

# Fast ejendoms begreb

## Køb af fast ejendom

### Indledning

---

### Ejendomsdannelsen

---

#### Behovet for individualisering af ejendomme – matrikelsystemet

Individualisering af ejendomme

- Der er behov for nem individualisering af ejendomme. Samt sikre klarhed i ejendomsforholdene ved fast ejendom.
- Det klares ved matrikelsystemet.
  - Hvert (jord)areal tildeles et nummer.
- Fast ejendom kan bestå af flere matrikelnumre. UL § 2, stk. 1
  - Ikke noget krav at de forskellige forskellige arealer grænse op til hinanden.
- Matrikelsystemet beskæftiger sig kun med selve grunden (jorden), men i princippet ikke bygninger herpå.
  - Bygninger på fremmed grund og ejerlejligheder tildeles ikke matrikelnummer.
    - De har dog deres eget blad i tingbogen, jf. TL § 19.

Ejendomsdannelse kan ske ved at jordarealer udskilles fra en eller flere ejendomme eller ved at grænserne mellem flere ejendomme flyttes, jf. UL §§ 6-9.

#### Udstykning

Hvorvidt man må udstykke er reguleret ved miljølovgivningen.

Et areal fraskilles en eller flere samlede faste ejendomme for fremtidigt at udgøre en ny samlet fast ejendom, og dette registreres i matriklen.

- Ejendommen tildeles eget matrikelnummer.
- Enhedsprincippet gælder nu alene den udstykkede ejendom.
  - Dvs. pantsætning og stiftelse af brugsrettigheder er ikke begrænset, jf. UL § 14 og § 16.

#### Arealoverførsel

Indebærer, at et areal fraskilles en samlet fast ejendom og sammenlægges med en anden bestående samlet fast ejendom eller med offentlig vej.

- Det fraskilte areal får ikke sit eget matrikelnummer.
- Bliver en del af den ejendom, det sammenlægges med, og får samme matrikelnummer som denne.
- UL § 7 omfatter kun den arealoverførsel, der ikke er en følge af ejendomsberigtigelse efter UL § 9.

#### Sammenlægning

Indebærer, at det om to eller flere samlede faste ejendomme registreres i deres helhed i matriklen, at de for fremtiden skal *behandles som én samlet fast ejendom*.

- Ikke noget krav, at ejendommene grænser op til hinanden.

## Ejendomsberigtigelse

Ejendomsberigtigelse omfatter registrering i matriklen af ændringer i en ejendoms grænser, der skyldes 1) *hævdserhvervelse*, 2) naturlig tilvækst (*tilskylning*) eller *fraskylning*, samt 3) udskillelse fra en ejendom af et areal, som i min. 20 år har været *offentlig vej*.

- Berigtigelse på grundlag af faktiske (cf. viljesbestemte) ændringer.
- Hvor areal inddrages under ejendommen, kan ejendomsberigtigelse kun ske, hvis arealet grænser op til andet areal.

## Ejendomsdannelse gennemførelse og retsvirkninger

---

### Udstykningskontrollen

Kontrol med at UL og en række andre love er overholdt, jf. UL § 20, stk. 1

- Udøves af kort og matrikelstyrelsen og tinglysningsretten, som kontrolmyndighed.
- Omfatter kontrol med overholdelse af lovgivningen, navnlig fra plan- og miljøretten og tinglysningsloven.
- F.eks. planlovens § 13, stk. 2, hvorefter en lokalplan skal tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder.
- Efter TL §§ 21-23 skal der føre endelig indførsel af udstykningen i matriklen tages stilling til fordeling af allerede tinglyste rettigheder, navnlig pant og servitutter på de berørte dele af de faste ejendomme.

### Såfremt ULs regler ikke følges

Kontrolmyndigheden kan *påbydde* at aftalen ikke gennemføres, jf. UL § 30, nr. 1.

UL §§ 21-22

### Virkning inter partes:

Tilsidesættelse af forskriften i UL § 21, stk. 1, medfører ikke automatisk aftalens ugyldighed

- Påbud om ophør af aftalen fra matrikelmyndighed, jf. UL § 22, ikke som udg.pkt. civilretlig betydning som ugyldighed.
  - Der er overladt til parterne selv at bringe aftalen til ophør.
- Kan tilladelse evt. med dispensation opnås fra matrikelmyndigheden, vil en part kunne kræve aftale opretholdt.
- Kan en tilladelse ikke opnås, vil aftalen være i strid med lov, jf. DL 5-5-1, og derfor være ugyldig.
  - Erstatning i form af negativ kontraktsinteresse.

