

Servitutter

- og deres betydning for ejendomsværdien



HOLGER MADSEN - MADS N. OLSEN - MARTIN LUNN

KANDIDATPROJEKT

LANDINSPEKTØRUDDANNELSEN

INSTITUT FOR PLANLÆGNING

AALBORG UNIVERSITET

D. 2. JUNI 2017



AALBORG UNIVERSITET
STUDENTERRAPPORT

Institut for planlægning
Landinspektøruddannelsen
Skibbrogade 3, 1. sal
9000 Aalborg
Sekretær: Lene Sømod Flou
tlf.: 9940 9880

Synopsis:

Titel:

Servitutter

Undertitel:

og deres betydning for ejendoms-
værdien

Tema:

Kandidatprojekt

Projektperiode:

LM4, Forårssemesteret 2017

Studerende:

Holger Madsen
Mads Nørrelund Olsen
Martin Ditlev Lunn Rasmussen

Vejleder:

Esben Munk Sørensen

Sidetal: 247, heraf rapport 140

Bilag: 15 + 4 lydfiler

Afsluttet: 2. juni 2017

Nærværende rapport omhandler servitut-
ters betydning for ejendomsværdien.
Rapporten tager udgangspunkt i den an-
tagelse at de stedsfæstede servitutter bur-
de kunne benyttes i forbindelse med de
offentlige ejendomsvurderinger i en tid
hvor man arbejder imod at foretage disse
på baggrund af ejendomsdata. Stedsfæ-
stelsen foretages ved tinglysning af nye ser-
vitutter, men er ikke længere et krav i for-
bindelse med matrikulære arbejder, hvor-
for de eksisterende servitutter har dårlige-
re kvalitet i forhold til at kunne benyttes
automatisk ved de offentlige ejendoms-
vurderinger.
I de indledende kapitler forklares forhold
af relevans for servitutter. Efterfølgende
er Sverige undersøgt, for at afklare om de
har noget relevante erfaringen som vi i
Danmark kunne tage til os.
Rapporten afsluttes med udvikling af en
principmodel, med udgangspunkt i det
nyværende tinglysningssystem, således at
servitutters betydning kan medtages når
en ejendom skal vurderes.

Rapportens indhold er frit tilgængeligt, men offentliggørelse (med kildeangivelse) må kun ske efter aftale med forfatterne.

Forside illustration: Colourbox



AALBORG UNIVERSITET
STUDENTERRAPPORT

Department of Planning
Landinspektøruddannelsen
Skibbrogade 3, 1. sal
9000 Aalborg
Secretary: Lene Sømod Flou
tlf.: 9940 9880

Abstract:

Title:

Easements

Subtitle:

and their influence on property
value

Theme:

Master project

Projekt period:

LM4, Spring semester 2017

Students:

Holger Madsen
Mads Nørrelund Olsen
Martin Ditlev Lunn Rasmussen

Supervisor:

Esben Munk Sørensen

Pages: 247, thereof report 140

Appendix: 15 + 4 audiofiles

Ended: 2. juni 2017

This master project addresses easements and their influence on property value. The report starts with the assumption that geolocated easements should be used in the public property assessments in a time, where we are working towards property data based descisions to make these assesments. Geolocating easements is a requirement when registering new ones, but it is no longer a requirment while working with the old ones, during property boundry determination, which results in a lot of data of a lesser quality, which therefore cannot be used in an automated assesment system. In the first chapters, the important terms regarding easements are explained. Subsequent Sweden is examined, to find relevant experiences that Denmark could use. The report ends with the development of a concept model, based on the current system of registrering easements, which would make it possible to include it into the public property assesments.
The report is written in danish

The content of the report is freely available, but publication (with source reference) must only be in agreement with the authors.

Front illustration: Colourbox

Forord

Dette afgangsprøjsjekt er udarbejdet på landinspektøruddannelsens 10. semester med specialeretningen Land Management. Udarbejdelsen af prøjsket er sket under forårssemesteret 2017. Fra 1. februar til 2 juni 2017.

Prøjsketets omdrejningspunkt er de stedsfæstede servituter og muligheden for at benytte disse i forbindelse med de offentlige ejendomsvurderinger. Ideen til prøjsket stammer fra en samtale med landinspektør Lennart Hansen (LIFA A/S Landinspektører). Emnet er efterfølgende præsenteret og diskuteret med vejlederne på AAU, hvor det er besluttet at emnet er passende. Både i forhold til det faglige niveau og den samfundsmæssige relevans.

Der er adskillige personer som skal takkes for at bidrage med viden til udarbejdelsen af dette afgangsprøjsjekt. Disse personer er:

- Esben Munk Sørensen, AAU
- Lennart Hansen, LIFA A/S
- Bent Hulegaard Jensen, AAU og Geopartner
- Hanne Brandt Andersen, Vejdirektoratet
- Hans Engberg, Retten i Svendborg
- Karin Haisler Jessen, Herning Fogedret
- Vibeke Thyssen, Fogedretten i Esbjerg
- Dorte Thyrring Holm, Fogedretten i Randers
- Nanna Dahl Pedersen, Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne
- Mette Plejdrup Nielsen, Det Jyske Kommissariat
- Trine Maj Sønderup Randløv, SKAT

Læsevejledning

I rapporten vil der være kildehenvisninger, og disse vil være samlet i en litteraturliste bagerst i rapporten. Der er i rapporten anvendt kildehenvisning efter Harvardmetoden, så i teksten refereres en kilde med [Efternavn, år, evt. sidetal]. Denne henvisning fører til litteraturlisten, hvor bøger er angivet med forfatter, titel, udgave og forlag, mens internetsider er angivet med forfatter, titel og dato. I rapporten skelnes der mellem kildehenvisninger før og efter punktum. Hvor en kildehenvisning før et punktum kun knytter sig til den pågældende sætning, knytter en kildehenvisning efter et punktum sig til hele det pågældende afsnit. Figurer og tabeller

er nummereret i henhold til kapitlerne, dvs. den første figur i kapitel 5 har nummer 5.1, den anden, nummer 5.2 osv.

Kilder som kræver login, eksempelvis Karnov og KFE, er tilgået via Aalborg Universitets adgang til disse.

I afsnit omhandlende Sverige, er der brugt svenske termer, når dette er tilfældet er de fremhævet med *kursiv*.

Forkortelser og ordforklaring

AAU = Aalborg Universitet

DdL = Den danske Landinspektørforening

e-TL = Elektronisk Tinglysning (Systemet)

ESR = Ejendomsstamregistret

GML = Geography Markup Language

GST = Geodatastyrelsen

KMS = Kort & Matrikelstyrelsen

SFDB = Stedfæstelse Databasen

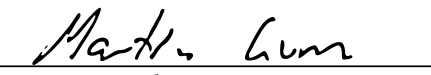
SFDE = Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

SFE = Samlet Fast Ejendom

PLF = Praktiserende Landinspektørers Forening


Holger Madsen


Mads Nørrelund Olsen


Martin Ditlev Lunn Rasmussen

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1	Indledning	1
Kapitel 2	Projektopbygning	3
Kapitel 3	Metode	7
3.1	Litteraturstudie	7
3.1.1	Systematisk gennemgang af tidsskrifter	8
3.2	Juridisk metode	10
3.3	Interview	11
3.3.1	Tematisering af interview	11
3.3.2	Design af interview	11
3.3.3	Udvælgelse af respondenter	12
3.3.4	Udførelse af interview	12
3.3.5	Transskription - Fra tale til tekst	12
3.3.6	Fra metode til projektarbejde	13
3.4	Casestudie	16
3.4.1	Fra metode til projektarbejde	16
3.5	Komparativ metode	16
3.5.1	Fra metode til projektarbejde	17
3.6	Metodeovervejelser	17
3.6.1	Interview	17
3.6.2	Casestudie	18
3.6.3	Komparativ metode	19
Kapitel 4	Tinglysning	23
4.1	Fra "på tinge" til digital tinglysning	24
Kapitel 5	Fast ejendom	25
5.1	Lovgivningens definitioner af fast ejendom	26
5.1.1	Samlet fast ejendom	27
5.1.2	Bestemt fast ejendom	27
5.1.3	Vurderingsejendom	27

Kapitel 6	Servitutter	29
6.1	Stiftelse og aflysning af servitutter	31
6.2	Typer af servitutter	31
6.2.1	Tilstandsservitutter og rådighedsservitutter	32
6.2.2	Offentligretlige og privatretlige servitutter	32
6.2.3	Reelle og personlige servitutter	33
6.2.4	Synbare og usynbare servitutter	33
6.3	Stedfæstelse af servitutter	33
6.3.1	Vedtagelse af stedfæstelseskrevet	33
6.3.2	Delvis ophævelse af stedfæstelseskrevet	34
6.3.3	Stedfæstelsesdatabasen, SFDB	34
6.3.4	Stedfæstelsesmetoder	35
Kapitel 7	Ejendomsvurdering	37
7.1	Principper ved ejendomsvurdering	37
7.2	Vurderingsopgaven	38
7.3	Servitutter og rettigheder i ejendomsvurderingen	40
7.3.1	Servitutten har offentlig myndighed som påtaleberettiget	41
7.3.2	Servitutten har både en herskende og tjenende ejendom	41
7.3.3	Servitutten har stort antal påtaleberettigede	41
Kapitel 8	Aktuelle problemstillinger	43
8.1	Grøndalsvængesagen	43
8.2	Krav om stedfæstelse af servitutter	44
8.3	Fokus på ejendomsvurdering	45
Kapitel 9	Delkonklusion på foranalyse	47
Kapitel 10	Problemformulering	49
Kapitel 11	Servitutter i Sverige	53
11.1	Fastighetsregistret	53
11.2	Rettighedstyper	56
11.2.1	Brugsret	57
11.2.2	Servitut	57
11.2.3	Ledningsret, vejret og ret til fællesfaciliteter	58
11.2.4	Oversigt over rettighedstyper	58
11.3	Servituttyper	60
11.4	Fornyelse af rettigheder	62
11.5	Rettigheders betydning ved ejendomsvurdering	63
Kapitel 12	Rettighedstyper	65
12.1	Baggrunden for kategorisering af servitutter	66
12.2	Kategorisering af servitutter	67

12.3 Vurdering af servitutter	68
Kapitel 13 Sammenligning	71
13.1 Ejendomsregistrering	71
13.2 Registrering af servitutter og andre rettigheder	73
13.2.1 Registreringens retsvirkning	75
13.2.2 Forskel mellem rettigheder	75
13.3 Servitutter	76
13.3.1 Lovgivning	77
13.3.2 Indholdsmæssige krav	77
13.3.3 Typer og kategorier	80
13.3.4 Prækclusion samt medtagelse i ejendomsvurdering	82
13.4 Opsummering	83
Kapitel 14 Indvirkning på ejendomsværdien	87
14.1 Tvangsauktion	87
14.1.1 Praktiske erfaringer	88
14.2 Ekspropriation	89
14.2.1 Erstatningsudregning	91
14.3 Opsummering	97
Kapitel 15 Principmodel	99
15.1 Systemkrav til model	99
15.2 Udvikling af model	100
15.2.1 Version 1 - Udbygning af det eksisterende tinglysningssystem	101
15.2.2 Version 2 - Implementering af GML-filerne	107
15.2.3 Version 3 - Fuld automatisering	109
15.3 Vurdering i forhold til systemkrav	110
15.4 Landinspektørens rolle	111
15.5 Perspektivering i forhold til SKAT	111
Kapitel 16 Vejledning	113
16.1 Vejledning i vurdering af servitutter	114
16.1.1 Offentligretlige og privatretlige servitutter	114
16.1.2 Relevante forhold	116
16.1.3 Servitutkategorier	120
Kapitel 17 Konklusion	123
Kapitel 18 Perspektivering/Refleksion	125
Litteratur	133
Bilag A Jura	

Bilag B	Geographic Markup Language
Bilag C	Dummy Tinglysning
Bilag D	Tingbogsattest
Bilag E	Skitse: Principmodel
Bilag F	Noter fra samtale med Lennart (4. februar 2017)
Bilag G	Referat af interview med Lennart Hansen, LIFA
Bilag H	Referat af møde med Bent Hulegaard Jensen, AAU og Geopartner
Bilag I	Referat af interview med Hanne Brandt Andersen, Vejdirektoratet
Bilag J	Referat af interview med Hans Engberg, Retten i Svendborg
Bilag K	Mail fra Fogedretter
Bilag L	Mailkorrespondance med Nanna Dahl Pedersen, Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne
Bilag M	Referat af interview med Mette Plejdrup Nielsen, Det Jyske Kommissariat
Bilag N	Telefoninterview med Trine Maj Sønderup Randløv, SKAT
Bilag O	Litteratursøgning

Indledning 1

Emneområdet for nærværende specialeprojekt er servitutters betydning for henholdsvis værdien af fast ejendom og vurderingen ved de offentlige ejendomsvurderinger. Projektidéen er udviklet af gruppen i forbindelse med semesterstart. Idéen er opstået med udgangspunkt i samtaler med landinspektør Lennart Hansen (LIFA A/S Landinspektører) og videreudviklet ved sparring med vejledere fra AAU. Det er i den forbindelse vurderet, at emnet er relevant i forhold til aktuelle lovændringer vedrørende dels registreringen af servitutter og dels det danske ejendomsvurderingssystem.

“Ejendomsvurderingerne danner grundlaget for beskatningen af boliger i Danmark. En upræcis vurdering af en bolig - hvad enten den er for lav eller for høj - vil derfor betyde et upræcist beskatningsgrundlag for den pågældende boligejer.”
[Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, 2016]

Citatet understreger den samfundsmæssige betydning det har, at de offentlige ejendomsvurderinger er så nøjagtig som muligt. Som grundlag for en nøjagtig ejendomsvurdering bør alle forhold, der har betydning for værdien af den pågældende ejendom, reelt vurderes. Det tilstræbes politisk, at forhold med indflydelse på værdien af fast ejendom kan vurderes mere nøjagtigt end tidligere med udgangspunkt i en ny vurderingslov og et nyt ejendomsvurderingssystem.

Inden for landinspektørbranchen findes det naturligt, at servitutter har en betydning for værdien af fast ejendom, og dermed bør medtages i ejendomsvurderingen. Dette stemmer overens med den målsætning om det nye ejendomsvurderingssystem som omhandler, at *“(...) vurdering af en bolig er baseret på mange flere data og oplysninger.”* [Skatteministeriet, 2016]. Derfor findes det inden for landinspektørbranchen uhensigtsmæssigt, at eksisterende data omkring servitutter ikke kan anvendes fuldt ud i forbindelse med de offentlige ejendomsvurderinger.

Siden 2009 har der i tinglysningsloven været krav om stedsfæstelse af servitutter i forbindelse med servitutstiftelse eller matrikulære arbejder. Det vil sige dannelse og registrering af digitale geografiske data om servitutter. På nuværende tidspunkt benyttes disse data ikke ved ejendomsvurdering, da de ikke er let tilgængelige i modsætning til så mange andre

kortrelaterede data. Dette står i kontrast til lovkravet om stedfæstelse fra 2009, og ligger til grund for projektgruppens undren omkring, hvorfor data om servitutter ikke benyttes, og hvordan data potentielt kan benyttes i forbindelse med ejendomsvurderingen.

Projektgruppens undren underbygges af det faktum, at digitale data om stedfæstelse af servitutter i Sverige håndteres på måder, der gør disse data anvendelige og let tilgængelige - blandt andet til gavn for myndighederne. Servitutter har uomtvisteligt betydning for værdien af fast ejendom, hvilket også er grunden til, at pålægning af servitutter ofte udløser erstatning. Dette understreger vigtigheden i en nøjagtig vurdering af servitutter i forbindelse med de offentlige ejendomsvurderinger, og ligger til grund for udarbejdelsen af nærværende specialeprojekt.

Der udarbejdes senere i projektforsløbet en problemformulering, der er udgangspunktet for en række analyser omkring projektemnet. Som forudsætning herfor ønsker projektgruppen først og fremmest en dybere forståelse for, hvad begreberne servitut og ejendomsvurdering dækker over, og hvilken indbyrdes sammenhæng der er mellem begreberne. Denne forståelse formodes at kunne opnås på baggrund af følgende initierende problemformulering, som vil blive besvaret i projektets foranalyse før projektets endelige problemformulering, se kapitel 10.

Hvad forstås ved begreberne servitut og ejendomsvurdering, og hvad er den historiske baggrund for begreberne? Har begreberne noget indbyrdes forhold, blandt andet lovmæssigt og politisk?

Projektopbygning 2

I dette kapitel beskrives nærværende specialeprojekts opbygning, hvorved der skabes et overblik over dette.

Nærværende projekt er delt op i tre forskellige dele. Herved opnås en opdeling af de forskellige elementer, som projektet består af. Opdelingen i de tre dele kan ses på figur 2.1, hvor hver del har sit eget fokusområde;

- Del I - Foranalyse: kapitel 4 - 8
- Del II - Hovedanalyse: kapitel 11 - 13
- Del III - Udvikling af principmodel: kapitel 14 - 16

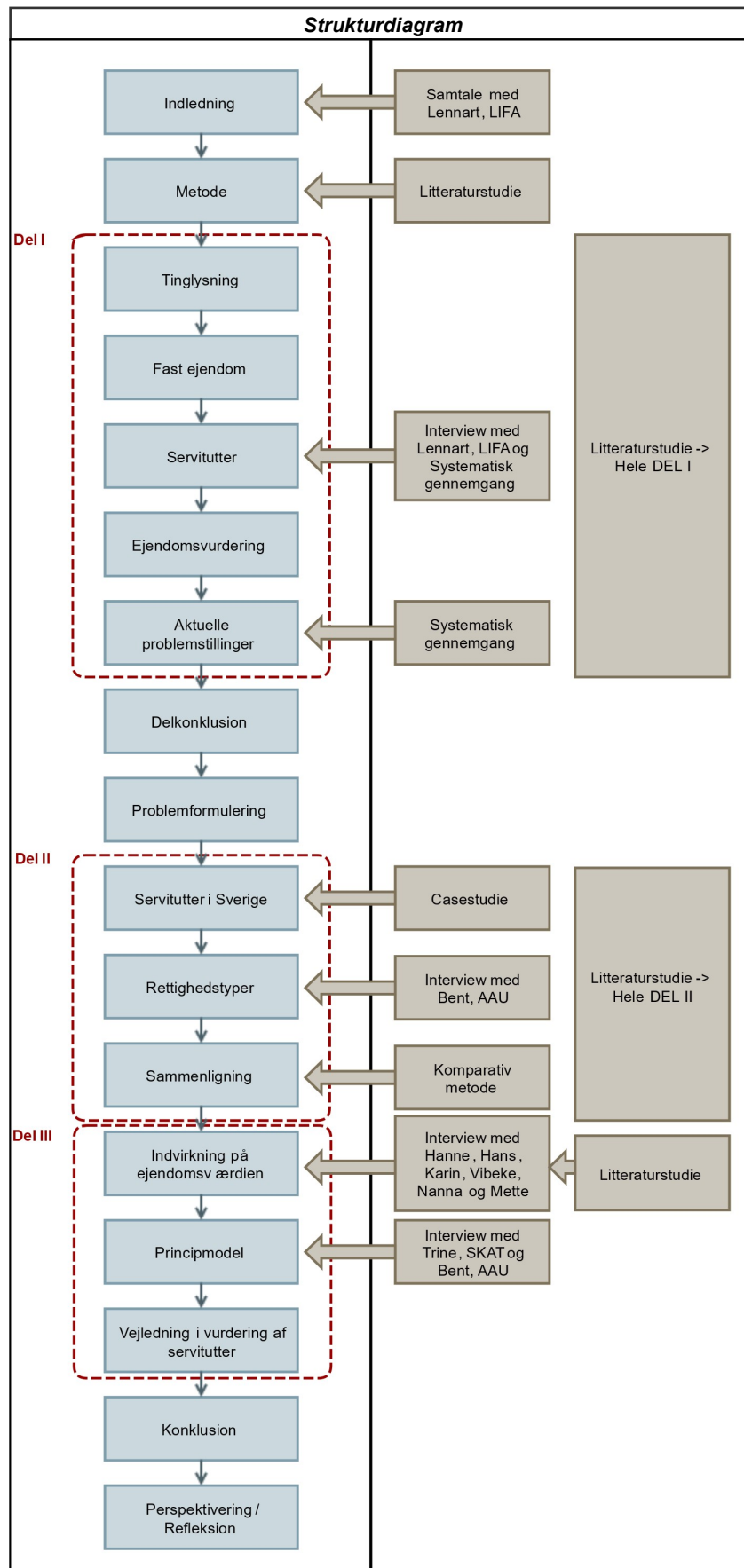
Med formålet at undersøge sammenhængen mellem servitutter og de offentlige ejendomsvurderinger, omhandler Del I af projektet afklaring af begreber og teorier, som danner grundlaget for projektet. Afklaringen af disse begreber og teorier tager udgangspunkt i den forståelse, som ifølge den initierende problemformulering (se kapitel 1) findes nødvendig for at arbejde med og forstå projektemnet. Foruden denne afklaring er der foretaget en systematisk undersøgelse af konkrete sager og situationer, hvor servitutter har haft betydning for ejendomsværdien og -vurderingen. Denne undersøgelse har til formål at sætte begreberne og teorierne i en konkret kontekst og derved understøtte forståelsen deraf.

I Del II af projektet søges der mere indgående viden om de elementer og systemer, som er dybereliggende inden for projektets emneområde omkring servitutter og ejendomsvurdering. For at kunne forholde sig til registrering og håndtering af servitutter i Danmark, som er undersøgt i Del I, indgår der i Del II et casestudie af registrering og håndtering af servitutter i Sverige. Ved at sammenligne det svenske system med det danske i en komparativ analyse trækkes der perspektiver omkring emneområdet ind i projektet, som er relevante i forhold til, hvordan servitutter registreres og håndteres i Danmark. Der opnås således kendskab til både ligheder og forskelle mellem hvert af de to landes systemer, hvorved projektemnet anskues i et brede perspektiv.

I Del III bruges al den viden, der er indsamlet i de to forgående dele, idet der opstilles en principmodel, som i praksis kan skabe en sammenhæng mellem de to elementer; servitutter og ejendomsvurderingssystemet. For at kunne opstille en principmodel undersøges først,

hvordan servitutvurdering sker i praksis. Dette gøres gennem litteraturstudier og interviews omkring servitutters betydning for ejendomsvurderingen, for at belyse emnet mere konkret, herunder på baggrund af konkrete retningslinjer, afgørelser og erfaringer omkring emnet. Det undersøges blandt andet, hvordan servitutters betydning vurderes, hvordan erstatning for servituttinglysning ved ekspropriation udregnes, og hvorvidt servitutter værdisættes ved tvangsauktion. Dette skaber grundlag for udarbejdelse af principmodellen.

Selve principmodellen er en model for, hvordan der i det digitale tinglysningssystem kan implementeres en vurdering af den enkelte servituts betydning for berørte ejendom. Der beskrives forskellige versioner af principmodellen, som hver især har forskellig kompleksitet og dermed forskellige forudsætninger for at blive implementeret i ejendomsvurderingssystemet, som det er i dag. Dermed er projektets Del III et produkt, som kan være med til at løse de problemstillinger, som projektet arbejder med.



Figur 2.1. De blå kasser er projektopbygningen og de grå er metode

Metode 3

I dette kapitel gennemgås de forskellige metoder, som er anvendt til undersøgelse af projektets problemstillinger. Hver metode er behandlet sådan, at metoden beskrives generelt i ét afsnit, hvorefter projektgruppens resultater vurderes og beskrives hvis relevant.

3.1 Litteraturstudie

Metoden litteraturstudie er *“en systematisk gennemgang af litteratur, der vedrører en given problemstilling, samt en kritisk gennemgang af den opnåede viden i forhold til projektets undersøgelsesområde...”* [Langhammer, 2003]. Litteraturstudier danner projektets empiriske grundlag, da det finder anvendelse gennem alle analyserne.

De metodiske fordele ved litteraturstudie er, at *“der opnås en stor viden om en lang række emner, og der kan afdækkes hvilke temaer og områder, der allerede er tilstrækkelig viden om, og hvilke emner, der kræver dybere analyse eller mere forskning”* [Langhammer, 2003]. Med de store mængder tilgængelig data der findes, ligger der i metoden en stor vigtighed i at udvælge og forholde sig kritisk til det litterære materiale, der indgår i projektets undersøgelser. Undersøgelserne baseres på nyeste litteratur først, da denne ofte har henvisninger til ældre litteratur, og da der kan være mange undersøgelser, hvor den aktuelle litteratur er den mest relevante.

Når der laves litteraturstudier er det vigtigt at vurdere kildernes validitet. At validere kilderne er specielt relevant i forhold til søgning på internettet, hvor der er mulighed for at fremstille tekster og deslige, som umiddelbart kan fremstå som reelle, selvom indholdet ikke er faktuel korrekt. Dermed er det vigtigt at undersøge, hvem der er udgiver, og hvad formålet er med kilden. Således bør anvendte kilder i størst muligt omfang underbygges af flere kilder. I samme forbindelse er det vigtigt at vurdere kildens målgruppe. Det er eksempelvis relevant, om der er tale om faglitteratur skrevet til universitetet eller informationer formidlet til menigmand. Der søges i denne henseende efter pålidelige kilder som litterært materiale fra anerkendte forfattere, institutioner og forskere.

3.1.1 Systematisk gennemgang af tidsskrifter

For at kunne skabe empirisk grundlag for forståelsen af projektets emneområde, servitutter og ejendomsvurdering, er der foretaget en systematisk gennemgang af alle søgeresultater fra udvalgte online tidsskrifter. Der er således forsøgt opnået et indblik i, hvordan emnet indgår i aktuelle sager og situationer, som har haft en vis betydning på samfundsmæssigt niveau.

Figur 3.1 viser den generelle fremgangsmåde ved gennemgang af de udvalgte tidsskrifter. Først er der opsat et formål omkring, hvad søgningen skal bibringe, hvilket definerer retningen på undersøgelsen. I forlængelse af dette er fastsat en bestemt tidsperiode, som den systematiske gennemgang skal omfatte.

Til den systematiske gennemgang er tidsperioden fastsat til kun at undersøge resultater efter indførelsen af den digitale tinglysning (8. september 2009). Dette er valgt, da undersøgelsen skal afdække emneområdet i nyere tid, og ved indførelsen af den digitale tinglysning findes et klart skifte i arbejdet med servitutter.

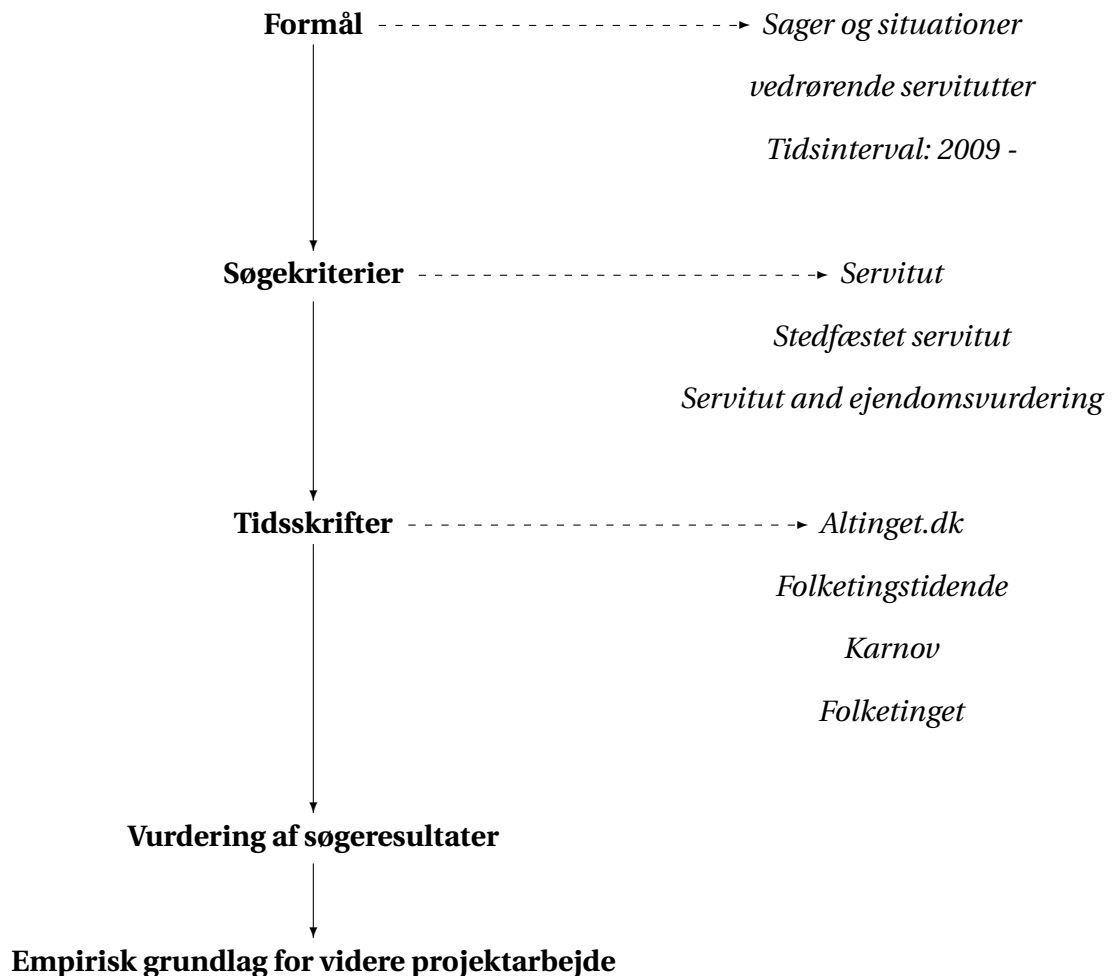
Efter at formålet er sat, er søgeordene defineret, som bruges systematisk i undersøgelsen på de udvalgte tidsskrifter. Tidsskrifterne er valgt ud fra en vurdering af, at de indeholder store mængder af projektrelevant information, og de er vurderet som valide kilder. Hvert søgeresultat er vurderet ud fra dets relevans for projektemnet samt opfyldelse af analysens formål. Alle søgeresultaterne kan ses i appendiks O. Her er resultaterne opsat i et skema indeholdende søgeresultatet, angivelse af dets relevans samt en eventuel kommentar.

Analysens udførelse

Den systematiske udførelse af analysen har gjort den til en effektiv metode til afdækning af store mængder af litteraturkilder. De forskellige anvendte tidsskrifter blev gennemgået systematisk af hvert af projektgruppens forskellige medlemmer. Således var det for det enkelte gruppemedlem muligt at indøve en rutinepræget søgning på tidsskrifterne, samt vurdering af det enkelte søgeresultats relevans, se figur 3.1.

En ulempe forbundet med analysens udførelse var, at de tre anvendte søgekriterier var så enkle og sammenlignelige, at de samme søgeresultater flere gange fremkom og derfor blev den samme litteratur vurderet flere gange. Dette var med til at gøre analysen til en langsommelig proces. Derudover gjorde søgning på *Folketingstidende* undersøgelsen tidskrævende, eftersom søgefunktionen ikke giver mulighed for søgning efter specifikke enkeltord i databasens tekster, men udelukkende i teksternes titler. I det hele taget krævede analysen et større læsearbejde, hvoraf kun en mindre andel af de fundne tekster var anvendelige i det videre projektarbejde.

Overordnet set opvejes ulemperne ved analysens langsommelighed af fordelene ved analysens bidrag til det empiriske grundlag. Analysens omfang kan synes stort i forhold til det beskedne antal af fundne relevante tekster. Dog rummer de enkelte tekster større mængder af detaljerede og troværdige informationer. Analysens bidrag til projektgruppens empiriske grundlag beskrives nærmere i det følgende afsnit.



Figur 3.1. Simplificeret oversigt over stukturen til systematisk gennemgang af udvalgte tidsskrifter

Vurdering af analysens anvendelighed

Gennem udførelsen af den systematiske gennemgang af tidsskrifter er der opnået en viden, som dels supplerer projektgruppens grundlæggende viden inden for projektemnet og dels har væsentlig betydning for en afgrænsning af projektets emneområde, se kapitel 10. Den grundlæggende viden er generelt set forholdsvist fagligt og lovgivningsmæssigt betonet, og omhandler eksempelvis historiske fakta omkring servitutter og lovgivningens regulering af servitutter. Den viden, som er opnået ved systematisk gennemgang af tidsskrifterne, er af mere politisk og problemorienteret karakter og lever dermed op til formålet med gennemgangen. Gennem undersøgelsen er der opnået et dybere kendskab til aktuelle sager og situationer på samfundsmæssigt niveau, hvor ikke mindst stedfæstelse af servitutter samt servitutters betydning for ejendomsvurdering har været omdrejningspunkt.

Den overvejende mængde af informationer omkring servitutstedfæstelse samt de aktuelle udfordringer og potentialer forbundet hermed er kun i ringe grad behandlet i faglitteratur og officielle rapporter, men findes hovedsageligt i eksempelvis lovforslag og høringssvar. Disse er projektgruppen blevet bekendt med ved gennemgangen af de anvendte tidsskrifter.

Den tilegnede viden omkring servitutters betydning for ejendomsvurdering omfatter hovedsageligt lovændringer og politisk betonedede artikler. Blandt lovændringerne er den nyligt ikrafttrådte Lov nr. 60 af 16/01/2017¹, som har tilføjet vurderingsloven bestemmelser, der findes særligt relevant for projektemnet. De fundne artikler omhandler konkrete aktuelle sager, som afspejler, at servitutter kan have væsentlig betydning for værdien og vurderingen af fast ejendom.

Samlet set finder projektgruppen det empiriske udbytte af den systematiske gennemgang af tidsskrifter anvendeligt i det videre projektarbejde. Projektemnet kan på baggrund af undersøgelsen ses i en større samfundsmæssig kontekst, hvorved det fastsatte formål med undersøgelsen er opfyldt.

3.2 Juridisk metode

Fremgangsmåden i forhold til anvendelse af juridiske kilder er at undersøge dem i den gængse rækkefølge. Derfor er det relevant at forholde sig til de forskellige loves indbyrdes rangering, i forhold til den hierakiske opbygning der findes i det danske lovsystem. Som grundtanke kan man forestille sig en pyramide med Grundloven i spidsen og de andre love nedenunder. På et overordnet plan inddeles retskilderne i fire kategorier: [Evald, 2011, side 18-21]

- Lovgivning og andre generelle regler
- Retspraksis
- Sædvaner
- "Forholdets natur"

Inden for kategorien "lovgivning og andre generelle regler" er der en almindelig rangering: love > bekendtgørelser > cirkulærer > planer > vejledninger. Alle disse retskilder kan have betydning når en problemstilling skal undersøges.

Videre er der tre hovedprincipper der arbejdes efter:

- Lex superior
- Lex specialis
- Lex posterior

Formålet med at arbejde med disse tre principper er at undgå modsigelser. Første princip, lex superior, kan oversættes til "den højere lov", som forstås som at Grundloven går forud for anden lovgivning, og lovgivning går forud for bekendtgørelser. Andet princip, lex specialis, der oversættes til "den specielle lov", medfører, at sektorlovgivningen på et specielt område går forud for de mere generelle love inden for området. Det tredje princip, lex posterior, som oversættes til "den yngre lov", medfører, at de ældre love, som hovedregel, viger for de yngre. Dog er det vigtigt at huske på at det er generelle regler, og der dermed også er undtagelser for Lex-principperne. [Evald, 2011, side 22].

¹Lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og lov om finansiel virksomhed

3.3 Interview

Interview kan virke som en enkel og ukompliceret opgave, da man nemt kan bede en person snakke om sin viden eller erfaringer og eventuelt optage det. Det er som udgangspunkt let at interviewe, men svært at gøre det ordenligt. [Kvale and Brinkmann, 2009, side 119-125] Gennem dette afsnit behandles de metodeovervejelser, der ligger bagved de interviews, der er udført i forbindelse med projektet.

3.3.1 Tematisering af interview

Tematisering af et interview har betydning for formuleringen af spørgsmålene, der skal stilles igennem interviewet, og for den teoretiske afklaring, som er nødvendig for udførelsen af interviewet. For kunne træffe de rigtige valg af interview-design er det nødvendigt at identificere emnet og formålet med interviewet. [Kvale and Brinkmann, 2009, side 125]

Formålet med interviewet er det første der afklares. Formålene kan være meget forskellige, eksempelvis fremsøgning af erfaringer, empirisk viden om en persons oplevelser eller ikke dokumenteret viden omkring et emne. Derudover skal der inden interviewet ske en afklaring af emnet, der undersøges, hvor der udvikles en teoretisk og begrebslig forståelse. Dette skaber grundlaget for tilføjelse af ny viden, samt det nødvendige kendskab for at stille relevante spørgsmål. [Kvale and Brinkmann, 2009, side 125-127]

3.3.2 Design af interview

Hvordan et interview skal forløbe, er et valg, der også træffes inden udførelsen af interviewet. Her har typen af interview, man vælger at udføre, stor betydning. Interviews kan inddeles i fire typer:

Det uformelle interview. Her har interviewet ingen fast struktur og føres meget som en samtale. Dette betyder, at man som interviewer har meget lidt kontrol over svarene. Samtidigt har interviewet en meget åben karakter, som kan være meget brugbar i begyndelsen af et projekt. [Schjødt, 2016]

Det ustrukturerede interview. Interviewsituationen er formel, hvor intervieweren har et emne eller nogle få spørgsmål, som er grundlaget for, hvad interviewet skal omhandle. Spørgsmålene der stilles under interviewet er ofte meget uformelle. Denne type interview bruges ofte for at interviewdeltageren kan åbne sig op omkring emnet og udtrykke sig frit og med egne termer. Som regel bruges typen i tilfælde, hvor der er meget tid til rådighed, samt en god mulighed for at kunne interviewdeltageren flere gange. [Schjødt, 2016]

Det semistrukturerede interview. Intervieweren benytter sig af en interviewguide. Dermed bygger interviewet på en række af spørgsmål, som ønskes bevaret. Spørgsmålene er ofte generelle, hvorved der er mulighed for løbende gennem interviewet at stille uddybende spørgsmål. Dette giver intervieweren større mulighed for at styre interviewet, men hvor interviewdeltageren samtidig frit kan besvare spørgsmålene. Det er en type interview der

har sine store fordele, hvis der er flere interviewere, eller hvis man kun har mulighed for at interviewe deltagerne en enkelt gang. [Schjødt, 2016]

Det strukturerede interview. Intervieweren holder sig til et interviewskema. Formålet med dette er at stille de samme spørgsmål, på samme måde og i den samme rækkefølge til flere forskellige respondenter. Ved en sådan fast struktur i interviewet har intervieweren meget kontrol over interviewet samt respondenternes svar. [Schjødt, 2016]

3.3.3 Udvælgelse af respondenter

Udvælgelsen af respondenter er relevant, hvilket fremgår af nedenstående citat:

“Nogle interviewpersoner kan synes at være bedre end andre. Gode interviewpersoner er samarbejdsvillige og velmotiverede; de er velformulerede og kyndige. De er sandfærdige og konsekvente; de svarer kortfattet og præcist på interviewerens spørgsmål; de fortæller sammenhængende historier og modsiger ikke hele tiden sig selv; de holder sig til interviewemnet og foretager ikke hele tiden sidespring.” [Kvale and Brinkmann, 2009, side 187]

Hvad der kan styres på forhånd er de faglige kompetencer, som respondenterne besidder. Samtidig kan respondenterne vælges på baggrund af tematiseringen af det enkelte interview. Samspillet mellem de faglige kompetencer og temaet for interviewet skaber baggrunden for udvælgelse af respondenterne til de udførte interviews.

3.3.4 Udførelse af interview

Igennem interviewet skal der deles viden mellem intervieweren og interviewdeltageren. Interviewet er en samtale mellem de to parter om et emne af fælles interesse. Den personlige kontakt kan gøre interviewet spændende og berige det at interviewe. [Kvale and Brinkmann, 2009, side 143]

Interviewet kan dog udføres på forskellige måder, enten ansigt til ansigt som et personligt interview, eller på mindre personlig vis ved telefonsamtale eller mailkorrespondance.

3.3.5 Transskription - Fra tale til tekst

Transskription er en oversættelse fra talesprog til skriftsprog, som kræver en række vurderinger og beslutninger. Der kan være udfordringer ved transskription af et interview, da man transformerer fra én sprogform til en anden. Ved ordret transskription, skabes der en hybrid og kunstig konstruktion af interviewet, hvorved udtrykket *“traduttori traditore”* (oversættere er forrædere) i tilfælde er sandt. *“Transskriptioner er kort forarmede, dekontekstualiserede gengivelser af direkte interviewsamtaler”* [Kvale and Brinkmann, 2009, side 199], hvilket er et synspunkt, som understreger de ulemper, der kan være forbundet med transskription.

Valget af transkription, afhænger af forskellige faktorer som tid og ressourcer til transskription og den senere brug af transskriptionerne. Desuden er det vigtigt at kigge på brugen af transskriberingen i forhold til hvorvidt det er udelukkende det faglige indhold, det sproglige eller en blanding der ønskes udvundet fra interviewet, da dette kan være meget bestemmende for, hvorvidt man kan nøjes med referat-form eller der er brug for en fuldstændig transskription. [Kvale and Brinkmann, 2009, side 202]

3.3.6 Fra metode til projektarbejde

Interviews er gennem projektet anvendt som grundlag for at kunne undersøge elementer, som er relevante for besvarelse af projektets problemstillinger. Hvilke undersøgelser og analyser, der bygger på informationer fra interviews, kan ses i figur 2.1, hvor det er angivet, hvor det enkelte interview er anvendt.

Tematisering af interview

Ved tematiseringen af interviews har der været fokus på, hvilke informationer det var formålet at opnå med pågældende interview. Formålet med interviewene udført gennem projektet er meget forskellige. Det er gennem planlægningen af og forberedelsen til hvert interview fastsat for at sikre, at der kunne opnås informationer med relevans til problemformuleringen.

Temaet for det enkelte interview er meget bestemt af, hvor og hvordan informationerne fra interviewet er tænkt anvendt i forbindelse med projektet. Visse interviews havde til formål at skabe en generel viden omkring emnet (eksempelvis mødet med Lennart Hansen, LIFA, appendiks F), og visse havde til formål at skabe indblik i specifikke elementer af nødvendighed for at kunne komme med en besvarelse på problemformuleringen (eksempelvis interviewet med Hanne Brandt Andersen, Vejdirektoratet, appendiks I).

Design af interview

Designet af det enkelte interview bygger på faktorer som formål, midler til udførelse og respondenter. Formålet og dermed hvilke informationer, der ønskedes opnået med det enkelte interview, har haft stor indflydelse på, hvilken type af interview der er valgt at udføre.

Valget af respondent til det enkelte interview har særligt haft betydning ved interviewet med Bent Hulegaard Jensen, AAU/Geopartner, appendiks H, hvor det personlige kendskab til respondenteren og dennes faglighed havde en indvirkning på typen af interview, der blev valgt.

- Samtale med Lennart Hansen, LIFA - *uformelt interview*
- Interview med Lennart Hansen, LIFA - *semistruktureret interview*
- Interview med Bent Hulegaard Jensen, AAU/Geopartner - *ustruktureret interview*
- Interview med Hanne Brandt Andersen, Vejdirektoratet - *semistruktureret interview*
- Interview med Hans Engberg, Retten i Svendborg - *ustruktureret interview*
- Mailkorrespondance med Karin Haisler Jessen, Herning Fogedret - *ustruktureret interview*

- Mailkorrespondance med Vibeke Thyssen, Fogedretten i Esbjerg - *ustruktureret interview*
- Mailkorrespondance med Dorte Thyrring Holm, Fogedretten i Randers - *ustruktureret interview*
- Mailkorrespondance med Nanna Dahl Pedersen, Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne - *ustruktureret interview*
- Interview med Mette Plejdrup Nielsen, Det Jyske Kommissariat - *semistruktureret interview*
- Interview med Trine Maj Sønderup Randløv, SKAT - *semistruktureret interview*

Udvælgelse af respondenter

Udvælgelsen af respondenter er foretaget ud fra projektgruppens kendskab til disses viden omkring de undersøgte emner. Ligeledes er der gennem faglige relationer opnået kontakt til personer, som kunne have viden brugbar til besvarelse af projektets problemformulering. Udvælgelsen af yderligere respondenter er sket på baggrund af deres faglige kompetencer i forhold til formålet med interviewet.

En måde, hvorpå respondenter til interviews også er fundet, er på baggrund af deres stilling inden for organisationer og institutioner, der er vurderet at være i besiddelse af en specifik viden brugbar til besvarelsen af problemformuleringen.

Udførelse af interviews

Som udgangspunkt er alle interviews til projektet tænkt som personlige interviews grundet fordelene ved respondentens fysiske tilstedeværelse sammenlignet med interviewformer. Visse interviews er dog foretaget per telefon eller mail grundet begrænsninger af projektgruppens resourcer, herunder tid og økonomi.

Udførelsen af interview per telefon og mail har ikke den samme karakter af en samtale som det personlige interview har. Men udførelsen af disse interviews har muliggjort indsamling af informationer fra flere respondenter, end hvis alle interviewene var blevet udført som personlige interviews. Dette kan naturligvis have den effekt, at interviewene ikke har bidraget med det helt samme informationsniveau grundet udførelsen per mail eller telefon.

- Samtale med Lennart Hansen, LIFA - *personligt interview*
- Interview med Lennart Hansen, LIFA - *personligt interview*
- Interview med Bent Hulegaard Jensen, AAU/Geopartner - *personligt interview*
- Interview med Hanne Brandt Andersen, Vejdirektoratet - *telefonisk interview*
- Interview med Hans Engberg, Retten i Svendborg - *telefonisk interview*
- Mailkorrespondance med Karin Haisler Jessen, Herning Fogedret - *interview over mail*
- Mailkorrespondance med Vibeke Thyssen, Fogedretten i Esbjerg - *interview over mail*
- Mailkorrespondance med Dorte Thyrring Holm, Fogedretten i Randers - *interview over mail*

- Mailkorrespondance med Nanna Dahl Pedersen, Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne - *interview over mail*
- Interview med Mette Plejdrup Nielsen, Det Jyske Kommissariat - *telefonisk interview*
- Interview med Trine Maj Sønderup Randløv, SKAT - *telefonisk interview*

Transskription - Fra tale til tekst

Transskription af alle personlige interviews og telefoninterviews er foretaget på referat-form (på nær ét telefoninterview), hvor alle hovedpunkterne fra interviewet er gengivet. Valget af referat-form i stedet for fuldstændig transskribering skyldes, at ressourceforbrug ved at foretage en fuldstændig transskribering ikke er vurderet at opveje de fordele, der er ved at få det fuldstændige ordvalg gengivet. Dette skyldes, at fokus ved interviewene er på det faglig indhold, og ikke på de sociologiske forhold.

Alle personlige interviews og telefoninterviews, på nær samtale med Lennart Hansen og interview med Bent Hulegaard Jensen og Trine Maj Sønderup Randløv, er optaget som lydfil og vedlagt projektet. Referaterne inklusiv tidsangivelser, som gør det muligt at høre den fulde gengivelse af enkelte passager i lydfilerne, er ligeledes vedlagt projektet. Det ene telefoninterview, som er transskriberet, er gengivet på denne måde delvist på grund af den korte varighed og delvist på grund af de mange personlige og sigende vendinger der blev brugt.

Samtale med Lennart Hansen er undladt optaget som lydfil, da formålet med samtalen var at opnå generel viden omkring projektemnet samt inspiration til den videre undersøgelse heraf. Interview med Bent Hulegaard er også undladt optaget, da formålet først og fremmest var generel faglig vejledning med udgangspunkt i den viden, projektgruppen havde opnået ved tidligere interviews. Interviews per mail er naturligvis ikke refereret på skrift, da de i forvejen foreligger på denne form. Disse er vedlagt som bilag i deres fulde form.

- Samtale med Lennart Hansen, LIFA - *appendiks F (ikke optaget)*
- Interview med Lennart Hansen, LIFA - *appendiks G*
- Interview med Bent Hulegaard Jensen, AAU/Geopartner - *appendiks H (ikke optaget)*
- Interview med Hanne Brandt Andersen, Vejdirektoratet - *appendiks I*
- Interview med Hans Engberg, Retten i Svendborg - *appendiks J (transkripteret)*
- Mailkorrespondance med Karin Haisler Jessen, Herning Fogedret - *appendiks K*
- Mailkorrespondance med Vibeke Thyssen, Fogedretten i Esbjerg - *appendiks K*
- Mailkorrespondance med Dorte Thyrring Holm, Fogedretten i Randers - *appendiks K*
- Mailkorrespondance med Nanna Dahl Pedersen, Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne - *appendiks L*
- Interview med Mette Plejdrup Nielsen, Det Jyske Kommissariat - *appendiks M*
- Interview med Trine Maj Sønderup Randløv, SKAT - *appendiks N (ikke optaget)*

3.4 Casestudie

Casestudier foretages for at sætte et projektemne i et større perspektiv og indsamle inspiration. *"Casestudie-metoden er en forskningsstrategi, der har casen som fokus for sine undersøgelser"* [Thisted, 2010, side 204]. Casestudier bygger på flere kilder, der søges forenet ved hjælp af triangulering. [Thisted, 2010, side 204]

Opbygningen af et casestudie kan opdeles i to typer - single-casedesign og multi-casedesign. Et single-casedesign er en case-undersøgelse, hvor der kun inddrages en enkelt case, og denne ekstreme eller enestående case undersøges dybdegående. *"Den ekstreme eller enestående case. Her har vi at gøre med det særlige og specielle tilfælde, hvor vi gennem casestudiet kan få viden om og større forståelse af, hvordan den pågældende sag hænger sammen"*. [Thisted, 2010, s 206] Derimod bygger et multi-casedesign på, at der inddrages flere forskellige cases igennem casestudiet. [Thisted, 2010, side 206-210]

3.4.1 Fra metode til projektarbejde

Case-studiet er udført som et single-case studie, hvor kun Sverige er inddraget i studiet, for fuldt ud at kunne undersøge den specifikke måde, hvorpå servitutter registreres og håndteres i Sverige.

Kilderne, der har medvirket til en triangulering af casen, er en blanding af forskellige litteraturkilder, som har medvirket til at kunne anskue emnet servitutter i Sverige fra forskellige synsvinkler som forudsætning for udførelse af en bred analyse.

Den samlede case-undersøgelse, bruges til den efterfølgende komparative analyse mellem Sverige og Danmark.

3.5 Komparativ metode

Den komparative metode har som formål at kunne skabe sammenligninger på systemniveau. *"Komparativ metode, videnskabelig forskning, der er baseret på sammenligninger og analyser af ligheder og forskelle mellem observerede fænomener inden for et defineret analyseområde."* [Boje, 2014]

"Den komparative metode anvendes som grundlag for udvikling af typologier og modeller eller for at afprøve hypoteser om kausale sammenhænge mellem fx sociale fænomener. Det er dog til stadighed et spørgsmål, om de forhold, der studeres, og de indikatorer, som er valgt til at udpege forskelle og ligheder, er sammenlignelige og ikke kulturspecifikke." [Boje, 2014]

I en komparativ analyse er der to former for analysepunkter, som indgår i vurderingen af de sammenlignelige forhold; *Most similar* og *Most different*. [Gundelach, u.å.] Dette vil sige,

at når man sammenholder de/det samme forhold, kan et udfald være, at forholdene er meget lignende, *Most similar*; eller meget forskellige, *Most different*. Ud fra lighederne og forskellighederne kan elementerne ansues komparativt.

Den komparative metode kan medføre nogle generelle problemer, som man i forbindelse med udførelsen skal være opmærksom på: [Gundelach, u.å.]

- Valg af variable (fravalgte variable må ikke påvirke analysen)
- Dataindsamling (ens teknikker kan være svære at opnå, eksempelvis kan nogle lande have problematisk dataindsamling)
- Variationer i spørgsmålsformulering, begrebsdannelse, osv. kan forekomme
- Statistiske teknikker kan være svære at anvende, hvis kun få objekter analyseres komparativt

3.5.1 Fra metode til projektarbejde

Den komparative analyse i dette projekt er en sammenligning mellem ejendoms- og rettighedsregistreringen i Danmark og Sverige. På baggrund af de tidligere undersøgelser af emnerne er der opsat alle de relevante sammenligningspunkter. Disse er forsøgt opstillet startende med de mest generelle punkter hen imod de mere specifikke.

Der tages udgangspunkt i det svenske ejendomsregistreringssystem ved opstillingen af sammenligningspunkter. Dette skyldes, at projektgruppen i forvejen har en grundviden omkring det danske system, hvorfor det findes mere oplagt at relatere svenske forhold til danske end omvendt.

3.6 Metodeovervejelser

Der er konstateret fordele såvel som ulemper ved de metoder, som er anvendt til udarbejdelse af nærværende projekt. Dette beskrives nærmere i de følgende afsnit.

3.6.1 Interview

Visse af projektets interviews omhandler pålæg og aflysning af servitutter ved ekspropriation. Disse interviews er foretaget med henholdsvis Vejdirektoratet, Kommissarius ved Statens Ekspropriationer i Jylland og Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne. Formålet med disse interviews var at opnå kendskab til og forståelse for retningslinjer, principper og afgørelser vedrørende servitutters betydning for værdien og vurderingen af fast ejendom. Samlet set for de nævnte interviews er formålet efter projektgruppens opfattelse blevet opfyldt i tilstrækkelig grad. Dog vurderes, at interview med syns- og skøns mænd, der har taget stilling til servitutters betydning for ejendomsværdi og -vurdering i forbindelse med konkrete domsafgørelser, kunne have bidraget med yderligere og måske mere konkret viden omkring, hvorledes servitutters betydning vurderes.

Ligeledes vurderes det, at et interview med en af de medarbejdere hos SKAT, som foretager de konkrete vurderinger af ejendomme, herunder servitutters betydning for en ejendom på baggrund af henvendelse fra borger eller myndighed, ville have været meget relevant for projektarbejdet. Da et sådant interview ikke er foretaget, skyldes det først og fremmest, at projektgruppen i forsøget på at opdrive relevante kontaktoplysninger gennem sit netværk blev frarådet at tage kontakt til SKAT, som i forvejen er tynget af udfordringerne med etablering af det nye ejendomsvurderingssystem. Da det senere i projektarbejdet lykkedes at komme i kontakt med SKAT, blev visse forhold af relevans for projektarbejdet afklaret. Andre forhold som de førnævnte konkrete vurderinger af servitutter kunne ikke afklares ved pågældende interview, men krævede henvendelse til en anden medarbejder hos SKAT. På dette stadium i projektarbejdet blev det vurderet uhensigtsmæssigt endnu engang at rette henvendelse til SKAT; dels på grund af de lange svartider, dels på grund af projektgruppens allerede tilegnede viden omkring vurdering af servitutter på baggrund af andre interviews.

3.6.2 Casestudie

Casestudiet af registrering og håndtering af servitutter i Sverige er præget af, at det i meget høj grad er foretaget ved litteraturstudier. Der blev tidligt i projektet skabt kontakt til det svenske matrikelvæsen *Lantmäteriet*, denne kontakt var medvirkende til at store mængder litteratur blev fundet. På dette tidspunkt blev der vurderet at det ville være uhensigtsmæssigt at stille åbne spørgsmål, før der var en grundlæggende viden om det svenske system. Da denne grundviden var tilstede blev der forsøgt at skabe kontakt igen, nu med konkrete spørgsmål, denne kontakt kom som første kontakt hurtigt, men ved videresendingen til fagpersoner kom der ikke svar. Alt i alt er det vurderet at den initierende kontakt skabte grundlag for de videre undersøgelser, grundet henvisninger til relevant litteratur, hvilket er positivt. Kontakten til fagpersoner indenfor det svenske system er ikke opnået indenfor projektperioden. Den tidlige kontakt, skyldes at projektgruppen havde intentionen om at besøge *Lantmäteriet*, og dermed have en personlig kontakt, fremfor at lave et telefon interview, hvor der er bedømt at sproget ville være for stor en barriere.

Foruden casestudiet af registrering og håndtering af servitutter i Sverige ville det have været relevant at foretage casestudier af specifikke servitutter tinglyst i Danmark. Formålet hermed skulle være at reflektere over og underbygge forståelsen af, hvilke konkrete forhold i servitutters indhold, der kan være afgørende for servitutts betydning for værdien og vurderingen af berørte ejendom. Ved at studere servitutter med vidt forskelligt formål og indhold - og dermed forskellige forudsætninger for at have betydning for ejendomsvurderingen - ville projektemnet kunne billedeliggøres. Dels ville de forskellige forhold, der ifølge vurderingsloven giver en servitut offentligretlig karakter og dermed skal medtages i ejendomsvurderingen, kunne uddybes yderligere. Dels ville en undersøgelse af, i hvilke særlige tilfælde servitutter ikke vurderes at have betydning, kunne belyses og sætte projektemnet i et brede perspektiv; for projektgruppen såvel som læser af projektet.

Sådanne casestudier af specifikke servitutter er dog undladt foretaget ud fra en betragtning omkring, at der løbende gennem projektarbejdet er opnået en viden om emnet, der er tilstrækkelig til, at en principmodel for medtagelse af servitutter i de offentlige ejendomsvurderinger vil kunne opstilles i projektets Del III. Samtidig finder projektgruppen, at behandlingen af specifikke afgørelser omkring servitutters betydning bidrager tilstrækkeligt til en dybere forståelse for projektemnet.

3.6.3 Komparativ metode

Casestudie og komparativ analyse blev valgt som metoder for at anskue projektets emneområde i en konkret og virkelighedsnær kontekst. Ved undersøgelse af casen "Servitutter i Sverige" og efterfølgende sammenligning med Danmark i den komparative analyse er projektgruppens perspektiver omkring projektemnet blevet udvidet, hvilket har givet anledning til videre refleksioner omkring projektemnet. Adgang til oplysninger omkring specifikke svenske servitutter kunne have medført et dybere indblik i casen. Grundet kravene til dataadgang i Sverige, hvad angår geografiske data og ejendomsoplysninger, har en sådan adgang ikke kunnet opnås.

Tidligt i projektforløbet blev det overvejet, om det ville være en fordel for det faglige udbytte af den komparative analyse, hvis flere end blot én case blev studeret og inddraget i analysen. Der var overvejelser omkring, hvorvidt kun casen "Servitutter i Sverige" og den efterfølgende sammenligning med projektgruppens eksisterende viden om servitutter i Danmark ville være tilstrækkelig inspiration og grundlag for idéudvikling i det videre projektarbejde. Overvejelserne blev dog hurtigt droppet på baggrund af overordnede initierende studier af casen "Servitutter i Sverige" og en efterfølgende konstatering af, at det måtte være mere fagligt berigende at gå i dybden med casen om Sverige, hvis ejendomssystem minder om det danske, end at behandle flere cases overfladisk med den medfølgende sandsynlighed for, at de undersøgte cases ikke ville egne sig i den komparative analyse.

Del I

Tinglysning 4

I dette kapitel beskrives, hvad der ligger i begrebet tinglysning, og hvilken udvikling tinglysning i Danmark har gennemgået.

Tinglysning er i den simpleste forstand en sikringsakt til at beskytte en rettighed over blandt andet fast ejendom. Ordet kommer af “lyse”, som betyder “melde offentligt”, og “ting”, som er en “lovgivende forsamling”. Ved tinglysning udarbejdes et dokument om, at rettigheden er sikret.

Der findes fire kategorier inden for tinglysning, som er opdelt i forskellige “bøger”, henholdsvis andelsboligbogen, bilbogen, personbogen og tingbogen. Betegnelsen “bog” stammer fra dengang registreringerne blev noteret i bøger. Disse er i dag udfaset og der benyttes digital registrering i stedet. I nærværende projekt er det Tingbogen som er interessant, da det er den som indeholder de dokumenter der omhandler fast ejendom. Begrebet fast ejendom forklares i kapitel 5.

Der kan tinglyses forskellige typer rettigheder over fast ejendom som kan inddeles i fire kategorier (jævnfør [Olsen, 2012, side 67]):

- Ejerforhold (adkomster)
- Pant
- Servitutter
- Andet (meddelelser m.v.)

Disse kategorier fremgår af ejendommens tingbogsattest således (appendiks D):

- Adkomster
- Hæftelser
- Servitutter
- Øvrige oplysninger

Det er kun servitutter der behandles yderligere; i kapitel 6

I dag benyttes der digital tinglysning, ofte benævnt som e-TL (elektronisk tinglysning). At tinglysning skulle foregå digitalt blev vedtaget ved *Lov om digital tinglysning*¹ i 2006, og selve

¹Lov nr 539 af 08/06/2006

den digitale tinglysning trådte i kraft i september 2009. [Olsen, 2012, side 20, 24-27] Samtidig med denne lov trådte *Bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen* i kraft, efter hvilken blandt andet krav om den digitale tinglysningsprocedure reguleres.

4.1 Fra “på tinge” til digital tinglysning

Tinglysningen som vi kender den i dag, stammer historisk set fra 1100-tallet, hvor sælgeren af fast ejendom placerede jord fra ejendommen i køberens kappe, mens han/hun holdt denne i sine hænder, under en særlig højtidelighed. I *Jyske Lov* fra 1241 er fremgangsmåden første gang nævnt med ordlyden “*På tinge skal man jord skøde og ej andetsteds.*”. Ligeledes var der krav om mindst syv tingsvidner, som var lokale og ærbødige mænd. Reglerne fra *Jyske Lov* er videreført i *Danske Lov* som “*På Tinge skal mand Huus og Jord Skiøde, og ej andensteds*” [Mortensen, 2007, side 21] & [Olsen, 2012, side 17]

Den skrevne tingbog udspringer fra recessen af 1551, hvor tingbogspligten blev indført, således at skødning og pantsætning blev nedskrevet. Hertil skal det bemærkes at der også tidligere blev ført tingbøger, men pligten var medvirkende til at den nuværende tingbog er opstået. En anden vigtig detalje er at bøgerne var udformet som en retsprotokol, hvorfor de ikke kan sidestilles med nutidens tingbog. [Mortensen, 2007, side 22]

Danske Lov fra 1683 indførtes realregistre, hvormed der skulle føres registre på basis af ejendomme og ikke personer [Mortensen, 2007]. Ved forordning af 7. februar 1738 blev der indført pante- og skødeprotokoller således at disse rettigheder blev tinglyst. [Olsen, 2012, side 17]

De forhold der var etableret ved *Danske Lov* i 1683, specielt 5. bog, definerede grundlaget for tinglysningen, hvorfor en stor del af reglerne forblev i kraft indtil tinglysningsloven af 1926 blev vedtaget. Før vedtagelsen skete tinglysning ved, at dokumenter til tinglysning blev fremsendt til retten til tinglæsning, og her blev læst højt af dommeren foran de fremmødte. Denne oplæsning kan sidestilles med den tidligere bekendtgørelse på tinge. Eftersom fremgangsmåden efterhånden blev for omfattende, og der i øvrigt ikke mødte folk op til tinglæsning, blev fremgangsmåden med tinglysningsloven af 1926 afskaffet og erstattet af krav om offentliggørelse i Statstidende. Ligeledes blev betegnelsen tinglæsning ændret til den nutidige tinglysning. [Mortensen, 2007, side 22] & [Olsen, 2012, side 17-18] Efter 1926 er der kun foretaget mindre ændringer af tinglysningsloven, indtil loven i 2006 gennemgik en større forandring. Dermed er loven fra 1926 og loven fra 2006 begge af væsentlig betydning for det nuværende tinglysningssystem. [Mortensen, 2007, side 23]

Ved lovændringen i 2006 overgik man til den digitale tinglysning, hvortil det bemærkes at de materielle regler ikke ændredes væsentligt, og de dermed fortsat kan anvendes [Olsen, 2012, side 18]. Dog var der en række andre ændringer i systemet, som for eksempel samlingen af de 82 tinglysningskontorer til en central enhed i Hobro, som fremadrettet kom til at hedde Tinglysningsretten [Mortensen, 2007, side 23].

