3: Eksempel med udstykning af matrikelnummer 7m beliggende i både byzone og landzone.

Der tildeles efter ansøgning selvstændigt matrikelnummer til arealet beliggende i byzone. Ejendomsgrænserne skal herefter kun være afmærket omkring matrikelnummer 7ma, jf. § 27, stk. 3, nr. 1, og arealet skal beregnes efter mål, jf. § 32, stk. 6. Der er kun krav om afmærkning af bestående skel omkring matrikelnummer 7m og arealberegning efter mål, hvis arealet anvendes eller skal anvendes som fastsat i § 27, stk. 3, nr. 2.

Afmærkningskravet gælder som hovedregel for alle nye ejendomme uanset den aktuelle eller påtænkte arealanvendelse. Undtaget fra kravet om afmærkning er bestående skel for en ny samlet fast ejendom, når ejendommen er eller skal være et offentligt ejet park- eller naturareal, jf. § 27, stk. 3, nr. 1. Et naturareal kan eksempelvis være et grønt område til rekreative formål, som ikke skal anvendes til bebyggelse. Undtagelsen gælder ikke for en ny ejendom, der anvendes eller skal anvendes til fællesareal eller fælles friareal for flere ejendomme, da det er afgørende, at ejendommen er eller skal være offentligt ejet. Udtrykket "offentligt ejet" omfatter ikke selskaber, der helt eller delvist er ejet af stat, region eller kommune.

Selvom der ikke er krav om afmærkning af ejendomsgrænser omkring et offentligt ejet park- eller naturareal, kan ejeren have en interesse i at få afmærket ejendomsgrænserne for derved at få klarhed for, om der er rådet henover registrerede skel.

Et matrikelnummer under en ny samlet fast ejendom, der i sin helhed er beliggende i landzone, vil som hovedregel ikke være omfattet af krav om afmærkning af alle ejendomsgrænser. Eventuelle nye skel skal naturligvis afmærkes og fastlægges ved mål, men bestående skel kræves kun afmærket, hvis ejendommen anvendes eller skal anvendes til bebyggelse, råstofindvinding eller deponi og oplag af affald eller andre materialer, jf. § 27, stk. 3, nr. 2. Bebyggelse omfatter eksempelvis bygninger til beboelse, erhverv, industri m.v. Ordet "bebyggelse" skal forstås i overensstemmelse med byggelovens § 2, stk. 2, og omfatter opførelse eller anbringelse af faste konstruktioner eller tekniske anlæg. Det afgørende er, om der er tale om bebyggelse i byggelovens forstand. Der kan dermed være tale om bebyggelse, selvom det pågældende byggeri er undtaget fra bygningsreglementets regulering. Visse typer af bebyggelse, der er undtaget bygningsreglementets regulering, falder dog også uden for begrebet "bebyggelse". Det gælder teknikskabe m.v., læskærme ved stoppesteder og lignende, samt hegnsmure ved skel mod nabo, vej og sti.

Opregningen af anvendelseskategorier, der udløser krav om afmærkning af et matrikelnummer under en ny samlet fast ejendom i landzone, jf. § 27, stk. 3, nr. 2, er udtømmende. Formålet hermed er at begrænse udøvelsen af skøn i forhold til, hvornår en ejendomsgrænse skal afmærkes.

En generel undtagelse fra kravet om afmærkning af ejendomsgrænser omkring en ny samlet fast ejendom er fastsat i bekendtgørelsens § 27, stk. 4. Det fremgår heraf, at afmærkningskravet i § 27, stk. 3, ikke gælder bestående skel for en landbrugsejendom. Det er således en forudsætning for denne undtagelse, at den nye ejendom udgør en landbrugsejendom. Dermed er der ikke krav om afmærkning af bestående skel ved udstykning af en landbrugsejendom eller en landbrugsejendom uden beboelsesbygning, selvom den nye ejendom omfatter bebyggelse, fx driftsbygninger.

Et matrikelnummer beliggende i landzone under en ny samlet fast ejendom, der ikke udgør en landbrugsejendom, vil være omfattet af § 27, stk. 3, nr. 2. Dermed skal ejendomsgrænserne være afmærket omkring det pågældende matrikelnummer, hvis det omfatter bebyggelse fra en landbrugsejendom. Det kan eksempelvis være udstykning af en ny ejendom uden landbrugspligt med overflødiggjorte landbrugsbygninger, der skal anvendes til andre formål.

Der er ikke krav om afmærkning af bestående skel for en restejendom, hvorfra der er foretaget udstykning.

Udstykning af en ny ejendom, der påtænkes videreudstykket med henblik på bebyggelse (en rammeudstyknings), er omfattet af krav om afmærkning af den rette ejendomsgrænse, jf. § 27, stk. 3, nr. 1 eller 2.

11.2.1. Anbringelse af skelmærker

Ved afmærkningen af et skel, der skal registreres i matriklen, skal der anbringes så mange skelmærker, at skellets forløb er tydeligt på stedet, jf. bekendtgørelsens § 27, stk. 1. Forløbet skal således kunne følges entydigt på grundlag af skelmærkerne. Det følger heraf, at alle knækpunkter og tangentpunkter for kurver i skellet skal afmærkes. Opfyldelsen af kravet om, at skellets forløb skal være tydeligt på stedet, kan også nødvendiggøre, at der anbringes skelmærker i mellempunkter i rette linjer og kurver.

Landinspektøren afgør på baggrund af forholdene på stedet, hvor mange mellempunkter det er nødvendigt at anbringe. Det bør undgås at registrere nye skel i kurver med en radius større end 500 m, medmindre det fremgår klart og entydigt af afmærkning på stedet, at skellets forløb udgør en kurve. Ellers kan der være risiko for, at skellets forløb opfattes som en ret linje.

Følgende regler for anbringelse af skelmærker i rette skellinjer og i kurver er vejledende:

- 1) Afstanden mellem skelmærkerne i en ret skellinje bør ikke overstige 100 m.
- 2) I bakket terræn skal det være muligt at se fra et skelmærke til det næste.
- 3) I kurver bør pilhøjden mellem 2 skelmærker normalt ikke overstige 0,10 m. Er kurvens radius mindre end 15 m, er det dog ofte tilstrækkeligt at afmærke et mellempunkt.
- 4) Forløber skellet i en kurve parallelt med anlagt kantsten i en afstand fra denne af ikke over 3 m, er det ofte tilstrækkeligt at afmærke et mellempunkt.

Kravet om afmærkning gælder ikke, når der er tale om skel, der er skarpt defineret på stedet ved murværk, støbt fundament, trådhegn med støbt fundament, plankeværk el.lign. stabilt, varigt hegn, jf.

bekendtgørelsens § 27, stk. 6, nr. 1 og 2. Afmærkningskravet gælder heller ikke skel, der danner grænse mod havet eller ligger i søer, vandløb eller kanaler, jf. § 27, stk. 6, nr. 3 og 4.

Hvis anbringelse af et skelmærke i selve skelpunktet er vanskelig eller måske uhensigtsmæssig, kan skelmærket eventuelt i stedet anbringes som en indrykket afmærkning i skellinjen i passende afstand fra skelpunktet. Det kan være en situation, hvor afmærkning af et skels endepunkt forudsætter berigtigelse af ejendomsgrænsen mod naboejendomme som følge af græsehævd, og naboejeren ikke ønsker forholdet registreret i matriklen. Det kan også være en situation, hvor en fysisk obstruktion (el-skab eller lign.) forhindrer afmærkning af endepunktet. Der er imidlertid grund til at være opmærksom på, at en sådan "indrykket afmærkning" kan give anledning til fejltagelser med hensyn til skelpunktets beliggenhed. Afstanden fra skelmærket til skelpunktet bør derfor altid være større end 1 m men ikke overstige 5 m, medmindre konkrete forhold på stedet umuliggør overholdelse af dette. Afstanden skal angives på målebladet. Skelmærker kan anbringes under terræn på steder, hvor de kan virke generende for færdsel og dyrkning af jorden. Dybden under terræn skal angives på målebladet.

Den nødvendige afmærkning af skel skal finde sted inden skellet registreres i matriklen, dvs. før den matrikulære sag indsendes til Geodatastyrelsen. Der kan imidlertid være praktiske grunde til at udskyde anbringelsen af skelmærker på stedet, fx som følge af, at der udføres anlægs- eller byggemodningsarbejde på arealet. Tilladelse til at udsætte afmærkningen kan i et sådant tilfælde forventes, når der foreligger oplysning om forholdet og erklæring fra landinspektøren om, at afmærkningen vil blive foretaget snarest og inden 1 år. Det er yderligere en forudsætning, at det fremgår af målebladet i sagen, hvordan skelafmærkningen vil ske, samt at afmærkningen er udsat, jf. vejledningens kapitel 16. Ejerne skal have målebladet forevist i forbindelse med afgivelse af skelerklæringen. Sker afmærkningen på anden måde end vist på målebladet, skal landinspektøren sørge for at indsende en sag med et nyt måleblad til Geodatastyrelsen, hvoraf den ændrede afmærkning fremgår. Ejerne skal have tilsvarende meddelelse.

Hvis ejerne ønsker skellets beliggenhed påvist på stedet, kan dette ske ved anbringelse af midlertidig afmærkning.

11.2.2. Dispensation fra afmærkningskrav

Geodatastyrelsen kan dispensere fra reglerne om afmærkning af skel, der registreres i matriklen, jf. bekendtgørelsens § 2.

Krav om afmærkning af skel vil normalt kunne fraviges i en række situationer, medmindre tungtvejende hensyn taler imod en dispensation. Disse situationer beskrives i det følgende.

Der kan bl.a. dispenseres fra afmærkning af bestående skel omkring et areal, der hverken er eller kan bebygges, herunder fælles friarealer, hvis skellet er ældre end 20 år. Det vil være en forudsætning for en dispensation, at ejendomsgrænsen er ændret som følge af grænsehævd, og at det ikke har været muligt at opnå erklæring om ejendomsberigtigelse fra naboejeren. Landinspektøren skal redegøre for årsagen til, at erklæringen ikke kunne opnås. Hvis der meddeles dispensation, skal det registrerede skel angives som blindt skel på målebladet, og brugsgrænsen på stedet skal også fremgå med en signatur på målebladet. Arealberegningen for den nye ejendom skal i denne situation ske til det registrerede skel efter bedst mulige beregningsmetode.

Der kan også dispenseres fra afmærkning af nye og bestående skel mod offentlige veje eller jernbaner, der grænser mod dyrkningsarealer, naturarealer eller lignende arealer, som anvendes ekstensivt. Det er en forudsætning for fravigelse af afmærkningskravet, at det tydeligt fremgår af målebladet, at de angivne forudsætninger er til stede. Det er også en forudsætning, at de pågældende skel markeres midlertidigt (fx rødtoppede træpæle). Kravet om indmåling af faste terrængenstande m.v. gælder fortsat. Udover ovenstående situationer kan der også meddeles dispensation fra krav om afmærkning, hvis en varig udnyttelse af arealet forhindrer en råden over skel. Det kan eksempelvis være tilfældet for skel mod en privat fællesvej, når skellet svarer til kørebanen. Vejarealet kan ikke bebygges, og anvendelse til vej skaber en tydelig brugsgrænse, hvor det vil være vanskeligt for de tilgrænsende ejere at disponere retsstridigt uden for de registrerede skel.

Der kan også meddeles dispensation fra afmærkningskravet, hvis afmærkningen vanskeliggør fælles vedligeholdelse og brug af tilgrænsende fælles friarealer eller andre rekreative arealer.

I andre tilfælde end de overfor beskrevne, kan der ved vurderingen af, om der kan meddeles dispensation fra afmærkningskravet, lægges vægt på følgende kriterier:

- a) Afmærkning vanskeliggjort, da tilgrænsende ejer ikke vil medvirke til ejendomsberigtigelse.
 - En dispensation vil blive betinget af, at det registrerede skel angives som blindt skel på målebladet, hvor signatur for brugsgrænsen samtidigt indtegnes. Landinspektøren skal redegøre for, at erklæring ikke kunne opnås.
- b) Brugsgrænsen fremgår tydeligt på stedet ved varige ikke-flytbare genstande, levende fælleshegn eller lignende, men situationen er ikke omfattet af § 27, stk. 6.
- c) Skellet har et forløb igennem et areal, hvor der ikke må foretages ændringer af tilstanden jf. NBL § 3, § 8, § 15, § 18. Hvis skellet danner grænse mod et af de nævnte arealer, taler det ikke afgørende for, at afmærkningskravet bør fraviges.

- d) Det er ikke muligt at lave en blivende afmærkning pga. jordbundens beskaffenhed (fx blød mose eller sand-terræn, hvor vind og vand flytter sandet jævnlige)
- e) En lav koncentration af aktivitet/arealudnyttelse mellem de tilgrænsende ejendomme gør risikoen for skeltvister og tvistigheder om råden over skel mindre nærliggende.

At et bestående skel er yngre end 20 år tillægges ikke vægt ved vurdering af, om der kan dispenseres fra afmærkningskravet.

11.2.3. Godkendte skelmærker

Skelmærker til afmærkning af skel skal være godkendt af Geodatastyrelsen, jf. § 27, stk. 5. Skelmærker skal have en varig, stabil udformning og være genkendelige som skelmærker.

Følgende skelmærker er godkendt af Geodatastyrelsen til afmærkning af skel, når mærket er forsynet med ordet "Skel" og en krone:

- 1) Armerede betonpæle. Mindste dimension: 6 x 6 x 60 cm.
- 2) Betonblokke. Mindste dimension: 12 x 12 x 50 cm. Blokken skal være forsynet med et cirkulært hul til markering af skelpunktet.
- 3) Jernrør. Mindste længde: 80 cm, mindste lysning: 2 cm, mindste godstykkelse: 2,5 mm.
- 4) Træpæle af eg, lærk eller trykimprægneret fyr. Mindste dimension: 8 x 8 x 80 cm. Sådanne pæle må kun anvendes i klit- og mosearealer.
- 5) Bolt eller plade med skeltegn. Disse mærker anvendes, når et skel går over større jordfaste sten, gennem mur el.lign.
- 6) Rød-hvid skelmærke (kort skelpæl) med modhager. Mindste længde: 40 cm, mindste diameter: 20 mm med en kerne af min. 15 mm stål.

Angivelse af ordet "Skel" og en krone kan enten ske på selve skelmærket eller på en metalbolt eller metalplade, der fastgøres på mærket.

Andre former for skelafmærkning kan anvendes, hvis de forinden er godkendt af Geodatastyrelsen. DSB og Banedanmark har fx tilladelse til at anvende skinnestykker til afmærkning af skel. Det er en betingelse for tilladelsen, at skinnestykkerne er 70 cm lange og anbringes på banearealet, så midten af skinnestykkets bund betegner skelpunktet. I Københavns Kommune kan skel være afmærket med skelmærker, hvor byvåbnet er præget på metalpladerne, hvis afmærkningen er foretaget i den periode, hvor Københavns Kommune var matrikelmyndighed.

En oversigt med fotos af godkendte skelmærker kan findes på gst.dk.

11.3. Indmåling

Skel, der registreres i matriklen, skal være fastlagt ved mål, hvilket fremgår af bekendtgørelsens § 28, stk. 1.

Derudover indeholder § 28, stk. 1, krav om, at skellene om et offentligt vejareal, der udskilles i matriklen, skal være fastlagt ved mål. Det omfatter også bestående skel, registreret i matriklen, der danner grænse mod et offentligt vejareal, som udskilles. Hvis et sådant skel ikke tidligere er fastlagt ved mål, skal det ske i forbindelse med vejudskillelsen. Kravet er begrundet i de særlige regler om, at der ikke kan vindes hævd mod en udskilt offentlig vej, jf. vejledningens afsnit 2.2.3.

Ved indmåling af skel, der skal registreres i matriklen, skal målingen være så omfattende, at skellet kan indlægges på matrikelkortet og genafsættes ud fra målene, jf. § 28, stk. 1.

Et skelpunkt, der afmærkes, skal være fastlagt ved mål. Hvis skelpunktet ikke tidligere har været fastlagt ved mål, skal det indmåles, og landinspektøren skal sørge for at indberette oplysninger om målingen og afmærkningen til Geodatastyrelsen, jf. § 28, stk. 2. Se også afsnit 11.1.

Skelmålingen skal udover indmåling af skel også omfatte fikspunkter, hegn, bygninger og andre terrængenstande af varig karakter nær det skel, der indmåles, jf. § 28, stk. 3. Det omfatter bl.a. bygningshjørner samt andre veldefinerede og varige punkter, der kan anvendes til genafsætning af skellet.

Kravet om fastlæggelse af skel ved mål gælder ikke for skel i søer og skel i vandløb, jf. § 28, stk. 4. Baggrunden herfor er, at en ejendomsgrænse i ferske vande ofte er vanskelig at fastslå, og dens indmåling er normalt uden praktisk betydning. I stedet kan grænsen mellem land og vand fastlægges ved søer (ved almindelig sommervandstand), jf. bekendtgørelsens § 28, stk. 4, nr. 1. Ved vandløb med en bredde af 3 m og derover fastlægges den øverste kant af skråningen mod vandløbet i stedet for ejendomsgrænsen, jf. § 28, stk. 4, nr. 2. Ved vandløb med en bredde under 3 m fastlægges vandløbets midtlinje (ejendomsgrænsen).

Måling til grænser mod søer og vandløb kan eventuelt erstattes af en konstruktion eller fastlægges ud fra et ortofoto. Dette er baggrunden for anvendelsen af udtrykket "er fastlagt" i bekendtgørelsens § 28, stk. 4, nr. 1-3.

Ejendomsgrænsen mod søterritoriet er linjen for højeste daglige vandstand, når der er tale om en labil grænse (se også afsnit 2.2.2.). Det er derfor denne grænse, der skal fastlægges ved mål og fremgå med koordinater på målebladet. Grænsen kan også fastlægges ved anvendelse af ortofotos, jf. § 28, stk. 5, men stadig med krav om, at skelpunkter i den labile grænse fremgår med koordinater på målebladet. Hvis et ortofoto er anvendt til at fastlægge en labil grænse mod søterritoriet, skal denne oplysning fremgå af målebladet med information om det anvendte ortofoto, fx GeoDanmark Ortofoto 2022. Det nyeste tilgængelige ortofoto skal altid anvendes.

Eventuel fastlæggelse af sideskel i et umatrikuleret tilvækstareal skal ske efter de almindelige regler for afsætning af skel.

11.4. Tilknytning til referencenettet

Alle skel, der registreres i matriklen, skal være tilknyttet referencenettet. Det fremgår af bekendtgørelsens § 29, stk. 1.

Tilknytningen til referencenettet kan ske ved GPS-/GNSS-måling fra en godkendt RTK-tjeneste, der opfylder standarder og normer fastsat af Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur, jf. § 29, stk. 2, nr. 1. Det er med til at sikre, at GPS-/GNSS-målinger fra en RTK-tjeneste har en god nøjagtighed og kan anvendes i forbindelse med matrikulære arbejder. Kravene til at være godkendt som registreret udbyder af en RTK-tjeneste fremgår af vejledning om RTK-tjenester. På nuværende tidspunkt findes der to registrerede udbydere af RTK-tjenester i Danmark, hvilket er GPSnet.dk og Leica SmartNet Danmark.

Tilknytningen til referencenettet kan også ske ved GPS-/GNSS-måling med direkte tilknytning til fikspunkter i REFDB- eller 10 km-nettet fra Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur, jf. § 29, stk. 2, nr. 2. Det er

dermed GPS-/GNSS-måling uden tilknytning til en RTK-tjeneste, hvilket forudsætter opstilling af en GPS-/GNSS-modtager (master) for at målingen kan opnå den nødvendige nøjagtighed.

Derudover kan skel tilknyttes referencenettet ved indmåling af eksisterende eller nye skelpunkter i kvalitetsklasse 1, hvis de ligger inden for en afstand af 1500 m fra skelmålingen, jf. § 29, stk. 2, nr. 3. Det er dermed ikke en GPS-/GNSS-måling, men de indmålte punkter tilknyttes referencenettet ved en transformation af koordinater over mindst tre indmålte fikspunkter eller skelpunkter i REFDK- eller 10 km-nettet eller i kvalitetsklasse 1.

Endelig kan skel, der registreres i matriklen, tilknyttes referencenettet ved, at skelmålingen har tilknytning til eksisterende fikspunkter, der som minimum skal være i kvalitetsklasse 2, jf. § 29, stk. 2, nr. 4. Her er det også en forudsætning, at skelmålingen skal ligge inden for en afstand af 1500 m fra fikspunkterne.

12. Indlægning af skelpunkter i matrikelkortet

Matrikelkortet blev omlagt til et digitalt og sammenhængende kortværk i perioden 1987-1997.

Omlægningen medførte en generel forbedring af matrikelkortets nøjagtighed, men der forekommer fortsat lokale unøjagtigheder og vridninger i de områder, hvor kortet er tilvejebragt ved digitalisering af analoge matrikelkort.

Derfor er det vigtigt at være opmærksom på, at koordinater til et skelpunkt i matrikelkortet ikke kan tages som udtryk for skelpunktets præcise beliggenhed på stedet. Koordinater til et skelpunkt, der er indlagt i matrikelkortet ved digitalisering af analoge matrikelkort, har ikke en større nøjagtighed end det, der svarer til punktets beliggenhed i det analoge kort. Nøjagtigheden afhænger således af det grundmateriale, der har været anvendt ved digitalisering og indlægning i matrikelkortet.

Matrikelkortet indeholder oplysninger om det grundmateriale, der er anvendt ved digitaliseringen af de enkelte skelpunkter og skellinjer, se mere herom i afsnit 12.1.2. Derudover er alle skelpunkter i matrikelkortet senere blevet anført med en kvalitetsklasse, der angiver den forventede absolutte nøjagtighed for hvert enkelt skelpunkt, se afsnit 12.1.1.

Matrikelkortets nøjagtighed forbedres løbende i specifikke område i forbindelse med registrering af matrikulære forandringer samt ved udarbejdelse af kortforbedringer.

Når skel registreres i matriklen, skal de indlægges i matrikelkortet på baggrund af den skelmåling, der er krav om i bekendtgørelsens § 28, stk. 1. Det fremgår af bekendtgørelsens § 30, stk. 5. Samtidig gælder det for skel, der registreres i matriklen, at de skal være tilknyttet referencenettet, jf. bekendtgørelsens § 29. Når en skelmåling skal indlægges i matrikelkortet kan det være nødvendigt at foretage en kortforbedring i form af korttilpasning eller kortopretning af skelpunkter og skellinjer i matrikelkortet omkring skelmålingen. Det sker for at få skelmålingen og matrikelkortets visning til at passe sammen uden at skabe deformation af matrikelkortet. Se mere herom i afsnit 12.3 om kortforbedringer.

Der kan i øvrigt henvises til vejledning om matrikelkortet og dets ajourføring, som indeholder yderligere vejledning i relation til bl.a. indlægning af skelpunkter i matrikelkortet.

12.1. Skelpunkter og skellinjer i matrikelkortet

12.1.1. Kvalitetsklasser for skelpunkter

Det er et krav, at skelpunkter, der registreres i matriklen, skal være angivet med en kvalitetsklasse. Det fremgår af bekendtgørelsens § 30, stk. 1. Alle skelpunkter i matrikelkortet er således registreret med kvalitetsklasse 1, 2 eller 3.

Kvalitetsklassen angiver som udgangspunkt den måde, hvorpå et skelpunkt i matrikelkortet er tilknyttet referencenettet. Kvalitetsklassen kan dermed også indikere, hvilken absolut nøjagtighed, der kan forventes for et skelpunkt i matrikelkortet. Generelt gælder det, at skelpunkter indlagt i matrikelkortet med kvalitetsklasse 1, kan forventes at have en bedre absolut nøjagtighed end skelpunkter med kvalitetsklasse 2. På tilsvarende vis kan skelpunkter med kvalitetsklasse 2 forventes at have en bedre absolut nøjagtighed i matrikelkortet end skelpunkter med kvalitetsklasse 3.

Der skal være overensstemmelse mellem skelpunkternes kvalitetsklasser i en matrikulær sag, som de fremgår af målebladet og data til ajourføring af matrikelkortet (indlægningsfilen). Eksempelvis skal skelpunkter indlægges i matrikelkortet med kvalitetsklasse 1, hvis de ifølge målebladet er tilknyttet

referencenettet med GPS-/GNSS-måling fra en godkendt positioneringstjeneste. Det gælder dog ikke skelpunkter, der ligger i labile grænser (midtlinje i vandløb, kystlinje eller i en søgrænse for en sø, der tilhører bredejerne), da de altid skal indlægges i matrikelkortet med kvalitetsklasse 3. Skel mod en sø i særskilt eje udgør ikke en søgrænse, men et almindeligt ejendomsskel, og skelpunkternes kvalitetsklasse afhænger derfor af, hvordan de er indmålt og tilknyttet referencenettet.

Definitionen af de enkelte kvalitetsklasser fremgår af bekendtgørelsens § 30, stk. 2-4. Kvalitetsklasserne beskrives også kort nedenfor, og mere uddybende i vejledning om matrikelkortet og dets ajourføring, afsnit 3.1.

Kvalitetsklasse 1

Skelpunkter i kvalitetsklasse 1 er indlagt i matrikelkortet med den højeste absolutte nøjagtighed, som forventes at være bedre end 10 cm. Disse skelpunkter er ofte indlagt i matrikelkortet med koordinater målt direkte i referencenettet ved en GNSS-måling, herunder fra en RTK-tjeneste eller ved direkte tilknytning til REFDK- eller 10 km-nettet. Derudover omfatter kvalitetsklasse 1 også skelpunkter i matrikelkortet, hvor koordinaterne er bestemt ved en kvalificeret konform transformation uden målestoksændring over mindst 3 punkter i kvalitetsklasse 1.

Et skelpunkt med kvalitetsklasse 1 må som hovedregel antages at være indlagt med høj absolut nøjagtighed i matrikelkortet. Derfor vil det som udgangspunkt ikke være muligt at foretage en større flytning af et skelpunkt i matrikelkortet, der er indlagt med kvalitetsklasse 1. Hvis et skelpunkt, der er indlagt i matrikelkortet med kvalitetsklasse 1, ønskes flyttet med mere end 10 cm, skal der redegøres for årsagen til denne flytning.