### Retsvirkninger for 3.mand:

UL § 23: tinglysningsdommer skal ved tinglysning af adkomst, pant eller brugsret påse, at udstykningskravet i UL §§ 14-16 er overholdt.

- Evt. lyse med frist, jf. TL § 15, stk. 3. => opnås tilladelser ikke udslettes dokumentet af tingbogen.
- Ved afløsning TL § 1, stk. 2-konflikt.
  - Den utinglyste aftale kan således ekstingveres af kreditorer og aftaleerhververe i god tro.
  - Kommer dog kun på tale hvis aftalen opretholdes som gyldig.

# Begrebet "fast ejendom" i lovgivningen

---

## "Bestemt fast ejendom" – TL § 10, stk. 1

*Individualisering* af selve ejendommen – klares via matrikelsystemet

### Enhedsprincippet

- Retten skal kunne gøres gældende mod hele ejendommen.
  - Man kan altså ikke have tinglyst en ret mod en del af ejendommen.
  - Dog kan man have en ret over en geografisk del af ejendommen, men som værdimæssigt er gældende overfor *hele* ejendommen.
- Modif: Bygninger på fremmed grund, jf. TL § 19. Disse behandles som selvstændig fast ejendom.
- Kan dog godt angå ideelle andele af fast ejendom.
  - U 1989.1028 VLK
    - I et boligsameje kom anparterne på samme hånd. Antaget, at eneejeren ikke særskilt kunne pantsætte de enkelte anparter, jf. TL § 10, stk. 1.

## "Samlet fast ejendom" – Udstykningsloven § 2, stk. 1

Efter UL forstås ved en samlet fast ejendom 1) ét matrikelnummer, eller 2) flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet.

### "Samlet"

- Særskilt behandling kræver, at de jordarealer som ejendommen består af, fraskilles ejendommen ved udstykning, jf. UL §§ 6 og 14.
- Ingen forudsætning at jordarealerne ligger geografisk samlet.

**Umatrikuleret areal** er en ejendomsretlig enhed når:

- Arealet har eget blad i tingbogen.
- Arealet grænser ikke op til andet matrikuleret areal, der ejes af samme ejer og som ikke er tilvækstareal til en samlet fast ejendom.
- Umatrikuleret areal, der er optaget i matriklen uden matrikelbetegnelse, jf. UL § 4, stk. 1, nr. 2.

Ved **udstykningskravet** forstås normalt

- at *ejerskifte eller pantsætning* af en del af en samlet fast ejendom eller en umatrikuleret ejendom kræver at delen udstykkes og derved selv bliver en ny samlet fast ejendom, jf. UL § 14, og
- at der efter UL § 16, stk. 1, ikke må stiftes *brugsret* over et (del)areal for et længere tidsrum end
  - 30 år, hvis arealet udgør en del af en samlet fast ejendom og
  - 10 år, hvis arealet udgør en del af en umatrikuleret ejendom.
- U: Brugsret over 5 m<sup>2</sup> areal til teknisk indretning (bkg. nr. 107 af 25.2.1991)
- Genudlejning efter udløbet af perioden, jf. § 16, kan ske.
  - U 1997.1536 VLK – ikke i domssamling
- Reglen gælder ikke for **servitutter**.
  - Afgrænsning af servitut over for brugsret.
    - Betydning om ejer har forbeholdt sig rådigheden over arealet.
      - => udelukkes ejer fra råden → tale om en brugsret omfattet af udstykningskravet.
  - U 2006.1648 VLK
    - Tinglysningsdommeren havde afvist at tinglyse en deklaration om opførelse af en 150 kV-station med tilhørende bygning m.v. på en fast ejendom. Begrundelsen for afvisningen var

manglende angivelse af sevitutarealets størrelse i m<sup>2</sup>. Landsretten stadfæstede afgørelsen og anførte herved, at deklARATIONEN efter sit indhold kun vedrørte en del af de ejendomme, som deklARATIONEN skulle hvile på, hvorfor det tiltrådtes, at lysningen var betinget af dokumentation for, at deklARATIONEN var i overensstemmelse med udstykningslovens § 16.