Fast ejendom 5

I dette kapitel beskrives, hvad der ligger i begrebet fast ejendom, og hvilke forskellige definitioner af fast ejendom, som anvendes inden for en række forskellige lovområder.

Begrebet fast ejendom er et vidt begreb, som må fortolkes i den givne kontekst. Normalt bruges begrebet om et jordstykke samt de genstande som eksempelvis bygninger, træer og ledninger, som er fæstnet dertil. Herudover bruges begrebet om ejendom, som ikke på samme måde kan siges at være “fast” eller “fæstnet” ejendom, men som dog har et vist tilhørsforhold til en sådan ejendom [Stubkjær, 2001].

Juridisk er begrebet fast ejendom blandt andet defineret som “*det, der typisk følger med ved salg*” af et areal [Stubkjær, 2001]. Eksempelvis løs gulvbelægning, ledninger og husholdningsmaskiner, der alle er en forudsætning for bygningernes anvendelse, kan forstås som fast ejendom, hvis tilhørsforholdet vurderes tilstrækkeligt dertil [Illum, 1976, side 59-60]. Tilhørsforholdet vil bero på, om det er blevet anvist over for ejerne af den faste ejendom ved køb af denne, og om det er fastsat i overdragelsesdokumentet [Stubkjær, 2001].

Fast ejendoms horisontale grænser mod naboejendom er registreret i matriklen, som er en fællesbetegnelse for matrikelregistret og matrikelkortet. De vertikale grænser er ikke beskrevet i matriklen; dog er vertikale grænser mellem ejerlejligheder beskrevet i ejerlejlighedens aktmappe. De nævnte horisontale og vertikale grænser er på grund af registreringen forholdsvis veldefineret, og der tales således om horisontale og vertikale skel. De vertikale grænser mellem fast ejendom og henholdsvis undergrund og luftrum er ikke registreret, og må defineres ud fra den ejendomsret, som ejendommens ejer besidder.

Inden for lovgivningen skelnes imidlertid mellem samlet fast ejendom, bestemt fast ejendom og vurderingsejendom, mere herom i afsnit 5.1. Da fast ejendom kan opfattes på flere forskellige måder, kan det for en korrekt forståelse af begrebet i den givne kontekst være væsentligt at have for øje, hvilken ejendomsret der er knyttet til den givne faste ejendom. Fast ejendom betegnes også som ejendomsrettens genstand; det er retten til at anvende fast ejendom, der er essentiel for ejendommens værdi for ejeren [Stubkjær, 2001]. Fast ejendom og den dertil knyttede ejendomsret reguleres af forskellige love, som hver især definerer fast ejendom forskelligt, idet én af de tre ovennævnte ejendomsbegreber anvendes; samlet fast ejendom, bestemt fast ejendom og vurderingsejendom.

5.1 Lovgivningens definitioner af fast ejendom

Fast ejendom er en vigtig grundsten i den danske samfundsstruktur, herunder hvad angår den private ejendomsret og samfundsøkonomien. Dette begrundes også betegnelsen ejendomsrettens genstand, som begrebet fast ejendom er tillagt. Den private ejendomsret omfatter blandt andet retten til at bygge, plante og sælge samt stifte servitutter, såfremt det sker i overensstemmelse med lovgivningen og stiftede rettigheder over ejendommen [Stubkjær, 2001]. Servitutter behandles nærmere i kapitel 6. Ejendomsretten er blandt andet med til at give ejeren incitament til at anvende ejendommen og dens ressourcer, hvilket kan være af væsentlig betydning for eksempelvis bygningsvedligehold, lokalt iværksætteri og ejendomsudvikling. Med den private ejendomsret følger således en lang række muligheder for at disponere fysisk og retligt over egen fast ejendom, hvilket er grundlag for blandt andet tryghed og investering på ejendomsniveau såvel som på samfundsniveau. Samtidig er ejendomsretten underlagt en række begrænsninger, idet der til en vis grad kan disponeres fysisk og retligt offentligretligt. Der er således en balance mellem privatretlig og offentligretlig råden over den enkelte faste ejendom sikret.

De mange forskellige muligheder og begrænsninger, som er knyttet til fast ejendom, er reguleret gennem forskellige love, herunder de tre følgende:

- Udstykningsloven
- Tinglysningsloven
- Vurderingsloven

Lovene regulerer hver især forskellige muligheder og begrænsninger tilknyttet den private ejendomsret. Eksempelvis har de tre love betydning for henholdsvis geografisk udstrækning, belåning og beskatning af fast ejendom. Ud over forskellen på, hvilke ejendomsretlige forhold de tre love regulerer, er der også forskel på, hvilken definition af fast ejendom der findes i de tre love. Lovene anvender følgende tre ejendomsbegreber i den givne rækkefølge:

- Samlet fast ejendom
- Bestemt fast ejendom
- Vurderingsejendom

I denne sammenhæng skal det bemærkes at ejerlejlighedsloven også arbejder med begrebet fast ejendom. Dette er dog ikke særskilt behandlet, da den lægger sig til tinglysningslovens begreb bestemt fast ejendom.

5.1.1 Samlet fast ejendom

En samlet fast ejendom er et eller flere jordstykker, som hver har et unikt matrikelnummer, men som er tilknyttet samme unikke ejendomsnummer, også kaldet SFE-ejendomsnummer [Clausen, 2006, side 32]. Ejendomsnummeret er registreret i matriklen, bestående af matrikelregistret og matrikelkortet. Flere jordstykker tilhørende samme samlede faste ejendom er således samnoteret i matriklen [Clausen, 2006, side 35]. Den geografiske udstrækning af samlet fast ejendom ses på matrikelkortet, som viser matrikulerede jordstykker og de matrikulære grænser omkring disse.

5.1.2 Bestemt fast ejendom

Bestemt fast ejendom reguleres efter tinglysningsloven. En bestemt fast ejendom er som udgangspunkt en samlet fast ejendom, men kan også være en ejerlejlighed, en fri andel af en fælleslod eller en bygning på fremmed grund eller på søterritoriet [Clausen, 2006, side 32]. Bestemte faste ejendomme er registreret i Tingbogen, og ejendommens geografiske udstrækning er fastlagt på baggrund af Tingbogens oplysninger om denne, herunder matrikelnummer eller matrikelnumre ifølge matriklen [Clausen, 2006, side 49]. Bestemt fast ejendom er således ikke registreret i matriklen ligesom samlet fast ejendom, men registreret i Tingbogen på baggrund af matriklens oplysninger.

5.1.3 Vurderingsejendom

En vurderingsejendom er identificeret ved et ESR-ejendomsnummer, ikke at forveksle med SFE-ejendomsnummeret, og kan omfatte en eller flere samlede faste ejendomme, eller en bestemt fast ejendom såsom ejerlejlighed eller bygning på fremmed grund. Det er vurderingsejendommen, der ligger til grund for de offentlige ejendomsvurderinger, hvilket behandles nærmere i kapitel 7. [Clausen, 2006]

Vurderingsejendom er dog ikke entydigt defineret, hvilket fremgår af VL § 8, som lyder:

§ 8. Arealer, der i forening udgør en samlet fast ejendom, jf. § 2 i lov om udstykning og andet registrering i matriklen, skal vurderes sammen. Arealer, der tilhører samme ejer og udgør en driftsenhed, skal vurderes som en ejendom. Landbrugsejendomme, der drives sammen jf. § 26 i lov om landbrugsejendomme, skal dog vurderes hver for sig.

Hovedprincippet ved vurdering er at en selvstændig ejendom skal vurderes særskilt. Vurderingen baserer sig på udstykningslovens ejendomsbegreb, hvorfor mindsteenheden der kan vurderes er et matrikelnummer, med undtagelse af ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund. Endvidere skal en driftsenhed (arealer der tilhører én ejer og drives sammen) vurderes som en ejendom. [Paludan et al., 1997, side 54]

Servitutter 6

I dette kapitel beskrives, hvad der forstås ved begrebet servitut. Derudover beskrives, hvilke typer af servitutter, der skelnes imellem, og hvordan anvendelsen af servitutter har ændret sig gennem tiden.

En servitut er en rettighed stiftet over en fast ejendom ved tinglysning. En servitut kan sikre en rettighed til at udøve en begrænset råden over ejendommen eller til at kræve en bestemt tilstand på ejendommen opretholdt [Illum, 1943, side 66]. Begrebet servitut stammer fra den klassiske romerret, hvor der skelnes mellem to typer rettigheder til fast ejendom; ejendomsret og begrænsede rettigheder. Med udgangspunkt i et udpræget ønske inden for romerretten om, at de mange forskelligartede begrænsede rettigheder fik en fællesbetegnelse, blev udtrykket “servitus” vedtaget som fællesbetegnelse [Evald, 1992, side 13]. Udtrykket betyder “underkastelse” [Den Danske Ordbog, u.å.], og henviser til den tilstand af ufrihed, som en fast ejendom er underlagt i henhold til en servitut tinglyst på denne [Evald, 1992, side 13].

Der skelnes mellem begreberne tjenende ejendom og herskende ejendom. Førstnævnte er den ejendom, som er stiftet rettighed over med pågældende servitut. Sidstnævnte er den ejendom, som pågældende rettighed tilhører [Illum, 1943, side 74]. En servitut vil altid berøre mindst én tjenende ejendom, men vil ikke altid tilhøre nogen herskende ejendom. Men der vil altid være mindst én påtaleberettiget, som er indehaver af den servitutstiftede rettighed.

Gennem tiden er der i Danmark sket en udvidelse af servitutters anvendelsesområde. Engang tjente servitutter hovedsageligt privatretlige interesser få ejendomme imellem, men efterhånden er servitutter i stigende grad også blevet stiftet offentligretligt, mere herom i afsnit 6.2 [Mortensen, 2007, side 120]. I 1800-tallet tjente servitutter hovedsageligt privatretlige formål. Mellem slutningen af 1800-tallet og midten af 1900-tallet blev stadig flere servitutter stiftet med offentligretlige formål og et planlægningsorienteret sigte, herunder de såkaldte villaservitutter, der blandt andet har til formål at begrænse industrivirksomhed omkring beboelsesområder. Siden midten af 1900-tallet er udviklingen i servitutters anvendelsesområde gået imod, at færre servitutter omkring vej- og færdselsret samt planmæssige forhold stiftes. En forklaring herpå er, at der ved en række lovændringer er sket en udvidelse af offentlige myndigheders mulighed for at varetage forhold i den fysiske

planlægning, eksempelvis lokalplaner, som tidligere skulle sikres ved tinglysning af en servitut [Evald, 1992, side 18-20]. Figur 6.1 nedenfor viser, at der gennem tiden er sket en udvidelse af servitutters anvendelsesområde.

Servitutdomme omhandlende	Tidsperioder				
	1840 – 1896	1897 – 1916	1917 – 1946	1947 – 1971	1972 – 1990
Vej- og færdsels-servitutter	170 57 %	33 36 %	59 36 %	22 16 %	5 16 %
Villaservitutter	0 0 %	26 31 %	52 31 %	23 14 %	2 14 %
Erhvervs-servitutter	0 0 %	4 5 %	9 5 %	9 8 %	4 8 %
Andet	130 43 %	27 28 %	45 28 %	66 62 %	42 62 %

Figur 6.1. Tabellen viser, hvor mange trykte servitutdomme, der omtrentligt findes for de forskellige perioder, samt hvor mange af dommene der omhandler visse servitutrettigheder. Tabellen er udarbejdet med informationer fra [Evald, 1992, side 18-20]

Det ses af figur 6.1, at andelen af trykte servitutdomme omkring privatretlige vej- og færdselsservitutter er blevet mindre gennem tiden, mens andelen af domme om offentligretlige villaservitutter og erhvervsservitutter er blevet større. Statistikken viser ikke nøjagtigt udviklingen i anvendelsen af servitutter. For det første er der tale om servitutdomme, og ikke servitutter. For det andet omhandler 76 af de 173 servitutdomme mellem 1947 og 1990 servitutstiftelsen, og ikke selve servitutens indhold [Evald, 1992, side 18-20]. Dette bør tages som forbehold ved betragtning af figur 6.1. Trods dette skitserer tabellen overordnede forandringer i servitutanvendelsen gennem tiden. De tre perioder af ca. 50 år, som tabellen er inddelt i, repræsenterer hver især de forskellige perioder (opdelt efter anvendelsen af servitutter) beskrevet tidligere i kapitlet. For hver af de tre perioder ses, hvor stor en procentdel de tre forskellige servituttyper, som det samlede antal trykte servitutdomme omhandler.

Eftersom at en mindre andel af servitutter i dag stiftes for at sikre privatretlige interesser, er andelen af servitutter med en herskende ejendom ligeledes blevet mindre. Af samme årsag har begreberne reel servitut og personlig servitut mistet relevans. Førstnævnte er en servitut, hvis påtaleberettigede er den til enhver tid værende ejer af den herskende ejendom. Sidstnævnte er en servitut, hvis påtaleberettigede er en eller flere (juridiske) personer [Mortensen, 2007, side 126].

6.1 Stiftelse og afløsning af servitutter

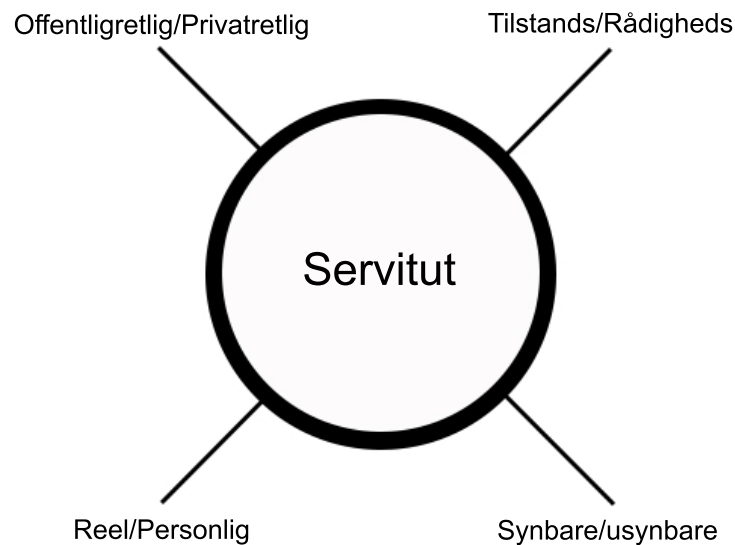
Tinglysning af servitutter reguleres efter TL. Ligeledes er det tinglysningslovens ejendomsbegreb bestemt fast ejendom, der er genstand for tinglysning af servitutter såvel som andre rettigheder, eksempelvis pantebreve. Ved tinglysning af en servitut skal eksisterende tinglyste rettigheder på ejendommen derfor respekteres, underordnet hvilke typer af rettigheder, der er tale om, se kapitel 4. Baggrunden herfor er tinglysningslovens § 38, også kaldet enhedsgrund-sætningen, der har til formål at sikre klarhed over alle væsentlige privatretlige interesser over den enkelte bestemte faste ejendom [Mortensen, 2007, side 44].

Ligesom servitutter kan brugsrettigheder tinglyses. Der er dog en væsentlig forskel mellem servitutter og brugsrettigheder, som består i detaljeringsgraden. En brugsrettighed over fast ejendom kan være stiftet ved en aftale der er så løst formuleret, at rettighedsindehaverens faktiske råden over ejendommen reelt udelukker ejeren fra at anvende denne. En servitutrettighed er derimod formuleret så detaljeret, at der for ejendomsejer, påtaleberettiget og tredje mand ikke bør være tvivl om omfanget. Mens servitutter ikke behøver være tidsbegrænset ifølge tinglysningsloven, kan brugsrettigheder ikke stiftes for mere end 30 år ad gangen. [Mortensen, 2007, side 49] Ønskes en brugsret stiftet over fast ejendom for en periode længere end 30 år, er erhvervelse af pågældende ejendom nødvendig.

Afløsning af servitutter kræver normalt påtaleberettigedes samtykke. Dette gælder dog ikke i visse tilfælde; eksempelvis hvis servituten er betinget af visse forhold, hvis den har mistet sin betydning for påtaleberettigede eller hvis den gennem hævdstid er blevet krænkert uden modreaktion fra påtaleberettigede. [Mortensen, 2007, side 134-135] Også ved tvangsauktion kan servitutter afløses. Dette sker ved konvertering af servituten til et pengebeløb, som overdrages til påtaleberettigede, såfremt foranstående panterettigheder i Tingbogens prioritetsrækkefølge kan dækkes af auktionsbuddet. Servituttens påtaleberettigede vil imidlertid have mistet sin servitutrettighed. [Mortensen, 2007, side 45]. Denne procedure kaldes alternativt opråb og behandles i afsnit 14.1.

6.2 Typer af servitutter

Servitutterne kan inddeles i forskellige kategorier efter deres retsvirkning. Denne inddeling har fire "grupper", med hver to typer i. *"Det bemærkes, at en servitut kan være omfattet af flere af de nedennævnte kategorier. Således kan f.eks. en offentligretlig servitut enten være en rådigheds- eller en tilstandsservitut. Ligeledes kan en privatretlig servitut samtidig være en personlig (eller reel) rådighedsservitut (eller tilstandsservitut)"* [Mortensen, 2007, side 123]. De nedennævnte kategorier fremtræder som "ben" rundt om cirklen på figur 6.2.



Figur 6.2. De fire “ben” der er i forhold til kategoriseringen af en servitut

I de følgende tekstafsnit beskrives, hvad der karakteriserer hver servituttype.

6.2.1 Tilstandsservitutter og rådighedsservitutter

En tilstandsservitut sikrer en rettighed til at kræve en bestemt tilstand opretholdt på den tjenende ejendom. Et eksempel er en servitut, i hvilken der er fastsat krav til ejendommens ejer om, at bevoksning holdes beskåret i en vis højde. En rådighedsservitut sikrer en råderet over tjenende ejendom, eksempelvis en rettighed til at udøve jagt på ejendommen [Mortensen, 2007, side 125]. Både tilstandsservitutter og rådighedsservitutter kan stiftes på almindelig vis ved for eksempel aftale, men kun rådighedsservitutter kan stiftes ved hævde [Mortensen, 2007, side 123]. En råderet erhvervet ved uberettiget råden gennem hævdstid kan således tinglyses som en rådighedsservitut, hvorved erhververen kan sikre, at råderetten ikke senere forsvinder som følge af eksempelvis ejerskifte over den tjenende ejendom.

6.2.2 Offentligretlige og privatretlige servitutter

Offentligretlige servitutter stiftes af myndighed med hjemmel i lov, mens privatretlige servitutter stiftes ved aftale mellem parterne. De fleste offentligretlige servitutter er tilstandsservitutter, fordi en lang række tilstandsservitutter kan stiftes af myndigheder med hjemmel i lov, eksempelvis fredninger med hjemmel i NBL. Der kan også gives eksempler på offentligretlige rådighedsservitutter stiftet med hjemmel i lov. Offentligretlige restriktioner er ofte fastsat direkte ved lov, hvorved restriktionens gyldighed ikke kræver offentligretlig servitut. [Mortensen, 2007, side 123-124] Tinglysning af offentligretlige servitutter har ofte

til formål at oplyse om den offentlige myndigheds rettighed. Tinglysning er således i visse tilfælde uden betydning for sikring af en myndighedsrettighed, der er pålagt en ejendom med lovhjemmel. [Tinglysningsretten, 2014] I modsætning til offentligretlige servitutter er tinglysning af privatretlige servitutter altid en forudsætning for sikring af den rettighed, som servitutten giver over den tjenende ejendom [Mortensen, 2007, side 123-124].

6.2.3 Reelle og personlige servitutter

Forskellen på en reel og en personlig servitut hænger sammen med, hvorvidt påtaleberettiget er ejer af den herskende ejendom eller ej. Den personlige knytter sig til en eller flere personer, uden hensyn til en herskende ejendom, hvor den reelle knytter sig til den herskede ejendom. [Mortensen, 2007, side 126]

6.2.4 Synbare og usynbare servitutter

Skelnen mellem synbare og usynbare servitutter er kun relevant ved hævds spørgsmål. Hævd over synbare servitutter kan vindes ved almindelig 20-årig hævd, mens hævd over usynbare servitutter kræver råden i alderstid. Hvorvidt en servitut er synbar eller ej, afhænger ikke af, om den omhandler noget synligt. Afgørende er, om den repræsenteres af en fysisk genstand, som tjener anvendelsen af den servitutstiftede rettighed, og som derved er med til at tydeliggøre råden imod rettigheden [Mortensen, 2007, side 126].

6.3 Stedfæstelse af servitutter

Tinglysning af blandt andet servitutter er foregået digitalt, siden det danske tinglysningssystem blev digitaliseret i september 2009 [Olsen, 2012, side 25]. Til grund for etablering af et digitalt tinglysningssystem i Danmark ligger vedtagelsen af *Lov om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love* fra d. 8 juni 2006 [PLF, 2013, side 1].

6.3.1 Vedtagelse af stedfæstelseskravet

Visse af lovændringerne vedtaget i 2006 omhandler tinglysning og stedfæstelse af servitutter. I tinglysningslovens § 10, stk. 5, blev der indsat krav om angivelse af servitutters geografiske udstrækning ved tinglysning af disse. Angivelse af geografisk udstrækning har samme betydning som begrebet stedfæstelse, som ofte benyttes omkring servitutter, herunder i nærværende projekt. Også i tinglysningslovens § 22, stk. 1, blev der indsat krav om stedfæstelse af servitutter. Paragraffen omhandler kravet om, at der forinden udførelse af matrikulære arbejder skal foreligge en attest fra retten omkring de servitutter, der er tinglyst på de berørte grundstykker. Efter lovændringen i 2006 skulle en sådan attest ikke blot indeholde information omkring, hvilke grundstykker der berøres af hvilke servitutter, men tilmed information omkring servitutternes geografiske udstrækning.

Forud for vedtagelsen af ovennævnte ændringslov blev emnet stedsfæstelse af servitutter drøftet adskillige gange, blandt andet i Justitsministeriets Tinglysningsudvalg. Fokusområdet for drøftelserne var de vanskeligheder, der er forbundet med dels at skulle fremfinde det enkelte servitutdokument i hele ejendommens akt og dels at tyde servituttens geografiske udstrækning af servitutdokumentet. Der blev således set potentialer i at kombinere digitaliseringen af servitutter med de nye registreringsmuligheder, som digitaliseringen muliggjorde, herunder stedsfæstelse af servitutter. [KMS, 2013, side 4]

Formålet med stedsfæstelse af servitutter er at dokumentere den geografiske udstrækning af den enkelte servitutstiftede rettighed. Samtidig er formålet at sikre, at de geografiske oplysninger om servitutter er opdateret samt sammenlignelige med andre geografiske ejendomsoplysninger [KMS, 2013, side 5]. I bestræbelserne på at opfylde disse formål blev der forinden vedtagelse af ændringsloven nedsat en arbejdsgruppe med deltagelse af domstolsstyrelsen, KMS, DdL og PLF, hvis opgave var at afklare de konkrete regler omkring stedsfæstelse af servitutter. Reglerne blev efterfølgende implementeret i ændringsloven, og kom til at ligge til grund for etableringen af den digitale database Stedsfæstelsesdatabasen, som er beskrevet nærmere i afsnit 6.3.3. [KMS, 2013, side 4]

6.3.2 Delvis ophævelse af stedsfæstelseskravet

Siden digitaliseringen af tinglysningssystemet er en betragtelig mængde geografiske oplysninger i form af GML-filer blevet produceret og registreret af de danske landinspektører, i forbindelse med stedsfæstelse af servitutter.

Den 24. januar 2017 blev der imidlertid vedtaget en ændringslov, der delvis ophæver lovkravene om stedsfæstelse fra 2006. Med vedtagelsen af *Lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysnings og forskellige andre love* er kravene i tinglysningslovens § 22 om stedsfæstelse af servitutter i forbindelse med matrikulære arbejder blevet ophævet, og dermed foretages i dag udelukkende stedsfæstelse af nye servitutter. Dette kan synes i strid med de oprindelige bestræbelser omkring tydeliggørelse af tinglyste rettigheder i forbindelse med digitaliseringen af tinglysningsystemet. Derudover kan det synes uhensigtsmæssigt i forhold til de aktuelle politiske bestræbelser på at udarbejde et ejendomsvurderingssystem, som i højere grad end tidligere gør det muligt at vurdere den enkelte faste ejendom så korrekt som muligt, blandt andet under hensyntagen til tinglyste servitutter. Der ligger dog velbegrundede overvejelser til grund for afskaffelsen af stedsfæstelseskravet, hvilket beskrives i afsnit 8.2

6.3.3 Stedsfæstelsesdatabasen, SFDB

Stedsfæstelsesdatabasen, SFDB, er betegnelsen for det digitale system, der som led i digitaliseringen af tinglysningsystemet og vedtagelsen af *Lov om ændring af lov om tinglysnings og forskellige andre love* blev etableret til håndtering af geografiske oplysninger omkring servitutter [KMS, 2013, side 7]. Omkring fire år efter etableringen i 2009 blev anvendelsen af SFDB indstillet som følge af driftsmæssige problemer. Dette ændrede dog

ikke ved de implementerede lovkrav fra 2006 omkring stedfæstelse af servitutter. Der er således stadig krav om stedfæstelse i forbindelse med tinglysning af servitutter, hvorfor tilvejebringelse af de geografiske oplysninger stadig er relevant.

Den geografiske udstrækning af servitutter tinglyst før 2009 måtte tydes på baggrund af servituttens tekst og rids. Servitutter tinglyst efter 2009 består foruden servituttekst og elektronisk rids af en GML-fil, beskrevet i appendiks B, som netop indeholder de geografiske oplysninger, som blev registreret og visualiseret i SFDB [KMS, 2013, side 12]. Visualiseringen af servitutter skete ved hjælp af et interaktivt kort på Kort & Matrikelstyrelsens hjemmeside, som var digitalt forbundet til SFDB. Kortet kunne frit benyttes, og gjorde det muligt for enhver bruger at undersøge den geografiske udstrækning af retstilstanden sikret ved den pågældende servitut. [KMS, 2013, side 27] SFDB og Kort & Matrikelstyrelsens interaktive kort understøttede således formålet med stedfæstelse af servitutter; at tydeliggøre retstilstanden på den enkelte ejendom.

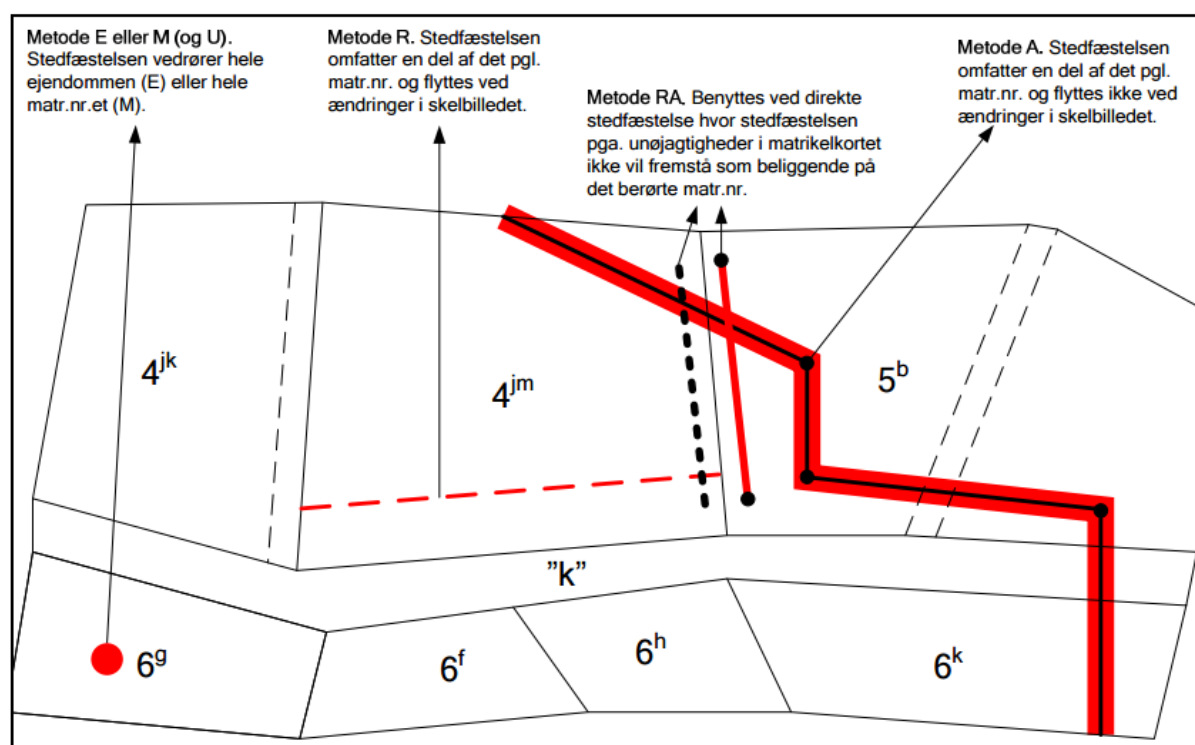
6.3.4 Stedfæstelsesmetoder

Oplysningerne om servitutters geografiske udstrækning, som GML-filerne indeholder, er baseret på matriklens ejendomsoplysninger. Baggrunden herfor er formålet med stedfæstelse af servitutter; at dokumentere servituttens retstilstand samt muliggøre sammenligning af denne med andre ejendomsoplysninger. Stedfæstelse sker således med matrikelkortet som referencegrundlag, og en servitut må derfor kun stedfæstes på de jordstykker, som den berører [KMS, 2013, side 5] En ulempe forbundet hermed er, at unøjagtigheder i matrikelkortet kan nødvendiggøre unøjagtig stedfæstelse. Hvis stedfæstelse på baggrund af nøjagtige måleoplysninger oplysninger medfører, at en servitut ikke visualiseres på de berørte jordstykker ifølge matrikelkortet, må de nøjagtige oplysninger ikke anvendes til stedfæstelsen. Stedfæstelsen og servituttens GML-fil er derfor ikke juridisk bindende i modsætning til servituttens tekst og eRids. [KMS, 2013, side 12]

Der kan anvendes forskellige metoder til stedfæstelse af servitutter. Direkte stedfæstelse anvendes til at angive en specifik geografisk udstrækning af pågældende servitut. Et eksempel er en underjordisk ledning stedfæstet som en aflang polygon. Som underkategori til direkte stedfæstelse er der absolut stedfæstelse, relativ stedfæstelse og absolut/relativ stedfæstelse. Indirekte stedfæstelse anvendes til at angive, at en servitut gælder for enten en hel ejendom eller visse jordstykker. Servitutter, hvis geografiske udstrækning ikke kan tydes, stedfæstes ikke. Figur 6.3 nedenfor er en oversigt over de forskellige stedfæstelsesmetoder. Af figur 6.4 nedenunder ses de forskellige stedfæstelsesmetoder illustreret.

Stedfæstelsesmetode		Geografiske oplysninger	Kommentar
Direkte	Absolut A	Systemkoordinater	Anvendes ikke, hvis servituttens placering iflg. skelbilledet er forkert pga. unøjagtigheder i matrikelkortet
	Relativ R	Matrikelkortet	Mindre nøjagtig end metoden A
	Relativ/absolut RA	Systemkoordinater og matrikelkortet	Anvendes i stedet for metoden A, hvis anvendelse af denne metode medfører uoverensstemmelser iflg. skelbilledet, læs ovenfor
Indirekte	Hele ejendommen E	Matrikelnummer	
	Bestemt(e) jordstykke(r) M	Matrikelnummer	
Uidentificeret, ikke stedfæstelse U		Ingen specifikke oplysninger	Selve tinglysningen på ejendommen er den mest specifikke oplysning om servituttens geografiske udstrækning

Figur 6.3.



Figur 6.4. Stedfæstelsesmetoder illustreret. Kilde: [Geodatastyrelsen, 2010, side 17]

Ejendomsvurdering 7

I dette kapitel beskrives, hvilken historisk baggrund samt hvilke principper, der ligger bag det danske ejendomsvurderingssystem. Derudover er der sidst i kapitlet lagt særlig vægt på, efter hvilke principper servitutters betydning for fast ejendom medregnes i de offentlige ejendomsvurderinger.

De offentlige ejendomsvurderinger danner baggrund for beskatning af landets faste ejendomme. Ejendomsbeskatningen har siden starten af 1100-tallet, hvor tiende-ordningen blev indført, været et betydeligt grundlag for skatteindtægterne til staten. Tiende-ordningen gik ud på, at en tidendedel af afgrøderne dyrket på en ejendom skulle betales til kirken og senere kongen. Med tiende-ordningen var ejere af fast ejendom således pålagt en afgift i forhold til jordens aktuelle værdi. [Paludan et al., 1997, side 11]

Ved *Lov om ejendomsskyld* fra 1903 begyndte man at fastsætte ejendomsskatterne ud fra, hvad den enkelte ejendom havde af værdi i handel og vandel, og dette vurderingsprincip er siden blevet videreført. [Paludan et al., 1997, side 12] Værdien i handel og vandel forstås som den pris, der må antages at kunne opnås ved salg på det frie marked til en fornuftig køber. Princippet bag ejendomsvurderingen er nærmere fastsat i vurderingslovens § 6. Det er denne vurdering, som danner grundlag for ejendomsbeskatningen i Danmark. [Paludan et al., 1997, side 51]

7.1 Principper ved ejendomsvurdering

Ejendomsvurderingssystemet består af to elementer; dels selve udførelsen af vurderingen gennem de offentlige ejendomsvurderinger, og dels lovgrundlaget bagved. De seneste offentlige ejendomsvurderinger blev udført i 2013, hvor dette ejendomsvurderingssystem blev suspenderet [Skat, u.å.]. Dermed bliver der ikke udført ejendomsvurderinger under udarbejdelsen af nærværende rapport, mens lovgrundlaget til ejendomsvurdering, som er fastsat i vurderingsloven fra 2013, stadig er gældende.

Som beskrevet i kapitel 5 er fast ejendom defineret forskelligt i forskellige love. Vurderingsloven anvender begrebet vurderingsejendom, som er genstanden for værdiansættelse af fast ejendom. Ejendomsvurderingen består af to forskellige elementer, ejendomsværdien og

grundværdien. Ejendomsværdien er værdien af både grunden og bygningerne, mens grundværdien er værdien af grunden i ubebygget tilstand. Forskellen mellem disse to elementer af ejendomsvurderingen kaldes forskelsværdien, og dette vil ofte på byejendomme svare til bygningsværdien. [Paludan et al., 1997, side 51] Ejendomsvurderingen bruges hovedsagligt til fastsættelse af tre skattetyper.

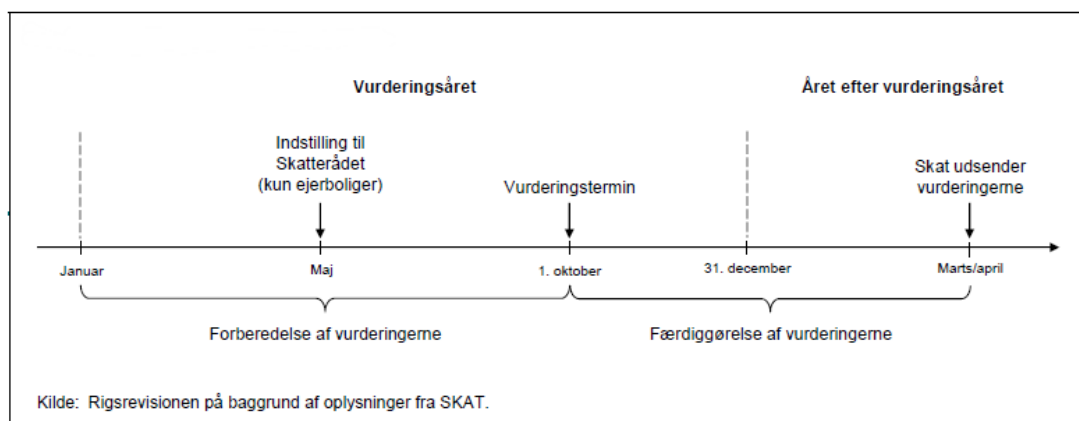
Ejendomsskat, også kaldet grundskyld, er en skat, der betales til kommunen. Beskatningen er fastsat til en bestemt promille af ejendommens fastsatte grundværdi. Denne skattesats, grundskyldspromillen, kan være forskellig fra kommune til kommune.

Dækningsafgift er en afgift, som kommunen kan pålægge offentlige ejendomme, private kontorer og forretningsejendomme, som er fritaget for ejendomsskat. Denne afgift skal bidrage til at dække de udgifter, som de bestemte ejendomme medfører kommunen.

Ejendomsværdiskat er skat til staten, og fastsættes på grundlag af ejendomsværdien, som en ejerbolig er ansat til. Dog er det ikke kun disse tre skattetyper, som de offentlige ejendomsvurderinger danner grundlag for. Forskellige offentlige myndigheder bruger vurderingen til at fastlægge en lang række andre skatter og afgifter, såsom tinglysningsafgift, arve- og boafgift, beskatning af fri bolig, beregning af kapitalafkast og prisfastsættelse af fast ejendom ved familiehandler. [Rigsrevisionen, 2013, side 1]

7.2 Vurderingsopgaven

Udførelsen af vurderingen er siden 2003 blevet udført af SKAT, da vurderingsopgaven i 2003 blev overdraget til Skatteministeriet, som overtog opgaven fra kommunerne og lokale vurderingsnævn. Overdragelsen af opgaven til SKAT skete for at sikre en større ensartethed i vurderingerne af ejendommene. Samtidig skete der en lovændring, som betød, vurderinger fra tidligere at skulle udføres årligt nu skulle udføres hvert andet år. Dette betyder, at ejerboliger, parcelhuse, rækkehuse, ejerlejligheder og sommerhuse vurderes i ulige år, mens alle andre ejendomme vurderes i lige år. [Rigsrevisionen, 2013, side 8-9] & [Skatteministeriet, 2014b] Figur 7.1 nedenfor viser ejendomsvurderingsprocessen.



Figur 7.1. Oversigt over vurderingsprocessen. [Rigsrevisionen, 2013, side 19]

Da Skatteministeriet overtog vurderingsopgaven, valgte man at uddelegere den til de dengang 30 told- og skatteregioner grundet et ønske omkring lokalkendskab i forbindelse med vurderingen. Efterfølgende er der sket en centralisering. Siden 2013 har vurderingsopgaven været fordelt ud på fem afdelinger placeret rundt om i landet. Desuden er der oprettet et Ejendomsvurderingskontor, med ansvar for at koordinere og vejlede afdelingerne. Ejendomsvurderingskontoret udfører ca. 80 % af arbejdet med vurdering af ejerboliger. Til gengæld har Ejendomsvurderingskontoret stort set intet arbejde med vurdering af alle andre ejendomme såsom erhvervsejendomme. [Rigsrevisionen, 2013, side 8-9]

SKAT's systemer til ejendomsvurderingen er bygget op omkring de historiske landsinddelinger, idet der findes 333 unikke vurderingsenheder, som hver især analyseres særskilt i forbindelse med ejendomsvurderingen. Inden SKAT overtog vurderingsopgaven, bestod vurderingen af i alt 224 vurderingskredse, hvor hver kreds havde et vurderingsråd, som var ansvarlig for ejendomsvurderingen inden for vurderingskredsen. Vurderingskredsene var desuden inddelt i 27 skyldkredse, hver bestående af et antal vurderingskredse. [Miljøstyrelsens, 2011] Det enkelte vurderingsråd skulle fastlægge forskellige vurderingsniveauer for hvert af vurderingskredsens såkaldte grundværdiområder. For hvert grundværdiområde blev besluttet en enhedspris, som indgik i vurderingen af den enkelte ejendom sammen med blandt andet grundens størrelse og planmæssige forhold. [Skatteministeriet, 2014a] I 2003 overtog SKAT vurderingsopgaven fra vurderingsrådene, og i den forbindelse blev konstateret en meget uensartet fastsættelse af landets grundværdier. Disse blev derfor fastsat på ny på baggrund af en række principper udarbejdet af SKAT. [Rigsrevisionen, 2013, side 26]

Siden har SKAT også inddelt landet i nye og flere grundværdiområder end de første 57.000, som landet blev inddelt i, i 1982 som forudsætning for mere præcise og tidssvarende ejendomsvurderinger [Skatteministeriet, 2014a] & [Ekspertudvalg om ejendomsvurdering, 2014, side 40].

De offentlige ejendomsvurderinger blev i december 2013 suspenderet. Dette betyder, at der er sker en videreførelse af 2011-vurderingen for ejerboliger og 2012-vurderingen for alle andre ejendomme. Hvis der efter de offentlige ejendomsvurderinger blev suspenderet er ændret eller opstået ejendomme som følge af eksempelvis udstykning, nybyggeri eller ændring af grundstørrelse m.v., bliver disse vurderet. Men denne vurdering sker på baggrund af prisniveauet fra enten 2011 eller 2012, alt efter hvilken type ejendom der er tale om. [Skatteministeriet, 2014b] & [Skatteministeriet, 2013]

Nyt ejendomsvurderingssystem

Suspenderingen af de offentlige ejendomsvurderinger, har medført udviklingen af et nyt vurderingssystem som skal skabe mere præcise ejendomsvurderinger end tidligere. De første nye vurderinger er planlagt til at komme i 2019, på grundlag af en maskinel vurdering ud fra mange flere data og oplysninger end de hidtidige ejendomsvurderinger. [Skatteministeriet, 2016]

“Et styrket datagrundlag vil betyde, at langt flere ejendomme vil kunne vurderes på baggrund af en statistisk beregningsmodel, der generelt er den mest træfsikre vurderingsmetode. Det er samtidig den mest omkostningseffektive metode til vurdering af ejerboliger. Det vil øge antallet af ejendomme, der kan vurderes automatisk, og dermed mindske antallet af manuelle vurderinger og fysiske besigtigelser, som alene skal gennemføres, når der er et særligt behov herfor.”
[Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, 2016, side 5]

Datakvaliteten er en afgørende faktor i forbindelse med at øge træfsikkerheden i den enkelte vurdering, og er dermed et fokuspunkt i forhold til udviklingen af et nyt vurderingssystem, som via bedre data kan levere en bedre ejendomsvurdering automatisk. Dataforbedring er relevant i forhold til flere af de dataregister der skal indgå, grundet den nuværende for lave kvalitet af visse data, herunder data fra BBR-registret og tinglysningen. [Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, 2016, side 2] & [Skatteministeriet, 2016]

7.3 Servitutter og rettigheder i ejendomsvurderingen

I ejendomsvurderingen er der forskellige elementer og principper der spiller ind. Blandt andet lægges den økonomisk gode anvendelse til grund for vurderingen. Det betyder, at hvis en ejendoms værdi eksempelvis kan øges ved via udbygningsmuligheder, skal denne økonomiske udnyttelse også medregnes ved ansættelse af ejendomsværdien. Dette bygger på antagelsen om, at den økonomiske udnyttelse har en indvirkning på en fornuftig køber og dermed prisen på ejendommen. [Paludan et al., 1997, side 51, 70-72]

Ved en ejendomsvurdering skal der også tages hensyn til rettigheder og byrder af offentligretlig karakter, jævnfør § 10 i vurderingsloven. Dette betyder samtidig, at rettigheder og forpligtelser af privatretlig karakter, medmindre der er tale om bygninger på fremmed grund, jævnfør § 11 ikke medtages i ansættelsen af ejendomsværdien.

Hvorvidt en rettighed er af offentligretlig eller privatretlig karakter, kan afgøres af om det er muligt at frigøre sig fra de, på ejendommen, pålagte byrder og rettigheder. Rettigheder af offentligretlig karakter medtages i ejendomsvurderingen, da de regulerer ejendommens udnyttelsesmuligheder og dermed påvirker handelsværdien, samtidig med at man som ejer ikke har mulighed for at frigøre sig fra dem. Omvendt ser man bort fra rettigheder og byrder af privatretlig karakter, da man som ejer kan frigøre sig fra disse ved ophævelse af rettigheden. Hvis sådanne rettigheder blev medtaget i ejendomsvurderingen, ville der være incitament for den enkelte ejer til at stifte rettigheder udelukkende med lavere ejendomsbeskatning for øje og for at derefter ophæve rettighederne før ejendomssalg. Derfor er hovedreglen ved ejendomsvurdering, at der ses bort fra privatretlige servitutter, med mindre de indtæger offentligretlig karakter. [Paludan et al., 1997, side 67] & [Skat, 2017]

Der findes tre forskellige forhold som kan være medvirkende til, at en privatretlig servitut får offentligretlig karakter. Disse tre forhold er (jævnfør [Paludan et al., 1997, side 57, 67 og 72]):

- Servitutten har offentlig myndighed som påtaleberettiget
- Servitutten har både en herskende og tjenende ejendom
- Servitutten har stort antal påtaleberettigede

7.3.1 Servitutten har offentlig myndighed som påtaleberettiget

Servitutter, hvor en offentlig myndighed er påtaleberettiget, har karakter af offentligretlig byrde og medtages dermed i ansættelsen af ejendomsværdien. Dog skal den offentlige myndighed, som er påtaleberettiget, agere som myndighed, og ikke som en privatretlig aftalepart. [Paludan et al., 1997, side 52, 67] Det ses i Vestre Landsrets afgørelse, TfS 1998, 371, hvor en tinglyst deklaration om tilbagekøbsret af en ejendom blev vurderet af privatretlig karakter, og dermed ikke skulle medtages i værdiansættelsen af ejendommen. Grunden til dette er, at deklarationen er pålagt som led i en overdragelsesaftale, hvor kommunen optrådte som sælger og dermed som privatretlig aftalepart. [Karnov, 1998]

7.3.2 Servitutten har både en herskende og tjenende ejendom

Når en servitut har både en herskende og en tjenende ejendom, skal servitutten ifølge vurderingsloven § 10, stk. 2, og § 13, stk. 3, sidestilles med rettigheder af offentligretlig karakter. Som det står i Vurderingsloven: *“§ 10, stk. 2 Fremdeles skal der tages hensyn til privatretlige servitutter, der er pålagt en ejendom til fordel for anden ejendom, såvel ved vurderingen af den herskende som af den tjenende ejendom.”*

Vurderingen af servituttens betydning for ejendomsværdien skal ske på både den tjenende og den herskende ejendom [Paludan et al., 1997, side 52, 67]. Betydningen for værdien vil som hovedregel være, at den herskende ejendoms værdi forøges med samme beløb, som den tjenende ejendoms værdi formindskes. Dog er dette ikke altid tilfældet, som ved Vestre Landsrets dom, TfS 1991, 195, hvor en privatretlig servitut om forbud mod udstykning og yderligere bebyggelse påvirkede værdien af den tjenende ejendom. I sagen har servitutten derimod ingen betydning for de herskende ejendommers værdi, fordi påtaleretten ikke er tilknyttet til ejendomme, men personligt knyttet til en bestemt ejerkreds. [Karnov, 1991]

7.3.3 Servitutten har stort antal påtaleberettigede

I de tilfælde, hvor en privatretlig servitut har et større antal påtaleberettigede, kan det være vanskeligt for ejeren af ejendommen at frigøre sig fra byrden ved fælles aftale med disse. Der gælder intet præcist antal påtaleberettigede som krav for, at servitutter får offentligretlig karakter. Dog skønnes det, at der skal være tale om et antal på seks påtaleberettigede eller derover, for at pågældende servitut medtages i ejendomsvurderingen. [Paludan et al., 1997, side 52, 67]

Aktuelle problemstillinger

8

Der er under projektgruppens systematiske gennemgang af tidsskrifter, opnået kendskab til nogle problemstillinger vedrørende servitutter, servitutstedfæstelse og ejendomsvurdering. Ingen af disse går mere end otte år tilbage, eftersom året 2009 er angivet som tidsramme ved søgning efter emnerelevant information på de anvendte tidsskrifter. Pågældende problemstillinger anses således for både emnerelevante og aktuelle. Visse af dem beskrives nærmere i dette kapitel som en redegørelse for, hvordan servitutter, deres geografiske datagrundlag og deres betydning for ejendomsvurdering har indgået i aktuelle samfundsmæssige sammenhænge.

8.1 Grøndalsvængesagen

Grøndalsvængesagen er et udmærket eksempel på, at servitutter kan have væsentlig betydning for værdien og vurdering af fast ejendom, og at dette emne samtidig er samfundsmæssigt aktuelt. Under projektgruppens systematiske gennemgang af tidsskrifter, er sagen blandt de hyppigst forekommende søgeresultater. Sagen er sigende for, hvad servitutter kan betyde for en ejendomsværdi og -vurdering, og beskrives i det følgende.

Grøndalsvænge er en andelsboligforening stiftet for omkring 100 år siden. Blandt de ejendomme, som andelsboligforeningen erhvervede sig efter stiftelsen, var en stor byggegrund, købt af Københavns Kommune. Eftersom kommunen ønskede at sikre indbyggerne billige boliger, blev der tinglyst en servitut på grunden omkring forbud mod fortjeneste ved ejendomssalg. Samtidig blev der tinglyst en tilbagekøbsklausul, der berettigede kommunen til at købe byggegrunden tilbage for den oprindelige salgspris. Siden Grøndalsvænge i 2004 købte sig fri af tilbagekøbsklausulen, har der i andelsforeningen hersket en forståelse af, at ejendomssalg til markedspris var mulig. Servitутten med forbud imod dette eksisterede dog stadig, og da kommunen i 2014 blev opmærksom på overtrædelse af servitутten gennem de foregående ti år, blev andelsboligforeningen påbudt at respektere servitутten. [Hougaard, 2014] Som følge af kommunens håndhævelse af servitутten faldt ejendommenes samlede værdi fra markedsværdien på omkring 508 mio. kr. til en værdi på omkring 115 mio. kr. [Sixhøj, 2014]. Mens visse grundejere har tjent store summer på ejendomssalg efter andelsforeningens frikøb af tilbagekøbsklausulen, har andre grundejere tilsvarende tabt penge på kommunens pludselige håndhævelse af servitутten. [Hougaard, 2014]

Andelsforeningen indbragte Københavns Kommunes håndhævelse af servitutten for Statsforvaltningen med henvisning til, at man ved frikøb af tilbagekøbsklausulen tilbage i 2004 ikke var blevet oplyst om servitutten. Sagen endte med, at Statsforvaltningen erklærede Københavns Kommunes håndhævelse af servitutten for ulovlig [Sixhøj, 2015]. Denne afgørelse forhindrede uoverskuelige økonomiske konsekvenser for Grøndalsvænge og andelsboligforeningens grundejere. Samtidig stemmer afgørelsen overens med det faktum, at kommunen og SKAT har opkrævet grundskyld og ejendomsskat af ejendommenes samlede markedsværdi på omkring 508 mio. kr. [Sixhøj, 2014]. Dette vurderings- og beskatningsmæssige perspektiv er markant repræsenteret i de dokumenter om sagen, der kan findes ved søgning i Folketingets dokumentindsamling. Blandt andet er der i flere af dokumenterne stillet spørgsmål ved, hvorvidt SKAT og Københavns Kommune burde have taget hensyn til servitutten ved ejendomsvurdering og ejendomsbeskatning.

Det er væsentligt at bemærke, at Grøndalsvængesagen ikke er repræsentativ for servitutters betydning for ejendomsvurdering generelt; blandt andet fordi den omhandlede servitut specifikt indeholdt bestemmelser om ejendomsværdi. Uanset dette er sagen et glimrende eksempel på, dels hvor stor betydning servitutter kan have for værdien af fast ejendom, og dels hvor væsentligt det er, at grundejere såvel som myndigheder har det fornødne kendskab til relevante servitutter.

8.2 Krav om stedefæstelse af servitutter

Kravet om stedefæstelse af servitutter, som trådte i kraft i 2006, se afsnit 6.3, er et emne, som på én gang er samfundsmæssigt aktuelt samt relevant i forhold til nærværende projektemne omkring servitutters betydning for værdien og vurderingen af fast ejendom. Kravet har været aktuelt, siden tinglysningssystemet blev digitaliseret i 2009, og det blev muligt at stedefæste servitutter. Indtil ikrafttrædelse af Lov nr. 80 af 24/01/2017¹ omfattede kravet stedefæstelse af dels nye servitutter ved servitutstiftelse og dels eksisterende servitutter i forbindelse med matrikulære sager. Stedefæstelse af eksisterende servitutter var forbundet med udfordringer [PLF, 2014b], hvorfor det blev afskaffet med ovennævnte lov, således at kun kravet om stedefæstelse af nye servitutter i dag er tilbage.

I takt med, at stadigt flere servitutter blev stedefæstet efter digitaliseringen af tinglysningssystemet i 2009, opstod der inden for blandt andet landinspektørbranchen stadigt større utilfredshed med sidstnævnte stedefæstelseskraav vedrørende eksisterende servitutter. Størstedelen af de praktiserende landinspektører, som er de hovedaktører ved stiftelse og stedefæstelse af servitutter, fandt stedefæstelseskraavets konsekvenser større end dets gevinster [PLF, 2013, side 1]. Konsekvenserne bestod i, at stedefæstelse af ældre servitutter ofte medførte et omfattende brug af tidsmæssige ressourcer [PLF, 2013, side 4]. Dette resulterede videre i en brug af økonomiske ressourcer for den enkelte kunde, som skulle betale landinspektøren for tidsforbruget forbundet med stedefæstelsen; hvad end kunden kendte til servitutten eller ej.

¹ Effektivisering af ejendomsregistrering og -forvaltning m.v.

Det tidsmæssige forbrug forbundet med stedsfæstelse af ældre servitutter skyldtes, at mange ældre servitutter er utydelige og vanskelige at tolke, og derfor også blev stedsfæstet upræcist. Samtidig er mange ældre servitutter uaktuelle og irrelevante, hvorfor stedsfæstelse af sådanne servitutter synes unødvendig. For nærmere indblik i ovenstående, se interview med Lennart Hansen, appendiks G.

Efter afskaffelsen af stedsfæstelseskravet vedrørende eksisterende servitutter er kun stedsfæstelseskravet vedrørende nye servitutter tilbage. Dette underbygger formålet med servitutstedsfæstelse, som ifølge landinspektørbranchen er geografiske data af høj kvalitet der kan tjene som retssikkerhed for servitutstens påtaleberettigede, som oplysningsgrundlag for interesserede borgere og som administrationsgrundlag for myndigheder og forvaltninger [PLF, 2014a]. Ét af flere fokuspunkter fra landinspektørbranchens side, der var blandt argumenterne for de nu realiserede lovændringer omkring stedsfæstelseskravet, er følgende:

“Integreret anvendelse af stedsfæstelsesdatabasen med eksisterende og kommende systemløsninger indeholdende geografiske data vil åbne nye muligheder for analyser og præsentationer - eksempelvis i forhold til ejendomsvurdering.” [PLF, 2013, side 3]

Dette fokuspunkt er ét af flere, som beskriver de samfundsmæssige gevinster ved privat og offentlig anvendelse af geografiske data af høj kvalitet, herunder i forbindelse med de offentlige ejendomsvurderinger. Den igangværende udvikling af et nyt ejendomsvurderingssystem, se kapitel 7, som skal benytte ejendomsdata i højere grad end tidligere, understreger potentialerne i anvendelse af servitutrelaterede data ved de offentlige ejendomsvurderinger.

8.3 Fokus på ejendomsvurdering

Næsten samtidig med førnævnte Lov nr. 80 af 24/01/2017, som afskaffede kravet om stedsfæstelse af servitutter ved matrikulære sager, er en anden lov med bestemmelser omkring servitutrelaterede data trådt i kraft; Lov nr. 60 af 16/01/2017. Med vedtagelse af loven er der tilføjet yderligere krav til servitutstiftelse i vurderingsloven. Kravet består i, at anmelderen af en ny servitut skal indberette oplysninger om servitutten, som kan have betydning for ejendomsvurderingen. [Karnov, 2017]

Udgangspunktet for kravets indførelse er en erkendelse af, at det ved ejendomsvurdering ikke kun er oplysninger om den pågældende faste ejendom, der er væsentlige for vurderingen, men ligeledes oplysninger om servitutter, der berører ejendommen. Før lovændringen skulle oplysninger om fast ejendom indberettes til told- og skatteforvaltningen i forbindelse med ejendomsoverdragelse. I forbindelse med det påbegyndte politiske arbejde med etablering af et nyt ejendomsvurderingssystem er der kommet fokus på en række mangler i den gældende vurderingslov og det eksisterende ejendomsvurderingssystem, herunder den manglende hensyntagen til servitutters betydning for værdien af fast ejendom. Med det nye krav i

vurderingsloven tilstræbes, at told- og skatteforvaltningens oplysninger om landets faste ejendomme løbende suppleres af oplysninger om servitutter på den enkelte ejendom, så ejendomsvurderingerne i sidste ende kan foretages mere nøjagtigt end i dag. [Lauritzen, 2016]

Delkonklusion på foranalyse 9

I nærværende projekts foranalyse er der redegjort for, hvad der forstås ved begreberne tinglysning, fast ejendom, servitut og ejendomsvurdering. Ved udarbejdelse af kapitlerne er der opnået en dybere forståelse for, hvilken historisk baggrund der ligger bag begreberne, hvilken betydning begreberne har i Danmark i dag og hvilken indbyrdes sammenhæng der er mellem begreberne. Derudover er det i foranalysen behandlet, hvordan servitutter og deres betydning for ejendomsvurdering har været omdrejningspunktet i en række sager inden for det seneste årti. Derved er der opnået et indblik i konkrete og forholdsvist aktuelle problemstillinger forbundet med servitutters betydning for ejendomsvurdering. Samlet set er der gennem foranalysen fundet svar på de spørgsmål, som er stillet i projektets initierende problemformulering, se kapitel 1, og som havde til formål at fremskynde initierende undersøgelser omkring projektemnet. I de følgende afsnit beskrives kort omdrejningspunktet for hvert af foranalysens kapitler.

Tinglysning er betegnelsen for den sikringsakt, som anvendes til sikring af rettigheder over blandt andet fast ejendom. Begrebet stammer fra 1100-tallet og nævnes første gang i *Jyske Lov*. Ifølge denne skulle en rettighed over fast ejendom “lyses” på “tinge”, deraf begrebet. I dag foregår tinglysning udelukkende digitalt.

Ved fast ejendom forstås overordnet set fysisk eksisterende ejendom, som udgør jordoverfladen eller undergrunden, eller betragtes som hørende til denne. Begrebet rækker dog vidt, da det efterhånden er blevet genstand for en bred fortolkning ifølge retspraksis, og da der findes forskellige definitioner af begrebet ifølge lovgivningen.

Begrebet servitut kommer af det romerske begreb “servitus” brugt om en rettighed over fast ejendom, som tilfalder en anden end ejeren. Begrebet er således opstået uafhængigt af det danske begreb tinglysning, omend begreberne i dag er nært tilknyttet, eftersom servitutter netop stiftes ved tinglysning. I det hele taget er der i Danmark sket en udvidelse i anvendelsen af servitutter. Flere forskellige typer af rettigheder sikres i dag ved servitutstiftelse, ikke mindst offentligtretlige rettigheder. Ligeledes er formkravene til servitutter blevet udvidet; herunder kravene til geografiske oplysninger, som er blevet ændret ad flere omgange.

Begrebet ejendomsvurdering dækker over det forhold, at landets faste ejendomme hver især værdiansættes, blandt andet som forudsætning for ejendomsbeskatning. Siden 1100-

tallet er der foregået vurdering og beskatning af landets faste ejendomme. I dag er ejendomsvurderingen langt mere omfattende end dengang, idet det ikke kun er jordens værdi, der indgår i ejendomsvurderingen, men eksempelvis også servitutter. Om en servitut indgår beror særligt på, om den har offentligretlig karakter, hvilket vurderes ud fra, hvorvidt den tjener en herskende ejendom, hvorvidt påtaleberettigede er en offentlig myndighed og hvor mange påtaleberettigede der er i forhold til servituten.

I kapitel 8 er der opnået kendskab til nutidige problemstillinger vedrørende servitutters betydning for værdien og vurderingen af fast ejendom. Med Lov nr. 80 af 24/01/2017¹ er det blandt andet tilstræbt at højne kvaliteten af geografiske oplysninger om servitutter. Hensigten bag Lov nr. 60 af 16/01/2017² er blandt andet at forbedre vurderingsmyndighedernes vurdering af servitutters betydning for ejendomsværdien, idet der er krav om indberetning af servitutoplysninger af potentiel relevans for ejendomsvurderingen. Kendskabet til disse problemstillinger har skabt interesse hos projektgruppen for at opnå dybere indblik i, hvordan servitutoplysninger kan tænkes anvendt i et nyt ejendomsvurderingssystem som det, der aktuelt er under udarbejdelse, og hvordan servitutters betydning for ejendomsvurderinger egentlig kan fastsættes. Dog ses bort fra bygninger på fremmed grund, da disse fremover ikke længere vil blive registreret som servitutter, men i matriklen i forbindelse med matriklens udvidelse. Denne indsnævring af projektgruppens fokusområde ligger til grund for formuleringen af projektets endelige problemformulering.

¹ Effektivisering af ejendomsregistrering og -forvaltning m.v.

² Bestemmelser om indsamling og registrering af data m.v.

Problemformulering 10

Foranalysen udgør en samlet besvarelse af den initierende problemformulering nederst i kapitel 1. Den initierende problemformulering er opstillet som forudsætning for udarbejdelse af en endelig problemformulering, der gør projektgruppen i stand til at undersøge projektemnet nærmere samt behandle dette problem- og løsningsorienteret. Ved udarbejdelsen af foranalysen og besvarelsen af den initierende problemformulering er der skabt et empirisk grundlag for formulering af følgende problemformulering:

Hvordan kan servitutters betydning for ejendomsværdien inddrages i de offentlige ejendomsvurderinger?