Kvalitetsklasse 2

Skelpunkter indlagt i matrikelkortet med kvalitetsklasse 2 har den næstbedste absolutte nøjagtighed (forventet bedre end 50 cm). Skelpunkter i kvalitetsklasse 2 er også bestemt i forhold til referencenettet, men omfatter ikke de skelpunkter, der er bestemt med kvalitetsklasse 1. Det fremgår af bekendtgørelsens § 30, stk. 3.

Skelpunkter indlagt i matrikelkortet med kvalitetsklasse 2 vil overvejende udgøre skelmålinger, der er tilknyttet referencenettet ved fikspunkter i System34. Den relative nøjagtighed for skelpunkter i matrikelkortet med kvalitetsklasse 2 vil ofte være god, men der kan forekomme forskydninger eller drejninger. Den absolutte nøjagtighed forventes derfor at være bedre end 50 cm.

Kvalitetsklasse 3

Skelpunkter indlagt i matrikelkortet med kvalitetsklasse 3 har den største variation i forhold til absolut nøjagtighed i matrikelkortet. Skelpunkter i kvalitetsklasse 3 udgør skelpunkter, der ikke er omfattet af kvalitetsklasse 1 eller 2, jf. bekendtgørelsens § 30, stk. 4. Det kan ofte være skelpunkter, der er digitaliseret fra analoge matrikelkort, men det kan også udgøre skelpunkter, der er indlagt relativt uden tilknytning til referencenettet.

Derudover er skelpunkter i labile grænser også omfattet af kvalitetsklasse 3, jf. bekendtgørelsens § 30, stk. 4. Det betyder, at skelpunkter i kystlinjen, i midtlinje i vandløb eller i en søgrænse for en sø, der tilhører

bredejerne, altid skal indlægges i matrikelkortet med kvalitetsklasse 3. Dette gælder uanset, om disse skelpunkter er tilknyttet referencenettet på en måde, der opfylder betingelserne for kvalitetsklasse 1 eller 2.

12.1.2. Indlægning og produktionsmetode

Alle skelpunkter og skellinjer i matrikelkortet har tilknyttet oplysninger om det grundmateriale, der er anvendt ved indlægningen i matrikelkortet (produktionsmetode og indlægningstype). Disse oplysninger kan også give en indikation af, hvilken absolut nøjagtighed, der kan forventes til skelpunkter eller skellinjer i matrikelkortet. Produktionsmetoden for en skellinje kan være relevant at se nærmere på, hvis skellinjen ligger mellem to skelpunkter, der er indlagt i matrikelkortet med kvalitetsklasse 3. Produktionsmetoden for skellinjen kan eksempelvis angive, om skellinjen er indlagt i matrikelkortet ved digitalisering af ø-kort eller et rammekort.

Nedenfor følger en oversigt over koder for produktionsmetode anvendt ved indlægning af skelpunkter og skellinjer i matrikelkortet.

Kode i matrikelkortet	Grundmateriale for indlægning i matrikelkortet	Kvalitetsklasse for skelpunkter
MI	Måleblad (indtastet) Målingen fra et måleblad er indtastet eller indlagt direkte i matrikelkortet i forhold til referencenettet.	1 eller 2
MD	Måleblad (digitaliseret)	2
RS	Digitalisering af et rammekort i målforhold 1:500 til 1:2000	3
RL	Digitalisering af et rammekort i målforhold større end 1:2000	3
SK	Digitalisering af et skelkort eller en konstruktion	3
MK	Digitalisering af ø-kort	3
UK	Ukendt oprindelse	3

12.1.3. Skeltyper og skelhierarki

Ved indlægning af en skelmåling i matrikelkortet skal der vælges de korrekte skeltyper for de pågældende skellinjer, fx *jernbaneskel*, *kystlinje* eller *almindeligt ejendomsskel*. Der kan kun vælges én skeltype til indlægning i matrikelkortet, selvom en skellinje kan være omfattet af flere forskellige skeltyper. Hvis en skellinje er omfattet af flere skeltyper, skal der vælges den højest prioriterede skeltype fra følgende skelhierarki:

1. Midtlinje i vandløb
2. Skel for veje og gadejord (omfatter bl.a. udskilt offentlig vej og privat fællesvej i skel)
3. Jernbaneskel

4. Almindelige ejendomsskel
(omfatter bl.a. også skel mod: dige, drift, dæmning, grus-, ler- eller sandgrav, kanal, kirkegård, sø i særskilt eje, søterritoriet i havne med kajkant)
5. Kystlinje
6. Søgrænse (signaturgrænse – udgør ikke skel)

Se også afsnit 6.4. i vejledning om matrikelkortet og dets ajourføring.

12.2. Kortforbedringer

Begrebet *kortforbedring* udgør en fællesbetegnelse for de forbedringer i matrikelkortet, der foretages ved *kortopretning* eller *korttilpasning*.

En kortforbedring kan karakteriseres som en teknisk ændring i henhold til udstykningslovens § 31. Ved en kortforbedring sker der ingen ændring af registrerede ejendomsgrænser eller i de berørte ejendommers retsforhold. Der sker udelukkende en grafisk tilpasning eller opretning af skellinjer og skelpunkter i matrikelkortet. Ved en kortforbedring skal landinspektøren derfor også sikre sig, at den ændrede beliggenhed af skelpunkter og skellinjer i matrikelkortet udelukkende skyldes unøjagtigheder i matrikelkortet og således ikke udgør forhold, der skal ordnes ved ejendomsberigtigelse eller arealoverførsel.

Kortforbedringer har til formål at forbedre den absolutte nøjagtighed i matrikelkortet uden at forringe den relative nøjagtighed. Samtidig kan kortforbedringer være nødvendige i forbindelse med indlægning af en ny skelmåling i matrikelkortet for at tilpasse eksisterende og omkringliggende skellinjer til den nye skelmåling. Det fremgår af bekendtgørelsens § 30, stk. 6. Det kan også forekomme ved indlægning af en tidligere registreret skelmåling, som ikke er indlagt i matrikelkortet på baggrund af målebladets oplysninger. Det skal dog sikres, at der ikke sker deformation af matrikelkortet ved en kortforbedring, så det giver et misvisende udtryk af den ejendomsretlige situation på stedet.

Bekendtgørelsens § 30, stk. 7, omhandler en situation med indlægning af en ældre skelmåling, der ikke er tilknyttet referencenettet, eller hvor der ved indlægning viser sig at være væsentlig eller systematisk uoverensstemmelse mellem skelmålingen og indmålte skelpunkter i matrikelkortet, og hvor der ikke udføres en kortforbedring. Det fremgår § 30, stk. 7, at de nye skel da kan indlægges i matrikelkortet i forhold til nærliggende skelpunkter. Reglen forventes dog kun sjældent anvendt, da der er krav om, at alle skel, der registreres i matriklen, skal være tilknyttet referencenettet, jf. bekendtgørelsens § 29, stk. 1.

I en matrikulær sag skal eventuelle kortforbedringer foretages før matrikulære forandringer. En kortforbedring er ikke en matrikulær forandring, og den vises derfor uden ændringsmarkeringer på ændringskortet. En kortforbedring kræver heller ikke udarbejdelse af et nyt måleblad, hvis sagen udelukkende omhandler kortforbedring. Det kan eksempelvis være en kortforbedring, hvor indlægningen af skelpunkter og skellinjer i matrikelkortet forbedres på baggrund af oplysninger fra måleblade i matriklens arkiv. Men ofte indgår kortforbedringer i sager med matrikulære forandringer, hvor der er krav om udarbejdelse af et måleblad.

Arealstørrelser registreret i matriklen ændres ikke ved en kortforbedring. Hvis et registreret areal ønskes ændret, skal det ske ved en nyberegning af arealet.

Skelpunkter i kvalitetsklasse 1 og 2 må som udgangspunkt ikke flyttes i matrikelkortet ved kortforbedring. Flytning af skelpunkter i kvalitetsklasse 1 eller 2 må kun ske, hvis der foreligger en nyere systemrelateret måling, hvor de pågældende punkter er målsat på et nyt måleblad, eller ved en samlet transformation af ældre målinger.

Skelpunkter i kvalitetsklasse 3 kan flyttes i matrikelkortet ved kortforbedring, hvilket kan være ved en udokumenteret kortforbedring eller dokumenteret kortforbedring.

Medfører en kortforbedring betydelige ændringer i matrikelkortet, skal der medsendes en kort redegørelse for kortforbedringen. Det sikrer dokumentation i sagen for de pågældende ændringer, samt en hurtigere sagsbehandling. Redegørelsen skal indeholde oplysninger om det materiale, der ligger til grund for kortforbedringen, fx med henvisning til måleblade i matriklens arkiv. Hvis støttemateriale som ortofoto, tekniske kort eller historiske matrikelkort er anvendt til forbedring af skelpunkter i kvalitetsklasse 3, skal der redegøres for støttematerialets anvendelse over for Geodatastyrelsen, jf. afsnit 5.3 og 5.4 i vejledning om matrikelkortet og dets ajourføring.

Kortforbedringer kan foretages uden samtykke fra ejerne af de ejendomme, som bliver berørt af kortforbedringerne. Geodatastyrelsen kan også foretage kortforbedringer.

13. Referencenettet

Det matrikulære referencesystem er UTM32/ETRS89, hvilket fremgår af bekendtgørelsens § 31, stk. 1. Det blev indført som matrikulært referencesystem i 2008, hvor det afløste System 34. Matrikelkortet for hele landet er dermed bestemt i UTM32/ETRS89. Det betyder også, at ændringer til matrikelkortet, der udarbejdes i matrikulære sager, skal være i UTM32/ETRS89.

Referencenettet består af et net af faste og afmærkede fikspunkter samt GNSS-stationer, som alle findes med koordinater i Danmarks Fikspunktregister, der administreres af Klimadatastyrelsen. Det omfatter bl.a. fikspunkter i REFDK- og 10 km-nettet samt GI- og MV-fikspunkter. Klimadatastyrelsen er myndighed i forhold til det nationale referencenet og tilgængeliggør fikspunktoplysninger via dens udstillingsplatforme.

13.1. Tilknytning til referencenettet

Alle skel, der registreres i matriklen, skal være tilknyttet referencenettet. Det skal bl.a. sikre, at skelpunkter kan reableres, og at der løbende kan ske forbedring af matrikelkortet i forbindelse med matrikulære sager. Tilknytningen til referencenettet skal ske på en af de måder, der er angivet i bekendtgørelsens § 29, stk. 2, og som nærmere er beskrevet i vejledningens afsnit 11.4.

Tilknytningen til referencenettet kan ske ved GNSS-måling fra en godkendt og registreret GNSS-positioneringstjeneste. En GNSS-positioneringstjeneste skal være registreret af Klimadatastyrelsen, før den kan anvendes til matrikulær måling. Fra den 1. juli 2024 sker registreringen i henhold til bekendtgørelse om registrering af GNSS-positioneringstjenester. Bekendtgørelsen fastsætter bl.a. nøjagtighedskrav til en positioneringstjeneste, som kan registreres til nøjagtighedsklasse A (1 cm i planen), B (2 cm i planen) eller C (2,5 cm i planen). Nøjagtighedsklasse C er tilstrækkelig til matrikulær måling.

Tilknytningen til referencenettet kan også ske med GNSS-måling med en direkte tilknytning til fysiske fikspunkter i REFDK- eller 10 km-nettet.

Udover ovenstående er det også muligt at foretage tilknytning til referencenettet ved måling til eksisterende eller nye skelpunkter i kvalitetsklasse 1, eller ved tilknytning til fikspunkter, som minimum er i kvalitetsklasse 2. Der gælder dog et afstandskrav i disse situationer, idet skelmålingen skal ligge inden for en afstand af 1500 m de fikspunkter eller skelpunkter, der sker tilknytning til.

Det skal fremgå af målebladet i en matrikulær sag, hvordan målingen er tilknyttet referencenettet. Hvis tilknytningen er foretaget ved GNSS-måling fra en godkendt positioneringstjeneste, skal navnet på tjenesten være angivet på målebladet. Er målingens tilknytning til referencenettet foretaget på baggrund af fikspunkter, så skal de pågældende fikspunkter fremgå af koordinatlisten med deres fulde fikspunktnumre.

Der findes ikke længere krav om etablering af nye fikspunkter i forbindelse med indmåling af skel. Det er dog stadig muligt at foretage tilknytning til referencenettet til eksisterende GI- og MV-fikspunkter.

13.2. Kvalitetsklasser for skelpunkter i matrikelkortet

Alle skelpunkter i matrikelkortet har en kvalitetsklasse 1, 2 eller 3, der angiver, hvordan punkterne er tilknyttet referencenettet. Der skal således være angivet en kvalitetsklasse for alle skelpunkter, der registreres i matriklen, jf. bekendtgørelsens § 30, stk. 1.

Et skelpunkts kvalitetsklasse angiver samtidig en forventet absolut nøjagtighed, som punktet er indlagt med i matrikelkortet. Skelpunkter i kvalitetsklasse 1 har den højeste absolutte nøjagtighed (forventet bedre end 10 cm), da de er indlagt i matrikelkortet med koordinater målt direkte i referencenettet ved GNSS-måling eller med koordinater bestemt ved transformation over punkter i kvalitetsklasse 1. Skelpunkter i kvalitetsklasse 2 har den næstbedste absolutte nøjagtighed (forventet bedre end 50 cm), mens skelpunkter i kvalitetsklasse 3 kan forventes at have en mere varieret absolut nøjagtighed (forventet bedre end 5 m).

Se mere herom i kapitel 3 i vejledning om matrikelkortet og dets ajourføring.

13.3. Indberetning om tabtgået eller flyttet fikspunktafmærkning

Landinspektøren er forpligtiget til at foretage en indberetning, hvis det konstateres, at en fikspunktafmærkning er bortkommet eller blevet flyttet. Det fremgår af bekendtgørelsens § 31, stk. 2. Indberetningen skal sendes til Klimadatastyrelsen (grf@kds.dk), som herefter vil melde fikspunktet for tabtgået i Danmarks Fikspunktregister.

14. Arealberegning

Reglerne for arealberegning er fastsat i bekendtgørelsens §§ 32-34. Formålet med reglerne er at sikre, at matriklens arealangivelser ajourføres og forbedres i forbindelse med matrikulære forandringer.

Matriklen indeholder oplysning om arealstørrelsen for alle matrikelnumre samt for udskilte offentlige vejarealer, der er registreret med vejlitra. Derudover er der registreret arealstørrelser for veje optaget på matrikelkortet, samt for arealer omfattet af fredskovspligt, strandbeskyttelse eller klitfredning. Hvis en ejendomsgrænse er beliggende i en sø eller i et vandløb, kan det angives, om vandarealet er medregnet eller ikke er medregnet i det angivne areal for et matrikelnummer.

Matriklens arealer er de arealstørrelser, der er registreret i matrikelregistret. Et areal i matrikelregistret kan afvige fra det geometriske areal, der kan beregnes ud fra matrikelkortet, men det er arealet i matrikelregistret, der er gældende.

Arealangivelserne i matriklen er af meget forskellig kvalitet. Tidligere blev de fleste arealstørrelser beregnet på grundlag af matrikelkortet, men efterhånden som kravene til indmåling af nye skel er blevet skærpet, kan arealer i større omfang beregnes med bedre nøjagtigheder på grundlag af konstruktion eller efter mål. Nøjagtigheden af matriklens arealangivelser er således løbende blevet forbedret. I byområder vil arealstørrelsen af matrikelnumre fremkommet i nyere tid ved udstykning m.v., som regel være beregnet efter mål, mens arealstørrelsen af matrikelnumre i landbrugsområder m.v. oftest er beregnet efter kortet.

Alle arealer i matriklen skal beregnes på ellipsoiden ETRS89 eller i et lokalt system. Hvis et areal er beregnet på grundlag af koordinater i UTM, skal det korrigeres for koordinatsystemets deformation. Det fremgår af bekendtgørelsens § 32, stk. 2. Alle arealstørrelser i matriklen angives i hele kvadratmeter (m²).

14.1. Krav om arealberegning

En hovedregel er, at der skal foretages en arealberegning, når et matrikelnummer fremkommer eller ændres ved en matrikulær forandring. Det fremgår af bekendtgørelsen § 32, stk. 1. Arealberegningen skal udføres på en måde, så det foreliggende materiale udnyttes bedst muligt. Eksempelvis skal et areal beregnes efter mål, hvis det er muligt ud fra registrerede eller nye måloplysninger til skellene. Se også afsnit 14.3.

Kravet om at foretage en arealberegning er ikke udtryk for, at restarealet af et matrikelnummer altid skal nyberegnes. Det vil i de fleste tilfælde være tilstrækkeligt at beregne restarealet af et matrikelnummer ved at fratrække størrelsen af det eller de arealer, der fraskilles. Hvis et matrikelnummer i tidens løb er forandret mange gange, kan der være opsummeret fejl på restarealet. Derfor skal restarealet af et matrikelnummer nyberegnes, hvis mere end halvdelen af det registrerede areal bliver fraskilt i en matrikulær sag. Det fremgår af bekendtgørelsens § 32, stk. 4. Kravet gælder uanset årsagen til, at arealet fraskilles. Undtagelsen i § 34, stk. 1, 2. pkt., for at foretage og indberette et nyberegnet areal, finder ikke anvendelse i denne situation.

14.2. Arealberegningsmetode / beregningsgrundlag

Der er anført et beregningsgrundlag – også kaldet en arealberegningsmetode – i matriklen for alle matrikelnumre samt for alle veje registreret med litra. Arealberegningsmetoden angiver hvilket grundlag,

der har været anvendt til at beregne arealet. Det kan dermed også sige noget om den forventede nøjagtighed af arealberegningen.

En arealberegning kan foretages på grundlag af følgende tre måder:

- (o): Areal beregnet efter mål/opmåling
- (s): Areal beregnet efter konstruktion
- (k): Areal beregnet efter kortet (matrikelkortet)

Et areal beregnet efter mål - et (o)-areal - har den største nøjagtighed, da arealberegningen er foretaget på baggrund af mål til skelpunkter i en matrikulær sag. Det kan enten være mål i form af registrerede mål til skelpunkter fra måleblade i matriklens arkiv eller mål til nye skel, der ønskes registreret i en matrikulær sag.

Et areal beregnet efter konstruktion - et (s)-areal - har den næstbedste nøjagtighed, da det er beregnet på grundlag af en konstruktion i større målforhold på 1:500 eller 1:1000, og både kan bestå af mål til skelpunkter og skelpunkter fra matrikelkortet.

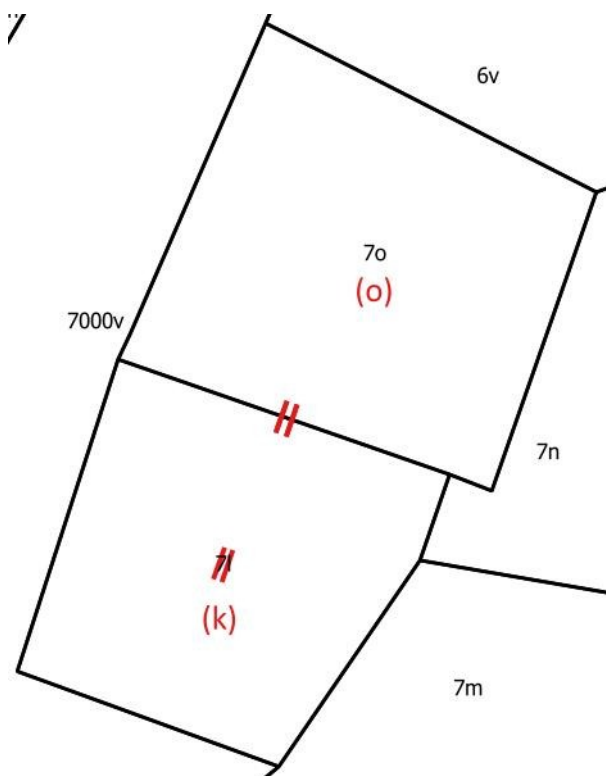
Et areal beregnet efter matrikelkortet - (k)-areal - har den lavest rangerede nøjagtighed, da arealet er beregnet ud fra skelpunkters beliggenhed i matrikelkortet. Eventuelle unøjagtigheder i matrikelkortet, der kan stamme fra de analoge matrikelkort eller digitaliseringen heraf, kan dermed have indflydelse på arealets nøjagtighed. I de analoge matrikelkort var målforholdet typisk 1:4000, evt. 1:2000.

Beregningsgrundlaget for en arealberegning skal altid fremgå af skematisk redegørelse og være angivet for både matrikelnumre samt for delarealer, der indgår i en matrikulær sag. Det fremgår af bekendtgørelsens § 39, stk. 3, nr. 4.

En anden hovedregel er, at arealberegningsmetoden for et matrikelnummer ikke må forringes ved en matrikulær forandring. Arealberegningsmetoden for et nyt matrikelnummer, eller et matrikelnummer, der modtager eller afgiver areal, må derfor ikke være dårligere end arealberegningsmetoden før forandringen. Det fremgår af bekendtgørelsens § 32, stk. 3. Eksempelvis skal et areal beregnes efter mål, hvis det overføres til et matrikelnummer, der har et areal beregnet efter mål.

En undtagelse fra kravet om, at arealberegningsmetoden ikke må forringes, gælder ved inddragelse af et matrikelnummer under et andet matrikelnummer. Undtagelsen omfatter også arealoverførsel af et helt matrikelnummer til et tilgrænsende matrikelnummer, hvor det ene matrikelnummer udgår. Det fremgår af bekendtgørelsens § 32, stk. 3, 2. pkt. Derudover er inddragelse af et matrikelnummer i forbindelse med sammenlægning af tilgrænsende ejendomme også omfattet af undtagelsen. Arealberegningsmetoden for et matrikelnummer må i disse situationer være dårligere end den var før inddragelsen. Undtagelsen i § 32, stk. 3, 2. pkt. har dermed forrang i forhold til kravet om arealberegning efter mål i § 32, stk. 6. Se også eksemplet i figur 14.1.

Undtagelsen gælder også for tilgrænsende vejlitra, hvor det ene litra udgår som følge af en matrikulær forandring.



Figur 14.1: Matrikelnummer 7l arealoverføres og inddrages under matrikelnummer 7o. Arealet for matrikelnummer 7l er beregnet efter kortet, og arealet for matrikelnummer 7o er beregnet efter opmåling. Arealberegningssmetoden for matrikelnummer 7o kan forringes, da der sker inddragelse og arealoverførsel af et helt matrikelnummer til et tilgrænsende matrikelnummer, jf. § 32, stk. 3, 2. pkt.

14.3. Krav om arealberegning efter mål

Et areal skal i visse tilfælde være beregnet efter mål. En nøjagtig arealberegning er af størst betydning for ejendomme, der har en høj grundværdi. Dette er baggrunden for, at arealberegningen for visse arealer skal ske på grundlag af opmåling. Kravet medfører, at der skal ske fuldstændig opmåling i den udstrækning, at skellene ikke tidligere er fastlagt ved mål.

Krav om arealberegning efter mål kan være en følge af reglen om, at det foreliggende materiale skal udnyttes bedst muligt, når et matrikelnummer opstår eller ændres i forbindelse med en matrikulær forandring, jf. bekendtgørelsens § 32, stk. 1. Et areal skal derfor beregnes efter mål, hvis det er muligt.

Krav om arealberegning efter mål kan også være en følge af, at arealberegningssmetoden ikke må forringes for et matrikelnummer, der tilføres eller fraskilles areal. Et areal skal dermed beregnes efter mål, hvis det tilføres eller fraskilles et matrikelnummer med en arealberegningssmetode beregnet efter mål.

Derudover er der krav om, at et areal skal beregnes efter mål, hvis det er omfattet af krav om afmærkning af ejendomsgrænser i henhold til bekendtgørelsens § 27, stk. 3. Det fremgår af bekendtgørelsens § 32, stk. 6, 1. pkt. Afmærkningskravet i § 27, stk. 3, gælder for et matrikelnummer under en ny samlet fast ejendom, men det afhænger af, om matrikelnummeret er beliggende i byzone, sommerhusområde eller landzone.

Når et matrikelnummer under en ny samlet fast ejendom er helt eller delvist beliggende i byzone eller et sommerhusområde, skal ejendomsgrænserne omkring hele matrikelnummeret afmærkes, og arealet af

matrikelnummeret skal beregnes efter mål, jf. bekendtgørelsens § 27, stk. 3, nr. 1. Undtaget fra kravet om afmærkning og arealberegning efter mål er matrikelnumre under en ny samlet fast ejendom, der skal være et offentligt ejet park- eller naturområde. Det følger af, at en ny ejendom med denne anvendelse er undtaget fra krav om afmærkning.

Arealet af et matrikelnummer beliggende i landzone skal også beregnes efter mål, hvis det er omfattet af krav om afmærkning, jf. bekendtgørelsens § 27, stk. 3, nr. 2. Det forekommer, når et matrikelnummer under en ny samlet fast ejendom anvendes eller skal anvendes til bebyggelse, råstofindvinding eller deponi og oplag af affald eller andre materialer.

Overførsel af et areal kan også være omfattet af krav om, at arealets størrelse skal beregnes efter mål. Det fremgår af bekendtgørelsens § 32, stk. 6, 2.-3. pkt. Det afgørende er, om arealet overføres til et matrikelnummer, der ville være omfattet af krav om afmærkning af alle ejendomsgrænser, jf. bekendtgørelsens § 27, stk. 3, hvis det i stedet blev udstykket eller matrikuleret. Det overførte areal skal i disse tilfælde beregnes efter mål. Et areal skal beregnes efter mål, hvis det overføres til et matrikelnummer, der er beliggende helt eller delvist i byzone eller i et sommerhusområde.

Nedenfor ses en oversigt med krav til arealberegningss metode ved forskellige matrikulære forandringer.

