



O. Sperling

BILAG 2

2005-06-20

Journalnr.
40-11-18

/NPJ

Om undtagelsesvis matrikulering af offentligt vejareal

Økonomiforvaltningen, 9. kontor har rejst spørgsmål om, hvordan man kan sikre brugeren og bygningsejeren en længerevarende brugsret til en del af et offentligt vejareal. Ifølge § 16 lov om udstykning og anden registrering i matriklen må der ikke stiftes brugsret over et areal for et længere tidsrum end 10 år, såfremt arealet er umatrikuleret. Bestemmelsen, der trådte i kraft den 1. april 1991, svarer til den tidligere udstykningslovs § 1 som imidlertid ikke var gældende i Københavns og Frederiksberg kommuner. Umatrikulerede arealer, der i de to kommuner inden den nugældende udstykningslovs ikrafttræden lovligt var givet i brug for et længere tidsrum end 10 år, bliver derfor først omfattet af kravet om matrikulering, såfremt der opstår behov for at forlænge den oprindelige brugsretsaf tale og da kun, hvis forlængelsen skal gælde i mere end 10 år. Når et grundstykke er særskilt matrikuleret, kan det derimod lovligt gives i langvarigt brug, jf. nedenfor under "Løsning 1".

Baggrund og formål

Vejbestyrelsen (Københavns Kommune eller Vejdirektoratet) skal ifølge § 89 i lov om offentlige veje drage omsorg for, at arealer, som

erhverves til offentligt vejformål, bliver udskilt i matriklen, medmindre særlige forhold gør sig gældende.

§ 88. Vejmyndighedernes ejendomsret til ny-erhvervede vejarealer skal sikres ved arealer-nes udskillelse i matriklen.

Stk. 2. Hævd kan ikke vindes over offentlige veje, hvis arealer er udskilt i matriklen.

§ 89. Det påhviler vejbestyrelserne at drage omsorg for, at samtlige hovedlandeveje, landeveje og kommuneveje udskilles i matriklen som offentlige vejarealer, medmindre særlige forhold gør sig gældende.

Stk. 2. Nedlægges en vej som offentlig, skal vejbestyrelsen foranledige fornøden ændring i matriklen foretaget.

I Københavns Kommune er de offentlige veje systematisk udskilt i matriklen som umatrikuleret offentlig vej. Dette gælder også, hvor vejarealet er beliggende under bygningsdele som fx karnapper o.l. bygningsfremspring eller hvor der er

opført bygninger hen over en offentlig vej som det fx er tilfældet ved Vester Farimagsgades udmunding i Vesterbrogade. I fig. 1 på side 2 ses sidstnævnte bebyggelse sammenstillet med matrikelkortet.

Et privatejet underjordisk parkeringsanlæg på Hauser Plads i København er opført som bygning på lejet grund i henhold til en længereva-

Stadskonduktørembedet

Ottiliavej 1
2500 Valby

Telefon
3366 5700

Telefax
3366 7091

Direkte telefon
3366 5610

E-mail
stadskon@btf.kk.dk

www.se.kk.dk

rende brugsretsaf tale indgået før 1. april 1991. Den private bygningsejer er efter det oplyste interesseret i at forlænge brugsretsaf talen, når den udløber, for et længere tidsrum end 10 år, men parkeringsanlægget er beliggende på en umatrikuleret offentlig plads.



Figur 1: Bebyggelsen Buen (bemærk de grå matrikelflader under bygningerne)

Københavns Kommune har besluttet, at der skal etableres ca. 4.000 nye parkeringspladser i konstruktion i det centrale København. Flere af parkeringsanlæggene skal finansieres af private investorer, eventuelt i et OPP- eller BOT-samarbejde, og opføres på offentligt vejareal som bygning på lejet grund i lighed med anlægget på Hauser Plads.

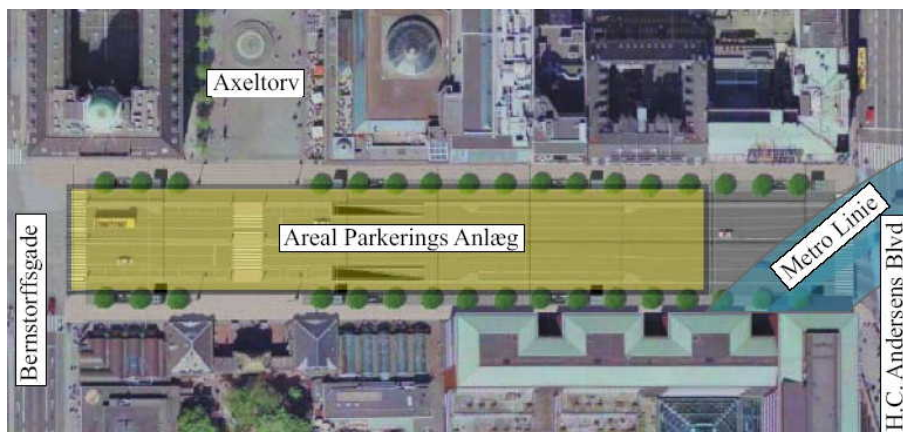
Det følger af § 89 i lov om offentlige veje, at offentlige vejarealer normalt skal holdes udskilt i matriklen. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med lovens § 88, stk. 2, der fastslår, at der ikke kan vindes hævd på sådanne arealer, når de er udskilt i matriklen. Vejudskillelse sikrer desuden, at ejerne af de til vejen grænsende ejendomme, hvorfra vejarealet er erhvervet, undgår at betale ejendomsskat af vejarealet.

