

Matrikelkortet

– hvordan kan kystskel forbedres til anvendelse i ikke-matrikulær sammenhæng?

Geodatastyrelsen oplever et støt stigende behov for, at matrikelkortet viser ejendommens faktiske retlige forhold langs kysten. Sammen med to landinspektørfirmaer har styrelsen derfor gennemført et forsøgsprojekt for at undersøge, hvad der kan gøres for at forbedre matrikelkortets grænse mod kysten.

BAGGRUND

Ejendomsgrænsen mod søterritoriet defineres som linjen for højeste daglige vandstand. For mange ejendomme langs den danske kyst sker der således løbende naturlig fraskylning eller tilvækst, hvor ejendommene reelt bliver mindre eller større. Disse forandringer bliver dog ikke registreret automatisk i matriklen.

Matrikelkortets kystlinje er en labil ejendomsgrænse, og den ændres kun i overensstemmelse med de matrikulære regler ved ejendomsberigtigelse, når forandringerne skyldes naturlig tilvækst eller fraskylning, jf. udstykningslovens § 9, stk. 1. Det medfører, at matrikelkortets kystlinje kun bliver opdateret på initiativ af den enkelte ejendomsejer, som også skal afholde udgifterne forbundet hermed. Det er Geodatastyrelsens (GST) opfattelse, at mange anvendere af matrikeldata ikke har kendskab til disse regler

og dermed kan have svært ved at forstå baggrunden for, at matrikelkortets kystlinje ikke kan ændres uden videre.

Den præcise beliggenhed af ejendommens skel langs kyst er en vigtig oplysning i diverse arealforvaltningsopgaver samt i en række geografiske analyseberegninger. Fx har GST i de senere år oplevet ønsker om et mere præcist matrikelkort langs kyst i forbindelse med den nye data-baserede ejendomsvurdering samt i forbindelse med flere kommunale sager om beregning af bebyggelsesprocenter for kystejendomme. En forbedret og opdateret kystlinje i matrikelkortet vil medføre et kortværk, der vil understøtte en langt større og sikker anvendelse i mange ikke-matrikulære sammenhænge, som der i dag ikke altid er grundlag for.

Matrikelkortet står således i et dilemma mellem på den ene side enkeltregistrering af ændringer på ejers eget initiativ og på

den anden side at kunne imødekomme behovet for et ensartet digitalt produkt i høj kvalitet langs hele den danske kyst.