- ***Hvilke erfaringer fra Sverige kan benyttes?***
- ***Hvordan håndteres og værdiansættes servitutter i andre sammenhænge?***
- ***Hvordan kan der opstilles en model, som muliggør denne inddragelse i ejendomsvurderingerne?***

Ligesom at den initierede problemformulering er udgangspunktet for udarbejdelsen af projektets foranalyse, så er ovenstående problemformulering udgangspunktet for udarbejdelse af projektets hovedanalyse. I denne hovedanalyse behandles projektemnet om servitutters betydning i ejendomsværdien og de offentlige ejendomsvurderinger ikke blot på et redegørende niveau som i foranalysen, men også på et analyserende niveau. Emnet behandles problem- og løsningsorienteret, idet der foretages en række analyser til besvarelse af problemformuleringen. Formålet hermed er at gøre projektgruppen i stand til at vurdere, hvorvidt servitutter har betydning for værdien af fast ejendom, og på hvilken måde de kan inddrages i de offentlige ejendomsvurderinger. Dette vil i sidste ende være grundlaget for projektgruppens opstilling af modellen, som er et løsningsforslag til, hvordan servitutter kan vurderes og inddrages i ejendomsvurderingerne.

Del II

Servitutter i Sverige

11

I dette kapitel beskrives, hvordan servitutter og andre rettigheder over fast ejendom registreres og håndteres i det svenske ejendomsregister Fastighetsregistret. Først i kapitlet beskrives Fastighetsregistrets struktur samt de forskellige typer af rettigheder på et forholdsvist overordnet plan. Med udgangspunkt heri rettes fokus senere imod servitutter. Ved udarbejdelse af kapitlet er der således opnået en forståelse for håndteringen af servitutter i det svenske ejendomsregister, hvilket danner grundlag for en sammenligning af henholdsvis den danske og den svenske servitutregistrering i en komparativ analyse, kapitel 13. Dette kapitel beskriver således et case-studie, hvor Sveriges ejendomsregister er valgt som case på grund af projektgruppens kendskab til dets fordele hvad angår servitutregistrering og -håndtering.

I kapitlet er den svenske matrikelmyndighed skrevet som “*Lantmäteriet*”; også hvor kilderne benytter navnet “*Lantmäteriverket*”. Dette skyldes, at *Lantmäteriverket* og de lokale enheder “*lantmäterimyndigheterna*” i 2008 blev samlet til *Lantmäteriet* [Lantmäteriet, 2015, slide 16].

Visse svenske begreber er oversat for at skabe bedre grundlag for sammenligningen med Danmark (kapitel 13).

11.1 Fastighetsregistret

Fastighetsregistret er et digitalt register bestående af fem dele, se figur 11.1 [Strang, 2006, side 251].

I *den allmänna del* (oversat: den generelle del) findes diverse oplysninger om den enkelte faste ejendom, herunder oplysninger omkring ejendommens geografiske udstrækning. Visse af oplysningerne findes i form af tekst, og visse er angivet på det landsdækkende ejendomskort *Registerkartan*, se figur 11.2 [Strang, 2006, side 251]. *Inskrivningsdelen* (oversat: indskrivningsdelen) indeholder oplysninger om blandt andet skøder, pantebreve og servitutter tinglyst på ejendommen [Strang, 2006, side 253]. I de tre sidste dele registreres bygninger, adresser og skattedata, se figur 11.1. Oplysningerne i *Fastighetsregistrets* fem dele er registreret hos *Lantmäteriet* [Strang, 2006, side 251].

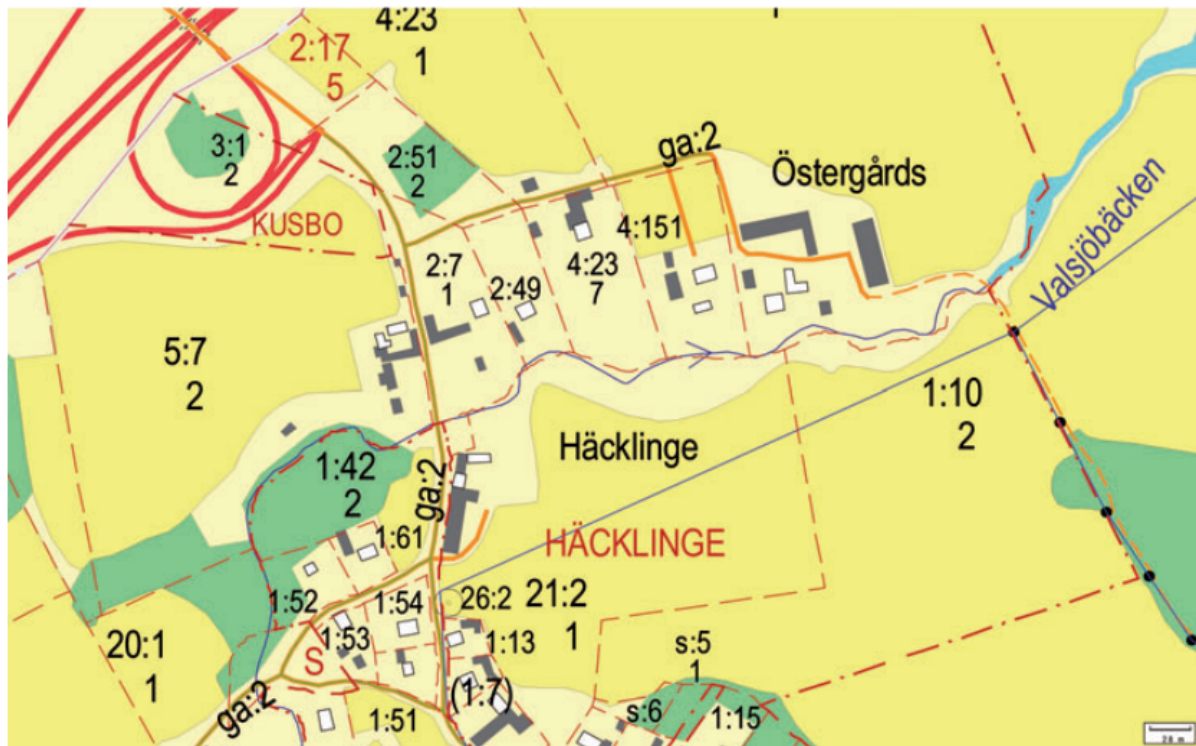
I alle *Fastighetsregistrets* fem dele registreres oplysninger med blandt andet det formål at oplyse omkring ejendomsforholdene [Strang, 2006, side 263], mens registrering i den



Figur 11.1. De fem dele af det svenske ejendomsregister, med deres svenske termer.

generelle del og i indskrivningsdelen ligeledes har til formål at sikre rettigheder over fast ejendom [Strang, 2006, side 303-304]. Blandt oplysningerne registreret i den generelle del er det ikke de umiddelbart synbare oplysninger, som har retsvirkning, men derimod oplysningerne i selve de registrerede dokumenter; dette er væsentligt, da uoverensstemmelser forekommer [Strang, 2006, side 303]. Anderledes forholder det sig for oplysningerne i indskrivningsdelen. Disse har ifølge loven betydelig retsvirkning som forudsætning for, at myndigheder såvel som borgere kan stole på samt agere på baggrund af disse, og skal derfor være retvisende. Det er ligeledes registrering i indskrivningsdelen, som giver mulighed for erstatning [Strang, 2006, side 304]. Som eksempel på rettigheder, der registreres i både den generelle del og i indskrivningsdelen, kan nævnes servitutter.

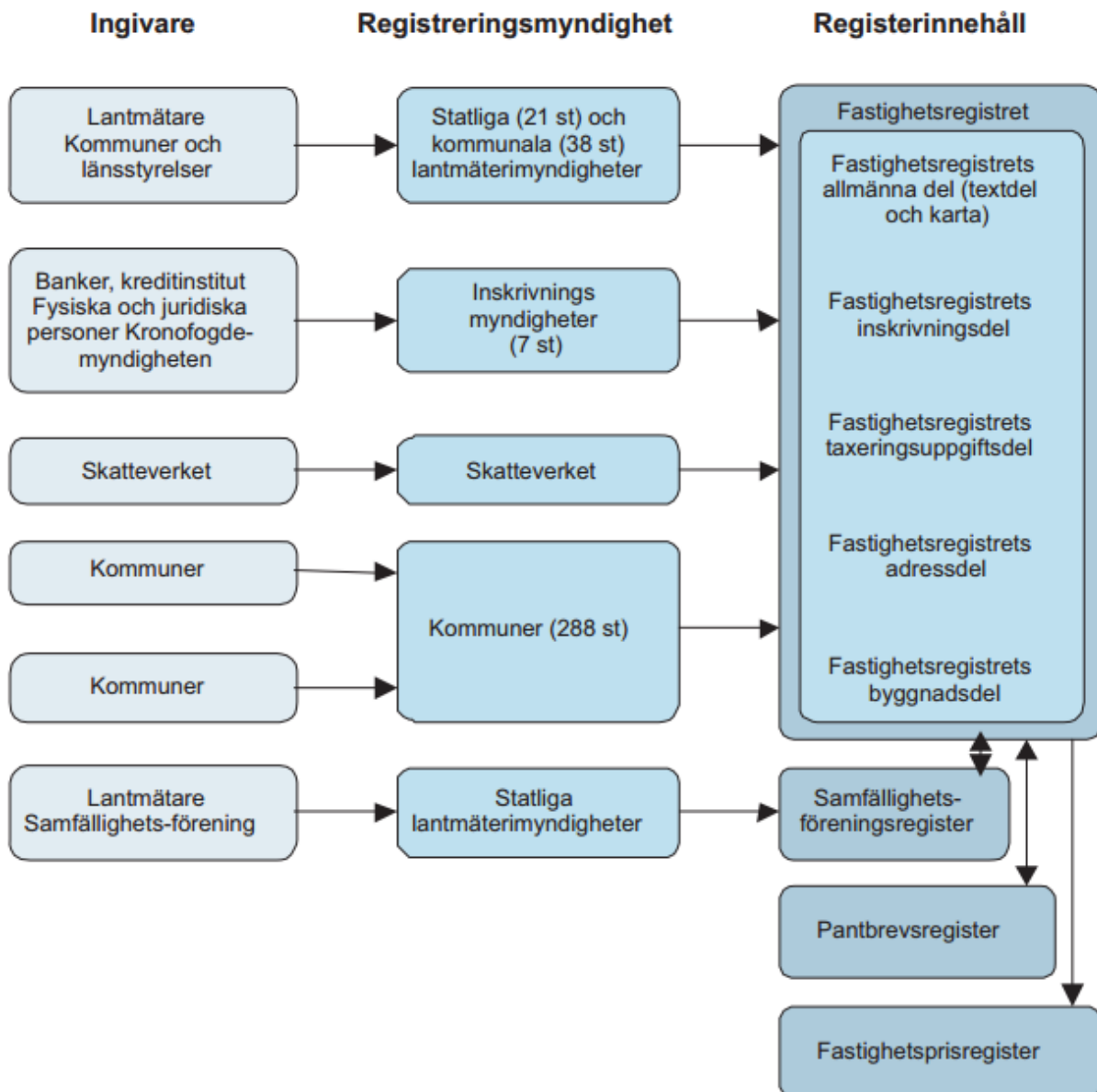
Selve de specifikke oplysninger, som nærmere beskriver de rettigheder, som servitutten sikrer, findes i ejendommens generelle del [Strang, 2006, side 261]. Rettigheder som følge af myndighedsbeslutninger registreres i den generelle del [Strang, 2006, side 257]. Andre rettigheder som eksempelvis private servitutter, som ikke er sikret på baggrund af myndighedsbeslutning, opnår kun retsvirkning ved registrering i indskrivningsdelen [Strang, 2006, side 304].



Figur 11.2. Registerkartan er digitalt, og kan vise en lang række ejendomsoplysninger [Lantmäteriet, u.å.h]. På udsnittet ses blandt andet ejendomsskel (tynde stiplede linjer) og en fællesrettighed tilhørende en række ejendomme, se afsnit 11.2.3 (tynd brunlig polygon angivet med "ga:2"). Kilde: [Strang, 2006, side 278]

Registrering i og drift af det svenske ejendomsregister foretages af *Lantmäteriet* [Strang, 2006, side 251]. Driften indebærer blandt andet kortlægning af Sverige, tinglysning af ejerforhold og registrering af matrikulære forandringer, på svensk betegnet *lantmåteriförrättningar*¹ [Lantmäteriet, u.å.l]. Overordnet dækker begrebet over de samme forandringer af fast ejendom, eksempelvis udstykning, som matrikulære forandringer dækker over. Samtidig dækker begrebet over andre ejendomsrelaterede forandringer som eksempelvis tinglysning af servitutter eller nedlægning af el-ledning [Lantmäteriet, u.å.a]. Foruden registrering af *lantmåteriförrättningar* forestår *Lantmäteriet* udførelsen af disse, eksempelvis ved opmåling forud for udstykning [Lantmäteriet, u.å.d]. *Lantmåteriets* opgaver varetages både på statsligt og kommunalt niveau, idet myndigheden består af 21 statslige *lantmåterimyndigheder* og 38 kommunale *lantmåterimyndigheder* [Strang, 2006, side 250]. Figur 11.3 nedenfor viser hovedstrukturen i det svenske ejendomsregister.

¹Nogenlunde tilsvarende matrikulære arbejder



Figur 11.3. Hovedstrukturen i det svenske ejendomsregister. Kilde: [Strang, 2006, side 250]

11.2 Rettighedstyper

Der findes i Sverige forskellige typer af rettigheder, som kan stiftes over fast ejendom af andre end ejeren af denne [Strang, 2006, side 256]. Blandt andet kan der stiftes nedennævnte typer af rettigheder [Strang, 2006, side 257-260]:

- *Nyttjanderätt* (oversat: brugsret)
- *Servitut*
- *Ledningsrätt* (oversat: ledningsret)
- *Vägrätt* (oversat: vejret)
- *Gemensamhetsanläggning* (oversat: ret til fællesfaciliteter)

Visse rettigheder er personlige, og tilfalder således en eller flere personer, og visse rettigheder er ikke personlige, men tilfalder den til enhver tid værende ejer af en bestemt ejendom. Denne ejendom omtales som *förmånsfastigheten*, mens ejendommen, som kan anvendes ifølge rettigheden, kaldes *belastad fastighet*. [Strang, 2006, side 257] Der er forskel på, hvor og hvordan de forskellige typer rettigheder registreres i *Fastighetsregistret*, og dermed hvilke retsvirkninger som eksempelvis beskyttelse imod tredjepart samt erstatningskrav, som følger med registreringen. De enkelte typer af rettigheder beskrives nærmere i de følgende afsnit. I det sidste af disse afsnit beskrives, hvorledes de enkelte typer rettigheder registreres.

11.2.1 Brugsret

En brugsret er en rettighed til at anvende en hel eller del af en fast ejendom. Det kan eksempelvis være retten til at drive jordbrug, bebo en bygning eller opføre bebyggelse - som derved bliver en selvstændig fast ejendom på anden mands grund. [Strang, 2006, side 259] En væsentlig forskel mellem brugsret og servitut er, at brugsret ikke kan stiftes med ubegrænset varighed [Julstad, 1998, side 38]. Dette hænger sammen med, at en brugsret kan give indehaveren en fuldstændig råderet over pågældende ejendom eller del heraf, og ligeså næsten fuldstændig afskære ejeren for at anvende ejendommen [Julstad, 1998, side 35-36]. Et eksempel på en sådan brugsret er jagt- og fiskeret, hvor både færdsel og hjemtagelse af fangst hører med [Strang, 2006, side 259]. En anden væsentlig forskel mellem brugsret og servitut er, at en brugsret tilfalder en eller flere juridisk(e) person(er), mens en servitut tilfalder den til enhver tid værende ejer af den faste ejendom, som servitutten er gældende i forhold til [Lantmäteriet, u.å.].

11.2.2 Servitut

I modsætning til en brugsret er en servitut ikke personlig, men tilfalder den til enhver tid værende ejer af en fast ejendom. [Lantmäteriet, u.å.n] Servitutter reguleres efter to forskellige love, *Jordabalken* og *Fastighetsbildningslagen* [Nilsson and Sjödin, 2003, side 13]. De grundlæggende krav til servitutter findes i *Jordabalken* [Julstad, 1998, side 35], mens *Fastighetsbildningslagen* regulerer myndighedsstiftede servitutter mere detaljeret [Nilsson and Sjödin, 2003, side 13]; læs nærmere om private og offentlige servitutter i afsnit 11.3. Ifølge *Jordabalken* skal servitutter fremme en "formålstjenlig arealanvendelse" af "længerevarende betydning" for den herskende ejendom, og servitutter stiftet med hjemmel i *Fastighetsbildningslagen* skal være af "væsentlig betydning" for den herskende ejendom; krav som medfører, at rettigheder uden nævneværdig betydning for den herskende ejendom ikke kan stiftes som servitut [Julstad, 1998, side 35].

Som eksempler på servitutter kan nævnes rettigheden til at anvende en bygning, hente vand fra en brønd eller kræve bevoksning skåret i en bestemt højde [Julstad, 1998, side 34]. Servitutter adskiller sig således fra brugsrettigheder ved at stifte rettigheder, som er mindre indgribende i ejendomsretten [Julstad, 1998, side 35-36], og som derfor heller ikke behøver have nogen tidsbegrænsning [Julstad, 1998, side 35]. Foruden råderet kan ejendomsret også

stiftes med en servitut. Her er tale om ejendomsret til ejendomstilbehør, og ikke til en fast ejendom i sig selv. Ejendomstilbehør er en fysisk genstand etableret til permanent brug på den faste ejendom, som genstanden befinder sig på. Eksempler på ejendomstilbehør er bygning, ledning og hegn. Ved servitutstiftelse kan eksisterende ejendomstilbehør overføres til en anden fast ejendom.

11.2.3 Ledningsret, vejret og ret til fællesfaciliteter

En ledningsret er en rettighed, som myndigheder og virksomheder har til at lægge almennyttige ledninger ned i jorden på privat fast ejendom [Lantmäteriet, u.å.i.]; eksempelvis stærkstrømsledninger, telefonledninger og kloakrør [Strang, 2006, side 258]. En ledningsret er tidsubegrænset [Lantmäteriet, u.å.i.], og stiftes normalt med en juridisk person som indehaver; dog kan en ledningsret også knyttes til en herskende ejendom [Strang, 2006, side 258].

En vejret er en rettighed, som de svenske myndigheder har til at kræve plads til en planlagt vej skabt på privat fast ejendom. Vejret stiftes ved udarbejdelse af en arbejdsplan af den statslige myndighed *Trafikverket* [Trafikverket, 2016], men registreres sjældent i *Fastighetsregistret*. Registrering af vejret i *Fastighetsregistret*, foretages kun som indtegnning på *Registerkartan*, ligesom det er tilfældet for alle eksisterende veje. Dette kan være i tilfælde, hvor vejretten medfører en væsentlig forringelse af arealanvendelsesmulighederne på den berørte ejendom. [Strang, 2006, side 260]

En ret til fællesfaciliteter er en rettighed til at benytte disse, tilhørende ejerne af en nogle bestemte ejendomme. Med rettigheden følger en forpligtelse for ejerne til at vedligeholde faciliteterne. Sådanne faciliteter kan eksempelvis være vejnettet mellem ejendommene, legepladser eller garager. [Strang, 2006, side 258] Ejendommene udgør tilsammen en grundejerforening, som er registreret i et særskilt register, mens rettigheden er registreret i hver ejendoms generelle del i *Fastighetsregistret*. [Strang, 2006, side 259]

11.2.4 Oversigt over rettighedstyper

Figur 11.4 nedenfor viser, hvor og hvordan forskellige typer rettigheder over fast ejendom registreres i det svenske ejendomsregister. I venstre kolonne ses de forskellige typer rettigheder, og i øverste bjælke ses de to af *Fastighetsregistrets* fem dele, hvor rettighederne registreres. Desuden ses skelnen mellem tjenende og herskende ejendom. "X" angiver, at pågældende rettighed registreres.

		Den almene del		Indskrivningsdelen	
		Tjenende ejendom	Herskende ejendom	Tjenende ejendom	Herskende ejendom
Offentlige rettigheder	Brugsret ¹	X			
	Servitut	X	X		
	Ledningsret ²	X	X		
	Vejret ³	X			
	Ret til fælles-faciliteter	X			
Private rettigheder	Brugsret ⁴			X	
	Servitut ⁵	X	X	X	

Figur 11.4. Registrering af forskellige typer rettigheder. Figuren er udarbejdet på baggrund af oplysninger fra [Strang, 2006]. Kommentarerne nedenfor omhandler særlige forhold for den enkelte type rettighed.

¹ Kan være angivet på *Registerkartan* i den generelle del, hvilket dog er sjældent forekommende.

² Der er ikke nødvendigvis en herskende ejendom.

³ Kan være angivet på *Registerkartan* i den generelle del - som det eneste sted i *Fastighedsregistret*. Dette er dog sjældent forekommende.

⁴ Registreres normalt ikke. Det kan dog være hensigtsmæssigt, hvis brugsretten ikke er beskyttet af uopsigelighedsbestemmelser, idet registrering i indskrivningsdelen beskytter brugsretten imod opsigelse.

⁵ Registreres normalt, selvom der ikke er krav herom. Registreringen i *Fastighedsregistrets* generelle del sker kun i tekstdelen, og ikke på *Registerkartan*

11.3 Servituttyper

Der skelnes mellem to overordnede typer af servitutter; *officialservitutter* (oversat: officialservitutter) og *avtalsservitutter* (oversat: aftaleservitutter). Officialservitutter stiftes ved en *lantmäteriförrättning*, se afsnit 11.1, efter begæring eller beslutning fra en myndighed. Aftaleservitutter udformes på baggrund af en aftale mellem ejerne af henholdsvis tjenende og herskende ejendom. Aftalen får retsvirkning ved registrering som aftaleservitut i *Fastighetsregistrets* indskrivningsdel på både herskende og tjenende ejendom. [Strang, 2006, side 258] Registrering af aftalen sikrer samtidig denne imod tredjemand [Strang, 2006, side 268].

Hverken for officialservitutter eller aftaleservitutter er der nogen grænse for, hvor mange tjenende og herskende ejendomme, der kan berøres [Nilsson and Sjödin, 2003, side 27]. Stiftelse af aftaleservitutter kræver dog aftale, hvilket ikke gælder for officialservitutter [Lantmäteriet, u.å.n], hvorfor det oftest er officialservitutter, der berører flere ejendomme.

Stiftelse af en officialservitut sker normalt på baggrund af en fælles beslutning mellem ejerne af de berørte ejendomme. Dog kan stiftelse også ske, selvom ikke alle ejere er enige i servitutstens indhold eller beslutningen i det hele taget. [Lantmäteriet, u.å.n] Derudover kan officialservitutter stiftes udelukkende på baggrund af en myndighedsbeslutning, uden at nogen af ejerne af de berørte ejendomme samtykker til servitutstiftelsen. Dette vil have karakter af ekspropriation og medføre erstatningskrav. [Julstad, 1998, side 34] Underordnet, hvor stor enighed der er dels grundejere imellem og dels mellem grundejere og myndigheder, så kan kun officialservitutter af "væsentlig betydning" for herskende ejendom stiftes, hvilket følger af *Fastighetsbildningslagen* [Julstad, 1998, side 35].

Aftaleservitutter reguleres efter *Jordabalken*, mens officialservitutter tilmed reguleres efter *Fastighetsbildningslagen* og kan stiftes med hjemmel i en række andre love [Julstad, 1998, side 34]. Det er i *Jordabalken*, at de grundlæggende formelle krav til både aftaleservitutter og officialservitutter findes [Julstad, 1998, side 35]. I tabel 11.1 nedenfor ses en række af de forskelle, der er mellem aftaleservitutter og officialservitutter.

Tabel 11.1. Forskelle mellem aftaleservitutter og officialservitutter

Aftaleservitutter	Officialservitutter
Reguleres efter <i>Jordabalken</i> [Julstad, 1998, side 34]	Reguleres efter <i>Jordabalken</i> og <i>Fastighetsbildningslagen</i> [Julstad, 1998, side 34]
Omhandler private aftaler [Lantmäteriet, u.å.n]	Omhandler myndighedsbeslutninger ^a [Lantmäteriet, u.å.n] eller overførsel af ejendomstilbehør ^b [Lantmäteriet, u.å.k]
Stiftes ved skriftlig aftale, sikres ved registrering i <i>indskrivningsdelen</i> [Strang, 2006, side 258]	Stiftes ved <i>lantmäteriförrättning</i> [Lantmäteriet, u.å.n]
Hvis der foretages tinglysning, sker dette både i <i>Fastighetsregistrets</i> generelle del og indskrivningsdel; dog kun i form af tekst [Strang, 2006, side 274]	Registreres i <i>Fastighetsregistrets</i> generelle del; i tekst og på kort [Strang, 2006, side 261]
Behøver ikke være tidsbegrænset [Julstad, 1998, side 36]	Må ikke være tidsbegrænset ^c [Julstad, 1998, side 36]

^aMyndighedsbeslutninger kan være truffet af myndigheden selv eller på begæring af eksempelvis en forsamling ejere af fast ejendom [Lantmäteriet, u.å.n], [Julstad, 1998, side 34]

^bBegrebet ejendomstilbehør er beskrevet nærmere i afsnit 11.2.2.

^cSelvom officialservitutter ikke må være tidsbegrænset indtil et bestemt tidspunkt, må de gerne være tidsbegrænset indtil en bestemt hændelse. Eksempelvis kan en rettighed til at hente vand gælde, indtil den offentlige vandforsyning fungerer i en grad, der unødvendiggør rettigheden. [Julstad, 1998, side 36]

11.4 Fornyelse af rettigheder

I følge Lennart Hansen (appendiks G), er der i Sverige, siden 1960'erne, flere gange blevet foretaget en kollektiv fornyelse af rettigheder over fast ejendom. Fornyelserne af rettighederne er sket ved, at der ved lov er blevet vedtaget en skæringsdato, inden hvilken man som rettighedsindehaver har skullet anmode om fornyelse af rettigheden, hvis man ikke ønskede at miste den. [Sveriges Riksdag, u.å.] & [Lantmäteriet, u.å.f]

Den seneste lov om fornyelse af rettigheder er *Förnyelselagen*, som trådte i kraft den 1. juli 2013. Ifølge denne vil alle rettigheder, som omfattes af de følgende forhold, blive slettet fra *Fastighetsregistret* i begyndelsen af 2019: [Lantmäteriet, u.å.f]

- Rettigheden er en aftaleservitut, brugsret eller *avkomsträtt*²
- Rettigheden er stiftet før den 1. juli 1968
- Der er ikke anmodet *Lantmäteriet* om fornyelse af rettigheden

Formålet med kravet om fornyelse af rettighederne er at rydde *Fastighetsregistret* for uaktuelle, ukorrekte og misvisende registreringer. Selvom en opdatering af *Fastighetsregistret* er ressourcekrævende, vurderes indsatsen i sidste ende at kunne medføre både tidsmæssige og økonomiske besparelser for alle parter, herunder købere af fast ejendom og myndighederne indblandet i ejendomshandel. [Lantmäteriet, 2016b]

De første ca. tre et halvt år efter *Förnyelselagens* ikrafttræden er blot 2 % af de omfattede aftaleservitutter anmodet om at blive fornyet. Dette ses blandt andet som et udtryk for, at mange lodsejere ikke har kendskab til eller interesse i overtagede tinglyste rettigheder. Hos *Lantmäteriet* anslås, at ca. en halv million brugsrettigheder og aftaleservitutter i 2019 vil kunne slettes fra *Fastighetsregistret* som følge af manglende fornyelsesanmodning. At en rettighed slettes fra *Fastighetsregistret* betyder ikke, at rettigheden ikke længere er gyldig for de nuværende ejere af de berørte ejendomme, eftersom selve aftalen om pågældende rettighed stadig vil være gyldig. Rettigheden vil dog ikke gælde for nye ejere eller tages højde for af myndigheder, eftersom den ikke vil være synlig for eller beskyttet imod tredjepart. [Lantmäteriet, 2016b]

² *Avkomsträtt* er en rettighed til at modtage naturalier og produkter fra en ejendom. Rettigheden tilhører ejeren af herskende ejendom, som har rettigheden over tjenende ejendom. Rettighedstypen er fra ældre tid, og registreres ikke længere i *Fastighetsregistret*. [Nationalencyklopedin, 2017]

11.5 Rettigheders betydning ved ejendomsvurdering

Visse rettigheder over fast ejendom har betydning for ejendommens værdi, og medregnes derfor ved den offentlige ejendomsvurdering og ejendomsbeskatning. Disse rettigheder har det tilfælles, at de er registreret i *Fastighedsregistret* på en måde der umuliggør, at ejer af den berørte ejendom kan aflyse pågældende rettighed. Eksempelvis medfører registreringen af private aftaler i *Fastighedsregistrets* indskrivningsdel, at aftalen er sikret som servitut imod tredjemand [Strang, 2006, side 274].

Ved den offentlige ejendomsvurdering tages alle offentligretlige restriktioner i betragtning, eksempelvis vedrørende anvendelsen af ejendommens arealer. Af privatretlige restriktioner er det udelukkende dem, som er sikret gennem servitut eller en såkaldt *tomträtt*³, som tages i betragtning ved ejendomsvurderingen. Offentligretlige og privatretlige restriktioner kan have negativ betydning for ejendomsværdien og medtages ved den offentlige ejendomsvurdering af den tjenende ejendom. [Skatteverket, 2017b]

Rettigheder som eksempelvis servitutter og ledningsrettigheder kan have positiv betydning for værdien af fast ejendom. Det samme gælder for fysiske genstande, som ifølge en servitut tilhører en anden ejendom end den, hvorpå genstanden befinder sig, se afsnit 11.2.2, sådanne genstande kaldes servitutbygninger og servitutanlæg, og udgør selvstændige vurderingsenheder, som medregnes i den herskende ejendoms værdi.

De offentlige vurderinger af Sveriges faste ejendomme, herunder som grundlag for ejendomsbeskatning, foretages af vurderingsmyndigheden *Skatteverket* [Strang, 2006, side 252]. Også *Lantmäteriet* foretager ejendomsvurderinger, dog kun på bestilling. Disse omfatter to typer ejendomsvurderinger; dels vurdering af hele skovbrugsejendomme og dels vurdering af enkelte skov- og jordbrugsarealer. [Lantmäteriet, u.å.p] Vurderingerne kan anvendes i forbindelse med eksempelvis salg af skovejendomme eller ledningsetablering på dyrkningsarealer og erstatning herfor [Lantmäteriet, u.å.p] & [Lantmäteriet, u.å.g]. Vurderingerne har dog intet med de offentlige ejendomsvurdering at gøre, men anvendes hovedsageligt til prisansættelse og erstatningsfastsættelse.

Ved de offentlige ejendomsvurderinger medregnes dels servitutters positive betydning for herskende ejendom og negative betydning for tjenende ejendom, og dels ledningsrettigheders positive betydning for en eventuelt herskende ejendom [Skatteverket, 2017a]. Det fremgår til gengæld ikke af *Skatteverkets* vejledninger, at ledningsrettigheders negative betydning for tjenende ejendom tages i betragtning ved de offentlige ejendomsvurderinger. Ledningsrettigheders negative betydning for tjenende ejendom tages derimod i betragtning ved erstatningsfastsættelse, herunder som enkeltvis og årlige erstatningsbeløb [Lantmäteriet, 2016a, side 332]. Til grund for erstatningsfastsættelsen ligger blandt andet *Lantmäteriets* førnævnte procedurer for vurdering af skov- og jordbrugsejendomme [Lantmäteriet, u.å.p].

³ *Tomträtt* er en speciel brugsret, som giver lov til at anvende ejendommen i lige så høj grad, som hvis brugsrettens indehaver havde ejet ejendommen. [Strang, 2006, side 259]

Rettighedstyper 12

I dette kapitel beskrives visse af de typer rettigheder over fast ejendom, der kan stiftes i Danmark. Således er rettighedstypen servitut sat i kontekst med andre rettighedstyper. I kapitlet beskrives tilmed forskellen mellem servituttyper, se afsnit 6.2 og servitutkategorier. Endelig beskrives nogle projektrelevante erfaringer, som projektgruppen har opnået ved forsøg på digital tinglysning af en servitut.

Den grundlæggende rettighed er ejendomsretten, som giver ejendommens ejer ret til at råde over ejendommen i overensstemmelse med lovgivningen. Ifølge Grundlovens § 73 er ejendomsretten ukrænkelig, hvorved ejeren ikke kan tilpligtes at afstå ejendommen uden erstatning. Ejendomsretten udelukker dog ikke, at andre end ejendommens ejer kan erhverve sig rettigheder over ejendommen.

Servitutter er et eksempel på rettigheder, der kan erhverves over fast ejendom. Ved tinglysning af servitut på pågældende ejendom sikres den rettighed, som er beskrevet i servitутten. Andre former for rettigheder kræver ikke tinglysning for at være gyldige. Der er eksempler på rettigheder, der tidligere skulle sikres ved tinglysning, men som i dag er sikret gennem anden lovgivning. Den hovedregel, der kan udledes her, må være, at rettigheder ikke tinglyses, hvis de er sikret gennem denne lovgivning. Der findes således rettigheder med servitut-karakter.

Lokalplaner er et eksempel herpå. De er sikret gennem planloven, men har tidligere været tinglyst på de enkelte ejendomme, hvorfor der tidligere var tale om servitutter. Deres beføjelse over anden mands ejendom gør dog, at de i høj grad skal betragtes som rettigheder af servitut-karakter.

Vejrettigheder er et andet eksempel. Man kan godt tinglyse en færdselsret over anden mands ejendom med denne ejers accept. En sådan færdselsret kan sammenlignes med private veje optaget på matrikelkortet, som ikke behøver at være sikret ved tinglysning af servitut, da deres optagelse på matrikelkortet virker som sikringsakten ifølge vejrettighedsloven.

Et tredje eksempel er beskyttede naturtyper, som ifølge den første naturfredningslov fra 1917 skulle sikres ved tinglysning af fredningsbestemmelser på den enkelte ejendom, men som i dag er beskyttet ifølge naturbeskyttelsesloven. Beskyttelsen af pågældende naturtyper har i dag karakter af generel erstatningsfri regulering, omend den oprindeligt havde servitut-karakter.

Beskyttelsen kan anses som en rettighed, som offentlige institutioner som eksempelvis kommuner har til at forbyde visse aktiviteter på de pågældende arealer.

I den følgende del af dette kapitel beskrives, hvilke typer rettigheder der i dag sikres med servitutter, og hvorledes servitutter er kategoriseret i Tingbogen.

12.1 Baggrunden for kategorisering af servitutter

Dette afsnit er skrevet med udgangspunkt i projektgruppens interview med Bent Hulegaard Jensen foretaget den 28-03-2017, se appendiks H. Herudover tager afsnittet udgangspunkt i en undersøgelse af processen ved digital tinglysning af servitutter; foretaget af projektgruppen og med fokus på tinglysningssystemets kategorisering af servitutter. Der er forskel mellem begreberne servituttyper og servitutkategorier. En servituts type afhænger af en række egenskaber, som servituten har. Eksempelvis er en servitut enten offentligretlig eller privatretlig alt efter, hvem servituttens påtaleberettigede er, se afsnit 6.2. En servituts kategori afhænger af, hvilke konkrete forhold servituten regulerer, eksempelvis færdselsret.

Man har i Danmark kategoriseret servitutter forskelligt gennem tiden. Indtil 1992 blev servitutter tinglyst ved, at fysisk eksisterende servitutdokumenter blev indsat i en analog tingbog. Det enkelte servitutdokument blev indsat i ejendommens akt i Tingbogen, men blev ikke tildelt nogen kategori. I 1992 påbegyndtes en indskanning af alle Tingbogens akter tilhørende landets faste ejendomme; Tingbogen blev digitaliseret. I den forbindelse blev servitutter tildelt en kategori efter, hvad pågældende servitut omhandlede. Kategoriseringen viste sig ikke at være hensigtsmæssig, særligt af to årsager. For det første var der ikke klare retningslinjer for kategoriseringen. Denne afhang af, hvordan den enkelte medarbejder hos Tinglysningsretten, som indskannede den pågældende servitut, forstod denne. For det andet blev mange servitutter, som omhandlede forskellige forhold og derfor repræsenterede forskellige kategorier, kun tildelt én kategori. På baggrund af udfordringerne forbundet med kategoriseringen af servitutter, blev der i forbindelse med etableringen af det digitale tinglysningssystem i 2009 indført en ny servitutkategorisering.

Servitutkategoriseringen fra 2009 er en videreudvikling og simplificering fra den tidligere kategorisering. Kategoriseringen er udarbejdet med udgangspunkt i den stigende anvendelse af geografiske data og visualisering på digitale kort, se afsnit 6.3, blandt andet inden for fysisk planlægning og ejendomshandel. Med udgangspunkt i kategorierne fra før 2009 blev der indført en række overkategorier, som hver især var delt op i underkategorier. Formålet hermed var, at overkategorierne hver især skulle vises med en unik farve på digitale kort, mens underkategorierne skulle give et mere præcist indtryk af servituttens indhold.

Selvom visualisering af servitutter på digitale kort ophørte i 2013 på grund af driftsmæssige udfordringer, se afsnit 6.3.3, bliver kategoriseringen af servitutter fra 2009 fortsat anvendt. Kategoriseringen har dog gennemgået beskedne forandringer.

12.2 Kategorisering af servitutter

Projektgruppen har foretaget en dummy-tinglysning for at opnå et nøjagtigt kendskab til den nuværende kategorisering, se appendiks C. Denne kunne i sagens natur ikke føres hele vejen igennem de 15 trin, der er ved digital tinglysning af en servitut. Dummy-tinglysningen er foretaget så dybdegående, som det digitale tinglysningssystem tillod, før der var brug for oplysninger, som projektgruppen ikke havde til rådighed. Ejendommen, der er lagt til grund, er Smedegyden 1, 5792 Årslev, som er tilhørende det ene gruppemedlems far.

Tabel 12.1 viser de forskellige kategorier, som en servitut kan tildeles ved tinglysningsprocessens trin 3 af 15.

Tabel 12.1. Kategorier for servitutter i Tingbogen. Overkategorierne er markeret med fed og deres underkategorier oplistet nedenunder.

Areal anvendelse	Bebyggelse
Anvendelsesforhold	Bebyggelsesforhold
Fredning	Brandmur
Grundejerforening	Byggelinie
Hegn	Vilkår
Højdebegrænsning	Andet
Kondemnering	
Sanering	
Tilslutningspligt	
Udstykning	
Andet	
Brugs- og lejeforhold	Færdsel
Bygning	Adgangsforhold
Jagttrettigheder	Parkering
Andet brugsforhold	Vej
	Vejrettigheder
	Andet
Køb/salg	Tekniske anlæg
Forkøbsret/tilbagekøbsret	Afløb: *
Salgsforhold	El: *
Tilbagekøbspligt	Gas: *
Andet	Telefon-/kommunikation: *
	Vand: *
	Varme: *
	Andet
Andet	
Ikke kategoriseret	
Kredittorbesjttelse efter retsplejeloven § 513	
Vandløb	
Andet	

* = ledninger og tekniske anlæg

12.3 Vurdering af servitutter

Ved tinglysning af servitutter skal der efter stillingtagen til servituttens kategori(er) tages stilling til servituttens betydning for ejendommens værdi, jævnfør VL § 47 A:

“Senest samtidigt med, at er dokument om overdragelse af fast ejendom indleveres til tinglysning, skal erhververen give oplysning om overdragelse og vilkårene for denne i en særli digital salgindberetning. Ved anmeldelse af

servitutter til tinglysning skal anmelderen senest på anmeldelsestidspunktet digitalt indberette oplysninger om servituttens indhold, som kan have betydning for ejendomsvurderingen.

Stk. 2. Skatteministeren fastsætter efter forhandlinger med justitsministeren regler om, hvilke oplysninger indberetningerne efter stk. 1 skal indeholde, og til hvilke myndigheder disse oplysninger skal videregives.”

Ved tinglysningsprocessens trin 4 af 15 kan det ved afkrydsning i et felt angives, at servituten har betydning for ejendomsværdien. I tilknytning til feltet er en beskrivelse af, hvilke rettigheder sikret med servitut der kan have betydning for ejendomsværdien. Beskrivelsen er som følger:

Servituten har betydning for ejendommens værdi

Markeres, hvis servituten har betydning for ejendommens markedsværdi. Dette kan være tilfældet, hvis servituten ændrer på, i hvilket omfang eller hvordan ejendommen må udnyttes og anvendes. Fx hvis servituten giver ret til eller begrænser en bestemt bebyggelse på grunden, eller hvis den begrænser ejerens mulighed for fuldt ud at disponere over og ændre på ejendommen. Servitutter, som ejeren selv vil kunne aflyse igen, skal ikke anses som en værdipåvirkende servitut i denne sammenhæng. Vedtægtsbestemmelser i lokale eller landsdækkende grundejerforeninger, ejerlejlighedsforeninger, haveforeninger eller andre private sammenslutninger, der fastsætter restriktioner, skal heller ikke anses som værdipåvirkende. Privatretlige servitutter, der er til fordel for en ejendom og til ulempe for en anden, vil derimod skulle anses for værdipåvirkende for begge ejendomme. Fx, hvis ejeren af ejendom A har en tinglyst ret til at færdes på ejendom B. I så fald er servituten værdipåvirkende i positiv retning for den "herskende"ejendom A og i negativ retning for den "tjenende"ejendom B.

Muligheden for i et felt at afkrydse, om en servitut har betydning for ejendommens værdi, er et resultat af ændringen af vurderingsloven med vedtagelse af Lov nr. 60 af 16/01/2017¹, se afsnit 8.3. Med lovændringen blev der indført krav om indberetning af servitutuplysninger til brug for ejendomsvurderingen, når servitutter tinglyses. Hos Skatteministeriet er holdningen generelt set, at servitutanmelders stillingtagen til, om en servitut har værdipåvirkende betydning eller ej, er tilstrækkeligt vurderingsgrundlag ved de offentlige ejendomsvurderinger, se appendiks H.

Som det dog er beskrevet tidligere i dette projekt, har servitutter oftest betydning for ejendomsværdien, hvilket også kan udledes af ovenstående beskrivelse.

Derfor finder projektgruppen det yderst relevant at arbejde med konceptudvikling af en funktion i tinglysningssystemet, der muliggør en mere nøjagtig stillingtagen til en servituts konkrete betydning. Dette behandles nærmere i afsnit 15.2.

¹Bestemmelser om indsamling og registrering af data m.v.

Sammenligning 13

Kapitlet har til formål at sammenligne Sverige og Danmark i forhold til tinglysning og sikring af rettigheder. Sammenligningen foretages på baggrund af de to foregående kapitler, hvor rettighedstyper i henholdsvis Sverige og Danmark er undersøgt. Herudover inddrages viden om servitutter fra projektets foranalyse i sammenligningen. Formålet med kapitlet er at finde ligheder og forskelle mellem Danmark og Sverige, hvad angår registrering og håndtering af servitutter. Dette skal være medvirkende til at muliggøre opstilling af en principmodel for vurdering af servitutters betydning for ejendomsværdien senere i nærværende projekt.

13.1 Ejendomsregistrering

Tabel 13.1. Registre med ejendomsrelaterede oplysninger

Svenske registre	Danske registre
<i>Fastighetsregistret</i> • <i>Allmänna del</i> • <i>Inskrivningsdel</i> • <i>Taxeringsuppgiftsdel</i> • <i>Adressdel</i> • <i>Byggnadsdel</i> <i>Samfällighetsföreningsregistret</i> <i>Pantbrevsregistret</i> <i>Fastighetsprisregistret</i>	Tingbogen • Rubrik om stamoplysninger • Adkomstrubrikken • Hæftelsesrubrikken • Byrderubrikken • Rubrik om øvrige oplysninger MatriklenEjendomsstamregistretBygnings- og Boligregistret

I både Danmark og Sverige registreres oplysninger om fast ejendom i forskellige registre. En væsentlig forskel mellem den danske og den svenske ejendomsregistrering består i, hvor stor en andel af ejendomsoplysningerne der er samlet i ét register. Det svenske register *Fastighetsregistret* indeholder størstedelen af de eksisterende oplysninger omkring den enkelte faste ejendom [Strang, 2006, side 249]. I Danmark indeholder de forskellige registre forskellige typer af ejendomsoplysninger, selvom visse oplysninger går igen i registrene imellem.

Fastighetsregistret i Sverige er en forudsætning for et sikkert ejendomsmarked, hvor rettigheder over fast ejendom kan registreres og sikres. Samtidig er registrets entydige

ejendomsdefinition og samling af diverse ejendomsoplysninger grundlag for en vis effektivitet forbundet med det svenske ejendomssystem [Strang, 2006, side 249]. Der er forskel på, hvem der kan få adgang til registrets oplysninger og hvordan. Privatpersoner har fri adgang til oplysninger om egen fast ejendom, mens adgang til anden mands ejendom kræver en prøvelse af formålet hos *Lantmäteriet*. Virksomheder kan få adgang til større mængder ejendomsoplysninger ved tilslutning til *Lantmäteriets* forskellige tjenester. [Lantmäteriet, u.å.m] Et stort antal virksomheder anvender registret, eksempelvis til identificering af ejere ved køb og salg af fast ejendom [Lantmäteriet, u.å.e]. For både privatpersoner og virksomheder kræver adgang til ejendomsoplysninger betaling til *Lantmäteriet* [Lantmäteriet, u.å.q].

Foruden privatpersoner og virksomheder anvendes registret af en række myndigheder og offentlige institutioner, som også bidrager med oplysninger til *Fastighetsregistret* [Strang, 2006, side 250-252]. Som det ses af tabel 13.1, findes tre andre selvstændige registre om ejendomsoplysninger. *Samfällighetsföreningsregistret* og *Pantbrevsregistret* indeholder oplysninger fra *Fastighetsregistret* samt bidrager med oplysninger dertil, mens *Fastighetsprisregistret* er et fritstående register, som kun henter oplysninger fra *Fastighetsregistret*. [Strang, 2006, side 250-251]

Fastighetsregistret i Sverige adskiller sig som nævnt fra de danske registre med ejendomsrelaterede oplysninger ved, at det er et meget centralt register med en entydig ejendomsdefinition og diverse ejendomsoplysninger. De danske registre Matriklen, Tingbogen og Ejendomsstamregistret anvender derimod hver sin ejendomsdefinition og indeholder forskellige typer ejendomsoplysninger. Der er visse uhensigtsmæssigheder forbundet med registrering i forskellige registre, herunder manglende entydighed mellem ejendomsoplysninger og deraf følgende oprettelse af dobbeltregistre hos eksempelvis kommunerne. Disse udfordringer er fra politisk side taget hånd omkring ved initiering af Ejendomsdataprogrammet, hvis formål er at ensrette den danske ejendomsregistrering. Blandt andet er hensigten at anvende én ejendomsidentifikation (i stedet for de tre aktuelle), samle alle grunddata om fast ejendom i Matriklen og udfase Ejendomsstamregistret. [Geodatastyrelsen, u.å.]

De danske registre og deres ejendomsrelaterede oplysninger er blandt andet som følger:

- Matriklen: Ejendommens geografiske udstrækning, lovbestemte arealbindinger og vejrettigheder [Clausen, 2006, side 35]
- Tingbogen: Ejendommens ejere og tinglyste rettigheder
- Ejendomsstamregistret: Ejendommens ejere, adresse og værdi ifølge de offentlige ejendomsvurderinger [Clausen, 2006, side 49]
- Bygnings- og Boligregistret: Ejendommens bygninger inkl. byggetekniske og energimæssige forhold
- Planregistret: Offentlige planer, herunder indhold og geografisk udstrækning
- Krydsreferenceregistret: Data til sammenknytning af blandt andet ovenstående registre [Clausen, 2006, side 52]

Listen er ikke fyldestgørende, men viser, at de forskellige registre indeholder forskellige ejendomsoplysninger, omend visse oplysninger som eksempelvis adresse går igen i flere af registrene. Ved sammenligning mellem ovenstående liste og tabel 13.1 kan det ses, at de forskellige registre hver især indeholder ejendomsoplysninger, som i Sverige er registreret ét sted; i *Fastighetsregistret*. Omvendt er der i Danmark behov for Krydsreferenceregistret, som sammenknytter oplysninger fra hvert af de forskellige registre, så disse kan anvendes indbyrdes [Clausen, 2006, side 52]. Selvom Sveriges Ejendomsregister ikke er eneste register med ejendomsrelaterede oplysninger, er de forskellige registres oplysninger lagret ét sted; i *Lantmäteriets* databaser [Strang, 2006, side 251]. En væsentlig forskel mellem registrene består i, hvem der indgiver oplysninger, og hvem der har adgang dertil [Strang, 2006, side 279-280]. Fælles for registrene er, at der løbende sker dataudveksling imellem dem og *Fastighetsregistret*, så hvert register indeholder aktuelle oplysninger [Strang, 2006, side 280].

Tabel 13.1 kan give det indtryk, at der både i Danmark og i Sverige er et bestemt antal registre med oplysninger om fast ejendom. Der er flere, men tabellen viser blot udvalgte registre. Tabellen kan ligeledes give indtryk af, at *Fastighetsregistret* i Sverige bedst kan sammenlignes med Tingbogen i Danmark, hvilket ikke er tilfældet. Tingbogen kan nærmere sammenlignes med *Fastighetsregistrets* to dele den generelle del og indskrivningsdelen, mens de andre danske registre med rette kan sammenlignes med *Fastighetsregistrets* andre dele. Tingbogsattesten består af de fem rubrikker med henholdsvis stamoplysninger, adkomstoplysninger, hæftelsesoplysninger, servitutoplysninger og øvrige oplysninger. Oplysningerne i de to første rubrikker svarer til dem i *Fastighetsregistrets* del den generelle del, mens oplysningerne i de to næste svarer til oplysningerne i indskrivningsdelen. I det næste afsnit, behandles lighederne og forskellene mellem *Fastighetsregistret* og Tingbogen nærmere.

13.2 Registrering af servitutter og andre rettigheder

Som det er behandlet i afsnit 13.1 ovenfor, er der visse ligheder og forskelle i, hvordan diverse ejendomsrelaterede oplysninger registreres i henholdsvis Danmark og Sverige. Servitutter, som er omdrejningspunktet for nærværende projekt, registreres på én måde i Danmark, men på to lidt forskellige måder i Sverige. Dette ses af tabel 13.2 nedenfor, og behandles nærmere i dette afsnit. Herudover beskrives visse andre rettigheder, som registreres samme sted i det svenske ejendomsregister som servitutter.

Tabel 13.2. Registre med servitutoplysninger. Registre er angivet med fed skrift, og deres opdeling med kursiv skrift. Almindelig tekst hører til ovenstående kursive tekst. “reg.” er forkortelse for “registrering”.

<i>Fastighetsregistret</i>	<i>Tingbogen</i>
<i>Den generelle del</i>	<i>Tingbogsattesten</i>
Formål: skabe overblik og sikre rettigheder	Formål: skabe overblik og sikre rettigheder
Indhold: skrift og kort • Geografisk udstrækning • Rettigheder	Indhold: skrift • Rettigheder
Rettigheder (og sikringsakt): • Planer (lov) • Officialrettigheder (lov & reg.) – Servitutter – Brugsrettigheder – Ledningsrettigheder	Rettigheder (og sikringsakt): • Planer fra før 2009 (lov) • Offentlige rettigheder (lov) – Offentligretlige servitutter, bl.a. ledninger • Private rettigheder (reg.) – Privatretlige servitutter, bl.a. ledninger – Brugsrettigheder
<i>Indskrivningsdelen</i>	
Formål: sikre rettigheder	
Indhold: skrift	
Rettigheder (og sikringsakt): • Aftalerettigheder (reg.) – Servitutter – Brugsrettigheder	

Af tabel 13.2 ovenfor ses, at flere forskellige typer rettigheder over fast ejendom i både Danmark og Sverige registreres ét sted; henholdsvis *Fastighetsregistret* og *Tingbogen*. Hvilke rettigheder, der er tinglyst på en dansk ejendom, kan ejendommens tingbogsattest i *Tingbogen* give et overblik over; her er eksempelvis alle servitutter på ejendommen angivet. Servitutter på en svensk ejendom registreres to forskellige steder i *Fastighetsregistret* afhængig af, om pågældende servitut er en officialservitut eller en aftaleservitut, se afsnit 13.3. Disse to dele af *Fastighetsregistret* beskrives nærmere i resten af kapitlet, også hvad angår andre rettigheder end servitutter.

Rettigheder skabt ved beslutning fra myndighed, herunder officialservitutter [Lantmäteriet, u.å.n], registreres i den generelle del [Strang, 2006, side 257], hvilket sker i forbindelse med tilvejebringelsen ved en *lantmäteriförrättning* [Strang, 2006, side 258], se kapitel 11. Rettigheder stiftet ved privat aftale er ikke underlagt registreringskrav, men bør registreres, hvis pågældende rettighed ønskes sikret imod tredjemand. Såfremt registrering ønskes, sker

dette i indskrivningsdelen. [Strang, 2006, side 268] Krav om registrering i den generelle del er fastsat i loven kaldet *Fastighetsbildningslagen*, mens registrering i indskrivningsdelen reguleres efter loven *Jordabalken*, som hver især beskrives nærmere i afsnit 13.3. Dette bør ses i sammenhæng med, at de to love hver især regulerer forskellige rettigheder over fast ejendom.

To væsentlige forskelle mellem registrering af rettighedstypen servitutter i Sverige og Danmark er, at servitutter i *Fastighetsregistret* angives dels som geometrisk figur på kort (*Registerkartan*) og dels som tekst på både herskende og tjenende ejendom, se figur 11.4 i afsnit 11.2.4. I Danmark registreres servitutter ikke på kort, og angives kun på den tjenende ejendoms tingbogsattest i Tingbogen; og ikke på herskende ejendoms tingbogsattest. Der synes hovedsageligt at være fordele forbundet med registreringen på kort og herskende ejendom i *Fastighetsregistret*, idet denne registrering bidrager til overblik over pågældende rettigheder.

13.2.1 Registreringens retsvirkning

Ligesom tinglysning i Tingbogen skaber registrering i *Fastighetsregistret* retsvirkning; hvad end der er tale om registrering i den generelle del [Strang, 2006, side 303] eller indskrivningsdelen [Strang, 2006, side 304]. I både Danmark og Sverige er det de konkrete oplysninger i de enkelte dokumenter, som gælder for pågældende rettighed [Strang, 2006, side 333]. Der er dog forskel på mulighederne for at opnå adgang til sådanne dokumenter i hvert af de to lande. I Danmark har den enkelte borger via Tingbogen gratis adgang til adskillige oplysninger omkring hvilken som helst fast ejendom i landet, herunder servituddokumenter. I Sverige kan *Fastighetsregistrets* oplysninger om egen ejendom tilgås gratis, herunder detaljerede oplysninger som servituddokumenter [Lantmäteriet, u.å.o]. Adgang til oplysninger om andre ejendomme end egen ejendom kræver henvendelse og betaling til *Lantmäteriet* [Lantmäteriet, u.å.m]; og visse detaljerede oplysninger om andre ejendomme som eksempelvis servituddokumenter er kun forbeholdt professionelle formål og kræver særlig aftale med *Lantmäteriet* [Lantmäteriet, u.å.c].

13.2.2 Forskel mellem rettigheder

Som beskrevet består en væsentlig forskel mellem Tingbogen i Danmark og *Fastighetsregistret* i Sverige i, på hvilken måde rettigheder registreres. En forskel består ligeledes i, hvordan der skelnes mellem rettigheder over fast ejendom i Sverige, hvilket har betydning for registreringen. Officielle planer vedtaget efter loven *Plan- och Byggelagen* eller arealregulerende bestemmelser efter *Miljöbalken* er officielle rettigheder. Disse registreres ligesom officialrettigheder på berørte ejendomme i den generelle del i *Fastighetsregistret*, mens aftalerettigheder registreres i indskrivningsdelen. Den skelnen, der således er mellem officialrettigheder og aftalerettigheder, kan ikke sidestilles direkte med den skelnen, der er mellem offentligretlige og privatretlige rettigheder i Danmark, blandt andet hvad angår servitutter. Et eksempel herpå er, at visse offentligretlige servitutter omhandler rettigheder, som ikke behøver være registreret i Tingbogen for at gælde [Tinglysningsretten, 2014], mens officialservitutter (ligesom

aftaleservitutter) kun har retsvirkning på grund af registreringen i *Fastighetsregistret* [Strang, 2006, side 303].

Ligesom for servitutter er der forskel på, hvordan ledningsrettigheder forstås og registreres i henholdsvis Danmark og Sverige. En ledningsret registreret i *Fastighetsregistret* svarer grundlæggende til en ledningsservitut tinglyst i Tingbogen. Ifølge loven kaldet *Ledningsrättslagen* (oversat: ledningsretsloven) kan en ledningsret erhverves til etablering af ledninger og lignende anlæg med almennyttige formål [Strang, 2006, side 258]. Erhvervelse af ledningsret og etablering af ledning kan udløse erstatning [Lantmäteriet, u.å.i]. Etablering af ledning på baggrund af ledningsret i Sverige minder således om etablering af ledning til almennyttige formål, herunder ved ekspropriation og efterfølgende tinglysning, i Danmark. Ledninger, der ikke tjener almennyttige formål, må i Sverige sikres med en servitut, såfremt sikring ønskes; i Danmark kan både almennyttige og private ledninger sikres med servitut.

13.3 Servitutter

Tabel 13.3. Forskelle mellem servitutter

Svenske servitutter	Danske servitutter
Reguleres hovedsageligt efter to love, <i>JB</i> og <i>FBL</i>	Reguleres hovedsageligt efter én lov, <i>TL</i>
Specifikke indholdsmæssige lovkrav	Ej specifikke indholdsmæssige lovkrav
Har altid herskende ejendom, kan ikke være personlige	Har ikke altid herskende ejendom, kan være personlige
To servituttyper	Fire grupper med to servituttyper
Seks servitutkategorier	Syv servitutkategorier
Har gennemgået oprydning i <i>Fastighetsregistret</i>	Har ikke gennemgået oprydning i Tingbogen
Betydning for ejendomsværdien medregnes altid ved ejendomsvurderingen	Betydning for ejendomsværdien medregnes ikke altid ved ejendomsvurderingen

Af tabel 13.3 ses, at der er flere måder, hvorpå der kan skelnes mellem servitutter i Danmark og i Sverige. Dette beskrives nærmere i de følgende afsnit.

13.3.1 Lovgivning

I Sverige er servitutter hovedsageligt reguleret efter to love, *Jordabalken* og *Fastighetsbildningslagen*, som indeholder forskellige regler for henholdsvis aftaleservitutter og officialservitutter. Grundlæggende krav til begge servituttyper er reguleret efter *Jordabalkens* kap. 14, § 1. Aftaleservitutter er reguleret specifikt efter *Jordabalkens* kap. 7 og 14, og officialservitutter efter *Fastighetsbildningslagens* kap. 7. Officialservitutter reguleres tilmed efter en række andre love, herunder den svenske ekspropriationslov. [Julstad, 1998, side 34-35] I Danmark reguleres servitutter hovedsageligt efter tinglysningsloven, og andre love og bekendtgørelser som tinglysningsbekendtgørelsen (BEK nr. 834 af 03/09/2009) har også betydning.

Foruden *Jordabalken* og *Fastighetsbildningslagen* findes i Sverige en lov om rettigheder over fast ejendom, herunder servitutter, som ikke kan sammenlignes med nogen dansk lov; *Förnyelselagen*. Ifølge denne vil private rettigheder over fast ejendom, som ikke anmodes om at forblive registreret i *Fastighetsregistret*, blive slettet fra registret i begyndelsen af år 2019. Formålet med loven er at slette gamle og uaktuelle rettigheder fra registret, som således bliver mere overskueligt. Selvom der er flere potentialer i en lignende oprydning af uaktuelle servitutter i Tingbogen, er sådanne systematiske tiltag endnu ikke foretaget i Danmark, eksempelvis ved lov.

13.3.2 Indholdsmæssige krav

Der er mellem Sverige og Danmark forskel på, hvor specifikke de indholdsmæssige krav til servitutter er ifølge lovgivningen. Generelt set skal servitutter gælde for både en herskende og en tjenende ejendom, og derudover fremme en "formålstjenlig arealanvendelse" af "længerevarende betydning" for herskende ejendom, hvilket følger af *Jordabalken*. Officialservitutter skal ifølge *Fastighetsbildningslagen* desuden være af "væsentlig betydning" for herskende ejendom. [Julstad, 1998, side 35] Den specifikke lovtekst i henholdsvis *Jordabalken* og *Fastighetsbildningslagen* er som følger, hvor ovennævnte formuleringer er angivet med fed skrift:

Jordabalken:

*1 § Om det är ägnat att främja en **ändamålsenlig markanvändning**, får i fastighet (den tjänande fastigheten) upplåtas rätt för ägaren av annan fastighet (den härskande fastigheten) att i visst hänseende nyttja eller på annat sätt taga i anspråk den tjänande fastigheten eller byggnad eller annan anläggning som hör till denna eller att råda över den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i visst hänseende (servitut).*

*Servitut får avse endast ändamål som är av **stadigvarande betydelse** för den härskande fastigheten och får icke förenas med skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att fullgöra annat än underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet.*

Fastighetsbildningslagen:

*1 § Servitut som bildas genom fastighetsreglering ska vara av **väsentlig betydelse** för fastighets ändamålsenliga användning. Vid detta bedömande ska hänsyn inte tas till rättighet som är grundad på frivillig upplåtelse.*

Utan stöd av överenskommelse mellan ägaren av den härskande fastigheten och ägaren av den tjänande fastigheten får servitutet inte innefatta skyldighet för den senare att underhålla väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet. Servitut får inte bildas för viss tid eller göras beroende av villkor. Dock får bestämmas att servitut ska gälla endast så länge ändamålet inte tillgodosetts på annat sätt som särskilt anges.

Ovenstående uddrag udgør kun en beskeden del af lovenes bestemmelser omkring servitutter, eftersom servitutter i hver af lovene behandles gennem hele kapitler. Til sammenligning er de danske lovkrav til servitutter af mindre omfang. Foruden tinglysningsbekendtgørelsens formelle krav til servitutdokumenter, findes følgende bestemmelser om servitutter i tinglysningsloven:

§ 10. (...)

Stk. 5. Et servitutdokument skal altid angive den eller de påtaleberettigede, samt om servitutten er tidsbegrænset og i givet fald den periode, dokumentet skal være tinglyst. Perioden kan forlænges ved ny tinglysning. Desuden skal servitutens geografiske udstrækning angives, og det skal fremgå, hvilken eller hvilke ejendomme der er herskende i henhold til servitutten.