Løsning 1

I de tilfælde, hvor vejbestyrelsen kan nedklassificere brugsretsarealet til at være privat fællesvej eller således, at brugsretsarealet helt ophører med at være vejareal, skal grundstykket matrikuleres, jf. vejlovens § 89, stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal forinden godkende matrikuleringen i forhold til den lovgivning, som er omfattet af udstykningskontrollen, jf. udstykningslovens § 20. Når en sådan matrikulering har fundet sted, vil grundstykket (læs: matrikelnummeret) kunne afhændes, pantsættes og gives i brug for et længere tidsrum end 10 år, ja endog længere end 30 år.

Løsning 2

I visse tilfælde vil det formentlig blive nødvendigt at etablere nye underjordiske parkeringsanlæg på centrale og stærkt befærdede offentlige veje og pladser, som det ikke er muligt eller hensigtsmæssigt at nedklassificere som privat fællesvej.



Figur 2: Arealbehov til traditionelt P-anlæg på Vesterbrogade ud for Tivoli

Det nødvendige areal til et traditionelt parkeringsanlæg under Vesterbrogade ud for Tivolis hovedindgang er vist i fig. 2. Bemærk, at fortovet på begge sider af Vesterbrogade ikke indgår i arealet; bl.a. derfor forekommer tanken om at nedklassificere brugsretsarealet til privat fællesvej med henblik på matrikulering mindre hensigtsmæssig. I et sådant tilfælde vil det være rimeligt at overveje, om undtagelsesbestemmelsen i vejlovens § 89, stk. 1, sidste led kan bringes i anvendelse.

I cirkulære nr. 132 af 6. december 1985 om lov om offentlige veje er det oplyst i kapitel 8, at der fra matrikelmyndighedernes side lægges vægt på, at offentlige vejarealer i matriklen udskilles fra de ejendomme, hvorunder de henligger, og at udskillelsen sker inden for rimelig tid efter vejbestyrelsens erhvervelse af vejarealer. Matrikelmyndighedens generelle interesse, som den her er kommet til udtryk, er primært møntet på det forhold, at der stadig mangler udskillelse i matriklen af et meget betydeligt antal kommuneveje landet over, dog ikke i Københavns Kommune. Herudover er der hensynet til den maskinelle ejendomsvurdering og ejendomsbeskatning og dermed også – som tidligere nævnt – hensynet til ejendomssejeren, der har brug for en aktuel ejendomsregistrering ved beskatning, belåning og salg af sin ejendom.

Anvendelsesområdet for undtagelsen i § 89, stk. 1, sidste led er for nyligt uddybet af Vejdirektoratet i brev af 9. maj 2005 til Københavns Kommune således:

»Det er Vejdirektoratets opfattelse, at der er tale om en undtagelsesbestemmelse, der kun kan bringes til anvendelse, hvor ganske specielle hensyn gør det nødvendigt, at de hensyn, der ligger bag ved bestemmelsen, må vige for de omtalte særlige hensyn. Som eksempel på særlige forhold, der er blevet accepteret, kan nævnes tilfælde, hvor en offentlig vej anlægges under et areal (bygning), gennem en bygning eller

oven på en bygning, uden at vejbestyrelsen erhverver selve ejendommen med bygning.«

Undtagelsesbestemmelsen har ikke hidtil været anvendt i Københavns Kommune. Men det er herefter Stadsconductørembedets vurdering, at undtagelsesbestemmelsen bør kunne anvendes ved matrikulering af centralt beliggende offentlige vejarealer med begrænset udstrækning svarende til det grundstykke, hvorpå det underjordiske P-anlæg opføres. De underjordiske P-anlæg vil efter matrikuleringen kunne opføres og registreres som bygning på lejet grund, jf. tinglysningslovens § 19, baseret på en langvarig brugsretsaf tale vedrørende det matrikulerede grundstykke.

Konklusion

Det er Stadsconductørembedets opfattelse, at de beskrevne løsninger utvivlsomt er lovlige og at de fuldt ud tilgodeser den private investors behov for at kunne tinglyse underpant i netop den bestemte faste ejendom (bygværket), som han (med)finansierer. Samtidig undgår vejbestyrelsen af skulle afhænde ejendomsretten til strategisk beliggende offentlige vejarealer.