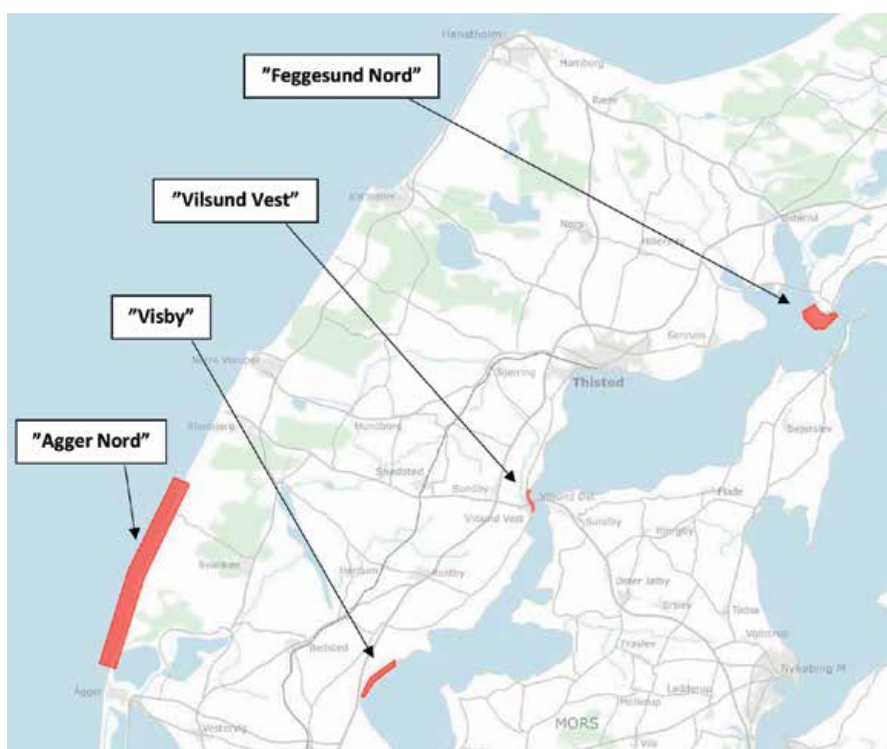
FORSØGSPROJEKT MED KYSTBERIGTIGELSE

For at blive klogere på, hvad der kan gøres for at imødekomme behovet fra den store gruppe af anvendere af matrikeldata, igangsatte GST i efteråret 2018 et forsøgsprojekt. Forsøgsprojektet skulle identificere eventuelle udfordringer og forbedringspotentialer i forhold til de gældende regler for ændring af matrikelkortets kystlinje. Ville det eksempelvis være muligt at berigtige matrikelkortets kystlinje, hvis ejere af kystejendommene ikke selv skulle rekvirere og betale en praktiserende landinspektør for udførelse af dette arbejde?

GST rettede henvendelse til Frederikshavn og Thisted kommuner, da de to kommuner indeholder kyststrækninger



Oversigt over udvalgte kyststrækninger i forsøgsprojektet.



med såvel fraskylning som tilvækst. Begge kommuner ville gerne deltage, og i dialog med hver af kommunerne blev der identificeret en række forskellige kyststrækninger, hvor matrikelkortets kystlinje ikke havde god overensstemmelse med de faktiske forhold. I Frederikshavn Kommune blev der fastlagt tre kyststrækninger og i Thisted Kommune fire kyststrækninger.

I oktober 2018 blev LE34 Frederikshavn valgt til den matrikulære opgave med ejendomsberigtigelse i Frederikshavn Kommune og Landinspektørcentret Nykøbing Mors og Holstebro blev valgt til opgaven i Thisted Kommune. Landinspektørernes arbejde med kyststrækningerne blev gennemført fra oktober 2018 til marts 2019. Landinspektørfirmaerne har udarbejdet syv matrikulære sager – en for hver enkelt strækning – og indsendt dem til GST i takt med, at de

	Frederikshavn Kommune	Thisted Kommune	I alt	Procent
Antal strækninger	3	4	7	
Ejendomme på strækninger	94	78	172	
Jordstykker på strækninger	102	92	194	
Strækningsslængde (luftlinje i km)	19,2	21,9	41,1	
Korrespondance med ejere				
• Deltagende ejendomme	70	65	135	78 %
• Intet svar	15	8	23	13 %
• Ønsker ikke at deltage	2	5	7	4 %
• Ændret mening (deltager ikke)	7	1	8	5 %
Deltagende jordstykker				
• Heraf jordstykker med fraskyl	77	76	153	79 %
• Heraf jordstykker med tilvækst	51	35	86	56 %
• Heraf jordstykker med tilvækst og fraskyl	17	29	46	30 %
• Heraf jordstykker med tilvækst og fraskyl	9	12	21	14 %
Nye sideskel i tilvækstareal				
• Forlængelse af sideskel	21	28	49	82 %
• Anvendelse af nærhedsprincip	3	8	11	18 %
Tilvækst/fraskylningsareal				
• Tilvækst (ha)	40,4	19,9	60,3	13 %
• Fraskylning (ha)	76,5	310,4	386,9	87 %
Opmålingsmetode jordstykke				
• GPS	77	32	109	71 %
• Ortofoto	0	44	44	29 %

Talopgørelse af resultater fra forsøgsprojektet.

nødvendige ejererklæringer er blevet modtaget. I april 2019 blev der afholdt opsamlings- og evalueringsworkshop med deltagelse af landinspektørfirmaerne og GST.

VURDERING AF RESULTATER FRA FORSØGSPROJEKTET

I forlængelse af opsamlings- og evalueringsworkshoppen, og den løbende dialog med landinspektørfirmaerne, er der udarbejdet et opsamlingsnotat. Notatet offentliggøres på styrelsens hjemmeside i august/september 2019. I det følgende præsenteres udvalgte problemstillinger og vurderinger.

EJERERKLÆRINGER

Matrikelkortets ejendomsgrænse mod søterritoriet forandres ved ejendomsbe-

rigtigelse, hvis naturlige ændringer er årsag til, at grænsen har ændret sig. Ejererklæringer er afgørende for, om en ejendoms kystlinje i matrikelkortet kan ændres ved ejendomsberigtigelse. Derudover vil erklæring fra ejer af naboejendomme have betydning for fastlæggelse af sideskel i tilvækstarealer.