Der findes ikke i den danske lovgivning deciderede indholdsmæssige krav til servitutter, som der gør i svensk lovgivning. I nyere litteratur er servitutter defineret som “... en på særligt grundlag hvilende ret til at udøve en begrænset rådighed over en fast ejendom eller til at kræve en tilstand opretholdt på denne.” [Mortensen, 2007, side 120]. Til forskel fra servitutter giver brugsrettigheder ret til at råde over fast ejendom på “almindelig vis”. Sondringen mellem begrænset og almindelig rådighed er ikke særlig præcis. Hvorvidt en rettighed bør vurderes som servitut eller brugsrettighed vil i det enkelte tilfælde bero på, hvilke specifikke retsregler, vurderinger sker på baggrund af. [Mortensen, 2007, side 121-122] I Sverige synes forskellen mere klar end i Danmark, idet svenske servitutter altid tjener en herskende ejendom, mens danske servitutter kan tjene en eller flere bestemt(e) person(er). I modsætning hertil kan personlige rettigheder over fast ejendom i Sverige ikke stiftes ved servitut, men eksempelvis ved brugsrettighed. Servitutter, og herunder de indholdsmæssige krav, synes således klarere defineret i den svenske lovgivning end i den danske.

De indholdsmæssige krav til servitutter, som gælder ifølge den svenske lovgivning, er nærmere defineret i svensk retspraksis, herunder ved en række principper. Eksempelvis bygger *Jordabalkens* krav om *ändamålsenlig markanvändning* på principperne “Utilitas

fundo - til nytte for den herskende ejendom” [Lantmäteriet, 2013, side 405] og “Perceptua causa - ikke tilfældige anordninger på den tjenende ejendom” [Lantmäteriet, 2013, side 408]. Førstnævnte princip består blandt andet i, at nettoeffekten af henholdsvis servitutens fordele for herskende ejendom og ulemper for tjenende ejendom skal være positiv. [Lantmäteriet, 2013, side 405]

Selvom kravene gælder for både aftaleservitutter og officialservitutter, er der forskel på, hvorledes de håndhæves. Aftaleservitutter stiftes privat og uden om myndigheders stillingtagen og uden medvirken fra *Lantmäteriet*. Kravene og bagvedliggende principper kan være vanskelige at forholde sig til for den enkelte private servitutanmelder, hvilket afspejler sig i håndhævelsen. Eksempelvis er det ved stiftelse af en specifik aftaleservitut tilstrækkeligt, at denne typisk ville kunne opfylde ovennævnte krav om positiv nettoeffekt, selvom kravet ikke er opfyldt i det specifikke tilfælde. Da aftaleservitutter således kan være i uoverensstemmelse med lovkravene i *Jordabalken*, kan de også ændres eller aflyses på grund af sådanne uoverensstemmelser, hvilket sker efter reglerne derom i *Fastighetsbildningslagen* [Lantmäteriet, 2013, side 405]. Dette kan ske ved aftale mellem ejerne af herskende og tjenende ejendom, ligesom det kan ske ved tvang af *Lantmäteriet* [Lantmäteriet, 2013, side 430].

For officialservitutter forholder det sig lidt anderledes, da både stiftelse samt ændring eller afløsning sker ved en *lantmäteriförrättning* hos *Lantmäteriet*, som blandt andet omfatter en prøvelse af formålet [Lantmäteriet, 2013, side 405] & [Lantmäteriet, 2017, side 644]. Dette hænger sammen med, at lovkravene til officialservitutter er skærpet i *Fastighetsbildningslagen* i forhold til kravene i *Jordabalken*. Eksempelvis betyder *Fastighetsbildningslagens* krav om servitutters “væsentlige betydning” for herskende ejendom, at den før omtalte positive nettoeffekt gældende for alle servitutter skal være af en vis størrelsesorden for officialservitutter [Lantmäteriet, 2017, side 644].

At servitutter i Sverige skal opfylde en række lovfæstede indholdsmæssige krav, og at manglende opfyldelse af disse kan være retsligt grundlag for ændring eller afløsning af pågældende servitut, udgør en forskel fra lovkravene til servitutter i Danmark. Ligesom i Danmark kan servitutter i Sverige aflyses til almennyttige formål [Lantmäteriet, 2017, side 664] eller ved tvangsauktion [Lantmäteriet, 2017, side 211]. Afløsning eller ændring af servitutter på baggrund af utilstrækkelig indholdsmæssig substans foretages ikke i Danmark, idet der ikke gælder specifikke indholdsmæssige lovkrav. Der gælder tilnærmelsesvist ingen grænser for servitutters indhold hvad angår servituttekstens formulering. Derimod gælder strengere krav til ændring eller afløsning af servitutter, oftere omtalt som påtegning og afløsning af servitutter, idet sådanne handlinger som regel kræver påtaleberettigedes samtykke [Mortensen, 2007, side 134-135].

13.3.3 Typer og kategorier

Ligesom den svenske lovgivning om servitutter synes den svenske typeopdeling og kategorisering af servitutter mere specifik end den danske. Hermed menes, at svenske servitutter kan opdeles i to typer og seks kategorier, mens danske servitutter kan opdeles i fire grupper med to typer i hver og syv kategorier.

Typer

I Danmark er servitutter inddelt i fire grupper á to typer, og servitutter hører under én type i hver gruppe, som hovedregel, se tabel 13.4. To af grupperne er sjældent relevante at forholde sig til, se afsnit 6.2. En tredje gruppe består af typerne kaldet tilstandsservitutter og rådighedsservitutter, og disse typer kan det være relevant at skelne imellem, eksempelvis idet førstnævnte kan være nemmere at aflyse end sidstnævnte i forbindelse med lokalplanlægning. Undertiden betegnes tilstandsservitutter som negative servitutter og rådighedsservitutter som positive servitutter, idet tilstandsservitutter hovedsageligt forringer anvendelsesmulighederne af tjenende ejendom, mens rådighedsservitutter hovedsageligt forbedrer anvendelsesmulighederne af herskende ejendom. I Sverige skelnes der på samme måde mellem positive og negative servitutter, men dog kun i visse specielle situationer [Lantmäteriet, 2013, side 413], og begreberne indgår ikke i den svenske lovgivning om servitutter i modsætning til tilstandsservitutter og rådighedsservitutter i dansk lovgivning.

Tabel 13.4. Den danske opdeling i grupper og typer.

Grupper, 4	Typer, 2	
	Offentligretlig servitut	Privatretlig servitut
	Tilstandsservitut	Rådighedsservitut
	Reel servitut	Personlig servitut
	Synbar servitut	Usynbar servitut

De eneste to typer af servitutter, som altid skelnes imellem i Sverige, er officialservitutter og aftaleservitutter. Som beskrevet i afsnit 13.2 adskiller disse to typer sig ved, at førstnævnte stiftes på baggrund af myndighedsbeslutning og sidstnævnte på baggrund af privat aftale; og derudover reguleres de efter to forskellige love. Typeopdelingen kan til dels sammenlignes med den danske typeopdeling af henholdsvis offentligretlige servitutter og privatretlige servitutter. Der er dog forskelle mellem dels offentligretlige servitutter og officialservitutter og dels privatretlige servitutter og aftaleservitutter.

Både offentligretlige servitutter og officialservitutter regulerer forhold og rettigheder over fast ejendom, som i forvejen er hjemlet i lovgivningen. Men mens officialservitutter altid har til formål at stifte pågældende rettighed, er dette ikke altid formålet med offentligretlige servitutter. Eksempelvis er fredninger registreret i plansystemet, hvorfor tingysning af en fredning som offentligretlig servitut hovedsageligt har til formål at oplyse omkring dens

eksistens og betydning for berørte ejendom [Tinglysningsretten, 2014]. Andre offentligretlige servitutter som vejbyggelinjer, der ikke er registreret andetsteds, har tilmed til formål at stifte pågældende rettigheder, omend det er i lovgivningen, at de er sikret [Mortensen, 2007, side 124].

En anden forskel mellem offentligretlige servitutter og officialservitutter er, at baggrunden for offentligretlige servitutter altid er en myndighedsbeslutning [Mortensen, 2007, side 123], hvilket ikke altid er tilfældet for officialservitutter. Disse kan være stiftet med udgangspunkt i private beslutninger, som på baggrund af servitutdefinitionerne i *Jordabalken* og *Fastighetsbildningslagen* har karakter af officialservitut, og derfor skal stiftes af *Lantmäteriet* og med tilladelse fra en myndighed. Som eksempel kan nævnes ejendomstilbehør som bygninger, som ved stiftelse af en officialservitut overføres til en anden fast ejendom end den, hvorpå bygningerne befinder sig [Lantmäteriet, u.å.k]. Denne mulighed for at overføre ejendomstilbehør er desuden en måde, hvorpå servitutter i Sverige adskiller sig fra Servitutter i Danmark, se tabel 13.3. Da beslutning om stiftelse af officialservitut ikke nødvendigvis begynder hos en myndighed, men også kan have udgangspunkt i privat beslutning, kan visse officialservitutter minde mere om privatretlige servitutter end offentligretlige.

Kategorier

I både Danmark og Sverige er kategoriseringen af servitutter af mindre væsentlighed end typeopdelingen. Mens typeopdelingen blandt andet er relevant i forhold til pågældende servituts retsvirkning, er kategoriseringen hovedsagelig relevant for stillingtagen til, hvilken slags servitut der er tale om. Eksempelvis kan servitutter i Sverige være af slagsen *platsservitut* [Lantmäteriet, 2013, side 401], ligesom servitutter i Danmark tilsvarende kan være af slagsen “arealanvendelsesservitut”.

Tildeling af en eller flere kategorier af en servitut i Danmark sker ved den digitale tinglysning af servitutten, hvor mindst én kategori skal vælges. Tildelte kategori(er) vil fremgå af berørte ejendoms tingbogsattest i Tingbogen. Tildeling af servitutkategorier har således informationsværdi, men tjener ikke noget videre praktisk formål, se appendiks H. I modsætning til de danske servitutkategorier er angivelse af de svenske kategorier ved servitutstiftelse ikke et krav, for at servitutten registreres i *Fastighetsregistret*. Der er krav om angivelse af servitutstens formål, uden at der dog skal angives nogen specifik servitutkategori. [Lantmäteriet, u.å.b] Af tabel 13.5 nedenfor ses de svenske og de danske servitutkategorier; de danske er opstillet på baggrund af undersøgelsen som ses i afsnit 12.2.

Tabel 13.5. Servitutkategorier

Sverige		Danmark
<i>Platsservitut</i>	Omhandler råderet over vej, ledning osv.	Arealanvendelse
<i>Altterservitut</i>	Omhandler typisk jordbrug	Bebyggelse
<i>Substansservitut</i>	Omhandler råstofindvinding	Brugs- og lejeforhold
<i>Fångstservitut</i>	Omhandler jagt- og fiskerettigheder	Færdsel
<i>Vattenservitut</i>	Omhandler vandindvinding	Køb/salg
<i>Negativa servitut</i>	Svarer til dansk tilstandsservitut	Tekniske anlæg
		Andet

Det er ikke muligt at opstille en direkte sammenligning mellem Sverige og Danmark i forhold til kategoriseringen af servitutter, da kategorierne vedrører forskellige forhold og udgør forskellige antal, henholdsvis seks og syv. Da kategorierne ikke kan stilles direkte op over for hinanden, er de i tabel 13.5 angivet i den rækkefølge, som de er angivet i deres respektive kilder, [Lantmäteriet, 2013, side 401] og afsnit 12.2. Der er visse ligheder mellem de svenske og de danske servitutkategorier, men der er forskel på, hvilke rettigheder der hører under hvilke kategorier. Eksempelvis omhandler *fångstservitutter* alene jagt- og fiskerirettigheder, mens sådanne kun udgør én af flere forhold, som kan reguleres i servitutter, som i Danmark hører under kategorien “brugs- og lejeforhold”.

Ved sammenligning af servitutkategorier i Sverige og Danmark er det ligeledes væsentligt at tage højde for, at visse slags servitutrettigheder i Danmark ikke stiftes med servitut i Sverige, eksempelvis ledningsret, vejret og ret til fællesfaciliteter, se figur 11.4 i afsnit 11.2.4 Når disse rettigheder tages med i betragtningen, ses i højere grad en lighed mellem registreringen af rettigheder over fast ejendom i Sverige og Danmark.

13.3.4 Prækclusion samt medtagelse i ejendomsvurdering

En væsentlig forskel på håndteringen af servitutter i Sverige og i Danmark er, at man i Sverige flere gange har foretaget prækclusion af servitutter og visse andre rettigheder over fast ejendom; hvilket indbefatter aflysning af rettigheder fra pågældende register, såfremt de ikke er blevet begæret opretholdt i registret af indehaveren. Erfaringerne med prækclusion i Sverige er gode, og man i nu i gang med at foretage endnu en o [Lantmäteriet, 2016b].

I Danmark ville et lignende tiltag være relevant, da gamle, utydelige og uaktuelle servitutter ligeledes fylder i Tingbogen, se interview med Lennart Hansen, appendiks G. Der er flere forskellige uhensigtsmæssigheder forbundet med, at sådanne servitutter stadig er tinglyst på en stor del af landets ejendomme. Blandt andet i tilfælde, hvor der er behov for at danne et overblik over, hvilke servitutter der reelt har betydning for en ejendom, er det uhensigtsmæssigt, at også de ubetydelige servitutter kan ses på ejendommens blad i Tingbogen. Dette forhold leder videre til emnet omkring medtagelse af servitutters betydning for ejendomsværdien ved de offentlige ejendomsvurderinger.

Dette emne rummer ligeledes forskelle mellem Sverige og Danmark. Som nævnt i afsnit 13.3.1 er der i den svenske lovgivning flere bestemmelser om og krav til servitutter og deres indhold, end der er i den danske. Blandt andet har servitutter i Sverige ifølge lovgivningen altid både en herskende og en tjenende ejendom, mens servitutter i Danmark ikke behøver have en herskende ejendom. Dette har at gøre med vurderingen af servitutters betydning for ejendomsværdien i den forstand, at servitutter med en herskende ejendom reelt set altid vil have betydning for ejendomsværdien; både for herskende og for tjenende ejendom, se afsnit 7.3. Derfor medtages alle servitutter i de offentlige ejendomsvurderinger i Sverige, både offentligretlige og privatretlige. Dette er ikke tilfældet i Danmark, hvor visse privatretlige servitutter uden en herskende ejendom ikke medtages.

Før en privatretlig servitut medtages i ejendomsvurderingen, kræves en konkret vurdering af servituttens betydning for ejendomsværdien i henhold til en række forhold, behandlet i afsnit 7.3. Selvom der i vurderingsloven er krav om vurdering af servitutter, sker kun en vurdering, hvis vurderingsmyndigheden SKAT eksplicit gøres opmærksom på, at pågældende servitut har betydning for ejendomsværdien, se interview med Trine Randløv, appendiks N. I denne forbindelse foretager SKAT en undersøgelse af ejendommens blad i Tingbogen.

Der er en væsentlig forskel mellem *Fastighetsregistret* i Sverige og Tingbogen i Danmark. Dels er *Fastighetsregistret* ryddet for uaktuelle servitutter ved præklusion. Dels samler *Fastighetsregistrets* kort *Registerkartan* geografiske oplysninger omkring alle servitutter, der er registreret herpå, se afsnit 13.2, blandt andet til gavn for vurderingsmyndigheden.

13.4 Opsummering

I dette afsnit foretages en opsummering af, hvilke ligheder og forskelle der er mellem servitutter og andre rettigheder over fast ejendom i Sverige og Danmark, herunder hvad angår registreringen af disse og medtagelsen i de offentlige ejendomsvurderinger - i relation til nærværende specialeprojekts emne.

I Sverige er rettigheder og andre bindinger over fast ejendom, eksempelvis offentlige planer, registreret og samlet ét sted; i *Fastighetsregistret*. Dette bidrager til anvendeligheden af registret og dets oplysninger til gavn for brugerne; herunder *Skatteverket* i forbindelse med eksempelvis vurdering af servitutters betydning for værdien af fast ejendom. Oplysninger om fast ejendom er i Danmark registreret forskelligartet i forskellige registre, hvilket er forbundet med visse uhensigtsmæssigheder. I modsætning til i Sverige er en række ejendomsoplysninger som servitutter frit tilgængelige på internettet.

Selvom ejendomsrelaterede oplysninger i Sverige er registreret samlet i ét register, er der forskel på, i hvilke dele af registret og hvordan de enkelte oplysninger registreres. Eksempelvis er det blandt servitutter kun aftaleservitutter, der registreres i indskrivningsdelen, og officialservitutter, der registreres på *Registerkartan* i den generelle del. Dette underordnet har det en vis nytteværdi, at servitutter registreres på blandt andet den herskende ejendom og på *Registerkartan*, hvilket ikke er tilfældet i Danmark, hvor servitutter ikke registreres på

denne måde. Nyttевærdien er dog kun til gavn for brugere med adgang til *Fastighetsregistret*, herunder *Skatteverket*.

I hvilken del af *Fastighetsregistret*, servitutter registreres, kommer an på servituttypen. Der skelnes mellem officialservitutter og aftaleservitutter, som reguleres efter hver sin lov, og registreres forskelligt i registret. Dette skyldes hovedsageligt, at lovgivningens krav til officialservitutter er større end kravene til aftaleservitutter, hvorfor registreringskravene til disse til gengæld er større, såfremt pågældende aftaleservitut skal være gældende over for tredjemand. Trods denne forskel mellem servituttyperne gælder i Sverige en central lighed mellem servitutter, som ikke gælder i Danmark; servitutter har både herskende og tjenende ejendom, og kan ikke være tilknyttet en eller flere bestemte (juridiske) personer. Dette er ét af mange krav i lovgivningen, som servitutter i Sverige reelt skal opfylde for at være sikret i *Fastighetsregistret*; hvilket står i kontrast til de beskedne krav i den danske lovgivning.

Et andet krav, som svenske servitutter skal opfylde, er, at de skal være af væsentlig betydning for den herskende ejendom. Dette har stor relevans for nærværende specialeprojekts emne om servitutters betydning for ejendomsværdien; ganske implicit. I Sverige antages alle servitutter at have betydning for værdien af henholdsvis tjenende og herskende ejendom. I og med at det i Danmark ikke er alle servitutter der har en herskende ejendom, er der blandt andet derfor nogle der ikke medtages i ejendomsvurderingen. Dette samt det forhold, at der i Sverige flere gange er foretaget en landsdækkende præklusion af uaktuelle rettigheder i *Fastighetsregistret*, har positiv indvirkning på forudsætningerne for at vurdere en servituts betydning for ejendomsværdien.

Del III

Indvirkning på ejendomsværdien

14

Dette kapitel omhandler servitutters betydning for ejendomsværdi. Det undersøges hvordan servitutter vurderes i situationer hvor de værdiansættes. Dette er tilfældet både ved alternativt opråb i forbindelse med tvangsauktion og ved erstatningsfastlæggelse i forbindelse med ekspropriationssager. Først undersøges servitutters værdiansættelse ved ekspropriationer og tvangsauktioner, og herefter undersøges kigges på retspraksis via afgørelser og interviews med nøglepersoner med viden om, hvordan vurderingen sker i praksis. Dette skal bruges til at udlede, hvordan servitutter vurderes, og hvilke forhold der generelt set har betydning ved værdiansættelse af servitutter

14.1 Tvangsauktion

Som beskrevet i kapitel 6 kan der ske en aflysning af servitutter når en ejendom ryger på tvangsauktion, og i denne forbindelse kan der foretages en værdiansættelse af servitутten. Dette sker ved alternativt opråb, jævnfør § 573 i RPL:

§ 573. Påhviler der ejendommen servitutter, brugsrettigheder, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser, som har prioritet forud for al pantegæld, opråbes ejendommen med forpligtelse til at overtage eller udrede sådan byrde ud over auktionsbudet, medmindre den berettigede samtykker i andet. Er en ydelse forfaldet inden den endelige auktion, skal den betales af køberen inden 7 dage efter auktionens slutning.

Stk. 2. Har sådanne byrder sekundær prioritet, kan fogedretten, hvis den skønner, at de ikke påvirker ejendommens salgsværdi nævneværdigt, bestemme, at de skal overtages af køberen ud over auktionsbudet. Ellers opråbes ejendommen først med forpligtelse til at overtage eller udrede byrden ud over auktionsbudet. Opnås der ikke et bud, der giver fuld dækning til de forud prioriterede krav, opråbes ejendommen uden sådan forpligtelse. I så fald kapitaliseres byrden efter lovgivningens almindelige regler, idet kapitalværdien om fornødent fastsættes ved fogedrettens skøn, efter at alle interesserede har haft lejlighed til at udtale sig. Den

berettigede har ret til dækning af købesummen forud for senere prioriterede i det omfang, den strækker til. Beløbet skal betales på samme måde som pantehæftelser, der kan kræves udbetalt, og forrentes med en årlig rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v.

Stk. 3. Kan nogen gøre betingede eller uvisse krav gældende i ejendommen, kan den berettigede kræve, at der under hensyn til kravets art afsættes det fornødne beløb af købesummen til hans fyldestgørelse. Det afsatte beløb indbetales til fogedretten, der indsætter det til forrentning i et pengeinstitut.

Ved alternativt opråb, kan servitutter opdeles i tre forskellige kategorier; Sikrede servitutter, Måske sikrede servitutter og Usikrede servitutter.

Sikrede servitutter er de servitutrettigheder som i Tingbogen er prioriteret forud for al pantegæld. Dette betyder, at når ejendommen opråbes, sker det med en forpligtelse om at overtage servitutterne ud over auktionsbuddet, medmindre den påtaleberettigede samtykker i andet. [Johannsen, 2009, side 109]

De måske sikrede servitutter, er dem som har en sekundær prioritet i Tingbogen eller som efter fogedrettens vurdering ikke har betydning for ejendommens salgsværdi. Hvis der ikke sker et skøn af fogedretten, omkring hvorvidt servitutten har betydning for ejendommens salgsværdi, skal sagen behandles på ny. [Johannsen, 2009, side 109]

Den sidste kategori er de usikrede servitutter. Disse servitutter er de mere byrdefulde, såfremt de forud prioriterede rettighedshavere ikke har samtykket i, at servitutten overtages ud over auktionsbuddet. Når der er tale om kategorien usikrede servitutter kan der ske en kapitalisering af servitutten. [Johannsen, 2009, side 110]

Tvangsaktion med alternativt opråb forgår ved at ejendommen i første omgang opråbes med pligt om at overtage eller udrede byrden ud over buddet. Hvis der her ikke opnås et bud som giver dækning for servitutten, sker der en kapitalisering af servitutten. Herefter bydes der igen på ejendommen, men uden pligten til at overtage servitutten. Den kapitaliserede servitut får dækning alt efter, hvor højt der bydes, i forhold til dens prioritet i Tingbogen. [Johannsen, 2009, side 110]

Selve kapitaliseringen sker ved rådføringen med den servitutberettigede og de mødende til ansættelse af en værdi. Fogden kan også antage en sagkyndig til at bistå med ansættelsen af en værdi for servitutten. [Johannsen, 2009, side 110]

14.1.1 Praktiske erfaringer

Dette afsnit er skrevet på baggrund af telefonisk interview med funktionschef Hans Engberg ved Retten i Svendborg, suppleret med mailkorrespondancer med henholdsvis funktionschef Karin Jessen ved Herning Fogedret, funktionschef Vibeke Thyssen ved Esbjerg Fogedret og funktionschef Dorte Thyrring Holm ved Randers Fogedret. Telefoninterview ses i appendiks J;

mailkorrespondancerne ses i appendiks K. Formålet med afsnittet er at underbygge ovenstående omkring alternativt opråb af servitutter med praktiske erfaringer omkring emnet.

Ved tvangsaktion er det meget sjældent, at der sker et alternativt opråb af servitutter med en dertilhørende kapitalisering. Dette skyldes at servitutter som regel placeret langt nede i prioritetsrækkefølgen, og derfor er det også meget sjældent, at buddene fra tvangsaktionen når en størrelse, hvor der er dækning for servitutter.

I de få tilfælde, hvor der i forbindelse med alternativt opråb sker en kapitalisering af servitutter, bygger værdiansættelsen ikke på en konkret vurdering af, hvad servitutten er værd, hvilket ikke er muligt at fastsætte. Derimod foretages en lige fordeling af rastbeløbet på baggrund af et skøn samt fordelingsudkast udarbejdet af fogedretten, som parterne må påklage, hvis der er uenighed omkring rastbeløbets fordeling.

De rettigheder over fast ejendom, som der hovedsageligt sker alternativt opråb af, er uopsigelige lejeaftaler, forpagtningskontrakter, jagtlejeret og lignende rettigheder, som jævnligt betales leje for. Eksempelvis kan kapitalisering af en uopsigelig lejeaftale udregnes ved, at lejeværdien ganges med det antal år, som lejereren på baggrund af levetidsstatistikker kan antages at leve i [Johannsen, 2009, side 110]. Således kan et konkret og nogenlunde præcist beløb udregnes. Dermed kan man i modsætning til servitutter, fortage en rimelig præcis udregning og på et mere sikkert grundlag, end situationer hvor man ikke på forhånd har noget som helst at gå efter.

14.2 Ekspropriation

I forbindelse med ekspropriation af fast ejendom kan det være nødvendigt både at tinglyse servitutter på ejendommen eller aflyse servitutter derfra. I de følgende afsnit beskrives begge tilfælde.

Formålet med tinglysning af servitutter i forbindelse med ekspropriation er oftest at sikre et anlæg, som er etableret som led i pågældende ekspropriation. Eksempelvis kan der på en jernbanes naboejendomme tinglyses servitutter, der forpligter ejerne til at holde sidegrene afskåret således, at de ikke falder ned på skinner og ledninger. [Mølbeck and Flensborg, 2007, side 125] Formålet med tinglysning af servitutter kan ligeledes være blot at sikre en vis arealanvendelse. Eksempelvis kan det ved servitut sikres, at ejer af pågældende ejendom forpligtes til at holde en vej åben for offentlig færdsel. Tinglysning af en sådan servitut kan sidestilles med ekspropriation, omend der ikke er tale om ekspropriation med fysiske forandringer af ejendommen til følge. [Mølbeck and Flensborg, 2007, side 56]. Der er således servitutter, der tinglyses under eller efter ekspropriation, samt servitutter, hvis tinglysning i sig selv udgør selve ekspropriationsindgrebet.

Tinglysning af servitutter i forbindelse med ekspropriation kan ske efter vejlovens § 98, stk. 1, nr. 4;

§ 98. Ved ekspropriation kan der

(...)

4) endeligt eller midlertidigt foretages begrænsninger i, erhverves eller ophæves brugsrettigheder eller andre rettigheder over den faste ejendom.

og ekspropriationsproceslovens § 2, stk. 1, nr. 3:

§ 2. Medmindre andet fremgår af den lov, der hjemler ekspropriation, kan der ved ekspropriationen

(...)

3) endeligt eller midlertidigt ske erhvervelse eller ophævelse af eller foretages begrænsninger i brugsrettigheder, servitutrettigheder samt andre rettigheder over faste ejendomme.

Tinglysning af servitut i forbindelse med ekspropriation udløser erstatnings for den værdisforringelse, som servitутten påfører den berørte ejendom [Mølbeck and Flensborg, 2007, side 125]. En servitut som ovennævnte med krav om grenbeskæring er et eksempel på en servitut, som på grund af dens forpligtende bestemmelser kan forringe ejendomsværdien. Ligeledes kan forbydende servitutbestemmelser være medvirkende til ejendomsværdiforringelse; eksempelvis forbud mod beplantning oven over el-ledning anbragt ved ekspropriation [Videncentret for Landbrug, 2012, side 6-7].

Hvilken erstatning, som tinglysning af servitut udløser, beror på en konkret vurdering af, hvilken betydning servitутten har for ejendommens handelsværdi. Dog findes der retningslinjer for, hvordan erstatning for visse former for servitutpålæg i forbindelse med ekspropriation fastsættes. Disse retningslinjer er blevet dannet gennem retspraksis, og vedrører forholdsvis ensartede servitutpålæg, eksempelvis vedrørende elanlæg på landbrugsjord. [Mølbeck and Flensborg, 2007, side 125-126] Underordnet, hvordan erstatningen for servitutpålægget fastsættes, så bør denne ikke forveksles med erstatningen for selve ekspropriationsindgrebet [Mølbeck and Flensborg, 2007, side 129]. Blandt andet i forbindelse med ekspropriationer til vejetaablering er det sjældent et servitutpålæg, der nedbringer ejendomsværdien markant, men derimod ekspropriationsindgrebets forringelse af arealanvendelsen som følge af eksempelvis afgrødeskader og markoverskæringer, jævnfør interview med Hanne Andersen, se appendiks I.

Som beskrevet er der flere forskellige måder, hvorpå tinglysning af servitutter kan være led i en ekspropriation; servitutter kan indeholde forbud eller påbud, tinglysningen kan udgøre selve ekspropriationen eller blot være en del af denne, og erstatningsfastsættelsen kan være konkret eller standardiseret. Ligesom tinglysning af servitut kan aflysning af servitut ved ekspropriation enten udgøre selve ekspropriationsindgrebet eller blot være

led heri. Hvad angår erstatningsfastsættelse er der midlertidig forskel mellem tinglysning og aflysning af servitut ved ekspropriation; mens erstatningsfastsættelse for tinglysning af visse servitutter kan foretages på standardiseret vis, fastsættes erstatning for aflysning af servitutter udelukkende med udgangspunkt i en konkret vurdering. [Mølbeck and Flensborg, 2007, side 173] Dette gælder for rettigheder over fast ejendom i det hele taget, eftersom alle typer rettigheder kan ophæves ved ekspropriation, hvilket følger af vejlovens § 98, stk. 2;

§ 98. (...)

Stk. 2. Ved ekspropriation til erhvervelse af ejendomsret bortfalder alle rettigheder til det eksproprierede, medmindre andet bestemmes i det enkelte tilfælde.

og ekspropriationsproceslovens § 25, stk. 1:

§ 25. Ved ekspropriation til erhvervelse af ejendomsret bortfalder alle rettigheder til eller over det eksproprierede, medmindre andet i det enkelte tilfælde bestemmes.

Rettigheder over fast ejendom, som bortfalder ved ekspropriation, indbefatter foruden servitutter også rettigheder som eksempelvis ejendomsret og brugsrettigheder. [Mølbeck and Flensborg, 2007, side 173] Der fastsættes og udbetales erstatning for hvert enkelte rettighedstab, herunder på baggrund af det oprindelige aftalegrundlag og eventuel rettighedsbeskyttende lovgivning [Mølbeck and Flensborg, 2007, side 174]. Da en bred vifte af vidt forskellige rettigheder kan være sikret ved servitut, kan der ligeledes være en lang række konkrete forhold at tage i betragtning ved erstatningsfastsættelse for ekspropriation af servitut. Eksempelvis vurderes udsigtsservitutters (omhandlende højdebegrænsning) betydning for herskende ejendom ud fra, hvor langt fra ejendommen højdebegrænsningen gælder og hvilken højde, der er den maksimalt tilladte [Mølbeck and Flensborg, 2007, side 185]. Ligeledes vurderes servitutstiftede graverettigheder ud fra blandt andet de økonomiske tab ved ikke at kunne færdiggøre igangværende gravearbejder samt retablering af gravearbejder andetsteds [Mølbeck and Flensborg, 2007, side 183].

14.2.1 Erstatningsudregning

Erstatning for pålæg eller aflysning af servitutter i forbindelse med ekspropriation beror på en konkret vurdering af servitutens betydning for ejendommens værdi, jævnfør interview med Hanne Andersen, appendiks I. Ved undersøgelse af ekspropriationspraksis forsøges der opstillet de vigtigste forhold i forbindelse med den konkrete vurdering. Pålæg eller aflysning af servitutter har som regel permanent betydning for ejendomsværdien i modsætning til visse andre ekspropriationslignende indgreb som eksempelvis gravearbejder og dertilhørende afgrødeskader, som har midlertidig karakter. Derfor fokuseres der ikke på erstatning for midlertidige forhold i dette afsnit, men udelukkende på erstatning for permanente forhold.

Som nævnt i afsnit 14.2 er der udarbejdet retningslinjer for fastsættelse af erstatning for ekspropriation og servitutpålæg i forbindelse med etablering af visse anlæg på landbrugsjord. Sådanne retningslinjer er fastsat i landsaftalerne "*El- og fiberanlæg på landbrugsjord*" [Dansk Energi, 2016] og "*Vand- og spildevandsanlæg i landbrugsjord*" [Videnscenter for Landbrug, 2012]. Gennem disse landsaftaler kan der udledes forskellige forhold, som kan have indvirkning ved den konkrete vurdering af en servituts betydning for ejendomsværdien. Det bemærkes, at servitutter behandlet i landsaftalerne er af den type, som omhandler en fysisk genstand; kaldet synbare servitutter, se afsnit 6.2. Dette er væsentligt for forståelsen af ovennævnte forhold, som ikke tager udgangspunkt i usynbare servitutter (uden en fysisk genstand), da sådanne ikke er behandlet i landsaftalerne. Derudover omhandler landsaftalernes afsnit om servitutter kun pålæg af servitutter i forbindelse med ekspropriation, men ikke afløsning af servitutter. Landsaftalernes behandler således ikke alle former for servitutter. Hensigten med alligevel at undersøge og beskrive disse i det følgende er at generalisere de forhold, som indgår i vurderingen af servitutter, for dermed at anskue emnet i et bredt perspektiv og underbygge dette med konkrete afgørelser og erfaringer inden for området. Forholdene er listet og forklaret i det følgende.

- Deklarationsareal
- Placering på jordstykke
- Placering i forhold til bebyggelse
- Herlighedsværdi

Deklarationsareal er størrelsen på det areal, som servituttens dækker og dermed sætter restriktioner for. Det omfatter både selve det areal, som servituttens genstand, dækker samt omkringliggende arealer med pålagte indskrænkninger i ejerens rådighed. [Dansk Energi, 2016] & [Videnscenter for Landbrug, 2012]

Placering på jordstykke er i de to landsaftaler defineret som servituttens placering i forhold til ejendomsskel og dyrkningsgrænser. Servituttens betydning for ejendommen beror eksempelvis på, hvorvidt servituttens er placeret i fri mark eller i ejendomsskel. [Dansk Energi, 2016] & [Videnscenter for Landbrug, 2012]

Placering i forhold til bebyggelse vurderes ud fra, hvor nær eventuelle gener forbundet med servituttens genstand (eksempelvis luftsledning) vil være på bebyggelsen, og i hvilken grad servituttens vil hindre mulighederne for bygningsudvidelser. [Dansk Energi, 2016] & [Videnscenter for Landbrug, 2012]

Herlighedsværdi kan betegnes som den positive værdi, som et givet forhold har, eftersom at det skaber en vis form for velbehag. Herlighedsværdi kan først og fremmest påvirkes af genstanden behandlet i en servitut, eksempelvis en luftsledning. Derudover kan herlighedsværdien påvirkes af selve servituttens bestemmelser om genstanden, eksempelvis hvad angår færdsel og ophold på arealer omkring genstanden eller regulering af udsigtsforhold. [Dansk Energi, 2016]

Deklarationsareal

Ved undersøgelse af afgørelser ses det, at der altid er en naturlig sammenhæng mellem deklarationsarealets størrelse og den erstatning, der fastsættes for servituttinglysningen. Erstatningen udregnes ofte som en kvadratmeterpris, hvorved erstatningsbeløbet er afhængig af deklarationsarealets størrelse. Et eksempel herpå er afgørelsen U.1965.477, hvor deklarationsarealet for to ret forskellige servitutter (henholdsvis demarkationsservitut omkring arealanvendelsesrestriktioner på landbrugsjord og luftledningsservitut omkring højdebegrænsning) begge blev givet erstatning for hovedsageligt på baggrund af antal berørte hektar. [Karnov, 1965]

Ifølge Mette Nielsen fra Det Jyske Kommissariat anvender kommissariatet ikke specifikke kvadratmeterpriser ved erstatningsfastsættelse, da dette kan påvirke den konkrete vurdering af henholdsvis servitut og ejendom; som er en forudsætning for den enkelte lodsejers retssikkerhed. På baggrund af de oparbejdede erfaringer gennem tiden, er deklarationsareal det forhold, som bedst kan generaliseres på baggrund af deres erfaringer. [Mette Nielsen, Appendiks M]

Placering

Placering af en udnyttelsesbegrænsende servitut kan have stor betydning for ejendomsværdien og -vurderingen. Ved fastsættelse af erstatning for servitutpålæg kan der på baggrund af afgørelser udledes to forhold, hvor placeringen af en servitut kan have særlig værdimæssig betydning. Disse to forhold er påvirkning af udstykningsmuligheder og udbygningsmuligheder, som blandt andet afhænger af byggeretten. I det følgende beskrives, hvordan servitutens placering på et jordstykke kan have betydning for disse forhold, hvor det er væsentligt at skelne mellem byggemuligheder og byggeret. Byggeretten er et begreb der omhandler udregningen om hvorvidt det er muligt at udstykke et jordstykke, mens byggemuligheder er de byggemuligheder der findes indenfor jordstykket.

Den værdi, som en byggeret har for en ejendom, medregnes i de offentlige ejendomsvurderinger ved ansættelsen af grundværdien. I forbindelse hermed medregnes den værdi, som udstykningsmuligheder har, da disse kan have betydning for byggeretten. Udstykningsmulighederne medregnes i grundværdien, når grunden er over 1.400 m^2 , da der hermed er en mulighed for at fortage udstykning af ejendommen [Told & Skat, 1998, side 5]. Baggrunden herfor er bygningsreglementets kapitel 2.2.2 (BR15) med bestemmelserne om, at kommunalbestyrelsen ikke kan nægte at godkende grunde til fritliggende enfamiliehuse og sommerhuse, når grundstørrelsen er på mindst 700 m^2 for fritliggende enfamiliehuse og mindst 1.200 m^2 for sommerhuse i sommerhusområder. Jævnfør bygningsreglementet fastsættes byggeretten ud fra grundens størrelse, hvor der ses bort fra vejareal eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæring eller byggelinjepålæg til sikring af vejanlæg. Ved at byggeretten medregnes i ansættelsen af grundværdien, vil påvirkninger af denne ret være medtaget i de offentlige ejendomsvurderinger. Derfor har servitutter omkring byggeretspåvirkende forhold til sikring af vejanlæg ingen enestående betydning for ejendomsværdien; forholdene medregnes i forvejen ved grundværdiansættelsen. [Told & Skat, 1998, side 5]

På baggrund af afgørelser omkring erstatning for servitutpålæg med indvirkning på udstykningsmuligheder, kan det udledes, at en sådan påvirkning kan have stor betydning for ejendomsværdien. Afgørelserne U.1965.477 og U.1969.293 bevidner, hvordan pålæg af servitutter og placeringen af disse kan have indvirkning på udstykningsmuligheder. Ifølge disse to afgørelser er der givet erstatning dels for forringelsen af udstykningsmulighederne og dels for den negative betydning, som servituttens kan have for værdien af en eventuel nyudstykningsmulighed. [Karnov, 1965] & [Karnov, 1969]

På baggrund af disse afgørelser samt det faktum, at byggeretten allerede medregnes i grundværdien, findes det naturligt, at der i forbindelse med værdiansættelse af servitutter ved de offentlige ejendomsvurderinger ses bort fra udstykningsmuligheder som et forhold, der skal tages i betragtning. Vurderingen af servitutters negative betydning for udstykningsmuligheder, og dermed en eventuel salgsværdi, bygger i høj grad på en forventningsværdi. Forventningsværdien kan karakteriseres som den værdi, som først og fremmest den fysiske planlægning for det område, som pågældende ejendom er beliggende i, tilfører ejendommen. En sådan forventningsværdi er et forhold, som ved planregistret data allerede indregnes ved grundværdiansættelse i de offentlige ejendomsvurderinger, og dermed er forventningsværdien for ejendommen i forvejen en del af grundværdiansættelsen [Paludan et al., 1997, side 92].

En servitut kan have stor betydning for, hvor meget og hvorvidt en ejendom kan bebygges og anvendes. Som eksempel er nedenfor et uddrag fra en ekspropriationsafgørelse, U.1969.293, som blandt andet omhandler restriktioner ifølge den pålagte servitut, som begrænser arealernes anvendelsesmuligheder:

“Skønsmændene hæfter sig ved, at ejendommen pålægges en tinglyst servitut om begrænset anvendelse af et areal på 1.200 m², og at en hvilken som helst servitut vil virke hæmmende på eventuelle køberes efterspørgsel” [Karnov, 1969]

I erstatningsudmåling for servitutpålæg skal det konkret vurderes i hver enkelte sag, hvilken betydning servituttens har for anvendelsen af ejendommen, eksempelvis hvad angår byggemuligheder, og derved for ejendommens handelsværdi [Nanna Pedersen, Appendiks L]. Følgende udsagn beskriver, hvad der bør ligge til grund for vurderingen af en servituts betydning for anvendelsesmulighederne.

“Det almindelige udgangspunkt for afgørelse af dette spørgsmål vil være, om der ved servitutpålægget sker nogen begrænsning i opretholdelse og vedligeholdelse af den bestående tingenes tilstand eller en sandsynlig fremtidig udnyttelsesmulighed. Dersom der ikke bliver sådanne begrænsninger, således at servitutpålægget ikke indebærer noget tab, der skal erstattes, ...” [KFE, 2003]

Af udsagnet kan udledes, hvordan servitutter, der begrænser anvendelsen af ejendommen, har en særlig indvirkning på en ejendommens handelsværdi. Det er vidt forskelligt, hvor meget servitutter kan begrænse ejendommens anvendelsesmuligheder. Særligt forringelse af byggemuligheder ved servitutpålæg kan have en stor indvirkning på en ejendoms værdi.

Visse servitutter kan i forbindelse med ekspropriation pålægges som erstatningsfri regulering ifølge ekspropriationspraksis. Dette er eksempelvis byggelinjer, som pålægges en ejendom i forbindelse med ekspropriation og anlæg af nye veje, og i visse tilfælde ikke medregnes i erstatningsfastsættelsen. Dermed kan det udledes, at sådanne servitutter kan have så lille en indvirkning på en ejendoms anvendelse og værdi, at de ej heller har den store betydning for en ejendomsvurderingen af berørte ejendom. [Hanne Andersen, Appendiks I]

Placeringen af servitutter på jordstykket og i forhold til bebyggelse er naturligvis kun relevant hvad angår indvirkning på ejendomsværdien, når en servitut er direkte stedfæstet på en del af jordstykket. For servitutter stedfæstet indirekte på hele ejendommen eller jordstykket er dets betydning udelukkende en konkret vurdering på baggrund af dets indhold, som eventuelt sætter begrænsninger på anvendelse af ejendommen. I afsnit 6.3 er forskellen mellem direkte og indirekte stedfæstelse beskrevet.

Herlighedsværdi

Med udgangspunkt i den tidligere nævnte definition af en herlighedsværdi på en ejendom (den positive værdi, som et givet forhold har, eftersom at det skaber en vis velbehag) kan det være et vanskeligt forhold at vurdere i forbindelse servitutpålæg og dets betydning for en ejendoms handelsværdi.

“Herlighedsværdi af en ejendom er typisk relevant for ekspropriationssager, hvor der eksproprieres til et projekt, der kan have indflydelse på omkringsliggende ejendommers herlighedsværdi. Bliver man eksempelvis nabo til motorvej eller jernbane, har man ifølge ekspropriationsprocesloven mulighed for under eller efter ekspropriationen at forelægge en problematik som tab af herlighedsværdi over for Ekspropriationskommissionen. Dette har dog sjældent noget med servitutpålæg at gøre. I det hele taget beskæftiger Ekspropriationskommissionen sig stort set ikke med erstatning for servitutter, der påvirker ejendommers herlighedsværdi.” [Mette Nielsen, Appendiks M]

Ifølge ovenstående udsagn er herlighedsværdien et forhold, som ofte ikke har den store indvirkning på ejendomsværdi, og som sjældent påvirkes af bestemmelserne i en pålagt servitut. Der vil dog kunne findes tilfælde, hvor servitutpålæg påvirker herlighedsværdien af ejendommen ved eksempelvis at begrænse anvendelsesmulighederne af rekreative arealer.

Værdiansættelse af servitutter ved ekspropriation

Ekspropriation og erstatningsudmåling for servitutpålæg bør optimalt set være et udtryk for den værdinedgang, servituten medfører ejendommen. [Hanne Andersen, Appendiks I]. Betydningen af dette må være at vurderingsprincipperne og de forhold der indgår, også vil være relevante i forbindelse med vurdering af servitutters betydning for ejendommens handelsværdi.

Det er dog meget vigtigt at adskille erstatningen der gives for pålægningen af servituten og erstatningen for selve anlægsetablering ved pågældende ekspropriation, da det kun er erstatning for selve servituten, der er relevant til brug af en vurdering af værdien, som servituten repræsenterer. Dette viser også at vurderingen af den pålagte servitut kan være en svær balancegang, hvor man skal være meget opmærksom på, at værdiansættelsen udelukkende omhandler servituten og ikke anlægget der etableres på ejendommen.

“Men når erstatning fastsættes for ekspropriationsindgreb er det sjældent servitutpålægget, der nedbringer ejendomsværdien markant og betales erstatning for, men derimod selve forringelsen i arealanvendelsen” [Hanne Andersen, Appendiks I].

Ved vurdering af servitutters betydning for ejendomsværdien, er der også balancegangen mellem servitutters regulering og anden arealanvendelsesregulering, der allerede er medregnet i grundværdiansættelsen. Her er der tale om servitutters påvirkning af udstykningsmuligheder, som har med henholdsvis byggeretten og forventningsværdi. Derfor vil der, ved en værdiansættelse via servituttens værdi, være en dobbelt nedsætning og dermed ikke afspejle den reelle handelsværdi.

Der er naturligvis forskel på hvilke forhold der er betydende for ejendomsværdien alt efter hvilken servitutkategori, der er tale om. Her kan være forskel på vægtningen mellem de enkelte forhold, og om der er forhold, der ikke er relevante. Placeringen af servitutter er et forhold, der kun er relevant ved servitutter der er direkte stedfæstet, mens det ikke er relevant for indirekte stedfæstede servitutter, beskrevet nærmere i afsnit 6.3.

På baggrund af ekspropriationspraksis og afgørelser kan der udledes tre overordnede forhold en konkret vurdering af servitutters betydning for ejendomsværdi bygger på:

- Deklarationsareal
- Anvendelsesrestriktioner
 - Placering på jordstykke
 - Placering i forhold til eksisterende bygninger
- Herlighedsværdi

Deklarationsareal er det mest generaliserbare forhold, som udelukkende baserer sig på størrelsen af arealet, som servitutten dækker. Deklarationsarealet er hele det areal hvor servitutens bestemmelser er gældende. Ifølge ekspropriationspraksis kan det ses, at en kvadratmeterpris var en normal metode til erstatningsfastsættelse, idet man gangede prisen med størrelsens på deklaraionsarealet. Dette er dog i dag ikke den gængse metode til fastlæggelse af erstatning i forhold til deklaraionsareal, da det kan påvirke den konkrete vurdering af deklaraionsarealet af servitutten set i forhold til ejendommen.

Anvendelsesrestriktioner kan have stor betydning for en ejendomshandelsværdi, og er dermed et vigtigt forhold i forbindelse med at finde frem til den reelle værdipåvirkning, en servitut har på en ejendom. Det kan udledes at enhver servitut om begrænset anvendelse af et areal vil virke hæmmende på eventuelle køberes efterspørgsel og dermed handelsværdien. Placeringen af anvendelsesrestriktionerne på en ejendom kan være meget relevant, hvis servitutten er direkte stedfæstet på en del af et jordstykke. Restriktioner i servitutter, kan have vidt forskellig betydning for ejendomsværdien alt efter, hvor de er placeret på ejendommen. Hvis placeringen af servitutten er stort set beliggende i skel, må betydningen for arealanvendelsen være mindre end hvis servitutten er placeret midt hen over ejendommen og påvirker eventuelle udbygningsmuligheder og andre vigtige udnyttelsesforhold. Eksisterende bygninger vil ofte hænge sammen eventuelle udbygningsmuligheder, og derfor kan deres placering i forhold til servitutten være et vigtigt forhold, ved vurderingen af servitutens betydning for ejendomsværdien.

Herlighedsværdi er et forhold sjældent er relevant, i forhold til at værdiansætte servitutter på virkning af en ejendom, i forbindelse med ekspropriation. Men det er samtidig et forhold, som kan have stor indflydelse på handelsværdien. Derfor er det et meget vigtigt forhold at have i mente ved en vurdering af servitutten påvirkning af ejendomsværdien.

14.3 Opsummering

Formålet med dette kapitel var at undersøge, hvordan servitutters betydning for ejendomsværdien vurderes, og hvilke forhold der generelt set har betydning ved vurderingen. På baggrund af kapitlet kan det konkluderes, at værdiansættelse af servitutter ved tvangsauktion sker ved en økonomisk fordeling, mens vurdering af servitutters betydning ved ekspropriation sker på baggrund af en konkret vurdering.

Ved tvangsauktioner er det yderest sjældent, at man har stået med tilfælde med alternativt opråb omhandlende servitutter, grundet deres typiske placering nederst i Tingbogens prioritetsrækkefølge. Dette har den betydning, at der ikke er opbygget en vurderingspraksis, hvorfor man lægger sig op ad en fordelingsnøgle, som ikke viser den helt korrekte værdi, servitutten besidder.

Inden for ekspropriationspraksis har man derimod stor erfaring med værdiansættelse af servitutter. Denne værdiansættelse beror altid på en konkret vurdering, hvorved man altid forsøger at finde frem til den værdipåvirkning en servitut har for den konkrete ejendom. Den

konkrete vurdering er et udtryk for, hvordan alle servitutter har nogle unikke forhold, som kan påvirke en ejendomsværdi i forskellig skala og på forskellige måder. Ekspropriationspraksis er den bedste mulighed for at udlede de forhold der generelt set har betydning ved værdiansættelse af servitutter, omend mulighederne herfor er begrænsede. På baggrund af afgørelser og erfaringsopsamlinger fra nøglepersoner kunne der dog udledes de forhold som generelt set indgår i overvejelserne om værdiansættelse af servitutter i forbindelse med ekspropriation.

Overordnet set vil værdiansættelsen af servitutter bero på tre hovedforhold, som er *Deklarationsareal*, *Anvendelsesrestriktioner* og *Herlighedsværdi*, indeholdende forskellig betydning alt efter i hvor høj grad de er gældende for den enkelte ejendom.

Principmodel 15

I dette kapitel beskrives projektgruppens principmodel, som har til formål at medtage servitutters betydning for værdien af fast ejendom i de offentlige ejendomsvurderinger. Modellen er udarbejdet på baggrund af alt foregående projektarbejde, hvorigennem der er opnået forståelse for servitutters betydning for ejendommen samt mulighederne for at implementere denne betydning i de offentlige ejendomsvurderinger. Først er der opstillet systemkriterier for modellen; dernæst er modellen udarbejdet med udgangspunkt i disse.

15.1 Systemkrav til model

I dette afsnit beskrives de systemkrav, der er opstillet for principmodellen forud for udarbejdelsen af denne. Systemkravene er følgende:

- Skal indgå i SKAT's automatiske ejendomsvurderingssystem
- Skal ikke medtage servitutter, der er registreret i andre registre end Tingbogen
- Skal ikke medtage servitutter, der ifølge vurderingsloven ikke bør vurderes
- Skal skelne mellem forskellige servitutkategoriers forskellige betydning
- Skal skelne mellem forskellige forhold med forskellig betydning inden for hver servitutkategori
- Skal ophøre med at medtage servitutter, der aflyses

Eftersom det nye ejendomsvurderingssystem, se kapitel 7, er et automatiseret vurderingssystem med maskinelle beregninger ud fra store mængder data, findes det kun hensigtsmæssigt at lade principmodellen muliggøre lignende automatiserede beregninger af servitutters betydning for ejendomsvurderingen.

Visse rettigheder tinglyst som servitut er samtidig registreret i andre registre end Tingbogen, og bør kun medtages én gang pr. vurderede ejendom ved den automatiserede vurdering i det nye ejendomsvurderingssystem, som anvender data fra flere registre. Dette gælder eksempelvis de tinglyste byplanvedtægter og lokalplaner (i 2009 stoppede man med at tinglyse disse), som i forvejen medtages i ejendomsvurderingen på grund af registreringen i planregistret [Paludan et al., 1997, side 92], og derfor ikke bør medtages på baggrund af tinglysningen. Omvendt bør rettigheder ikke ses bort fra, blot fordi de er registreret i et andet register end

Tingbogen, såfremt ejendomsvurderingssystemet ikke anvender data herfra; eksempelvis er arealfredninger registreret i Det Centrale Fredningsregister [Danmarks Miljøportal, 2017], men opnår retsvirkning ved tinglysning - som dermed har betydning for ejendomsværdien.

Ifølge vurderingsloven har visse servitutter ikke betydning for ejendomsværdien, se kapitel 7. Principmodellen skal derfor give anmelder af en servitut dels en beskrivelse af, i hvilke tilfælde servitutter ikke har betydning, og dels muligheden for at vurdere, om pågældende servitut dermed skal angives som værende af betydning for ejendommen.

Der arbejdes med en antagelse om, at der overordnet er forskel mellem, hvor stor betydning forskellige kategorier af servitutter kan have for værdien og vurderingen af berørte ejendom. Eksempelvis kan en servitut have stor betydning sammenlignet med andre servitutter inden for samme kategori, men samtidig have lille betydning sammenlignet med servitutter inden for helt andre kategorier. Dette forhold skal tages højde for i principmodellen, idet der anvendes forskellige skalaer for servitutters betydning inden for hver kategori.

Inden for de forskellige servituttkategorier er der forskel på, hvilke forhold der ofte har indvirkning på, hvilken betydning den enkelte servitut har for værdien og vurderingen af den berørte ejendom. Eksempelvis er rettigheder til at foretage gravearbejder ofte relevante for ledningsservitutter, mens maksimalt tilladte højde af bevoksning ofte er et relevant forhold i udsigtsservitutter. I principmodellen bør der således skelnes mellem sådanne forhold inden for den enkelte servituttkategori, så den enkelte servitut kan vurderes på en skala.

15.2 Udvikling af model

I denne sektion beskrives modellen. Den er udarbejdet i tre versioner, som hver især medtager elementer, som er vurderet relevant at medtage. Dermed kan Version 2 ses som en videreudvikling af Version 1, og Version 3 som en videreudvikling af Version 2.

Modellen tager udgangspunkt i de trin, som man i det nuværende tinglysningssystem skal igennem ved tinglysning af en servitut. I appendiks C ses en gennemgang af de trin, som ikke kræver CPR-nummer og/eller samtykke fra ejeren af den pågældende ejendom. Med udgangspunkt i dette vælges de punkter, som er antaget som de vigtigste i forhold til udarbejdelse af principmodellen; de ses på nedenstående liste. På e-TL's tredje trin vælges der servituttkategori, hvorefter man på det fjerde trin skal krydse af, hvis servitutten har betydning for ejendommens værdi.

- Trin 3: Valg af servituttkategori samt upload af bilag
- Trin 4: Afkrydsning af "Betydning for ejendomsværdien"
- ...
- Trin 6: Valg af eventuelle ekstra påtaleberettigede

Et udgangspunkt for modellen er, at denne afkrydsning ikke er tilstrækkelig til at vurdere en servituts betydning for ejendomsværdien. Dette udgangspunkt står i kontrast til Skatteministeriets opfattelse jævnfør mail, som der blev oplæst dele af under samtale med Bent Jensen, se appendiks H.

Modellen skal ses som en udbygning af trin 3, eller som et nyt trin mellem trin 3 og trin 4. Tanken bag dette er, at modellen ændrer afkrydsning af, *om servitutten har betydning eller ej*, til en afkrydsning af, *hvilken betydning servitutten har*; en graduering.

Der tages i den videre modeludvikling udgangspunkt i følgende antagelse: ***alle servitutter har betydning for ejendomsværdien.***

Herskende ejendomme

Sideløbende med implementering af modellens foreslåede ændringer i tinglysningssystemet, ville det være hensigtsmæssigt at oprette en funktion, der giver mulighed for at se på en ejendoms tingbogsattest, hvilke servitutter ejendommen er herskende i forhold til. Dette vil dels kunne tillægge ejendommen en værdi i forhold til ejendomsvurderingen (oftest tilsvarende den tjenende ejendoms værdinedgang), og dels er det blot en forbedring af tingbogsattestens ejendomsoplysninger. Hvis man i det nuværende tinglysningssystem vil have en korrekt liste over, hvorvidt en ejendom er herskende i forhold til servitutter, må man i princippet gennemgå alle servitutter, der findes. I praksis vil man undersøge de omkringliggende ejendomme, men dette vil ikke nødvendigvis være tilstrækkeligt.

15.2.1 Version 1 - Udbygning af det eksisterende tinglysningssystem

Den første version af modellen er tiltænkt at tage udgangspunkt i en manuel vurdering af servitutters betydning. Dette valg er foretaget ud fra en betragtning om, at en afkrydsning af, om en servitut har betydning eller ej, ikke er fyldestgørende i forhold til ejendomsværdiansættelsen, hvorfor der er udtænkt en mulighed for en mere præcis vurdering. Dette stemmer godt overens med den almindelige praksis ved eksempelvis ekspropriation, hvor der altid skal foretages konkret vurdering.

Modellen er tænkt implementeret i den del af tinglysningssystemet, som kommer lige efter det trin, hvor servitutts kategori(er) vælges. Efter dette trin er det tiltænkt, at der skal være et nyt trin eller en udbygning af det eksisterende trin et mellemtrin, hvor der skal foretages en vurdering på en skala fra 0 til 5 omkring servitutts betydning for ejendommen. Her skal der tænkes negativ betydning, da servitutter tinglyses på den tjenende ejendom. Ud over skalaen skal der tilføjes en info-knap, der giver mulighed for at læse specifikt omkring, hvordan netop den/de valgte servituttkategori(er) kan påvirke ejendomsværdien. I den nedenstående opstilling, hvor de forskellige skalatrin ses, er valgt udtrykket "betydning" frem for "værdi". Tanken bag dette er, at en servitutanmelder vil kunne vurdere en servituts betydning for ejendommen og anvendelsen af denne, men i mindre grad vil kunne omregne betydningen til et pengebeløb; dette vil skulle foretages af SKAT.

The screenshot shows the 'Digital Tinglysning' web application. The header includes navigation links like 'Forside', 'Ny anmeldelse', 'Foerspørg', 'Mine tinglysninger', 'Opret digital fuldmagt', 'Underskriv dokument', and 'Log ud'. The main content area is titled 'Servitut' and contains a detailed explanation of servitut types. Below this, the 'Tinglysning af servitut' section is active, showing a list of servitut types and their corresponding significance levels (0-5). The 'Betydning' dropdown menu is open, showing the scale from 0 to 5.

Figur 15.1. Visualisering af Version 1

Skalaen fra 0-5 skal forstås således:

- 0 = Privatretlig servitut
- 1 = lav til ingen betydning
- 2 = semi-lav betydning
- 3 = mellem betydning
- 4 = semi-høj betydning
- 5 = høj betydning

Gradueringen 1-5 er valgt ud fra overvejelser omkring, at der skal være et passende antal muligheder, uden at det bliver uoverskueligt. Der kan argumenteres for, at flere skalatrin i skalaen ville kunne medføre en mere præcis vurdering, men samtidigt ville gøre det mere omstændigt at foretage vurderingen. Modsat er tre skalatrin vurderet at være for få, og ved fire skalatrin mangler en naturlig midte, hvorfor fem er valgt som det antal, der er arbejdet videre med. Det sidste skalatrin, 0, er valgt at repræsentere de privatretlige servitutter, som forklares nedenfor.

Da antagelsen fra starten var, at alle servitutter har betydning for ejendomsværdien, kræver skalatrinnet 0 ekstra forklaring. Denne er, at rent privatretlige servitutter ikke skal medtages i de offentlige ejendomsvurderinger, hvorfor 0'et er relevant. Hvis der er tale om en privatretlig servitut af offentligretlig karakter, eller en offentligretlig servitut, skal den medtages.

I forhold til gradueringen 1-5 er det relevant at have for øje, at de forskellige servitutkategorier skal have forskellige kriterier for betydningen for ejendomsværdien, da de forskellige kategorier ofte medfører forskellige gener/ulempen for den tjenende ejendom. Hermed forstås, at de forskellige kategorier har forskellige kriterier for, hvorvidt de har høj eller lav betydning. Vurderingen af servitutens betydning ville med visse fordele kunne foretages af en fagperson med viden omkring regulering og anvendelse af fast ejendom, eksempelvis en landinspektør. Vurderingen af servitutens økonomiske betydning i kroner/øre ville skulle foretages af SKAT.

Info-boksen vil skulle indeholde en række relevante informationer, som vil kunne give servitutanmelder et tilstrækkeligt grundlag for at kunne lave et estimat af servitutens betydning for ejendommen.

Privatretlig eller offentligretlig

Der skelnes mellem to forskellige typer servitutter, de privatretlige og de offentligretlige. Ved de offentlige ejendomsvurderinger skal der ifølge vurderingsloven ikke tages højde for privatretlige servitutter, hvorimod de offentligretlige skal medtages. I den forbindelse er det dog vigtigt at huske på, at der er tre forhold, som kan give en privatretlig servitut offentligretlig karakter, som dermed skal medtages:

1. Servitutten har offentlig myndighed som påtaleberettiget
2. Servitutten har både en herskende og tjenende ejendom
3. Servitutten har stort antal påtaleberettigede

Opfylder den privatretlige servitut en eller flere af disse kriterier, skal den vurderes på lige fod med en offentligretlig servitut i forhold til betydningen for ejendommens værdi.

0-5

At opstille nøjagtige kriterier for, hvornår en servitut tilhører hvilken kategori, er en kompliceret opgave. Kun kategori 0 er selvsigende, da den kræver, at servitutten er privatretlig og samtidig ikke har offentligretlig karakter. For alle andre servitutter skal der foretages en konkret vurdering ud fra forskellige forhold (se kapitel 14 og kapitel 16). Her er det tænkt, at kategori 1 går fra lav til ingen betydning, som skal forstås som servitutter der kun har ringe eller ingen betydning for ejendommen. Kategorien skal ses i kontrast til kategori 5, hvor servitutten næsten fuldstændig fratager ejeren mulighederne for at udnytte sin ejendom.

Den præcise vurdering af de fem skalatrin skal uddybes i forhold til de forskellige servitutkategorier, da det antages, at de skal vurderes forskelligt afhængig af kategorien. I denne forbindelse skal der udarbejdes en kategori-specifik vejledning til at guide servitutanmelderen igennem vurderingen.

Info-boksen

Selve info-boksen skal indeholde en simpel forklaring til, hvordan en vurdering af betydningen skal foretages. På figur 15.2 ses visualiseringen af infoboksen i forbindelse med kategoriudvælgelsen, og under den ses et forslag til, hvad denne info-boks kan indeholde. Ud over den generelle information som ses, skal der være kategori-specifikke informationer, således at vurderingen bliver foretaget så korrekt som muligt.

Har servitutten betydning?

