

Thomas Eriksen Jens E. Eriksen Jakob Lambrethsen

Servitutregistrering

– ind i det 21. århundrede



Aalborg Universitet

Institut for samfundsudvikling og planlægning
Landinspektøruddannelsen
Fibigerstræde 11, 9220 Aalborg Ø



Titel: Servitutregistrering – ind i det 21. århundrede

Tema: Arealforvaltning

Periode: Februar 2004 - Juni 2004

Gruppe: 04af1005

Gruppemedlemmer:

Jakob Lambrethsen
Jens E. Eriksen
Thomas Eriksen

Vejledere:

Lars Ramhøj
Bent Hulegaard Jensen

Oplagstal: 8

Sidetal: 173

Appendiks: 3

Bilag: 6

Kortmateriale til forsiden er venligst
udlånt af Kort og Matrikelstyrelsen
G2498 og COWI A/S

Denne rapport er udarbejdet som afgangsprojekt på landinspektøruddannelsen. Det overordnede formål med rapporten er at afdække problemstillinger ifm. moderniseringen af det danske tinglysningssystem, med særlig fokus på servitutter.

De fundamentale dele af tinglysningssystemet, der har betydning for registrering af servitutter, afdækkes i analysedelen, med henblik på at videreføre disse i et moderniseret system.

Efterfølgende er de afdækkede elementer vurderet. Først hver for sig og siden i en sammenhæng.

I konklusionen kommenteres modellen af det moderniserede servitutregistreringssystem.

Perspektiveringen omhandler, hvordan landinspektørens rolle ændres ifm. en realisering af modellen for et moderniseret servitutregistreringssystem. Desuden er der givet et bud på, hvor og hvordan den resterende del af det eksisterende tinglysningssystem, dvs., registrering af adkomst og pant hæftelser, i fremtiden kan varetages.

Abstract

This master thesis is written by students doing the last semester of the education as land surveyors at the School of Surveying and Planning at Aalborg University, Denmark.

The objective of the thesis is to explain the basic issues in modernizing the Danish land registration system with focus on the registration of easements.

Through analysis of relevant laws and other provisions the fundamental parts of the land registration system that concerns the registration of easements are exposed, with special reference to secure them in the modernized system.

Every single part of the present registration system is evaluated separately after which the parts are evaluated as a whole.

The general structures of a modernized land registration system are outlined, and conclusions on the fundamental parts of the new system are described.

Finally the modernized system is put into perspective concerning among other things the role of land surveyors in the system. Furthermore the remaining parts of the current registration system, proprietorship and mortgage, are briefly evaluated, and a proposal for where the two remaining parts can be placed is submitted.

Forord

Denne rapport er udarbejdet under temaet "Arealforvaltning" af gruppe 5 som afgangprojekt på landinspektørstudiets 10. semester 2004 ved Aalborg Universitet.

Rapporten henvender sig primært til vejledere og censor, men samtidig er det vores forhåbning at den kan fungere som inspirationskilde i arbejdet med at gøre tinglysningssystemet papirløst.

Litteraturhenvisninger i rapporten foregår ved Harvard-metoden med angivelse af kilde med forfatterens efternavn, årstal for publikationens udgivelse og side-tal. Henvisning til www-adresser foregår ved angivelse af adressen i kort form, mens den fulde adresse findes i litteraturlisten. Henvisning til interviews foregår ved angivelse af interviewedes efternavn, efterfulgt af datoen for interviewet. Resumé af interviews og e-mail korrespondancer er vedlagt rapporten som bilag A-F.

Projektgruppen har udarbejdet tre appendiks, som beskriver teknologianalyse, den juridiske metode og opdeling i servituttyper. Disse er vedlagt rapporten som hhv. appendiks A, B og C.

