

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Lovforslaget skal ses i sammenhæng med det samtidig hermed fremsatte forslag til lov om udstykning og anden registrering i matriklen.

Anden lovgivning anvender matrikulære udtryk, som efter forslaget til en ny udstykningslov ændres eller udgår og erstattes af nye udtryk, og det er derfor nødvendigt at foretage konsekvensændringer i denne lovgivning. Lovforslaget indeholder sådanne konsekvensændringer.

Som det er nævnt i de indledende bemærkninger til forslaget til en ny udstykningslov, har en utilstrækkelig koordinering af lovgivningen vedrørende ejendomsdannelse og bebyggelse m.v. ført til en udvikling, hvor der ikke længere er en naturlig sammenhæng mellem reglerne om udstykning og reglerne om bebyggelse. Lovforslaget sigter på ændringer i lovgivningen, der vil føre til en bedre koordinering på området. Disse ændringsforslag skal ses i sammenhæng med forslaget om lempelse af det nuværende udstykningskrav for udlejede arealer, jf. § 16 i forslaget til en ny udstykningslov.

Endelig indeholder lovforslaget forslag, der sigter på en modernisering af gældende lovbestemmelser (landinspektørloven) eller en ajourføring med hensyn til ressortomlægninger (jordfordelingsloven).

2. Særligt om koordineringen af lovgivningen om ejendomsdannelse og bebyggelse m.v.

Når man tidligere ønskede at bygge med henblik på salg af de opførte huse, skete der først udstykning, og derefter blev husene opført på de udstykkede grunde. Køberne fik således selvstændig ejendomsret til hus og grund.

De almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen (herunder bygningsreglementerne) og kommuneplanloven har da også som forudsætning, at udstykning kommer før bebyggelse. Det samme gælder vejlovgivningens regler om udlæg af private fællesveje og om adgang til offentlig vej.

I modsætning til tidligere er det imidlertid nu ret almindeligt, at bebyggelsen kommer først. Dette be-

virker – navnlig ved opførelse af flere enfamiliehuse på én grund – dels at lempeligere bestemmelser vil gælde for byggeriet, dels af en efterfølgende udstykning ofte ikke kan gennemføres.

I mange tilfælde kan der således opføres flere bygninger på én ejendom, uden at bebyggelsen kommer i strid med bestemmelserne i byggelovgivning og kommuneplanlovgivning om bl.a. mindste grundstørrelse, største bebyggelsesprocent og mindste skelafstand, og uden at vejlovgivningen finder anvendelse på adgangen og tilkørslen til de enkelte bygninger. Bebyggelsens udformning med hensyn til størrelsen af de grundarealer, der udlægges til de enkelte bygningenheder, samt bygningernes størrelse og beliggenhed på disse grundarealer vil imidlertid ofte være sådan, at de enkelte grundarealer senere kun kan udstykkes som selvstændige ejendomme, hvis der til den tid meddeles dispensation fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser, og hvis vejlovgivningens regler om private fællesveje og om adgangen til offentlig vej kan overholdes. Kommunalbestyrelserne er imidlertid tilbageholdende med at meddele de nødvendige dispensationer til udstykning, og i de hyppigt forekommende tilfælde, hvor udstykning således ikke kan gennemføres, vil der som en nødløsning ofte ske opdeling af bebyggelsen i ejerlejligheder eller – hvis dette ikke er muligt – eventuelt i anpartslejligheder. I forbindelse hermed vil der næsten altid blive etableret en faktisk og varig fysisk opdeling af det ubebyggede areal, selv om det samlede grundareal retligt udgør en samlet fast ejendom, der tilhører ejerlejlighedsejerne eller anpartshaverne i fællesskab. En sådan opdeling er imidlertid, når den ikke ved udstykning registreres i matriklen, i strid med de hensyn, der ligger bag den gældende udstykningslovs § 1, stk. 1.

Udstykning vil give ejeren den bedste retsstilling og er i registermæssig henseende den bedste løsning. Når de fysiske forhold etableres i overensstemmelse med den bebyggelsesplan, der har ligget til grund for meddelelsen af byggetilladelse, er det også rimeligt, at hver enkelt bygningenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes som en selvstændig ejendom, hvis dette ønskes. Hvis kommunalbestyrelsen mod-