Ved vurdering af en servituts betydning for ejendomsværdien, skal der først tages stilling til, om servitutten er en privatretlig servitut, som per definition har betydning 0. Hvis servitutten opfylder et eller flere af følgende tre kriterier, har den offentligretlig karakter, og skal vurderes:

1. Servitutten har offentlig myndighed som påtaleberettiget
2. Servitutten har både en herskende og tjenende ejendom
3. Servitutten har stort antal påtaleberettigede

Offentligretlige servitutter skal altid vurderes.

Hvilken betydning har servitutten?

1. Lav-ingen betydning:
... Lav eller ingen betydning for ejerens anvendelse af ejendommen
2. Semi-lav betydning
... xxxx
3. Mellem betydning
... Moderat betydning for ejerens anvendelse af ejendommen
4. Semi-høj betydning
... xxxx
5. Høj betydning
... Store indskrænkninger i ejerens mulighed for og ret til at anvende og/eller råde over sin ejendom

Info-boksen kan i sagens natur ikke stå alene, hvorfor der også skal udarbejdes en mere fyldestgørende vejledning, således at det er muligt at foretage en nøjagtig vurdering af servitutens betydning. Her tænkes særligt på de forskellige servitutkategoriers forskellige betydning for ejendommen. Der er i projektet udarbejdet et udkast til en del af denne vejledning, som kan ses i kapitel 16.

The screenshot shows a web browser window with the URL 'tinglysning.dk'. The page is titled 'Digital Tinglysning' and has a navigation bar with links: 'Forside', 'Ny anmeldelse', 'Forespørg', 'Mine tinglysninger', 'Opret digital fuldmagt', 'Underskriv dokument', and 'Log ud'. The main content area is titled 'Servitut' and contains a section 'Tinglysning af servitut'. On the left, there are categories: 'Arealers anvendelse', 'Bebyggelse', 'Brugs- og leje forhold', and 'Færdse'. Each category has a list of servitut types with checkboxes. For 'Arealers anvendelse', 'Anvendelsesforhold' is selected. For 'Bebyggelse', 'Byggeskilt' is selected. For 'Brugs- og leje forhold', 'Bygning' is selected. For 'Færdse', 'Adgangsforhold' is selected. On the right, an 'info-boks' is open, displaying the text: 'Servituten har betydning for ejendommens værdi' and 'Infoboksens indhold er beskrevet afsnittet: "info-boksen"'. The page is numbered 'Trin 3 af 15' and has a 'Vis oversigt' link.

Figur 15.2. Visualisering af Model 1 med info-boksen åben. Der mangler en udtoning af “baggrunden” som i det eksisterende tinglysningssystem, hvilket ses af figur C.11.

Udfordringer

Modellens Version 1 er forbundet med en række udfordringer, som der skal tages hensyn til.

Kun nye servitutter vurderes: Modellen benyttes kun i forbindelse med tinglysning af nye servitutter, hvorfor de eksisterende servitutter vil befinde sig i en gråzone hvad angår vurdering af deres betydning for ejendommen.

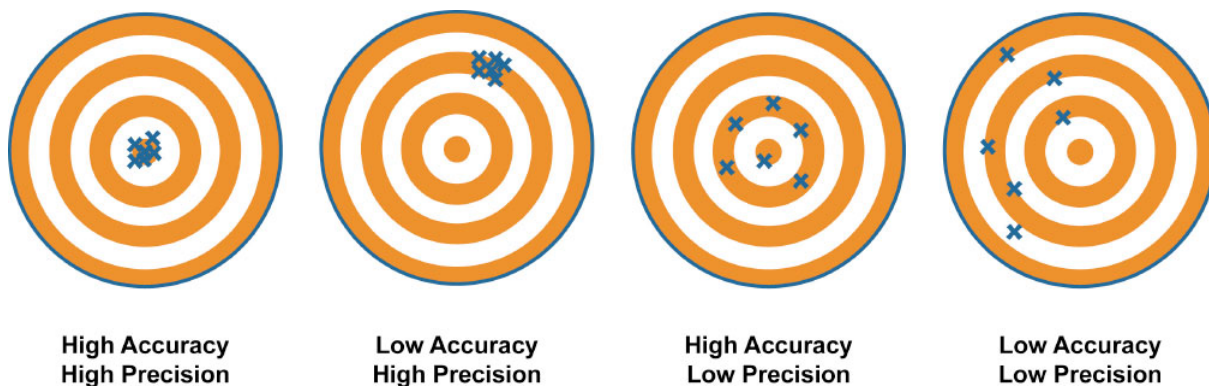
En mulighed for at imødekomme denne problemstilling er at foretage en præklusion, som det er gjort i Sverige, se afsnit 11.4. Præklusion indebærer, at der bestemmes en skæringsdato, og servitutter ældre end denne dato aflyses, såfremt den påtaleberettigede ikke gør sin ret gældende inden en fastsat dato. Efter en præklusion vil de servitutter, der ikke er aflyst, kunne gentinglyses. En fordel forbundet hermed er, at nye GML-filer vil skulle oprettes til den obligatoriske stedfæstelse, og datakvaliteten hermed vil blive forbedret, eftersom mange ældre servitutter er unøjagtigt stedfæstet. Den økonomiske byrde forbundet med en eventuel gentinglysning vil skulle bæres af rettighedshaveren.

En anden mulighed vil være en komplet gennemgang og gentinglysning af alle servitutter, men dette ville medføre en betydelig økonomisk byrde, som der næppe er nogen der ønsker at påtage sig. Som udgangspunkt vil det være rettighedshaveren, der skal betale for at få gentinglyst sin servitut og dermed gjort sin ret gældende. Men et interessant perspektiv er,

at dele af denne betaling kunne afholdes af ejerne af de tjenende ejendomme, da disse på sigt ville opnå den finansielle fordel i form af servituttens medtagelse i ejendomsvurderingen og dermed den formindskede ejendomsskat. Dette er dog kun en tanke, da omkostningerne forbundet med gentinglysning nemt kan overstige gevinsten derved.

Videre er der mulighed for at foretage en kombination af de to muligheder; med præklusion efterfulgt af komplet gentinglysning af de tilbageværende servitutter. At gentinglyse alle servitutter efter en præklusion vil fortsat medføre en økonomisk byrde, som dog vil være mindre end ved gentinglysning af alle servitutter.

Vurderingen foretages manuelt: I modellens Version 1 er der lagt op til, at der skal laves en manuel vurdering, hvilket ligesom i det nuværende tinglysningssystem er en opgave, der vil tilfalde servitutanmelderen. Dette giver visse udfordringer i det perspektiv, at det optimale er en komplet automatisering af medtagelsen af servitutter i ejendomsvurderingen. På den anden side vil denne manuelle vurdering være med til at bevare det nuværende system med individuel vurdering. Den manuelle vurdering kan medføre en høj nøjagtighed men lav præcision (en vægtning fra person til person), mens en automatisk vurdering kan give en høj præcision, men måske med mindre nøjagtighed (identisk vægtning, men potentielt med fejlbehæftede beregninger tilknyttet).



Figur 15.3. Forskellen på præcision (*precision*) og nøjagtighed (*accuracy*). Illustration fra <http://www.inliant.com>

Flere ejendomme: En udfordring ved modellens mulighed for at vurdere servituttens betydning er, at mange servitutter tinglyses på flere forskellige ejendomme. Dette kan gøre vurderingsopgaven i modellens Version 1 tidskrævende, da man reelt vil skulle lave den manuelle vurdering for alle de berørte ejendomme. Dette stemmer godt overens med princippet om, at alle servitutter skal vurderes ud fra deres konkrete betydning for den enkelte ejendom. Men det er et stort stykke arbejde, hvis samme servitut skal lyses på flere ejendomme.

Opsummering

Principmodellens Version 1 er tænkt som en udbygning af det nuværende system, således at man kan bygge ovenpå et kendt system. Systemet giver stadig servitutanmelderen en stor mængde "magt" i den forstand, at det er anmelderen, der skal tage stilling til den pågældende servituts betydning for ejendomsværdien. Dette udgør en vis problemstilling, omend ikke anderledes end i det nuværende tinglysningssystem. En opfordring i denne forbindelse kunne derfor være at oprette en klageinstans for personer som mener, at en servitut er blevet forkert vurderet; hvad end deres tilhørsforhold til servitutten er.

Som beskrevet er modellens Version 1 tænkt som en videreudvikling af det nuværende tinglysningssystem. Men eftersom modellen vil medføre ekstra manuelt arbejde, vil der stadig være et vist udviklingsarbejde forbundet med implementering af modellen. Udfordringer i forhold til henholdsvis ældre servitutter og vurdering af samme servitut på flere ejendomme vil der også skulle tages stilling til. Dog vil indførelsen af vurdering af en servituts betydning på en skala medføre, at det vil være muligt for SKAT at opstille beregninger, der muliggør udregninger af servitutters økonomiske betydning for ejendommen på baggrund af servitutanmelderens vurdering, hvilket ville kunne lette SKAT's arbejde.

15.2.2 Version 2 - Implementering af GML-filerne

Version 2 af modellen er tænkt som en videreudvikling, hvorfor funktioner fra Version 1 medtages. I Version 2 inkluderes den geografiske data i form af GML-filerne. Som det fremgår på figur 15.5 er der tilføjet endnu en ny knap, figur 15.4.



Figur 15.4. Globus-knappen som ses på figur 15.5. Ikoner fra Colourbox.

Denne nye knap giver mulighed for at vise et kortudsnit over ejendommen, hvor servitutten der tinglyses ligeledes er visualiseret på baggrund af GML-filerne, se figur 15.5. Dette vil kræve, at GML-filen skal uploades før dette trin. Funktionen vil dermed først kunne implementeres efter det nuværende trin 3, hvor GML-filerne uploades som bilag. Videre er det nødvendigt, at disse bilag bliver direkte anvendelige, og ikke blot lander i en "bilagsbank".

The screenshot displays the 'Digital Tinglysning' web application. The header includes navigation links like 'Forside', 'Ny anmeldelse', 'Forespørg', 'Mine tinglysninger', 'Opret digital fuldmagt', 'Underskriv dokument', and 'Log ud'. The main content area is titled 'Servitut' and contains a detailed explanation of servitut types. Below this, the 'Tinglysning af servitut' section is active, showing a list of servitut types with checkboxes. The 'Anvendelsesforhold' section is selected, and the 'Betydning' dropdown is open, showing options: 0: Privatretlig, 1: Lav-ingen betydning, 2: Semi-lav betydning (selected), 3: Mellem betydning, 4: Semi-høj betydning, 5: Høj betydning. The map visualization shows a plot of land with a yellow area and a red line indicating the servitut boundary.

Figur 15.5. Visualisering af Version 2 med kortviseren åben. Det skal bemærkes, at kortet er en grov skitse, da der er tale om en prototype.

Formålet med at vise servitutens udstrækning på et kort er, at det dermed vil gøre det nemmere for anmelderen at vurdere servitutens betydning for ejendommen.

I forbindelse med Version 2 vil info-boksen skulle ændres, da brugen af kortviseren ville skulle forklares. Da vurderingsprincipperne forbliver de samme som i Version 1, vil det være oplagt at henvise til samme vejledning omkring vurdering af servitutter, som henvises til i denne version.

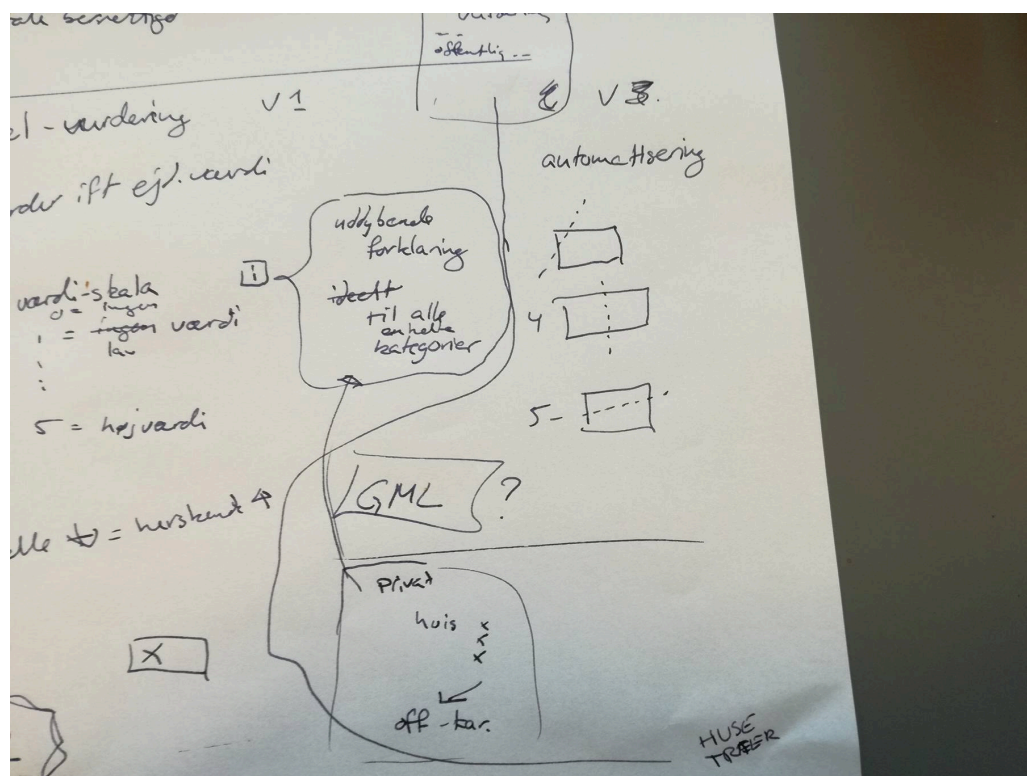
I Version 2 stiger kravene til data. Specielt i forhold til brugen af relative og absolutte koordinater i forbindelse med udarbejdelse af GML-filer, hvilket er beskrevet nærmere i afsnit 6.3. Det nuværende matrikelkort er i høj grad korrigeret, således at det passer med de gamle måleblade, hvorfor man taler om relative koordinater. Dette giver udfordringer i en tid, hvor GNSS-målinger (og dermed "rå" måledata - de absolutte koordinater som tilsvarende virkeligheden) er den primære metode til stedsfæstelse af servitutter. Det er derfor mindre optimalt, at man så efterfølgende tilpasser pågældende måling og stedsfæstelse, så den passer med det billede, som matcher med det gamle matrikelkort og de relative koordinater.

Før implementering af GML-filerne som vurderingsgrundlag, vil det være relevant at tage stilling til, hvorvidt man skal forsætte med det nuværende stedsfæstelsesprincip, som i mange tilfælde er baseret på relative koordinater, eller om man skal overgå til at bruge de absolutte

koordinater. For at kunne overgå til anvendelse af de absolutte koordinater vil det kræve, at matriklen korrigeres i forhold til disse. Tingbogen vil ligeledes skulle have en masse GML-filer korrigeret. En anden mulighed for kortvisning ved servituttinglysning vil være, at der vises ortofoto, som i modsætning til matrikelkortet ikke er baseret på relative koordinater, men på absolutte. Dette vil kunne gøre det tydeligt for anmelderen, hvor på ejendommen servituten præcist er placeret. Herudover vil en overgang til absolutte koordinater på sigt skabe bedre ejendomsdata, hvilket igen kan være med til at gøre vurderingerne af servitutter mere korrekte.

15.2.3 Version 3 - Fuld automatisering

Modellens Version 3 er tænkt som en komplet automatisering af vurderingen af servitutters betydning. Version 3 bygger videre på de principper, som de to foregående versioner anvender.



Figur 15.6. Del af prototype-skitse til modellens Version 3. Tegningen ses i sit fulde format i appendiks E.

I Version 3 skal tinglysningssystemet som nævnt selvstændigt kunne foretage en vurdering og vægtning af en servituts betydning for den pågældende ejendom. På idé-niveau er denne den mest spændende version, men i praksis er den yderst kompliceret, da der er utallige forhold, som spiller ind ved servitutvurdering og skal kunne vægtes i forhold til hinanden.

I forhold til Version 3 tænkes i komplekse datainfrastrukturer, hvor store mængder data skaber grundlaget for vurderingerne. Modellen er interessant i forhold til at skabe komplekse digitale systemer, der kan foretage vurderinger på af lige så stor nøjagtighed som en servitutanmelders manuelle vurdering; bare foretaget af en computer.

Tanker omkring Version 3

En forudsætning for implementering af Version 3 er et yderst kompliceret digitalt system, da implementeringen vil kræve vurdering af alle de forskellige parametre, som en servitut reelt kan påføre en ejendom. Den mere enkle vurdering af, hvorvidt servitutten skal tages med eller ej, burde være tættere på at kunne implementeres. Dette skyldes, at denne vurdering beror på servitutforhold, som der i forvejen indgives oplysninger omkring ved den digitale tinglysning.

15.3 Vurdering i forhold til systemkrav

Modellen, som er opstillet, skal vurderes i forhold til de krav, som er opsat i 15.1:

1. Skal indgå i SKAT's automatiske ejendomsvurderingssystem
2. Skal ikke medtage servitutter, der er registreret i andre registre end Tingbogen
3. Skal ikke medtage servitutter, der ifølge vurderingsloven ikke bør vurderes
4. Skal skelne mellem forskellige servitutkategoriers forskellige betydning
5. Skal skelne mellem forskellige forhold med forskellig betydning inden for hver servitutkategori
6. Skal ophøre med at medtage servitutter, der aflyses

Krav 1 medfører, at der skal ske en udveksling af data fra tinglysningsretten og til SKAT. Hvis det skal være fuldt automatiseret, kræves den tredje version af modellen. Reelt set vil alle tre versioner kunne indgå i en automatisk vurdering, men de to første versioner er baseret på manuelt arbejde ved digital tinglysning, som senere kan indgå i ejendomsvurderingen. For at det kan indgå i et automatiseret system, vil det kræve, at SKAT opstiller en beregningsmodel til dette.

Krav 2 vil medføre, at tinglysningssystemet skal kunne læse og forstå data fra andre registre; eksempelvis plansystemet og dets lokalplaner, som ikke skal medregnes som servitutter, der skal vurderes. I Version 1 og Version 2 kræves, at personen, der foretager gradueringen af servitutens betydning, har en stor kendskab til andre registre med ejendoms- og rettighedsdata, hvorfor det skal fremgå tydeligt af vejledningen, at det er tilfældet.

Krav 3 tager udgangspunkt i opdelingen af servitutter i privatretlige, privatretlige med offentlig karakter og offentligretlige servitutter. Dette er i principmodellens Version 1 og Version 2 tænkt som et stykke manuelt arbejde i forbindelse med vurderingen af servitutens betydning for ejendomsværdien. I modellens Version 3 er det tænkt, at denne stillingtagen foregår automatisk.

Krav 4 og 5 er komplicerede størrelser, da der vil skulle opstilles nærmest utallige variable, som systemet skal vurdere på. Disse systemkrav hører kun til den fuldt automatiserede Version 3. I Version 1 og Version 2 er der lagt op til, at denne vurdering foretages af et menneske, hvorfor det antages, at den individuelle vurdering er forudsætningen for dette stykke arbejde. Kravet medfører, at SKAT skal lave nogle beregningsmodeller, så vurderingen af en servituts betydning kan omregnes til en konkret værdi, som servitutten har for ejendommen.

Krav 6 er et grundkrav. Når ejendomsvurderingerne opdateres, vil ejendomsvurderingssystemet på ny hente oplysninger fra tinglysningssystemet, hvorfor aflyste servitutter ikke længere vurderes, mens nye servitutter til gengæld medregnes i ejendomsvurderingerne.

15.4 Landinspektørens rolle

Gennem hele modeludviklingen fremkommer der en central problemstilling; dén, at menigmand selv kan (og skal) vurdere servituttens betydning for ejendomsværdien. Ejeren af en ejendom vil derfor potentielt kunne påvirke anmelderen til at vurdere servitutten som værende af større betydning for ejendommen, end den reelt er.

I forbindelse med dette er det relevant at overveje at indføre en “specialist-kontrol” af betydningen. Eksempelvis kunne en landinspektør, der som bekendt har forstand på arealanvendelse og rettigheder, foretage den endelige vurdering af servituttens betydning med et neutralt udgangspunkt, som det ligeledes kendes fra de matrikulære sager, hvor landinspektøren optræder upartisk som skellets repræsentant.

I denne forbindelse vil det også være muligt at specialuddanne folk til at varetage denne opgave, enten som en form for “betydnings-vurderingsmænd” eller som en kontrol- og klageinstans, således at data bliver kontrolleret.

15.5 Perspektivering i forhold til SKAT

En problemstilling, der er fremkommet sent i projektperioden, er den, at SKAT overhovedet ikke modtager oplysninger om, hvorvidt servitutten har betydning for ejendomsværdien, hvorfor afkrydsningsboksen på trin 4 er overflødig; i hvert fald i det omfang, at Tinglysningsretten ikke kommunikerer den videre til SKAT (denne oplysning er et postulat fra Trine Randsløv, jævnfør appendiks N). Dette står i kontrast til den tidligere oplæste mail fra Skatteministeriet, som mente, at den nuværende afkrydsningsboks var tilstrækkelig.

Dette problem løses ikke ved at indføre et mere kompliceret system, som modellen vil gøre. Men ved at implementere en mere nøjagtig vurdering af servitutters betydning jævnfør principmodellen, kan der skabes et bedre grundlag for medtagelse af servitutter i de offentlige ejendomsvurderinger. Dette skal forstås i den forstand, at servitutters betydning i højere grad end tidligere er vurderet i forvejen (i forbindelse med tinglysning), når SKAT skal vurdere den konkrete økonomiske betydning i kroner/øre for ejendommen.

For at principmodellen i det hele taget kan benyttes af SKAT, vil det dog kræve, at oplysningerne omkring servitutternes betydning automatisk overføres til SKAT’s systemer, så SKAT vil være i stand til at anvende oplysningerne ved fastsættelse af ejendomsværdien.

Vejledning 16

I dette kapitel er udarbejdet en vejledning til vurdering af servitutters betydning for ejendomsværdien. Vejledningen er udarbejdet på baggrund af al viden og empiri omkring værdiansættelse af servitutter og vurdering af deres betydning for ejendomsværdien. Vejledningen skal ses som en vigtig del af den principmodel til vurdering af servitutter, som projektgruppen har udarbejdet, se afsnit 15.2. Ligesom principmodellen er vejledningen dermed et produkt, som med fordel vil kunne implementeres i det nuværende digitale tinglysningssystem, så servitutanmelderen vil kunne foretage en vurdering af servitutts betydning for ejendomsværdien.

Da vejledningen er udarbejdet på baggrund af den indsamlede viden og empiri omkring servitutters betydning for ejendomsværdien, og samtidig har til formål at overskueliggøre emnet og præsentere det på en forståelig måde, er der indimellem gjort brug af generelle antagelser. Disse er udledt på baggrund af projektets analyser, uden dog at være fuldstændigt almengyldige og dækkende for enhver servitut. Antagelserne har til formål så vidt muligt at generalisere et emne, som netop drejer sig om konkrete tilfælde; de enkelte servitutter. For at gøre vejledningens generaliserede behandling af emnet anvendelig, er der i vejledningen beskrevet en række konkrete eksempler på, hvordan servitutter kan have betydning for ejendomsværdien. Også disse eksempler er udledt af projektgruppen på baggrund af analyserne foretaget forud for udarbejdelsen af vejledningen.

Blandt projektgruppens antagelser er dén, at hver af tinglysningssystemets syv servitutkategorier burde have sit eget kapitel i vejledningen. Under hensyntagen til projektgruppens ressourcer er det dog prioriteret kun at udarbejde et kapitel for en af kategorierne, "Tekniske Anlæg". Denne er kategorien, som projektgruppen har opnået det største kendskab til, hvad angår værdiansættelse og betydning for ejendomsværdien. Derudover kan der gives en hel del konkrete eksempler på, hvordan servitutter tilhørende denne kategori kan regulere anvendelsen af fast ejendom.

I princippet har alle servitutter betydning for ejendomsværdien, men i henhold til vurderingslovens § 10 er der visse servitutter, som ikke medtages ved de offentlige ejendomsvurderinger, og dermed ikke har betydning for disse. I vejledningen skal begrebet "betydning" derfor fortsås i forhold til ejendomsvurderingen, og ikke ejendomsværdien.

16.1 Vejledning i vurdering af servitutter

Dette er en vejledning i vurdering af servitutters betydning for værdien og vurderingen af fast ejendom. Ved digital tinglysning af en servitut på en ejendom skal det angives, hvilken betydning servitutten har for ejendommen. Formålet med denne vejledning er at give et indblik i, hvordan man ved tinglysning kan vurdere servitutens betydning. ***Fed kursiv*** er markeret således for at fremhæve de vigtigste forhold.

En servituts betydning for en ejendom beror altid på en konkret vurdering. Dette er en hovedregel, som ikke kan afviges fra. I tillæg til hovedreglen gælder det følgende forhold (beskrevet i Eksempel 1): ***Servitutter kan have forskellig betydning for forskellige ejendomme, selvom servitutterne indeholder de samme bestemmelser.***

Eksempel 1

På en række ejendomme ud til en offentlig vej er der tinglyst en servitut med bestemmelser om, at der ikke må opføres bebyggelse inden for en afstand på ti meter fra vejen. På én af ejendommene har servitutten større betydning, da kun denne del af ejendommen ikke i forvejen er berørt af bebyggelsesforbud efter anden lovgivning. På en anden ejendom har servitutten mindre betydning, da der lovligt kan opføres bebyggelse alle andre steder på ejendommen.

Selvom servitutters betydning er en konkret vurdering, findes nogle generelle forhold, som skal tages hensyn til ved vurderingen. Disse ses af punkterne nedenfor, og er behandlet i hvert sit kapitel.

Vejledningen er inddelt i følgende dele:

- Offentligretlige og privatretlige servitutter - Hvornår har en servitut betydning? (afsnit 16.1.1)
- Relevante forhold - Hvilken betydning kan en servitut have? (afsnit 16.1.2)
- Servitutkategorier - Hvilken betydning har den konkrete servitut? (afsnit 16.1.3)

16.1.1 Offentligretlige og privatretlige servitutter

- *Har servitutten betydning?*

En servitut er enten *offentligretlig* eller *privatretlig*. En offentligretlig servitut tinglyses på en eller flere ejendomme efter beslutning fra en myndighed. Myndigheden skal have hjemmel i lovgivningen til at tinglyse servitutten, og bliver *påtaleberettiget* i forhold til servitutten. En privatretlig servitut tinglyses ved aftale, og kan både have privatpersoner, myndigheder eller andre parter som påtaleberettiget. Den påtaleberettigede til en servitut er den part, som besidder den rettighed over en ejendom, som servitutten omhandler.

Alle offentligretlige servitutter har betydning. Privatretlige servitutter har betydning, hvis de har *offentligretlig karakter*. Hvorvidt en privatretlig servitut har offentligretlig karakter beror på, om den opfylder ét eller flere af følgende tre kriterier:

1. ***Servitutten har både herskende og tjenende ejendom***
2. ***Servitutten har offentlig myndighed som påtaleberettiget***
3. ***Servitutten har et stort antal påtaleberettigede***

En *herskende* ejendom er en ejendom, som besidder den rettighed, som er sikret med servitutten. Har en servitut en herskende ejendom, er ejeren af ejendommen servitutts påtaleberettigede.

En privatretlig servitut med en offentlig myndighed som påtaleberettiget (2. punkt) har offentligretlig karakter, hvis myndigheden optræder som offentlig myndighed, og ikke som privat aftalepartner, se Eksempel 2 nedenfor.

Eksempel 2

En privatretlig servitut, som giver en kommune ret til at tilbagekøbe en ejendom til en bestemt pris efter et bestemt antal år, har ikke offentligretlig karakter, hvis kommunen optræder som privat aftalepartner. Kommunen vil eksempelvis optræde som privat aftalepartner, hvis servitutten er tinglyst med investeringsmæssige formål. Er servitutten tinglyst med eksempelvis byplanmæssige formål, vil kommunen optræde som offentlig myndighed, da servitutten er led i kommunens opgavevaretagelse som myndighed.

Om en servitut har et stort antal påtaleberettigede (3. punkt) er en konkret vurdering for den enkelte servitut. Et bestemt antal påtaleberettigede kan være stort i visse tilfælde og lille i andre tilfælde jævnfør Eksempel 3 nedenfor. Det afgørende er, hvor gode mulighederne er for at aflyse servitutten, hvilket kræver påtaleberettigedes samtykke.

Eksempel 3

En spejderklub med 20 medlemmer har efter aftale med en lodsejer fået tinglyst en servitut om færdsels- og opholdsret i lodsejerens private skov. Som forudsætning for lodsejerens samtykke til tinglysningen er der blevet indarbejdet visse bestemmelser i servitutten omkring færdselsforbud forbi ejendommens boligbebyggelse, færdselsforbud i jagtsæsonen m.v. På baggrund af spejderklubbens fredsommelige anvendelse af skoven samt servitutbestemmelsernes krav dertil kan de 20 medlemmer vurderes som et mindre antal påtaleberettigede. Havde servitutten tilhørt en mountainbike-klub, og samtidig ikke indeholdt de nævnte færdselskrav, kunne 20 medlemmer af denne klub vurderes som et stort antal påtaleberettigede.

16.1.2 Relevante forhold

- *Hvilken betydning har servitutten?*

Indtil videre har denne vejledning beskrevet følgende forhold omkring servitutters betydning for ejendomsvurderingen:

- *Offentligretlige servitutter* *Har betydning*
- *Privatretlige servitutter med offentligretlig karakter* *Har betydning*
- *Privatretlige servitutter uden offentligretlig karakter* *Har ikke betydning*

Hvis en servitut har betydning jævnfør disse forhold, skal det efterfølgende vurderes, hvilken betydning servitutten har. Denne vurdering skal ske ud fra følgende tre forhold:

1. *Deklarationsareal*
2. *Anvendelsesrestriktioner*
3. *Herlighedsværdi*

For alle tre forhold gælder følgende: ***En servituts betydning for vurderingen af en ejendom er uafhængig af den betydning, som en eventuel servitutgenstand har.*** En *servitutgenstand* er en fysisk genstand, som servitutten omhandler. Den betydning, som denne har for en ejendom, må ikke forveksles med selve servitutens betydning, se Eksempel 4 nedenfor.

Eksempel 4

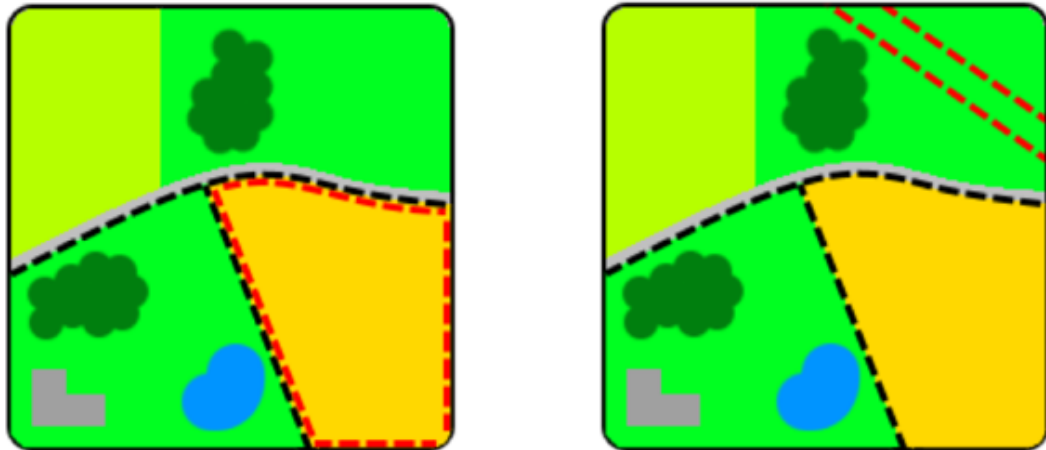
En telefonledning er blevet lagt ned i jorden hen over en ejendom. I tilknytning til ledningen er en transformer etableret på et græsareal på ejendommen. Desuden er der tinglyst en servitut omhandlende ledningen og transformeren, som derved begge er servitutgensstand. Transformeren har en fysisk betydning for ejendommen, fordi den er i vejen for færdsel og ophold på græsarealet, og fordi den har en skæmmende virkning.

Denne betydning må ikke forveksles med den retslige betydning, som servitutten har. Servitutten indeholder blandt andet forbud mod gravearbejde nær ledningen og transformeren. Disse restriktioner begrænser anvendelsen og værdien samt vurderingen af ejendommen på en helt anden måde, end transformeren gør; retsligt, men ikke fysisk. Derfor er det udelukkende selve servitutens betydning for ejendommen, der skal vurderes ved tinglysning af servitutten.

I det følgende beskrives hvert af de tre ovennævnte forhold i hvert sit afsnit.

Deklarationsareal

Alle servitutter gælder for et bestemt areal, kaldet *deklarationsarealet*. Nogle gælder for hele ejendommen, nogle for enkelte jordstykker (matrikelnumre) på ejendommen og nogle for et bestemt areal, se figur 16.1 nedenfor. Deklarationsarealet har indvirkning på servitutens betydning for ejendommen.



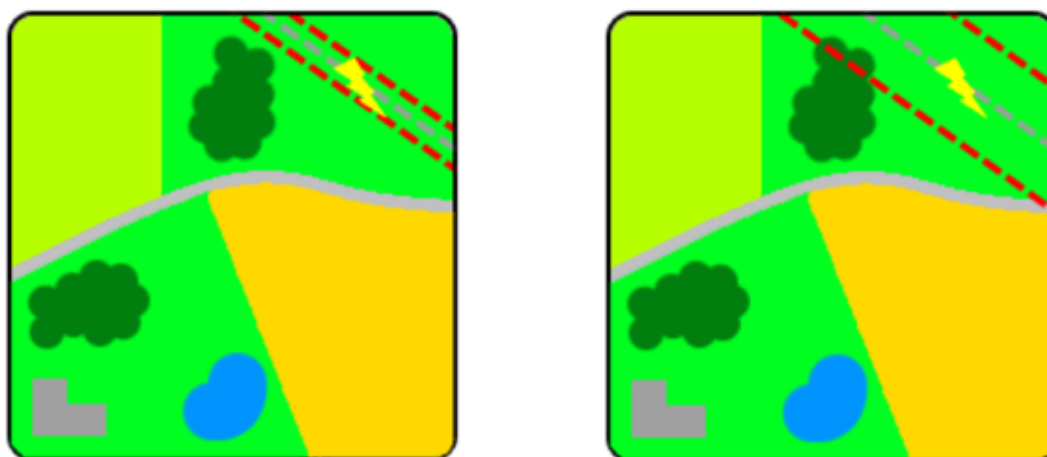
Figur 16.1. Servitut på henholdsvis helt jordstykke og del af et jordstykke. Kvadraterne angiver en ejendom. Sorte stiplede linjer angiver jordstykkerne, og røde stiplede linjer angiver deklarationsarealet.

Arealets betydning afhænger ikke kun af størrelsen, men også af, om det gælder for et helt jordstykke eller en del af et jordstykke. Servitutter gældende for et helt jordstykke har ofte mindre restriktive bestemmelser end servitutter gældende for en del heraf. Jo mere restriktive servitutbestemmelserne er, des vigtigere kan det være, at de kun gælder for et begrænset areal. Servitutens betydning kan derfor ikke fuldstændig sættes lig med dets deklarationsareal. Dette er vigtigt at tage hensyn til ved vurdering af servitutens betydning for ejendommen, se Eksempel 5 nedenfor.

Eksempel 5

Dette eksempel tager udgangspunkt i figur 16.1 ovenfor. På ejendommen til venstre er tinglyst en servitut om jagtret. Servituten gælder for et helt jordstykke, og udgør et større areal. På ejendommen til højre er tinglyst en servitut om underjordisk ledning og vedligeholdelse af denne. Servituten gælder kun for det areal, der omgiver ledningen. Selvom jagtretsservituten udgør et større areal end ledningsservituten, har ledningsservituten større betydning for ejendommen, fordi den indeholder strengere restriktioner om anvendelsen af arealet.

Servitutter, der kun gælder for en del af et jordstykke, kan være angivet på mange forskellige måder på det rids/kort, som oftest vedlægges ved tinglysningen. Deklarationsarealet kan være formet præcist efter, hvilket og hvor stort et areal, som servitutten gælder for, se figur 16.2 nedenfor. Dette er med til at muliggøre en konkret vurdering af servitutens betydning for ejendommen.



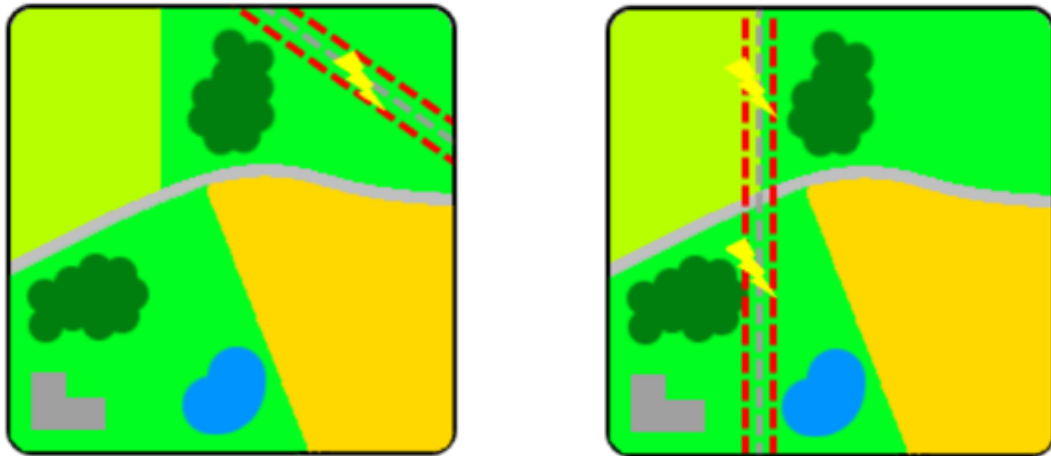
Figur 16.2. Servitut med henholdsvis mindre og større areal. Kvadraterne angiver en ejendom. Grå stiplede linje angiver en el-ledning, og røde stiplede linjer angiver arealet på ledningens servitut.

Anvendelsesrestriktioner

En servituts anvendelsesrestriktioner kan have betydning for flere af ejendommens bestanddele. Betydningen skal vurderes ud fra en samlet vurdering af, hvor på ejendommen servitutten er placeret i forhold til de enkelte bestanddele, såsom:

1. Skel til naboejendom
2. Vej på ejendom
3. Mark, skov og sø
4. Rekreativt område
5. Bebyggelse

En servitut kan være placeret uden betydning for visse af ejendommens bestanddele og samtidig med betydning for andre bestanddele. Dette er beskrevet med figur 16.3 nedenfor og de dertilhørende eksempler nedenunder.



Figur 16.3. Servitut med anvendelsesrestriktioner af henholdsvis mindre og større betydning. Kvadraterne angiver en ejendom. Grå stippet linje angiver en underjordisk el-ledning, og røde stiplede linjer angiver deklaraationsarealet på ledningens servitut.

Eksempel 6

Dette eksempel tager udgangspunkt i ejendommen til venstre på figur 16.3 ovenfor. Servitutten, som indeholder bestemmelser omkring en el-ledning, har mindre betydning for ejendommen. Dette skyldes, at ledningen er placeret under mark, som henligger ubrugt og tilvokset. Derfor har servitutens anvendelsesrestriktioner og bestemmelser om el-selskabets ret til at grave mindre betydning.

Eksempel 7

Dette eksempel tager udgangspunkt i ejendommen til højre på figur 16.3 ovenfor. Servitutten, som indeholder bestemmelser omkring en el-ledning, har større betydning for ejendommen. Dette skyldes, at ledningens placering har betydning for anvendelsen af flere af ejendommens bestanddele; stuehus, træbevoksning og sø. Bebyggelse i tilknytning til stuehuset må ikke opføres inden for deklaraationsarealet. Ligeledes må træbevoksningen ikke tilplantes inden for deklaraationsarealet, og søen må ikke udvides. På marken på den anden side af vejen i forhold til stuehuset må der ikke pløjes ned til en vis dybde. Servitutten har betydning for flere af ejendommens bestanddele, og har alt i alt større betydning for vurderingen af ejendommen.

Herlighedsværdi

En servitut kan have betydning for *herlighedsværdien* af en ejendom. Herlighedsværdi er et vidt begreb, som vurderes subjektivt. Det er vidt, fordi det kan være knyttet til mange forskellige fysiske forhold, blandt andet fast ejendom. Det vurderes subjektivt, fordi det er forskelligt fra person til person, hvad der kan opfattes som "herligt". Generelt set er

herlighedsværdi noget, som for de fleste mennesker vil kunne skabe en vis form for velbehag, se Eksempel 8 nedenfor.

Eksempel 8

En ejendoms nærhed til skov og udsigt ud over havet er forhold, som ofte skaber velbehag og dermed opfattes som herlighedsværdier. Havudsigt opfattes ofte som noget smukt, og nærhed til skov opfattes ofte som vigtig for friluftslivet. For nogle menneskers vedkommende kan blæsten fra havet og fuglefløjt fra skoven dog genere i en grad, som nedbringer opfattelsen af herlighedsværdi.

Da herlighedsværdi er tilknyttet fysiske forhold som eksempelvis skov og hav, er det sjældent, at servitutter har betydning for en ejendoms herlighedsværdi. Der kan dog være visse tilfælde som eksempelvis dem, der er beskrevet i Eksempel 9 nedenfor.

Eksempel 9

En luftledning er ført hen over en ejendom, og der er tinglyst en servitut derom. Ifølge servitутten gælder inden for en bestemt afstand fra ledningen, at træbevoksning skal være beskåret i en vis højde, og at jagt med haglgevær ikke må foretages. Servitутten har betydning for ejendommens herlighedsværdi, da beskæring af træerne medfører større støj- og lys-gener fra nærliggende vej, og da forbud mod hagljagt forringer jagtmulighederne på ejendommen.

16.1.3 Servitutkategorier

- *Hvilken betydning har den konkrete servitut?*

En servitut hører til én eller flere servitutkategorier. Ved digital tinglysning af en servitut skal mindst én af kategorierne vælges. Det er i denne forbindelse, at servitутtens betydning for ejendommen skal vurderes. Der skal foretages én vurdering pr. servitutkategori.

Når de relevante forhold (beskrevet i afsnit 16.1.2) tages hensyn til ved vurdering af en servitut, er det vigtigt at være opmærksom på, at disse forhold kan have forskellig betydning inden for de forskellige servitutkategorier. Eksempelvis vil en ejendoms herlighedsværdi typisk berøres mere af servitutter om arealanvendelses-restriktioner end servitutter om tilbagekøbsret.

Enhver servitut vurderes på følgende skala fra 0 til 5:

- 0 privatretlig servitut
- 1 lav til ingen betydning
- 2 semi-lav betydning
- 3 mellem betydning
- 4 semi-høj betydning
- 5 høj betydning

Punktet 0 repræsenterer privatretlige servitutter. Disse har ikke betydning for ejendomsvurderingen. Punkterne 1 - 5 repræsenterer offentligretlige servitutter og privatretlige servitutter med offentligretlig karakter. Disse har reelt set altid betydning for ejendomsvurderingen. Når "ingen betydning" alligevel er repræsenteret under punktet 1 skyldes det, at servitutter kan have en betydning der er så lav, at den reelt er ubetydelig.

Hver servitutkategori hører under én af følgende overkategorier:

- Arealanvendelse
- Bebyggelse
- Brugs- og lejeforhold
- Færdsel
- Køb/salg
- Tekniske anlæg
- Andet

Disse behandles i hvert sit kapitel, hvor det beskrives, hvilke forhold der kan have betydning for ejendommen.

Tekniske anlæg

Overkategorien "Tekniske anlæg" omfatter følgende servitutkategorier:

- Afløb: ledninger og tekniske anlæg
- El: ledninger og tekniske anlæg
- Gas: ledninger og tekniske anlæg
- Telefon-/kommunikation: ledninger og tekniske anlæg
- Vand: ledninger og tekniske anlæg
- Varme: ledninger og tekniske anlæg
- Andet

Til hvert af de syv kategorier hører også fysiske genstande, som måtte høre med det tekniske anlæg. I det følgende beskrives nogle konkrete forhold, som servitutter om tekniske anlæg kan indeholde bestemmelser omkring. Når det vurderes, hvilken betydning en servitut inden for overkategorien "Tekniske Anlæg" har for ejendommen, skal disse konkrete forhold sammenholdes med de generelle forhold vedrørende alle servitutkategorier, se afsnit 16.1.2. De konkrete forhold er angivet med *kursiv* skrift. Visse forhold vedrører kun underjordiske ledninger; visse kun luftledninger.

En servitut kan indeholde bestemmelser omkring *færdselsforhold*, der sikrer adgang til ledningen på hele dens strækning, så den kan vedligeholdes, repareres og eventuelt flyttes. Sådanne bestemmelser sikrer almindeligvis, at det er muligt og uproblematisk dels at færdes hen til ledningen og dels at færdes inden for deklaraationsarealet.

Der kan være bestemmelser om, at der ikke må foretages bestemte aktiviteter inden for deklarationsarealet, både af sikkerhedsmæssige hensyn og af hensyn til ledningen. For underjordiske ledninger kan der være tale om *pløjning, gravearbejder og borearbejder*. For luftledninger kan der være tale om *træfældning, færdsel med høje genstande og jagt med haglgevær*¹.

Der kan være forbud imod etablering af permanente fysiske genstande, der dels kan forhindre adgang til ledningen og dels kan beskadige den. Blandt andet kan nævnes *beplantning og opførelse af bebyggelse*. Servitutter om underjordiske ledninger kan indeholde forbud imod beplantning med bestemte planter, som udvikler rødder i en vis dybde. Servitutter om luftledninger kan indeholde bestemmelser om pligt til at holde træer beskåret i en bestemt højde, så de ikke kommer i karambolage med ledningerne.

¹ Restriktioner omkring jagt med haglgevær er et forholdsvist specifikt eksempel på servitutters betydning for en ejendom. Ligesom de andre eksempler på konkrete servitutrestriktioner i dette afsnit er dette et tænkt eksempel, hvis formål er at understøtte forståelsen for servitutters betydning.

I gennem projektets hovedanalyse er der søgt svar på den i kapitel 10 opstillede problemformulering, samt dennes underspørgsmål, som lyder således:

Hvordan kan servitutters betydning for ejendomsværdien inddrages i de offentlige ejendomsvurderinger?

- ***Hvilke erfaringer fra Sverige kan benyttes?***
- ***Hvordan håndteres og værdiansættes servitutter i andre sammenhænge?***
- ***Hvordan kan der opstilles en model, som muliggør denne inddragelse i ejendomsvurderingerne?***

At man siden 1100-tallet har kendt til tinglysning, og siden 1800-tallet servitutter, kan siges at underbygge deres vigtighed. Servitutterne har i kraft af deres begrænsning i en ejers råden over sin ejendom en indflydelse på ejendommens værdi.

I forbindelse med de offentlige ejendomsvurderinger er gælder det generelle princip, at den enkelte ejendomsvurdering skal baseres på ejendommens værdi i handel og vandel. Hvis dette skal betragtes som værende brugbart, vil alle forhold, der kan medføre værdiforøgelse eller -forringelse, skulle vurderes, hvorfor servitutter bør medtages.

At servitutter er vigtige i forhold til værdien fremgår også af vurderingslovens § 10, som indebærer, at der ved de offentlige ejendomsvurderinger skal tages hensyn til rettigheder og byrder af offentligretlig karakter. At privatretlige servitutter ikke medregnes giver mening i den forstand, at man, såfremt disse skulle medregnes, ville kunne stifte aftaler, der ville medføre en lavere vurdering og dermed beskatning, og så aflyse disse umiddelbart før ejendomssalg for at hæve ejendomsværdien.

Der findes i dag ikke en klar praksis for, hvordan man skaber sammenhæng mellem servitutter betydning for fast ejendom og de offentlige ejendomsvurderinger, hvilket fremgår af de mange forskellige holdninger fremkommet i projektperioden. Her tænkes på forskellige postulater som *“alle servitutter har betydning for ejendomsværdien”*, *“Afkrydningsboksen er tilstrækkelig til at kunne vurdere servituttsens betydning”* og *“der sker ingen udveksling af oplysninger omkring afkrydningsboksen mellem Tinglysningsretten og SKAT”*. Dette viser en situation, hvor der ikke er klare retningslinjer.

Afkrydningsboksen til vurdering af servituttens betydning for ejendomsværdien er en del af Lov nr. 60 fra januar 2017, således at der fremadrettet tages stilling til servituttens betydning for ejendommen i forbindelse med tinglysningen. Men grundet, at en servitut altid har en betydning for handelsværdien, kan en sådan afkrydningsboks kun afgøre, hvorvidt en servitut skal medtages i ejendomsvurderingen eller ej på baggrund af servituttens karakter. Men afkrydningsboksen giver ingen mulighed for at afgøre, hvor stor en betydning den enkelte servitut har for ejendomsværdien.

Stillingtagen til en servituts betydning for ejendommens værdi via et enkelt afkrydningsfelt anses ikke som værende tilstrækkelig, når det også tages i betragtning, hvordan servitutter vurderes i andre situationer; eksempelvis ekspropriation og alternativ opråb ved tvangsaktion. Her beror servitutters betydning altid på en konkret vurdering, hvilket sikrer, at der altid tages højde for servituttens betydning for den enkelte ejendom. For at servitutter kan indgå i et automatisk ejendomsvurderingssystem, anses det ikke som tilstrækkeligt med en afkrydsning af, hvorvidt en servitut har betydning eller ej.

Det skal også bemærkes, at det danske tinglysningssystem har en lang række gamle servitutter, som reelt har mistet deres betydning, eksempelvis fordi at rettighedshaverne ikke kender til rettigheden, eller fordi ejendommen ikke eksisterer længere. Dette er et problem, som der ligeledes kan tages hånd om, eksempelvis ved at foretage en præklusion, ligesom det er gjort i Sverige. Præklusion er en oprydning af ældre og uaktuelle servitutter i pågældende register, hvilket kan medføre en mindre vurderingsopgave for vurderingsmyndigheden, når servitutters betydning for ejendomsværdien skal vurderes.

En mulig løsning er at implementere en vurdering af servitutters betydning i Tingbogen, som det er foreslået i principmodellen. En sådan løsning vil medføre, at informationerne omkring servituttens betydning kan overføres til SKAT, som selv ville kunne opstille de nødvendige beregninger til at justere ejendomsskatten til i forhold til den nøjagtige vurdering af pågældende servitut. Modellen tager udgangspunkt i antagelsen omkring, at *“alle servitutter har betydning”*, hvilket står i kontrast til det nuværende tinglysningssystem, hvor det skal angives, om servituten har betydning eller ej

Som opsummering, så er principmodellen opstillet som et muligt bindeled mellem tinglysningssystemet og ejendomsvurderingssystemet, således at fagfolk kan foretage en mere nøjagtig vurdering af servituttens betydning, end det er tilfældet i dag. Inden modellen skal tages i brug, vil en præklusion som den, svenskerne har foretaget, være på sin plads.

Perspektivering/Refleksion 18

Udvikling af en principmodel vil kun være det første step imod en fuldstændig inddragelse af servitutter i de offentlige ejendomsvurderinger. Dertil vil en klar kobling mellem principmodellens skalavurderingen og den økonomiske betydning dette har for ejendommen, skulle opsættes. Dette vil kræve en vurdering, af hvor stor en betydning en servitut kan have for den samlede ejendomsværdi, i samspil med alle de andre faktorer og forhold, der indgår i hele ejendomsvurderingssystemet. Værdiansættelse af servitutters betydning for en ejendom er i det nærværende projekt ikke berørt, men projektet kommer med et udgangspunkt til en sådan vurdering i form af principmodellen.

Dermed vil principmodellen ikke fuldstændig løse problemstillingen mellem servitutter og en fuldstændig inddragelse i ejendomsvurderingssystemet. Men principmodellen vil kunne skabe et grundlag for at en så vigtig del af betydningen for ejendomsværdien, som servitutter har, også som en naturlig del medtages i de offentlige ejendomsvurderinger.

Principmodellen vil kræve tilpasning for at kunne spille sammen med SKAT's vurderings-system. Modellen vil selvfølgelig skulle undergå en større mængde tests, før et system kan udvikles færdigt. Gennem sådanne tests vil der kunne vise sig uhensigtsmæssigheder, eksempelvis at skalainddelingen i fem kategorier ikke er dækkende nok i praksis.

Gennem vores undersøgelser af vurdering af servitutter igennem praksis, har det vist sig som en større udfordring at generalisere en sådan vurdering. Dette er begrundet af de vidt forskellige rettigheder, som kan være sikret ved servitut. Denne forskel betyder, at det kun er de generelle forhold, der er brugbare i forbindelse med vurdering af servitutters betydning for ejendommen.

Igennem vejledningen er disse forhold beskrevet på baggrund af ekspropriationspraksis omhandlende vurdering af servitutters betydning for en ejendoms handelsværdi. En sådan vejledning vil selvfølgelig kunne gavnes af flere praktiske erfaringer, hvormed den skaber en endnu større sikkerhed for den konkrete vurdering. Disse erfaringer vil skulle komme fra personer, der gennem arbejde med emnet vil inddrage særlige forhold, som kan have betydning, men som vores generelle vejledning på nuværende tidspunkt ikke tager højde for. Vejledningen i kapitel 16 indeholder et enkelt afsnit omkring, hvordan en specifik servitutkategori kan vurderes at have betydning for ejendomsværdien. Men dette kan vise sig

ikke at være uddybende nok, hvorved en overvejelse om, hvorvidt det vil være nødvendigt med en konkret vejledning helt ned på et niveau vedrørende underkategorierne af servitutter, se afsnit 12.2, kan være relevante.

Forslag til ny vurderingslov

Den 3. maj 2017 blev der fremsat lovforslag nr. L 211 Forslag til Ejendomsvurderingsloven, indeholdende et forslag til hvordan grundlaget til de nye offentlige ejendomsvurderinger skal udføres på baggrund af.

Da dette afsnit udelukkende bygger på et lovforslag, og dermed ikke en gældende lov, er dette til trods for dets relevans for projektemnet, valgt at holde uden for selve projektet.

Vurderingsprincip

Principmodellen, der gennem projektet er udarbejdet, arbejder ud fra at servitutter har betydning for handelsværdien for en ejendom. Grunden til dette er vurderingsprincippet i den gældende vurderingslov, der går ud på at vurderingen skal foretages på grundlag af værdien i handel og vandel. Dette princip er i forslaget til en ny vurderingslov omskrevet, så det i stedet lyder i § 15:

§ 15. Ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, jf. dog §§ 28-33. Vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for den pågældende ejendom.

Den nuværende formulering om værdien i handel og vandel, er vurderet ikke at være praktisk mulig at konstatere, grundet dette ville kræve en værdiansættelse af samtlige ejendomme, i princippet ned til sidste krone. I stedet er det foreslået at vurderingsmyndigheden i stedet skal ansætte den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Dette vurderingsprincip ligger meget tæt op ad det nuværende, men den bibringer ikke samme sproglige associationer om præcision af vurderingerne. [Lovforslag nr. L 211, 2017, side 94]

I udtrykket en “forventelig kontantværdi i fri handel” ligger, at der er tale om et salg på armslængdevilkår mellem en villig køber og en villig sælger efter passende markedsføring, hvor begge parter har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang. Men der vil altid være et spænd mellem det beløb en i øvrigt fornuftig køber og en fornuftig sælger vil kunne mødes, når der er taget højde for individuelle præferencer og behov m.v. [Lovforslag nr. L 211, 2017, side 94]

Med dette spænd i en ejendomshandel, vil en vurdering af ejendommen i “handel og vandel” ikke kunne fastsættes uden at være “forkert”. Derfor arbejdes der i lovforslaget med hensigten om at administrere det foreslået vurderingsprincip på en måde, hvor et spænd på

plus/minus 20 % for en ejendomsvurdering i forhold til en konstateret salgspris i fri handel på vurderingstidspunktet kan anvendes i det nye vurderingssystem. [Lovforslag nr. L 211, 2017, side 95]

Servitutters rolle i forslag til vurderingslov

Hvordan servitutter kan inddrages i en ejendomsvurdering kan ses ud fra selve lovteksten. I den gældende vurderingslov er servitutter behandlet i § 10, som lyder:

§ 10. Ved ansættelsen af ejendomsværdien skal der tages hensyn til de til den faste ejendom (grund og bygninger m.v.) knyttede rettigheder og byrder af offentligretlig karakter.

Stk. 2. Fremdeles skal der tages hensyn til privatretlige servitutter, der er pålagt en ejendom til fordel for anden ejendom, såvel ved vurderingen af den herskende som af den tjenende ejendom. I øvrigt bortses der fra rettigheder og forpligtelser af privatretlig karakter, jf. dog herved § 11.

Ved den forslået vurderingslov kan servitutters indvirkning på en ejendomsvurdering, ses i henhold til to paragraffer, § 15 stk. 3 og § 18:

§ 15 Stk. 3. Der tages ved vurderingen alene hensyn til tinglyste servitutter af privatretlig karakter i det omfang, at en servitut er pålagt en ejendom til fordel for en anden ejendom, og disse ikke har samme ejer. Der tages ikke hensyn til private foreningsvedtægter m.v.

§ 18. Grundværdien ansættes på grundlag af den anvendelse og den udnyttelse, der er mulig efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. dog § 20.

I forhold til § 18 skal servitutters indvirkning på ansættelse af grundværdien ses under begreb "anden offentlig regulering". Hele udtrykket "forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering" skal forstås bredt. Det omfatter således lokalplaner, kommuneplanrammer, byplanvedtægter, landzonetilladelser, strandbeskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven og enhver anden form for offentlige forskrifter, som regulerer, om en grundejer kan opføre byggeri på sin grund, og hvad der i givet fald kan opføres. [Lovforslag nr. L 211, 2017, side 98]

Ved at offentlig planlægning i visse sammenhænge også kan komme til udtryk i form af servitutter, tinglyst på de enkelte ejendomme, hører servitutter også under begrebet "anden offentlig regulering". Offentlig planlægning via servitutter kan eksempelvis være fastlæggelse af byggelinjer eller andre begrænsninger på byggeriets omfang og placering. [Lovforslag nr. L 211, 2017, side 99]

§ 15 stk. 3 er dog stort set en videreførelse af § 10 stk. 2 fra den gældende lov, hvorved der alene tages hensyn til servitutter af privatretlig karakter i det omfang, at en servitut er pålagt en ejendom til fordel for en anden ejendom, hvilket passer med det ene af kriterierne for at en privatretlig servitut tager offentligretlig karakter. Dette stemmer overens med den gældende vurderingsordning, hvor det ikke er muligt at nedbringe sin vurdering og dermed sin skattebetaling ved at tinglyse værdipåvirkende servitutter, som ejeren selv vil kunne aflyse igen, når dette måtte være ønskeligt. Det vil heller ikke være muligt for en grundejerforening, en ejerlejlighedsforening eller anden privat sammenslutning at nedbringe vurderingen ved gennem egne vedtægtsbestemmelser at fastsætte værdipåvirkende restriktioner. Via sådanne restriktioner vil foreningen gennem en vedtægtsændring selv kunne ophæve igen. Det er uden betydning, om der er tale om lokale ejerforeninger m.v. eller landsdækkende sammenslutninger af ejendomsejere. [Lovforslag nr. L 211, 2017, side 96]

Dog er der i forslaget indsat, at hvis de to ejendomme har samme ejer, medtages den privatretlig servitut ikke. *“Hvis en person eksempelvis ejer en landbrugsejendom og et tilstødende parcelhus, vil den pågældende hermed ikke kunne nedbringe sin vurdering af parcelhuset ved at tinglyse en rettighed til fordel for landbrugsejendommen.”* [Lovforslag nr. L 211, 2017, side 96]

Servitutter i ejendomsvurderingen

Ved ejendomsvurdering skal der tages hensyn til alle øvrige forhold, som må antages at være af væsentlig betydning for den forventelige kontantværdi. [Lovforslag nr. L 211, 2017, side 56]

“Et eksempel på et forhold, der må antages at være af væsentlig betydning for den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejerbolig, er tinglyste servitutter. Der skal således efter lovforslaget også i fremtiden tages hensyn til rettigheder og byrder af offentligretlig karakter samt privatretlige servitutter, der er pålagt en ejendom til fordel for en anden, når der skal foretages ejendomsværdiansættelse.” [Lovforslag nr. L 211, 2017, side 56]

I lovforslaget vurderes det, at hvis vurderingsmyndigheden af engen drift, før de offentlige ejendomsvurderinger, skal bekendtgøre sig med alle servitutter for alle ejendomme i Danmark, vil det være uhyre ressourcekrævende og næppe heller praktisk muligt, da vurderingsmyndigheden manuelt skal gennemgå Tingbogen for samtlige ejendomme, for hermed at klarlægge indholdet af hver enkelt servitut og dens eventuelle betydning for vurderingen. [Lovforslag nr. L 211, 2017, side 56]

For at imødekomme denne problemstilling indgår i lovforslaget, at vurderingsarbejdet beror på, at ejendomsejeren selv påberåber sig, at der på ejendommen er tinglyst værdipåvirkende servitutter, i det omfang vurderingsmyndigheden ikke har kendskab til dem. Dermed vil vurderingsmyndigheden ikke uden særlig årsag være forpligtet til selv at undersøge alle servitutter og andre konkrete forhold, der eventuelt vil være værdipåvirkende, før en

vurderingen foretages. Men hvis ejendomsejeren påberåber sig at der findes servitutter som er værdipåvirkende, er vurderingsmyndigheden forpligtet til at tage stilling til betydningen af servitutter. [Lovforslag nr. L 211, 2017, side 56]

Grundet dette skal ejendomsejerne, forud for vurdering, have at vide at vurderingen må forventes foretaget uden hensyntagen til konkrete værdipåvirkende forhold, herunder værdipåvirkende servitutter, da de ikke indgår, hvis borgerne ikke selv henleder opmærksomhed derpå. *“Ejendomsejerne skal senest ved deklarationen vejledes om dette, herunder om, hvilke servitutter og byrder der kan være relevante for ejendomsvurderingen, og hvordan de vil kunne finde oplysninger om sådanne servitutter.”* [Lovforslag nr. L 211, 2017, side 56]

“Når vurderingsmyndigheden har fået kendskab til et konkret forhold, herunder en servitut, som vurderingsmyndigheden vurderer, er værdipåvirkende, vil dette forhold - i eksemplet servituten - indgå i grundlaget for efterfølgende vurderinger som en del af de oplysninger, som deklareres for ejendomsejer ved en særlig deklarationsprocedure. Det samme vil gælde, hvis borgerinddragelse sker på anden vis end ved deklaration.” [Lovforslag nr. L 211, 2017, side 56]

Tinglysning

For at kunne sikre en nødvendig registrering af værdipåvirkende servitutter, er det foreslået, at ved anmeldelsen til tinglysning skal der indberettes oplysninger om servituttens indhold, som kan have betydning for ejendomsvurderingen. [Lovforslag nr. L 211, 2017, side 65]

Dette sikres med § 54 som lyder:

§ 54. Erhververen af fast ejendom skal senest på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning af overdragelsesdokument digitalt indberette oplysninger om overdragelsen og vilkårene herfor. Ved anmeldelse af servitutter til tinglysning skal anmelderen senest på anmeldelsestidspunktet digitalt indberette oplysninger om servituttens indhold, som kan have betydning for ejendomsvurderingen.