- Eksempel på udstykningskontrollen, se byggelovens § 10 a.
  - Når der **opføres mere end ét enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom**, skal bebyggelsen opføres og bygninger anbringes således, at hver bygning med tilhørende ejendom kan udstykkes til en selvstændig ejendom.
- Anden opdeling af fast ejendom er subsidiær til udstykning:
  - Se **boligfællesskabslovens § 1**, hvorefter der endvidere er forbud mod videreopdeling af brugsretten til en andelsbolig, også af ejendomme, hvorpå der alene findes 2 beboelseslejligheder i form af fritliggende eller sammenbyggede enfamiliehus med evt. tilliggende småbygninger, såfremt udstykning er mulig.
  - Se også **ejerlejlighedslovens § 3**. Der findes flere eksempler.

## Sammenhængen mellem TL § 10, stk. 1 og UL §§ 2, 14 og 16

### Individualisering ved hjælp af matrikelnummer

Jorden kan bestemmes direkte ud fra matrikelnummeret.

- Samlede faste ejendomme, jf. UL § 2
- Umatrikulerede ejendomme, jf. UL § 4, stk. 2
- Bygninger på fremmed grund
- Ejerslejligheder
- En del af en samlet fast ejendom, der udstykkes, identificeres med kortbilag over ny ejendom (rids).
  - U 1967.924 ØLK
    - I et betinget skøde vedrørende en parcel af en landbrugsejendom var angivet, at parcellen var opmålt af landsinspektør og snarest skulle matrikuleres under en formelig udstykningsforretning; arealets geografiske beliggenhed fremgik ikke af skødet. Dette fandtes med rette afvist fra tingbogen, da det solgte areal ikke var tilstrækkeligt individualiseret.
- Ved salg af umatrikuleret ejendom må identifikation ske på anden måde.

### Enhedsgrundsætningen

Dispositioner over fast ejendom registreres i matriklen, således at denne holdes i overensstemmelse med virkeligheden.

- TL § 10, stk. 1: ingen tinglysning der kun hæfter på en *del* af ejendommen
  - Sikrer formålet med UL §§ 14 og 16.
- UL § 14: ikke ejerskifte eller pantsætning af en *del* af en samlet fast ejendom eller umatrikuleret ejendom
- UL § 16: ikke stifte længerevarende brugsrettigheder over en *del* af en fast ejendom

Enhedsgrundsætningen kommer også til udtryk fsva. *løsøre* på ejendommen, jf. RPL § 520, stk. 1, forudsætningsvis. TL §§ 37-38.

### Udstykningskontrollen varetages af Tinglysningsretten

UL § 23: Tinglysningsretten skal påse, at UL §§ 14, 15, stk. 1 og 16, overholdes.

Rettigheder, der ikke er i overensstemmelse hermed, tinglyses med frist, jf. TL § 15, stk. 3.

## Anden lovgivning

### Grænser mod undergrund

Grundejerens ejendomsret strækker sig så langt i jorden, som ejeren med rimelighed kan tænkes at udnytte undergrunden.

- Retten til at udnytte jorden længere nede tilkommer staten.

Konkret afvejning, hvor grænsen går:

- Metrobyggeri
- Udvinning af råstoffer – privat eller erhvervsmæssigt, RL § 7
- Vandindvinding af grundvand kræver tilladelse, VFL § 18

### Grænser mod luftrum

Omfatter ikke ejendomsret til luftrummet over grunden, dog ret til at udnytte dette, hvor ikke til gene for orden.

- naboretlige regler
- evt. tilladelse fra luftfartsmyndigheder

Ikke modsætte sig andres brug af luftrum.

- Brug af nabos luftrum kan evt. begrænses efter naboretlige regler.

### Grænser mod vand

Grænse mod **søterritoriet**

- Grænse mod havstokken – linie hvor hav og vand mødes ved daglig vande
- Omfatter normalt tilskyllede arealer
- Ved tilskylning til flere ejendomme afgøres tilhørsforholdet efter nærhedsprincippet - afstand til nærmeste ejendom
- Øer, der opstår naturligt, tilhører staten
- Afgrænsning mellem ø og tilskyllet areal afgøres efter om der i havstokken er så meget vand, at en bemandede pram kan flyde.
- Ændringer registreres ved ejendomsberigtigelse

Grænse mod **ferskvand** – vandløb og søer

- Ejendomsret omfatter også ferskvandssøer og vandløb med bredder, sø og vandløbsbund og retten til jagt og fiskeri, men ikke selve vandet.
- Ved vandløb mellem to ejendomme går skellet midt i vandløbet.
- Danner en sø grænse mellem flere ejendomme, antages søen at tilhøre ejerne af de ejendomme, der grænser op til søen efter *nærhedsprincippet*.

