

åremålet er væsentlig længere end de 10 år efter den gældende lovs § 1, stk. 1, og et brugsforhold, der ikke er bindende for udlejerens i mere end 30 år, kan ikke i sine praktiske virkninger sidestilles med en afhændelse af arealet. Ved at fastsætte åremålet til 30 år imødekommes samtidig det praktiske behov for sikring af lejeret som grundlag for belåning af bygninger på lejet grund.

Forslaget i nr. 2 sigter især på at få de arealer i havnene, der endnu er umatrikulerede, optaget i matriklen. Der er ofte store bygningsmæssige værdier på disse arealer, og den manglende matrikulering volder betydelige ulemper. Det foreslås derfor at opretholde den gældende regel i udstykningslovens § 1, stk. 1, hvorefter brugsret over et areal, der er en del af en umatrikuleret ejendom, ikke må stiftes for et længere tidsrum end 10 år. Forslaget om 30 års-reglen i nr. 1 vil imidlertid bevirke, at der også for de umatrikulerede arealers vedkommende bliver tale om en væsentlig lempelse i forhold til gældende lov. For så vidt angår udleje af en del af en umatrikuleret ejendom, der ikke er optaget i matriklen, kan ejeren således vælge at lade ejendommen (evt. kun en del af den) matrikulere. Derefter vil udlejningen af det pågældende areal falde ind under 30 års-reglen i nr. 1, idet der nu vil være tale om udleje af en del af en samlet fast ejendom. Det er endnu lettere, hvis den umatrikulerede ejendom er optaget i matriklen, idet ejeren da blot kan anmode matrikelmyndigheden om, at tildele ejendommen en matrikelbetegnelse. Dette kan ske uden medvirken af en praktiserende landinspektør, jf. bemærkningerne til forslaget § 13, stk. 1.

Perioden 30 år forudsættes at skulle regnes fra det tidspunkt, hvor brugeren ifølge aftalen har haft ret til at tiltræde lejemålet eller – hvis lejeaftalen ikke fastsætter en dato for lejemålets tiltræden – fra aftalens dato, jf. også lovforslagets § 21, stk. 2.

Den foreslåede 30 års-regel i nr. 1 er ikke til hinder for, at et areal gendulejes på en sådan måde, at det samlet er udlejet i mere end 30 år, men aftalen må ikke på noget tidspunkt binde udlejerens for mere end 30 år. Med hensyn til kontrol med reglens overholdelse henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 23.

Perioden 10 år i nr. 2 skal regnes på samme måde som de 30 år, og reglen i nr. 2 skal forstås på samme måde som reglen i nr. 1.

I Københavns og Frederiksbergs kommuner har udstykningslovens § 1 ikke været gældende. Lovforslagets § 16 er derimod landsdækkende. Arealer, der i de 2 kommuner inden den nye lovs ikrafttræden lovligt er givet i brug for et længere tidsrum end 30 år, vil derfor ikke være omfattet af kravet om udstykning. Tilsvarende vil umatrikulerede arealer, der lovligt er

givet i brug for mere end 10 år, ikke være omfattet af kravet om matrikulering.

#### *Ad stk. 2*

Udstykningssystemets betydning for orden og sikkerhed i ejendomsforholdene har gjort det nødvendigt, at alle forandringer af ejendommenes arealtilliggende, selv helt små arealforandringer, må være omfattet af lovens regler. Det er derfor i gældende ret ingen undtagelser fra udstykningskravet i forbindelse med afhændelse og pantsætning af en del af en ejendom og kun ganske få og snævre undtagelser fra udstykningskravet i forbindelse med brugsforhold vedrørende en del af en ejendom, bortset fra de netop ved § 3 i lov nr. 381 af 7. juni 1989 om ændring af lov om landbrugsejendomme indførte særregler for landbrugsjord. Undtagelserne er hjemlet i gældende lovs § 1, stk. 4, og i § 11 C, stk. 3 og 4.

Undtagelsesbestemmelserne i udstykningslovens § 1, stk. 4, og § 11 C, stk. 4, tillader, at visse brugsforhold vedrørende landbrugsejendomme jord kan indgås for op til 30 år, uden at der skal ske udstykning. Forslaget om, at udstykningspligt kun indtræder, når brugsaftale indgås for mere end 30 år, gør derfor bestemmelserne overflødige.

Undtagelsesreglerne i udstykningslovens § 11 C, stk. 3, er formuleret på en sådan måde, at det i et vist omfang har været nødvendigt administrativt at fastlægge nærmere retningslinier for, hvilke tilfælde der må anses for omfattet af bestemmelserne. For de undtagne tilfælde gælder, at brugsret kan aftales og tinglyses uanset aftalens varighed. Der har derfor ved fastlæggelse af retningslinier for undtagelser været udvist stor tilbageholdenhed med hensyn til at fortolke lovens § 11 C, stk. 3, udvidende, idet dette dels kunne føre til meget vanskelige afgrænsningsproblemer og dels medføre risiko for omgåelse af udstykningskravet i forbindelse med afhændelse og pantsætning og dermed for et skred i ejendomsregistrenes vedligeholdelse og troværdighed. Det er således fastholdt, at undtagelserne kun må omfatte arealer af ubetydelig størrelse, og at de under ingen omstændigheder må muliggøre brugsforhold, hvorved ejeren af en ejendom kunne etablere et varigt brugsforhold til en selv nok så lille del af en naboejendom og derved i realiteten etablere en orden, der i sine praktiske virkninger ville svare til en ændring af ejendomsgrænsen.

Der er ikke længere behov for at opretholde undtagelsesregler for aftægtskontrakter i den gældende udstykningslovs § 11 C, stk. 3. Reglen om undtagelse for kontrakter om udnyttelse af forekomster i jorden eller om anden begrænset udnyttelse af en del af en ejendom foreslås heller ikke medtaget. Lovforslagets