Stk. 2. Skatteministeren fastsætter efter forhandling med justitsministeren regler om, hvilke oplysninger indberetningerne efter stk. 1 skal indeholde, og til hvilke myndigheder oplysningerne skal videregives. Skatteministeren kan desuden efter forhandling med justitsministeren fastsætte nærmere regler om meddelelse af oplysninger, herunder regler om tidsfrister og form for meddelelse af oplysningerne.

Dette er en videreførelse af bestemmelserne i den gældende vurderingslov om, at der ved tinglysning af visse dokumenter skal foretages indberetning herom, da det er en nødvendig forudsætning for vurderingsarbejdet, så vurderingsmyndigheden er besiddelse af korrekte og opdaterede oplysninger om indgåede ejendomshandler og vilkårene. [Lovforslag nr. L 211, 2017, side 124-125] Bestemmelserne findes i § 47 A i den gældende vurderingslov:

§ 47 A. Senest samtidig med, at et dokument om overdragelse af fast ejendom indleveres til tinglysning, skal erhververen give oplysning om overdragelsen og vilkårene for denne i en særlig digital salgsindberetning.

Stk. 2. Skatteministeren kan fastsætte regler om, hvilke oplysninger indberetningen skal indeholde, og til hvilke myndigheder disse oplysninger skal sendes.

Med § 54 i lovforslaget indgår at ved anmeldelse af servitutter gennem den digitale tinglysning, skal der indberettes oplysninger om servituttens indhold, når servitутten kan have betydning for vurderingen.

“Bemyndigelsen forventes anvendt til at fastsætte, hvilke oplysninger der skal angives. Ved overdragelse af fast ejendom vil dette eksempelvis være oplysninger om relationer mellem køber og sælger, eller om hvad der er omfattet af handlen, som det er tilfældet med den gældende bekendtgørelse nr. 880 af 16. september 2009 om hvilke oplysninger, der skal indhentes og videregives til told- og skatteforvaltningen ved indberetning af overdragelse af fast ejendom til tinglysning. Ved tinglysning af servitutter kan det være oplysninger, som angiver, at servitутten pålægger pligter eller rettigheder, som har betydning for handelsværdien, eksempelvis byggelinjer eller en offentlig vejret.” [Lovforslag nr. L 211, 2017, side 124-125]

Derudover muliggør loven at skatteministeren via forhandling med justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om meddelelse af oplysninger, herunder regler om tidsfrister og form for meddelelse af oplysningerne. Denne bestemmelse er dog påtænkes anvendt til at fastsætte regler om tidsfrister og i fornødent omfang om digitale formater og andre forhold af praktisk karakter. [Lovforslag nr. L 211, 2017, side 124-125]

Opsamling på lovforslaget

Betydningen som lovforslaget vil have på, hvordan og hvorvidt servitutter medtages i ejendomsvurderingen, er minimal. Ændringen af vurderingsprincipperne er næsten udelukkende sproglige, hvor det klargøres, hvornår en ejendomsvurdering anses for at være korrekt. Denne ændring vil have en betydning for principmodellen udarbejdet i projektet, da en ejendomsvurdering stadig sigter efter at komme så tæt på handelsværdien som muligt.

Da der også i fremtiden skal tages hensyn til rettigheder og byrder af offentligretlig karakter, samt privatretlige servitutter med herskende og tjenende ejendom, vil den nye vurderingslov ifølge lovforslaget have bestemmelser med samme praktiske betydning for vurderingen af servitutter som den nuværende vurderingslov. Særligt har lovforslaget fokus på offentligretlige servitutters påvirkning på en ejendoms anvendelse og udnyttelse.

Generelt set antages det at principperne omkring hvorvidt en privatretlig servitut tager offentligretlig karakter, fortsat vil være gældende, hvilket delvist ses i paragrafferne omkring

herskende/tjenende ejendom. Den nye fokus på, at man ikke kan pålægge sig selv servitutter, er også med til at styrke dette grundlag.

Projektets emneområde og dertilhørende problemstillinger understreges af lovforslaget, da det vurderes uhyre ressourcekrævende eller praktisk umuligt, da vurderingsmyndigheden forud for vurdering af servitutter manuelt vil skulle gennemgå Tingbogen for at kunne klarlægge, hvorvidt hver enkelte servitut har betydning for ejendommens kontantværdi. Problemstillingen løses i forbindelse med lovforslaget ved, at vurderingsarbejdet beror på, at ejendomsejeren selv skal påberåbe sig værdipåvirkende servitutter på ejendommen. Dette gør, at man som vurderingsmyndighed ikke selv undersøger alle servitutter for, om de eventuelt er værdipåvirkende. Dette ligger meget godt op ad projektgruppens tanker bag udviklingen af projektes principmodel, som skal forenkle vurderingsmyndighedens opgave med at medtage servitutter i ejendomsvurderingen. Dette sammenholdt med at man lægger ansvaret over til anmelderen både i forbindelse med tinglysning og oplysning i forbindelse med ejendomsvurderingen, stemmer meget overens med principmodellen.

Bedre oplysning af servitutter

Gennem den komparative analyse i projektet mellem Sverige og Danmark, kom det frem at Sverige både tidligere og aktuelt fortager oprydning i *Fastighetsregistret* i forhold til ældre servitutter, kaldet præklusion. En sådan præklusion vil kunne have en effekt i forhold til projektets problemstilling omkring servitutters medtagelse i de offentlige ejendomsvurderinger. Men en oprydning af ældre servitutter vil ikke kun i denne forbindelse have en fordel.

Trods begrænset praktisk erfaring i arbejdet med servitutter og tingbogen, ses det hurtigt, ved arbejde med ejendomsret, at der ofte ses ældre servitutter som både kan være meget svære at tyde deres betydning og deres tilhørsforhold til ejendommen. En servitut, som selv for fagfolk kan være svær at forholde sig til, må derfor være næsten umulig for menigmand, og dermed også ofte ejeren af ejendommen hvorpå servitутten er tinglyst.

Hertil vil en præklusion i Danmark kunne medvirke til et mere overskueligt og retvisende tingblad for den enkelte ejendom. Dette vil kunne medføre en større opmærksomhed fra ejendomsejeren omkring servitutterne beliggende på ejendommen, og dermed medføre at eventuelle restriktioner i en servitut overholdes, hvorved sikringen af servitутten kommer endnu mere til sin ret.

Ejendomsejerens mulighed for at blive opmærksom på servitutter kan udelukkende ske gennem opslag i Tingbogen, idet de ses på tingbogsattesten tilhørende ejendommen, hvor de er tinglyst. Dette er i modsætning til mange andre retsvirkninger for en ejendom som fremvises visuelt, såsom Arealinformation eller PlansystemDK. Dette var for servitutters vedkommende tidligere muligt ved Stedfæstelsesdatabasen, SFDB, en webtjeneste hvor tanken bagved var, at der ligeledes visuelt kunne ses, hvilke servitutter der er tinglyst på ejendommen.

Visning af servitutterne samtidig med en præklusion af ældre servitutter vil kunne medvirke til en større opmærksomhed på de pålagte servitutter på en ejendom. Dermed vil præklusion og visning via GML-filer ikke kun kunne medvirke til en bedre sammenhæng mellem servitutter og de offentlige ejendomsvurdering, men også gøre at sikringen af rettighederne forbedres, grundet en større opmærksomhed på deres eksistens.

Samling af ejendomsoplysninger

I Danmark er man aktuelt i færd med at foretage ændringer i ejendomsregisterstrukturen i form af matriklens udvidelse. Der kan drages paralleller mellem det svenske ejendomsregister *Fastighetsregistret* og matriklens udvidelse i den forstand, at rettigheder og andre ejendomsoplysninger i Sverige er registreret ét sted, hvilket til dels er et af formålene med matriklens udvidelse i Danmark. Blandt de forskellige tiltag i forbindelse med matriklens udvidelse er en registrering af landets faste ejendomme i matriklen. I dag er kun samlet fast ejendom registreret i matriklen, men som led i matriklens udvidelse vil også bestemt fast ejendom som ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund blive flyttet fra Tingbogen til matriklen.

Således vil grunddata om alle landets faste ejendomme være registreret i matriklen, ligesom det er tilfældet i Sverige, hvor alle landets ejendomme er registreret i det autoritative ejendomsregister *Fastighetsregistret*. Foruden samling af grunddata i matriklen omfatter matriklens udvidelse også, at der skabes en entydig ejendomsidentifikation, der muliggør mere smidig dataudveksling mellem matriklen og andre ejendomsregistre, end det er tilfældet i dag. I Sverige anvendes ligeledes en entydig ejendomsidentifikation.

Med matriklens udvidelse kan der i visse henseender ses større ligheder mellem den danske og den svenske ejendomsregistrering end førhen. Dog adskiller den svenske ejendomsregistrering sig stadig fra den danske på visse centrale måder, som kan give inspiration til en yderligere udvikling af det danske ejendomssystem, herunder hvad angår registreringen af servitutter. Selvom der med matriklens udvidelse sker en samling og ensretning af ejendomsoplysninger, gælder dette ikke ejendomsoplysninger som eksempelvis servitutter, som fortsat registreres i Tingbogen adskilt fra matriklens grunddata. Dette udgør en modsætning i forhold til den svenske ejendomsregistrering, hvor både ejendommens grunddata som matrikelgrænser og ejeroplysninger registreres i samme register som andre oplysninger som eksempelvis servitutter; i *Fastighetsregistret*.

Taget ejendomsregistreringen i *Fastighetsregistret* i betragtning kan der ses potentialer i en tilsvarende registrering af servitutter i Danmark; i samme register som grunddata om fast ejendom. Disse overvejelser bør ikke ses i direkte kontekst med dette projekts emne omkring servitutters betydning for ejendomsvurderingerne, da notering om servitutter i matriklen ikke kan ligge til grund for en konkret vurdering af den enkelte servitut. Overvejelserne bør nærmere ses i forhold til de fordele, der for private såvel som virksomheder og institutioner kan være i at kunne se servitutter i sammenhæng med andre arealrestriktioner i ét og samme register.

Litteratur

- Boje, 2014.** Thomas P. Boje. *Komparativ metode*, 2014. URL http://denstoredanske.dk/Samfund,_jura_og_politik/Sociologi/Sociologisk_metodologi/komparativ_metode. Set: 30-03-2017.
- Clausen, 2006.** Christian Clausen. *"Danmark" i "Ejendomsregistrering i de nordiske lande"*, Kort- og Matrikelstyrelsen, 2006.
- Danmarks Miljøportal, 2017.** Danmarks Miljøportal. *Fredede områder (datasæt)*, 2017. URL <http://arealinformation.miljoportal.dk/gis/ShowMetadata.aspx?id=5b744d30-f61c-11df-98cf-0800200c9a66>. Set: 15-05-2017.
- Dansk Energi, 2016.** Dansk Energi. *El- og fiberanlæg på landbrugsjord*, 2016. URL <https://www.energinet.dk/SiteCollectionDocuments/Danske%20dokumenter/Anl%C3%A6g%20og%20projekter/Landsaftale%202016.pdf>. Set: 08-05-2017.
- Den Danske Ordbog, u.å.** Den Danske Ordbog. *Servitut*, u.å. URL <http://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=servitut>. Set: 15-02-2017.
- Ekspertudvalg om ejendomsvurdering, 2014.** Ekspertudvalg om ejendomsvurdering. *Forbedring af ejendomsvurderingen - Resultater og anbefalinger fra regeringens eksterne ekspertudvalg*, 2014. URL http://www.skm.dk/media/1106957/Forbedring-af-ejendomsvurderingen_web.pdf. Set: 19-05-2017.
- Evald, 1992.** Jens Evald. *Dansk servitutret*. 1. udgave. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1992. ISBN 87-574-6490-1.
- Evald, 2011.** Jens Evald. *At tænke juridisk - Juridisk metode for begyndere*. 4. udgave. Nyt juridisk forlag, 2011. ISBN 978-87-7673-231-8.
- Geodatastyrelsen, u.å.** Geodatastyrelsen. *Ejendomsdataprogrammet*, u.å. URL <http://gst.dk/matriklen/ejendomsdataprogrammet/>. Set: 02-05-2017.
- Geodatastyrelsen, 2010.** Geodatastyrelsen. *Arkitekturramme for anvendelsen af matrikulære data som referencegrundlag, 2008 - 2010*, 2010. URL <http://gst.dk/media/gst/64956/Anvendelse%20af%20matriklen%20som%20reference%20-%20Arkitekturramme%20-%20KMS%202010.pdf>. Set: 03-03-2017.

- Gundelach, u.å.** Peter Gundelach. *Hvad er komparativ metode? - Fokus på komparativ metode og surveys*, u.å. URL http://www.surveyselskab.dk/admin/upload/files/145_Peter_Gundelach.pdf. Set: 30-03-2017.
- Hougaard, 2014.** Jakob Hougaard. *Grøndalsvænge: Det er ikke samfundets skyld*, 2014. URL <http://www.b.dk/kommentarer/groendalsvaenge-det-er-ikke-samfundets-skyld>. Set: 01-04-2017.
- Illum, 1943.** Knud Illum. *Servitutter*. Nyt Nordisk Forlag Arnold Busck, 1943.
- Illum, 1976.** Knud Illum. *Dansk tingsret*. 3. udgave. Juristforbundets Forlag, 1976. ISBN 87-574-0460-7.
- Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, 2016.** Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger. *Nye og mere retvisende ejendomsvurderinger*, 2016. URL <http://www.skm.dk/media/1385500/Nye-og-mere-retvisende-ejendomsvurderinger.pdf>. Set: 22-03-2017.
- Johannsen, 2009.** Mogens Johannsen. *Tvangsauktion - over fast ejendom og andelslejligheder*. 2. udgave, 1. oplag. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2009. ISBN 978-87-574-1714-2.
- Julstad, 1998.** Barbro Julstad. *Fastighetsindelning och markanvändning*. 1. udgave. Norstedts Juridik AB, 1998. ISBN 91-39-20119-8.
- Karlsen, Hansen, and Skouenborg, 2009.** Claus L. Karlsen, Søren A. Hansen, and Thomas Skouenborg. *Stedfæstelse af servitutter - Håndtering af digital tinglysning i praksis*, AAU - Institut for Samfundsudvikling og Planlægning, 2009.
- Karnov, 1991.** Karnov. *TfS 1991, 195, Vestre Landsrets dom af 17. april 1991, j.nr. B 819/1989*, 1991. URL <https://pro.karnovgroup.dk/document/7000061753/1#TFS19910195>. Set: 09-03-2017.
- Karnov, 1998.** Karnov. *TfS 1998, 371, Vestre Landsret, 13.03.1998, (5. afd.) j.nr. B?1846?95*, 1998. URL <https://pro.karnovgroup.dk/document/7000191065/1>. Set: 09-03-2017.
- Karnov, 1965.** Karnov. *H. D. 21. maj 1965 i sag I 48/1963*, 1965. URL <https://pro.karnovgroup.dk/document/7000212294/1>. Set: 22-05-2017.
- Karnov, 1969.** Karnov. *H. D. 3. februar 1969 i sag II 168/1967*, 1969. URL <https://pro.karnovgroup.dk/document/7000217808/1>. Set: 22-05-2017.
- Karnov, 2017.** Karnov. *Lov 2017-01-16 nr. 60 om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og lov om finansiel virksomhed*, 2017. URL https://pro.karnovgroup.dk/document/7000758494/1?frt=servitut#L201760_NKAR1. Set: 04-04-2017.

KFE, 2003. KFE. *Stations- og skaktsservitut - tab - ekspropriationsindgrebet*, 2003. URL <https://www.djoef-forlag.dk/services/KFEonline/html/kendelser/taksationskendelser/KFE04.186.htm>. Set: 22-05-2017.

KMS, 2013. KMS. *Vejledning i stedfæstelsesopgaver i relation til den digitale tinglysning, 2009 - 2013*, 2013. URL [http://gst.dk/media/gst/65047/Stedf%C3%A6stelse%20af%20servitut-vejledning%20version%202%207%20\(15032013\).pdf](http://gst.dk/media/gst/65047/Stedf%C3%A6stelse%20af%20servitut-vejledning%20version%202%207%20(15032013).pdf). Set: 03-03-2017.

Kvale and Brinkmann, 2009. Steinar Kvale and Svend Brinkmann. *InterView - Introduktion til et håndværk*. 2. udgave, 1. oplag. Hans Reitzels Forlag, 2009. ISBN 978-87-412-5198-1.

Lake, u.å. Ron Lake. *Introduction to GML - Geographic Markup Language*, u.å. URL <http://www.w3.org/Mobile/posdep/GMLIntroduction.html>. Set: 15-02-2017.

Langhammer, 2003. Birgitta Langhammer. *Litteraturstudiemetode*. 2003.

Lantmäteriet, u.å.a. Lantmäteriet. *Ändre fastighet*, u.å. URL <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/>. Set: 22-03-2017.

Lantmäteriet, u.å.b. Lantmäteriet. *Ansök om inskrivning av avtalsservitut och nyttjanderätt*, u.å. URL <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Min-fastighet/ansok-om-inskrivning-av-avtalsservitut-och-nyttjanderatt/#faq:jag-vill-skriva-in-ett-servitut--eller-nyttjanderattsavtal-i-en-fastighet-eller-> Set: 08-05-2017.

Lantmäteriet, u.å.c. Lantmäteriet. *ArkivSök*, u.å. URL <http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Fastighetsinformation/Forrattningsakter/Om-ArkivSok/>. Set: 03-05-2017.

Lantmäteriet, u.å.d. Lantmäteriet. *Cadastral procedures in Sweden*, u.å. URL http://www.lantmateriet.se/globalassets/fastigheter/broschyrer-och-produktblad/land64_forrattningsfolder_eng_0301_sfs.pdf. Set: 21-03-2017.

Lantmäteriet, u.å.e. Lantmäteriet. *Fastighetsregistret*, u.å. URL <http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Fastighetsinformation/Fastighetsregistret>. Set: 02-05-2017.

Lantmäteriet, u.å.f. Lantmäteriet. *Förnyelselagen ? den inskrivning som inte förnyas förfaller*, u.å. URL <http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/Tillgang-till-annans-mark/Fornyelselagen/>. Set: 22-03-2017.

Lantmäteriet, 2017. Lantmäteriet. *Handbok FBL - Fastighetsbildningslagen och Lagen om införande av FBL (FBLP)*, 2017. URL https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handboker/handbok-fbl_2017-04-01.pdf. Set: 05-05-2017.

- Lantmäteriet, 2013.** Lantmäteriet. *Handbok JB - Jordabalken*, 2013. URL http://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handbocker/handbok-jordabalken_jb.pdf?t_id=1B2M2Y8AsgTpgAmY7PhCfg%3d%3d&t_q=jordabalken+handbok&t_tags=language%3asv%2csiteid%3a1292803d-1ca5-4868-94c0-8fa376e6f130%2candquerymatch&t_ip=62.107.109.63&t_hit.id=LMSE_DataAbstraction_Media_GenericMedia/_508b36a6-ccd2-4861-9e6a-fbbdc96eed87&t_hit.pos=1. Set: 05-05-2017.
- Lantmäteriet, 2016a.** Lantmäteriet. *Lantmäteriets Värderingshandbok*, 2016. URL <https://www.lantmateriet.se/globalassets/fastigheter/andra-fastighet/vardering/varderingshandboken.pdf>. Set: 29-03-2017.
- Lantmäteriet, u.å.g.** Lantmäteriet. *Intrång i skogsmark*, u.å. URL <http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/Vardering/Intrang-i-skogsmark/>. Set: 29-03-2017.
- Lantmäteriet, u.å.h.** Lantmäteriet. *Fastighetskartan*, u.å. URL <https://www.lantmateriet.se/sv/Kartor-och-geografisk-information/Kartor/Fastighetskartan/>. Set: 29-03-2017.
- Lantmäteriet, u.å.i.** Lantmäteriet. *Ledningsrätt*, u.å. URL <http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/Tillgang-till-annans-mark/Ledningsratt/>. Set: 22-03-2017.
- Lantmäteriet, 2015.** Lantmäteriet. *Lantmäteriets Historie (Powerpoint)*, 2015. URL http://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/om-oss/bilder/2015/lantmateriets-historia__08_2015.ppsx. Set: 27-04-2017.
- Lantmäteriet, u.å.j.** Lantmäteriet. *Nyttjanderätt*, u.å. URL <http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/Tillgang-till-annans-mark/Nyttjanderatt/>. Set: 22-03-2017.
- Lantmäteriet, u.å.k.** Lantmäteriet. *Överföring av fastighetstillbehör*, u.å. URL <http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/Tillgang-till-annans-mark/Servitut/Overforing-av-fastighetstillbehor/>. Set: 22-03-2017.
- Lantmäteriet, u.å.l.** Lantmäteriet. *Om Lantmäteriet*, u.å. URL <https://www.lantmateriet.se/sv/Om-Lantmateriet/>. Set: 22-03-2017.
- Lantmäteriet, u.å.m.** Lantmäteriet. *Så får du tillgång til fastighetsinformation*, u.å. URL <http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Fastighetsinformation/Fastighetsregistret/Sa-far-du-tillgang-till-Fastighetsregistret/>. Set: 02-05-2017.

Lantmäteriet, u.å.n. Lantmäteriet. *Servitut*, u.å. URL <http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/Tillgang-till-annans-mark/Servitut/>. Set: 22-03-2017.

Lantmäteriet, 2016b. Lantmäteriet. *Svalt interesse for att förnya gamla servitut som riskerar att försvinna ur Fastighetsregistret*, 2016. URL <https://www.lantmateriet.se/sv/Pressrum/Pressmeddelande/svalt-intresse-for-att-fornya-gamla-servitut-som-riskerar-att-forsvinna-ur-fasti>. Set: 22-03-2017.

Lantmäteriet, u.å.o. Lantmäteriet. *Tjänsten Min fastighet*, u.å. URL <http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Min-fastighet/Tjansten-Min-fastighet/#faq:Rattigheter>. Set: 03-05-2017.

Lantmäteriet, u.å.p. Lantmäteriet. *Värdering*, u.å. URL <http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/Vardering/>. Set: 22-03-2017.

Lantmäteriet, u.å.q. Lantmäteriet. *Villkor och avgifter*, u.å. URL <http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Fastighetsinformation/Fastighetsregistret/Villkor-och-avgifter/>. Set: 03-05-2017.

Lauritzen, 2016. Skatteminister Karsten Lauritzen. *Forslag til Lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme, lov om kommunal ejendomsskat og lov om finansiel virksomhed*, 2016. URL http://www.ft.dk/samling/20161/lovforslag/192/html_som_fremsat.htm. Set: 04-04-2017.

Lovforslag nr. L 211, 2017. Lovforslag nr. L 211. *Forslag til Ejendomsvurderingsloven*, 2017. URL http://www.ft.dk/RIPdf/samling/20161/lovforslag/L211/20161_L211_som_fremsat.pdf. Set: 31-05-2017.

Miljøstyrelsens, 2011. Miljøstyrelsens. *Værditab ved salg af forurenede eller tidligere forurenede ejendomme med helårsbeboelse*, 2011. URL <http://www2.mst.dk/common/Udgivramme/Frame.asp?http://www2.mst.dk/udgiv/publikationer/2005/87-7614-857-2/html/kap07.htm>. Set: 15-03-2017.

Mortensen, 2007. Peter Mortensen. *Digital Tinglysning - rettigheder over fast ejendom*. 4.udgave. Forlaget Thomson A/S, 2007. ISBN 978-87-619-1935-9.

Mølbeck and Flensborg, 2007. Hanne Mølbeck and Jens Flensborg. *Ekspropriation i praksis*. 1. udgave. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2007. ISBN 978-87-574-1365-6.

Nationalencyklopedin, 2017. Nationalencyklopedin. *Avkomsträtt*, 2017. URL <http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/avkomstr%C3%A4tt>. Set: 11-05-2017.

- Nilsson and Sjödin, 2003.** Leif Nilsson and Eije Sjödin. *Servitut - En handbok*. 1. udgave. Norstedts Juridik AB, 2003. ISBN 91-39-10598-9.
- Olsen, 2012.** Anja Olsen. *Digital Tinglysning i praksis*. 2. udgave/1. oplag. Karnov Group Denmark A/S, 2012. ISBN 978-87-619-3238-9.
- Paludan, Carlsen, Dalsby, Eisenhardt, Mørch-Lassen, Nielsen, Nielsen, and Thorlin, 1997.** Flemming Paludan, Johan Carlsen, Bo Dalsby, Olaf Eisenhardt, Gregers Mørch-Lassen, Mogens Nielsen, Peder Hougaard Nielsen, and Susanne Torp Thorlin. *Vurdering og beskatning af fast ejendom*. 4. udgave. Jurist - og Økonomforbundets Forlag, 1997. ISBN 87-574-1734-2.
- PLF, 2013.** PLF. *Stedfæstelsen af servitutter - et digitaliseringsprojekt i "kritisk afvigelse"*, 2013. URL <http://www.ft.dk/samling/20141/almdel/reu/bilag/30/1414186.pdf>. Set: 03-03-2017.
- PLF, 2014a.** PLF. *Stedfæstelse af servitutter*, 2014. URL <http://www.ft.dk/samling/20141/almdel/reu/bilag/30/1414187/index.htm>. Set: 30-03-2017.
- PLF, 2014b.** PLF. *Til Retsudvalget*, 2014. URL www.ft.dk/samling/20141/almdel/reu/bilag/30/1414188/index.htm. Set: 30-03-2017.
- Rigsrevisionen, 2013.** Rigsrevisionen. *Beretning til Statsrevisorerne om den offentlige ejendomsvurdering*, 2013. URL <http://www.rigsrevisionen.dk/media/1943070/den-offentlige-ejendomsvurdering.pdf>. Set: 15-03-2017.
- Schjødt, 2016.** Uffe Schjødt. *Interviewtyper*, 2016. URL <http://metodeguiden.au.dk/interviews/interviewtyper/>. Set: 04-04-2017.
- Sixhøj, 2014.** Mads Sixhøj. *Hvem skal betale for andelsfidus?*, 2014. URL <http://www.business.dk/bolig/hvem-skal-betale-for-andelsfidus>. Set: 01-04-2017.
- Sixhøj, 2015.** Mads Sixhøj. *Jubel i andelsforeningen: Vinder kamp om 400 mio. over kommune*, 2015. URL <http://www.business.dk/finans/jubel-i-andelsforening-vinder-kamp-om-400-mio.-over-kommune>. Set: 01-04-2017.
- Skat, u.å.** Skat. *Ejendomsvurdering*, u.å. URL <http://www.skat.dk/SKAT.aspx?oId=1823729&vId=0>. Set: 13-02-2017.
- Skat, 2017.** Skat. *H.A.6.1.5 Privatretlige servitutters betydning for vurderingen*, 2017. URL <http://www.skat.dk/skat.aspx?oId=2113010&vId=214126>. Set: 14-02-2017.

- Skatteministeriet, 2014a.** Skatteministeriet. *Vurderingssystemet*, 2014. URL <http://www.skm.dk/skattetal/analyser-og-rapporter/rapporter/1999/august/redegoerelse-om-vurdering-af-fast-ejendom,-august-1999/kapitel-3-vurderingssystemet#3.2.4>. Set: 17-05-2017.
- Skatteministeriet, 2016.** Skatteministeriet. *Sådan bliver de nye vurderinger*, 2016. URL <http://nye-ejendomsvurderinger.dk/nye-vurderinger/>. Set: 22-03-2017.
- Skatteministeriet, 2013.** Skatteministeriet. *Regeringen giver nedslag i ejendomsvurderingerne*, 2013. URL <http://www.skm.dk/aktuelt/presse/pressemeddelelser/2013/november/regeringen-giver-nedslag-i-nejendomsvurderingerne>. Set: 15-03-2017.
- Skatteministeriet, 2014b.** Skatteministeriet. *De offentlige ejendomsvurderinger*, 2014. URL <http://www.skm.dk/aktuelt/temaer/boligskat-og-de-offentlige-nejendomsvurderinger/de-offentlige-nejendomsvurderinger>. Set: 15-03-2017.
- Skatteverket, 2017a.** Skatteverket. *Fastigheter och taxering*, 2017. URL <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2014.4/3430.html>. Set: 22-03-2017.
- Skatteverket, 2017b.** Skatteverket. *Taxeringsvärde*, 2017. URL <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2014.4/3438.html>. Set: 28-03-2017.
- Strang, 2006.** Cecilia Strang. *"Sverige" i "Ejendomsregistrering i de nordiske lande"*, Kort- og Matrikelstyrelsen, 2006.
- Stubkjær, 28-11 2001.** Erik Stubkjær. *Ejendomsret til Fats ejendom i Danmark*, 2001. URL <http://people.plan.aau.dk/~est/Skrifter/FastEjendom01/FastEjendomDK20041028.htm>. Set: 09-02-2017.
- Sveriges Riksdag, u.å.** Sveriges Riksdag. *Lag (1968:278) om förnyelse av vissa inteckningar för nyttjanderätt, avkomsträtt och servitut*, u.å. URL https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-1968278-om-fornyyelse-av-vissa-inteckningar_sfs-1968-278. Set: 27-03-2017.
- Thisted, 2010.** Jens Thisted. *Forskningsmetoede i praksis - Projektorienteret videnskabsteori og forskningsmetodik*. 1. udgave, 1. oplag. Munksgaard Danmark, 2010. ISBN 978-87-628-0933-8.
- Tinglysningsretten, 2014.** Tinglysningsretten. *Servitutter*, 2014. URL <http://www.tinglysningsretten.dk/hvad/Pages/Servitutter.aspx>. Set: 03-05-2017.

Told & Skat, 1998. Told & Skat. *Ejendomsvurdering*. Skatteministeriet, 1998. ISBN 87-90405-53-6.

Trafikverket, 2016. Trafikverket. *Trafikverkets uppdrag*, 2016. URL <http://www.trafikverket.se/om-oss/var-verksamhet/trafikverkets-uppdrag/>. Set: 22-03-2017.

Videncentret for Landbrug, 2012. Videncentret for Landbrug. *Vand- og spildevandsanlæg i landbrugsjord*, 2012. URL http://slks.dk/fileadmin/user_upload/kulturarv/fortidsminder/dokumenter/Landsaftale_2012_Vand_og_spildevandsanlaeg.pdf. Set: 13-04-2017.

Videnscenter for Landbrug, 2012. Videnscenter for Landbrug. *Vand- og spildevandsanlæg i landbrugsjord*, 2012. URL http://slks.dk/fileadmin/user_upload/kulturarv/fortidsminder/dokumenter/Landsaftale_2012_Vand_og_spildevandsanlaeg.pdf. Set: 08-05-2017.

Bilag

I gennem rapporten vil der være referencer til love, regler, bekendtgørelser mm. ud fra populære titler, de dokumenter som lægger til grund for disse er i dette afsnit oplistet

De juridiske kilder som er angivet herunder er anført med populær titel (samt/eller forkortelse til brug i rapporten) i **fed**. Kilderne er hentet på retsinformation.dk (med mindre andet er angivet)

Love

- **Danske Lov** - Kong Christian Den Femtis Danske Lov - LOV 11000 af 15/04/1683
- **Ekspropriationsprocesloven** - Bekendtgørelse af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom - LBK nr 1161 af 20/11/2008
- **Grundloven** - Danmarks Riges Grundlov - LOV nr 169 af 05/06/1953
- **Jyske lov** - 1241
- **Naturbeskyttelsesloven/NBL** - Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse - LBK 121 af 26/01/2017
- **Retsplejeloven/RPL** - Bekendtgørelse af lov om rettens pleje - LBK nr 1257 af 13/10/2016
- **Tinglysningsloven/TL** - Bekendtgørelse af lov om tinglysning - LBK nr 1075 af 30/09/2014
- **Vejloven** - Lov om offentlige veje m.v. - LOV nr 1520 af 27/12/2014
- **Vejrettighedsloven** - Lov om private Vejrettigheder - LOV nr 143 af 13/04/1938
- **Vurderingsloven/VL** - Bekendtgørelse af lov om vurdering af landets faste ejendomme - LBK 1067 af 30/08/2013
- **Udstykningsloven/UL** - Bekendtgørelse af lov om udstykning og anden registrering i matriklen - LBK nr 1213 af 07/10/2013
- **Lov om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love** - (Digital tinglysning) - LOV nr 539 af 08/06/2006
- **Lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love** - (Effektivisering af ejendomsregistrering og -forvaltning m.v.) - LOV nr 80 af 24/01/2017

- **Lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og lov om finansiel virksomhed** - (Bestemmelser om indsamling og registrering af data m.v.) - LOV nr 60 af 16/01/2017

Bekendtgørelser

- **Bygningsreglementet/BR15** - Bekendtgørelse om offentliggørelse af bygningsreglement 2015 (BR15)- BEK nr 1028 af 30/06/2016
- **Bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen** - BEK nr 834 af 03/09/2009

Svenske love

- **Jordabalk/JB** - 1970:994
- **Fastighetsbildningslag/FBL** - 1970:988

Geographic Markup Language B

GML-filer er igennem projektet omtalt en del gange. Dette bilag har til formål at beskrive hvad GML formatet er, og kan bruges til

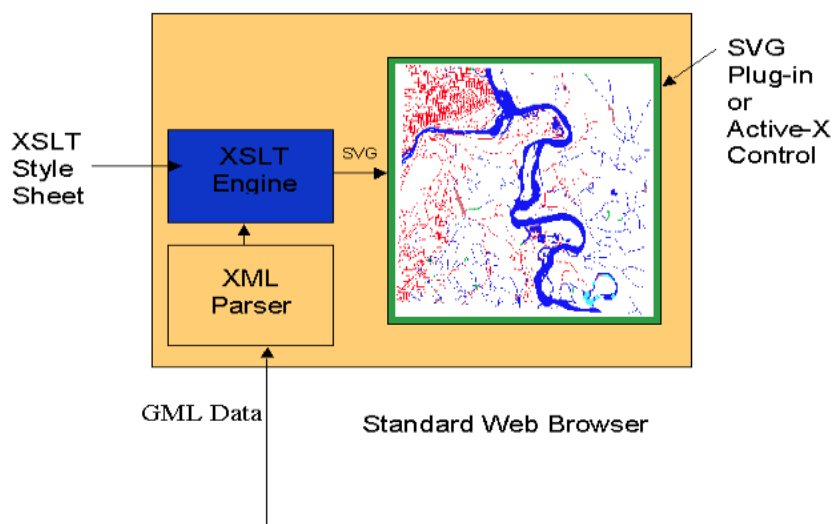
Bilaget er skrevet på baggrund af World Wide Web Consortiums “GML Introduction” [Lake, u.å.].

GML, eller Geographic Markup Language er et standard format til at udveksle geografisk data i tekstformat. GML bygger på XML-formatet, da dette har en række fordele, blandt andet muligheden for kontrol af filerne, således at der ikke findes åbne “features”, så dokumentet bliver ulæsbart. En anden klar fordel ved at basere det på XML er, at det, blot kræver en text-editor at oprette og redigere i filerne.

GML kan indeholde geografisk data i punkt-, linje- og polygonform. De første versioner kunne kun indeholde 2D-data, men senere er der tilføjet mulighed for 2,5D og 3D data. Den nuværende standard er GML version 3.2.1 i følge OGC¹.

Når man kigger på GML er det vigtigt at huske på at det, som nævnt, blot er tekst, hvorfor der kræves en fortolkning (via et style-sheet. Se figur B.1) før fremstår visuelt.

¹Open Geospatial Consortium



Figur B.1. Figur fra [Lake, u.å.] der viser fortolkningen af en GML-fil, fra råfil til visuelt produkt

Processen som vises på figur B.1 er at råfilen i GML-format, køres igennem en såkaldt “XML Parser”, der blandt andet validere filen i forhold til den standard der er ønsket. Den kontrollerede fil skal derefter oversættes til noget vi kan bruge, det er her filen bliver koblet sammen med et style-sheet, der tildeler de forskellige elementer farver og streger (og deslige), hvorefter det kan eksporteres i et format som kan ses i en browser som et visuelt kort, eksempelvis i SVG-format², som kan vises ved hjælp af et plug-in til browseren.

²Scalable Vector Graphics

Tabel B.1. GML indhold [Karlsen et al., 2009, Appendiks C]

Oplysning	Angivelse af
UUID	Maskingeneret nøgle der anvendes til at koble GML-filen til tinglysningsdokumentet
Anmeldelsesdato	Dato for anmeldelse af servitutdokument
Løbenummer	Servituttens løbenummer
Bruger_UUID	550e8400-e29b-41d4-a716-446655440000
Fra_Datotid	Et tidsstempel
Stedfæstelsemetode kode	Hvilken stedfæstelsesmetode der er anvendt, stedfæstelsesmetoden kan enten angives som E, M, A, R, RA el. U
Nøjagtighedsangivelses kode	Nøjagtigheden af stedfæstelse ved metode "A", kan angives som "1" el. "2"
Stedfæstelsesdato	Dato for gennemførelse af stedfæstelse
Oprindelseskode	NN
Bestemmelsestypekode	absolut
Overskriftstekst	stedfæstelsens overkategori (f.eks. Ledninger)
Undergruppetekst	stedfæstelsens underkategori (f.eks. Forsyning/afløb)
Geometri	Angiver geometri og koordinater til stedfæstelsen, angives som punkt, linie el. flade
CVRnummer	Angiver hvilken virksomhed der er anført som anmelder via CVR-nummer
Journalreference	12345678
Privatproducentindifikator	Om stedfæstelsen er sket i tegn-selv løsningen, angives ved "ja" eller "nej"

Dummy Tinglysning



I forbindelse med undersøgelse af tinglysningskategorierne, samt indholdet af infoboksen i forbindelse med ejendomsværdi, er der forsøgt at lave en dummy-tinglysning. Dette bilag er en gennemgang af dette. Alle billeder er screenshots fra gennemgangen 30. marts 2017

Det startes med at logge ind med NemID, hvorefter man ender på den skærm som ses på figur C.1. Herefter vælges der “Ny anmeldelse” under Tingbogen over fast ejendom, hvorefter man befinder sig på siden, som ses på figur C.2.

Her vælges linket “Vis flere...” under servitutter, og så er man på cfigur C.3.

Herefter er der valgt at lave en servitut, hvilket ses på figur C.4. På denne side er der søgt på ejendommen, i dette tilfælde “Smedegyden 1, 5792 Årslev” tilhører en forældre til et af gruppemedlemmerne. Ved at trykke på søg, kommer der en liste frem over de matrikler som udgør denne ejendom, ses på figur C.5, hvor begge matrikler er valgt. Figur C.6 viser siden hvor matriklerne er valgt, kun delvist loadet grundet fejl i indlæsningen. Der mangler den nederste del af siden, som var der efter en genindlæsning af siden.

På figur C.7, C.8 og C.9 se oversigten over de mulige kategorier, som findes samlet i skemaet som er tabel 12.1.

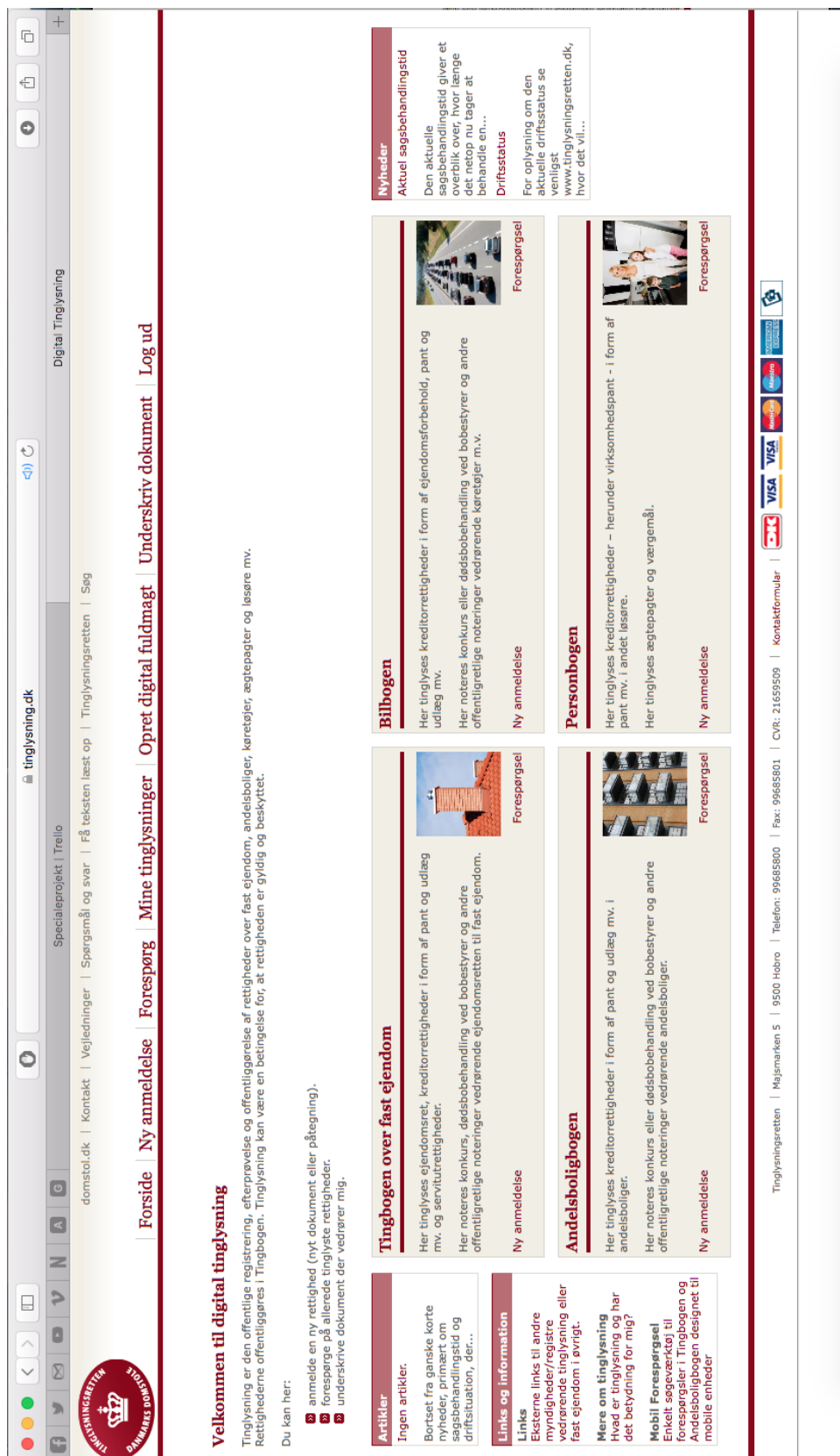
Efter valget af kategori(er) skal man indberette oplysninger om servitutten, som det fremgår på figur C.10, det er her man ser feltet til afkrydsning af “Servitutten har betydning for ejendommens værdi”. På figur C.11 ses den information man får ved at trykke på det lille spørgsmålstegn der er efter teksten.

Når man er gennem denne side kommer man til muligheden for at tilføje indhold/vilkår som ses på figur C.12.

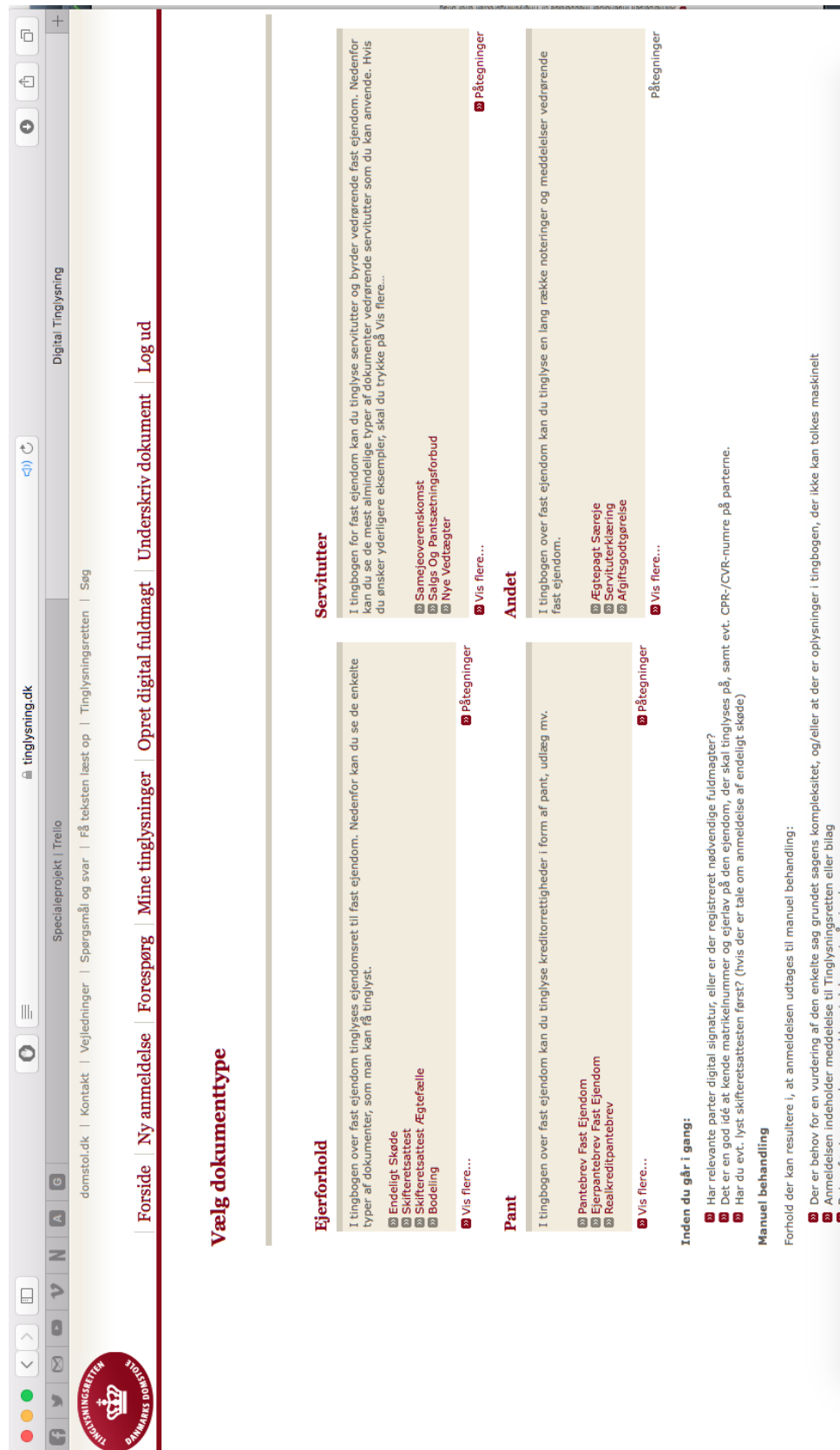
Ved at klikke videre kommer man til siden hvor man skal vælge ejere, som se på figur C.13. På siden skal CPR-nummeret udfyldes for den tinglyste ejer, hvilket gruppen ikke har mulighed for, hvorfor der fremkommer en fejlmeddelelse som ses på C.14.

Hermed er det kun muligt at nå til step 6 ud af 15 på listen som ses på figur C.15, men eftersom de to vigtigste ting ved denne undersøgelse var indholdet af infoboksen i forbindelse med servitutens værdi for ejendomsvurdering og servitut kategorierne, er der ikke undersøgt

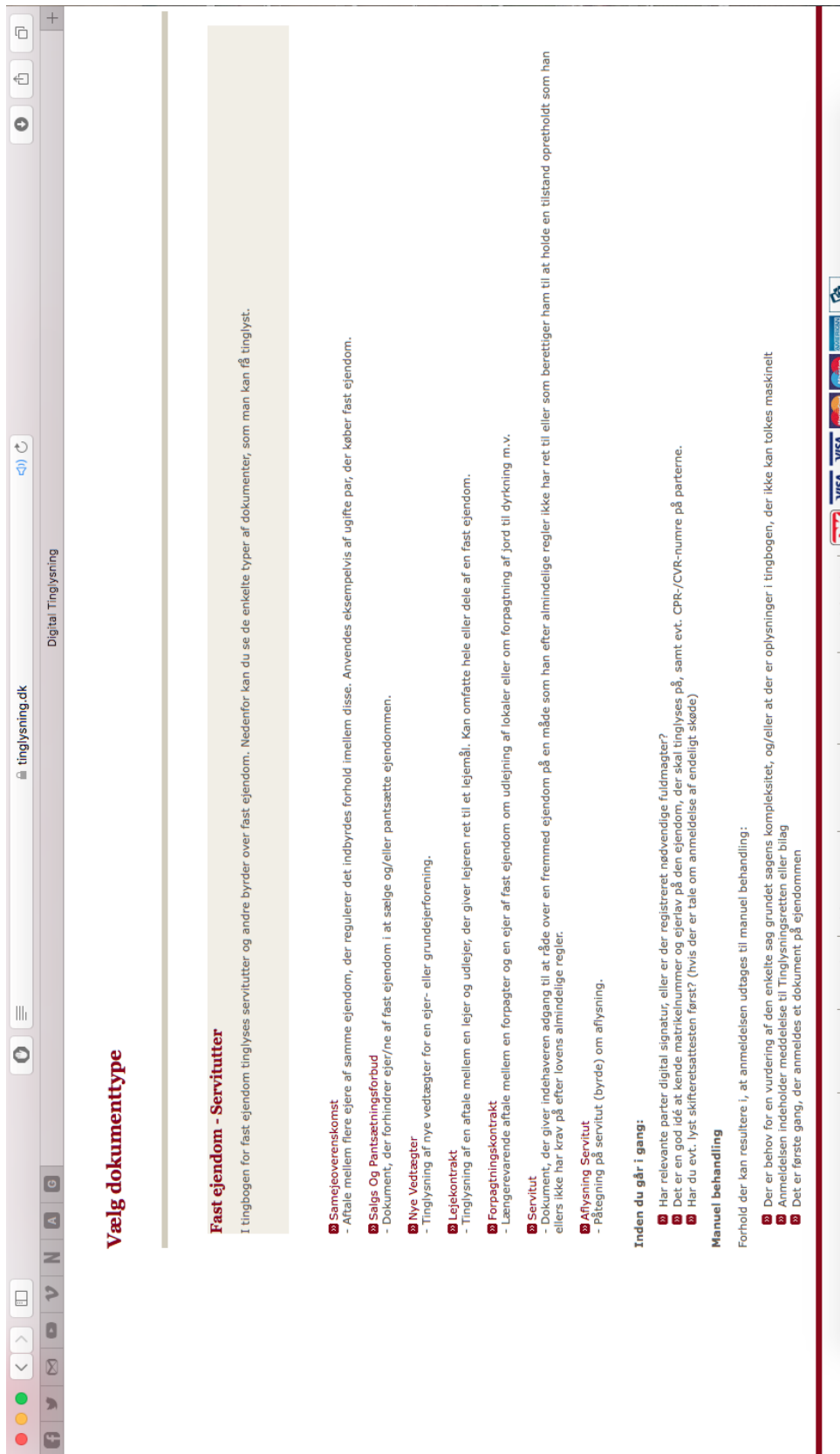
yderligere.



Figur C.1. Første skærm efter login



Figur C.2. Ny anmeldelse på fast ejendom



Figur C.3. Dokumenttype - Fast ejendoms servitutter

tinglysning.dk

Digital Tinglysnings

umeldelsen vedrører:

Servitut

Nedenfor skal du angive oplysninger om den ejendom, som tinglysningen skal omfatte. Du kan kun anvende én søgemåde ad gangen. Det er en fordel at søge på landsejerlav og matrikelnummer, da dette kan give en mere præcis søgning. Du kan finde landsejerlav og matrikelnummer på hjemmesiden www.OIS.dk.

Trin 2 af 15

Vis oversigt

(Forrige <<)(Næste >>)

Ejendom(me)
(Der er ingen valgte ejendomme)

Søg ejendom

Postnummer
By
Gadenavn
Nr., etage, side eller dør
Eller

5792
Årslev
1330 - Smedegyden
1
Landsejerlav
Mat.nr.
Enhed

Find via kort

BBR-Nummer
Hovednoteringsnr.
Eller
Umatrikuleret areal
(Slæg)(Ryd)

Eller

(Glem kladder)(Forrige <<)(Næste >>)

Tinglysningsretten | Målsmarken 5 | 9500 Hobro | Telefon: 99685800 | Fax: 99685801 | CVR: 21659509 | Kontaktformular

BBK

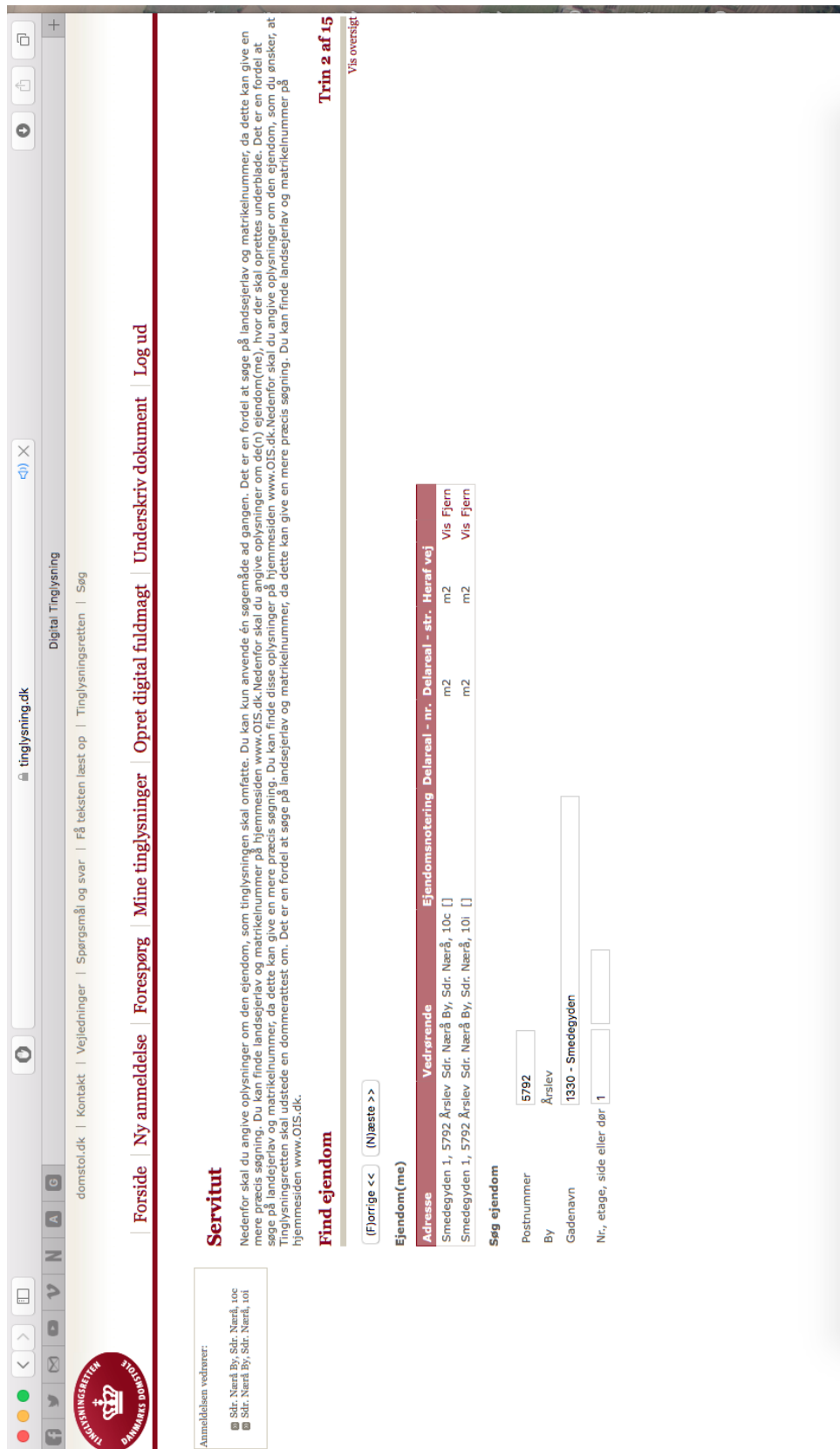
VISA

MasterCard

Swire

Swire

Swire



Figur C.6. Ejendom valgt

[domstol.dk](#) |
 [Kontakt](#) |
 [Vejledninger](#) |
 [Spørgsmål og svar](#) |
 [Rå teksten læst op](#) |
 [Tinglysningsretten](#) |
 [Søg](#)

Digital Tinglysning

[tinglysning.dk](#)

[Forside](#) |
 [Ny anmeldelse](#) |
 [Forespørg](#) |
 [Mine tinglysninger](#) |
 [Opret digital fuldmagt](#) |
 [Underskriv dokument](#) |
 [Log ud](#)

Servitut

Nedenfor skal du vælge type og eventuel overskrift for den servitut, som ønskes tinglyst. En servitut kan indeholde flere typer med tilhørende overskrifter/tekster. Du skal angive, om servituten skal stedsfæstes til en geografisk afgrænset del af ejendommen. Hvis servituten kan stedsfæstes, skal der være udarbejdet kortmateriale, der tydeligt viser servitutens beliggenhed på ejendommen. Det kan f.eks. være placeringen af en brønd. Du skal tillige angive eventuelle oplysninger om forrang for offentligretlige servitutter samt oplysning om, hvorvidt kommunalbestyrelsens samtykke er nødvendig for tinglysningen. Efterfølgende vil du blive bedt om at angive, hvem af de tinglyste ejere, der skal være omfattet af servituten. Du skal herafter angive, hvilke tinglyste hændelser og servitutter der respekteres samt angive påtaleberettigede og registrere servitutens nærmere indhold. Afslutningsvis vil du få mulighed for at tidsbegrense tinglysningen af servituten.

Tinglysning af servitut

(F)orrige <<
(N)æste >>

Arealers anvendelse

☒ Anvendelsesforhold
☐ Fredning
☐ Grundejerforening
☐ Hegn
☐ Højdebegrænsning
☐ Kondemnering
☐ Sanering
☐ Tilslutningspligt
☐ Udstykning
☐ Andet
☐ Bebyggelsesforhold
☐ Brandmur
☐ Byggetlinie
☐ Byggeretligt skel
☐ Vilkår

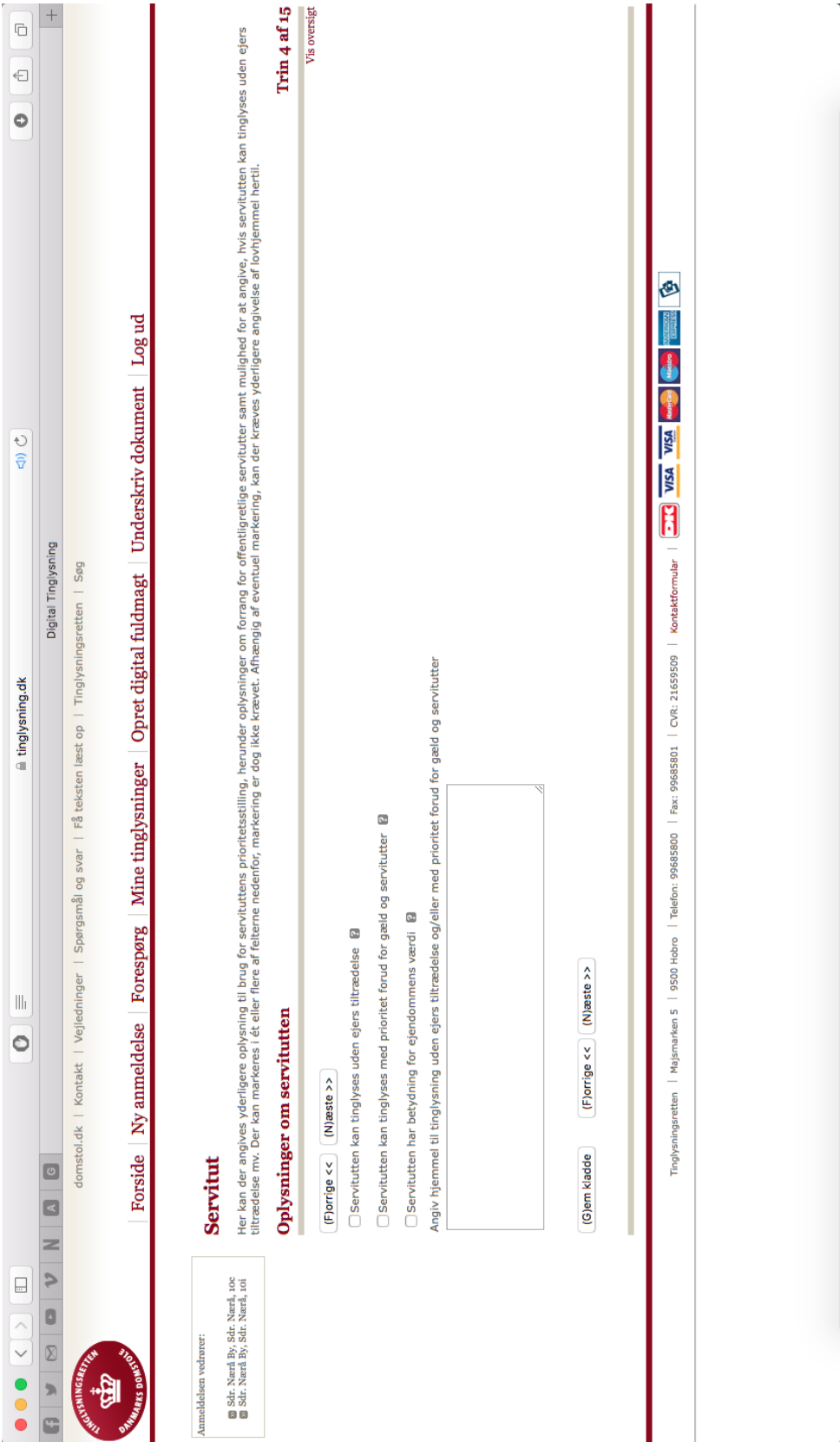
Bebygelse

Anmeldelsen vedrører:

Sdr. Nørre By, Sdr. Nørre, toe
Sdr. Nørre By, Sdr. Nørre, toe

Figur C.7. Servitutkategorier 1/3

Figur C.8. Servitutkategorier 2/3



Figur C.10. Oplysninger om servituten

[illegible]

Figur C.11. Infoboks vedrørende betydning for ejendomsværdi

skal du markere herfor.

