

## VEJLEDNING

9. august 2012

J.nr.

Ref.

### Overskridelse af skel ved opførelse af bebyggelse

I forhold til spørgsmålet om skeloverskridende bebyggelse, skal der sondres mellem bebyggelse over skel beliggende over terræn og bebyggelse over skel beliggende på terræn.

Det skal indledningsvis bemærkes, at byggeloven forudsætningsvis er baseret på de alm. ejendomsretlige principper om råden over fast ejendom. Herud over skal byggelovens bestemmelser ses i sammenhæng med anden lovgivning og må ikke være i uoverensstemmelse hermed.

Det skal yderligere bemærkes, at nedenstående besvarelse alene omhandler skeloverskridende bebyggelse, hvor den skeloverskridende bebyggelse medfører, at der sker en råden over nabogrunden. Besvarelsen forholder sig derfor ikke til f.eks. rækkehuse eller anden skeloverskridende bebyggelse, som ikke medfører en grundejers delvise råden over en nabogrund.

#### *Bebyggelse over skel beliggende over terræn*

Byggeloven er ikke i sig selv til hinder for, at der etableres bebyggelse over skel, såfremt bebyggelsen er beliggende over terræn under forudsætning af, at de ejendomsretlige hensyn er afklaret ved indhentelse af samtykke fra nabogrundejer, og at bebyggelsen lovligt vil kunne etableres i henhold til bygningsreglementets bestemmelser, evt. ved indhentelse af dispensation fra bestemmelserne, og bebyggelsen i øvrigt ikke er i strid med anden lovgivning (jf. kap. 1.10).

Er de ejendomsretlige forhold således afklaret og er opførelsen af bebyggelsen ikke i strid med anden lovgivning, vil kommunalbestyrelsen efter en helhedsvurdering i henhold til kap. 2.1, kunne give tilladelse til opførelse af f.eks. altaner i gavl beliggende over nabogrunden.

#### *Bebyggelse over skel beliggende på terræn*

Det følger af de alm. principper om råden over fast ejendom, at nabogrundejeren som udgangspunkt ikke kan råde helt eller delvist over nabogrunden uden nabogrundejerens samtykke, jf. overstående. Hvor der forligger et samtykke, skal bebyggelse i øvrigt være i overensstemmelse med byggeloven, herunder bygningsreglementet, samt anden lovgivning.

Det skal derfor bemærkes, at der efter udstykningslovens bestemmelser, f.eks. ved opførelse af en garage over skel, hvorved der rådes over en del af nabogrunden, reelt sker en arealoverførelse omfattet af udstykningslovens § 7. Der er dermed tale om et retsforhold der forudsætter en matrikulær forandring, jf. udstykningslovens §§ 14-16, hvorefter der

stilles krav om, at forandringen registreres i matriklen, jf. tinglysningslovens § 21.

Såfremt grundejerne ikke søger den matrikulære forandring registreret, kan matrikelmyndigheden påbyde aftalen ophævet, jf. udstykningslovens § 22, og dermed påbyde ejeren at lovliggøre forholdet med hjemmel i udstykningsloven.

Det følger således af udstykningslovens bestemmelser, at der ikke lovligt kan opretholdes en bebyggelse, der er skeloverskridende (på terræn), uanset nabogrundejers samtykke, idet en aftale om skeloverskridende bebyggelse, hvorefter en grundejer råder over naboejendommens grundstykke, forudsætter en matrikulær forandring.

Berigtigelse af forhold, der er ulovlige efter udstykningsloven, sker umiddelbart ved udstedelse af et administrativt påbud med hjemmel i udstykningslovens bestemmelser.