## Bygninger på fremmed grund

### Rettigheder over bygninger på fremmed grund

Bygningen anses for en selvstændig fast ejendom, jf. TL § 19.

- Bygningen får sit eget blad i tingbogen, men ikke noget matrikelnummer.
- Bygningen skal være bestemt for varig forbliven. (i modsætning til løsøre)

TL § 19, stk. 2 – dokumentation til hvor bygningen er på grunden:

- Første gang der tinglyses en rettighed over en bygning på fremmed grund skal der ske en notering i tingbogen af den geografiske placering af bygningen på grunden.

- Ved tinglysning af rettigheder over bygning på fremmed grund, der endnu ikke er opført, skal der ske individualisering på anden måde, f.eks. ved fremsendelse af projekt eller lign.
- Beskrivelse af placering skal ske bygning for bygning.

## Stiftelse af rettigheder over bygninger på fremmed grund og over grunden

### Over bygning

Oprettelse af særskilt ejendomsblad, jf. TL § 19, stk. 2

- På begæring af enhver rettighedshaver
- Løsøreregler kan ikke benyttes som alternativ.
- Følger tinglysningslovens system

### Over jorden

Tinglysning på matrikel efter tinglysningslovens system

### Sammenfald – dette blev vægtet

Køber ejeren af grunden senere den opførte bygning

**HR:** Grund og bygning kan herefter ikke skilles ad.

- Jord og bygninger kommer efterfølgende til samme hånd
- Bliver herved én samlet fast ejendom – enhed
- U 1985.305 HK
  - Da tinglysningslovens § 19, stk. 1, ikke gav hjemmel til, at ejeren af en ejendom særskilt kunne afstå en ham tilhørende bygning på grunden, nægtedes tinglysning af betinget skøde på bygningen, jfr. lovens § 10, stk. 1.
  - VL: Det fremgår af sagen, at ejendommen, matr. nr. 923 b Randers bygrunde ifølge tingbogen er erhvervet af kærende den 6. september 1982. Tinglysningslovens § 19 kan ikke anvendes under de foreliggende omstændigheder, hvor der ved den af kærende etablerede ordning findes at være sket salg af en del af en bestemt fast ejendom. Tinglysningen er således stridende mod bestemmelsen i tinglysningslovens § 10, stk. 1, hvorfor den af tinglysningsdommeren truffne afgørelse om afvisning vil være at stadfæste.
  - H: Stadfæstelse.

**Modif:** Formentlig ved videresalg efter kort tid af bygning.

- Panterrettigheder udstrækkes ikke uden videre til jord/bygning.

## Ejerlejligheder

---

### Udstykningskravet

Der kan kun ske opdeling i ejerlejligheder, hvis det ikke er muligt at udstykke.

Udstykning alene muligt i lodrette skel ↔ Ejerlejligheder kan ligeledes opdeles i vandrette skel.

- Også rækkehuse kan være bygget således at de ikke kan udstykkes særskilt, og derfor behandles som ejerlejligheder.

### Ejerlejligheden som én fast ejendom

Hver enkelt ejendom har sit eget blad i tingbogen og behandles som en selvstændig fast ejendom.

- Hver lejlighed udgør en selvstændig fast ejendom, jf. EJL § 4, stk. 1.
- Omfatter lejligheden (særejendommen) og ideel andel af fælles bygninger og grundareal

(fællesejendom), jf. § 2, stk. 1.

- Fællesskabsnøgle efter fordelingstal, jf. § 2, stk. 1 in fine
- Behandles i det hele efter TL's regler for faste ejendomme med eget blad i tingbog – tinglysning af rettigheder på stamejendom efter opdeling ikke længere mulig.

## Brugsrettigheder – Ejendomsbyrder

---

### Afgrænsning

Brugsrettigheden er karakteriseret ved

- at den berettigedes udnyttelse af tingen har en sådan karakter og et sådant omfang, at den nogenlunde svarer til en ejers sædvanlige råden over tingen i faktisk henseende (men ikke retligt), normalt forbundet med en vis besiddelse.
- Normalt vedvarende kontraktsforhold.

Stiftes normalt ved aftale.

Afgrænses fra servitutter

- Hjemler ret i bestemte, kvalitativt begrænsede henseender, f.eks. jagtret (servitut) contra dyrkningsret (brugsret).