Krav til arealberegningss metode (omfatter ikke restarealer)	Areal beliggende i:	
	Byzone/sommerhusområde	Landzone
Udstykning	(o) ¹⁾ (§ 32, stk. 6)	(o) ²⁾ , (s) el. (k) (§ 32, stk. 3, 1. pkt.)
Matrikulering	(o) ¹⁾ (§ 32, stk. 6)	(o) ²⁾ , (s) el. (k) (§ 32, stk. 3, 1. pkt.)
Arealoverførsel (særskilt beliggende areal)	(o) (§ 32, stk. 6)	(o) ²⁾ , (s) el. (k) (§ 32, stk. 3, 1. pkt.)
Arealoverførsel (et tilgrænsende areal) (et delnummer – ikke et helt matrikelnummer)	(o) (§ 32, stk. 6)	(o) ²⁾ , (s) el. (k) (§ 32, stk. 3, 1. pkt.)
Ejendomsberigtigelse	(o), (s), el. (k) (§ 32, stk. 3)	(o), (s), el. (k) (§ 32, stk. 3)
Inddragelse af matrikelnumre (herunder inddragelse af tilgrænsende matrikelnumre ifm. arealoverførsel eller sammenlægning)	(o), (s) el. (k) (§ 32, stk. 3, 2. pkt. og § 32, stk. 1)	(o), (s) el. (k) (§ 32, stk. 3, 2. pkt. og § 32, stk. 1)

¹⁾ Gælder ikke for ejendomme, der skal være et offentligt ejet park- eller naturareal (ikke omfattet af § 32, stk. 6).

²⁾ Arealet skal beregnes efter mål, jf. § 32, stk. 6, hvis det er omfattet af § 27, stk. 3, nr. 2.

Ved udskillelse af offentlig vej i matriklen skal vejens areal beregnes efter mål. Det følger af, at skellene omkring et vejareal, der udskilles i matriklen, skal være fastlagt ved mål, jf. bekendtgørelsens § 28, stk. 1. Ved udskillelsen skal arealstørrelsen beregnes for alle arealer, der fragår eller tilgår de berørte matrikelnumre eller den udskilte offentlige vej. Arealberegningss metoden må ikke forringes for de matrikelnumre, der afgiver eller modtager areal.

14.4. Specielle regler for beregning af arealstørrelser

Der gælder en række specielle regler ved beregning af arealstørrelser for arealer omfattet af fredskovspligt, strandbeskyttelse, klitfredning eller vej optaget på matrikelkortet. Derudover gælder der specielle regler for arealberegning, når en ejendomsgrænse udgør en labil grænse. Dette beskrives i de følgende afsnit.

14.4.1. Fredskovspligt

Et matrikelnummer kan helt eller delvist være noteret i matriklen med fredskovspligt. Hvis et matrikelnummer er omfattet fredskovspligt, vil størrelsen af det fredskovspligtige areal fremgå af matrikelregistreret, og fredskoven vil være vist med en signatur på matrikelkortet.

Når størrelsen af et fredskovspligtigt areal ændres på et matrikelnummer, skal det fredskovspligtige areal beregnes i forbindelse med den matrikulære sag. Det fremgår af bekendtgørelsens § 32, stk. 7. Kravet gælder i situationer, hvor et fredskovspligtigt areal forandres på baggrund af en tilladelse fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, der er myndighed i forhold til administration af fredskov.

Størrelsen af et fredskovspligtigt areal skal dermed beregnes, hvis det deles ved udstykning, arealoverførsel eller ejendomsberigtigelse, eller hvis fredskovspligten ophæves på et areal. Derimod skal et fredskovspligtigt areal ikke beregnes som følge af korttilpasning af skel med tilhørende fredskovslinjer, der skal følge disse skel.

Et fredskovspligtigt areal kan nyberegnes uden tilladelse fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, hvis et matrikelnummer i sin helhed er registreret med fredskovspligt.

14.4.2. Strandbeskyttelse og klitfredning

Et matrikelnummer kan også være helt eller delvist omfattet af strandbeskyttelse eller klitfredning, hvis det ligger inden for strandbeskyttelseslinjen eller klitfredningslinjen. Størrelsen af det areal, der er registreret med strandbeskyttelse eller klitfredning, vil fremgå af matrikelregistret, og arealer omfattet heraf vil være vist med en signatur på matrikelkortet.

Når et matrikelnummer omfattet af strandbeskyttelse eller klitfredning ændres ved en matrikulær forandring, skal der foretages en beregning af størrelsen af det areal, der er omfattet strandbeskyttelse eller klitfredning efter ændringen. Disse arealer beregnes på grundlag af strandbeskyttelseslinjens eller klitfredningslinjens beliggenhed i matrikelkortet.

14.4.3. Labile grænser

Arealet af et matrikelnummer, der har skel i et vandløb eller i en sø, skal beregnes til den grænse, der er fastlagt i henhold til bekendtgørelsens § 28, stk. 4. Det fremgår af bekendtgørelsens § 32, stk. 5. Reglen i § 28, stk. 4, angiver undtagelser fra kravet om, at skel skal være fastlagt ved mål, når det angår skel i søer eller i vandløb.

Der er således ikke krav om, at skel i en sø skal være fastlagt ved mål, når grænsen mellem land og vand er fastlagt. Det gør sig fx gældende ved en umatrikuleret sø, der tilhører bredejerne, og hvor ejendomsgrænserne i søen ikke ønskes fastlagt ved mål. I denne situation kan arealet for et

matrikelnummer beregnes til den fastlagte grænse mellem land og vand, der betegnes som søgrænsen. Denne grænse udgør ikke en ejendomsgrænse, da bredejerne også ejer en del af søen. Men dette søareal vil dermed ikke indgå i arealberegningen for det pågældende matrikelnummer, der grænser op til søen. Hvis skellene i søen derimod er fastlagt ved mål, vil det pågældende vandareal blive medregnet.

Arealet af et matrikelnummer, der har skel i et vandløb, skal beregnes til den grænse, der er fastlagt. Skel, der ligger i et vandløb, kræves ikke fastlagt ved mål, når vandløbet har en bredde under 3 m og vandløbets midte er fastlagt, eller når vandløbet har en bredde på 3 m eller mere, og den øverste kant af skråningen mod vandløbet er fastlagt.

Når den fastlagte grænse er en søgrænse eller øverste kant af skråning mod et vandløb, og vandarealet dermed ikke indgår i det beregnede areal for et matrikelnummer, skal det anføres, at arealet er eksklusiv vandareal. Hvis et vandareal indgår i matrikelnummerets areal, skal det anføres, at arealet er inklusiv vandareal.

Der er ikke krav om at foretage arealberegning efter mål, jf. bekendtgørelsens § 32, stk. 6, når et areal har skel i en sø eller i et vandløb. Baggrunden herfor er, at ejendomsgrænsen udgør en labil grænse, der ikke er omfattet af krav om at være fastlagt ved mål, jf. bekendtgørelsens § 28, stk. 4. Som følge heraf kan der forventes dispensation til at forringe arealberegningssmetoden for et matrikelnummer, der tilføres et areal, når en ejendomsgrænse er beliggende i en sø eller i et vandløb.

Når grænsen mod søterritoriet fastlægges skal det ske ved mål og dermed fremgå med koordinater på målebladet. Det kan enten være ved opmåling på stedet eller ved anvendelse af ortofotos, jf. bekendtgørelsens § 28, stk. 5. Anvendes ortofotos til at fastlægge grænsen mod søterritoriet skal arealberegningen ske efter kortet. Der gælder dog stadig, at arealberegningssmetoden ikke må forringes for det matrikelnummer, der modtager areal.

Flytning af skel for vandløb på matrikelkortet (uden for Sønderjylland) behøver ikke altid at medføre en tilsvarende arealforandring for de tilgrænsende matrikelnumre. Det kan eksempelvis være tilfældet for skel i midte af et vandløb med en bredde over 3 m, hvis arealet for de tilgrænsende matrikelnumre i forvejen er beregnet til øverste kant af skråningen mod vandløbet.

14.4.4. Veje

Der skal foretages en beregning af vejarealet, når veje optages eller ændres på matrikelkortet. Det fremgår af bekendtgørelsens § 33, stk. 1. Arealet af privat fællesvej på et matrikelnummer skal dermed ændres i overensstemmelse med ændringer af vejen på matrikelkortet.

Vejarealet for en privat fællesvej på et matrikelnummer kan beregnes til indmålte vejgrænser på stedet. Hvis vejens grænser ikke er indmålt, skal vejarealet beregnes på baggrund af den bredde vejen er optaget med på matrikelkortet, eller som den optages med i en matrikulær sag. Det følger af bekendtgørelsens § 33, stk. 2.

Veje, der ved matrikuleringen i 1844 blev optaget på matrikelkortet, er efter reglerne for matrikuleringsarbejdet (der bl.a. ikke vedrørte Sønderjylland) betegnet som markvej, byvej, landevej eller hovedlandevej. Vejenes arealer er, uanset den faktiske bredde i marken, i almindelighed beregnet med følgende bredder:

- Markvej: 6 alen (3,77 m),
- Byvej: 12 alen (7,53 m),
- Landevej: 22 alen (13,81 m) og
- Hovedlandevej: 30 alen (18,83 m).

Hvis en sådan ældre vej beregnes med en bredde, der afviger fra den tidligere benyttede, må der gives nærmere oplysning om forholdet.

Det kan forekomme, at der i matriklen ikke er angivet vejareal for et matrikelnummer. Vejarealet er dermed ukendt. Ved matrikulær forandring af et matrikelnummer med et ukendt vejareal, er det et krav, at vejarealet nyberegnes. Det fremgår af bekendtgørelsens § 32, stk. 8. Vejarealet skal også nyberegnes selvom der ikke er optaget vej på matrikelkortet for det pågældende matrikelnummer. Det er med henblik på at forbedre matriklens oplysninger.

Reglerne for beregning af vejarealer gælder også for private fællesstier, der optages eller ændres på matrikelkortet.

14.5. Dispensation m.v. fra arealberegningsregler

Geodatastyrelsen kan dispensere fra reglerne om arealberegning, jf. bekendtgørelsens § 2. Det er dog vanskeligt at opstille generelle retningslinjer for alle situationer, hvor kravene kan forventes fraveget.

Arealberegningssmetoden kan tillades nedklassificeret for et matrikelnummer, hvis der er fejl i den registrerede arealberegningssmetode. Det kan eksempelvis være et matrikelnummer, hvor arealet er angivet til at være beregnet efter mål, selvom der ikke findes tilstrækkelige oplysninger i matriklen til at foretage en arealberegning efter mål. Ansøgningen skal indeholde en redegørelse for, at den registrerede arealberegningssmetode er forkert. Geodatastyrelsen vil herefter træffe afgørelse om, at arealberegningssmetoden kan tillades nedklassificeret, hvis der kan konstateres fejl i aktuelle arealberegningssmetode.

Der kan i visse situationer dispenseres fra kravet om, at arealberegningssmetoden ikke må forringes for et matrikelnummer, der får tilført et areal, jf. bekendtgørelsens § 32, stk. 3. Det kan eksempelvis være tilfældet ved overførsel af et større areal til et matrikelnummer med et areal beregnet efter mål, som hører under en landbrugsejendom eller en ejendom, der skal oprettes eller genoprettes som en landbrugsejendom. Geodatastyrelsen vil ved vurderingen af, om arealberegningssmetoden kan tillades forringet, bl.a. lægge vægt på, om det vil medføre et uforholdsmæssigt stort merarbejde for landinspektøren at opretholde arealberegningssmetoden. Derudover vil det tillægges vægt, at arealet kommer til at høre under en landbrugsejendom.

Derudover kan der forventes dispensation fra krav om arealberegning efter mål, hvis der er meddelt dispensation fra afmærkningskravet af skel, der er forandret som følge af grænsehævd, men hvor det ikke har været muligt at opnå erklæring om ejendomsberigtigelse fra naboejeren. Se også vejledningens [afsnit 11.2.2.](#)

I andre tilfælde end de ovenfor beskrevne, kan der ved vurderingen af, om der kan meddeles dispensation, bl.a. lægges vægt på følgende kriterier:

- at krav om arealberegning efter mål vil medføre et uforholdsmæssigt stort merarbejde,

- at arealet har lav grundværdi, samt
- at en arealberegning efter mål ikke har betydning i forhold til mindste grundstørrelse eller beregning af bebyggelsesprocent.

Hvis der ønskes dispensation fra arealberegningsreglerne i forbindelse med en matrikulær sag, skal der som hovedregel ansøges herom inden sagen indsendes til Geodatastyrelsen. Det skyldes, at sagen ofte skal tildeles en særlig tilladelse før den kan indsendes. En ansøgning skal som hovedregel indeholde udkast til skematisk redegørelse, ændringskort og måleblad samt en begrundelse for, at der søges om dispensation. Geodatastyrelsens afgørelse skal vedlægges, når sagen indsendes.

14.6. Indberetning af arealforbedringer

Landinspektøren skal indberette en arealforbedring, når der er foretaget en arealberegning for et matrikelnummer, der er mere nøjagtig end matriklens arealangivelse. Indberetningspligten gælder både for arealberegning, der sker i forbindelse med en matrikulær sag, samt arealberegning, der ligger til grund for en landinspektørerklæring om arealets størrelse (arealattest). Det fremgår af bekendtgørelsens § 34, stk. 1-2.

Der gælder en undtagelse fra indberetningspligten, som omfatter mindre afvigelser mellem arealberegninger for et matrikelnummer, når den nye arealberegning er foretaget på baggrund af matrikelkortet. Et nyberegnet areal, der er beregnet efter matrikelkortet, skal dermed kun indberettes, hvis afvigelsen mellem matriklens areal og det nyberegnete areal overstiger 2 % af matriklens areal. Årsagen hertil er, at det ikke er hensigtsmæssigt at foretage rettelser i matriklen og tingbogen, når der er tale om mindre arealændringer, der fortsat er beregnet på grundlag af matrikelkortet.

Ved indberetning af arealforbedringer skal der foreligge kopi af det materiale, der har dannet grundlag for beregningen, fx kort, konstruktion eller måleblad. Når indberetningen sker i forbindelse med en matrikulær sag, følger dette normalt af bekendtgørelsens regler om ændringskort og måleblad. Kun i de tilfælde, hvor arealberegningen er sket efter en konstruktion, der ikke fremgår af målebladet, eller hvor indberetning sker uden forbindelse med en matrikulær sag, har reglen i bekendtgørelsens § 34, stk. 3, selvstændig betydning.

15. Dokumenter og data til ajourføring af matriklen

En matrikulær sag skal ved indsendelse til Geodatastyrelsen indeholde data til ajourføring af matriklen samt de dokumenter m.v., der er nødvendige før en matrikulær forandring kan registreres i matriklen. Det fremgår af bekendtgørelsens § 35, stk. 1.

En matrikulær sag skal være på digital form og i overensstemmelse med standarder og snitflader godkendt af Geodatastyrelsen, jf. bekendtgørelsens § 35, stk. 2. Det betyder bl.a., at landinspektøren skal anvende Matrikulært Informations- og Ajourføringssystem (MIA) og Ejendomsregistreringsportalen (ERPO) til at udarbejde og indsende en matrikulær sag til Geodatastyrelsen.

15.1. Dokumenter

Alle dokumenter i en matrikulær sag skal indsendes i digital form. Dokumenterne skal som udgangspunkt være i PDF, dog med undtagelse af måleblad og den tilhørende koordinatfil.

På måleblade skal streg og skrift være egnet til reproduktion, og Dansk Standard bør anvendes. Nordretning skal angives, og konstruktionen bør så vidt muligt være orienteret mod nord. Derudover skal målforholdet fremgå. Indeholder et måleblad konstruktioner i forskellige målforhold, skal det tydeligt fremgå, hvilken konstruktion, der er i et andet målforhold, og denne konstruktion bør være adskilt ved en stiptet, kraftig linje (stregpriklinje).

Kort skal være i standardformat A4 (21,0 cm x 29,7 cm) eller mangefold deraf, dog ikke større end A1 (59,4 cm x 84,1 cm). Målebladet skal være i de standardformater, der gælder for kort, eller i formaterne 29,7 cm i højden og 39, 57, 75, 93, 111 eller 129 cm i bredden. Bredden 129 cm må dog kun benyttes i sager om udskillelse af offentlig vej, og da kun hvis en fløj på 18 cm hovedsagelig anvendes til angivelse af den koordinatliste, der hører til målebladet.

Hvis et dokument i en matrikulær sag indeholder oplysninger om personer med navne- og/eller adressebeskyttelse, skal dokumentet anføres i sagen/ERPO med dokumenttypen "Øvrige dokumenter". Dette sikrer, at dokumentet ikke bliver udstillet i Matrikulære Arkivalier Online (MAO). På skematisk redegørelse må der ikke anføres navn og/eller adresse på ejeren af en ejendom, når ejeren har navne- og/eller adressebeskyttelse. Det fremgår af bekendtgørelsens § 39, stk. 4. Personens navn og adresse skal da erstattes med oplysning om, at personen har navne- og/eller adressebeskyttelse. Derudover må dokumenter ikke indeholde CPR-numre.

Se også vejledningens kapitel 19 med krav til ejererklæringer.

15.2. Data til ajourføring af matriklen

Der skal være overensstemmelse mellem oplysningerne i en sags dokumenter og data til ajourføring af matriklen. Data til ajourføring af matriklen omfatter også data til indlægning i matrikelkortet, herunder bl.a. anvendelse af korrekte objektkoder for elementer til ajourføring af matrikelkortet, samt anvendelse af korrekte kvalitetsklasser for skelpunkter.

Der henvises i øvrigt til vejledning om matrikelkortet og dets ajourføring.

15.2.1. Udtræk af data af matriklen

Når en landinspektør indsender data til ajourføring af matriklen, er det et krav, at data er udfærdiget på grundlag af et udtræk af matriklen, der er aktuelt på indsendelsestidspunktet, jf. bekendtgørelsens § 35, stk. 3. Det skal sikre, at forandringer af matriklens data kun sker på baggrund af aktuelle og ajourførte data.

Ved udtræk af data fra matriklen vil det fremgå, om data for de pågældende jordstykker i forvejen indgår i et udtræk foretaget af en anden landinspektør. Dermed er der risiko for, at et af disse udtræk kan blive uaktuelt. Landinspektøren bør da tage kontakt til landinspektøren med det eksisterende udtræk med henblik på at afklare, om det er muligt at koordinere sagernes indsendelse til Geodatastyrelsen.

Et udtræk af matriklen kan også blive uaktuelt, selvom den matrikulær sag er udarbejdet på grundlag af et udtræk af matriklen, der er aktuelt ved sagens indsendelse. Se mere herom i vejledningens afsnit 1.4.1.

Landinspektøren skal slette udtræk, der ikke længere vil føre til udarbejdelse af en matrikulær sag. Derudover skal landinspektøren anmode om at få aflyst en indsendt matrikulær sag, hvis den ikke kan registreres på det foreliggende grundlag og i øvrigt ikke ønskes gennemført.

Geodatastyrelsen kan aflyse en indsendt matrikulær sag, der ikke er endeligt registreret i matriklen, hvis sagen i mere end 1 år har været hjemsendt til landinspektøren som følge af mangler i sagen eller Tinglysningsrettens afvisning.

Geodatastyrelsen kan i særlige tilfælde beskytte et udtræk mod at blive uaktuelt i en begrænset periode. Det sker på baggrund af en begrundet anmodning og efter en konkret vurdering. Det kan eksempelvis være et udtræk til matrikulær berigtigelse af en større jordfordeling i et område med stor matrikulær aktivitet. Beskyttelsen består i, at der i denne periode ikke registreres ændringer i matriklens data inden for det område, der er omfattet af det beskyttede udtræk.

Geodatastyrelsen har udarbejdet et notat med nærmere beskrivelse af begrebet aktualitet i matrikulære sager. Notatet findes på gst.dk.

15.3. Landinspektørerklæringer

En matrikulær skal indeholde en registreringsanmodning afgivet af den sagsansvarlige landinspektør med beskikkelse, jf. bekendtgørelsens § 35, stk. 4. Registreringsanmodningen dannes i ERPO, hvor den også signeres digitalt af landinspektøren.

Derudover er det et krav, at sagens registreringsdokumenter (kort, måleblad, skematisk redegørelse) samt landinspektørerklæringer i en sag er anført med navnet på den landinspektør med beskikkelse, der er ansvarlig for dokumenterne. Disse dokumenter skal desuden være forsynet med en digital signatur afgivet af en landinspektør med beskikkelse, jf. bekendtgørelsens § 35, stk. 5, hvilket foretages i ERPO.

Hvis der indsendes supplerende dokumenter til en allerede indsendt matrikulær sag, der endnu ikke er registreret i matriklen, er disse dokumenter også omfattet af kravene i § 35, stk. 5. Det fremgår af § 35, stk. 6. Supplerende dokumenter kan dermed være omfattet af krav om digital signering fra landinspektøren.

Kravene er en følge af, at praktiserende landinspektører og deres assistenter med landinspektørbeskikkelse har eneret til at udføre matrikulære arbejder og dermed også har ansvaret for arbejdernes rette udførelse.

15.4. Supplerende oplysninger

Landinspektøren kan indsende supplerende oplysninger i en matrikulær sag. Det kan være oplysninger om særlige forhold til forklaring af sagens sammenhæng. Sagens bemærkningsfelt bør kun anvendes til korte bemærkninger til Geodatastyrelsen.

16. Måleblad

Reglerne for udarbejdelse af måleblade er fastsat i bekendtgørelsens § 36. Målebladet er et centralt dokument i forbindelse med matrikulære arbejder, da det indeholder oplysninger om beliggenheden af skel, der enten er registreret i matriklen eller søges registreret i matriklen i forbindelse med en matrikulær sag. Derudover fremgår det af målebladet, hvordan skellene er afmærket eller fremtræder på stedet.

Målebladet skal være i en udformning, der er godkendt af Geodatastyrelsen, jf. bekendtgørelsens § 36, stk. 1, og det skal udarbejdes i overensstemmelse med de standarder, der er beskrevet i vejledningens [afsnit 15.1](#).

Geodatastyrelsen har udarbejdet en oversigt med særlige krav og opmærksomhedspunkter, der skal iagttages ved udarbejdelse af måleblade. Oversigten findes på gst.dk.

16.1. Krav om måleblad

Der skal foreligge et måleblad i en matrikulær sag, når der gælder krav om indmåling af skel efter reglerne i bekendtgørelsens § 28. Det fremgår af bekendtgørelsens § 36, stk. 1. Dermed vil der i de fleste matrikulære sager være krav om udarbejdelse af et måleblad. Det er kun ganske få matrikulære sager, der kan gennemføres uden indmåling af skel. Som eksempler kan nævnes udstykning eller arealoverførsel af et helt matrikelnummer. Det er her en forudsætning, at matrikelkortet stemmer med forholdene på stedet, således at der ikke skal foretages ejendomsberigtigelse eller tekniske ændringer i matriklen, som nødvendiggør, at ændringerne vises på et måleblad. Der henvises til vejledningens [afsnit 2.1.3](#) om undersøgelse af bestående skel i forbindelse med udstykning m.v. Det skal også bemærkes, at udstykning af et helt matrikelnummer kan medføre krav om udarbejdelse af måleblad som følge af afmærkningskravet i bekendtgørelsens § 27, stk. 3.

Derudover er der ikke krav om udarbejdelse af måleblad ved sammenlægning, inddragelse af matrikelnumre eller ved fraskillelse af en ideel andel i en fælleslod fra en samlet fast ejendom, da der ikke foretages indmåling af skel.

16.2. Målebladets konstruktion

Et måleblad skal indeholde en række generelle oplysninger, som skal fremgå af målebladets korthoved. Det omfatter som minimum følgende:

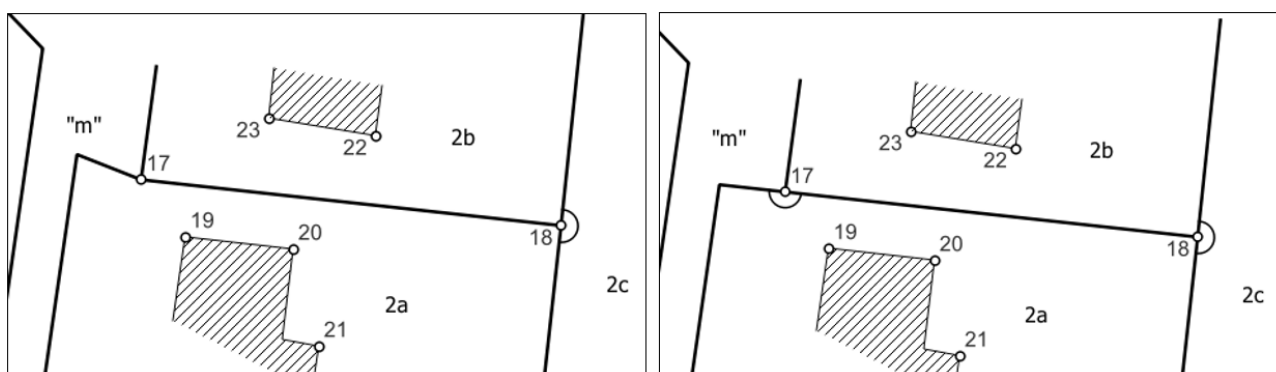
- matrikelnummer og ejerlavsbetegnelse (for et eller flere af de matrikelnumre, der vises i konstruktionen),
- kommunenavn (hvor de pågældende arealer er beliggende i),
- den ansvarlige landinspektør for målebladet,
- dato og årstal for udarbejdelse af målebladet,
- opmålingstidspunkt (måned og årstal), samt
- målforhold.

Et måleblad skal være udfærdiget som en konstruktion, der er tydelig og læsbar, jf. bekendtgørelsens § 36, stk. 4. Konstruktionen skal udarbejdes i et målforhold passende til den konkrete situation, og således at

signaturer og tekster er tydelige og læsbare. Konstruktionens orientering skal fremgå ved angivelse af nordretning (nordpil).

Målebladet skal vise et billede af de skel, der ønskes registreret i matriklen, andre skel, hvortil målingen er knyttet, samt faste terrængenstande, der skal indmåles. Konstruktionen skal dermed vise bestående skel i nærheden af de indmålte skel, herunder særligt de skel, der er direkte forbundet til de indmålte skel. Et skel vises med en udviser (et linjestykke) eller en skellinje uden et målsat endepunkt, hvis skellet ikke er afsat i den konkrete sag.

Hvis matrikelkortet anvendes som grundlag for målebladets konstruktion, skal det sikres, at bestående skelforløb vises korrekt på målebladet, se også Figur 16.1. Eventuelle eksisterende mål til skel, der anvendes til at skabe målebladets konstruktion, skal ikke nødvendigvis være målsatte på målebladet, medmindre det følger af krav herom. Det afhænger således af den konkrete situation.



Figur 16.1: I eksemplet til venstre er matrikelkortet anvendt til at vise bestående skel. Skelforløbet ved punkt 17 er misvisende som følge af spændinger mellem målingen og skellene i matrikelkortet. Korrekt visning fremgår af eksemplet til højre.