Landinspektørerne har oplyst, at de har brugt mere tid end forventet på kontakt med ejerne, og at omkring 60 % af deres arbejdstid i projektet er anvendt til dette. Blandt andet udtalte en landinspektør i den forbindelse følgende:

”Vi havde håbet, at udsigten til gratis deltagelse havde været nok til at få folk til at vende hurtigt tilbage. Med svarprocenten må vi konstatere, at det ikke er tilfældet og har derfor valgt at rykke for at sikre en højere svarprocent.”

Landinspektørerne har også oplevet en del mangler ved returnerede erklæringer – især i forbindelse med tegningsregler for ejendomme ejet af foreninger eller fonde. Særlige adkomstforhold har også været en udfordring i forhold til at indhente den påkrævede dokumentation. I forsøgsprojektet har der været eksempler på foreningsejede ejendomme, som ikke kunne deltage på grund af manglende tegningsregler.

Af andre særlige adkomstforhold kan nævnes ejendomme ejet i fællesskaber, hvor der skal indhentes erklæringer fra samtlige ejere. Eksempelvis et fællesareal ejet af ejerne af 24 forskellige ejendomme, samt en anden ejendom, hvor syv interessenter i et selskab skulle underskrive. Begge disse ejendomme har ikke deltaget i forsøgsprojektet. Derud-



Illustration af henholdsvis naturlig tilvækst og fraskylning i forhold til jordstykke i matrikelkortet, der er anvendt i informationsmateriale udsendt til ejerne i projektområderne.

over har der været udfordringer, hvor adkomst er registreret som dødsbo uden referenceperson.

GST sendte information om forsøgsprojektet til alle ejere i projektområderne med både digital post og almindelig post. Dette var for at sikre, at alle ejere var orienteret om forsøgsprojektet og dermed opnå høj deltagelsesprocent. Erfaringen var, at størstedelen af ejerne kunne modtage og læse digital post, og at kommunikation med almindelig fysisk post tager lang tid.

FASTLÆGGELSE AF GRÆNSEN MOD SØTERRITORIET

Bekendtgørelse om matrikulære arbejder (BMA) angiver, at ejendomsgrænsen mod søterritoriet skal fastlægges ved mål og være tilknyttet referencenettet. Der er

mulighed for at fastlægge kystskellet på baggrund af forskellige metoder. Grænsen kan fastlægges ved fysisk opmåling på stedet, hvor højeste daglig vandstand indmåles. Forsøgsprojektet har vist, at definitionen af højeste daglige vandstand på nogle kyststrækninger kan være forbundet med en vis usikkerhed, og at den indmålte grænse er udtryk for et øjebliksbillede på det givne tidspunkt.

Grænsen kan også fastlægges uden fysisk opmåling på stedet ved at anvende nyeste ortofotos. Et specifikt tilfælde i forsøgsprojektet viser, at der kan være en forskel på mindst 30-40 m i forhold til, om kystskellet er fastlagt ved opmåling på stedet eller defineret ud fra ortofotos. Fastlæggelse af kystskellet kan dermed variere indtil flere meter som følge af:

- definitionsusikkerhed på stedet og
- forskel mellem grænse fastlagt på stedet eller ud fra ortofotos.

Sammenholdt med, at kystlinjen er en labil grænse, vil nøjagtigheden af kystlinjen i matrikelkortet dermed altid være forbundet med vis usikkerhed/variation.

Landinspektørerne har oplyst, at flere har svært ved at forstå begrebet *højeste daglige vandstand*, der definerer ejendomsgrænsen mod søterritoriet, samt at opmålingsarbejdet med kystskellet udgør en mindre del af det matrikulære arbejde med berigtigelse af kystlinjen.

SÆRLIGE FORHOLD VED NATURLIG TILVÆKST

Ændring af kystskel vil ofte medføre, at det er nødvendigt at fastlægge skellet i tilvækstarealet mod en eller flere til-



grænsende ejendomme. Disse skel betegnes som *sideskel*. Hovedreglen er, at ejerne af ejendommene ved en erklæring skal godkende disse skel, som de er afmærket på stedet. GST kan dog fravige kravet om erklæring. Berigtigelse af kystskel med naturlig tilvækst giver derfor mere arbejde, da også sideskel skal fastlægges, eventuelt afmærkes samt

godkendes af ejerne af de berørte ejendomme.