Kan være mod eller uden vederlag

- Hvis mod vederlag: leje.
- Hvis vederlagsfri brug: lån.
- Ved aftale om lån til eje
  - får modtageren derimod ejendomsretten til det lånte mod til gengæld senere at tilbagegive noget af samme mængde og art (forekommer næppe ved fast ejendom).

### Prioritetsstilling

- TL § 3, stk. 1: Beskyttelse af opsigelsesvilkår og forudbetaling af leje.
  - Brugsrettigheder der ikke er stiftet på længere tidsvilkår end de sædvanlige er **gyldige mod enhver uden tinglysning**. Servitutter ikke omfattet.
- TL § 10, stk. 1: enhedsprincippet gælder.
- Landejendomme: opsigelse St. Hansdag til 1. maj sædvanligt.
- Øvrige ejendomme: opsigelse med halvt års varsel eller derunder sædvanligt
- Forudbetaling af leje i halvt år beskyttet.
- Rettigheder, der har hjemmel i tinglyst kontrakt, beskyttet, jf. TL § 3, stk. 2 in fine
- Øvrige rettigheder: aftale (får prioritet fra anmeldelsestidspunktet, når tinglyst hjemmel) og TL § 1, stk. 2 – først i tid bedst i ret.

## Servitutter

---

Bestemt ret over fast ejendom. Kvalitativt begrænset.

Servitutter kan normalt gøres gældende over for den til enhver tid værende ejer af den tjenende ejendom.

- En bestemt ret over en fast ejendom.
- En begrænset ret (råden) i en speciel henseende (ex. jagtret)
- Normalt kan servitутten gøres gældende over for den til enhver tid værende ejer af den tjenende ejendom (cf. personlige rettigheder)
- Enhedsprincippet, jf. TL § 10, stk. 1: med hele ejendommen som hæftelsesobjekt, selv om alene angår fysisk afgrænset del.
- Ved udstykning indskrænkes servitутten til det areal, som den vedrører, TL § 22

## Prioritetsstilling

- Ved aftale, jf. TL § 1, stk. 2.
- Ved hævnd, se TL § 26, stk. 3 – forud for tidl. stiftede private rettigheder.
  - Udslukker alle rettigheder der strider imod.
- Deklaratorisk formentlig oprindeligt placeret med tinglyst prioritet efter sidste reelle krone (som udlæg).
- Oprykning
  - Servitutten oprykker formentlig på samme måde som udlæg – uden aftale i samme omfang som kan aftales i et pantebrev – muligt efter aftale ligeledes ekstraordinær oprykning.
- Flere typer rettigheder
  - Hvis et dokument stifter flere typer af rettigheder, skal der angives i hvilke egenskaber det begæres tinglyst, idet det i modsat fald kun opnår beskyttelse efter TL § 1 i sin hovedegenskab, jf. TL § 9, stk. 6. Muligt at servitut kun sikrer forfaldne betalingskrav, hvis tillige lyst pantstiftende.
    - U 1982.947 ØLK ("Ejerlejlighed på tvangsauktion")

## Kredsen af påtaleberettigede

UP: Den herskende ejendom er påtaleberettiget over for den tjenende ejendom

- De skiftende ejere af den herskende ejendom er påtaleberettigede (følger den herskende ejendom).
  - Således formodning for realservitut (cf. Personalservitut).
- Ejere af udstykkede ejendomme normalt gensidigt påtaleberettigede på tilstandsservitutter, også uden særskilt angivelse.
  - Følger alle dele af den herskende ejendom. Tilsvarende for rådighedsservitutter.

Modif.: Byrden for den tjenende ejendom må ikke derved blive forøget væsentligt.

## Forholdet til den offentlige regulering

Servitutter vedr. forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i lokalplan, kan ikke gyldigt stiftes i forbindelse med større udstykninger uden lokalplan, jf. planlovens § 42.

I øvrigt – samtykke fra kommunalbestyrelsen, hvis forhold, hvorom der kan optages bestemmelse i lokalplan.

Servitutfald for servitutter om en fremtidig, dvs. endnu ikke etableret indretning af ejendomme, der er i konflikt med regulering i en plan, jf. planlovens § 18. Fortolkning om i konflikt med lokalplanen.

Lokalplan kan træffe bestemmelse om ophævelse af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, der ikke harmonerer med planens formål.

Kommuner kan generelt ved påbud eller forbud sikre overholdelse af private servitutter vedr. forhold, hvorom der kan optages bestemmelse i en lokalplan, jf. planlovens § 43.

Erstatning ved servitutfald og -ophævelse.