Det er væsentligt med entydighed i målebladets konstruktion for at sikre korrekt fortolkning af målebladets informationer. Det omfatter bl.a. entydighed i forhold til de anvendte signaturer, da der ikke må opstå tvivl om, hvad de enkelte signaturer viser.

Skel på et måleblad skal være angivet med sort streg. Nye skel kan dog angives med sort eller rød streg, hvilket fremgår af bekendtgørelsens § 36, stk. 9. Hvis der anvendes rød streg til at angive nye skel på et måleblad, skal samtlige nye skel være angivet med rød streg på det pågældende måleblad. Der skal dermed være overensstemmelse med ændringskortets angivelse af nye skel med rød streg. Derudover skal det fremgå af målebladets signaturforklaring, at et skel angivet med rød streg udgør et nyt skel. Ny privat fællesvej, der optages på matrikelkortet, kan også være angivet med rød streg.

Bortset fra ovenstående undtagelse skal alle signaturer og tekster på et måleblad være angivet med sort farve. Hvis der opstår et nyt matrikelnummer eller vejlitra i en matrikulær sag, vil Geodatastyrelsen påføre dette på målebladet med rød skrift, når sagen er registreret i matriklen.

Bestående skel, der ikke er synlige på stedet, fx i form af hegn eller brugsgrænse, skal angives på målebladet med signaturen for blindt skel. Skel, der bortfalder i en matrikulær sag, kan fremgå af målebladet, hvis de angives med signaturen for slettet skel. Når et skelpunkt er beliggende på en ret linje, skal det fremgå af konstruktionen med en signatur for ligevinkel eller mellempunkt.

Kommunegrænser og ejerlavsgrenser skal vises på målebladet, hvis de indgår i konstruktionen.

Hvis samme signatur anvendes på et måleblad til forskellige objekter, skal det på anden vis klart fremgå, hvad de enkelte signaturer viser. Det kan enten være med en forklarende tekst ved siden af signaturen eller som en oplysning i koordinatlisten, hvis det omfatter målsatte punkter. Eksempelvis kan en tynd linje anvendes til at vise bestående skel, vandløbsmidte, søgrænse eller kystlinje.

Oplysninger på målebladet skal stemme overens med sagens øvrige oplysninger. Det omfatter eksempelvis oplysninger om delnumre, vejbredder, arealstørrelser m.v.

Hvis et delareal skal tildeles nyt matrikelnummer, er det et krav, at arealets delnummer er anført på målebladet, jf. bekendtgørelsens § 36, stk. 10. Det skal sikre en entydig sammenhæng mellem oplysningerne i skematisk redegørelse, ændringskortet og målebladet. Oplysning om delnummer på målebladet er væsentlig for at sikre korrekt påsætning af nyt matrikelnummer på målebladet, hvilket foretages af Geodatastyrelsen i forbindelse med sagens registrering. Delnumre skal placeres på en sådan måde, at der er plads til påsætning af nye matrikelnumre.

En vej skal fremgå af målebladet, når den findes på stedet og er optaget på matrikelkortet. En ny privat fællesvej, der søges optaget på matrikelkortet med henblik på stedfæstelse af en vejret, skal altid fremgå af målebladet. Det fremgår af bekendtgørelsens § 36, stk. 5. Både private fællesveje og private fællesstier er omfattet disse regler. Derudover skal offentlige veje fremgå af målebladet, hvilket omfatter udskilte samt ikke-udskilte offentlige veje. Det skal angives, om en vej udgør en statsvej, en kommunevej eller en privat fællesvej. Oplysning herom kan bero på vejens registrering i CVF (Den Centrale Vej- og Stifortegnelse). Vejbredden bør anføres på målebladet, hvis en vej er optaget eller søges optaget på matrikelkortet med en fast bredde. Vejnavnet skal anføres på målebladet for en offentlig vej, der udskilles. For øvrige veje kan vejnavne være angivet, såfremt det er muligt.

For skel i kurver skal cirkelbuens krumningsradius samt tangentpunkter (start- og slutpunkt) være angivet på målebladet.

Dimensionsmål, der angiver afstanden mellem målsatte skelpunkter, må gerne fremgå af målebladet. Denne information kan særligt være værdifuld for ejendomsejerne.

På målebladet kan der i øvrigt vises topografiske oplysninger som fx bygninger, hegn, vandløb, skråninger, træer, m.v., for at øge målebladets informationsværdi, hvilket kan være til gavn for grundejerne og andre anvendere af målebladet.

Hvis der er udarbejdet mere end ét måleblad i en matrikulær sag, skal målebladene nummereres, så det er muligt at henvise til det pågældende måleblad, fx "Måleblad nr. 1". Såfremt målingerne i en matrikulær sag fordeles på flere måleblade, der grænser op til hinanden, skal der vises en kombinationslinje, hvor målebladene deles.

16.3. Koordinatliste

Mål til punkter på målebladet skal være angivet med koordinater i et retvinklet koordinatsystem, der er godkendt af Geodatastyrelsen, jf. bekendtgørelsens § 36, stk. 2. Punkterne skal være opstillet i en koordinatliste på målebladet, der er sorteret efter punktnummer. Der skal være overensstemmelse mellem punkter, der fremgår af koordinatlisten og af konstruktionen. Derudover skal koordinatlisten indsendes som en koordinatfil, hvori der angives punkttype til alle målte punkter samt kvalitetsklasse til alle

skelpunkter, jf. bekendtgørelsens § 36, stk. 6. Oplysning om det anvendte koordinatsystem skal være angivet både i koordinatlisten og i koordinatfilen.

Målebladet skal indeholde oplysning om målingens tilknytning til referencenettet. Når en GNSS-måling fra en RTK-tjeneste er anvendt til indmåling af skel, og dermed også udgør tilknytningen til referencenettet, skal det fremgå af målebladet, hvilken RTK-tjeneste, der har været anvendt, jf. bekendtgørelsens § 36, stk. 7. Er der ikke anvendt en RTK-tjeneste, så vil målingens tilknytning til referencenettet ofte være på baggrund af fikspunkter, som dermed skal fremgå af koordinatlisten.

Alle punkter, der er fastlagt ved mål på et måleblad, skal være angivet i det samme koordinatsystem og med den samme tilknytning til referencenettet. Det betyder bl.a., at alle punkterne enten skal være tilknyttet referencenettet ved en GNSS-måling, herunder indmålte skelpunkter i kvalitetsklasse 1, jf. bekendtgørelsens § 29, stk. 2, nr. 1-3, eller ved tilknytning til eksisterende fikspunkter i kvalitetsklasse 2. Det er dermed ikke muligt at udarbejde et måleblad, hvor punkterne er tilknyttet referencenettet dels ved GNSS-måling og dels ved MV-fikspunkter.

På målebladet skal der være mål angivet som koordinater til indmålte fikspunkter, hegn, bygninger eller andre terrængenstande af varig karakter nær de skel, som indmåles. Der skal som minimum være angivet mål til to veldefinerede faste terrængenstande, fx bygningshjørner.

Indlægningsmål kan angives til punkter, der udelukkende er medtaget af hensyn til forbedring af matrikelkortet. Indlægningsmål kan dermed ikke angives til punkter, der i en sag er omfattet af krav om indmåling og afmærkning. Førhen havde indlægningsmål primært til formål at lette indlægningen af en skelmåling i matrikelkortet, hvis indlægningen ikke kunne ske på baggrund af skelpunkter eller fikspunkter. Det er ikke længere relevant at anvende indlægningsmål til det formål, da alle skel, der registreres i matriklen, skal være tilknyttet referencenettet, jf. bekendtgørelsens § 29. Et indlægningsmål skal være anført i en parentes i koordinatlisten.

16.3.1. Oplysning om skelafmærkning

Oplysning om den foretagne afmærkning skal være angivet på målebladet på en tydelig og systematisk måde, jf. bekendtgørelsens § 36, stk. 3. Kravet er knyttet sammen med reglerne i §§ 27 og 28 om afmærkning og indmåling af skel. Dette medfører, at ikke alene mål til skelpunkter, herunder mellempunkter, men også mål til fikspunkter, bygninger, hegn og andre terrængenstande af varig karakter nær det skel, som indmåles, skal angives på målebladet, og at den foretagne afmærkning ligeledes skal angives.

Nye skel skal som hovedregel være indmålt og afmærket i skellets endepunkter. Det skal fremgå af målebladets koordinatliste, hvordan skelpunkterne er afmærket. Det gælder også, når et nyt skel opstår mellem eksisterende skelpunkter.

Alle skel skal være afmærket omkring et matrikelnummer under en ny samlet fast ejendom, der er omfattet af afmærkningskravene i § 27, stk. 3. Afmærkningen kan enten bestå af ny afmærkning eller eksisterende afmærkning, der er genfundet på stedet, se også vejledningens [afsnit 11.2](#).

Når et bestående skel er angivet på målebladet med en ubrudt linje mellem målsatte skelpunkter, må det som udgangspunkt antages, at landinspektøren har afsat skellet og taget stilling til, at det er i overensstemmelse med den gældende ejendomsgrænse på stedet. Det må antages også at gælde i tilfælde,

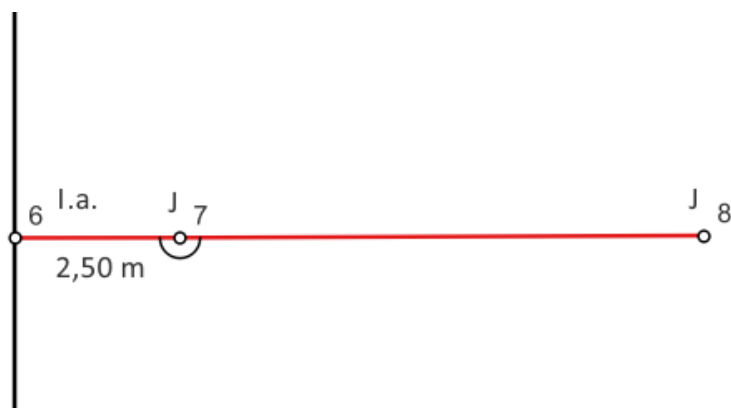
hvor en bestående skellinje målsættes, selvom skellet i den konkrete situation ikke kræves afsat i henhold til de matrikulære regler, eller hvis landinspektøren ikke er rekvireret til at afsætte det pågældende skel.

Hvis et skelpunkt tidligere har været afmærket, og skelmærket er genfundet og indmålt på stedet, betegnes det som en "gammel" skelafmærkning. Det angives derfor med "gl." foran den pågældende afmærkning, fx "gl. jernskelrør" eller "gl. J". Det forudsættes hermed, at skelmærkets placering er konstateret i overensstemmelse med ejendomsgrænsen på stedet og matriklens oplysning om skellets beliggenhed.

Angivelse af "gl. mål" til et skelpunkt er udtryk for, at skelpunktet tidligere er fastlagt ved mål og registreret i matriklen. Det forudsættes ved angivelse af "gl. mål" på et måleblad, at landinspektøren har undersøgt skelforholdene og fundet overensstemmelse mellem ejendomsgrænsen på stedet og registrerede måloplysninger. Dermed kan "gl. mål" ikke anvendes til transformererede skelpunkter fra tidligere registrerede måleblade, medmindre landinspektøren har foretaget denne undersøgelse og fundet overensstemmelse.

Anbringes et nyt skelmærke i et skelpunkt, der tidligere er fastlagt ved mål, og sker det i forbindelse med en matrikulær sag, skal det fremgå af målebladet, at der er tale om et "gammelt" mål og et nyt skelmærke. Det kan eksempelvis angives som "gl. mål, nyt jernskelrør" eller "gl. mål, nyt J".

Er afmærkningen af et skelpunkt foretaget som en indrykket afmærkning, som beskrevet i [afsnit 11.2.1](#), skal afstanden mellem skelmærket og skelpunktet være angivet på målebladet. Se også eksempel i Figur 16.2.



Figur 16.2: Eksempel på indrykket afmærkning. Skelpunkt 6 er ikke afmærket (i.a.: ingen afmærkning). Afstanden mellem skelpunktet og skelmærket skal være angivet på målebladet.

Hvis et skel er undtaget fra krav om afmærkning, jf. bekendtgørelsens § 27, stk. 6, skal det fremgå af målebladet, at betingelserne herfor er tilstede. Undtagelsen gælder for skel, der er skarpt defineret på stedet ved murværk, støbt fundament eller lignende, samt skel, der er fastlagt ved trådhegn med støbt fundament, plankeværk eller lignende stabilt og varigt hegn. Derudover gælder krav om afmærkning ikke for skel, der udgør ejendomsgrænse mod søterritoriet, eller for skel, der ligger i søer, vandløb eller kanaler. Målebladet skal derfor indeholde oplysninger om, hvordan skellet fremtræder på stedet, således det klart fremgår, at skellet er omfattet undtagelsesreglerne. Det kan eksempelvis være oplysning som "skelpunkt, bygningshjørne" eller "skel i midte af vandløb".

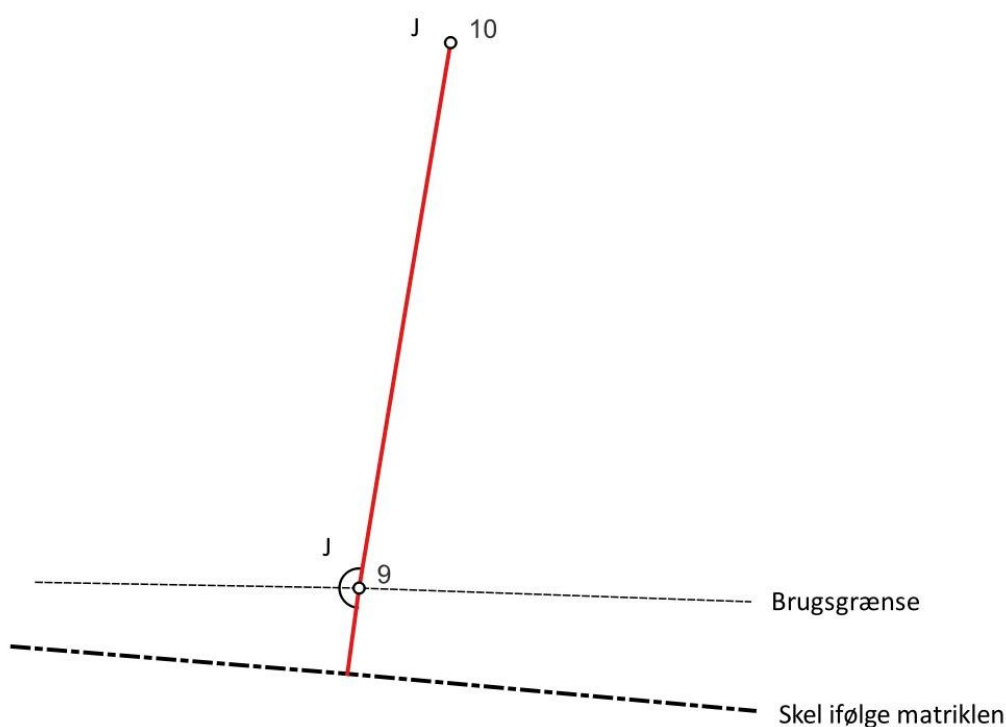
Visse typer skel er undtaget fra kravet om, at de skal være fastlagt ved mål, jf. bekendtgørelsens § 28, stk. 4. Det gælder for skel i søer samt for skel i vandløb, se nærmere herom i vejledningens [afsnit 11.3](#). Ejendomsgrænsen mod søterritoriet skal være fastlagt ved mål, hvilket kan ske ved måling på stedet eller

ved anvendelse af ortofotos, jf. bekendtgørelsens § 28, stk. 5. Hvis et ortofoto er anvendt, skal det fremgå af målebladet med angivelse af oplysning om det pågældende ortofoto.

Hvis kravet om afmærkning af skel ønskes fraveget mod jernbanearealer og udskilte offentlige veje, skal det tydeligt fremgå af målebladet, at forudsætningerne herfor er tilstede, jf. vejledningens [afsnit 11.2.2](#).

Forudsætningerne er, at disse skel grænser op til dyrkningsarealer, naturarealer eller lignende arealer, som anvendes ekstensivt, samt at de pågældende skel er markeret på stedet med en midlertidig afmærkning (fx rødtoppede træpæle).

Når der er meddelt dispensation fra krav om afmærkning af et skel, skal dispensationen være vedlagt i den matrikulære sag. Hvis dispensationen angår afmærkning af et skel mod en naboejendom som følge af et hævdsforhold, som ejerne ikke ønsker berigtiget i matriklen, skal både det registrerede skel og brugsgrænsen vises på målebladet. Det registrerede skel skal angives med teksten "skel ifølge matrikelkortet" og vises med signaturen for blindt skel, hvilket betyder, at skellet ikke er synligt på stedet. Skelafmærkningen foretages som en indrykket afmærkning uden angivelse af afstand til skellets endepunkt. Se også eksempel i Figur 16.3.



Figur 16.3: Eksempel til illustration af situation på måleblad, hvor der er meddelt dispensation fra afsætning af skellets endepunkt, idet ejerne ikke ønsker et hævdsforhold berigtiget i matriklen. Målebladet skal vise både brugsgrænsen på stedet samt skellet ifølge matriklen.

Anbringelse af skelmærker kan i visse tilfælde tillades udskudt op til et år, se vejledningens [afsnit 11.2.1](#). Hvis anbringelsen af skelmærker er tilladt udskudt, skal det være angivet på målebladet, hvordan skelafmærkningen vil ske. Derudover skal det være oplyst på målebladet, at skelafmærkningen er tilladt udskudt.

16.4. Vejudskillelsesmåleblad

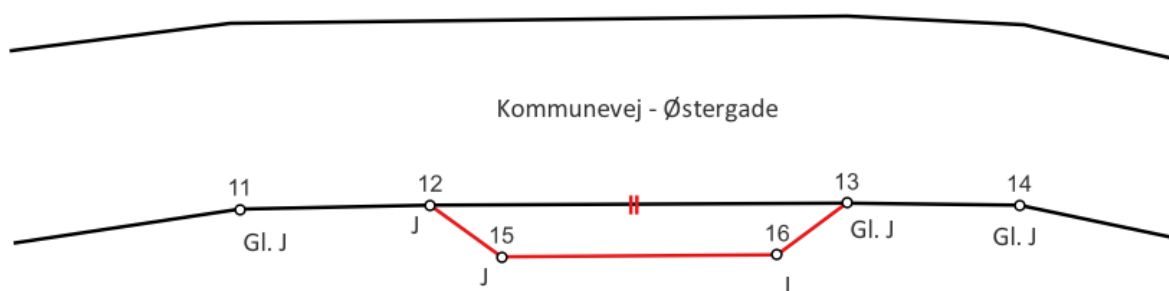
Skellene om et offentligt vejareal, der udskilles i matriklen, skal være fastlagt ved mål, jf. bekendtgørelsens § 28, stk. 1.

Ved udskillelse af offentlig vej i matriklen skal der foreligge et måleblad med mål til alle punkter i skellene mod tilstødende ejendomme om det offentlige vejareal, der udskilles, jf. bekendtgørelsens § 36, stk. 8. Det gælder også for skelpunkter, der tidligere er fastlagt ved mål. Skelpunkter for sideskel er dog undtaget, hvis det fremgår af målebladet, at disse skelpunkter ligger på en lige linje i skellet mod vejen, jf. § 36, stk. 8, 2. og 3. punktum.

Alle skel omkring en offentlig vej, der udskilles i matriklen, skal dermed være fastlagt ved mål og fremgå med koordinater på målebladet for vejudskillelsen. Hermed vil de skel mod offentlig vej, der er omfattet af hævdbeskyttelsen i vejlovens § 60, stk. 2, fremgå af et samlet måleblad.

Hvis en udskilt offentlig vej skal udvides med et tilgrænsende areal, der arealoverføres til vejen, er der ikke krav om at angive mål til samtlige skel omkring den udskilte vej. Noget tilsvarende gør sig gældende, hvis en udskilt offentlig vej har vundet hævd over et tilgrænsende areal. På det nye måleblad vil det dog være nødvendigt at angive mål til et passende antal fælles skelpunkter fra den udskilte vej for at sikre sammenhæng mellem målingerne, se Figur 16.4.

Vejnavnet på den offentlige vej, der udskilles i matriklen, skal fremgå af målebladet. Derudover skal det fremgå, om vejen udgør en statsvej eller en kommunevej.



Figur 16.4: Eksempel med arealoverførsel til udskilt offentlig vej, hvor der udover mål til de nye skel også angives mål til et passende antal fællespunkter fra den udskilte vej.

17. Ændringskort og oversigtskort

Ændringskort og oversigtskort har til formål at give et tydeligt overblik over de matrikulære forandringer, der søges gennemført. Ændringskortet anvendes også af de involverede parter og myndigheder ved vurderingen af de ejendomsretlige forandringer, som en matrikulær sag vil medføre.

Reglerne for ændringskort og oversigtskort er fastsat i bekendtgørelsens § 37 og § 38.

17.1. Ændringskort

Når der ønskes foretaget ændringer i matrikelkortet, skal der foreligge et ændringskort, som tydeligt viser de ønskede matrikulære forandringer, jf. bekendtgørelsens § 37, stk. 1. Ændringskortet skal omfatte de arealer, som forandringerne vedrører, samt tilgrænsende arealer i det omfang, det er nødvendigt for at angive de faste skelpunkter, som målingen omfatter. Da de fleste matrikulære forandringer medfører ændringer i matrikelkortet, vil det ofte være et krav, at en matrikulær sag indeholder et ændringskort.

Kravet om udarbejdelse af ændringskort gælder derfor i alle tilfælde, hvor et areal tildeles et delnummer i en matrikulær sag som følge af en ønsket matrikulær forandring. Dette gælder også, selvom der ikke opstår nye skel i sagen, eksempelvis ved matrikulering af nedlagt offentlig vej, der udgør et helt litra. Et delnummer udgør en unik identifikation af et specifikt delareal i en matrikulær sag, og der skal derfor være en entydig sammenhæng mellem delnumre angivet i ændringskortet og i skematisk redegørelse, jf. bekendtgørelsens § 37, stk. 3. Derfor må samme delnummer ikke anvendes til forskellige delarealer i samme sag. Delnumre angives på ændringskortet med arabertal i en kreds med rød streg og skrift.

Der er ikke krav om udarbejdelse af ændringskort ved matrikulære forandringer, som ikke giver anledning til ændringer i matrikelkortet. Det er eksempelvis tilfældet ved noteringsændringer, men også ved udstykning eller arealoverførsel af et helt jordstykke (matrikelnummer), hvis de pågældende skel ikke bliver fastlagt ved mål i sagen. Landinspektøren har dog stadig mulighed for at udarbejde og indsende ændringskort i disse tilfælde, selvom det ikke fremgår som et krav ifølge bekendtgørelsen.

En matrikulær sag kan indeholde flere forskellige ændringskort, hvis det er nødvendigt for at tydeliggøre de matrikulære forandringer. Dette kan blandt andet være som følge af matrikulære forandringer i et stort sagsområde, eller at sagen er faseopdelt og dermed indeholder ændringskort for hver fase. Faseopdeling kan anvendes til nemmere at overskue matrikulære forandringer i en sag, hvor der opstår mange delarealer. Det kan eksempelvis være som følge af en række ejendomsberigtigelser eller inddragelser af matrikelnumre, når disse arealer efterfølgende skal indgå i andre matrikulære forandringer i samme sag.

Ændringskortet dannes digitalt i sagsudarbejdelsessystemet (MIA) på grundlag af et udtræk af det gældende matrikelkort samt landinspektørens data med de forandringer, der ønskes registreret i matriklen. Dette sikrer overensstemmelse mellem ændringskortets oplysninger og data til ajourføring af matrikelkortet, jf. bekendtgørelsens § 37, stk. 2.

Ændringskortets layout er standardiseret og foruddefineret, og det består overordnet set af et kortudsnit af matrikelkortet og et korthoved med en række udvalgte oplysninger. Landinspektøren vælger det ønskede kortudsnit af matrikelkortet i et passende papirformat og målforhold, således at alle nye og ændrede skel fremgår af ændringskortet. Størrelsen af signaturer og tekster i kortudsnittet skal være passende i forhold til målforholdet, så ændringskortet er tydeligt og harmonisk. Korthovedet indeholder en række standardoplysninger som ejerlavsbetegnelse og dato, jf. bekendtgørelsens § 37, stk. 4, men også oplysning

som målforhold, signaturforklaring samt kommune og region, hvor forandringerne sker. Det fremgår også med en kort tekst, hvilke matrikulære forandringer sagen omhandler.

Alle eksisterende oplysninger i matrikelkortet skal angives på ændringskortet med sort streg eller skrift, mens alle matrikulære forandringer skal angives med rød streg eller skrift, jf. bekendtgørelsens § 37, stk. 5. Eventuelle kortforbedringer (korttilpasning/kortopretning), der foretages i udtrækket af det gældende matrikelkort, skal ikke fremgå som matrikulære forandringer på ændringskortet. Nye skel, og skel der søges ændret ved ejendomsberigtigelse, skal fremgå af ændringskortet med røde kredse og røde skellinjer på grundlag af skelmålingen. Dermed skal også nye knækpunkter i skel, herunder treskelspunkter, vises på ændringskortet med røde kredse. En undtagelse er skelpunkter registreret med kvalitetsklasse 3, der ikke vises med kredse på ændringskortet, fx skelpunkter i labile grænser. Skelpunkter, der udgør mellempunkter i en ret skellinje eller en cirkelbue, skal ikke fremgå af ændringskortet. Landinspektøren skal derfor være opmærksom på at fjerne overflødige skelkredse i matrikelkortet, der eksempelvis kan opstå i forbindelse med en sammenlægning ved sletning af skel mellem ejendommene.

Optagelse af ny privat fællesvej på matrikelkortet samt omlægning eller indsnævring af en eksisterende privat fællesvej skal også angives med rød signatur på ændringskortet. Ved ændring af veje på matrikelkortet må ændringen så vidt muligt ske i et sådant omfang, at vejforbindelse på kortet ikke afbrydes.

Slettes skelpunkter, skellinjer eller privat fællesvej i en matrikulære sag, skal det angives med rød overstregning (sletmarkering) på ændringskortet.

