

Vejledning om byggeri over skel

Indledning

Vejledningen om byggeri over skel er revideret af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i juli 2018.

Byggeloven indeholder ikke forbud mod, at der opføres byggeri, som overskrider skel. Det forudsættes dog, at de ejendomsretlige forhold er afklaret, at byggeriet er i overensstemmelse med bygningsreglementet, samt at byggeriet ikke er i strid med anden lovgivning, herunder navnlig udstykningsloven, jf. nedenfor.

Det er kommunalbestyrelsen, som er bygningsmyndighed, herefter omtalt som kommunen.

I hvilke situationer der kan forekomme byggeri over skel?

Bebyggelse, der overskrider skel, kan forekomme på flere forskellige måder. For det første ved at der opføres byggeri over skel beliggende over terræn, eksempelvis ved at der etableres altaner i gavl beliggende over nabogrundens skel. For det andet ved, at der opføres byggeri på terræn og endelig ved, at der opføres byggeri over skel under terræn, eksempelvis ved at der etableres en parkeringskælder, der overskrider skellet til nabogrunden under terræn.

Byggeri over skel beliggende over terræn

Når der etableres bebyggelse over skel, som er beliggende over terræn, er det 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, samt at bebyggelsen i øvrigt ikke er i strid med anden lovgivning, jf. BR18, kap. 1, § 35, stk. 2.

Er de ejendomsretlige forhold således afklaret, og er opførelsen af bebyggelsen ikke i strid med anden lovgivning, vil kommunen efter en helhedsvurdering i henhold til BR18, kap. 8, §§ 187-195, kunne give tilladelse til opførelse af f.eks. altaner i gavl beliggende over nabogrunden.

Byggeri over skel beliggende på terræn og under terræn

Det følger af de almindelige principper om råden over fast ejendom, at nabogrundejereren som udgangspunkt hverken kan råde helt eller delvist over nabogrunden uden samtykke fra ejeren af nabogrunden, når der bygges over skel enten på terræn eller under terræn, jf. ovenstående. Hvor der foreligger et samtykke, skal bebyggelse i øvrigt være i overensstemmelse med byggeloven, herunder bygningsreglementet samt anden lovgivning.

Lovliggørelsessager

Byggelovgivningen indeholder ikke nogen løsning på de situationer, hvor der ved et byggeri er sket skeloverskridelser. Byggelovgivningen er baseret på ejendomsrettens almindelige regler om råden over fast ejendom.

Byggelovgivningens bestemmelser om afstand til skel og fravigelser herfra forudsætter, at byggeriet er placeret på egen grund. Kommunen kan ikke lovliggøre en ulovlig skeloverskridelse ved en helhedsvurdering eller en dispensation fra byggelovgivningen i de tilfælde, hvor der ikke forligger samtykke fra ejeren af nabogrunden.

Lovliggørelsessager, i forhold til byggeri, der er opført over skel på anden mands grund, kan opstå enten ved, at der ikke er indhentet forudgående byggetilladelse, eller ved at byggeriet er opført i strid med byggeloven og bygningsreglementet, eksempelvis fordi der er tvivl om skellets placering.

Det fremgår af byggelovens § 16C, at kommunen er forpligtet til at søge et ulovligt forhold lovliggjort, når kommunen bliver opmærksom på et ulovligt forhold, medmindre det er af ganske underordnet betydning.

I medfør af byggelovens § 17 er det den til enhver tid værende ejer af en ejendom, der er ansvarlig for, at ejendommen er lovlig.

Såfremt der er tale om en ulovlig brug af ejendommen, kan et påbud om lovliggørelse ligeledes rettes mod brugeren af ejendommen.

Kommunen har således hjemmel i byggeloven til at nedlægge påbud om lovliggørelse til ejeren, og såfremt der er tale om ulovlig brug af ejendommen ligeledes til brugeren.

Der er derimod ikke hjemmel i byggeloven til, at kommunen kan meddele påbud om lovliggørelse af et byggeri, som er opført på en ejendom, som ikke ejes af den person, som har opført byggeriet. Dette gælder også den situation, hvor der bygges på egen grund og tillige over skel på naboens ejendom. Der er heller ikke hjemmel i byggelovgivningen til at påbyde den person, der har opført byggeri over skel på en nabogrund, at nedrive det ulovlige byggeri.

Såfremt der er bygget over skel, og det ulovlige forhold består i forhold til byggeri eller nedrivning af et byggeri på begge ejendomme, på hver sin side af skellet, skal påbud om lovliggørelse meddeles til hver ejer for den del af de ulovlige forhold, som findes på den pågældende ejers ejendom.

Hvis forholdet ikke kan lovliggøres retligt, må der meddeles påbud om fysisk lovliggørelse, også selvom ejeren ikke har opført det ulovlige byggeri. Der kan læses mere om lovliggørelse i [vejledningen om lovliggørelse af byggeri](#).

En eventuel tvist mellem de to ejere, eksempelvis om skellets placering, er privatretlig og skal i sidste ende afgøres af domstolene.

Udstykningsloven

Aftaler om opførelse af bebyggelse over skel kan være i strid med udstykningsloven, som henhører under Geodatastyrelsen.

Efter ordlyden af udstykningslovens § 16 er det alene muligt at indgå aftale om brugsret for en del af en fast samlet ejendom for et tidsrum op til 30 år.

Udstykningslovens § 16 fortolkes dog således, at aftalen blot skal indeholde mulighed for opsigelse, så ingen af aftalens parter på noget tidspunkt er bundet af aftalen for mere end 30 år.

Hvis brugsretten overskrider åremålsgrænsen, kan brugsretsaftalen kun lovlig indgås, hvis aftalen angår en helt samlet fast ejendom.

Geodatastyrelsen kan påbyde matrikulær registrering af forhold i strid med udstykningslovens § 16, jf. udstykningslovens § 21, stk. 1, eller påbyde parterne at opbygge aftalen, såfremt den pågældende matrikulære forandring ikke finder sted, if

opnæve arealet, såfremt den nødvendige matrikulære forandring ikke finder sted, jf. udstykningslovens § 22. De relevante matrikulære ændringer vil være udstykning af en ny samlet fast ejendom eller arealoverførsel til en anden samlet fast ejendom, der ejes af den, der udøver brugsretten.

Undladelse af at gennemføre den nødvendige matrikulære ændring, jf. udstykningslovens § 21, stk. 1, eller undladelse af at efterkomme påbud, jf. udstykningslovens § 22, kan straffes med bøde efter udstykningslovens § 48.

Det bemærkes, at Geodatastyrelsens beføjelser efter udstykningsloven ikke har til formål og er ikke egnede til, at løse almindelige naboretlige konflikter om overskridelse af skel. En tvist om byggeri på naboejendom må efter omstændighederne i sidste ende afgøres privatretligt ved domstolene.

Ved behov for yderligere information om udstykningsloven henvises til Geodatastyrelsen.