Fastlæggelse af sideskel i et tilvækstareal kan ske ud fra forskellige principper. Det kan ske ved anvendelse af nærhedsprincippet eller ved forlængelse af eksisterende sideskel, hvis der kan opnås enighed herom.

Forsøgsprojektet viser, at forlængelse

af eksisterende sideskel ud i tilvækstarealet er det mest anvendte princip. Dette princip er anvendt i 82 % af tilfældene med registrering af tilvækstareal, mens nærhedsprincippet er anvendt for 18 % af de nye sideskel. Landinspektørerne oplyser, at langt de fleste lodsejere bedst kan forstå og acceptere, at nye sideskel bliver fastlagt ved forlængelse af eksiste-



Eksempel på fraskylning af hel ejendom (matr.nr. 31).

antal er angivet efter konstruktion (s) eller opmåling (o).

På en strækning ved Vesterhavet er kystskel tidligere blevet fastlagt ved kanten af yderste klitrække. Landinspektøren spurgte, hvordan han skulle forholde sig hertil. GST udtalte, at ejendomsgrænsen mod søterritoriet er linjen for højeste daglige vandstand, og at landinspektøren fastlægger denne linje på baggrund af en vurdering af forholdene på stedet eller ud fra ortofotos.

For seks ejendomme i forsøgsprojektet betød den nye fastlagte grænse, at de hver især stod til at skulle modtage tilvækstareal på ca. 10.000 m². Nogle ejere af disse ejendomme tog derfor kontakt til Vurderingsstyrelsen for at få oplyst konsekvenserne for deres ejendomsbeskatning. Ifølge landinspektørens oplysninger ville berigtigelse medføre yderligere beskatning på 700-1.000 kr. pr. år for hver af disse ejendomme. Ejerne af tre af disse ejendomme har valgt ikke at deltage i forsøgsprojektet.

SÆRLIGE FORHOLD VED NATURLIG FRASKYLNING

Ændring af den registrerede ejendomsgrænse som følge af naturlig fraskylning er mindre problematisk end ved naturlig tilvækst. Det skyldes primært, at landinspektøren ikke behøver at tage stilling til sideskel.

En særlig problemstilling opstår, når ejendomsberigtigelse mod søterritoriet omfatter en hel samlet fast ejendom eller en særskilt beliggende del heraf, og ejendommen ikke har en ejer ifølge tingbogens oplysninger. I forsøgsprojektet har der været tre eksempler herpå. For to af ejendommene er adkomsthaver ukendt, og for den tredje ejendom er seneste tinglyste skøde fra 1850. Ud fra måling i ortofoto er afstanden mellem kyst og ejendommene mellem 200-600 m.

For at løse dette særlige problem med manglende tinglyst adkomst for ejendomme/jordstykker, der hører under søterritoriet, er en ny regel indført i BMA § 20, stk. 4, med virkning fra den 25. februar

2019. Det fremgår heraf, at kravet om ejererklæring ikke gælder i de tilfælde, hvor en hel samlet fast ejendom eller en særskilt beliggende del heraf udgår af matriklen som følge af naturlig fraskylning, når landinspektøren kan erklære sig herom. Landinspektørerne i forsøgsprojektet har givet positive tilbagemeldinger i forhold til denne nye regel. Reglen er også anvendt for de pågældende tre ejendomme i forsøgsprojektet, og ejendommene kan dermed udgå af matriklen.

Forsøgsprojektet har givet anledning til overvejelser om forskellige løsningsmuligheder og ændringstiltag.