Trin 6 af 15

[Vis oversigt](#)

Anmelder

Find ejendom

Tinglysning af
servitut

Oplysninger om
servituttten

Tinglysning af
servitut

**Valg af tinglyste
ejere**

Oplysning om
påtaleberettigede,
der skal tinglyses

Tinglyste hæftelser

Tinglyste
servitutter

Tidsbegrænsning af
tinglysningen

Øvrige oplysninger

Erklæringer

Beregnet
tinglysningsafgift

Andre roller

Underskriftsmetode

Figur C.15. Trin 6 af 15

Tingbogsattest

D

Tingbogsattest



Udskrevet: 16.05.2017 09:01:46

Ejendom:
Adresse: Smedegyden 1
5792 Årslev

BFE-nummer: 2660844

Appr.dato: 11.11.1111
Landsejerlav: Sdr. Nærrå By, Sdr. Nærrå
Matrikelnummer: 0010c
Areal: 355 m2
Heraf vej: 0 m2

Adkomster

Dokument:
Dokument type: Skøde
Dato/løbenummer: 12.03.2001-14769-34

Adkomsthavere:
Navn: Lars Olsen
Cpr-nr.: 170860-****
Ejerandel: 1 / 1

Købesum:
Kontant købssum: 450.000 DKK
Købesum i alt: 450.000 DKK

Dato for overtagelse:
12.03.2001

Tillægstekst:
Tillægstekst
Adkomst sammen 10l smst.

Hæftelser

Dokument:
Dato/løbenummer: 26.09.2014-1005672250
Prioritet: 4
Dokument type: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 430.000 DKK
Rentesats: 3,95 %
Låntype: Anden låntype
Særlige lånevilkår: Mulighed for afdragsfrihed
Rentetilpasning

Også tinglyst på:
Antal: 1

Kreditorer:
Navn: TOTALKREDIT A/S
Cvr-nr.: 21832278

Debitorer:
Navn: Lars Olsen
Cpr-nr.: 170860-****

Betalt tinglysningsafgift:
1.660 DKK

Servitutter

Dokument:
Dato/løbenummer: 19.01.1884-916825-34
Prioritet: 1
Dokument type: Servitut

Tillægstekst:
Tillægstekst
Dok om hegn, hegsmur mv, Vedr 10l

Dokument:
Dato/løbenummer: 06.07.1907-916826-34
Prioritet: 2
Dokument type: Servitut

Tillægstekst:
Tillægstekst

Dok om forbud mod smedeforretning

Dokument:

Dato/løbenummer: 23.08.1979-16167-34
Prioritet: 3
Dokument type: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 70

Akt nr: 34_A-H_274

Tillægstekst:

Tillægstekst
Lokalplan nr. 1002

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi: 730.000 DKK
Grundværdi: 311.900 DKK
Vurderingsdato: 01.10.2016
Kommunekode: 0430
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 022346

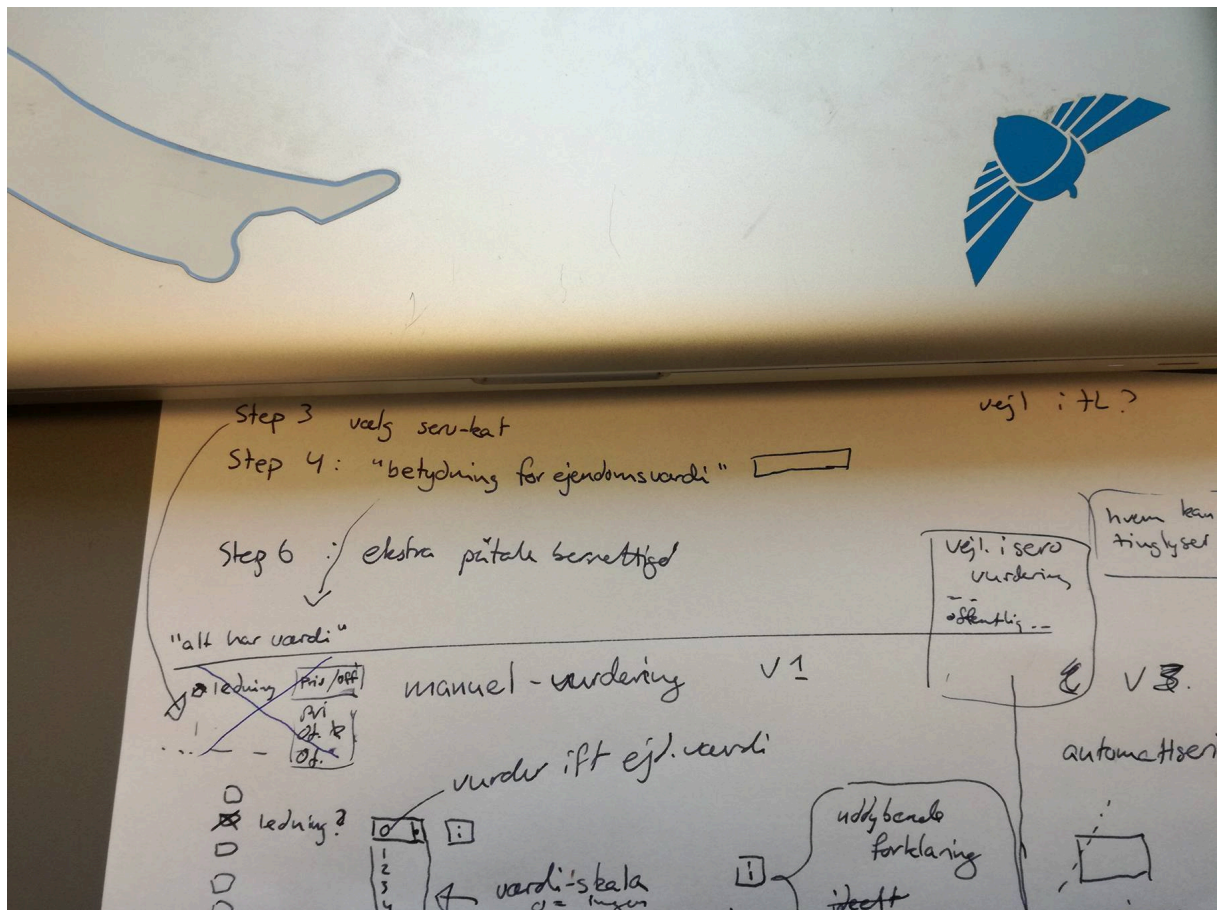
Indskannet akt:

Akt nr: 34_A-H_274

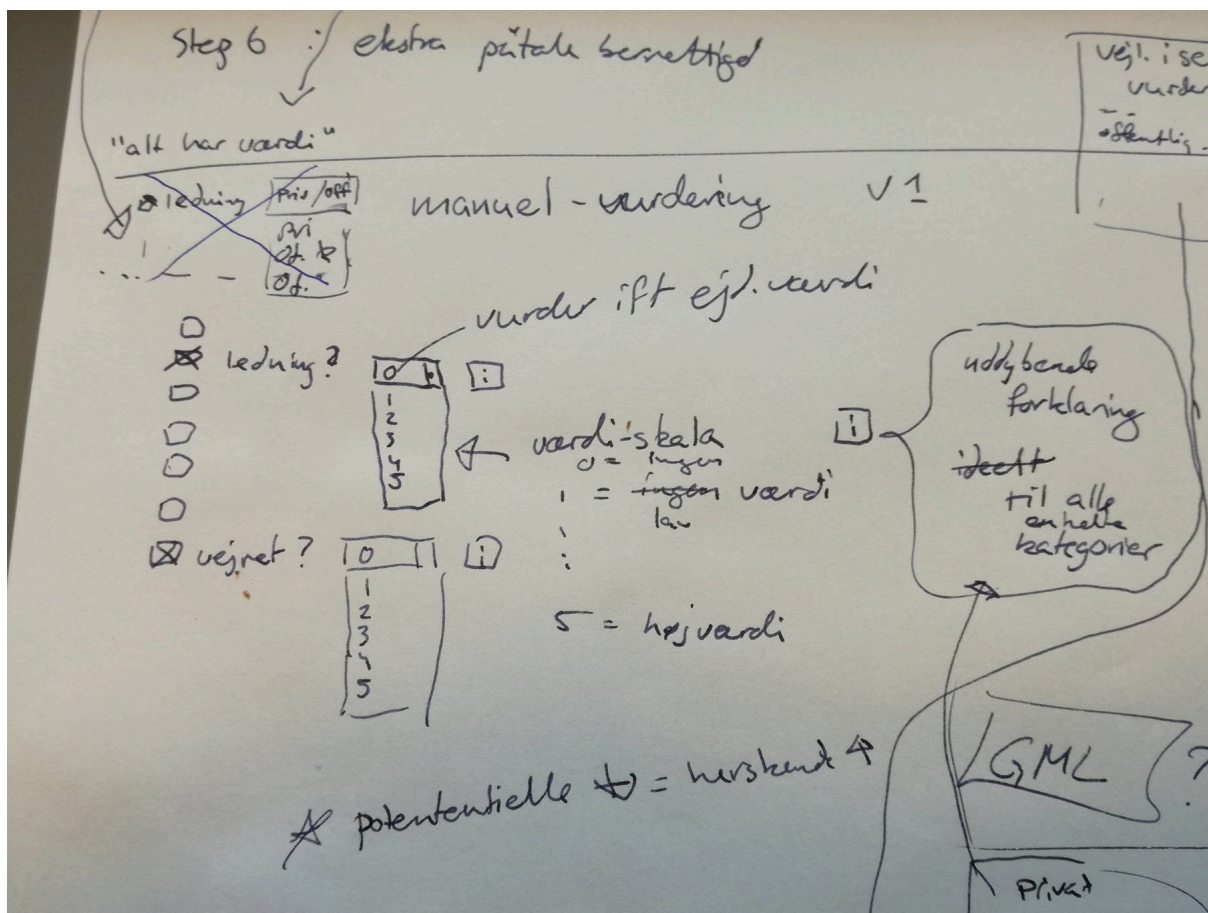
Skitse: Principmodel



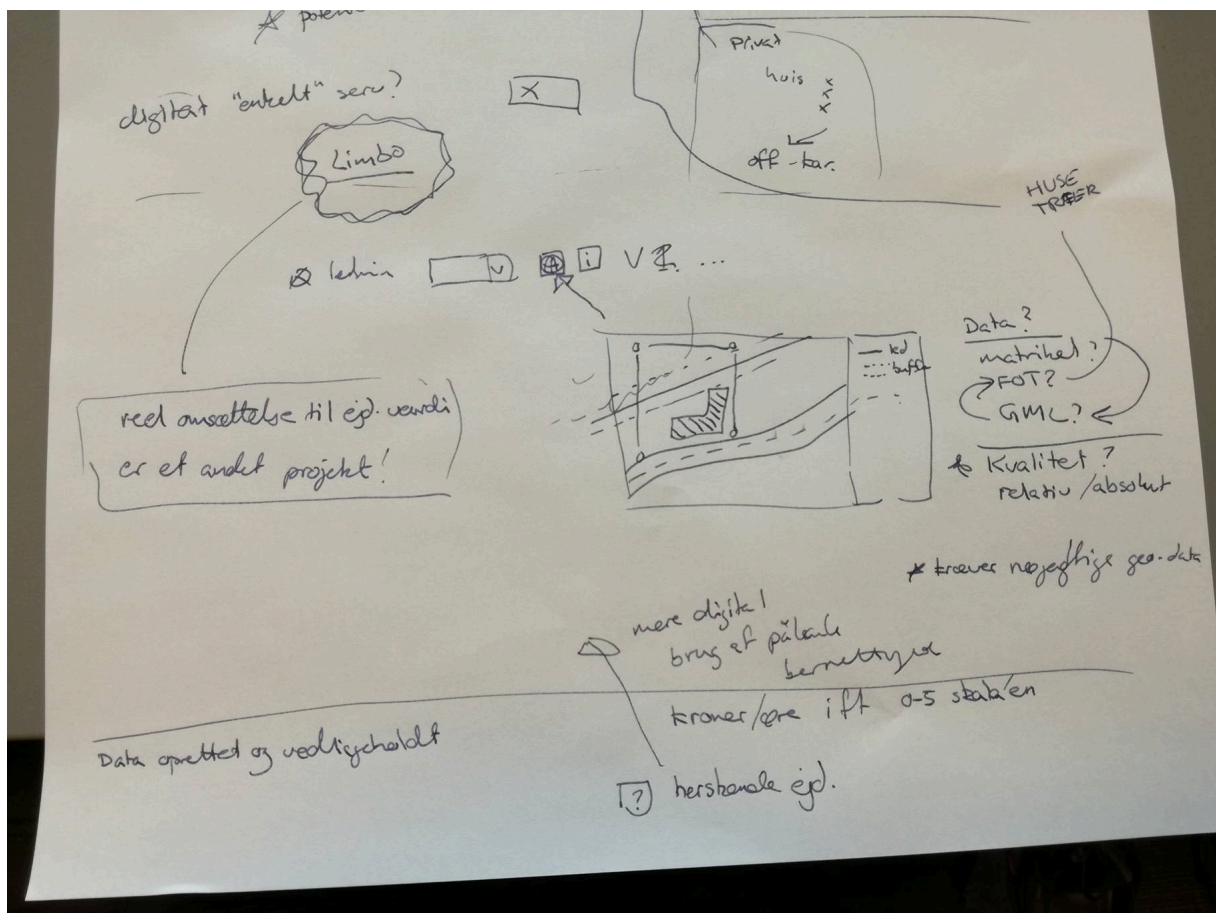
Bilaget indeholder den originale håndtegnede skitse som er brugt under udviklingen af principmodellen.



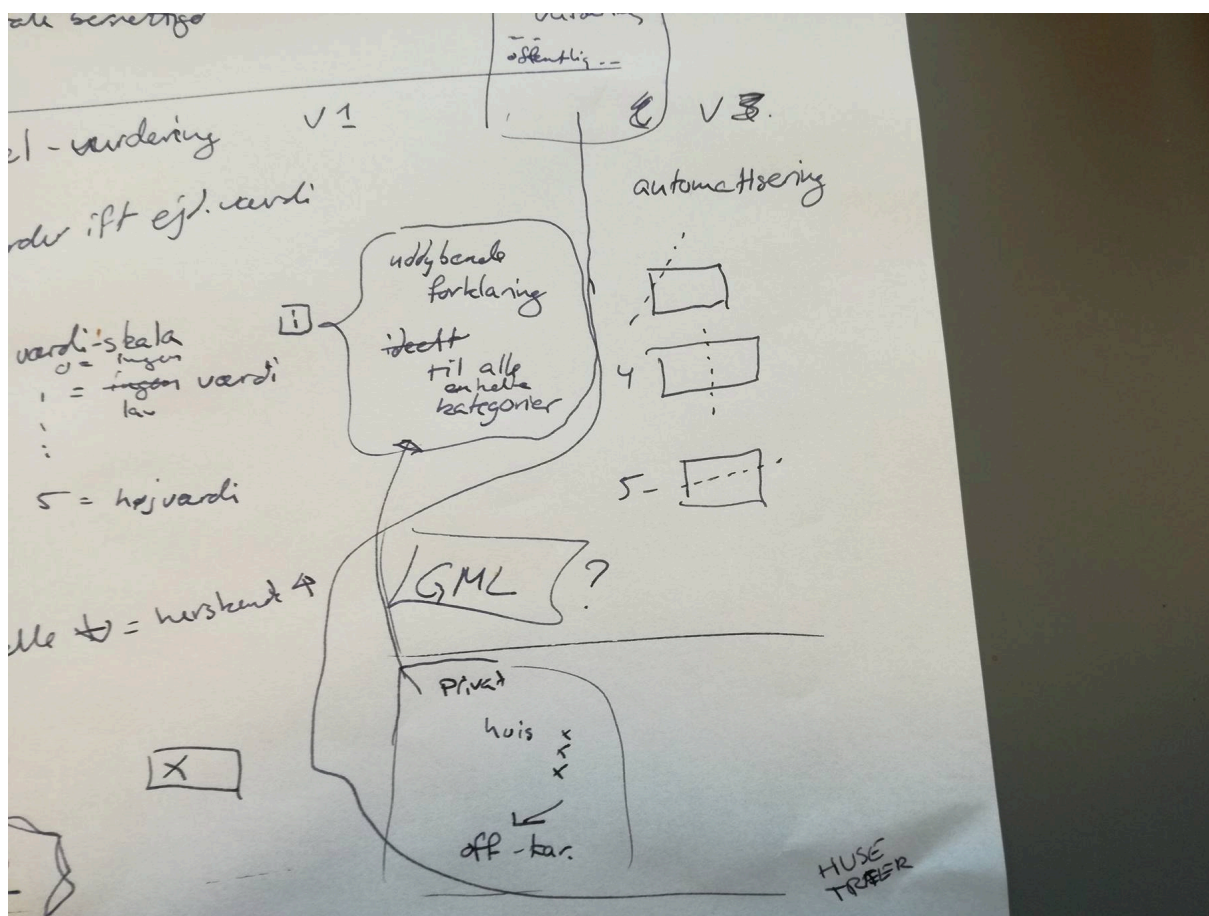
Figur E.1. Del af skitse: Det nuværende system



Figur E.2. Skitse til modellens version 1



Figur E.3. Skitse til modellens version 2



Figur E.4. Skitse til modellens version 3

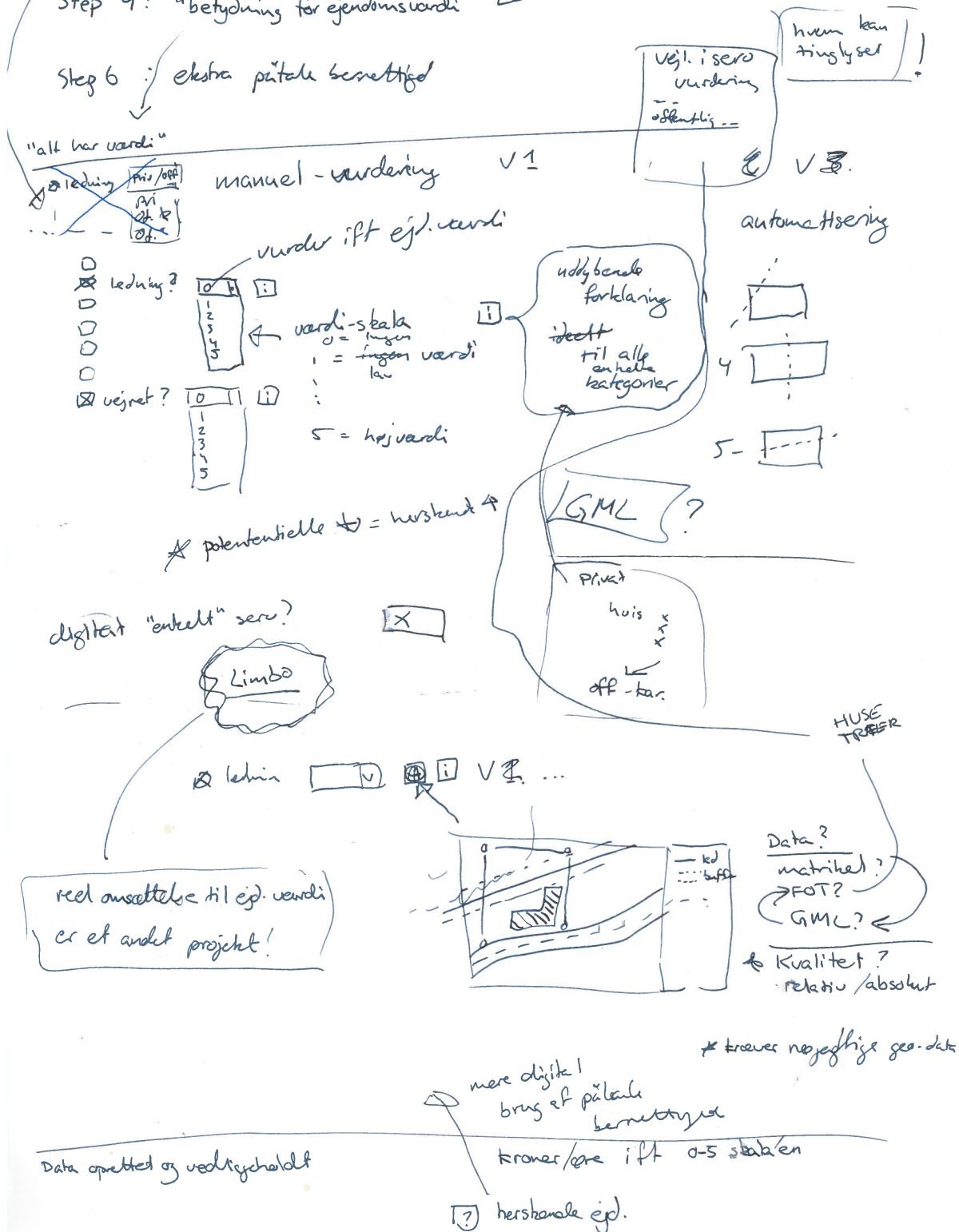
Nuværende

vej i TL?

Step 3 vælg serv-ka

Step 4: "betydning for ejendomsværdi"

Step 6: ekstra påtælle beregning



Figur E.5. Håndtegnet skitse til udvikling af principmodellen

Noter fra samtale med Lennart (4. februar 2017)



Dette bilag indeholder referatet fra et møde med Lennart Hansen fra LIFA A/S Landinspektører, foretaget under Fagligt Møde 2017. Referatet er opstillet i noteform

Ved mødet tages udgangspunkt i tidligere samtale mellem Lennart og Mads, hvor forskellige ideer til et muligt specialeprojekt blev præsenteret. Denne samtale er ikke refereret.

Dette møde er afholdt 4. februar 2017, under Fagligt Møde, mellem Lennart og gruppens tre medlemmer.

Mødets udgangspunkt er at gruppen gerne vil skrive om stedsfæstede servitutter i forbindelse med ejendomsvurdering. Hvortil Lennart siger at de gamle servitutter, som udgangspunkt ikke er stedsfæstede (her skal det forstås at der ikke er lavet .gml registrering af deres geografiske udstrækning). Fra september 2009 blev der indført at man skulle lave denne gml registrering, hvorfor der er digitale registreringer af disse.

Her kommer der et interessant problem, da denne digitale registrering ikke længere er tilgængelig, da serverne er lukket ned grundet en diskussion mellem Tinglysningsretten og KMS (som bekendt er GST i dag). Sagen bunder i at TL havde købt adgang til matrikelkortet, og mente at det var den betaling som de skulle yde, hvor KMS mente at de skulle betale for at KMS vedligeholdte og drev systemet. Derfor er det endt med at blive lukket ned.

At disse registreringer er interessante, skyldes at SKAT arbejder på at lave et bedre ejendomsvurderingssystem, hvor netop de stedsfæstede servitutter kan være med til at ændre på en ejendoms anvendelighed, hvorfor det er yderst relevant at have disse tilgængelige.

LIFA har i Thomas Skouenborg en mand der har mere forstand på gml formatet end Lennart lige har.

Ligeledes er der med den nye planlov åbnet op for at diverse elementer skal "del"-registres på de matrikler hvor de kun delvist er, således at specielle registreringer ikke bare dække hele den matrikel de blot berører en mindre del af. I forhold til dette er det relevant hvor på ejendommen forskellige ting er registreret.

Vejledning til stedsfæstelse er værd at kigge på!

Servitutter kan både have positiv og negativ betydning for en ejendom. Her skal det forstås at eksempelvis en udsigstservitut har positiv betydning for den herskende ejendom, og "negativ" for den tjenene ejendom, da den her udgør en begrænsning af brugsretten.

I forbindelse med dette, mangler tinglysningssystemet en, desværre, basal funktion, der gøre det muligt at slå op hvornår en ejendom har herskende rettigheder over andre ejendomme. Dette kan man kun gøre ved opslag på de ejendomme som er tjenene, hvilket gør det til så godt som en umuligt opgave at løse.

I forhold til stedsfæstelse af servitutter, er svenskerne foran os, i den forstand at de har været igang med det siden slutningen af 70'erne, og havde et komplet opslagsværk omkring 90 (hvis jeg ikke har noteret helt forkert ned). Landinspektørerne i Sverige er med til at lave ejendomsvurderingerne, modsat i Danmark.

Centralt for dette er det, at hvis man indrage en servitut i ejendomsvurdering, så vil den bliver anderledes. Hvilket gør det relevant.

Dette står i kontrast til TL/SKATs holdning "hvis noget er gravet ned har det da ingen betydning" *Stærkt simplificeret, og ikke er citat! men en general kommentar til det som opfattes som deres holdning.* En Landinspektør vil derimod altid sige at en servitut har betydning, da den enten giver dig ret til noget, eller afskærer dig fra noget.

Fra PLFs side er det interessant at se, at de forskellige ministerier, arbejder med hver deres ting, uden at der foregår en egentlig krydskoordinering. I øvrigt en opgave som PLF forsøger at hjælpe med, da de holder styr på det branche relevante de forskellige arbejder med.

I bund og grund kan et centralt omdrejningsunkt være at målet er at sandsynliggøre at dette har en værdi for staten!

Personer som kan være spændende at komme i kontakt med, måske?

Til nedenstående liste skal det bemærkes at det er folk som Lennart har nævnt under mødet, som han i større eller mindre grad har kontakt til, hvorfor han potentielt kan være med til at skabe kontakten!

Svensker fra Lantmäteriet (Stockholm eller Gävle) (*mangler navn*)

Tine (???) fra KL, som siger at K har brug for det.

Brian Petersen fra TL - Kunne have nogle holdninger.

Thomas Skouenborg (LIFA) - Forstand på gml.

Referat af interview med Lennart Hansen, LIFA



Dette bilag er et referat af landinspektør Lennart Hansen fra landinspektørvirksomheden LIFA's kontor i Odense, afholdt d. 07-03-2017. Alle spørgsmål (angivet med kursiv) og dertilhørende svar er inddelt efter emne (angivet med fed skrifttype), samt angivet i den rækkefølge, som de blev behandlet under interviewet. Vedlagt til projekt er interviewet som lydfile, navngivet Interview_LIFA_07_03_2017, dette er en redigeret lydfile, hvor private samtaler og stilleperioder er klippet ud. Interviewets totale længde er 1 timer, 24 minutter og 42 sekunder.

Stedfæstelsesmetode

*Er det servitutterne eller de enkelte servitutrettigheder, der har været stedfæstet samt tildelt over- og underkategori? (iflg. stedfæstelsesvejledningen kan en servitut godt have flere stedfæstelser i samme GML-fil) **4m10s***

Der kan godt ligge flere stedfæstelser i samme GML-fil. LIFA har udviklet et program til at vise GML-filer, og det er stort set dette program, der har været brugt i alle forretninger. I det program har man kunnet opfylde alle de attributter, der skulle sættes på GML-filer, f.eks. ift. om det der var tale om absolut eller relativ stedfæstelse.

Anvendelse af absolut stedfæstelse har man opgivet, fordi stedfæstede servitutter alligevel skulle vises med udgangspunkt i matrikelkortet. Da LIFA startede med at stedfæste servitutter forklarede man GST, at hvis man stedfæstede en servitut med en absolut nøjagtighed der var bedre end matrikelkortets nøjagtighed således, at servitутten iflg. matrikelkortet kom til at ligge på et forkert jordstykke, så burde man fra GST's side rette matrikelkortet til, så man ikke skulle kassere en god måling. Dog skulle alle geografiske data om servitutter, der blev sendt til GST, repræsentere relativ stedfæstelse, så servitутten kunne ses på de rigtige jordstykker på matrikelkortet. Derfor ville man hos LIFA ikke stedfæste servitutter absolut, hvis GST alligevel kun ville bruge relativ stedfæstelse.

Denne holdning hos GST var med til at forvirre billedet af stedfæstede servitutter. F.eks. var der kommuner, der ønskede at stedfæste servitutter absolut og samtidig

bede GST om at rette matrikelkortet på hele den berørte strækning. Der var eksempler på kommuner, der ikke var interesseret i, at servitutter, hvis præcise beliggenhed fremgik af nøjagtige ortofotos, blev vist med en forkert beliggenhed på GST's daværende digitale kort over servitutter, blot fordi at pågældende servitut skulle passe med matrikelkortet.

Var det geografiske data for absolut stedfæstelse eller for relativ stedfæstelse, der blev brugt til at vise en servitut i dennes eRids i de tilfælde, hvor data for begge former for stedfæstelse blev lavet? 6m10s

Det var altid data for relativ stedfæstelse, der blev brugt i eRidset, fordi dette skulle passe med matrikelkortet. Der har været mange tilfælde, hvor en absolut stedfæstet på en ejendom har ligget på naboejendommen iflg. matrikelkortet, hvilket under tinglysningsprocessen er blevet opdaget hos Tinglysningsretten i Hobro. Dette har medført en masse problemer, fordi at det ikke er mange mennesker, der kender til matrikelkortets unøjagtighed, heller ikke mange af Tinglysningsrettens medarbejdere.

Kunne det således være besværligt at finde en servituts fysiske genstand ude i marken, når hverken GST's digitale kort eller eRidset indeholdt oplysninger om servituttens egentlige beliggenhed? 7m

Ja. Dog var det i denne forbindelse godt, at man i tilfælde, hvor en servitut blev nøjagtigt indmålt før stiftelse og stedfæstelse, både skulle sende GST geografiske data for relativ og absolut stedfæstelse. Det landinspektørfirma, der har lavet en absolut stedfæstelse, ligger altid inde med disse data. Samfundsmæssigt er det dog uhensigtsmæssigt, at man må tage kontakt til det pågældende landinspektørfirma for at få data om den absolutte stedfæstelse.

Ved tinglysning af ledninger afleverer landinspektøren også data til pågældende forsyningsselskab, som arkiverer disse, da forsyningsselskaber ikke arbejder med relativ placering af ledninger ift. matrikelkortet.

Kan en polygon formet efter et specifikt areal udgøre en direkte stedfæstelse? Hvordan stedfæstes f.eks. servitutter om fredning (bygning eller område), færdselsret, udsigt og højdebegrænsning? direkte eller indirekte? 8m

Ja, der er mange måder, hvorpå man kan stedfæste og samtidig overholde stedfæstelsesvejledningen. Man kan tage en højspændingsledning som eksempel, der er set stedfæstet på bl.a. følgende måder: streg uden bredde, linje af prikker, bufferzonen omkring ledningen og bufferzonen inkl. ledningens placering i

midten. Et problem heri var, at der ikke var standarder for stedfæstelse af f.eks. højspændingsledninger. En ældre ledning tinglyst på forskellige ejendomme kunne blive stedfæstet på forskellige måder på de enkelte jordstykker alt efter, hvilken landinspektør og hvilket landinspektørfirma der stedfæstede ledningen.

Da stedfæstelsesvejledningen blev udarbejdet blev det besluttet, at servitutter skulle kunne stedfæstes som punkt, linje og flade. I virkeligheden var udgangspunktet, at alle servitutter er flader, om end det er en vejret, en flagstang eller noget tredje.

Kan en udsigtsservitut tinglyses som en flade, f.eks. som en trekant, hvis der en udsigt ud over et areal ønskes fra et bestemt sted på ejendommen? 11m

Ja, der er mange måder at stedfæste f.eks. udsigter på. Også en udsigtsservituts forskellige rettigheder som f.eks. retten til at kræve vegetationen på et bestemt areal afskåret i en bestemt højde kan stedfæstes. Udsigtsservitutter og stedfæstelse af disse er et godt eksempel på servituttyper, der er relevante i diskussionen omkring servitutters betydning for ejendomsvurdering og -beskatning. Fordi stedfæstelse af negative servitutter som ledninger eller vejret er relevant for beskatningsnedsættelse af den tjenende ejendom, men hvordan håndterer man de positive servitutter ift. den herskende ejendom. Servitutter tinglyses jo kun på tjenende ejendom.

Denne problematik havde arbejdsgruppen der i sin tid arbejdede med overgangen fra analog til digital tinglysning meget at gøre med. Man fandt det vigtigt at lave den digitale tinglysning, så det fremgik af en ejendoms blad i tingbogen, hvis den var herskende i henhold til en servitut. Dette er bl.a. relevant at vide for vurderingsmyndighederne, så servitutter både kan være grundlag for nedsat ejendomsvurdering på den tjenende ejendom og øget ejendomsvurdering på den herskende ejendom. Der ligger ikke meget arbejde i at notere i den herskende ejendoms tingblad, at den er herskende, når en servitut stiftes. Man mente i arbejdsgruppen, at der var plads i tingbogen til en sådan notering i den enkelte ejendoms tingblad, men forslaget blev aldrig udført i praksis ved tingbogens digitalisering.

Fra landinspektørbranchens side mener man, at man fra Tinglysningsrettens side (**13m0s**) ofte har valgt den nemme løsning, når nye principper skulle udtænkes. Det kan virke samfundsmæssigt uhensigtsmæssigt, at muligheden for at notere herskende ejendom ikke er blevet implementeret, da der var store potentialer forbundet dermed. Men opgaven har man tilsyneladende ikke magtet. Med hensyn til digitaliseringen af skøder og panteforhold er der generelt set stor tilfredshed med digitaliseringen af tingbogen, men mht. servitutter har landinspektørbranchen ikke fået alle ønsker opfyldt.

Er der sket stedfæstelse af vejret, der ikke samtidig har været indtegnet på matrikelkortet?

13m30s

Ja. Der er mange tinglyste veje og vejrettigheder, der ikke er indtegnet på matrikelkortet. Når man nedlægger vejret er det væsentligt, om den er tinglyst. Er den det, kræver nedlæggelse påtegning på servitutten og påtaleberettigedes samtykke. Tinglysning af vejret er mest noget man gør, når en ejendom har mere end en vejret. For en vejret indtegnet på matrikelkortet, hvilket kan være et krav, hvis ikke ejendommen ligger lige ud til offentlig vej, er ikke nødvendig at tinglyse.

Hvordan stedfæstede man servitutter på ejerlejligheder og bygning på fremmed grund? **14m30s**

Dette spørgsmål kan Thomas Skouenborg svare mere detaljeret på. Man kan godt tinglyse servitut på jorden ud for en ejerlejlighed. Tinglysning på selve ejerlejligheden, f.eks. en ret til at gå igennem en ejerlejlighed, har Lennart ikke før set, selvom der i bund og grund ikke burde være noget til hinder for det.

I praksis er det selve grunden, og ikke selve bygningen, der tinglyses og stedfæstes på. Lennart er ikke afklaret med, om f.eks. en færdselsret ind gennem en port tilhørende bygning på fremmed grund tinglyses og stedfæstes på selve bygningen eller på grunden, som bygningen ligger på.

Kunne man stedfæste servitutter indirekte på flere jordstykker tilhørende samme ejendom, uden at man dog stedfæstede på alle ejendommens jordstykker? **16m**

Ja. Dette har givet anledning til diskussioner. Hos Tinglysningsretten mente man ikke, at der var grund til at danne en GML-fil for en servitut, der skulle stedfæstes på en hel ejendom, da man ved en simpel GIS-forespørgsel på baggrund af ejendomsnummeret ville kunne se servitutens udstrækning på hele ejendommen. Alligevel har LIFA altid medsendt GML-filer til Tinglysningsretten ved stiftelse af servitutter vedrørende en hel ejendom. Fordelen er, at stedfæstelsen understreger servitutens udstrækning ifm. matrikulære arbejder. Servitutters udstrækning ændres ikke, blot fordi et jordstykke f.eks. arealoverføres fra en ejendom til en anden, heller ikke selvom servitutten er indirekte stedfæstet på pågældende jordstykke; og dette faktum tydeliggøres af selve stedfæstelsen.

Hvorfor så PLF gerne kravet om stedfæstelse af allerede tinglyste servitutter i forbindelse med matrikulære sager fjernet? **18m15s**

Når man som landinspektørfirma bliver bedt tinglyse en servitut, er man som regel ude at måle den op, og efterfølgende dannes en GML-fil, som blev sendt til GST. I perioden efter digitaliseringen af tingbogen havde

GST en server til arkivering af GML-filerne, så de også kunne vises på det digitale kort. Landinspektørfirmaerne kunne både se servitutterne via GST's hjemmeside eller via en WFS-adgang. Efterfølgende er serveren lukket ned, men landinspektørfirmaerne sender stadig GML-filer til GST, uden at filerne dog kan ses nogen steder.

Generelt er stedfæstelser lavet siden 2009 af høj kvalitet, og der har heller ikke været tale om, at nye stedfæstelser ikke skal laves. Snakken har gået på, at hvis det offentlige ikke vil lave og finansiere en service til visning af stedfæstede servitutter, så vil man måske hos PLF samle alle stedfæstelser sammen og lave en WFS-service, hvor de lægges op.

Der er dog problemer forbundet med at lægge servitutter op i en sådan server. Problemet består i, at f.eks. delvise aflysninger af servitutter, der allerede er lagt op, skal ajourføres. Hvis ikke dette sker, kan servicen stadig være til brug for landinspektørfirmaerne, men ikke til den almene borger, som ikke kender til, at servitutten kan være delvist aflyst. Hvis WFS-tjenesten etableres, kommer den nok til at ligne SUT-tjenesten (Skel Under Tilblivelse), som man ved betaling kan abonnere på. Det er meget værd for landinspektørerne, at de har geografiske data i form af GML-filer for alle servitutter stiftet tidligst i 2009 - også fordi, at det netop typisk er de nyeste servitutter, hvis geografiske udstrækning er vigtigst at kende.

Kravet om stedfæstelse ifm. matrikulære arbejder var man i branchen og hos PLF trætte af. Der var meget arbejde forbundet med det, med mindre at man som landinspektør blot valgte at stedfæste gamle servitutter indirekte med en prik på ejendommen uden at undersøge servituttsens geografiske udstrækning nærmere. Denne tilgang til stedfæstelse har efterhånden resulteret i, at der er blevet sat en masse prikker oven i hinanden - dvs. dannet en masse GML-filer med indirekte stedfæstelse. Der kan have været flere matrikulære arbejder på samme ejendom foretaget af forskellige landinspektører, som hver især har sat en prik for samme servitut på samme jordstykke / ejendom. Al denne information fra 2009 er reelt intet værd. Hos LIFA har man i lang tid efter stedfæstelseskravet taget opgaven seriøst og forsøgt at stedfæste servitutter, gamle som nye, så nøjagtigt som muligt ifm. matrikulære arbejder, så man efterfølgende også har kunnet levere rekvirenten et dokument omkring beliggenheden af alle servitutter på jordstykkerne berørt af den matrikulære sag. Ulempen ved denne grundighed var, at det kunne være mere tidskrævende og dermed dyrere for LIFA end for andre landinspektørfirmaer at færdiggøre den matrikulære sag, netop fordi man var grundig med at stedfæste servitutter. Efterhånden begyndte man således også hos LIFA at tage stedfæstelsesopgaven mindre seriøst.

En ulempe ved kravet om stedfæstelse ifm. matrikulære arbejder er, at stedfæstelsen økonomisk kan udgøre en stor del af den matrikulære sag. Stedfæstelse af samme servitut, der er tinglyst på mange ejendomme, kan samlet set komme til at blive dyr, hvis servitutten stedfæstes løbende på de forskellige

ejendomme ifm. matrikulære arbejder på disse. Det er smartere, at samme servitut stedsfæstet på alle de ejendomme, som den berører, på én gang ifm. matrikulære arbejder på én ejendom. Allermest hensigtsmæssigt ift. stedsfæstelse af servitutter ville det være, at et landinspektørfirma sammen med alle lodsejere inden for et ejerlav kollektivt besluttede at få alle servitutter stedsfæstet på én gang, og så delte udgifterne lodsejerne imellem.

Foruden tankerne om at stedsfæste ejerlav for ejerlav har man i arbejdsgruppen for stedsfæstelse diskuteret uhensigtsmæssigheden i, at en lodsejer, der vil have lavet matrikulære arbejder, skal betale for stedsfæstelse af servitutter, som han ikke nødvendigvis har noget tilhørsforhold til, f.eks. en ledning hen over hans ejendom. I virkeligheden burde det være påtaleberettigede, der skulle betale for at få sin rettighed sikret endnu bedre ved stedsfæstelse. I denne forbindelse kan følgende interessante forhold tages i betragtning. Hvis SKAT blive bedre til at formidle og håndhæve, at servitutter kan give nedslag i beskatningen af den tjenende ejendom, så har lodsejerne større incitament til at få servitутten tinglyst på en måde, der gør det muligt for SKAT at vurdere dens specifikke negative indvirkning på ejendomsværdien. Udgifterne forbundet med stedsfæstelse vil således kunne opvejes ved fordelene ved, at SKAT får mulighed for på baggrund af stedsfæstelsen at inddrage servitутten i ejendomsvurderingen. Hvis landinspektørfirmaerne, der i så fald stedsfæster gamle servitutter, stiller krav om, at servitутten stedsfæstes i sin helhed, er der endnu større potentialer i denne løsningsmodel. Således vil det nemlig kunne sikres, at samme servitut ikke stedsfæstes af mange forskellige omgange og landinspektører, men på én gang af den samme. Det er i første omgang dyrere at stedsfæste hele servitутten end kun en del af den. Men på lang sigt er det billigere, hvis alle berørte lodsejere kan enes om at dele udgifterne - hvilket burde være muligt, hvis de andre lodsejere gøres opmærksom på muligheden for at få nedslag i ejendomsskatten, hvis servitутten stedsfæstes og dermed bedre kan vurderes af SKAT. Lennart anser umiddelbart denne mulighed for stedsfæstelse af gamle servitutter som den mest realistiske.

Svenskerne har begrebet præklusion. De har to gange siden 1950 bedt alle svenskere gøre myndighederne opmærksomme på, hvis de ville have bevaret de af deres tinglyste rettigheder, der er mindst et bestemt antal år gamle (vist 20 eller 30). De rettigheder, der ikke blev gjort myndighederne opmærksomme på inden for et par år, blev slettet fra tingbogen. Det er effektivt, da der ryger omkring en tredjedel af servitutterne i tingbogen, og der bliver taget stilling til deres berettigelse. Svenskerne har gjort det i 60'erne og i 90'erne, og de er nu i gang igen. Fra PLF har man rådet Tinglysningsretten til at lave en præklusion. Dette ville også gøre det mere relevant at beholde kravet om stedsfæstelse af eksisterende servitutter, da det således kun er relevante servitutter, der stedsfæstes. F.eks. er der mellem ca. 1860 og 1880 stiftet en masse vejrettigheder, som er beskrevet på en måde i servitутten, der ikke gør det muligt at finde vejretten i dag. Disse er

umulige at stedfæste, men står i tingbogen, hvilket giver anledning til en masse arbejde som følge af stedfæstelseskrauet.

Hos Tinglysningsretten mener en stor del af staben, at visse servitutter som f.eks. underjordiske ledninger ikke har betydning for ejendomsværdien. Dette skinner også igennem for nogle af de servitutter, der er tinglyst siden implementeringen af det felt, hvor man i forbindelse med tinglysning kan angive, om en servitut har betydning for ejendomsvurderingen eller ej. Mange af servitutterne er registreret som værende uden betydning for ejendomsværdien, selvom lodsejer i forbindelse med stiftelsen er blevet givet erstatning. Dette siger noget om, at forstanden på servitutter hos Tinglysningsretten er begrænset. Tinglysningsretten hører under staten, så det er Justitsministeriet og Finansministeriet, der bør tage stilling til, hvordan vurderingen af servitutters betydning for ejendomsværdien bedre kan tages hånd omkring. Lennart har sammen med andre landinspektører været til møde hos Justitsministeriet omkring bl.a. servitutters betydning for ejendomsværdi, men hos Tinglysningsretten har man fået overbevist ministeriet om, at det er bedst at fortsætte, som man altid har gjort; undlade at tage stilling til betydningen for ejendomsværdien, og således undlade at sætte kryds, om end det måtte være relevant.

Meningen med feltet til angivelse af, om en servitut har betydning, er netop tænkt som bidrag til SKAT's ejendomsvurdering. Problemet er, at Tinglysningsretten ved afmærkning skal til at tage stilling til den enkelte servitut, hvilket reelt ikke sker ret ofte; hos Tinglysningsretten fortsætter man i høj grad, som man har gjort førhen ifm. tinglysning af servitutter - man tager ikke stilling til emnet. LIFA gav for tre års tid siden Tinglysningsretten adgang til LIFA's Kortviser, så man kunne se de GML-filer, der blev indsendt. Dette var et forsøg på at skærpe Tinglysningsrettens stillingtagen til servitutter; herunder deres betydning for ejendomsværdien. Tinglysningsretten fik nærmest stillet servicen til rådighed gratis, men de var dog ikke altid lige tilfredse med GML-filerne, da de ikke var vant til dem.

Ensrettelse af data

Hvorvidt er der forskel på forskellige landinspektørers / landinspektørfirmaers praksis omkring stedfæstelse (udfyldelse af data i GML-fil, udformningen af servituttens geometri og valg af stedfæstelsesmetode)? **30m45s**

Nye servitutter laver alle generelt ens og godt. Interviewede tror, at 90 % - 95 % af alle nye servitutter i Danmark laves af landinspektørfirmaer. Eksempelvis advokater, ingeniører og forsyningsselskaber kan også lave servitutter, men landinspektørfirmaerne laver de allerfleste.

Stedfæstelse teknisk

Har TegnSelv-løsningen været anvendt? 31m30s

Nej, aldrig, det kan ikke bruges til noget som helst. TegnSelv-løsningen kom på tegnebrættet som følge af idéer fra Tinglysningsretten, som mente, at folk selv skulle kunne tinglyse servitutter. De mente, at der ikke var særlig viden forbundet med servitutter, og at en TegnSelv-løsning var nødvendig for at give hvem som helst mulighed for selv at kunne lave eRidset.

TegnSelv-løsningen er interessant at se i lyset af det analoge tinglysningsystem fra før det blev digitaliseret. Dengang kunne man som anmelder af en servitut i princippet skrive en tekst, tegne et hurtigt rids på et stykke papir og så få det tinglyst.

Har alle og enhver kunnet stedfæste servitutter med TegnSelv-løsningen?

Det var Tinglysningsrettens hensigt, men blev aldrig til noget.

I hvilken grad er det hhv. de fysiske forhold i marken og matrikelkortet, der definerer servituttens stedfæstelse? Har man så vidt muligt forsøgt at stedfæste efter f.eks. ortofoto? 33m5s

Der bliver tinglyst og stedfæstet mange servitutter på baggrund af ortofotos. Mange ledninger måles dog op, før de tinglyses - ikke så meget af hensyn til formidlingen af dens beliggenhed på bl.a. matrikelkortet, men mere for at have nøjagtige informationer om beliggenheden, f.eks. for at vide, hvor man ikke må bygge i en given situation. Selvom ikke alle koordinaterne kan ses på eRidset, noteres de ofte derpå, ligesom de altid skal fremgå af GML-filen; de nøjagtige koordinater noteres således, selvom det kan være de mindre nøjagtige og relative koordinater, der vises på kort.

Lennart mener, at man burde stedfæste absolut, skrive på hvilke jordstykker der skal tinglyses og sidst men ikke mindst bruge ortofoto i stedet for matrikelkortet, så folk også bedre kan forstå, hvor servitутten egentlig befinder sig fysisk. For folk uden kendskab til matrikelkortets unøjagtighed kan det være mere forvirrende end gavnende at se, at f.eks. en servitut i henhold til matrikelkortet skærer ind over en hæk, der er skel og har et lidt andet forløb i henhold til matrikelkortet.

Stedfæstes bygning på fremmed grund stadig efter matriklens udvidelse? 34m45s

Det har Thomas Skouenborg forstand på.

Tinglysningssystemets nye mulighed for særlig vurdering af servitutter

Hvilke landinspektørfaglige overvejelser ligger til grund for udfyldelse af feltet omkring, at en servitut ikke har betydning for ejendomsværdien?

Dette er behandlet under spørgsmålet omkring fjernelse af kravet om stedfæstelse af servitutter ifm. matrikulære arbejder.

I hvilken grad bør den danske landinspektør involveres i vurdering af, hvilken betydning servitutter har for en ejendoms værdi? 35m15s

De landinspektører, der arbejder med ekspropriation, er blandt de, der har størst begreb omkring, hvad en servitut har af betydning for ejendomsvurderingen. Eksempelvis betaler man typisk ikke lige så meget i erstatning ved ekspropriation af arealer, hvorpå der er tinglyst servitutter, som arealer, hvor der ikke er.

Demonstrering af LIFA's Kortviser 39m45s

Ved et klik på en stedfæstet servitut på Kortviser åbnes ejendomsakten på den første af de sider, der omhandler pågældende servitut. Dette er en meget anvendelig servicet for de kunder, som har købt adgang til Kortviser, f.eks. kommuner, der ønsker overblik over tinglyste ledninger. Hos LIFA mente man, at hvis staten drev en service til registrering og visualisering af stedfæstede servitutter ordentligt, så var der ikke nogen grund til for LIFA at gøre det samme.

Er servitutstedfæstelserne på Kortviser kategoriseret på samme måde som de over- og underkategorier, der er beskrevet i stedfæstelsesvejledningen? 51m40s

Nej. Hos LIFA har man kæmpet med de forskellige servitutkategorier, og der er stort set kun registreret overkategorier. Det var et stort pilotprojekt at begynde at stedfæste servitutter, for der var ingen der havde prøvet at stedfæste noget som helst, inden det blev vedtaget ved lov. Blandt andet hos LIFA havde man tænkt nogle tanker, og der var studerende der havde forsøgt at lege med data for sjov. Men ingen havde lavet det i virkeligheden og havde nogen idé om, hvor lang tid det ville kunne komme til at stedfæste en servitut. Det var man hos bl.a. LIFA o PLF utilfredse med, da det havde været hensigtsmæssigt at lave forsøg i et begrænset geografisk område, før stedfæstelsen blev etableret. Men man lavede ét stort projekt i hele landet på én gang og endte med at spille en masse tid, bl.a. pga. krav om registrering i over- og underkategorier.

Havde man udtænkt over- og underkategorisering af servitutter samt implementeret det uden først at prøve det af i praksis? 54m10s

Ja. Der blev fra landinspektørbranchens side på et tidspunkt lavet et forslag til, hvordan over- og underkategorier kunne slås sammen, så det blev mere simpelt.

Drøftelse af servitutter i andre lande 1t2m20s

I Sverige begyndte man at stedfæste i 70'erne, og blev færdig i 90'erne. Nu er det en del af deres matrikelkort. I Sverige snakker man meget om privatretlige og offentligretlige servitutter samt rådighedsservitutter og tilstandsservitutter. Det tyske matrikelsystem ligner meget det danske, mens det svenske er kommunalt, men minder derudover meget om det danske. I England er man "surveyor", hvad end man laver det ene eller det andet vedrørende fast ejendom. Eksempelvis er nogle "surveyors" nærmest advokater, og nogle arbejder med ejendomsvurdering. Derfor er man "chartered surveyor" (løst oversat: beskikket landmåler), hvis man arbejder specifikt med skel. I Litauen er alle ejendomsoplysninger samlet i ét register og matrikelsystem, bygget op fra bunden på én gang. Det hænger rigtig godt sammen, da der ikke skal arbejdes på kryds og tværs med forskellige registre. Ved opbygning af nye matrikelsystemer i flere af de østeuropæiske lande har man taget ved lære af det litauiske, da det er simpelt og logisk bygget op og fri for en masse af de udfordringer, vi f.eks. i Danmark har med at digitalisere og tilrette en masse gamle ejendomsoplysninger. Dette har i Danmark været med til at skabe en masse bindinger, forbehold, lovbestemmelser osv. inden for ejendomsområdet. Eksempelvis er vores matrikelkort så unøjagtigt som det er, fordi det er gammelt, men stadig skal respekteres og ikke uden videre kan rettes til - hvilket jo udelukkende er landinspektørens kompetence.

I Danmark burde vi implementere præklusion. Ligeledes kunne der være potentialer i at indføre krav om tidsbegrænsning af servitutter, så man ikke kan stifte servitutter for mere end f.eks. 30 år, og således atter måtte tage stilling til og betale for stiftelse af en ny servitut efter den første servituts udløb, hvis man ville bevare sin rettighed.

Referat af møde med Bent Hulegaard Jensen, AAU og Geopartner



Dette bilag er et referat af møde med Bent Hulegaard Jensen, udført d. 28-03-2017. Bent er ansat hos Aalborg Universitet som underviser, og er partner i Landinspektørvirksomheden Geopartner. Formålet med mødet var at diskutere projektemnet med henblik på at opnå mere viden, specielt i forhold til servituttyper og -kategorier.

I det historiske perspektiv var den gamle tingbog (før 1992) uden kategorier. I 1992 blev den konverteret til et digitalt format, og i denne proces blev de forskellige opslag tildelt kategorier, af de folk der digitaliserede siderne. Denne opdeling viste sig ikke var være hensigtsmæssig eller fyldestgørende. Dog findes kategorierne fortsat i tingbogen på de akter som er tinglyst før 2009. I forbindelse med digitaliseringen af systemet (2009), fremstillede Lars Ramhøj og BHJ et forslag til en ny kategorisering, hvilket er grundstenen til de nuværende kategorier. Generelt set en bedre inddeling end den som blev lavet i 92, dog med den brede "Andet, Andet" kategori, som er en rodekasse.

Strukturen der blev indført i 2009, var tænkt som en fremadrettet struktur, hvorfor den var tænkt ind i en verden hvor man tematiserer indholdet med henblik på en visualisering. Dataen til dette er gemt i GML formatet. At tænke den digitale kortvisning med i projektet var nyt for tinglysningsretten, som derfor ikke havde meget tilovers for det.

I forbindelse med "planen" om digital visning på kort, er kategorierne hensigtsmæssige at bruge, altså både over- og underkategorier, således at man både kan se på et overordnet plan og lidt dybere.

1992 kategoriseringen var meget overordnet, og medførte samtidigt en række problemer, da mange servitutter berører flere kategorier, hvilket ikke nødvendigvis fremgår efter 92-processen. 2009-kategorierne er en videreudvikling og simplificering af kategoriseringssystemet.

1992-kategoriseringen er foretaget af medarbejdere hos Tinglysningsretten. Der var særligt to udfordringer forbundet hermed. For det første var der ikke klare retningslinjer for, hvordan

man vurderede, hvilken kategori en servitut skulle tildeles. Kategoriseringen afhang derfor af, hvordan den enkelte kontomedarbejder forstod servitutten. For det andet kunne én akt nemt indeholde flere typer af servitutter. Derfor er der også mulighed for ved tinglysning i dag, at afkrydse flere kategorier i forbindelse med tinglysning af en servitut.

Bent læser op fra mail fra skatteministeriet, hvor der fremgår at de anser den førnævnte afkrydsningsboks som tilstrækkelig til at vurderer om en servitut har betydning for ejendomsværdien. Til dette melder der sig en række spørgsmål: Hvornår er en servitut værdipåvirkende?, Hvordan vurderes dette? Og Hvem foretager denne vurdering?

Afkrydsningen siger reelt ingenting, men betyder derimod at man skal lave en individuel betragtning om servitutens værdi. Der er hermed et "hul" i forbindelse med den digitalisering der har fundet sted.

I forbindelse med vurdering af en servituts værdi er der fra gruppens side lagt op til at undersøge erstatning i forbindelse med blandt andet ekspropriation, til dette spørger BHJ om der reelt har noget med værdiforringelse af gøre? Det er stor forskel i erstatningen for midlertidige og varige gener. Dermed en vigtig betragtning at have med.

En mulighed i forhold til det videre projektarbejde, kunne være at lave en "prototype" til en servitut vurdering i forbindelse med ejendomsværdi, en form for graduering, eksempelvis en 1-5-skala hvor 1 er lav/ingen betydning og 5 er stor/høj betydning for ejendomsværdien. Indeholdende en vejledning til hvornår en servitut falder indenfor den enkelte graduering.

Denne grads vurdering, skal bygge på en eller anden form for system, og BHJ mener at det vil være hensigtsmæssigt at lave en dummy-model at "teste" den på en enkelt kategori, da han er bange for at vi vil drukne hvis vi kigger på det hele på en gang! Ligeledes lægges der op til at det vil være fornuftigt at kigge på fysiske ting, da en ledning (som eksempel) er til at forholde sig til, men en jagtret kan være mere abstrakt.

I bund og grund skal vi fortsat forsøge at påvise at projektet har en samfundsmæssig relevans, i form af "værdi for samfundet".

Referat af interview med Hanne Brandt Andersen, Vejdirektoratet



Dette bilag er et referat af telefoninterview med Hanne Brandt Andersen, udført d. 28-03-2017. Hanne er ansat hos Vejdirektoratet i Skanderborg og arbejder med arealerhvervelse, og har en baggrund som landinspektøruddannet. Vedlagt til projekt er interview som lydfil, navngivet Telefoninterview_Vejdirektoratet_28_03_2017. Interviewets totale længde er 13 minutter og 20 sekunder.

Det er ikke Vejdirektoratet selv, der eksproprierer eller fastsætter erstatninger. Dette gør landets vestlige ekspropriationskommission og østlige ekspropriationskommission. Disse kan ligge inde med retningslinjer og lister omkring erstatningsfastsættelse ved pålæg eller fjernelse af servitutter i forbindelse med ekspropriation, som vi muligvis kan bruge i vores projektarbejde. Det eneste materiale, Vejdirektoratet ligger inde med inden for emneområdet, er erfaringsopsamlinger. **2m0s**

Ekspropriationskommissionerne anvender forskellige takster for pålæg eller fjernelse af forskellige slags servitutter, når erstatninger for pågældende ekspropriationer beregnes. Derudover er der servitutter, der ikke pålægges eller fjernes med udgangspunkt i disse takster, men med udgangspunkt i en konkret vurdering. Vejdirektoratet har en liste over, hvilke servitutter og dertilhørende formuleringer som myndigheden oftest bruger ved ekspropriation i forbindelse med vejrelaterede arbejder, så der ikke skal formuleres nye servituttekster hver gang der skal eksproprieres til et vejprojekt. **3m0s**

De takster for erstatning for servitutpålæg, som Vejdirektoratet har samlet, er ikke nogen, som myndigheden selv har fastsat. Vejdirektoratet har blot samlet taksterne i form af en erfaringsindsamling. Disse takster kan eksempelvis sjældent bruges, når Vejdirektoratet pålægger servitutter om eksempelvis beplantningsbælte, vandbassin eller vandløb; i disse tilfælde er der altid tale om en konkret vurdering af, hvor stor ulempen ved servitutpålægget er for den enkelte ejendom, der berøres. Tilmed kan der være forskel på, hvad hver af de to ekspropriationskommissioner vurderer skal betales i erstatning for samme servitut. **4m0s**

De erstatninger, der gives for servitutpålæg i forbindelse med ekspropriation, er normalt ikke af nævneværdig værdi. Eksempelvis ledninger, der lægges i jorden til afvanding af en vej, medfører almindeligvis erstatning på 4-5 kr. pr. kvadratmeter. Sådanne ledninger vil almindeligvis ikke afspejle sig særlig meget i priserne på de berørte arealer eller ejendommen som helhed. Sådan forholder det sig i det hele taget for de erstatninger, der gives for servitutpålæg i forbindelse med vejekspropriationer. **5m0s**

Kommunerne forholder sig til servitutter ved de offentlige ejendomsvurderinger, og får også visse oplysninger omkring servitutter pålagt eller fjernet i forbindelse med ekspropriation. Når der eksproprieres arealer, meldes dette til kommunen, hvor stort et areal der er afskåret fra ejendommen, og hvor stort et areal der eventuelt er tillagt. Med udgangspunkt heri ændrer kommunen på disse oplysninger omkring den berørte ejendom ved førstkommende ejendomsvurdering. Så vidt det er Hanne bekendt, så nedbringes kommunens vurdering af pågældende ejendom med et beløb, der svarer til kvadratmeterprisen ganget med antallet af eksproprierede kvadratmeter. Hanne bekendt er det således ikke selve servitutterne, som kommunerne foretager beregninger på baggrund af ved ejendomsvurderingen. **6m10s**

Vejdirektoratets lister med omkostningerne, der er forbundet med erstatning for pålæg af forskellige slags servitutter i forbindelse med vejetablering og ekspropriation hertil, bør ikke ses som en facitliste, men som en erfaringsopsamling. Når erstatning fastsættes for ekspropriationsindgreb er det sjældent servitutpålægget, der nedbringer ejendomsværdien markant og betales erstatning for, men derimod selve forringelsen i arealanvendelsen. Dette perspektiv er særligt relevant for landbrugsejendomme, der ofte må tåle driftsforstyrrelser i forbindelse med ekspropriation. Et typisk eksempel er etablering af vej hen over bedriftens marker. Ulemper forbundet hermed kan være defigurering af markerne, forlænget transporttid mellem markerne og selve bedriftsarealernes nærhed til vejen. **7m50s**

Erstatning for servitutpålæg bør optimalt set være et udtryk for den værdinedgang, servitutten medfører ejendommen. Det er Hanne bekendt dog normalt ikke særligt store beløb, der er tale om her. Det er muligvis relevant for projektarbejdet at kontakte Banedanmark med henblik på at finde ud af, hvad der gives i erstatning for de servitutter, som denne myndighed pålægger ejendomme langs jernbanen. Det kunne være værd at undersøge, hvor ofte Banedanmark pålægger vejbyggelinjeservitutter som erstatningsfri regulering, og hvor ofte sådanne servitutter vurderes at være så indgribende i ejendomsretten, at ejendommen eksproprieres og betales erstatning for. Energinet kunne også være relevante at kontakte under projektarbejdet. **11m40s**

Fra: Hanne Brandt Andersen [hban@vd.dk]

Sendt: 28. marts 2017 14:20

Til: Holger Madsen

Emne: SV: Erstatning for servitutter

Hej igen

Jeg sender som aftalt vores "standard"-servitutter. Se vedhæftede.

Derudover kan der i de konkrete situationer være specielle servitutter – eksempelvis jordankre, støjskærme.

Det er ikke Vejdirektoratet selv, der fastsætter servitutterstatninger. Det gør ekspropriationskommissionerne.

Vi har opsamlet nogle erfaringstal for, hvad der betales i erstatning for de enkelte typer af servitutter. De er som følger:

Anmærkning a – byggelinjer – er der fast praksis for, at det er generel erstatningsfri regulering.

Anmærkning b – oversigt – erstattes typisk med halv jordpris

Anmærkning c – rørledning – på markarealer er det typisk 4 - 5 kr. pr kvm servitutbelagt areal.

Anmærkning d – adgangsbegrænsning – erstattes ikke.

Anmærkning e – bassin – bruges stort set ikke, da bassiner erhverves som en del af vejarealet

Anmærkning f – beplantning - konkret vurdering afhængig af ejendommens drift. Vurdering af ulempen.

Anmærkning g – færdselsret – erstattes ikke. Erstattes hvis der opstår skade efterfølgende

Anmærkning h – ikke egentlig servitut – ret til at anvende areal midlertidigt til arbejdsareal ved anlæggelse af vejen. Der betales leje og for evt. skade på arealet.

