

VEJLEDNING

29. august 2013
Byggeri og energieffektivitet

Overskridelse af skel

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

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 de bygningsreglementets bestemmelse, 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 almindelige principper om råden over fast ejendom, at nabogrundejeren som udgangspunkt ikke kan råde helt eller delvist over nabogrunden uden nabogrundejerens samtykke, jf. ovenstående. Hvor der foreligger et samtykke, skal bebyggelse i øvrigt være i overensstemmelse med byggeloven, herunder bygningsreglementet, samt anden lovgivning.

I relation til anden lovgivning kan nævnes udstykningskravet i udstykningslovens §§ 14-16. Efter udstykningslovens § 14 må der ikke ske pantsætning eller salg af en del af en samlet fast ejendom, medmindre den pågældende del udstykkes eller arealoverføres i overensstemmelse med udstykningslovens regler. Det følger heraf bl.a., at varig opførelse af bebyggelse, som helt eller delvist skal ligge på naboejendommen forudsætter udstykning eller arealoverførsel¹ af arealet. Efter udstykningslovens § 16 er det dog muligt at indgå aftale om brugsret til et areal på maksimalt 30 år², såfremt arealet udgør en del af en samlet fast ejendom³.

¹ Hvis der er vundet hævd på arealet, vil forholdet efter omstændighederne i stedet kunne berigtiges af an landinspektør ved ejendomsberigtigelse efter udstykningslovens § 9.

² De 30 år er ikke til hinder for, at et areal genudlejes således, at det samlet er udlejet i mere end 30 år, men aftalen må ikke binde udlejeren for mere end 30 år.

³ Såfremt arealet udgør en del af en umatrikuleret ejendom, må der ikke stiftes brugsret over et areal for et længere tidsrum end 10 år.

Aftaler om opførelse af bebyggelse over skel kan således være i strid med udstykningskravet i udstykningsloven. Geodatastyrelsen kan som matrikelmyndighed efter omstændighederne påbyde matrikulær registrering af forhold i strid med udstykningskravet, jf. udstykningslovens § 21, stk. 1 eller ophæve parternes aftale, såfremt der ikke sker fornøden registrering, jf. udstykningslovens § 22.