HJEMMEL TIL AT ÆNDRE MATRIKLENS GRÆNSE MOD SØTERRITORIET VED TEKNISK ÆNDRING

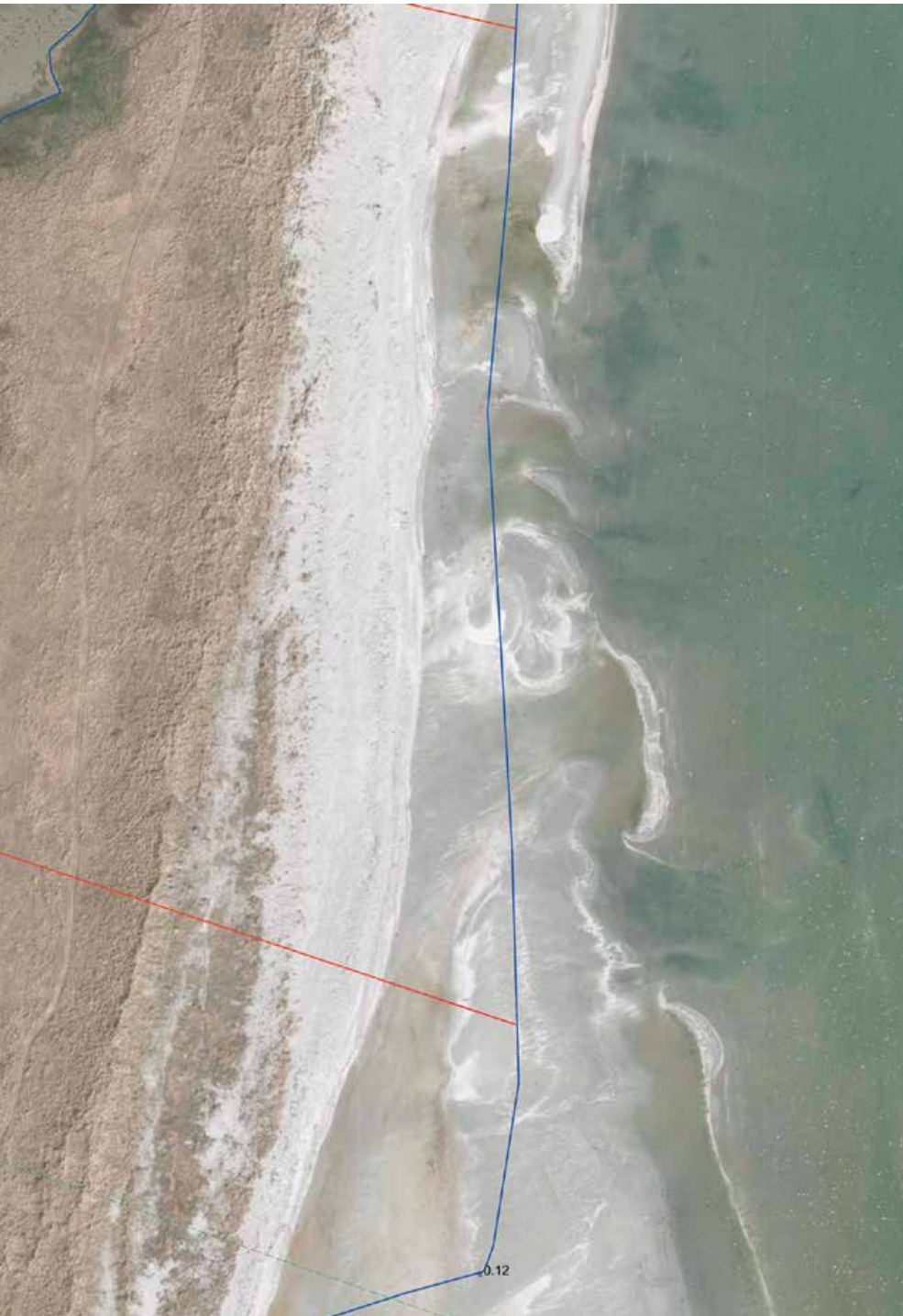
GST vurderer på baggrund af forsøgsprojektet, at en landsdækkende berigtigelse af alle ejendomsgrænser mod søterritoriet, der er forandret ved naturlige ændringer, ikke vil være praktisk gennemførligt ud fra de gældende regler. Dette er uanset, at berigtigelserne vil være gratis for ejendomsjerne. Samtidig vil gennemførelse af en landsdækkende berigtigelse af alle ejendomsgrænser mod søterritoriet medføre en stor økonomisk udgift for staten.