Aalborg d. 17. juni 2004

Thomas Eriksen

Jakob Lambrethsen

Jens Enevold Eriksen

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	1
2. Problemafkklaring	3
2.1 Tinglysningens formål og historie.....	3
2.2 Digital forvaltning.....	8
2.3 Omstrukturering af tinglysningssystemet.....	9
2.4 Et samlet ejendomsregister.....	11
3. Problemformulering	13
4. Metoder i projektarbejdet	15
4.1 Teknologianalyse	15
4.2 Juridisk metode	17
4.3 Informationssøgning	17
5. Projektstruktur	19
5.1 Rapportens analysedel.....	19
5.2 Vurdering	20
6. Teknologianalyse af tinglysningssystemet	23
6.1 Teknik	23
6.2 Viden.....	25
6.3 Organisation.....	26
6.3.1 Forfatningsretlige spørgsmål	27
6.3.2 Appellinstanser	27
6.4 Produkt.....	28
6.5 Internettet som infrastruktur.....	30
6.6 Afrunding på teknologianalysen	30
7. Analyse af det eksisterende tinglysningssystem	31
7.1 Registrering i tingbogen.....	34
7.1.1 Formaliteter i forbindelse med tinglysningen.....	35
7.1.2 Tidspunkt for retsvirkning	36
7.2 Prøvelse af dokumenter der anmeldes til tinglysning	36
7.2.1 Den foreløbige prøvelse.....	38
7.2.2 Dommerens reaktionsmuligheder ved fejl og mangler.....	45
7.2.3 Tinglysningoprøvelsens indhold	47
7.2.4 Særligt om tinglysning af offentligretlige dokumenter.....	53
7.3 Retsvirkningerne af tinglysningen	59
7.3.1 Prioritetsvirkning	59
7.3.2 Gyldighedsvirkning	61
7.3.3 Prioritet og gyldighed for servitutter	61

7.4 Rettelse af tingbogen og erstatning for fejl	62
7.4.1 Rettelse af tingbogen	62
7.4.2 Erstatning for fejl.....	65
7.4.3 De almindelige erstatningsretlige regler	68
7.5 Servitutafklaring ved matrikulære forandringer.....	70
7.5.1 Udstykning	71
7.5.2 Sammenlægning	74
7.5.3 Arealoverførsel	75
7.5.4 Ejendomsberigtigelse	76
7.5.5 Tekniske ændringer	77
7.5.6 Særligt ved ekspropriation og jordfordeling.....	78
7.5.7 Servitutafklaring ved opdeling i ejerlejligheder	79
7.5.8 Stedfæstelse af servitutter	79
7.6 Opsamling på det eksisterende tinglysningssystem	82
8. Ejendomsregistrering i andre lande	85
8.1 Ejendomsregistrering set i et globalt perspektiv	86
8.1.1 Baggrunden for ejendomsregistrering	86
8.1.2 Forskellige ejendomsregistreringssystemer i verden.....	88
8.1.3 Ejendomsregistrering i Norge og Australien	91
8.2 Det norske system	92
8.2.1 Omstrukturering af tinglysningssystemet i Norge.....	92
8.2.2 Den norske matrikel	93
8.2.3 Tinglysningssystemet i Norge	95
8.2.4 Den norske tingbog.....	98
8.2.5 Tinglysningsprocessen i Norge	100
8.2.6 Opsamling på det norske ejendomsregistreringssystem	104
8.3 Det australske system.....	105
8.3.1 Ejendomsregistreringens historie i Australien.....	105
8.3.2 Ejendomsregistrering i Australien i dag	107
8.3.3 Den australske matrikel	108
8.3.4 Staten Victorias system	113
8.3.5 Opsamling på det australske ejendomsregistreringssystem.....	116
8.4 Idéer til forbedring af det danske tinglysningssystem.....	117
9. Vurdering af tinglysningssystemets elementer	121
9.1 Retssikkerhed og troværdighed.....	122
9.1.1 Bevarelse af retssikkerheden	122
9.1.2 Bevarelse af troværdigheden	126
9.2 Udflytning af prøvelsen	127
9.2.1 Delvis flytning af prøvelsen	128
9.2.2 Fuldstændig flytning af prøvelsen	130
9.3 Tilgængeligheden til tinglyste dokumenter.....	131
9.3.1 Ekstern prøvelse	132
9.3.2 Prøvelse hos tinglysningsmyndigheden.....	132