Anmærkning i – som anmærkning f

Anmærkning k – vejret – erstattes ikke, da vejberettigede er med til at vedligeholde vejen. Hvis der anlægges ny privat fællesvej (inddragelse af areal til vej), betales normalt fuld arealpris. (Det vil også blive taget ud af vurderingen, som "heraf vej", der normalt er vurderet til 0 kr.

Anmærkning l – faunapassage – som anmærkning f. Konkret vurdering af ulempen for ejendommen.

Anmærkning m – tavle – der betales mellem 4 kr. og fuld arealpris, afhængig af ulempen for brugen af det servitutbelagte areal

Anmærkning o og p – som anmærkning f

Anmærkning q – jeg kender ikke erfaringstal, men vil også være konkret vurdering afhængig af hidtidig brug af arealet

Ring eller skriv endelig, hvis I har spørgsmål til dette – eller andet.

Venlig hilsen

Hanne Brandt Andersen

Landinspektør

Arealerhvervelse

Figur I.1. Screenshot af Hannes mail med Vejdirektoratets erfaringer omkring erstatning for servitutter

Referat af interview med Hans Engberg, Retten i Svendborg



Dette bilag er et referat af telefoninterview med Hans Engberg, udført d. 24-04-2017. Hans er ansat hos Retten i Svendborg og arbejder med fogedsager. Vedlagt til projekt er interview som lydfil, navngivet Telefoninterview_Retten_i_Svendborg_24_04_2017. Interviewets totale længde er 4 minutter og 32 sekunder.

I interviewet er hovedparten af fyldord såsom "øh" fjernet, selvom dette medfører, at transskriptionen ikke er komplet. Dette er gjort ud fra en overvejelse omkring tidsforbrug i forbindelse med udarbejdelsen af det. Interviewet er som følger, hvor H angiver Hans og M angiver Martin.

H: Hans Engberg, Retten i Svendborg!

M: Ja go'daw, du snakker med Martin Lunn, jeg har sendt en mail omkring et specialeprojekt og alternativt opråb!

H: Ja så er jeg med!

M: Kan det ikke passe du ringede her for fem-ti minutter siden?

H: Jo jo. Altså øh, jeg forstod, det som I gik specifik efter, det var det med, øh, altså hvornår man ku' undlade alternativt opråb, øh, begrundet, øh, værdien af servitutterne, er det rigtigt forstået?

M: Jo, det vi egentligt søger er det med, hvordan værdiansættelse af servitutter egentligt sker!

H: Ja ja, okay, men altså det kan jeg sige alt og intet om, fordi det er meget meget sjældent, vi overhovedet har det, fordi enten står servitutterne (**1m0s**) øverst, og så så skal de bare respekteres in natura, som det hedder med et fint ord, med det indhold de nu har, eller også står de sidst, og der vil der som regel aldrig nogensinde blive dækning, og derfor så har jeg sådan en standart-klamamse jeg bruger i mine retsbøger. Det er mig, der har undervisningen af de yngre domsfuldmægtige i det her, som de også bliver delagtigjort i **1m30s**, hvor jeg skriver noget om, at kapitalisering udsættes til efter auktionen og bortfalder ved manglende dækning. Det vil sige, at hvis der ikke bliver budt ned i servitutten, så begynder man ikke at sidde og filosofere over, hvordan den skal kapitaliseres, og i stort set alle praktiske tilfælde

så løser det problemet. Det der med at have en servitut inde midt i prioritetsstillingen **2m0s**, hvor der er reel mulighed, det forekommer i praksis ikke, og det er sagt med 40 års erfaring. Og der er jo også nogle af servitutterne med automatiske rykningsklausuler på, som gør at de rykker ned bagved, og så er der så også nogle, der tidsmæssigt simpelthen alligevel ikke er bagerst **2m30s**, så det ser vi i den praktiske verden ikke. Men derfor kan man jo godt gøre sig nogle overvejelser om, hvad det er, og det eneste man kan gøre, det er hvis det er for eksempel er en fribonderet eller sådan noget lignende, så har du, øh, nogle skal man sige, så kan du indsætte en årlig værdi og en middellevealder på den pågældende, så er du på sikker grund, men hvis det er servitutter af andet indhold, så har du ikke på forhånd noget som helst at gå efter! **3m0s**

M: Hvad vil man så gøre i den, når man slet ikke har noget at gå efter?

H: Systemet er jo så det, at vi siger, at det der bliver budt efter de forestående prioriteter, at hvis der er budgivninger dernede, så bestemmer vi, at de penge skal indbetales til fogedretten, og så inden laver vi, der der hedder et fordelingsudkast **3m30s**, og så laver vi en fordeling på det, og det kan, altså første udkast, det kan, bare blive, øh, et eller andet skøn, som dybest set ikke har noget at have det i, og så, øh, og så' det det. Og så skal parterne protestere inden 14 dage, hvis de ikke vil acceptere det udkast, og så kommer der noget ind på den måde!

M: Okay, ja det er selvfølgelig **4m0s**, når der ikke er så meget praksis, så er det!

H: Altså jeg tror ikke, du kan finde noget trykt praksis, altså ud over den der, hvor du har middellevealderen på og sådan noget!

M: Ja den der udregning, ja jamen det var fantastisk at få afklaret, det er jeg rigtig glad for, og tak fordi du gad tage dig tid!

H: Det er bare i orden, ja hej!

M: Hej!

H: Hej!

Mail fra Fogedretter K

Kære Holger, Martin og Mads

Jeg kan desværre ikke hjælpe jer med eksempler på værdiansættelse af servitutter.

Vi har, som I jo nok ved, mange auktioner, hvor der sker alternativt opråb på grundlag af en jagtlejeret, uopsigelig lejeaftale eller lignende. Imidlertid er disse servitutter typisk indgået på så sent et tidspunkt, at de er placeret langt nede i prioritetsstillingen. Det kommer derfor sjældent på tale at kapitalisere disse, da de jo alligevel ikke får dækning. Så sjældent, at jeg ikke husker, hvornår det sidst er sket.

Med venlig hilsen

Karin Haisler Jessen
Funktionschef

Figur K.1. Screenshot af mail fra Karin Haisler Jessen, funktionschef Herning Fogedret, med svar omkring servitutter i forbindelse med alternativt opråb

Til Martin Lund m.fl.

Tak for jeres mail.

Vi er desværre ikke i besiddelse af retspraksis, hvor der er sket værdiansættelse og alternativt opråb af tinglyste servitutter. Med mine mere end 20 års erfaring med auktionssager kan jeg oplyse, at der meget sjældent sker kapitalisering og alternativt opråb af tinglyste servitutter.

Med venlig hilsen

Vibeke Thyssen
Retsassessor, funktionschef for fogedretten
Fogedretten i Esbjerg

Retten i Esbjerg
Dokken 1
6700 Esbjerg
Tlf. 99688800
www.domstol.dk/esbjerg

Bemærk venligst ! E-mails indeholdende officielle henvendelser og sagsrelaterede oplysninger kan sendes til foged.esb@domstol.dk

Figur K.2. Screenshot af mail fra Vibeke Thyssen, funktionschef hos Fogedretten i Esbjerg, med svar omkring servitutter i forbindelse med alternativt opråb

Tak for jeres mail.

Vi har ikke mange alternative opråb og dem, vi kan huske har vedrørt tilsidesættelse af lejevilkår eller forpagtningskontrakter. Vi er aldrig nået til at værdiansætte.

Så vi kan desværre ikke hjælpe.

Med venlig hilsen

Dorte Thyrring Holm
Retsassessor
Funktionschef i foged- og skifteret
Direkte: 99 688 604
dth@domstol.dk

Retten i Randers
Nørregade 1
8900 Randers C
Tlf. + 45 99 688 600
www.domstol.dk

Figur K.3. Screenshot af mail fra Dorte Thyrring Holm, funktionschef hos Fogedretten i Randers, med svar omkring servitutter i forbindelse med alternativt opråb

Mailkorrespondance med Nanna Dahl Pedersen, Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne

L

Kære Mads, Martin og Holger

Det lyder som et meget interessant emne.

Som det er jer bekendt, kan der ved ekspropriation både pålægges tilstands- og rådighedsservitutter, jf. vejlovens § 98, stk. 1 (tidligere § 43, stk. 3) og ekspropriationsproceslovens § 2, nr. 2.

Det følger endvidere af vejlovens § 115, stk. 3 (tidligere § 53, stk. 4) og ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4, at der skal betales erstatning for den værdiforringelse et sådan servitutpålæg måtte medføre.

Det skal i hver enkelt sag konkret vurderes, hvilken betydning servituten har for anvendelsen af ejendommen og derved for ejendommens handelsværdi.

I sager vedrørende ensartede servitutpålæg (eksempelvis servitutpålæg på landbrugsjord) er erstatningsudmålingen mere standardiseret. I taksationspraksis er der udviklet forskellige retningslinjer og principper (takster), hvorefter servituterstatningerne fastsættes herefter. Selvom selve servituterstatningen kan være udmålt på baggrund af retningslinjer og principper, da vil eventuelle indblik-, dominans- og nærføringsgener (eller andre øvrige ulemper) blive erstattet særskilt, såfremt de erstatningsretlige principper i øvrigt er opfyldt herfor. Selve servituterstatningen rummer derfor ikke altid den fulde erstatning for selve servitutpålægget, men ledsages af andre erstatningsposter, som dog har en direkte sammenhæng med servitutpålægget.

Jeg kan i øvrigt henvise til følgende litteratur om emnet; Ekspropriation i praksis (1. udgave, 2007) af Hanne Møllebeck og Jens Flensborg, s. 125 ff. samt Fast Ejendom – Regulering og Køb (2. udgave, 2013) af Peter Pagh, s. 586 f.

Såfremt ovenstående måtte give anledning til spørgsmål, er I meget velkomne til at kontakte os igen.

Med venlig hilsen

Nanna Dahl Pedersen
Fuldmægtig

 **Kommissarius**
ved Statens Ekspropriationer på Øerne
Frederiksholms Kanal 4 B, 2. sal.
DK-1220 København K.

T: +45 33 92 87 11
E: nado@komcoe.dk
W: www.komcoe.dk

Figur L.1. Screenshot af Nanna Dahl Pedersen, fuldmægtig ved Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne, svar per mail på spørgsmål omkring hvordan man erstatningsmæssigt forholder sig, når servitutter indgår i ekspropriation.

Referat af interview med Mette Plejdrup Nielsen, Det Jyske Kommissariat



Dette bilag er et referat af telefoninterview udført d. 15-05-2017 med Mette Plejdrup Nielsen, kommissarius ved Det Jyske Kommissariat. Vedlagt til projekt er interview som lydfil, navngivet Telefoninterview_Det_Jyske_Kommissariat_15_05_2017. Interviewets totale længde er 12 minutter og 41 sekunder.

Det er anlægsmyndighederne der beslutter, hvilke servitutter der eventuelt skal pålægges en ejendom; det kan være servitutter om byggelinjer, om fri oversigt, om vandforsyning osv. Der er et stort aspekt af servitutter. **3m10s**

Servitutternes indhold er i en vis udstrækning standardiseret, og samtidig er indholdet konkret afhængig af pågældende anlægsprojekt og ejendom. For visse anlægsprojekter og ejendomme er det nødvendigt at udspecificere særlige forhold i den enkelte servitut; eksempelvis afhænger tinglyste byggelinjer af, hvilket anlæg der eksproprieres til, og hvilken ejendom anlægget etableres på. Ligeledes er servitutter omkring fri oversigt og krav om maksimal tilladelig højde af beplantning afhængig af terrænforholdene. **4m0s**

Der er således stor forskel på servitutters betydning for berørte ejendom. Ekspropriationskommissionen betragter pålagte servitutter som en indskrænkning i ejendomsejerens ret til at anvende ejendommen, og det er denne rådighedsindskrænkning, som Ekspropriationskommissionen takserer. Hvorvidt takseringen foregår standardiseret kan besvares tosidigt. Der tages udgangspunkt i den enkelte servitut, dens indhold og den rådighedsindskrænkning, som den udgør. Dette forholdes efterfølgende til den enkelte ejendom, som servituten pålægges. Således er et udgangspunkt ofte, at flere lodsejere får tinglyst samme servitut på sin ejendom i forbindelse med et anlægsprojekt, samtidig med at konsekvenserne er forskellige for de enkelte ejendomme. Derfor er det meget magtpåliggende for Ekspropriationskommissionen at vurdere den enkelte ejendom; så kan den enkelte borger regne med en behandling på lige fod med andre borgere og samtidig være sikker på, at unikke ejendomsforhold ikke ses bort fra ved erstatningsfastsættelsen. **5m40s**

Ekspropriationskommissionen kategoriserer ikke de forskellige forhold som eksempelvis minimumsafstand til pågældende ekspropriationsanlæg eller maksimalt tilladte vegetationshøjde, når erstatning fastsættes. Der anvendes således ikke retningslinjer for forskellige slags servitutter, da der altid foretages en konkret vurdering af servituttens betydning for den enkelte ejendom. En anden parameter er, hvor stort et areal servitутten gælder på. I visse tilfælde kan en servitut have en ganske særlig betydning for berørte ejendom. **6m50s**

Selvom erstatning alt efter servituttens areal er det mest generaliserede forhold ved erstatningsfastsættelse, er der ikke tale om specifikke kvadratmeterpriser. Dette underbygger, at der altid foretages en konkret vurdering. Ekspropriationskommissionen har dog efterhånden oparbejdet erfaringer omkring, hvor meget hvilke servitutter kan betyde, hvilket gennem tiden har medført et vist flow i erstatningsfastsættelsen. Dog skal der ikke herske nogen tvivl om, at den enkelte ejendom altid vurderes specifikt. **7m40s**

Det, der kan siges at være vigtigst ved erstatningsfastsættelse, er, at Ekspropriationskommissionen forholder sig helt nøgterne til, hvad der står i servitutteksten, da der kan være mange forskellige subjektive holdninger til servituttens betydning hos ejendommens ejer såvel som andre med kendskab til ejendommen. Ekspropriationskommissionen må ikke lade erstatningsfastsættelsen blive påvirket af, hvor generet den enkelte lodsejer føler sig pga. en servitut, da her er tale om subjektive holdninger. Dog kan det for Ekspropriationskommissionen være af stor betydning, at lodsejere gør opmærksom på forhold, som kommissionen måske ikke har overvejet. **10m0s**

Herlighedsværdi af en ejendom er typisk relevant for ekspropriationssager, hvor der eksproprieres til et projekt, der kan have indflydelse på omkringliggende ejendommers herlighedsværdi. Bliver man eksempelvis nabo til motorvej eller jernbane har man under eller efter ekspropriationsprocesloven mulighed for at forelægge en problematik som tab af herlighedsværdi over for Ekspropriationskommissionen. Dette har dog sjældent noget med servitutpålæg at gøre. I det hele taget beskæftiger Ekspropriationskommissionen sig stort set ikke med erstatning for servitutter, der påvirker ejendommens herlighedsværdi. **12m10s**

Telefoninterview med Trine Maj Sønderup Randløv,

SKAT

N

Dette bilag er et referat af telefoninterview med Trine Maj Sønderup Randløv, udført d. 22-05-2017. Trine er ansat hos SKAT som jurist. Formålet med interviewet var at få klarlagt, hvor ofte og hvordan SKAT vurderer servitutters betydning for værdien af fast ejendom. Derudover var formålet at finde ud af, hvorvidt SKAT ved vurderingerne anvender de oplysninger omkring servitutens betydning, som anmelder af servituten skal indberette.

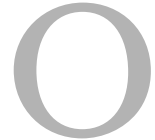
Når SKAT vurderer, hvilken betydning en servitut har for værdien af fast ejendom, er der altid tale om en konkret vurdering. Trine henviste til vurderingslovens § 10 og § 13. I henhold til disse skal der ved ansættelse af henholdsvis ejendomsværdien og grundværdien tages hensyn til offentligretlige servitutter og privatretlige servitutter af offentligretlig karakter. Den enkelte servituts betydning vurderes både i forhold til ejendommen i dens helhed og i forhold til grunden eksklusiv bebyggelse, hvilket følger af vurderingslovens bestemmelser. Logikken bag dette er, at samme servitut kan have forskellig betydning for ejendom og grund; eksempelvis bygningsfredninger, som har betydning for bygningernes værdi, men ikke for grundens. Selvom servitutter vurderes både i forhold til grunden og ejendommen i dens helhed, foretages i sidste ende én samlet vurdering af servitutens betydning for ejendommen.

SKAT får ingen som helst oplysninger fra den digitale tinglysning, når en servitut er blevet tinglyst; ej heller besked om, at en servitut er blevet tinglyst. Trine kendte ikke noget til muligheden for at angive, om en servitut har betydning for ejendommens værdi, når servituten tinglyses. Dog understregede hun, at den vurdering af en servituts betydning, som anmelderen servituten foretager i forbindelse med den digitale tinglysning, ikke umiddelbart har indvirkning på SKAT's medtagelse af servituten ved ejendomsvurderingen. Dette skyldes, at SKAT ikke modtager oplysninger fra den digitale tinglysning.

En anden årsag til, at oplysningen om en servituts betydning ikke umiddelbart medtages i en vurdering af den berørte ejendom, er det simple forhold, at der siden suspenderingen af ejendomsvurderingssystemet i 2013 ikke er foretaget offentlige ejendomsvurderinger. SKAT foretager kun vurderinger af en servituts betydning, når der anmodes derom, eksempelvis af

lodsejere eller kommuner. I den forbindelse undersøger SKAT Tingbogens oplysninger om den berørte ejendom og foretager en konkret vurdering. Trine ved ikke noget omkring, hvorvidt der ved en sådan vurdering tages hensyn til den oplysning omkring servitutens betydning for ejendommen, som anmelderen af servituten i sin tid har angivet ved tinglysningen. Trine er ansat som jurist hos SKAT, og har således ikke kendskab til "maskinrummet" bag de offentlige ejendomsvurderinger på samme måde, som vurderingsekspertene har. Trine kunne heller ikke sige noget omkring den nye vurderingslovs bestemmelser om servitutters betydning for ejendomsvurderingerne, da loven er under udarbejdelse og løbende kan blive rettet til på baggrund af blandt andet betænkninger, høringssvar m.v.

Litteratursøgning



Data base	Titel	Kort beskrivelse	Link	Da to	Søge ord	Relev ant Ja/Nej
Altin get.dk	Det vil regeringen på transportområdet	Regeringen fremlagt lovkataloget for folketingsåret 2014/2015	http://www.altin.get.dk/transport/artikel/det-vil-regeringen-paa-transportomraadet	20-02-17	Servitut	Nej
Altin get.dk	Auken klar med nyt planlov-forslag	Miljøminister Ida Auken (SF) rulle liberaliseringen af planloven tilbage. Servitutter om tilslutningspligt mv. til fællesantenneanlæg, skal miste deres gyldighed efter en overgangsperiode på to år fra det øvrige lovforslags ikrafttræden.	http://www.altin.get.dk/miljoe/artikel/auken-klar-med-nyt-planlov-forslag	20-02-17	Servitut	Nej
Altin get.dk	Forvirring om kommuners ret til at forbyde sprøjtegift	Kommuner må godt forbyde sprøjtegifte omkring vandboringer, men kommuner kan ikke i en lokalplan forbyde sprøjtegifte generelt. Det vil være i strid med EU's lovgivning, hvis en kommune i en lokalplan eller en servitut generelt forbyder brug af lovlige sprøjtemidler	http://www.altin.get.dk/miljoe/artikel/2010-8-10-forvirring-om-kommuners-ret-til-at-forbyde-sproejtegift	20-02-17	Servitut	Nej
Altin get.dk	Cirkulært Nr 498 Væsentlige forskelle mellem AB 92 og AB-Forbruger	De væsentligste forskelle mellem AB-Forbruger og AB 92. Entreprenøren har pligt til inden arbejdets påbegyndelse at spørge forbrugeren, om der er særlige forhold på ejendommen fx servitutter, forsyningsledninger m.m.	http://www.altin.get.dk/by/artikel/2009-10-8-cirkulaert-nr-vaesentlige-forskelle	20-02-17	Servitut	Nej

			-mellem- ab-og- abforbru- ger			
Altin get.dk	Miljøkrav til byggeri ikke undersøgt	Spørgsmål S 2585: Vil ministeren oplyse, om en kommune, inden den sælger jord til byggeri, vil kunne tinglyse servitutter med krav om, at byggeri ikke anvender materialer, der ikke kan genbruges, og som derfor efter brug skal køres på deponi? Svar fra ministeren: Planloven er ikke til hinder for, at kommunerne, i forbindelse med afståelses af jord, tinglyser private servitutter med krav om materialeanvendelse ved byggeri, så længe kommunen respekterer kommunalfuldmagts grænser.	http://www.altinget.dk/miljoe/artikel/miljoe-krav-til-byggeri-ikke-undersogt	20-02-17	Servitut	
Altin get.dk	Krav om genbrugelige materialer ved byggeri	Spørgsmål S 2585: Vil ministeren oplyse, om en kommune, inden den sælger jord til byggeri, vil kunne tinglyse servitutter med krav om, at byggeri ikke anvender materialer, der ikke kan genbruges, og som derfor efter brug skal køres på deponi?	http://www.altinget.dk/miljoe/artikel/krav-om-genbrugelige-materialer-ved-byggeri	20-02-17	Servitut	
Altin get.dk	Om tilskud til omlægning til økologisk jordbrug	Det er en betingelse for, at der kan ydes tilsagn om tilskud for et areal, at der ikke ved tilsagnsperiodens begyndelse og med virkning inden for tilsagnsperioden foreligger forpligtelse til at opfylde betingelserne for økologisk jordbrugsproduktion eller forpligtelser, der i hovedsagen svarer hertil, på arealet som følge af, fx servitut.	http://www.altinget.dk/foedevarer/artikel/om-tilskud-til-omlaegning-til-oekologisk-jordbrug	20-02-17	Servitut	Nej
Altin get.dk	Bekendtgørelse om administration af jordkøbslovens bestemmelser om statens	§ 4. Følgende oplysninger skal afgives til direktoratet til afgørelse af, om forkøbsretten skal gøres gældende: De på ejendommen tinglyste brugsrettigheder, servitutter og pantehæftelser samt	http://www.altinget.dk/foedevarer/artikel/bekendtgørelse	20-02-17	Servitut	Nej

	forkøbsret m.m.		e-om- administ ration- af- jordkoeb slovens- bestem melser- om- statens- forkoebs ret-mm			
Altin get.dk	Ministeren kan ikke pille ved Hegnssynets afgørelser	Spørgsmål: "Vil ministeren sikre, at hegnslovens bestemmelser - især § 9 - overholdes, og vil ministeren sikre en fuldstændig restituering af fælleshegn?" Begrundelse: "I en primærkommune er en hegnssag gået i hårdknude. Den ene part er blevet pålagt hegnssynsafgørelser, der kan være i strid med grundlovens § 73." Fødevareministerens svar: "I princippet kan grundejere frit aftale, hvilket hegn de vil have. Hegnslovens almindelige regler anvendes kun, hvor grundejerne ikke kan blive enige og beder hegnssynet om at træffe afgørelse. Hvis der findes særlige bestemmelser om hegnsforsholdet mellem ejendommene i servitutter eller anden lovgivning, gælder disse særlige bestemmelser dog forud for grundejernes aftaler og hegnslovens almindelige regler.	http://www.altin.get.dk/foedevarer/artikler/ministeren-kan-ikke-pille-ved-hegnssynets-afgoerelser	20-02-17	Servitut	Nej
Altin get.dk	Om tilskud til miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger i særligt følsomme landbrugsområder		http://www.altin.get.dk/foedevarer/artikler/om-tilskud-til-miljoevenlige-jordbrugsforanstaltninger-i-saerligt-foelsom	20-02-17	Servitut	Nej

			me-landbrug somraader			
Altin get.dk	Engelbrecht vil ikke kommentere Grøndalsvænge-sag	Servituts indvirkning på grundskyld.	http://www.altin.get.dk/by/qa/v-hvad-vil-engelbrecht-goere-for-andelsejerne-i-groendal-svaenge	20-02-17	Servitut og Servitut and ejendoms vurdering	Ja
Altin get.dk	Tvangstilslutning til antenneforeninger	kommunale lokalplaner/servitutter er i direkte modstrid med den telepolitiske aftale om, at der skal være sund konkurrence på hele telemarkedet og ægte valgfrihed for alle forbrugere	http://www.altin.get.dk/fororskning/qa/tvangstilslutning-til-antenneforeninger	20-02-17	Servitut	Nej
Altin get.dk	Støjdæmpning ved jernbane	Ved anlæg af det nye spor fjernes den eksisterende beplantning mod banen for at skabe adgang til arbejdsstedet.	http://www.altin.get.dk/transport/qa/stoejdaempning	20-02-17	Servitut	Nej
Folket tinget	§ 20-spørgsmål S 1822 Om servitut på andelsboligforeningers ejendom.	En beboer er tilstrækkeligt oplyst om servituten, i tilfælde af, at servituten ikke er tilgængelig på den matrikel via den elektroniske tingbog som, den konkrete beboer køber en andel?	www.ft.dk/samling/2013/1/spoergsmaal/S1822/index.htm	20-02-17	Servitut	Ja
Folket tinget	§ 20-spørgsmål S 1816 Om undersøgelse af servitut.	Servitut, Skatteudvalg	http://www.ft.dk/samling/2013/spoergsmaal/S1816/index.htm	20-02-17	Servitut	Ja

Folket	Retsudvalget, Alm. del 2013-14: Samrådsspørgsmål	Hvorfor det er naboerne, der finder det gamle servitut frem, og ikke kommunen?	http://www.ft.dk/samling/20131/almdel/REU/samsp/H/index.htm	20-02-17	Servitut	Nej
Folket	REU, Alm. del - bilag 30	Henvendelse af 30/10-14 fra Praktiserende Landinspektørers Forening om digital tinglysning – stedfæstelse af servitutter	http://www.ft.dk/samling/20141/almdel/REU/bilag/30/index.htm	20-02-17	Servitut	Ja
Folket	Retsudvalget, Alm. del 2014-15 (1. samling): Spørgsmål og svar	Spm. om kommentar til henvendelser af 9/9-14 og 30/10-14 fra Praktiserende Landinspektørers Forening vedr. digital tinglysning – stedfæstelse af servitutter, til justitsministeren	http://www.ft.dk/samling/20141/almdel/REU/spm/104/index.htm	20-02-17	Servitut	Ja
Folket	TRU, Alm. del spørgsmål 1012	Spm. om ministeren kan gøre rede for, hvorvidt de pågældende vil kunne afhænde deres bolig på de vilkår, der gælder ved forlods overtagelse af boliger, til transportministeren	http://www.ft.dk/samling/20111/almdel/TRU/spm/1012/index.htm	20-02-17	Servitut	Nej
Folket	Transportudvalget, Alm. del 2012-13: Spørgsmål og svar	Spm. om ministeren vil tage initiativ til, at den de facto nedlagte Grindstedbanes tracé bevares som f.eks. natursti gennem tinglysning af servitutter/klausuler, hvorved muligheden for i fremtiden eventuelt at genetablere banen bevares, til transportministeren	http://www.ft.dk/samling/20121/almdel/TRU/spm/4/index.htm	20-02-17	Servitut	Nej
Folket	TRU, Alm. del spørgsmål 212	Spm. om, at eldrift-servitутten indføres på de S-togsstrækninger, der er etableret før 1984, og hvor servitутten ikke er gældende, til transportministeren	http://www.ft.dk/samling/20131/almdel/TRU/spm/212/index.htm	20-02-17	Servitut	Nej

Folket	TRU, Alm. del spørgsmål 943	Spm. om, de restriktive servitutter (el-drift, tunnel- og trug-konstruktioner), som Banedanmark har lagt på de pågældende boliger i forbindelse med anlæg af Nybygningsløsningen, til transportministeren	http://www.ft.dk/samling/2011/almdel/TRU/spm/943/index.htm	20-02-17	Servitut	Nej
Folket	TRU, Alm. del spørgsmål 944	Spm. om, hvorvidt de meget restriktive servitutter, som Banedanmark har lagt på et antal husejere på Allingvej, Hvidovre i forbindelse med anlæg af Nybygningsløsningen, hjemler mulighed for, at der kan opnås erstatning efter gældende ekspropriationsregler, til transportministeren	http://www.ft.dk/samling/2011/almdel/TRU/spm/944/index.htm	20-02-17	Servitut	Nej
Folket	§ 20-spørgsmål S 1819 Om ejendomsvurderinger af grundene i Grøndalsvænge.	Mener ministeren, at det er rimeligt, at kommuner kan omstøde SKATs officielle vurderinger, og vil ministeren eventuel pålægge kommuner ikke at kunne omstøde SKATs officielle vurderinger af grund- og ejendomsvurderinger, og vil ministeren i denne sammenhæng oplyse, om ministeren mener, at SKAT burde have været opmærksom på den servitut, Københavns Kommune henviser til, når de fastsætter deres vurdering?	http://www.ft.dk/samling/2013/spejlsmaal/S1819/index.htm	20-02-17	Servitut	Ja
Folket	BYB, Alm. del spørgsmål 75	Spm. om, hvor mange af Grøndalsvænges beboere, hvis matrikler ikke er udstyret med servituten, til ministeren for by, bolig og landdistrikter	http://www.ft.dk/samling/2013/almdel/BYB/spm/75/index.htm	20-02-17	Servitut	Nej
Folket	TRU, Alm. del spørgsmål 209	Spm. om, at eldrift-servituten gennemføres med den nødvendige konsekvens, således at togdriften kan opretholdes i mere eller mindre normalt omfang, til transportministeren	http://www.ft.dk/samling/2013/almdel/TRU/spm/209/index.htm	20-02-17	Servitut	Nej
Folket	ERU, Alm. del spørgsmål 235	Spm. om ministeren er enig i, at tvangstilslutning i kommunale lokalplaner/servitutter til antenneforeninger afskærer forbrugerne fra selv at vælge frit, hvor de vil have deres tv-signal og bredbånd fra, og at	http://www.ft.dk/samling/2008/almdel/ERU/spm/	20-02-17	Servitut	Nej

		konkurrencen på markedet for tv og bredbånd hermed tilsidesættes, til økonomi- og erhvervsministeren	235/index.htm			
Folket	§ 20-spørgsmål S 1818 Om at beboerne i Grøndalsvænge har betalt for meget i ejendomsskat.	Er ministeren enig i, at beboerne i Grøndalsvænge må have betalt for meget i ejendomsskat som følge af uoverensstemmelse mellem SKATs og Københavns Kommunes vurderinger, og vil ministeren gøre noget for at kompensere beboere, der har betalt for meget i ejendomsskat?	http://www.ft.dk/samling/20131/spejlsmaal/S1818/index.htm	20-02-17	Servitut	Ja
Folket	§ 20-spørgsmål S 1734 Om andelsboligforeningen Grøndalsvænge.	Mener ministeren, at det er i orden, at Københavns Kommune via en gammel servitut bestemmer, at boligerne i andelsboligforeningen Grøndalsvænge ikke kan sælges til over en bestemt pris, men at SKAT samtidig opkræver ejendomsskat hos beboerne af den offentlige vurdering, der er mere end fire gange så høj?	http://www.ft.dk/samling/20131/spejlsmaal/S1734/index.htm	20-02-17	Servitut	Ja
Folket	§ 20-spørgsmål S 1733 Om, at andelsboligforeningerne i Grøndalsvænge, er blevet solgt til for høje priser.	Hvad er ministerens holdning til den verserende sag om andelsboligforeningen Grøndalsvænge, hvor Københavns Kommune via en gammel servitut har gennemtruffet, at boligerne i andelsboligforeningen er blevet solgt til for høje priser gennem de sidste mange år, hvilket nu fører til store tab for beboerne og utallige kommende retssager? Svar: Sagen understreger endnu en gang, hvor vigtigt det er, at køberne af andels- såvel som af ejerboliger får undersøgt forholdene grundigt, inden de gennemfører et køb. Det er naturligvis ikke en behagelig situation for andelshaverne i Grøndalsvænge, hvis den omtalte servitut er blevet overset. At der er tale om en gammel servitut er principielt uden betydning. Hvis der hviler en servitut på andelsboligforeningens ejendom, hvorefter Københavns Kommune har visse rettigheder, gælder den principielt, indtil den måtte blive aflyst. Det er kommunen, der administrerer sådanne servitutter, og derfor ønsker jeg ikke at forholde mig til den konkrete sag.	http://www.ft.dk/samling/20131/spejlsmaal/S1733/index.htm	20-02-17	Servitut	Ja

Folket	§ 20-spørgsmål S 1732 Om andelsboligforeningen Grøndalsvænge.	Mener ministeren, at det er i orden, at Københavns Kommune via en gammel servitut bestemmer, at boligerne i andelsboligforeningen Grøndalsvænge ikke kan sælges til over en bestemt pris, men at SKAT samtidig opkræver ejendomsskat hos beboerne af den offentlige vurdering, der er næsten fem gange så høj?	http://www.ft.dk/samling/20131/spoergsmal/S1732/index.htm	20-02-17	Servitut	Ja
Folket	§ 20-spørgsmål S 1821 Om at beboerne i Grøndalsvænge i København har betalt for meget i ejendomsskat.	Hvad synes ministeren om, at en række borgere har fået påvirket deres økonomi voldsomt af en kommunalpolitisk beslutning, de intet kan gøre ved, og kender ministeren til tidligere eksempler fra sit eget ressortområde, hvor borgeres privatøkonomi er blevet så hårdt belastet af en kommunalpolitisk beslutning?	http://www.ft.dk/samling/20131/spoergsmal/S1821/index.htm	20-02-17	Servitut	Nej
Folket	Møde i Retsudvalget		http://www.ft.dk/folketinget/udvalg_delegationer/kommissioner/udvalg/retsudvalget/kalender/vis.aspx?itemid={5b2d45ea-e395-4486-835c-d762bf313bd3}	20-02-17	Servitut	Nej
Folket	ULØ, Alm. del spørgsmål 42	Spm. om, hvordan tinglyste rådighedsservitutter og det oprindelige gaveskøde indgår i vurderingen af ejendommenes handelsværdi, m.v., til finansministeren	http://www.ft.dk/samling/20111/almdel/UL%C3%98/spm/42/index.htm	20-02-17	Servitut	Ja
Folket	L 152 Forslag til lov om ændring af lov om luftfart.	Kommunal drift af flyvepladser, regulering af erstatningsansvarsgrænser, sletning i register af luftfartøjer og udstedelse af forbud og påbud m.v.	http://www.ft.dk/samling/20101/l	20-02-17	Servitut	Nej

			ovforslag/l152/index.htm			
Folketinget	TRU, Alm. del spørgsmål 331	Spm. om at kommentere og komme med sin holdning til den behandling, som borgere i Vamdrup har fået i forbindelse med deres erstatning for, at de er blevet pålagt servitutgrænser, til transportministeren	http://www.ft.dk/samling/20131/almdel/TRU/spm/331/index.htm	20-02-17	Servitut	Nej
Folketinget	Henvendelse af 30/10-14 fra Praktiserende Landinspektørers Forening om digital tinglysning – stedfæstelse af servitutter		http://www.ft.dk/samling/20141/almdel/RUE/bilag/30/1414187/index.htm	20-02-17	Stedfæstet servitut	Ja
Folketinget	Høringssvar og høringsnotat, fra energi-, forsynings- og klimaministerne	Høringssvar til forslag af lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love (Effektivisering af ejendomsregistrering og -forvaltning m.v.) og forslag til adresseloven	http://www.ft.dk/samling/20161/ovforslag/L65/bilag/1/1685073/index.htm	20-02-17	Stedfæstet servitut	Ja
Folketinget	L 65 Forslag til lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love.		http://www.ft.dk/samling/20161/ovforslag/l65/so_m_fremsat.htm	20-02-17	Stedfæstet servitut	Ja
Folketinget	Digital tinglysning: Delbetænkning afgivet af Justitsministeriets	380 sider betænkning omkring digital tinglysning.	http://www.ft.dk/samling/20051/almdel/ru/bilag	20-02-17	Stedfæstet servitut	Jan

	Tinglysningsudvalg		/401/247724.pdf			
Folketinget	Henvendelse af 9/9-14 fra Praktiserende Landinspektørers Forening vedr. digital tinglysning - stedsfæstelse af servitutter	Forbrugte ressourcer på stedsfæstelse i landinspektørforretningerne fra sept. 2009 til dec 2013	http://www.ft.dk/samling/20131/almindel/EU/bilag/371/1397326/index.htm	20-02-17	Stedsfæstet servitut	Ja
Folketinget	Vedr.: Lovforslag om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.m. - om ophævelse af eneretten til matrikulært arbejde i Københavns og Frederiksberg Kommuner		http://www.ft.dk/samling/20091/lovforslag/L32/spm/2/svar/662312/758305/index.htm	20-02-17	Stedsfæstet servitut	Ja
Folketinget	L 116 Forslag til lov om stedsbestemt information.		www.ft.dk/samling/20161/lovforslag/l116/som_fremسات.htm	20-02-17	Stedsfæstet servitut	Ja
Folketinget	Rapporten "Forbedring af ejendomsvurderingen" fra Ekspertudvalget om ejendomsvurdering		http://www.ft.dk/samling/20131/almindel/SAU/bilag/263/1398251/index.htm	20-02-17	Servitut and ejendomsvurdering	Intet indhold
Folketinget	L 121 Forslag til lov om ændring af lov om planlægning, lov om	(Modernisering af planloven, bedre rammer for kommuner, borgere og virksomheder i hele landet).	http://www.ft.dk/samling/20161/lovforslag/l121/s	20-02-17	Servitut and ejendomsvurdering	Nej

	naturbeskyttelse og lov om aktindsigt i miljøoplysninger.		om_fremsat.htm			
Folketinget	Høring af forslag til lov om ændring af lov om planlægning (planloven), fra erhvervs- og vækstministeren		http://www.ft.dk/samling/20151/almdel/UL%C3%98/bilag/137/1666884/index.htm	20-02-17	Servitut and ejendomsvaluering	Nej
Folketinget	Høring af forslag til lov om ændring af lov om planlægning (planloven), fra erhvervs- og vækstministeren		www.ft.dk/samling/20151/almdel/ERU/bilag/382/1666013/index.htm	20-02-17	Servitut and ejendomsvaluering	Nej
Folketinget	Henvendelse af 21/3-12 fra Dansk Ejendomsmæglerforening vedrørende hvidbog om reform af andelsboligmarkedet	Reform af andelsboligmarkedet- 5 udfordringer med løsningsforslag	http://www.ft.dk/samling/20111/almdel/BYB/bilag/60/1095563/index.htm	20-02-17	Servitut and ejendomsvaluering	Nej
Folketinget	Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen - 2013, fra miljøministeren	Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2013	http://www.ft.dk/samling/20101/almdel/MPU/bilag/374/956180/index.htm	20-02-17	Servitut and ejendomsvaluering	Nej
Folketinget	Spm. om udtalelser fra Landdistrikternes Fællesråd, Ejendomsmæg		http://www.ft.dk/samling/20131/almdel/	20-02-17	Servitut and ejendomsvaluering	Nej

	lerne Landsorganisat ion og Landsforening en af Landsbyerne i Danmark om foreningernes kendskab til problemer med opnå lån på grund af postnummer m.v., til erhvervs- og erhvervsminist eren		UL%C3% 98/spm/ 216/svar /117310 8/14227 50/index .htm		urderi ng	
Folke tinge t	Oversendelse af udredningsrap port for Odense Letbane	ODENSE LETBANEUDREDNINGSRAPPORTs	http://w ww.ft.dk /samling /20121/ almdel/T RU/bilag /306/12 66897/in dex.htm	20- 02- 17	Servit ut and ejend omsv urderi ng	Nej
Folke tinge t	Afrapportering fra det eksterne ekspertudvalg vedr. klagesystemet på natur- og miljøområdet, fra miljøministere n		http://w ww.ft.dk /samling /20101/ almdel/ MPU/bil ag/602/ 998725/i ndex.ht m	20- 02- 17	Servit ut and ejend omsv urderi ng	Nej
Folke tinge t	Høringsnotat, fra transportminis teren		http://w ww.ft.dk /samling /20101/l ovforsla g/L48/bil ag/5/91 9123/ind ex.htm	20- 02- 17	Servit ut and ejend omsv urderi ng	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgø relse 2010-12- 18 nr. 1718	Benzinforhandlerkontraktloven	https:// pro.karn ovgroup	20- 02-	Servitu t	Nej

	om benzinforhand lerkontrakter		.dk/doc ument/ 700048 0016/1? frt=servi tutter& hide fla sh=1&p age=1&r ank=3#L BKG201 01718	201 7		
Karn ov Jura	Lovbekendtgø relse 2014-09- 30 nr. 1075 om tinglysning	Tinglysningsloven	https:// pro.karn ovgroup .dk/doc ument/ 700075 7650/1? frt=servi tutter& hide fla sh=1&p age=1&r ank=6#L BKG201 41075	20- 02- 201 7	Servitu t	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgø relse 2016-10- 13 nr. 1257 Retsplejeloven	Retsplejeloven	https:// pro.karn ovgroup .dk/doc ument/ 700075 7704/1	20- 02- 201 7	Servitu t	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgø relse 2015-11- 23 nr. 1529 om planlægning	Planloven	https:// pro.karn ovgroup .dk/doc ument/ 700075 8892/1? frt=servi t	20- 02- 201 7	Servitu t	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgø relse 2013-08- 30 nr. 1067 om vurdering af landets	Ejendomsvurderingsloven	https:// pro.karn ovgroup .dk/doc ument/ 700075	20- 02- 201 7	Servitu t	Nej

	faste ejendomme		8496/1?frt=serv			
Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2013-10-07 nr. 1213 om udstykning og anden registrering i matriklen	Udstykningsloven	https://pro.karnovgroup.dk/search?document_category=lovgivning&frt=servitutter	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2015-11-04 nr. 1234 om private fællesveje	Bekendtgørelse om private fællesveje	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000733012/1?frt=servitutter#LBKG20151234	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2016-09-23 nr. 1178 Byggeloven	Byggeloven	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000753590/1	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lov 2013-06-12 nr. 609 om elektrificering af jernbanen	Lov om elektrificering af jernbanen	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000757498/1?frt=servitutter&hide_flash=1&page=1&rank=10#L2013609	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2016-10-03 nr. 1228	Byfornyelsesloven	https://pro.karnovgroup	20-02-	Servitut	Nej

	om byfornyelse og udvikling af byer		.dk/doc ument/ 700075 4212/1? frt=serv	201 7		
Karn ov Jura	Lov 2014-12- 27 nr. 1520 om offentlige veje m.v.	Lov om offentlige veje m.v.	https:// pro.karn ovgroup .dk/doc ument/ 700073 5584/1? frt=servi tutter#L 201415 20	20- 02- 201 7	Servitu t	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgø relse 2014-11- 27 nr. 1252 om retsafgifter	Retsafgiftsloven	https:// pro.karn ovgroup .dk/doc ument/ 700073 5627/1? frt=servi tutter#L BKG201 41252	20- 02- 201 7	Servitu t	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgø relse 2014-10- 20 nr. 1129 om stormflod og stormfald	Stormfaldsloven	https:// pro.karn ovgroup .dk/doc ument/ 700075 7538/1? frt=servi tutter#L BKG201 41129	20- 02- 201 7	Servitu t	Nej
	Lov 2015-05- 27 nr. 686 Jernbanelov	Jernbaneloven	https:// pro.karn ovgroup .dk/doc ument/ 700074 6427/1? frt=servi tutter#L 201568 6	20- 02- 201 7	Servitu t	Nej

Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2016-03-09 nr. 227 Lejeloven	Lejeloven	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000751305/1?frt=servitut#LBKG2016227	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2015-09-22 nr. 1123 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.	Bekendtgørelse om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000735644/1?frt=servitut#LBKG20151123	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2013-08-28 nr. 1036 om luftfart	Luftfartsloven	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000752601/1	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2017-01-04 nr. 26 om læhegn og tilskud til læplantning	Læhegnsloven	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000758932/1?frt=servitut#LBKG201726	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2017-01-26 nr. 121 om naturbeskyttelse	Naturbeskyttelsesloven	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000759015/1	20-02-2017	Servitut	Nej

Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2016-09-27 nr. 1189 om miljøbeskyttelse	Miljøbeskyttelsesloven	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000758900/1	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2017-01-26 nr. 122 om skove	Skovloven	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000759122/1?frt=servitut#LBKG2017122	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2014-08-28 nr. 970 om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer	Bygningsfredningsloven	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000753933/1?frt=servitut#LBKG2014970	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2017-01-04 nr. 27 om landbrugsejendomme	Landbrugsloven	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000758933/1?frt=servitut	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2010-12-16 nr. 1714 om leje af erhvervslokaler mv.	Erhvervslejeloven	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000757632/1?frt=servitut#LBKG20101714	20-02-2017	Servitut	Nej

Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2016-03-09 nr. 228 om leje af almene boliger	Almenlejeloven	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000757716/1?frt=servitut#LBKG2016228	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2014-11-24 nr. 1307 om varmeforsyning	Varmeforsyningsloven	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000744077/1?frt=servitut#LBKG20141307	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2015-11-09 nr. 1238 om forældelse af fordringer	Forældelsesloven	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000733067/1?frt=servitut	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2016-03-02 nr. 193 om aftaler og andre retshandler på formuerettens område	Aftaleloven	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000744354/1?frt=servitut#LBKG2016193	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2017-01-26 nr. 125 om vandforsyning mv.	Vandforsyningsloven	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000759125/1	20-02-2017	Servitut	Nej

Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2015-06-09 nr. 769 om kommunernes styrelse	Bekendtgørelse om kommunernes styrelse	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000727521/1	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2015-07-02 nr. 839 om mortifikation af værdipapirer	Mortifikationsloven	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000729219/1?frt=servitut	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2014-01-06 nr. 11 Konkurslov	Konkursloven	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000743023/1	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2013-08-22 nr. 1104 om kommunal ejendomsskat	Ejendomsbeskatningsloven	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000759007/1?frt=servitut#LBKG20131104	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lov 2016-04-27 nr. 386 om ændring af byggeloven	Lov om ændring af byggeloven	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000747839/1?frt=servitut#L2016386	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2017-01-04 nr. 31 om jordfordeling	Jordfordelingsloven	https://pro.karnovgroup.dk/document/	20-02-2017	Servitut	Nej

	og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.		7000758935/1?frt=servitut#LBKG201731			
Karnov Jura	Lovbekendtgørelse 2010-12-16 nr. 1713 om ejerlejligheder	Ejerlejlighedsloven	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000480011/1?frt=servitut#LBKG20101713	20-02-2017	Servitut	Nej
Karnov Jura	Lovbekendtgørelse 2017-01-26 nr. 118 om jagt og vildtforvaltning	Jagtloven	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000759012/1?frt=servitut#LBKG201718_P1	20-02-2017	Servitut	Nej
Karnov Jura	Lov 2017-01-16 nr. 60 om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og lov om finansiel virksomhed	1: "1. I § 47 A, stk. 1, indsættes som 2. pkt.: »Ved anmeldelse af servitutter til tinglysning skal anmelderen senest på anmeldelsestidspunktet digitalt indberette oplysninger om servituttens indhold, som kan have betydning for ejendomsvurderingen.«"	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000758494/1?frt=servitut#L201760	20-02-2017	Servitut	Ja
Karnov Jura	Lovbekendtgørelse 2015-08-31 nr. 1058 om friplejeboliger	Bekendtgørelse om friplejeboliger	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000757667/1	20-02-2017	Servitut	Nej
Karnov Jura	Lovbekendtgørelse 2013-09-30 nr. 1200	Bekendtgørelse om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom	https://pro.karnovgroup	20-02-	Servitut	Nej

	om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom		.dk/document/7000751215/1?frt=servitut	2017		
Karn ov Jura	Lov 2014-12-27 nr. 1518 om Den Danske Naturfond	Naturfondsloven	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000725130/1?frt=servitut&hide_flash=1&page=3&rank=62	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lov 2011-04-11 nr. 295 om ændring af tinglysningsafgiftsloven	Lov om ændring af tinglysningsafgiftsloven	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000490778/1?frt=servitut#L2011295_P1	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2015-02-18 nr. 182 om finansiel virksomhed	Bekendtgørelse om finansiel virksomhed	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000758498/1	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2017-01-26 nr. 127 om vandløb	Vandløbsloven	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000759127/1	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lov 2011-06-14 nr. 609 om ændring af lov om forbrugerbesk	Lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v.	https://pro.karnovgroup.dk/document/	20-02-2017	Servitut	Nej

	yttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v.		7000494099/1?frt=servitut#L2011609_P1			
	Lov 2012-06-18 nr. 579 om ændring af lov om planlægning	Lov om ændring af lov om planlægning	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000513005/1?frt=servitut#L2012579	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lov 2013-04-09 nr. 358 om ændring af lov om planlægning	Lov om ændring af lov om planlægning	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000527877/1?frt=servitut#L2013358	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2015-08-21 nr. 959 om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.	Bekendtgørelse om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000757683/1?frt=servitut#LBKG2015959	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lov 2013-12-17 nr. 1457 om forbrugeraftaler	Lov om forbrugeraftaler	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000747001/1?frt=servitut#L201457	20-02-2017	Servitut	Nej

			tut#L20 131457			
Karn ov Jura	Lovbekendtgørelse 2016-09-01 nr. 1162 om påligningen af indkomstskat til staten	Bekendtgørelse om påligningen af indkomstskat til staten	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000757694/1	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lov 2016-12-27 nr. 1730 om ændring af lov om vandplanlægning og forskellige andre love	Lov om ændring af lov om vandplanlægning og forskellige andre love	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000757513/1?frt=servitut#L20161730	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lov 2017-01-24 nr. 80 om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love		https://pro.karnovgroup.dk/document/7000758707/1?frt=servitut#L201780_P1	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lov 2010-06-25 nr. 713 om ændring af lov om tv-overvågning	Lov om ændring af lov om tv-overvågning	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000443510/1?frt=servitut	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lov 2015-12-29 nr. 1887 om ændring af lov om kommunal ejendomsskat og lov om	2: "Der skal ved ejendomsvurderingen tages hensyn til rettigheder og byrder af offentligretlig karakter og privatretlige servitutter..."	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000735468/1?	20-02-2017	Servitut	Ja

	vurdering af landets faste ejendomme		frt=servitut#L20151887			
Karn ov Jura	Lov 2011-05-18 nr. 470 om ændring af lov om luftfart	Lov om ændring af lov om luftfart	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000492569/1?frt=servitut	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lov 2010-05-11 nr. 484 om ændring af lov om naturbeskyttelse, lov om miljøbeskyttelse og forskellige andre love	Lov om ændring af lov om naturbeskyttelse, lov om miljøbeskyttelse og forskellige andre love	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000480221/1?frt=servitut#L2010484	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lov 2015-04-29 nr. 527 om ændring af lov om friplejeboliger, lov om almene boliger m.v., lov om social service og lov om individuel boligstøtte	Lov om ændring af lov om friplejeboliger, lov om almene boliger m.v., lov om social service og lov om individuel boligstøtte	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000725947/1?frt=servitut	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Lov 2016-12-27 nr. 1721 om ændring af lov om tinglysning, lov om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder m.v., lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.	Lov om ændring af lov om tinglysning, lov om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder m.v., lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og forskellige andre love	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000757504/1?frt=servitut	20-02-2017	Servitut	Nej

	og forskellige andre love					
Karn ov Jura	Forslag til lov om ændring af byggeloven		https://pro.karnovgroup.dk/document/7000747726/1?frt=servitut	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Forslag til lov om elektrificering af jernbanen		https://pro.karnovgroup.dk/document/7000530720/1?frt=servitut	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Forslag til lov om ændring af tinglysningsafgiftsloven		https://pro.karnovgroup.dk/document/7000490484/1?frt=servitut	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Forslag til lov om ændring af lov om planlægning		https://pro.karnovgroup.dk/document/7000511812/1?frt=servitut	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om	Fra og med denne søgning er undersøgelsen af potentielt relevante love og bekendtgørelser blevet foretaget mere specificeret. Således er en større mængde love og bekendtgørelser, der opfylder søgekriterierne, men som på baggrund af deres titel ikke vurderes at have relevans til projektemnet, undladt undersøgt.	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000493180/1?frt=servitut	20-02-2017	Servitut	Nej

	autorisation af elinstallatører m.v.					
Karn ov Jura	Forslag til lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love	3: Omhandler tilbagerulning af krav om stedfæstelse af eksisterende servitutter samt udfordringerne ved digital visualisering af stedfæstede servitutter. Bl.a. kommentaren ”drøftelserne har endvidere vist...” og ”Tingbogsbekendtgørelsens §§ 28-30 vil derfor...” er relevante	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000755378/1?frt=servitut&hide_flash=1&page=1&rank=19	20-02-2017	Servitut	Ja
Karn ov Jura	Forslag til lov om ændring af lov om planlægning		https://pro.karnovgroup.dk/document/7000524049/1?frt=servitut	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme, lov om kommunal ejendomsskat og lov om finansiel virksomhed	1: ”1. I § 47 A, stk. 1, indsættes som 2. pkt.: »Ved anmeldelse af servitutter til tinglysning skal anmelderen senest på anmeldelsestidspunktet digitalt indberette oplysninger om servituttens indhold, som kan have betydning for ejendomsvurderingen.«”	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000755797/1?frt=servitut	20-02-2017	Servitut	Ja
	Forslag til lov om ændring af tinglysningsafgiftsloven		https://pro.karnovgroup.dk/document/7000482801/1?frt=servitut	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Forslag til lov om ændring af	1: ”1. I § 47 A, stk. 1, indsættes som 2. pkt.: »Ved anmeldelse af servitutter til tinglysning skal anmelderen senest på	https://pro.karnovgroup	20-02-	Servitut	Ja

	lov om vurdering af landets faste ejendomme og lov om finansiell virksomhed	anmeldelsestidspunktet digitalt indberette oplysninger om servituttens indhold, som kan have betydning for ejendomsvurderingen.«”	.dk/document/7000758113/1?frt=servitut	2017		
Karn ov Jura	Forslag til lov om stedbestedt information		https://pro.karnovgroup.dk/document/7000758662/1?frt=servitut	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Forslag til lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love	Dette lovforslag ikke relevant i modsætning til andre lovforslag af samme navn	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000758520/1?frt=servitut	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Betænkning over forslag til lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love		https://pro.karnovgroup.dk/document/7000758269/1?frt=servitut	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat	2: ”Der skal ved ejendomsvurderingen tages hensyn til rettigheder og byrder af offentligretlig karakter og privatretlige servitutter...”	https://pro.karnovgroup.dk/document/	20-02-2017	Servitut	Ja

	og lov om vurdering af landets faste ejendomme		7000734980/1?frt=servitut			
Karn ov Jura	Forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme	2: "Der skal ved ejendomsvurderingen tages hensyn til rettigheder og byrder af offentligretlig karakter og privatretlige servitutter..."	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000656158/1?frt=servitut	20-02-2017	Servitut	Ja
Karn ov Jura	Forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og tinglysningsafgiftsloven	2: "Der skal ved ejendomsvurderingen tages hensyn til rettigheder og byrder af offentligretlig karakter og privatretlige servitutter..."	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000541683/1?frt=servitut	20-02-2017	Servitut	Ja
Karn ov Jura	Forslag til lov om ændring af lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, lov om fremgangsmåden ved inddrivelse af skatter og afgifter m.v. og lov om kommunal ejendomsskat		https://pro.karnovgroup.dk/document/7000756696/1?frt=servitut	20-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Forslag til Lov om ændring af lov om tinglysning, lov om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder m.v., lov om realkreditlån		https://pro.karnovgroup.dk/document/7000754281/1	20-02-2017	Servitut	Nej

	og realkreditobligationer m.v. og forskellige andre love					
Karn ov Jura	Østre Landsrets dom af 22. december 2016, j.nr. B-2704-15 og B-2752-15		https://pro.karnovgroup.dk/document/7000759823/1	21-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Retten i Sønderborgs dom af 7. november 2016, j.nr. BS C1-1350/2014	2: "Der skal ved ejendomsvurderingen tages hensyn til rettigheder og byrder af offentligretlig karakter og privatretlige servitutter..."	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000756299/1?frt=servitut#B2016_BS_C1_1350_2014	22-02-2017	Servitut	Ja
Karn ov Jura	H.D. 3. november 2016 i sag 264/2015 (2. afd.)		https://pro.karnovgroup.dk/document/7000759274/1?frt=servitut	22-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	H.D. 21. september 2016 i sag 232/2015 (2. afd.)	4: "Når en servitut pålægges ved ekspropriation, skal der betales erstatning for den forringelse, der herved sker af ejendommens værdi..." Afgørelsen bekræfter, at det er forkert ikke at medtage usynlige (men stadig synbare!) servitutter i ejendomsvurderingen	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000759252/1?frt=servitut	22-02-2017	Servitut	Ja
Karn ov Jura	Retten på Frederiksbergs dom af 10. august 2016, j.nr. BS J-766/2015	5: Der er tale om en sag, hvor et selskab ønsker at overdrage et sommerhus til selskabets hovedanpartshaver, som i forvejen har en servitutstiftet brugsret til sommerhuset. Selskabet ønsker, at hovedanpartshaver køber sommerhuset til en pris, hvor brugsrettighedens værdi er	https://pro.karnovgroup.dk/document/7000752197/1?	22-02-2017	Servitut	Ja

		fratrullet. Selskabet har gjort gældende, at hovedanpartshaveren således bør behandles som en hvilken som helst anden køber uafhængig af brugsretten. Byretten mener omvendt, at køber skal betale fuld pris for huset, da denne netop er påtaleberettiget. Problemstillingen er relevant for os ift., hvordan sådanne servitutter (hvor påtaleberettiget og ejer af tjenende ejendom er samme person), bør vurderes ift. ejendomsvurdering	frt=servitut			
Karn ov Jura	V.L.D. af 8. juli 2016 i 16. afd. i ankesag B-1434-15, B-1435-15, B-1436-15, B-1437-15		https://pro.karnovgroup.dk/document/7000756720/1?frt=servitut	22-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	V.L.D. af 23. juni 2016 i anke 6. afd. V.L. B-1121-15		https://pro.karnovgroup.dk/document/7000752908/1?frt=servitut	22-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	V.L.D. 4. maj 2016, 16. afd. ankesagerne B-1034-15 og B-1040-15		https://pro.karnovgroup.dk/document/7000752907/1?frt=servitut	22-02-2017	Servitut	Nej
Karn ov Jura	Københavns Byrets dom af 4. maj 2016, j.nr. BS 44C-2353/2015		https://pro.karnovgroup.dk/document/7000748297/1?frt=servitut	22-02-2017	Servitut	Nej

Karn ov Jura	Københavns Byrets dom af 31. marts 2016, j.nr. BS 39B- 1279/2015		https:// pro.karn ovgroup .dk/doc ument/ 700074 7394/1? frt=servi tut	22- 02- 201 7	Servitu t	Nej
Karn ov Jura	Retten i Randers' dom af 4. november 2015, j.nr. BS 11-1181/2014		https:// pro.karn ovgroup .dk/doc ument/ 700073 2796/1? frt=servi tut	22- 02- 201 7	Servitu t	Nej
Karn ov Jura	Retten i Lyngbys dom af 23. juli 2015, j.nr. BS 158- 1113/2014	2: "Der skal ved ejendomsvurderingen tages hensyn til rettigheder og byrder af offentligretlig karakter og privatretlige servitutter..."	https:// pro.karn ovgroup .dk/doc ument/ 700072 9548/1? frt=servi tut	22- 02- 201 7	Servitu t	Ja
Karn ov Jura	Retten i Århus' dom afsagt 15. juni 2015 i sag nr. BS 9- 3603/2009	Fra og med denne søgning er undersøgelsen af potentielt relevante afgørelser blevet foretaget mere specificeret. Således er en større mængde afgørelser, der opfylder søgekriterierne, men som på baggrund af deres titel ikke vurderes at have relevans til projektemnet (eller anden relevans end tidligere undersøgte afgørelser), undladt undersøgt.	https:// pro.karn ovgroup .dk/doc ument/ 700073 1528/1? frt=servi tut	22- 02- 201 7	Servitu t	Nej
Karn ov Jura	Retten i Hernings dom af 10. oktober 2014, j.nr. BS 2-851/2012		https:// pro.karn ovgroup .dk/doc ument/ 700065 3577/1? frt=servi tut	22- 02- 201 7	Servitu t	Nej
Karn ov Jura	V.L.K. af 24. januar 2014, nr. B-0027-13, 7. afd.	6: Afgørelsen omhandler krav til servitutstedfæstelse. "Kærende anførte, at der ikke var grundlag for at kræve GML-fil og/eller rids, idet der efter servituttens	https:// pro.karn ovgroup .dk/doc	22- 02- 201 7	Servitu t	Ja

		indhold ikke var noget at stedfæste i en GML-fil eller i et rids.”	ument/ 700064 8387/1? frt=servi tut			
Karn ov Jura	Højesterets dom af 3. december 2013, j.nr. 371/2011	Denne afgørelse er den sidste undersøgte afgørelse fremfundet ved søgning på ”servitut”, da titlerne på de fremfundne afgørelser efterhånden synes at have ens karakter	https:// pro.karn ovgroup .dk/doc ument/ 700054 2708/1? frt=servi tut	22- 02- 201 7	Servitu t	Nej
	Den juridiske vejledning 2017-1 af 2017-01-31 H.A Ejendomsvur dering	7: SKAT’s uddybende vejledning om servitutters betydning for ejendomsvurdering	https:// pro.karn ovgroup .dk/doc ument/ 700075 9293/1	22- 02- 201 7	Servitu t	Ja
Karn ov Jura	Den juridiske vejledning 2017-1 af 2017-01-31 G.A Inddrivelse		https:// pro.karn ovgroup .dk/doc ument/ 700075 9292/1	22- 02- 201 7	Servitu t	Nej
Karn ov Jura	Den juridiske vejledning 2017-1 af 2017-01-31 C.H Fast ejendom		https:// pro.karn ovgroup .dk/doc ument/ 700075 9283/1? frt=servi tut&hid e_flash= 1&page =1&rank =3	22- 02- 201 7	Servitu t	Nej
Folke tings tiden de	Indeksside for stedbestemt information:	Lov under behandling, som jeg ikke lige kan lure om har noget relevant for os, men et eller andet siger mig at der nok er noget brugbart i den	http://w ww.folk etingsti ende.d k/samlin g/20161 /lovforsl ag/L116	20- 02- 201 7		

			/index.aspx			
Folketings- tiden de	Indeksside for lovforslaget der fjerner stedfæstelse af servitutter	lovforslag som fremsat: --> kommentar 2.3 om afskaffelse af geografisk stedfæstelse -- - Der er generelt nogle betænkninger som kan vise sig at være relevante for os. Men mest i de første par dokumenter	http://www.folketingstidende.dk/samling/20161/lovforslag/L65/index.aspx	20- 02- 201 7		Ja