GST vurderer ligeledes, at hvis hele matrikelkortets kystlinje skal have en bedre overensstemmelse med de faktiske forhold, vil det kræve, at matrikelkortet kan ændres administrativt uden tiltrædelse med underskrift fra ejerne, fx ved *teknisk ændring*. Dette kan kun ske med ny hjemmel i udstykningsloven.

ADMINISTRATIV REGISTRERING AF GRÆNSEN MOD SØTERRITORIET?

Det vurderes, at anvendelse af eksempelvis GeoDanmarks kystlinje som udgangspunkt for fastlæggelse af en administrativ kystlinje i matrikelkortet kan medvirke til, at matrikelkortet får en bedre overensstemmelse med de faktiske forhold. Dette er selvom GeoDanmarks kystlinje ikke er sammenfaldende med en

rende sideskel. Landinspektørerne forsøger som udgangspunkt at undgå anvendelse af nærhedsprincippet, hvis det er muligt at indhente erklæring fra ejer af naboejendomme, og hvis fastlæggelse af sideskel ikke medfører, at ejendomme vil blive afskåret fra kysten. Arealberegningens måden er for størstedelen angivet som et kortareal (k), mens et mindre



Den blå linje er opmåling af højeste daglige vandstand. Ortofoto som baggrund. Kilde: LE34 og SDFE

kystlinje opmålt på stedet som højeste daglige vandstandslinje. På grund af forskellige definitioner af kystlinjen vurderes det dog ikke muligt at anvende Geo-Danmarks kystlinje uden en visuel kontrol.

GST vurderer, at hvis matrikelkortets kystlinje kunne ajourføres ved teknisk ændring med en frekvens på omkring hvert femte år, vil det skabe en endnu bedre referencelinje for ejendommens

kystgrænse, som er relevant i mange forskellige anvendelser.

INDFØRELSE AF NY TYPE SKEL OG SKELPUNKT I MATRIKELKORTET?

Skelpunkter i matrikelkortets kystlinje skal altid registreres med kvalitetsklasse 3, jf. BMA § 30, stk. 5. Det gælder også, selvom punkterne er fastlagt ved opmåling svarende til kvalitetsklasse 1 eller 2.

I matrikelkortet angives skeltypen mod søterritoriet som "kystlinje". Det bør undersøges nærmere, om der er behov for at indføre nye skeltyper og en ny type skelpunkter i matrikelkortet, hvis disse kan fastlægges administrativt.

Eventuel indførelse af nye administrative skellinjer i matrikelkortet gør det muligt at registrere tilvækstarealer, som på nuværende tidspunkt ligger uden for matriklen. Dermed vil det også være muligt at vise arealer omfattet af klitfredning og strandbeskyttelse. Nye administrative sideskel kan "fastlægges" ud fra forskellige principper. Hovedreglen er, at nærhedsprincippet skal anvendes til at fastlægge skel i et tilvækstareal, medmindre ejerne er enige om, at skellet har en anden beliggenhed. Der skal tages stilling til, hvilke principper, der skal ligge til grund for fastlæggelse af nye administrative sideskel i tilvækstarealer. Derudover bør det undersøges nærmere, om semi-automatiske processer kan udvikles til at definere forslag til nye administrative skellinjer ud fra disse principper.

Hvis en ejendomsejer ikke er enig i beliggenheden af de administrative sideskel, den registrerede størrelse af tilvækstarealet eller den registrerede grænse mod søterritoriet, vil denne have mulighed for at rekvirere en praktiserende landinspektør til at fastlægge ejendomsgrænserne på stedet. Dette må dog ske for egen regning. GST vil indgå i dialog med "primære" anvendere af matriklen i forhold til, om dette løsningsforslag vil imødekomme deres behov.

Ejendomsretten til et areal, der som følge af naturlig fraskylning hører under søterritoriet, er reelt bortfaldet. Derfor vurderes det ikke at være forbundet med store udfordringer at ændre jordstykkeets registrerede arealer, når først en administrativ grænse mod søterritoriet er blevet fastlagt.