9.3.3 Centralisering af tinglysningsmyndigheden	133
9.4 Papirløs tinglysning.....	133
9.4.1 Digitale signaturer	134
9.4.2 Den papirløse aktmappe.....	135
9.4.3 De overflødige servitutter	136
9.4.4 Er papirløs tinglysning en nødvendighed?.....	138
9.5 Tinglysning på den herskende ejendom	138
9.6 Offentligretlige rådighedsindskrænkninger.....	141
9.6.1 Dobbeltregistrering	142
9.6.2 Servitutforhold ifm. ekspropriation	143
9.6.3 Offentligretlige rådighedsindskrænkninger i fremtiden.....	144
9.7 Servitutter på kort.....	145
9.7.1 Datakvalitet.....	147
9.7.2 Rådighedsindskrænkninger der allerede vises på digitale kort.....	149
9.7.3 Det digitale kortgrundlag.....	150
9.7.4 Tilgængelighed til ejendomsdata	151
10. Anbefalinger til servitutregistreringssystemet	153
10.1 Overordnet struktur af et moderniseret system	153
10.3 Servitutregistrets informationsværdi	155
10.3.1 Den offentlige informationsserver	156
10.5 De økonomiske konsekvenser af en modernisering	158
11. Konklusion.....	161
11.1 Generelle resultater af projektarbejdet	161
11.2 Konklusion på det moderniserede registreringssystem	162
11.3 Metodekritik.....	166
12. Perspektivering.....	169
12.1 Moderniseringens betydning for landinspektøren	169
12.2 Registrering af skøder og pantehæftelser	170
Litteraturliste	175
Primær litteratur	175
Sekundær litteratur	178
Hjemmesider	178
Love, bekendtgørelser m.m.	179
Interviews	180
Doms- og kendelsesregister	180

Bilag

Appendiks

1. Indledning

I disse år fokuseres der på at gøre den offentlige forvaltning digital, og der tales meget om, at borgerne skal have adgang til offentlig service og sagsbehandling hjemmefra, når det passer borgerne og ikke kun indenfor forvaltningskontorerens åbningstid. Dette, sammenholdt med vores interesse for den faste ejendom, og de rettigheder der knytter sig til den, har fået os til at se nærmere på, hvordan tinglysningssystemet fungerer, med henblik på implementering af digital forvaltning i tinglysningssystemet. I løbet af tidligere semestre og i forbindelse med arbejde hos praktiserende landinspektører er vi blevet bekendt med det nuværende tinglysningssystem, og det ligger ikke fjernt at tænke, at selve systemet, og de oplysninger det gemmer på, må kunne gøres mere tilgængeligt med moderne teknologi – både for fagfolk og for befolkningen generelt. En af funktionerne ved tinglysningen er jo netop at offentliggøre hvilke rettigheder, der knytter sig til en bestemt fast ejendom.

I år 2000 offentliggjorde "Justitsministeriets udvalg om papirløs tinglysning" en betænkning om muligheden for at etablere et papirløst tinglysningssystem. Udvalgets konklusion var, at det på daværende tidspunkt ikke var muligt at lave et system, der ville være tilstrækkeligt sikret til generelt at gøre tinglysningen papirløs. Udvalget gjorde klart, at et sådant system er afhængigt af, at brugerne er i besiddelse af en digital signatur.

Som en naturlig følge af de seneste års arbejde med at gøre den offentlige forvaltning digital og med at udvikle den digitale signatur nedsatte regeringen et nyt udvalg under Justitsministeriet i sommeren 2003, der skal se på, hvordan der bedst muligt kan gennemføres en fuldstændig papirløs tinglysning. Samtidig er det udvalgets opgave at overveje, om selve systemet bør omorganiseres for at blive så velfungerende som muligt f.eks. via centralisering og/eller privatisering. Udvalgsarbejdet forventes afsluttet i 2006.