Arealer registreret med fredskovspligt, strandbeskyttelse eller klitfredning, skal angives på ændringskortet med en signaturlinje for den pågældende registrering, jf. bekendtgørelsens § 37, stk. 6 og 7. Disse signaturlinjer angives med hver sin specifikke farve, der er foruddefineret i sagsudarbejdelsessystemet (MIA). Signaturlinjer skal være ubrudte, hvis registreringen følger skel, og stiplede, hvis registreringen ikke følger skel.

17.2. Oversigtskort

Der skal foreligge et oversigtskort i matrikulære sager, der omhandler arealoverførsel mellem landbrugsejendomme eller udstykning af landbrugsejendom uden beboelsesbygning, jf. bekendtgørelsens § 38.

Oversigtskortet skal være en kopi af det oversigtskort, som landinspektøren i forvejen har udarbejdet og indsendt til Landbrugsstyrelsen sammen med landinspektørerklæring afgivet i henhold til reglerne i landbrugsloven. Kravene til oversigtskortet og dets indhold er dermed fastsat i § 7 i [bekendtgørelse om landinspektørerklæringer i henhold til lov om landbrugsejendomme](#). I andre sager, hvor der sker mange arealforandringer, og hvor forandringerne vedrører flere ejendomme, kan det ligeledes være hensigtsmæssigt, at der foreligger et oversigtskort.

18. Skematisk redegørelse

Når en matrikulær forandring ønskes registreret i matriklen, skal der foreligge en skematisk redegørelse, jf. bekendtgørelsens § 39, stk. 1. Redegørelsen skal på en tydelig og systematisk måde angive de ønskede forandringer i sagen med hensyn til ejendomsforhold og arealstørrelser m.v.

Der skal være overensstemmelse mellem de oplysninger, der fremgår af skematiske redegørelse og data til ajourføring af matriklen. Det fremgår af bekendtgørelsens § 39, stk. 9. Det betyder bl.a., at sagen skal være udarbejdet på et aktuelt udtræk af matriklen, således at udgangspunktet for forandringerne er korrekte. Derudover skal alle forandringer i sagen fremgå af den skematiske redegørelse, herunder også noteringsændringer.

En skematisk redegørelse skal være en i udformning, der er godkendt af Geodatastyrelsen, jf. bekendtgørelsens § 39, stk. 2. Redegørelsen dannes automatisk i sagsudarbejdelsessystemet på baggrund af de forandringer, der foretages i sagen, samt de øvrige oplysninger landinspektøren har angivet. På nuværende tidspunkt kan en skematisk redegørelse dannes i to forskellige systemer (MIA eller ERPO) i en overgangsperiode, men herefter kan den kun dannes i det ene system (ERPO).

En skematisk redegørelse skal være dateret og angivet med navnet på den landinspektør, der er ansvarlig for sagen. Derudover skal den skematiske redegørelse signeres digitalt af landinspektøren i sagsudarbejdelsessystemet (ERPO).

Der kan anføres supplerende oplysninger på skematisk redegørelse i forbindelse med en forandring.

En skematisk redegørelse er opbygget med en bestemt struktur, der indeholder nedenstående tre dele i nævnte rækkefølge, som beskrives nærmere i det følgende:

- Ejendomsforhold før forandringer
- Matrikulære forandringer
- Ejendomsforhold efter forandringer

18.1. Ejendomsforhold før forandringer

Redegørelsen indledes med angivelse af de ejendomme, herunder de matrikelnumre eller litra for offentlige veje, der indgår i sagen. For hvert matrikelnummer eller litra er der angivet ejerlavskode, den registrerede arealstørrelse samt arealberegningens metode. Derudover kan der være angivet registrerede arealstørrelse for vej, fredskov, strandbeskyttelse- eller klitfredning, hvis det fremgår af matriklens oplysninger. Hovednotering og BFE-nummer vil desuden være angivet for hver ejendom, når den skematiske redegørelse er udarbejdet i ERPO.

Hvis en samlet fast ejendom består af et stort antal matrikelnumre, er det muligt at lave en reduceret visning af ejendommen på skematisk redegørelse, således der kun vises de matrikelnumre, der berøres i sagen. Ved en reduceret visning vil det være angivet på den skematiske redegørelse, hvor mange matrikelnumre, der indgår i ejendommen, samt ejendommens samlede areal og noteringsforhold.

18.1.1. Ejernes navne- og adresseoplysninger m.v.

Ejerens navn og adresse skal som hovedregel altid være angivet for hver ejendom, der fremgår af den skematiske redegørelse. Det fremgår af bekendtgørelsens § 39, stk. 4. Ejeren skal være angivet som den, der ifølge adkomst i tingbogen er berettiget til at råde over ejendommen på tidspunktet for sagens registrering. Det gælder også, hvis der er tinglyst skøde til nye ejere med en overtagelsesdato, der tidsmæssigt ligger senere end tidspunktet for revision af sagen. Hvis der er tinglyst ejerskifte af en ejendom, der afgiver areal i forbindelse med en igangværende vejudskillelse, hvor landinspektøren har underrettet ejerne efter bekendtgørelsens § 3, stk. 2, nr. 1, så skal de nye ejere fremgår af skematisk redegørelse samt være underrettet om afsætningen af skellene.

Når en matrikulær forandring angår en samlet fast ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, kan ejers navn på skematisk redegørelse i stedet angives med "Ejendom opdelt i x antal ejerlejligheder".

Hvis ejeren ikke bor på den ejendom, der indgår i sagen, bør ejendommens adressen også være angivet på den skematiske redegørelse. Såfremt ejeren er en juridisk person med et CVR-nummer, så skal CVR-nummeret også anføres på skematisk redegørelse, da det bidrager til en entydig og korrekt identifikation af ejeren.

Kravet om angivelse af ejerens navn og adresse gælder ikke, hvis ejeren har navne- og/eller adressebeskyttelse. I disse tilfælde skal ejers navn og adresse på skematiske redegørelse erstattes med oplysning om, at personen har navne- og/eller adressebeskyttelse. Derudover gælder kravet ikke i sager som følge af ekspropriation, idet ejers navn og adresse kun skal være angivet i denne type sager, hvis en ejer afgiver erklæring i sagen. Det fremgår af bekendtgørelsens § 39, stk. 7. Endelig kan krav om ejers navn- og adresse forventes fraveget, hvis den eneste ændring, der foretages på ejendommen i den pågældende sag, er notering af en supplerende måling.

I sager med matrikulær berigtigelse af jordfordeling skal løbenumre fra jordfordelingskendelsen angives på skematisk redegørelse sammen med navn og adresse på de involverede parter, jf. bekendtgørelsens § 39, stk. 8.

18.2. Matrikulære forandringer

Alle matrikulære forandringer i en sag fremgår af denne del af den skematiske redegørelse, der har overskriften "Der sker følgende ændringer:". Hvis en sag omfatter forandringer med forskellige sagsarter, kan det ofte være hensigtsmæssigt at udføre forandringerne (sagsarterne) i en bestemt rækkefølge, se afsnit 18.2.1.

For hver forandring skal det berørte areal være identificeret med matrikelnummer og ejerlavskode, samt eventuelt et delnummer, hvis arealet udgør en del af et matrikelnummer eller et umatrikuleret areal. Det skal angives, hvilken matrikulær forandring, der ønskes registreret, og derudover skal der angives oplysninger om arealstørrelse, arealberegningsmetode samt den fremtidige arealanvendelse.

Hvis der foretages kortforbedringer i matrikelkortet ved korttilpasning eller kortopretning, skal det også angives på den skematiske redegørelse i afsnittet for matrikulære forandringer.

Indberetning af en supplerende måling skal ske ved, at den supplerende måling noteres på de matrikelnumre, der grænser op til det eller de skel, som målingen vedrører. Det skal dermed fremgå af den skematiske redegørelse, hvilke matrikelnumre den supplerende måling ønskes noteret på.

18.2.1. Sagsarternes rækkefølge

De matrikulære forandringer angives i skematisk redegørelse i en logisk og hensigtsmæssig rækkefølge.

Følgende rækkefølge kan ofte anvendes:

- 1) Kortforbedringer (teknisk ændring)
- 2) Ejendomsberigtigelse (som følge af hævds erhvervelse eller naturens kræfter).
- 3) Øvrige tekniske ændringer (tildeling/inddragelse af matrikelnummer, ændring af interne skel, rettelse af fejl i matriklen, nyberegning af areal).
- 4) Sammenlægning.
- 5) Udskillelse af offentlig vej (ved ejendomsberigtigelse eller arealoverførsel).
- 6) Arealoverførsel i øvrigt.
- 7) Optagelse, slettelse eller ændring af privat fællesvej.
- 8) Udstykning/matrikulering.

18.2.2. Arealangivelser

For hvert matrikelnummer, der forandres, skal den skematiske redegørelse indeholde oplysninger om følgende arealangivelser:

- Udgangsareal (areal registreret i matriklen),
- Arealforandringer (forøgelser eller formindskelser af arealet som følge af hver enkelt forandring),
- Ændringer på matrikelnummeret med hensyn til registreret fredskovsareal, vejareal og areal inden for strandbeskyttelseslinjen eller klitfredningslinjen, jf. § 39, stk. 3., samt
- Slutareal (areal, der skal registreres i matriklen)

Arealberegningsskemaet skal angives for de anførte arealer med en af følgende betegnelser:

- 1) k = Areal beregnet efter matrikelkortet,
- 2) o = Areal beregnet efter opmåling,
- 3) s = Areal beregnet efter konstruktion.

18.2.3. Faseopdeling

En matrikulær sag kan opdeles i faser, hvis det vurderes at fremme overskueligheden og forståelsen af de forandringer, der foretages i sagen. Ved en faseopdeling oprettes en status undervejs i sagen på baggrund af de matrikulære forandringer, der er udarbejdet frem til dette tidspunkt. De efterfølgende matrikulære forandringer i sagen kan herefter udarbejdes med udgangspunkt i denne status.

En faseopdeling kan eksempelvis være fordelagtig, hvis der opstår et stort antal delarealer (delnumre) i sagen som følge af indtil flere ejendomsberigtigelser, og nogle af disse delarealer efterfølgende skal indgå i en udstykning eller en arealoverførsel i den samme sag. Det kan også være tilfældet ved inddragelse af matrikelnumre, som foretages forud for andre matrikulære forandringer i sagen.

Ved en faseopdeling skal der udarbejdes et ændringskort til hver fase, hvor det er muligt at identificere alle de delarealer (delnumre), som fremgår af den skematiske redegørelse. Et delnummer må ikke anvendes til forskellige delarealer i samme sag.

18.2.4. Kendelse eller dom

Hvis en matrikulær forandring følger af en kendelse eller dom, skal dette fremgå af den skematiske redegørelse med en tekst ud for den pågældende forandring. Hvis alle forandringer i en sag er omfattet af kendelse eller dom, kan det i stedet anføres samlet for hele i sagen, og det vil herefter fremgå som en overordnet tekst øverst på den skematiske redegørelse.

18.2.5. Ekspropriation eller jordfordeling

Matrikulære forandringer som følge af en ekspropriation skal udarbejdes med sagskategorien *ekspropriation*. Det skal fremgå tydeligt af den skematiske redegørelse, hvilke arealafståelser, der er omfattet af ekspropriationsbeslutningen. Hvis alle arealafståelser i sagen er omfattet af ekspropriationsbeslutningen, skal det anføres øverst på skematisk redegørelse eller ved hver enkelt forandring. Hvis kun en del af arealafståelserne er omfattet af ekspropriationsbeslutningen, skal det være angivet på den skematiske redegørelse ved de pågældende forandringer. Det sker ved at anføre teksten "*omfattet af ekspropriationsbeslutning*" i den kolonne, hvor parternes navne- og adresseoplysninger samt arealanvendelse fremgår.

På baggrund af disse oplysninger er det muligt at identificere eventuelle forandringer i sagen, der ikke er omfattet af ekspropriationen. Disse forandringer er ikke omfattet af en begrænset prøvelse ved Tinglysningsretten.

Matrikulære forandringer kan være som følge af ekspropriation, og dermed omfattet af de lempede krav, der følger af bekendtgørelsens § 21, stk. 1, selvom de ikke er omfattet af ekspropriationsbeslutningen. Se hertil vejledningen kapitel 8, afsnit 8.4.

En matrikulær sag, der indeholder forandringer som følge af en jordfordeling, skal udarbejdes med sagskategorien *jordfordeling*.

18.3. Fremtidig anvendelse

For hver ny ejendom, der fremkommer ved udstykning eller matrikulering, for restejendomme og for areal, der overføres til en samlet fast ejendom ved arealoverførsel, skal der på skematisk redegørelse være oplysning om den anvendelse, der agtes gjort af den pågældende ejendom eller det overførte areal. Det fremgår af bekendtgørelsens § 39, stk. 5.

Det skal oplyses, om ejendommen eller arealet skal bebygges. Hvis dette er tilfældet, skal der gives oplysning om bebyggelsens art og tilsigtede anvendelse. For bygninger til beboelse skal det oplyses, om de agtes anvendt til helårsbeboelse eller alene til sommer- og ferieophold. Skal bygningerne anvendes til helårsbeboelse, skal det oplyses, om der er tale om parcelhusbebyggelse, tæt-lav bebyggelse eller etagebebyggelse. Tilsvarende oplysninger skal gives i tilfælde, hvor der allerede findes bygninger på det pågældende areal.

Oplysninger om den fremtidige anvendelse er til brug for de myndigheder, der i medfør af reglerne i udstykningslovens § 20 skal have sagen forelagt, og for Geodatastyrelsens kontrol, jf. udstykningslovens § 24.

18.4. Ejendomsforhold efter forandringer

Den skematiske redegørelse afsluttes med en opstilling af ejendomsforholdene, som de vil se ud, når forandringerne registreres i matriklen. Det omfatter både nye og eksisterende samlede faste ejendomme, samt eventuelle nye og eksisterende vejlitra, der indgår i sagen. Det vil også fremgå, om der opstår nye matrikelnumre eller nye vejlitra, men tildelingen heraf sker først, når sagen registreres i matriklen.

Hvis der i sagen indgår en samlet fast ejendom, der agtes solgt, er det muligt at angive købers navn på skematisk redegørelse. Hvis der er tinglyst skøde med frist til registrering af de matrikulære forandringer, skal købers (ejers) navn være angivet.

Ved matrikulære forandringer af landbrugsejendomme skal det fremgå, hvilke ejendomme, der vil være omfattet af landbrugspligt, når de matrikulære forandringer har fundet sted. Det fremgår af bekendtgørelsens § 39, stk. 6. Når en ejendom skal ændre notering, fx fra landbrugsejendom til landbrugsejendom uden beboelsesbygning, skal det ske ved at foretage en ændring af ejendommens hovednotering. Noteringsændringen foretages i sagsudarbejdelsessystemet under ejendommens "slutstatus". Det er således ikke tilstrækkeligt, at ejendommens anvendelse på skematisk redegørelse er angivet til at være en landbrugsejendom uden beboelsesbygning, da det alene er en oplysning, som ikke medfører noteringsændring.

19. Ejelerklæringer

Når en ejer skal afgive erklæring i forbindelse med en matrikulær sag, skal der ved ejer forstås den, der ifølge adkomst i tingbogen er berettiget til at råde over ejendommen, jf. bekendtgørelsens § 40, stk. 1. Er der flere ejere til en ejendom, skal ejelerklæringen tiltrædes af dem alle.

Hvis en ejendom er blevet overdraget, men adkomsten for erhververen endnu ikke er tinglyst, bør landinspektøren lade begge parter underskrive ejelerklæringen. Når overdragelsen fremgår af tingbogen ved, at erhververens skøde er betinget tinglyst, skal begge parter underskrive ejelerklæringen. Årsagen hertil er, at på dette tidspunkt er både sælgeren og erhververen i forening de retmæssige ejere, der kan disponere over ejendommen eller den del af en ejendom, der er overdraget. Det modvirker samtidig, at der senere opstår uklarhed om, hvad der er aftalt.

En ejelerklæring skal være dateret samt indeholde læsbare navne på de parter, der erklærer sig. Kravet gælder også, når personer erklærer sig på vegne af en myndighed, virksomhed, forening eller lign. Derudover skal en ejelerklæring være tiltrådt af ejer med ejers underskrift. Underskriftskravet kan opfyldes ved enten en fysisk håndskrevet underskrift eller en digital underskrift (digital signering). Kravet om læsbart navn vil umiddelbart være opfyldt, hvis den fysiske underskrift er læsbar. Dokumenter med en fysisk underskrift skal indsendes som en fil i pdf-format. Filen kan være dannet ved skanning eller som et foto af det underskrevne dokument. Består et dokument af flere sider, skal filen indeholde hele dokumentet, som det fremstod på underskriftstidspunktet. Når der i en ejelerklæring er henvist til et vedlagt måleblad eller ændringskort, forudsætter Geodatastyrelsen, at det svarer til det indsendte måleblad eller ændringskort i den matrikulære sag.

Ændres der i indholdet af en ejelerklæring efter den er tiltrådt med underskrift fra ejeren, skal erklæringen med det ændrede indhold på ny tiltrædes med ejers underskrift.

Geodatastyrelsen accepterer umiddelbart underskriftsløsninger, der anvender MitID til digital signering af dokumenter. Hvis landinspektøren ønsker at anvende underskriftsløsninger, hvor underskrivers identitet ikke verificeres med MitID, skal landinspektøren indsende dokumentation for, at den pågældende underskriftsløsning opfylder kravene til at være en kvalificeret elektronisk signatur ifølge eIDAS-forordningen. Geodatastyrelsen vil herefter konkret tage stilling til, om den digitale signering kan accepteres. Alternativt kan erklæringen underskrives af ejer med en fysisk underskrift.

Når et dokument er digitalt signeret, skal den fil, der er underskrevet, foreligge for Geodatastyrelsen. Geodatastyrelsen accepterer ikke, at dokumentet er printet og herefter scannet, så der foreligger en ny fil. Geodatastyrelsen accepterer heller ikke digitalt signerede dokumenter, hvor der er ændret i originaldokumentet, når det er blevet signeret digitalt. Derudover skal et digitalt signeret dokument fremtræde som underskrevet af den, der er berettiget til at råde over ejendommen, hvilket ikke er opfyldt, hvis navnet på underskriver ved underskriftfeltet kan indsættes som fritekst.

Hvis en ejelerklæring afgives af en person med navne- og adressebeskyttelse, skal der foreligge dokumentation for Geodatastyrelsen om, hvem der har adkomst på ejendommen, jf. bekendtgørelsens § 40, stk. 2. Dokumentationen kan være en tingbogsattest med ejeroplysninger, som ejeren med navne- og adressebeskyttelse kan få sendt til sin digitale postkasse ved at rette henvendelse til Tinglysningsretten. Attesten skal indsendes i den matrikulære sag med dokumenttypen "Øvrige dokumenter". Signeres en ejelerklæring digitalt af en person med navnebeskyttelse, vil personens navn ikke fremgå af dokumentet, når det er digitalt signeret. Geodatastyrelsen kan dermed ikke umiddelbart påse, at dokumentet er signeret

af den person, der er berettiget til at råde over ejendommen. Det vil derfor være nødvendigt at indsende supplerende dokumentation for, at dokumentet er signeret digitalt af den rette person.

En ejelerklæring afgivet af en offentlig myndighed er også omfattet af krav om fysisk underskrift eller digital signering. Derudover skal der være anført læsbart navn på den person, der har underskrevet dokumentet, og det skal fremgå, at personen har underskrevet på vegne af den pågældende myndighed.

Er ejeren et selskab eller en virksomhed, så skal ejelerklæringen være underskrevet eller digitalt signeret af den person eller de personer, der er tegningsberettigede i forhold til pågældende selskab eller virksomhed. Der skal i den matrikulære sag være en aktuel udskrift fra Det Centrale Virksomhedsregister (CVR) med oplysning om tegningsregel og personkreds, der kan tegne selskabet eller virksomheden.

Er ejeren et interessentskab, skal der også indsendes en aktuel udskrift fra CVR med oplysning om tegningsregel for interessentskabet, og ejelerklæringen skal være underskrevet i henhold hertil. Har interessentskabet ingen tegningsregler i CVR, så skal ejelerklæringen være underskrevet af alle interessenter, der samtidig skal erklære, at der ikke findes yderligere interessenter. Ellers kan ejelerklæringen være underskrevet i henhold til tegningsregel i interessentskabskontrakt eller fuldmagt, hvis det samtidig erklæres, at der ikke findes yderligere interessenter end det fremgår heraf.

Er ejeren en forening, så skal ejelerklæringen være underskrevet eller digitalt signeret af den person eller de personer, der kan tegne foreningen. Som dokumentation herfor skal foreningens vedtægter indsendes sammen med relevant mødereferat, hvoraf det fremgår, hvem der er tegningsberettiget for foreningen på underskriftstidspunktet. Oplysninger om tegningsregel og tegningsberettigede bør markeres i de indsendte vedtægter og mødereferat for at lette sagsbehandlingen.

Er ejeren af en ejendom under konkursbehandling, vil ejelerklæringer kunne underskrives af kuratoren, når et konkursdekret er tinglyst på ejendommen.

En ejelerklæring kan også være underskrevet ifølge fuldmagt, hvor en anden person underskriver erklæringer på vegne af ejeren af en ejendom. Den person, der underskriver ifølge fuldmagt, skal foruden navnet på den, han eller hun underskriver for, også oplyse sit navn, sin stilling samt adresse. Hvis en ejer lader en anden person underskrive på grundlag af en fuldmagt, skal kopi af fuldmagten indsendes i sagen. Det gælder også, hvis en advokat underskriver på vegne af ejeren.

Fuldmagter, der efter deres indhold angår dispositioner ved Tinglysningsretten, anerkendes ikke som dokumentation for, at denne er berettiget til at underskrive en ejelerklæring på vegne af ejer i en matrikulær sag. Fuldmagter, der er benævnt "Tinglysningsfuldmagter", men som efter deres indhold har en bredere bemyndigelse, kan vurderes individuelt af Geodatastyrelsen med henblik på, om fuldmagten kan accepteres i en matrikulær sag.

Geodatastyrelsen har udarbejdet en oversigt med de krav, som styrelsen stiller til de forskellige dokumenttyper, herunder ejelerklæringer.

20. Relation mellem matriklen og BBR

20.1. Krav om sikker geografisk stedbestemmelse

BBR-meddelelsens oplysninger om, hvilke bygninger og tekniske anlæg, der har beliggenhed på ejendommen, er i nogle tilfælde ufuldstændige eller forkerte. For eksempel vil der for en ejendom bestående af flere matrikelnumre være en risiko for, at bygninger eller tekniske anlæg, der er knyttet til ejendommen i BBR, ikke følger med den korrekte ejendom, hvis ejendommen ændres matrikulært ved for eksempel en udstykning. Arealoverførsel kan tilsvarende medføre, at bygninger og/eller tekniske anlæg får beliggenhed på en anden ejendom.

Alle bygninger og tekniske anlæg, der er registreret i BBR, er tildelt et geografisk punkt, som ligger inden for den ydre afgrænsning af den pågældende bygning eller det tekniske anlæg. Dette punkt angiver den geografiske stedbestemmelse for bygningen eller anlægget. I BBR kan den geografiske stedbestemmelse være angivet med en sikker placering eller en usikker placering. Disse oplysninger fremgår af BBR-meddelelsen, hvor de er angivet for hver bygning og hvert tekniske anlæg på ejendommen. Derudover kan oplysninger om den geografiske stedbestemmelse også ses i BBR-meddelelsens kortbilag. Her angiver et grønt punkt, at en bygning eller et teknisk anlæg er sikkert placeret.

Ved udstykning eller arealoverførsel skal der foreligge en landinspektørerklæring vedrørende BBR. Landinspektøren skal erklære sig i forhold til bygninger og tekniske anlæg, der er registreret i BBR på den samlede faste ejendom, hvorfra der fraskilles areal.

Hovedreglen i bekendtgørelsens § 41, er, at landinspektøren skal erklære, at alle bygninger optaget i BBR er sikkert geografisk stedbestemt ifølge BBR-meddelelsen. Det fremgår af bekendtgørelsens § 41, stk. 1, nr. 1. Derudover skal landinspektøren erklære, at tekniske anlæg optaget i BBR er sikkert geografisk stedbestemt ifølge BBR-meddelelsen, hvis der ifølge BBR-reglerne er krav om, at disse anlæg skal være sikkert geografisk stedbestemt.

Landinspektøren skal afgive sin erklæring på en standarderklæring, der findes på gst.dk. Denne landinspektørerklæring er udformet med et indhold, der afspejler de gældende krav om sikker geografisk stedbestemmelse af bygninger og tekniske anlæg. På tidspunktet for ajourføring af dette kapitel indeholder BBR-reglerne ikke krav om sikker geografisk stedfæstelse af tekniske anlæg, og landinspektøren skal derfor ikke erklære sig i forhold hertil. En landinspektørerklæring kan afgives for flere ejendomme i en matrikulær sag, hvis alle bygninger på disse ejendomme er sikkert geografisk stedbestemte.

Hensigten med § 41, stk. 1, er at sikre, at bygninger og tekniske anlæg registreret i BBR følger den korrekte samlede faste ejendom, når der ved udstykning eller arealoverførsel fraskilles areal fra ejendommen. Derfor skal bygninger og tekniske anlæg, der er registreret i BBR, være sikkert geografisk stedbestemte før registrering af udstykning eller arealoverførsel.

En BBR-meddelelse indeholder oplysninger for en vurderingsejendom, der ikke nødvendigvis omfatter præcis samme jordstykker som den samlede faste ejendom. Kravet i § 41 gælder dog kun for den samlede faste ejendom, der berøres, uanset om BBR-meddelelsen måtte omfatte flere jordstykker.

Når en samlet fast ejendom er beliggende i flere kommuner, udsteder hver kommune en BBR-meddelelse for den del af den samlede faste ejendom, som ligger inden for kommunen. Hovedreglen i § 41, stk. 1, gælder for alle dele af den samlede faste ejendom.

Udstykning og arealoverførsel i forbindelse med ekspropriation og jordfordelingssager er også omfattet af kravene i reglen. Det samme gælder udstykning, hvorved areal fraskilles flere samlede faste ejendomme og fremtidigt udgør en ny samlet fast ejendom, samt udstykning af landbrugsejendom uden beboelsesbygning. Reglen omfatter tillige arealoverførsel til offentlig vej. Arealoverførsel fra en udskilt offentlig vej, som ikke er en samlet fast ejendom, samt ændring/inddragelse af skel inden for samme ejendom er derimod ikke omfattet af reglen.

