

en samlet fast ejendom. Der vil dog som hidtil kunne ske en foreløbig tinglysning af adkomst på eller pant i det pågældende areal, med frist til at få den nødvendige udstykning eller matrikulering registreret i matriklen. Selv om det af hensyn til ejendomsidentifikation og -registrering ville være ønskeligt, at der skete matrikulering, også når en umatrikuleret ejendom blev afhændet eller pantsat, er det dog foreslået, at sådanne ejendomme ligesom efter den gældende ordning skal være undtaget fra matrikuleringskravet. Undtagelsen er begrundet i, at personer, der har erhvervet rettigheder over en sådan bestående ejendom ikke bør påføres udgifter til matrikulering af ejendommen for at kunne få deres rettigheder i forhold til trediemand endeligt tinglyst.

Reglerne om arealoverførsel danner undtagelse fra kravet om, at et areal, der er en del af en ejendom, skal udstykkes eller matrikuleres for at kunne afhændes. Dette svarer til undtagelsesreglerne i gældende lovs §§ 15-18 for omdeling, skelforandring og afståelse af areal til offentlig vej. Disse sagsarter vil indgå i begrebet »arealoverførsel«, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 7.

Udtrykket »ejerskifte« i forslagets §§ 14 og 15 er nyt. I den gældende lovs § 1, stk. 1, anvendes udtrykket »afhændelse«. Det er i praksis vedrørende udstykningsloven antaget, at udtrykket afhændelse ikke alene omfatter salg, men også arv og tvangsauktion. Dette er imidlertid ikke i overensstemmelse med gængs juridisk sprogbrug, og det foreslås derfor at bruge udtrykket »ejerskifte« i stedet. Dette udtryk – der også anvendes i Justitsministeriets pantebrevsformularer – har en videre betydning og omfatter med sikkerhed både frivillige overdragelser og overdragelser ved arv, ved hævd og ved kreditorfølgning. Der er således alene tale om en sproglig præcisering, som ikke indebærer nogen ændring af den hidtidige praksis vedrørende udtrykket »afhændelse« i udstykningsloven. Det følger af lovforslagets § 21, stk. 3, at der også består en pligt til at sørge for registrering i matriklen, når der ved ekspropriation stiftes rettigheder som nævnt i bl.a. § 14.

Den gældende udstykningslovs § 1, stk. 1, gælder ikke i Københavns og Frederiksberg kommuner. Imidlertid bevirker bestemmelserne i tinglysningslovens § 10, stk. 1, der gælder for hele landet, at et dokument om salg eller pantsætning af fast ejendom ikke kan tinglyses endeligt, såfremt dokumentet kun vedrører en del af en ejendom. Det er derfor også i de 2 hovedstadskommuner nødvendigt at foretage udstykning, når sådanne dispositioner ønskes foretaget. I praksis sker der derfor ingen ændring som følge af, at de foreslåede bestemmelser også kommer til at gælde i Københavns og Frederiksberg kommuner.

Den gældende udstykningslovs § 1, stk. 2, anvender udtrykket »en samlet fast ejendom«. Der er ikke ved udtrykket »et areal« tilsigtet nogen ændring, idet den ændrede sprogbrug alene præciserer, at lovens bestemmelser om udstykningstilladelse m.v. hovedsagelig regulerer spørgsmål vedrørende selve grundarealet. Ved siden af reglerne i udstykningsloven gælder som ovenfor nævnt reglerne i tinglysningslovens § 10, stk. 1, og § 38 om den faste ejendoms enhed, som bl.a. regulerer spørgsmålene om den ejendomsretlige og panteretlige forbindelse mellem grundarealet og bygninger herpå.

Boligministeren kan i medfør af lovforslagets § 29 fastsætte nærmere regler om de oplysninger og dokumenter, der skal foreligge, for at udstykning og matrikulering kan registreres i matriklen.

Til § 15

Paragraffen vedrører andele i fælleslodder, dvs. lodder, der ikke i sin tid var blevet udskiftet, og som derfor ved udarbejdelsen af matriklen af 1844 fortsat var fællesareal for flere lodsejere i ejerlavet eller byen. Andelen i en sådan fælleslod blev i forbindelse med matrikuleringsarbejderne noteret i matriklen som hørende til de pågældende lodsejeres ejendomme. En andel, der er noteret på denne måde, udgør en del af den pågældende ejendom, jf. gældende lovs § 1, stk. 3, og forslagets § 2, stk. 3.

En del fælleslodder er siden matrikuleringen blevet udskiftet, dvs., at fællesloden er blevet opdelt i parceller, der svarer til de hidtidige andele. Der er også sket fraskillelse af andele, hvorved de er solgt som frie ideelle andele, dvs., uden at der er registreret et tilhørsforhold til en bestemt ejendom.

Bestemmelse om, at en andel, der er registreret i matriklen som hørende til en samlet fast ejendom, ikke kan afhændes eller pantsættes særskilt, men først må være fraskilt ejendommen, er indeholdt i gældende lovs § 1, stk. 1. I forslaget er reglen medtaget som en selvstændig regel i 1. pkt. i § 15, idet fraskillelse af en andel efter lovforslagets § 6 ikke længere er henregnet under begrebet »udstyknings«. Med hensyn til anvendelsen af udtrykket »ejerskifte« i stedet for »afhændelse« henvises til bemærkningerne til forslagets § 14. Fraskillelse af en andel vil kunne ske efter nærmere regler, der fastsættes af boligministeren i medfør af lovforslagets § 29.

Trods de gældende regler er der i tidens løb opstået en ganske betydelig uorden med hensyn til registreringen af ejendomsforholdene vedrørende andele i fælleslodder. Der er tale om uoverensstemmelser både mellem oplysningerne om andelenes tilhørsforhold til bestemte ejendomme, som de er registreret i henholdsvis matrikel, tingbog og vurderingsregister