EJERERKLÆRINGER VED EJENDOMSBERIGTIGELSE AF GRÆNSEN MOD SØTERRITORIET

Indhentning af underskrevne ejer-



Forskel mellem opmåling af højeste daglige vandstand (sort linje) og GeoDanmarks kystlinje (blå linje).

erklæringer har været den væsentligste udfordring i arbejdet med berigtigelse af kystskel. Det har derfor været overvejet, om reglerne for ejendomsberigtigelse af kystskel bør ændres, således forandringen kan ske uden ejerens godkendelse. Det kunne eksempelvis ske efter samme princip, som finder anvendelse ved udskillelse af offentlig vej (BMA § 3, stk. 2). Her er ejergodkendelse ikke påkrævet, hvis landinspektøren har orienteret ejeren om skelafsætningen og givet en frist på mindst fire uger til at forlange skellet påvist. Indførelse af en regel om, at ejererklæring kan undlades, hvis landinspektøren skriftligt har orienteret ejeren om ændringen, vil sandsynligvis kræve ny hjemmel i udstykningsloven.

ADMINISTRATIV FJERNELSE AF HELE JORDSTYKKER OMFATTET AF SØTERRITORIET

GST antager, at op imod 400 jordstykker i sin helhed ligger på søterritoriet. Nogle af disse jordstykker udgør øer på søterritoriet, mens andre jordstykker er bortskyllede og hører under søterritoriet. Landinspektørerne har ved seneste ændring af BMA fået mulighed for at lade jordstykker udgå af matriklen uden ejererklæring, hvis de i deres helhed hører under søterritoriet som følge af naturlig fraskylning.

GST overvejer at igangsætte initiativer med henblik på administrativt at lade jordstykker udgå af matriklen, hvis de med sikkerhed hører under søterritoriet og ikke udgør en ø.

AREALBEREGNINGSGRUNDLAG FOR JORDSTYKKER MED GRÆNSE MOD SØTERRITORIET

Landinspektørerne i forsøget har oplyst, at det efter deres opfattelse ikke giver mening at registrere og/eller fastholde et "o"-areal for et jordstykke mod kysten, da grænsen er labil og dermed i mere eller mindre grad er under konstant forandring.

GST vil ved næste revision af BMA se nærmere på, om reglerne for arealbergningsgrundlaget kan ændres for jordstykker med grænse mod søterritoriet således, at jordstykker med et "o"-areal kan ændres til et "s"- eller "k"-areal.

FASTLÆGGELSE AF GRÆNSEN MOD SØTERRITORIET MED KOORDINATER PÅ MÅLEBLAD

Ved matrikular berigtigelse af naturlig fraskylning overgår en del af et jordstykke eller et jordstykke i sin helhed til søterritoriet som følge af den ændrede ejendomsgrænse. Da ejendomsretten indskrænkes, skal der ikke fastlægges skel mod tilgrænsende ejendomme, og eksisterende sideskel kan dermed af-

kortes til skæringspunktet med den nye ejendomsgrænse.

GST vurderer, at det ikke bør være nødvendigt at fastholde kravet om fastlæggelse af grænsen mod søterritoriet med koordinater på et måleblad. Det bør dog være nødvendigt, at landinspektøren i den matrikulære sag oplyser om, på hvilket grundlag grænsen mod søterritoriet er fastlagt. Ændringsforslaget vil indgå i en kommende ændring af BMA.

KONKLUSION OG PERSPEKTIVERING

Det har været fagligt interessant at gennemføre forsøgsprojektet. Måske forventeligt er der ingen hurtige genveje til at få produceret en kystlinje i matrikelkortet, der i højere grad afspejler de faktiske forhold langs kysten. De matrikulære regler er velkonsoliderede gennem mange års praksis om at sikre den enkelte ejendomsjers ejendomsret bedst muligt, når ejeren ønsker at få berigtiget sine skel langs kysten.

Mange anvenderes behov for et digitalt ejendomskort, der viser de aktuelle faktiske forhold langs kysterne, må formodes at blive større fremover. Måske kommer der andre "ejendomskort" på banen. GST kan se, at der er en udfordring og ser forsøgsprojektet som første skridt i en diskussion af, hvordan matrikelkortets kystskel kan forbedres til en større og større ikke-matrikular anvendelse. Styrelsen vil endvidere tage nogle af overvejelserne fra forsøgsprojektet med i næste revision af BMA. ◀◀

Kortkilder: Matrikelkort leveret af Geodatastyrelsen – ortofotos og baggrundskort af Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Martin Haller Engsig og chefkonsulent Jørgen Skrubbeltrang er begge landinspektører og ansat i Geodatastyrelsens område Ejendomme og Jura.