Geodatastyrelsen forholder sig til landinspektørens erklæring om, hvorvidt bygninger og tekniske anlæg optaget på BBR-meddelelsen opfylder kravet i § 41, stk. 1 eller stk. 2. Det gælder alle bygninger og tekniske anlæg, herunder dem, der har en anden ejer end ejeren af det underliggende areal. Det gælder også bygninger og tekniske anlæg, der ikke er påbegyndt opført endnu, men er optaget på BBR-meddelelsen, fordi der hos kommunen verserer en byggesag om nybyggeri. Landinspektøren skal kun erklære sig i forhold til bygninger og tekniske anlæg, der er registreret i BBR. Eventuelle bygninger eller tekniske anlæg, der findes på ejendommen, men ikke fremgår af BBR-meddelelsen, er ikke omfattet af kravene i § 41.

Geodatastyrelsen har udarbejdet en oversigt med svar på ofte stillede spørgsmål i relation til bekendtgørelsens § 41. Oversigten findes på gst.dk.

20.2. Undtagelser

Der er undtagelser fra hovedreglen om, at alle bygninger og tekniske anlæg registreret i BBR skal være sikkert geografisk stedbestedt for den ejendom, hvorfra der sker udstykning eller arealoverførsel. Selvom undtagelserne i § 41, stk. 2, bringes i anvendelse, skal der altid foreligge en landinspektørerklæring vedrørende BBR i forhold til den samlede faste ejendom, der ændres ved udstykning eller arealoverførsel.

Efter § 41, stk. 2, nr. 1, gælder kravet om sikker geografisk stedbestedelse ikke, hvis der fra en samlet fast ejendom fraskilles mindre end 10 % af det oprindelige areal og enten ejeren eller landinspektøren erklærer, at der ikke er bygninger eller tekniske anlæg på et areal, der fraskilles, som skal være sikkert geografisk stedbestedt ifølge § 41, stk. 1.

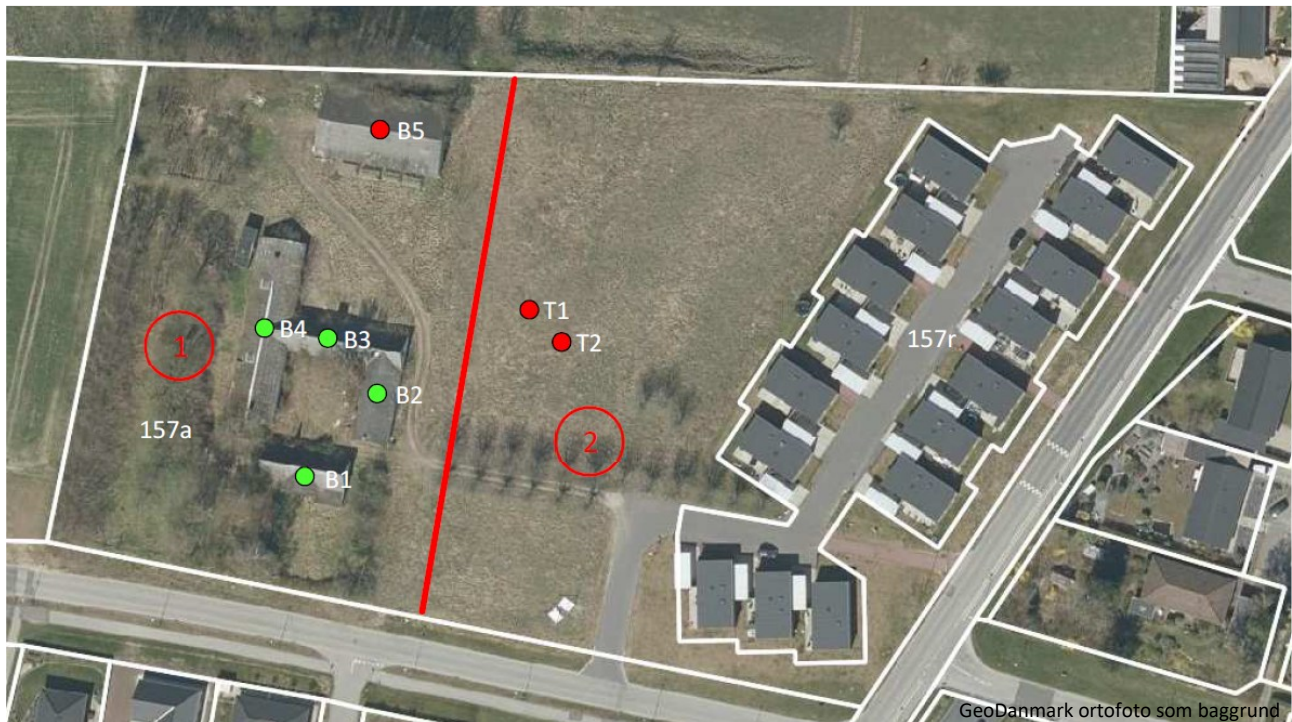


Eksempel på anvendelse af undtagelse efter § 41, stk. 2, nr. 1.

Delnummer 2 af matrikelnummer 157a fraskilles ved udstykning eller arealoverførsel. Arealet af delnummer 2 udgør mindre end 10 % af arealet for matrikelnummer 157a, og ingen bygninger optaget i BBR ligger på det fraskilte areal. Ejeren eller landinspektøren kan erklære, at der ikke findes bygninger eller tekniske anlæg optaget i BBR på det fraskilte areal, som skal være sikkert geografisk stedbestedt, da tekniske anlæg ikke kræves sikkert geografisk stedbestedt på nuværende tidspunkt. Erklæring skal indsendes i den matrikulære sag.

I tilfælde, hvor en samlet fast ejendom både modtager og fraskiller areal, er størrelsen på det fraskilte areal set i forhold til det oprindelige areal afgørende. Undtagelsen i § 41, stk. 2, nr. 1, kan derfor ikke anvendes, hvis der ved en medregning af modtaget areal samlet sker en formindskelse af ejendommens oprindelige areal på under 10 %.

Efter § 41, stk. 2, nr. 2, gælder kravet om sikker geografisk stedbestedelse ikke, når landinspektøren erklærer, at der ikke er bygninger eller tekniske anlæg, der skal være sikkert geografisk stedbestedt ifølge § 41, stk. 1, på et areal, der fraskilles den samlede faste ejendom.



Eksempel på anvendelse af undtagelse efter § 41, stk. 2, nr. 2.

Delnummer 2 af matrikelnummer 157a fraskilles ved udstykning eller arealoverførsel. Arealet af delnummer 2 udgør mere end 10 % af arealet for matrikelnummer 157a, og ingen bygninger optaget i BBR ligger på det fraskilte areal. Landinspektøren kan erklære, at der ikke findes bygninger eller tekniske anlæg optaget i BBR på det fraskilte areal, som skal være sikkert geografisk stedbestedt, da tekniske anlæg ikke kræves sikkert geografisk stedbestedt på nuværende tidspunkt. Erklæring skal indsendes i den matrikulære sag.

Efter § 41, stk. 2, nr. 3, gælder kravet om sikker geografisk stedbestedelse ikke, når landinspektøren erklærer, hvilke bygninger og tekniske anlæg optaget på BBR-meddelelsen, der har beliggenhed på et areal, der fraskilles, og erklærer at disse bygninger og tekniske anlæg opfylder kravene til sikker geografisk stedbestedelse i § 41, stk. 1. På landinspektørerklæringen skal de relevante bygninger og tekniske anlæg på det fraskilte areal være identificeret med det anlægsnummer eller bygningsnummer, der fremgår af BBR-meddelelsen.



Eksempel på anvendelse af undtagelse efter § 41, stk. 2, nr. 3.

Delnummer 2 af matrikelnummer 157a fraskilles ved udstykning eller arealoverførsel. Ifølge BBR-meddelelsen har bygning B5 en usikker placering, men landinspektørens undersøgelser viser, at denne bygning med sikkerhed ikke ligger på det fraskilte areal. Landinspektøren kan erklære, at kun bygningerne B1, B2, B3 og B4 ligger på det fraskilte areal, og at de alle er sikkert geografisk stedbestemte, da tekniske anlæg ikke kræves sikkert geografisk stedbestemt på nuværende tidspunkt. Erklæring skal indsendes i den matrikulære sag.

20.3. Dispensation

Det følger af bekendtgørelsens § 2, at Geodatastyrelsen kan dispensere fra § 41.

Geodatastyrelsen dispenserer umiddelbart fra kravet om sikker geografisk stedbestemmelse af bygninger og tekniske anlæg, når en samlet fast ejendom i sin helhed arealoverføres til en anden samlet fast ejendom, idet styrelsen henset til formålet med bestemmelsen her sidestiller situationen med sammenlægning, der ikke er omfattet af § 41.

Geodatastyrelsen dispenserer umiddelbart fra § 41, når følgende tre betingelser alle er opfyldt:

- 1) der foreligger dokumentation for, at ajourføringsforslag er indsendt af en landinspektør på vegne af ejeren via Ret BBR (<https://ret2.bbr.dk/vaelgejendom>),
- 2) det af dateret kvitteringsmeddelelse fra Ret BBR (<https://ret2.bbr.dk/vaelgejendom>) fremgår, at der er indberettet ajourføringsforslag til sikker geografisk stedbestemmelse af de bygninger og tekniske anlæg, som ifølge BBR-meddelelsen ikke er sikkert geografisk stedbestemt, og
- 3) der foruden kvitteringsmeddelelsen til Geodatastyrelsen fremsendes en BBR-meddelelse, der er dateret senere end 10 hverdage fra datoen på kvitteringsmeddelelsen.

Hvis ajourføringsforslag er tilgået kommunen uden anvendelse af fremgangsmåden oven for pkt. 1-3, og landinspektøren kan dokumentere, at kommunen ikke har ajourført BBR rettidigt ifølge en lovhjemlet frist, *kan* Geodatastyrelsen efter en konkret bedømmelse enten umiddelbart eller efter indhentelse af nærmere oplysninger hos kommunen, dispensere fra § 41.

Geodatastyrelsen *kan* dispensere fra reglen, hvis landinspektøren kan dokumentere, at bygninger og tekniske anlæg er sikkert geografisk stedbestemt ifølge det kortgrundlag, der kan indhentes på <https://kort.bbr.dk/>.

Bortset fra de ovenfor beskrevne tilfælde, vil Geodatastyrelsens dispensationspraksis være restriktiv. Men der kan foreligge særlige omstændigheder, hvor styrelsen ud fra proportionalitetsbetragtninger ikke vil forsinke en registrering af udstykning eller arealoverførsel. Dette kan fx være tilfældet, hvor det er godtgjort, at der er udfoldet bestræbelser på at lokalisere nedgravede anlæg, og hvor yderligere omkostninger og forsinkelse forbundet med at overholde bestemmelsen ikke står i et rimeligt forhold til de hensyn, der varetages med § 41. Hvis sagen berører mange ejendomme, som det ofte vil være tilfældet i ekspropriationer og jordfordelingssager (men ikke begrænset hertil), og der kun er mindre og afgrænsede problemer med dokumentation for bygninger og tekniske anlæg ifølge oplysningerne i BBR, kan dette ud fra proportionalitetsbetragtninger begrunde, at der meddeles dispensation.

21. Offentlige vejes udskillelse i matriklen

Reglerne om offentlige vejes udskillelse i matriklen fremgår særligt af vejlovens kapitel 7, udstykningslovens §§ 7 og 9 samt flere forskellige steder i bekendtgørelsen, herunder bl.a. § 3, stk. 2, § 19, § 28, stk. 1, § 36, stk. 5 og § 39, stk. 3. Derudover er udskillelse af offentlige veje i matriklen også omfattet af andre regler i bekendtgørelsen, idet udskillelsen sker ved ejendomsberigtigelse eller arealoverførsel.

I vejledningen er regler om udskillelse af offentlig vej omtalt i flere forskellige kapitler. En af hensigterne med dette kapitel er at samle og supplere denne vejledning om udskillelse af offentlige veje i et kapitel. Det betyder også, at kapitlet vil indeholde gengivelser fra andre kapitler i vejledningen, som vedrører udskillelse af offentlig vej.

21.1. Anvendelsesområde

Vejmyndighederne skal sørge for, at offentlige veje udskilles i matriklen. Det omfatter både nyerhvervede arealer, der enten skal eller allerede anvendes til offentlig vej/vejareal, samt eksisterende offentlige veje/vejarealer. Det fremgår af bekendtgørelsens § 42, stk. 1, der samtidig henviser til vejlovens kapitel 7.

Vejlovens kapitel 7 fastsætter regler for udskillelse af vejarealer i matriklen samt regler om hævd over offentlige vejarealer. Det fremgår af vejlovens § 60, stk. 1, at vejmyndigheden skal sikre sin ejendomsret til nyerhvervede vejarealer ved at lade dem udskille i matriklen. Derudover fremgår det af vejlovens § 61, stk. 1, at vejmyndigheden skal sørge for, at offentlige veje udskilles i matriklen som offentlige vejarealer, medmindre særlige forhold gør sig gældende. Vejloven indeholder også en særlig beskyttelse mod hævd. Det fremgår således af vejlovens § 60, stk. 2, at *"Hævd ikke kan vindes over offentlige veje, hvis arealer er udskilt i matriklen, medmindre denne hævd er vundet, inden vejarealet blev udskilt."* Se også vejledningens afsnit 2.2.3.

Udskilte offentlige vejarealer registreres i matriklen med et litra og ejerlagsbetegnelse for hver udskilt vejstrækning, jf. bekendtgørelsens § 42, stk. 2. En udskilt offentlig vej kan kun bestå af et litra, som også tildeles et BFE-nummer. Udskilte offentlige veje er dermed ikke registreret i matriklen med matrikelnumre. Det skal dog bemærkes, at et vejareal med en litrabetegnelse ikke udgør sikkerhed for, at der er tale om en udskilt offentlig vej, se mere herom i afsnit 21.2.

Vejmyndigheden skal også sørge for den nødvendige ændring i matriklen, hvis en offentlig vej nedlægges. Det fremgår af vejlovens § 61, stk. 2, samt bekendtgørelsens § 42, stk. 3.

21.2. Vejlitra og udskilte offentlige veje

Et udskilt offentligt vejareal betegnes i matriklen med et litra og en ejerlagsbetegnelse, og dermed ikke med et matrikelnummer og ejerlagsbetegnelse. I forbindelse med digitalisering af matrikelregistret fik alle vejlitra i matriklen tilføjet registernummeret "7000" foran vejlitraet. Herefter er et vejareal registreret i matriklen med registernummeret, litra og ejerlagsbetegnelse, som eksempelvis 7000da Lindholm By, Lindholm.

Et areal med litrabetegnelse er i langt de fleste tilfælde udtryk for, at arealet udgør et offentligt vejareal, der er udskilt i matriklen. Registreringen med en litrabetegnelse er dog ikke altid ensbetydende med, at arealet med sikkerhed udgør et udskilt offentligt vejareal. Det har særligt betydning i forhold til, om arealet er omfattet af den hævdsbeskyttelse, der fremgår af vejlovens § 60, stk. 2. Et offentligt vejareal eller andre

typer arealer kan dermed administrativt have fået tildelt et litra af matrikelmyndigheden, fx i forbindelse med en omtegnning af tidligere gældende papirmatrikelkort, uden at arealet dermed er udskilt som offentlig vej i matriklen.

Forudsætningen for at et vejareal med litrabetegnelse udgør en udskilt offentlig vej, er, at vejarealet er udskilt ved mål. Det betyder, at vejens grænser er blevet afsat på stedet og dermed fastlagt ved mål i forbindelse med en vejudskillelse, hvor også vejens litrabetegnelse er opstået.

21.3. Vejudskillelse

Vejarealer kan udskilles som offentlig vej i matriklen ved ejendomsberigtigelse eller arealoverførsel.

Ejendomsberigtigelse anvendes ved udskillelse af ældre offentlige veje, der i mindst 20 år har været offentlig vej. Det fremgår af udstykningslovens § 9, nr. 2. Reglen omfatter også offentlige stier. Forholdet skal dokumenteres i den matrikulære sag med en erklæring fra vejmyndigheden om, at vejen eller stien har været optaget på vej- eller stifortegningen i de sidste 20 år, jf. bekendtgørelsens § 19.

Det er muligt at udskille en offentlig vej ved ejendomsberigtigelse, selvom vejmyndigheden ejer den ejendom, hvorfra vejarealet udskilles, og der således er ejersammenfald. Det er ikke et krav i forhold til udskillelse ved ejendomsberigtigelse efter bekendtgørelsens § 19, at betingelserne for ejendomshævd er opfyldt, herunder at der skal være udøvet en retsstridig råden.

Arealoverførsel anvendes ved udskillelse af nyerehvervede arealer samt arealer, der ikke opfylder betingelserne for at blive udskilt ved ejendomsberigtigelse. Det omfatter arealerhvervelse som følge af frivillig aftale, afgørelse om opklassificering af privat fællesvej til offentlig vej eller ekspropriation. Arealoverførsel til offentlig vej som følge af en afgørelse om opklassificering af en privat fællesvej til offentlig vej betragtes ikke som en matrikulær forandring efter ekspropriation, jf. bekendtgørelsens § 21, stk. 1. Sådanne arealoverførsler er derfor ikke omfattet af de lempede krav, der følger af bestemmelsen.

Uanset om vejudskillelsen sker efter reglerne om ejendomsberigtigelse eller arealoverførsel, skal der altid foreligge skematisk redegørelse, ændringskort og måleblad. Derudover skal der som hovedregel foreligge dokumentation i form af erklæring fra ejerne af de ejendomme, der afgiver areal til vejen, om godkendelse af de afsatte skel. Ejernes erklæring kan dog erstattes af en særlig procedure samt en erklæring fra landinspektøren, se mere herom i afsnit 21.4.2. Hvis vejen udskilles til bestående skel mod en tilgrænsende ejendom, og skellet stemmer overens med ejendomsgrænsen på stedet, er der ikke krav om godkendelse af skellet fra ejeren af den tilgrænsende ejendom.

En vejudskillelse er omfattet af udstykningskontrollen, når udskillelsen sker ved arealoverførsel. Det gælder dog ikke ved arealoverførsel som følge af ekspropriation, der er undtaget fra kravet. Det fremgår af § 3 i bekendtgørelse om udstykningskontrollen. Derudover forlanges udstykningskontrol ikke ved ændring af skel som følge af arealoverførsel mellem vejlitra for udskilte offentlige veje med samme vejmyndighed, fx to kommuneveje. Derimod skal der foreligge udstykningskontrol ved arealoverførsel mellem udskilte offentlige veje med forskellige vejmyndigheder.

Der skal foreligge en landinspektørerklæring vedrørende BBR, når der sker vejudskillelse ved arealoverførsel fra en samlet fast ejendom, jf. bekendtgørelsens § 41. Kravet gælder ikke for vejudskillelse ved ejendomsberigtigelse eller ved arealoverførsel fra en udskilt offentlig vej.

Der er ikke krav om, at en vejudskillelse skal omfatte den samlede strækning af en offentlig vej. Det er muligt at udskille en delstrækning af vejen (deludskillelse) i en sag. Det kan i nogle situationer være oplagt i forbindelse med matrikulære forandringer på det matrikelnummer, som vejen ligger på ifølge matrikelkortet, og hvor det ikke vil medføre væsentligt merarbejde. Eksempelvis, hvis der ved udstykning eller arealoverførsel afsættes nye skel langs den ene vejside af en offentlig vej, der ikke er udskilt i matriklen, og den anden vejside grænser til dyrkningsjord for en landbrugsejendom med samme ejer.

Hvis en udskilt offentlig vej ønskes udvidet med et tilgrænsende areal, skal dette udskilles ved arealoverførsel eller ved ejendomsberigtigelse som følge af grænsehævd, se også afsnit 21.5.

21.4. Afsætning af skel ved vejudskillelse

21.4.1. Afmærkning og indmåling af skel

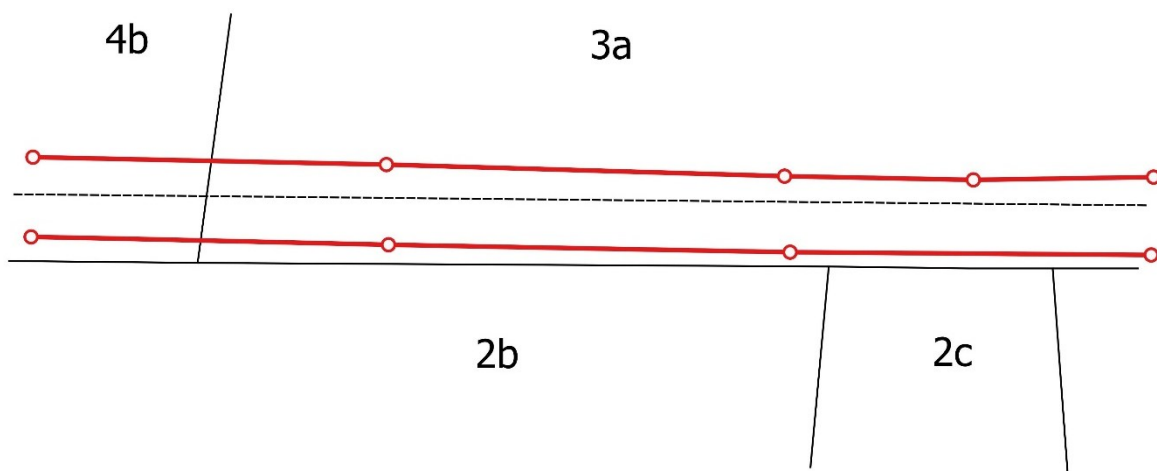
Skellene omkring et offentligt vejareal, der udskilles i matriklen, skal være fastlagt ved mål. Det fremgår af bekendtgørelsens § 28, stk. 1.

Kravet omfatter også bestående skel registreret i matriklen, der danner grænse mod det offentlige vejareal, som udskilles. Hvis et sådant skel ikke tidligere er fastlagt ved mål, skal det ske i forbindelse med vejudskillelsen. Kravet er begrundet i de særlige regler om, at der ikke kan vindes hævd mod en udskilt offentlig vej, jf. vejledningens afsnit 2.2.3.

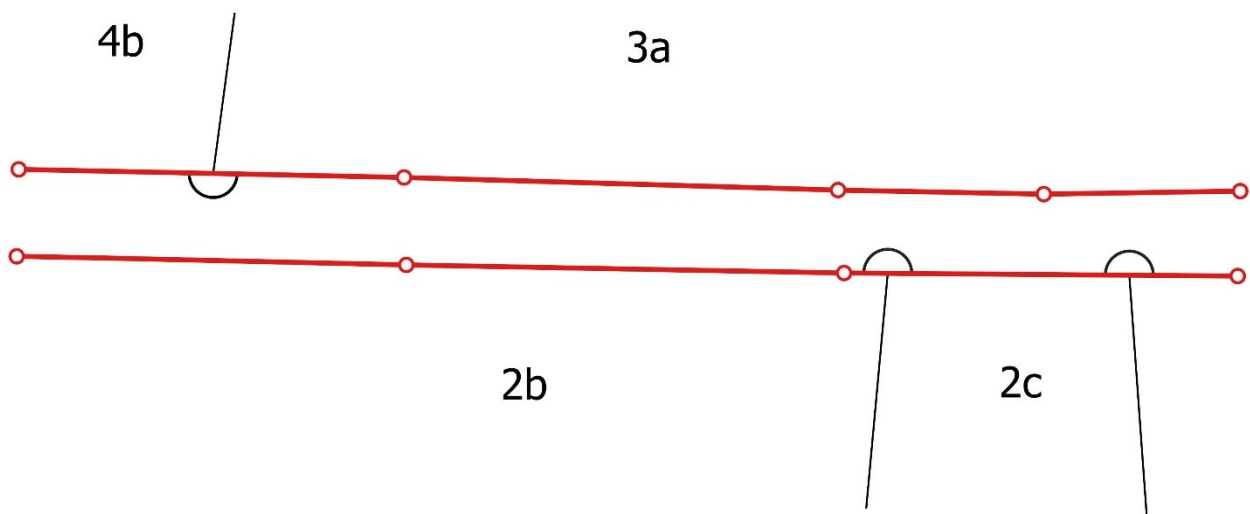
Hvis et bestående skel skal danne grænse mod en offentlig vej, der skal udskilles, er landinspektøren forpligtiget til at undersøge, om oplysninger i matriklen om skellets beliggenhed stemmer overens med ejendomsgrænsen på stedet, jf. bekendtgørelsens § 4, stk. 1.

Finder landinspektøren på baggrund af sin undersøgelse, at der ikke er overensstemmelse, eller der kan være tvivl om skellets rette beliggenhed, skal landinspektøren inddrage ejerne af de berørte ejendomme før skellet kan afsættes, jf. bekendtgørelsens § 4, stk. 2.

Landinspektøren skal også overveje, om der er grundlag for at forbedre skellets beliggenhed i matrikelkortet ved korttilpasning inden selve vejudskillelsen. Det kan eksempelvis være tilfældet, hvor der tilsyneladende vil opstå en smal strimmel mellem det nye vejskel og et bestående skel, der ikke tidligere har været fastlagt ved mål, og hvor skelkredsene i matrikelkortet derfor er registreret med kvalitetsklasse 3, se også figur 21.1 og 21.2. Geodatastyrelsen opfordrer derfor til, at landinspektøren undersøge, om der i forbindelse med vejudskillelsessagen er grundlag for at foretage korttilpasning af bestående skel, der skal danne grænse mod den offentlige vej, som udskilles. Dette er også for at undgå, at der opstår smalle jordstykker langs vejen, som tildeles matrikelnumre, hvis det ikke er udtryk den ejendomsretlige situation på stedet.



Figur 21.1: Eksempel, der viser matrikelkort og nye vejskel mod offentlig vej. Røde skellinjer viser vejskel for offentlig vej, der skal udskilles i matriklen fra bl.a. matrikelnummer 3a og 4b. Landinspektøren skal undersøge og tage stilling til, om det sydlige vejskel udgør ejendomsgrænse mod tilgrænsende ejendomme, herunder om der kan være grundlag for at foretage korttilpasning inden vejudskillelsen.



