

(ESR), og mellem registreringerne og de faktiske ejendomsforhold.

Det ville af ordensmæssige hensyn være ønskeligt at afskaffe fælleslodderne som en speciel ejendomsretlig konstruktion. Dette kunne ske, dersom det var muligt at slette noteringerne i ejendomsregistre om andeles tilhørsforhold til bestemte ejendomme. Det kan imidlertid ikke uden videre lade sig gøre, da pantehæftelserne i en samlet fast ejendom også omfatter tilhørende andele i en fælleslod.

Forslaget i § 15, 2. pkt., sigter i stedet mod på længere sigt at få afskaffet noteringer i matriklen om, at en ideel andel i en fælleslod hører til en bestemt fast ejendom. På det tidspunkt, hvor ingen af andelene længere er undergivet en sådan notering, er fællesloden overgået til at være en almindelig samlet fast ejendom i sameje mellem flere ejere.

De foreslåede bestemmelser bør få som konsekvens, at andele, der er blevet frie, ikke vurderes sammen med en landbrugsejendom. Ifølge landbrugslovens § 2 vil en sådan vurdering nemlig medføre, at andelen bliver henregnet til landbrugsejendommen, og dermed på ny bliver en del af en samlet fast ejendom, jf. lovforslagets § 2, stk. 2.

Reglen i sidste pkt. skal hindre, at der registreres nye fælleslodder i matriklen. Reglen svarer i øvrigt til gældende ret, jf. § 34 i udskiftningsforordningen af 23. april 1781, der i lovforslagets § 50, nr. 1, foreslås ophævet.

Til § 16

Paragraffen indeholder forslag om lempelse af det gældende udstykningskrav for arealer, der gives i brug, jf. den gældende lovs § 1, stk. 1.

Det er ikke hensigten, at brugsaftaler, der omfatter hus eller husrum skal være omfattet af bestemmelserne i lovforslagets § 16, når aftalen ikke omfatter nogen del af ejendommens grundareal. Dette svarer til fortolkningen af den gældende udstykningslovs § 1, stk. 1.

Udtrykkene »gives i brug«, »brugsret« osv. i lovforslaget og i bemærkningerne hertil sigter til enhver form for aftalt leje-, forpagtnings- eller brugsret, hvad enten der ydes betaling eller ej. Udtrykket brugsret vil også omfatte tilfælde, hvor en bestemt del af en ejendom, som tilhører en kreds af personer, gives i udelukkende brug til en eller flere af disse. Dette svarer til gældende ret.

Udstykningskravet for arealer, der gives i brug for en længere periode end 10 år, har ikke hidtil været gældende i København og Frederiksberg Kommuner. I de senere år er der – i hvert fald i Københavns Kommune – i stigende omfang indgået lejeaftaler med varighed helt op til 2-300 år formentlig med det

formål at omgå bestemmelser i anden lovgivning, der knytter sig til udstykning. Udstykningskravet vil efter forslaget blive landsdækkende ligesom de fleste af lovforslagets øvrige bestemmelser.

Ad stk. 1

Efter bestemmelsen i den gældende lovs § 1, stk. 1, skal der ske udstykning, når en del af en samlet fast ejendom eller af et umatrikuleret areal gives i brug for mere end 10 år. Bestemmelsen har til formål at hindre, at kravet om udstykning ved salg eller pantsætning af en del af en ejendom bliver omgået gennem indgåelse af meget langvarige leje- eller brugsaftaler. Desuden skal reglen sikre registrering i matriklen af langvarigt udlejede arealer.

Bestemmelsen har imidlertid givet anledning til vanskeligheder og konflikter. Der har således været uklarhed om, hvorvidt 10 års-reglen skal forstås således, at udstykningskravet indtræder, når et brugsforhold, der har varet i 10 år, fortsætter, eller om det skal forstås således, at pligten til udstykning kun indtræder i de tilfælde, hvor brugsaftalen binder parterne for mere end 10 år. Endvidere har kravet om, at det udlejede areal skal udstykkes som en selvstændig ejendom, rejst problemer. Udstykning af et udlejet areal kan således være en for parterne bekostelig ordning, som ikke altid føles rimelig, når det ikke er parternes hensigt, at arealet skal afhændes. Desuden har udstykningskravets opfyldelse stødt på vanskeligheder i forhold til anden lovgivning. Om disse forhold henvises til afsnit 4 i de almindelige bemærkninger til lovforslaget. Der henvises også til de almindelige bemærkninger til det samtidig hermed fremsatte forslag til konsekvensændringer i anden lovgivning samt til bemærkningerne til §§ 2-4 i samme lovforslag.

I tilfælde, hvor udstykning af et udlejet areal ikke sker, er bestemmelsen i udstykningslovens § 1, stk. 1, til hinder for, at der kan tinglyses brugsret over arealet for et længere tidsrum end 10 år. På udlejede arealer, hvor lejeren har opført bygninger, er 10 års-reglen endvidere til hinder for optagelse af lån i bygningerne med længere løbetid end 8-10 år.

Det gældende udstykningskrav for arealer, der gives i brug, har således givet anledning til betydelige vanskeligheder især for udlejere, lejere og kreditinstitutioner.

Det foreslås derfor i *nr. 1*, at kravet om udstykning lempes, så det først skal indtræde, når et areal, der er en del af en samlet fast ejendom, gives i brug for et længere tidsrum end 30 år. Såfremt brugsret over arealet ønskes stiftet for et længere tidsrum end 30 år, må arealet udstykkes.

Hensynet til at modvirke omgælder af udstykningskravet ved afhændelse kan varetages, selv om