Figur 21.2: Samme eksempel som i figur 21.1. Landinspektøren har vurderet, at ejendomsgrænsen mellem vejen og matrikelnummer 2b og 2c er uforandret og sammenfaldende med vejskellet. Indlægningen af skellene i matrikelkortet er derfor forbedret ved korttilpasning. Bemærk, at de pågældende sideskel er undtaget fra krav om at være fastlagt ved mål, da de ligger på en lige linje i skellet mod vejen, jf. § 36, stk. 8.

Der kan dispenseres fra kravet om afmærkning af nye og bestående skel mod offentlige veje, der grænser mod dyrkningsarealer, naturarealer eller lignende arealer, som anvendes ekstensivt. Det er en forudsætning for fravigelse af afmærkningskravet, at det tydeligt fremgår af målebladet, at de angivne

forudsætninger er til stede. Det er også en forudsætning, at de pågældende skel markeres midlertidigt (fx med rødtoppede træpæle). Kravet om indmåling af faste terrængenstande m.v. gælder fortsat.

21.4.2. Skelerklæring

Ved afsætning af skel i forbindelse med udskillelse af offentlig vej eller sti, gælder reglerne om skelerklæring i bekendtgørelsens § 3, stk. 2.

Hovedreglen er, at der skal indhente erklæring om godkendelse af det afsatte skel fra ejerne af de ejendomme, hvorfra der udskilles vej- eller stiareal. Det fremgår af bekendtgørelsens § 3, stk. 2, 1. pkt.

Landinspektøren kan fravige hovedreglen og i stedet vælge at give ejerne skriftlig meddelelse om skelafsætningen efter reglen i bekendtgørelsens § 3, stk. 2, nr. 1. Efter denne regel kan erklæring fra ejerne om godkendelse af det afsatte skel erstattes af en landinspektørerklæring. Landinspektøren skal erklære at have givet de pågældende ejere skriftlig meddelelse om skelafsætningen, og at de har haft mindst 4 uger til at forlange skellet påvist af landinspektøren. Det skal også fremgå af landinspektørens erklæring, om nogle af ejerne har forlangt skellet påvist, og i tilfælde heraf skal der også vedlægges erklæring fra disse ejere med godkendelse af det afsatte skel.

Hvis en ejer, der har fået meddelelse om afsætning af skellet mod en ældre offentlig vej, ikke vil godkende beliggenheden af det afsatte skel, kan vejen ikke umiddelbart udskilles på den pågældende strækning. Skellets rette beliggenhed må da fastlægges ved en skelforretning, før vejudskillelsen kan finde sted.

Reglerne i § 3, stk. 2, vedrører kun de vejgrænser, der ønskes registreret som skel i matriklen. Det omfatter dermed nye skel, der opstår, når areal udskilles til offentlig vej ved arealoverførsel, samt eksisterende vejgrænser, der registreres som skel i forbindelse med udskillelse af ældre offentlig vej ved ejendomsberigtigelse.

Det skal bemærkes, at reglerne i bekendtgørelsens § 3, stk. 2, ikke finder anvendelse ved udskillelse af offentlig vej til bestående skel mod en tilgrænsende ejendom. Når ejendomsgrænsen på stedet stemmer overens med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed, er der ikke krav om, at skellet skal godkendes af ejeren af den tilgrænsende ejendom. Reglerne i § 3, stk. 2, finder kun anvendelse for ejendomme, der afgiver areal ved vejudskillelsen. Reglerne kan dermed ikke anvendes, hvis et areal langs vejen ønskes overført til en tilgrænsende ejendom i forbindelse med vejudskillelsen. Dette skal i stedet ske efter reglerne om arealoverførsel eller ejendomsberigtigelse som følge af grænsehævd.

Hvis der i forbindelse med udskillelsen skal foretages afsætning af tidligere registrerede skel mellem vejen eller stien og tilgrænsende ejendomme, gælder reglerne i bekendtgørelsens § 4.

Der er ikke krav om, at der skal foreligge skelerklæring, når vejudskillelsen sker som følge af ekspropriation, jf. bekendtgørelsens § 21, stk. 1.

Der kan ikke udskilles areal til offentlig vej fra en ejendom uden ejer, da der ikke kan erklæres i henhold til bekendtgørelsens § 3, stk. 2 (medmindre denne arealoverførsel til offentlig vej gennemføres ved ekspropriation). Adkomstforholdet skal derfor afklares og indføres i tingbogen inden vejudskillelsen kan finde sted fra den pågældende ejendom. Dog er det muligt at udskille offentlig vej fra gadejordsarealer og lign. omfattet af udstykningslovens § 46, stk. 1, medmindre forholdene på stedet skaber begrundet tvivl om ejerskabet.

21.4.3. Vejudskillelsesmåleblad

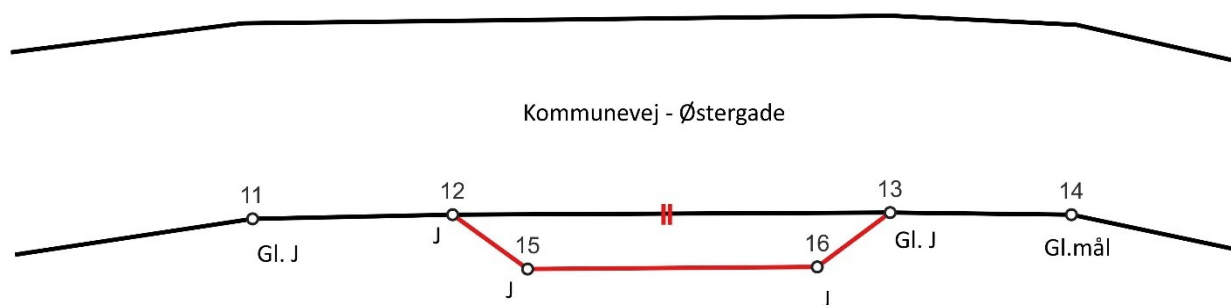
Skellene om et offentligt vejareal, der udskilles i matriklen, skal være fastlagt ved mål, jf. bekendtgørelsens § 28, stk. 1.

Ved udskillelse af offentlig vej i matriklen skal der foreligge et måleblad med mål til alle punkter i skellene mod tilstødende ejendomme om det offentlige vejareal, der udskilles. Det fremgår af bekendtgørelsens § 36, stk. 8. Det gælder også for skelpunkter, der tidligere er fastlagt ved mål. Skelpunkter for sideskel er dog undtaget, hvis det fremgår af målebladet, at disse skelpunkter ligger på en lige linje i skellet mod vejen, jf. § 36, stk. 8, 2. og 3. punktum. Se også figur 21.2.

Alle skel omkring en offentlig vej, der udskilles i matriklen, skal dermed være fastlagt ved mål og fremgå med koordinater på målebladet for vejudskillelsen. Hermed vil de skel mod offentlig vej, der er omfattet af hævdbeskyttelsen i vejlovens § 60, stk. 2, fremgå af et samlet måleblad.

Hvis en udskilt offentlig vej skal udvides med et tilgrænsende areal, der arealoverføres til vejen, er der ikke krav om at angive mål til samtlige skel omkring den udskilte vej. Noget tilsvarende gør sig gældende, hvis en udskilt offentlig vej har vundet hævd over et tilgrænsende areal. På det nye måleblad vil det dog være nødvendigt at angive mål til et passende antal fælles skelpunkter fra den udskilte vej for at sikre sammenhæng mellem målingerne, se Figur 21.3.

Vejnavnet på den offentlige vej, der udskilles i matriklen, skal fremgå af målebladet. Derudover skal det fremgå, om vejen udgør en statsvej eller en kommunevej.



Figur 21.3: Eksempel med arealoverførsel til udskilt offentlig vej, hvor der udover mål til de nye skel også angives mål til et passende antal fællespunkter fra den udskilte vej.

21.4.4. Særlige forhold ved udskillelse af offentlig vej

Vejmyndigheden skal sørge for, at offentlige veje udskilles i matriklen som offentlige vejarealer, medmindre særlige forhold gør sig gældende, jf. vejlovens § 61, stk. 1.

Vejlovens § 3, stk. 1, nr. 13, angiver en definition af "vejens areal" med følgende: "Det areal, der er udskilt i matriklen som offentligt vejareal i overensstemmelse med § 61, stk. 1. Er den offentlige vej ikke udskilt i matriklen, men udgør en selvstændig matrikuleret ejendom eller en del af en sådan, anses det areal, som vejmyndigheden kan godtgøre at have taget i brug som offentlig vej, for den offentlige vejs areal."

Det betyder ifølge lovforslagets specielle bemærkninger, at vejlovens bestemmelser finder anvendelse på hele det areal, der er udskilt som offentligt vejareal i matriklen i overensstemmelse med lovens § 61, stk. 1, uanset hvordan arealet fremstår i marken. Derudover fremgår det, at hvis en offentlig vej ikke er udskilt i

matriklen, så vil den offentlige vejs areal blive ansat for at være det areal, som vejmyndigheden vil kunne godtgøre at have taget i brug som offentlig vej, som fx kørebane, cykelsti, fortov, skillerabatter, yderrabatter, skråningsanlæg m.v.

Arealer, der ikke indgår i vejens areal, skal ikke udskilles i matriklen som offentlig vej. Det kan eksempelvis være afskårne arealer, der i stedet skal registreres med et matrikelnummer som en samlet fast ejendom eller en del heraf.

Hvis en offentlig vej er beliggende på en bro, der er opført henover en samlet fast ejendom, skal vejen ikke udskilles på den del, der er hævet over jordoverfladen. Det skyldes bl.a., at vejmyndigheden ikke nødvendigvis ejer arealet under broen. På tilsvarende vis skal offentlige vejarealer beliggende under jordoverfladen ikke udskilles i matriklen som offentlig vej. Arealerne kan dog udskilles som offentlig vej, hvis de også ved jordoverfladen udgør offentlig vej.

En offentlig vej beliggende på en bro, der er opført på søterritoriet, skal ikke udskilles i matriklen.

Hvis en offentlig vej ligger på et jernbaneareal eller krydser et jernbaneareal, skal vejen (som hovedregel) ikke udskilles i matriklen på jernbanearealet. Hvis den offentlige vej undtagelsesvis ønskes udskilt på jernbaneareal, der tilhører DSB/Banedanmark, kræver det tilladelse efter bekendtgørelsens § 19. Den offentlige vej kan heller ikke optages som ikke-udskilt offentlig vej på jernbanearealet.

21.5. Udvidelse m.v. af udskilt offentlig vej

En udskilt offentlig vej kan forandres ved at få tilført eller afgive areal ved arealoverførsel. Derudover kan en udskilt offentlig vej få tilført areal ved ejendomsberigtigelse som følge af grænsehævd efter reglerne i bekendtgørelsens § 17.

Hvis en udskilt offentlig vej skal udvides med et tilgrænsende areal, der er erhvervet ved frivillig aftale eller ekspropriation, skal det pågældende areal overføres til den udskilte vej ved arealoverførsel.

Arealoverførsel til eller fra offentlig vej er omfattet af reglerne i bekendtgørelse om udstykningskontrollen. Sagen skal således både indeholde hvid erklæring samt udstykningskontrolskema fra kommunalbestyrelsen.

Overførsel af et tilgrænsende areal til en udskilt offentlig vej ved ejendomsberigtigelse som følge af grænsehævd er ikke omfattet af krav om udstykningskontrol.

21.6. Nedlæggelse af offentlig vej

Offentlige veje omfatter statsveje og kommuneveje, jf. vejlovens § 3, stk. 1, nr. 2. Ved nedlæggelse af en offentlig vej skal vejmyndigheden sørge for, at den nødvendige ændring foretages i matriklen, jf. bekendtgørelsens § 42, stk. 3 og vejlovens § 61, stk. 2. Når en offentlig vej ændrer status til privat vej eller privat fællesvej, eller når en statsvej ændrer status til kommunevej, sker det i vejlovens forstand ved en nedklassificering, jf. vejlovens § 3, stk. 1, nr. 11.

For statsveje bestemmes det ved lov, hvilke statsveje, der skal nedlægges eller overgå til anden status, jf. vejlovens § 12, stk. 1. Derudover kan Transportministeren træffe afgørelse om udvidelse, nedklassificering eller nedlæggelse af statsveje, jf. vejlovens § 12, stk. 2.

For kommuneveje træffer kommunalbestyrelsen beslutning om, hvorvidt en kommunevej skal nedlægges som offentlig vej, eller om den skal nedklassificeres og opretholdes som en privat fællesvej. Hvis en kommunevej skal ændre status til privat fællesvej, kan kommunalbestyrelsen beslutte, hvem der fremtidig skal være ejer af vejarealet og hvilke ejendomme, der skal have vejret til vejen. Kommunalbestyrelsen skal sørge for tinglysning af adkomst til vejarealet og bestemmelser om vejret, jf. vejlovens § 124, stk. 5. Hvis vejen skal opretholdes som privat fællesvej, der ønskes registreret med et matrikelnummer, er der tale om en matrikulering.

Når et offentligt vejareal er udskilt i matriklen, har vejmyndigheden herved sikret sin ejendomsret til arealet, jf. vejlovens § 60, stk. 1. Ved matrikulering af et udskilt offentligt vejareal, hvor vejen er nedklassificeret til en privat fællesvej, kan vejmyndigheden anmode om at få indført sin adkomst i tingbogen for den nye ejendom i forbindelse med registrering af den matrikulære sag. Adkomsten indføres i tingbogen på grundlag af Geodatastyrelsens meddelelse til Tinglysningsretten i registreringsmeddelelsen, når meddelelsen er udformet på en bestemt måde. Dette er efter aftale indgået mellem Geodatastyrelsen (daværende Kort- og Matrikelstyrelsen), Trafikministeriet og Justitsministeriet m.fl. Det skal således fremgå, at den pågældende vej, der hidtil i matriklen har været udskilt som et offentligt vejareal, er nedklassificeret til privat fællesvej i henhold til § 15 i lov om offentlige veje. Meddelelsen skal endvidere indeholde oplysning om litrabetegnelse og vejens areal samt anmodning om, at kommunens ejendomsret indføres i tingbogen.

Landinspektøren skal oplyse over for Geodatastyrelsen, hvis denne fremgangsmåde ønskes benyttet i en matrikulær sag. Som grundlag for matrikuleringen skal der ud over en skematisk redegørelse foreligge en erklæring fra vejmyndigheden om, at vejen er nedlagt som offentlig vej i henhold til § 15 i lov om offentlige veje, og at vejmyndigheden anmoder om at få indført sin adkomst i tingbogen. Det er ikke nødvendigt at vedlægge måleblad, medmindre der fremkommer nye skel. Dette kan være tilfældet, hvis det kun er en del af en udskilt offentlig vejstrækning, der nedklassificeres. Der skal hverken betales ekspeditionsgebyr for matrikuleringen, jf. bekendtgørelsens § 46, stk. 3, eller afgift, jf. § 1, stk. 2, nr. 3, i udstykningsafgiftsloven.

21.7. Ikke-udskilt offentlig vej

Det er ikke alle offentlige veje, der er udskilt i matriklen, selvom det fremgår af vejlovens § 61, stk. 1, at vejmyndigheden skal sørge for, at offentlige veje udskilles i matriklen. Særligt for ældre offentlige veje kan det forekomme, at de ikke er vist på matrikelkortet, eller at de er vist på matrikelkortet med stiplede linjer, der også er signatur for privat fællesvej.

Det er ikke muligt at optage en ikke-udskilt offentlig vej på matrikelkortet som en ny privat fællesvej, da reglerne i bekendtgørelsens kapitel 3 om private fællesveje på matrikelkortet, ikke kan finde anvendelse på ikke-udskilte offentlige veje. Hvis vejen skal fremgå af matrikelkortet, vil det være nødvendigt at udskille vejen som offentlig vej. Eksisterende ikke-udskilt offentlig vej på matrikelkortet må ikke udvides eller flyttes til en anden ejendom ved korttilpasning.

21.8. Kortforbedring og ejendomsberigtigelse mv. af skel mod tilgrænsende ejendomme ved vejudskillelse

Landinspektøren bør så vidt muligt tilrettelægge den matrikulære sag, så der ikke på matrikelkortet efterlades smalle strimler eller lignende småarealer langs vejen, hvis disse ikke svarer til de gældende ejendomsretlige forhold på stedet.

Hvis der tilsyneladende vil opstå en smal strimmel mellem det nye vejskel og et bestående skel, bør landinspektøren først undersøge, om der er grundlag for at gennemføre korttilpasning af det bestående skel forud for vejudskillelsen. Dette kan navnlig være relevant, hvor det bestående skel ikke tidligere er fastlagt ved mål, og hvor forholdene på stedet viser, at ejendomsgrænsen er sammenfaldende med vejskellet.

Landinspektøren bør dernæst vurdere sammen med vejmyndigheden, om arealet med rimelighed kan indgå som en del af det offentlige vejareal. Det areal, der udskilles som offentlig vej, omfatter det areal, der faktisk er taget i brug til vejformål, herunder eksempelvis kørebane, cykelsti, fortov, skillerabat, yderrabat, skråningsanlæg, afvandingsanlæg og andre sideanlæg. Et areal kan derimod ikke medtages alene som reserveareal, hvis arealet ikke er taget i brug til vejformål.

Hvis et sådant småareal ikke kan undgås ved korttilpasning eller ved inddragelse under vejarealet, kan den ejendomsretlige situation på stedet være, at arealet faktisk er inddraget under en tilgrænsende ejendom. I sådanne tilfælde kan det være hensigtsmæssigt at gennemføre arealoverførsel eller ejendomsberigtigelse som følge af grænsehævd, så matrikelkortet bringes i overensstemmelse med de gældende ejendomsretlige forhold på stedet.

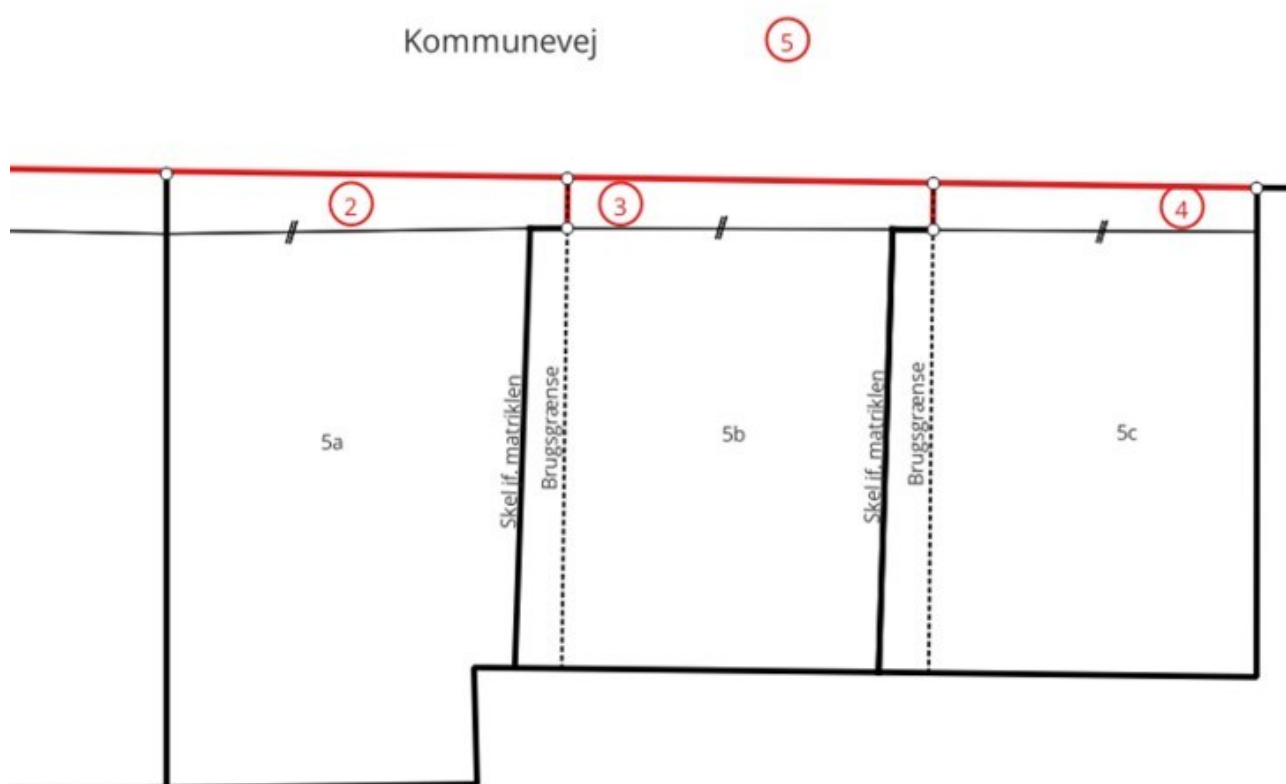
Reglerne i bekendtgørelsens § 3, stk. 2, finder kun anvendelse for ejendomme, der afgiver areal ved vejudskillelsen. Reglerne kan derfor ikke anvendes, hvis et areal langs vejen ønskes overført til en tilgrænsende ejendom i forbindelse med vejudskillelsen. Ved arealoverførsel til en tilgrænsende ejendom skal der foreligge erklæring om godkendelse af skellet efter bekendtgørelsens § 3, stk. 1. Ved ejendomsberigtigelse som følge af grænsehævd skal der foreligge erklæring om ejendomsberigtigelse efter bekendtgørelsens § 17, stk. 1.

Det er uden betydning, om den tilgrænsende ejendom efter en samlet nettobetragtning afgiver mere areal end der modtages ved vejudskillelsen. Hvis et areal inddrages under den tilgrænsende ejendom, skal dokumentationskravene for arealoverførsel eller ejendomsberigtigelse være opfyldt for den pågældende ændring.

Ved ejendomsberigtigelse til en tilgrænsende ejendom i forbindelse med vejudskillelse skal erklæringen om ejendomsberigtigelse være underskrevet af ejerne af begge de berørte ejendomme. Det gælder også for ejeren af den ejendom, hvorfra arealet afgives, selv om ejendommen i øvrigt hovedsageligt ligger på den modsatte side af den vej, der udskilles.

Der kan ikke opstilles en selvstændig pligt for landinspektøren til at sørge for, at et muligt hævdsforhold forsøges berigtiget som led i vejudskillelsessagen. Det kan dog være relevant, at landinspektøren orienterer de berørte ejere om, at der efterlades en smal strimmel eller et andet småareal på matrikelkortet, herunder hvis arealet får tildelt et selvstændigt matrikelnummer.

Hvis der gennemføres ejendomsberigtigelse mod tilgrænsende ejendomme, skal eventuelle sideskel inden for det berigtigede areal svare til de gældende ejendomsgrænser. Hvis der i øvrigt er uoverensstemmelse mellem matriklens oplysninger om sideskel mellem naboejendomme og forholdene på stedet, er landinspektøren ikke forpligtet til samtidig at søge allerede registrerede sideskel mellem naboejendommene berigtiget. I sådanne tilfælde skal brugsgrænser og det registrerede skel fremgå af målebladet, og det registrerede skel skal tilknyttes en bemærkning om, at skellet er fastlagt efter matriklens oplysninger, se også figur 21.4.



Figur 21.4: Eksempel, der viser situation med ejendomsberigtigelse af sideskel inden for berigtiget areal.

22. Matrikulære forandring af ejerlejlighedsejendomme og arealer med bygning på fremmed grund

Bekendtgørelsens §§ 43-45 angår matrikulære forandringer for samlet fast ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder eller hvorpå der er bygning på fremmed grund. Reglerne i bekendtgørelsens §§ 43-44 vedrører matrikulære forandringer, som medfører, at en bygning på fremmed grund får beliggenhed på en anden samlet fast ejendom end hidtil. Reglerne i bekendtgørelsens § 45 vedrører matrikulære forandringer, som medfører, at en samlet fast ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, ændrer BFE-nummer.

Reglerne skal sikre, at bygning på fremmed grund samt ejerlejligheder får en korrekt relation til BFE-nummeret for den samlede faste ejendom, de er beliggende på.

Hvis en sag er omfattet af reglerne i bekendtgørelsens §§ 43-45, skal den udarbejdes og indsendes som en kombinationssag.

22.1. Bygning på fremmed grund

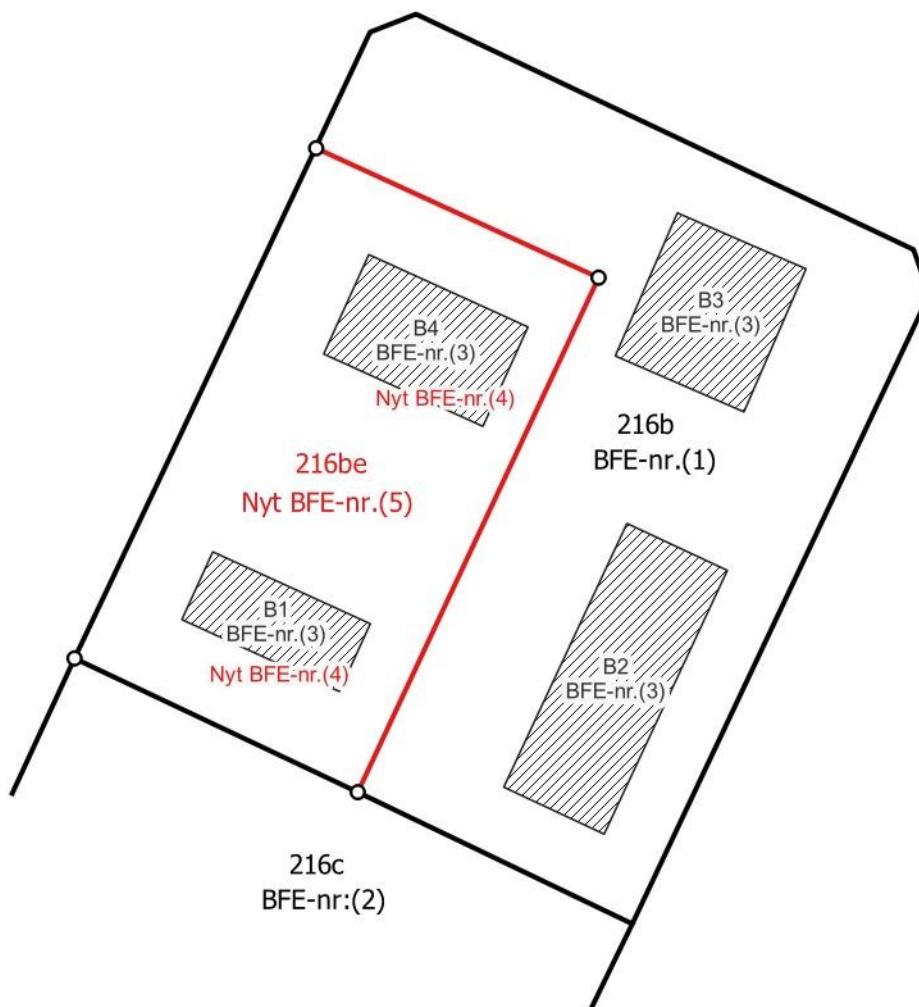
Bygning på fremmed grund har været noteret i matriklen siden 11. februar 2019. Begrebet *bygning* i bekendtgørelsens §§ 43 og 44 omfatter alle bygninger og tekniske anlæg, der er optaget i BBR med et unikt identifikationsnummer (BFE-nummer). Derudover kan der forekomme tilfælde, hvor Tinglysningsretten kan oprette et bygningsblad for et formuegode med varig forbindelse til grunden, der ikke kan optages i BBR. Et sådant formuegode med varig forbindelse til grunden kan også rummes i matriklens bygningsbegreb, og vil kunne noteres i matriklen med et BFE-nummer.

En bygning på fremmed grund noteres i matriklen med et BFE-nummer, hvis bygningen og den samlede faste ejendom, som bygningen er opført på, ikke har samme ejer. Det noteres også i matriklen, hvilken samlet fast ejendom bygningen er beliggende på.

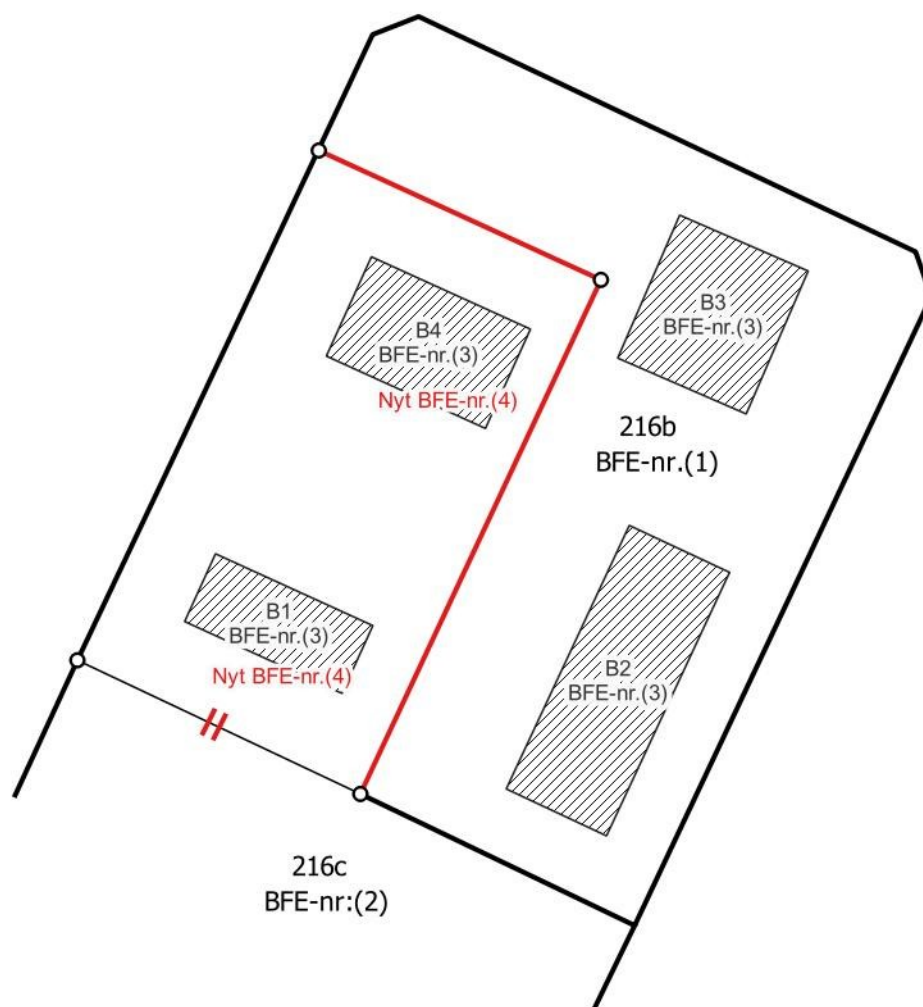
Hvis en matrikulær forandring fører til, at en bygning på fremmed grund ændrer beliggenhed til en anden samlet fast ejendom, skal BFE-nummeret for denne ejendom være angivet i den matrikulære sag. Det fremgår af § 43 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder. Ændring af relationen for en bygning på fremmed grund til en samlet fast ejendom medfører ikke ændring af bygningens BFE-nummer.

Det kræver ikke godkendelse fra ejeren af en bygning på fremmed grund, når bygningen kommer til at ligge på en anden samlet fast ejendom som følge af en matrikulær forandring.

En ejendom af typen bygning på fremmed grund kan bestå af flere bygninger, der er noteret samlet under et BFE-nummer. En bygning på fremmed grund kan kun være noteret i matriklen som beliggende på én samlet fast ejendom. Hvis en eller flere af disse bygninger får beliggenhed på en anden samlet fast ejendom som følge af udstykning eller arealoverførsel, vil det medføre ændringer i relationerne mellem objekter i BBR og BFE-numre. Bygningen eller bygningerne på det fraskilte areal vil fortsat være noteret som bygning på fremmed grund, og skal som hovedregel tildeles et nyt BFE-nummer. Det gælder dog ikke, hvis der opstår ejersammenfald mellem bygninger og den samlede faste ejendom, som bygningerne er beliggende på. Se også Figur 22.1 og Figur 22.2.



Figur 22.1: I eksemplet består en ejendom af typen bygning på fremmed grund (BFE-nr.(3)) af fire bygninger (B1, B2, B3 og B4), der er registreret i BBR. Bygningen på fremmed grund er beliggende på en samlet fast ejendom (BFE-nr.(1)). Ved den skitserede udstykning vil bygningen på fremmed grund få beliggenhed på forskellige ejendomme. Landinspektøren skal derfor udarbejde forslag til den påtænkte sammenhæng mellem bygningsnumre eller numre for tekniske anlæg i BBR og BFE-numre i matriklen. Bygning B1 og B4 noteres som bygning på fremmed grund under et nyt BFE-nummer (BFE-nr.(4)) på den nye samlede faste ejendom, der også får tildelt et nyt BFE-nummer (BFE-nr.(5)).



Figur.22.2: I eksemplet består en ejendom af typen bygning på fremmed grund (BFE-nr.(3)) af fire bygninger (B1, B2, B3 og B4), der er registreret i BBR. Bygningen på fremmed grund er beliggende på en samlet fast ejendom (BFE-nr.(1)). Ved den skitserede arealoverførsel vil bygningen på fremmed grund få beliggenhed på forskellige ejendomme. Landinspektøren skal derfor udarbejde forslag til den påtænkte sammenhæng mellem bygningsnumre eller numre for tekniske anlæg i BBR og BFE-numre i matriklen. Bygning B1 og B4 noteres som bygning på fremmed grund under et nyt BFE-nummer (BFE-nr.(4)) på en anden samlet fast ejendom (BFE-nr.(2)).

Landinspektøren skal udarbejde et forslag til den påtænke relation mellem objekter i BBR og BFE-numre. Af forslaget skal det fremgå, hvilke objekter i BBR, der skal høre under BFE-numrene for bygning på fremmed grund, herunder hvordan BFE-nummer for en bygning på fremmed grund relaterer sig til BFE-nummer for den samlede faste ejendom. Forslaget indberettes til Vurderingsstyrelsen via Ret BBR på bbr.dk. I den matrikulære sag skal landinspektøren vedlægge kvittering for indberetningen til Vurderingsstyrelsen. Dette fremgår af bekendtgørelsens § 44, stk. 1. Reglen skal sikre, at objekter i BBR, der er noteret i matriklen som en bygning på fremmed grund med et BFE-nummer, får den korrekte relation til BFE-nummeret for den samlede faste ejendom, som bygningen efterfølgende vil være beliggende på.

Den matrikulære ændring kræver ikke indsendelse af erklæring fra bygningsejer med godkendelse af, at en bygning på fremmed grund får tildelt et nyt BFE-nummer. Ejeren af en bygning på fremmed grund skal tåle, at udstykning eller arealoverførsel kan medføre, at en eller flere bygninger, der hører under en ejendom af typen bygning på fremmed grund, bliver udskilt og tildeles et nyt BFE-nummer.

Før oprettelse eller ændring af et bygningsblad i tingbogen for ejendommstypen bygning på fremmed grund, er det et krav, at den pågældende bygning på fremmed grund er noteret i matriklen med et BFE-nummer. Derudover er det et krav, at den eller de bygninger, som BFE-nummeret omfatter, er blevet stedfæstet af en landinspektør med beskikkelse. Dette har været et krav siden 1. januar 2024.

Hvis en eller flere af disse bygninger, der er optaget på et bygningsblad i tingbogen, får beliggenhed på andre samlede faste ejendomme som følge af udstykning eller arealoverførsel, skal landinspektøren for den matrikulære sag sikre, at der kan ske de nødvendige ændringer af bygningsbladet i tingbogen.

Landinspektøren er således forpligtiget til at sikre, at Geodatastyrelsen kan anmode Tinglysningsretten om at oprette et nyt bygningsblad i tingbogen for den udskilte del, samt at stedfæstelsen bliver ændret for det afgivne bygningsblad. Geodatastyrelsens anmodning sker i henhold til tinglysningslovens § 19. Den matrikulære ændring kræver ikke indsendelse af erklæring med bygningsejers godkendelse. Ejeren af en bygning på fremmed grund skal tåle, at udstykning og arealoverførsel kan medføre, at en eller flere bygninger, der hører under en ejendom af typen bygning på fremmed grund, bliver udskilt, og at der som konsekvens heraf oprettes og ændres bygningsblade i tingbogen.

Se endvidere reglerne for stedfæstelse af bygning på fremmed grund i forbindelse med oprettelse eller ændring af bygningsblade i tingbogen, der er fastsat i kapitel 3 i [bekendtgørelse om registrering og notering angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v.](#)

22.2. Ejerlejligheder

Registrering af ejerlejligheder er overført fra tingbogen til matriklen med virkning fra den 25. februar 2019.

Hvis en matrikulær forandring medfører, at en samlet fast ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, ændrer BFE-nummer, skal sagen indeholde oplysninger om ejerlejlighedsejendommens ændrede BFE-nummer. Det fremgår af bekendtgørelsens § 45.

Se endvidere reglerne i kapitel 2 i [bekendtgørelse om registrering og notering angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v.](#), samt kapitel 5 i [vejledning om registrering af ejerlejligheder](#).

23. Matrikulære gebyrer m.v.

23.1. Afgift og gebyr ved matrikulære forandringer

I forbindelse med registrering af matrikulære forandringer betales afgift efter reglerne i udstykningsafgiftsloven og gebyr efter reglerne i bekendtgørelsens kapitel 23.

Matrikulære afgifter og gebyrer opkræves af Geodatastyrelsen efter reglerne i bekendtgørelsens kapitel 24.

23.2. Afgift

23.2.1. Afgift

Der skal svares afgift ved udstykning og matrikulering for hver samlet fast ejendom, der oprettes. Afgiftens størrelse (5.000 kr.) fremgår af udstykningsafgiftsloven. Loven angiver nærmere tilfælde, der er undtaget fra kravet om afgift. Der er ikke tillagt Geodatastyrelsen beføjelse til at dispensere fra loven.

Da afgiften alene knytter sig til oprettelse af en samlet fast ejendom, skal der ikke betales afgift, når matrikulering kun fører til registrering af en allerede bestående ejendom, og der skal kun betales én afgift, såfremt en ny samlet fast ejendom oprettes ved udstykning fra flere samlede faste ejendomme.

Registrering som samlet fast ejendom på grundlag af ejendomsdom eller hævds erhvervelse er alene udtryk for matrikulær berigtigelse af eksisterende ejendomsforhold, og der skal derfor ikke betales afgift, jf. udstykningsafgiftslovens § 1, stk. 2, nr. 4.

Når et areal af en samlet fast ejendom tildeles et selvstændigt matrikelnummer ved en teknisk ændring, oprettes der ikke en ny ejendom, og der skal ikke betales afgift.

Fraskillelse af en andel i en fælleslod fra en samlet fast ejendom, som andelen er en del af, samt opdeling af en fælleslod i afgrænsede arealer, der udlægges som vederlag for ideelle andele i fællesloden, falder ikke ind under begrebet udstykning og er derfor ikke omfattet af udstykningsafgiftsloven.

23.2.2. Ejendomme fritaget for afgift

Udstykningsafgiftsloven opregner i § 1, stk. 2, nr. 1-5, en række undtagelser fra kravet om betaling af afgift. Landinspektøren skal i den matrikulære sag oplyse og dokumentere grundlaget for afgiftsfritagelse.

- Ejendomme under 100 m², der ikke er bebygget eller bestemt til bebyggelse, § 1, stk. 2, nr. 1

Afgiftsfritagelse forudsætter, at ejendommen ikke er bebygget eller bestemt til bebyggelse. Med ordene "bestemt til bebyggelse" menes, at arealet enten udstykkes med henblik på bebyggelse eller ifølge plangrundlaget er udlagt til bebyggelse.

Er arealet beliggende i landzone, kan der opnås afgiftsfritagelse, medmindre arealet konkret er bebygget eller bestemt til bebyggelse.

Er arealet beliggende i byzone eller et sommerhusområde, kan der som udgangspunkt ikke opnås afgiftsfritagelse. Udgangspunktet fraviges, hvis det i en lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyst servitut er bestemt, at arealet ikke må bebygges. Kan arealet ikke bebygges ifølge en privat servitut, mens en lokalplan bestemmer, at arealet godt kan bebygges, vil lokalplanen fortrænge den private tilstandsservitut, der er uforenelig med lokalplanen. En servitut, der udspringer af et krav fra eller en aftale med en offentlig myndighed og varetager offentlige formål, er ikke en privat servitut.

Ordet "bebyggelse" skal forstås i overensstemmelse med § 2, stk. 2, i byggeloven, og omfatter opførelse eller anbringelse af faste konstruktioner eller anlæg. Det afgørende er, om der er tale om bebyggelse i byggelovens forstand. Der kan dermed være tale om bebyggelse, selvom det pågældende byggeri er undtaget fra bygningsreglementets regulering. Visse typer af bebyggelse, der er undtaget bygningsreglementets regulering, falder dog også uden for begrebet "bebyggelse" i udstykningsafgiftslovens § 1, stk. 2, nr. 1. Det gælder transformatorstationer, pumpestationer, teknikskabe m.v. med en geografisk udbredelse på op til 30 m² og en højde på højst 3 meter over terræn, læskærme ved stoppesteder og lignende, samt hegnsmure ved skel mod nabo, vej og sti på højst 1,8 m.

- Ejendomme bestemt til udelukkende anvendelse som friareal i overensstemmelse med byggelovgivningen, § 1, stk. 2, nr. 2

Der skal ikke betales afgift for nye ejendomme, der udelukkende skal anvendes som friareal. Ordet "friareal" skal i overensstemmelse med byggelovens § 7 forstås som omfattende ubebyggede arealer til sikring af tilfredsstillende opholdsarealer for børn og voksne, adgangs- og tilkørselsforhold, redningsmuligheder for redningsberedskabet samt parkering.

De tilfælde, hvor afgiftsfritagelsen normalt er relevant, er tilfælde, hvor et fælles friareal til brug for flere ejendomme udgør en selvstændig samlet fast ejendom. Det er en betingelse for afgiftsfritagelsen, at kommunen har godkendt, at friarealet udlægges samlet for flere ejendomme, hvilket skal være sikret ved tinglysning på de pågældende ejendomme eller følge af en lokalplan.

Er arealet udlagt udelukkende til støjvold, regnvandsbassin, offentlige formål, golfbane m.v. vil udstykningen ikke være afgiftsfritaget.

Er arealet udlagt som et fælles friareal med mulighed for etablering af regnvandsbassin eller støjvold inden for området, kan der opnås afgiftsfritagelse, hvis regnvandsbassinet eller støjvolden i forhold til ejendommens samlede areal udgør et begrænset areal. Afgiftsfritagelse kan også opnås, hvis det i en deklaration eller lokalplan er bestemt, at regnvandsbassinet eller støjvolden skal udformes på en sådan måde, at det indgår som et reaktivt element i opholdsarealet, og støjvolden eller regnvandsbassinet i øvrigt ikke udgør den arealmæssigt overvejende del af ejendommen.

Ejendommen skal være ubebygget. Ordet "bebyggelse" skal forstås i overensstemmelse med det anførte vedrørende afgiftsfritagelse ifølge udstykningsafgiftsloven § 1, stk. 2, nr. 1. Dette udgangspunkt er dog efter Geodatastyrelsen praksis modificeret, således at der alligevel kan opnås afgiftsfritagelse, når der kun kan opføres små uopvarmede bygninger til fælles benyttelse. Mulighed for opførelse af redskabsskur til opbevaring af redskaber og fælles møbler m.v., legehuse, åbne pavilloner og lignende medfører derfor ikke, at der beregnes afgift. Der kan ikke opnås afgiftsfritagelse, hvis der på arealet kan opføres fx "fælleshus", "servicebygninger" og bebyggelse med opvarmning, hvor det er hensigten at mennesker kan opholde sig indenfor.

- Ejendomme registreret i matriklen som privat fællesvej, § 1, stk. 2, nr. 3

Hvis den nye ejendom i sin helhed er registreret i matriklen som privat fællesvej, vil den være afgiftsfritaget.

- Ejendomme oprettet ved ekspropriation, ejendomsdom eller hævderhvervelse, § 1, stk. 2, nr. 4

Oprettelse af nye ejendomme ved udstykning eller matrikulering er fritaget for afgift, når oprettelsen sker som følge af ekspropriation, ejendomsdom eller hævds erhvervelse. Afgiftsfritagelsen gælder ikke for registrering af nye ejendomme som følge af jordfordelingskendelse.

- Ejendomme oprettet i forbindelse med salg efter kapitel 5 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., § 1, stk. 2, nr. 5

Der skal ikke betales afgift, hvis den samlede faste ejendom, der udstykkes, er oprettet i forbindelse med salg efter kapitel 5 a i lov om almene boliger og støttede private andelsboliger m.v.

Reglerne handler om salg af almene familieboliger til lejerne. I den forbindelse skal de i sagens natur udstykkes (eller opdeles i ejerlejligheder, hvis udstykning ikke er mulig). Det fremgår af forarbejderne til ændringsloven, at afgiftsfritagelsen skal sikre, at provenuet ved salget bliver så stort som muligt.

- Kombination af reglerne om afgiftsfritagelse i § 1, stk. 2, nr. 1-5

Hvis der udstykkes en ejendom, der indeholder flere arealer, der hver for sig er omfattet af en af reglerne om afgiftsfritagelse i udstykningsafgiftsloven § 1, stk. 2, så vil ejendommen som helhed være fritaget for afgift. Eksempelvis vil en ejendom, der ikke er bebygget eller bestemt til bebyggelse, være fritaget for afgift, hvis ejendommens areal efter fradrag af arealet for privat fællesvej udgør under 100 m².

23.2.3. Reduceret afgift i visse fortrydelsestilfælde

Der betales ikke fuld afgift i de såkaldte "fortrydelsestilfælde". Det drejer sig om de tilfælde, hvor en tidligere godkendt udstykning af et antal nye ejendomme, der er betalt udstykningsafgift for, opgives til fordel for en ny udstykning, hvor der i det samme område fremkommer flere ejendomme end ved den oprindelige udstykning. For at være omfattet af denne praksis, hvorefter der kun betales afgift for et antal nye ejendomme svarende til antallet af nye ejendomme minus antallet af gamle ejendomme, skal en række betingelser være opfyldt:

- den udstykning, der "fortrydes", er registreret i matriklen efter den 1. april 1991,
- mindst fem "før-ejendomme" omdannes til samme antal eller flere nye ejendomme,
- før-ejendommene er oprettet som en samlet udstykning (altså i samme sag)
- sagen bliver udarbejdet ved sammenlægning til færre ejendomme efterfulgt af udstykning til den ønskede "eftersituation",
- udstykningsområdet er et sammenhængende areal, og
- antallet af udstykningsafgifter opgøres område for område i tilfælde af flere udstykningsområder i samme sag.

Endvidere er det en forudsætning for, at Geodatastyrelsen reducerer afgiften,

- at det anføres, at sagen er udarbejdet efter den forenklede metode
- at der anmodes om reduceret afgiftsbetaling

Der er tale om en praksis for *reduceret* afgift. Betragtningen har således karakter af, at der ikke skal betales afgift "to gange". Der er ikke tale om en egentlig fritagelsesregel, og der kan følgelig heller ikke ske tilbagebetaling, såfremt der i "fortrydelsessagen" udstykkes færre ejendomme end i den oprindelige sag.

Endelig skal det anføres, at beregning af ekspeditionsgebyrer vil ske ud fra de matrikulære ændringer, der er anført i skematisk redegørelse. Hvis der ved den forenklede sagsudarbejdelse er anvendt sammenlægning eller udstykning, skal der betales gebyr herfor.

23.2.4. Opgørelsen af matrikulær afgift i en sag

Landinspektøren skal i Matrikulært Informations- og Ajourføringssystem (MIA) afgive oplysning om ansøgte afgiftsfritagelser. Ser nærmere herom i Vejledning i korrekte fakturaer i matrikulære sager, som er tilgængelig på styrelsens hjemmeside.

Den samlede matrikulær afgift, der skal svares i en sag, opgøres som antallet af nye ejendomme fratrasket antallet af ejendomme fritaget for afgift. Skal en restejendom anvendes på en måde, der er fritaget for afgift, medregnes restejendommen i antallet af ejendomme fritaget for afgift ved opgørelsen af den samlede afgift i sagen.

23.3. Gebyr

23.3.1. Ekspeditionsgebyr

Geodatastyrelsen kan i medfør af udstykningslovens § 47, stk. 1, kræve betaling for registrering af matrikulære forandringer.

Det fremgår af bekendtgørelsens § 46, at der skal betales gebyr for udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning samt visse tekniske ændringer. De aktuelle gebyrsatser er offentliggjort på Geodatastyrelsens hjemmeside (gst.dk), jf. § 46, stk. 6. Der skal ikke betales gebyr ved matrikulering af et areal som følge af dets nedklassificering fra offentlig vej til privat fællesvej, jf. bekendtgørelsens § 46, stk. 3, hvilket landinspektøren opfordres til at henlede opmærksomheden herpå ved indsendelse af sagen.

Ved arealoverførsel beregnes ét gebyr for hver samlet fast ejendom, der modtager areal, uanset hvor mange arealer, der overføres til ejendommen. Der skal ikke betales gebyr ved overførsel af areal til en offentlig vej og heller ikke ved overførsel af nedlagt offentlig vej til en samlet fast ejendom, jf. bekendtgørelsens § 46, stk. 4. Udskillelse i matriklen af arealer, der har været optaget på vejmyndighedens vej- og stifortegnelse i mere end 20 år, sker efter reglerne om ejendomsberigtigelse, der ikke er gebyrbelagt.

Ved sammenlægning betales kun ét gebyr uafhængigt af hvor mange ejendomme, der sammenlægges til én samlet fast ejendom. Det følger af bekendtgørelsens § 46, stk. 1, nr. 3, sammenholdt med definitionen af begrebet "sammenlægning" i udstykningslovens § 8.

Ved tildeling af matrikelnumre til arealer inden for en samlet fast ejendom skal der betales gebyr for hvert nyt matrikelnummer, der oprettes efter ansøgning, såfremt der registreres nye skel. Reglen sigter alene på de tilfælde, der er nævnt i bekendtgørelsens § 23, samt på tilfælde, hvor der sker deling af en ejendom med henblik på registrering af en administrativ grænse.

Reglen i bekendtgørelsens § 46, stk. 1, nr. 5, omfatter de tilfælde, hvor der registreres ændrede skel for et brugsretsareal, der er tildelt matrikelnummer efter reglerne i bekendtgørelsens § 23. Der betales et gebyr for hvert matrikelnummer, der berøres af ændringen. Reglen gælder ikke for de øvrige tilfælde, der er nævnt i bekendtgørelsens § 24, stk. 2, og således heller ikke ved registrering af ændrede administrative grænser. Bortfald af interne skel inden for en samlet fast ejendom er fritaget for gebyr.

Matrikulær registrering, der sker som følge af ekspropriation, ejendomsdom eller hævds erhvervelse, er fritaget for gebyr efter bekendtgørelsens § 46, stk. 2. Gebyrfritagelsen gælder derimod ikke for matrikulære registreringer som følge af jordfordelingskendelse.

24. Opkrævning af matrikulære afgifter og gebyrer m.v.

Afgift og gebyr forfalder til betaling, når den matrikulære ændring registreres i matriklen, jf. bekendtgørelsens § 46, stk. 1. Geodatastyrelsen opkræver normalt de skyldige beløb på dette tidspunkt. Der udsendes en faktura til landinspektøren. Betalingsfristen er 30 dage fra forfaldsdatoen.

Betales afgifts- og gebyrbeløb ikke rettidigt, tillægges renter fra sidste rettidige indbetalingsdag, og indtil betalingen sker. Renten er den i medfør af § 5 i lov om renter ved forsinket betaling m.v. fastsatte. Geodatastyrelsen opkræver desuden et rykkergebyr i forbindelse med udsendelse af rykkerskrivelser.

Overstiger afgift og gebyr tilsammen det beløb, der er fastsat i bekendtgørelsens § 46, stk. 3, opkræver Geodatastyrelsen beløbet forud for de matrikulære forandringsregistrering i matriklen. Ifølge bekendtgørelsens § 46, stk. 4, kan Geodatastyrelsen i andre tilfælde, hvor det skønnes nødvendigt for at afværge risiko for tab, stille krav om forudbetaling af afgift og gebyr, og styrelsen vil i disse tilfælde ikke registrere de matrikulære ændringer, før den krævede indbetaling har fundet sted, jf. i øvrigt § 30, nr. 4, i udstykningsloven. Reglerne om forudbetaling anvendes ikke i tilfælde, hvor landinspektørens rekvirent er en offentlig myndighed.