Den debat, der i denne forbindelse har været i pressen omkring papirløs tinglysning, har i høj grad drejet sig om boligejernes fordele ved at kunne tinglyse skøder og pant hæftelser fra dag til dag. Det er især de besparelser, der kan opnås ved, at kurssikring kan undlades, der har været i fokus. Fordelene ved digitalisering af byrderne (servitutter, brugsrettigheder, grundbyrder og lignende) er der derimod ikke fokus på i pressen, formentlig fordi det hovedsageligt har betydning for fagfolk – herunder især landinspektører. I sidste ende vil digitalise-

ring af byrderne dog sandsynligvis have betydning for grundejerne i form af besparelser som følge af hurtigere sagsbehandling hos fagfolkene.

Derfor synes vi, at det er vigtigt, at der kommer fokus på alle dele af tinglysningsystemet – ikke kun ud fra et fagligt synspunkt, men også ud fra et hensyn til grundejere og rettighedserhververe generelt ifm. fast ejendom.

Initierende problem

Det initierende problem for dette projekt tager altså udgangspunkt i den forestående digitalisering af tinglysningsystemet og tinglysningsprocessen, med henblik på udnyttelsen af informationsteknologiens muligheder, og lyder:

Hvordan kan tinglysningen tilpasses samfundets krav om tilgængelighed, effektiv sagsbehandling og digital forvaltning?

Dette er et meget bredt emne at tage fat på, og det er derfor nødvendigt først at klarlægge, hvilke problemstillinger emnet indeholder, hvilket gøres i det efterfølgende afsnit. Denne problemafkларing gør det muligt at opstille en egentlig problemformulering og foretage en afgrænsning i forhold til det videre projektarbejde.

2. Problemafkklaring

For at give et indblik i, hvordan tinglysningssystemet er opstået, har vi valgt at begynde dette kapitel med en gennemgang af tinglysningens formål og historie. Gennemgangen afsluttes med en beskrivelse af det forrige tinglysningssudvalgs konklusioner og det nyligt nedsatte udvalgs forestående arbejdsopgaver. I de derefter følgende afsnit beskrives det aktuelle arbejde med digital forvaltning, debatten om omstrukturering af tinglysningssystemet samt nyere tiltag i retning af en samlet tilgang til ejendomsdata.

2.1 Tinglysningens formål og historie

Tinglysningssystemet, som det kendes i dag, bygger på tinglysningsloven af 1926. En form for lovfæstet tinglysning kan dog dateres ca. 800 år tilbage i tiden i dansk ret, om end omfanget og systematiseringen har været væsentligt ringere på den tid. [Mortensen, 2001, s. 19]

Fra 1241 til 1926

Selvom metoderne for tinglysning er ændret gennem tiderne, har det overordnede mål hele tiden været det samme – nemlig at skabe offentlighed omkring handel med og ejendomsret over fast ejendom for derigennem at sikre retten til ejendommen. Formentlig har der gennem tiderne været folk, der er blevet snydt ved f.eks. at købe en ejendom, der allerede var solgt til en anden, og sådanne situationer har medført behov for tinglysning.

De første skrevne retskilder, der omhandler tinglysning, er landskabslovene. I Jyske lov af 1241 1-37 står der: *På tinge skal man jord skøde og ej andetsteds*. Salg af jord skulle altså offentliggøres på tingstedet. [Mortensen, 2001, s. 20] I Skånske lov er det yderligere beskrevet, hvordan selve skødningen af jorden fandt sted. Sælgeren skulle ved en højtidelighed lægge en smule jord fra ejendommen op i køberens kappe, i nærvær af mindst 7 tingsvidner. [Illum, 1994, s. 20]

Skødningen af ejendomme foregik således på tinge i flere hundrede år, men efterhånden som skriftsproget blev mere udbredt blandt befolkningens "finere" klasser, begyndte flere at bekræfte skødninger på private dokumenter, hvorved skødningen på tinge delvist faldt bort. Dette var især blandt adelen, og i reces

1547 § 30 hedder det endda, at "*enhver adelsmand må sælge sit gods med brev og segl og gode mænds vidnesbyrd*". De adelige kunne altså selv udfærdige deres salgsdokumenter, og deres underskrift var – sammen med vidnerne – tilstrækkeligt bevis for dokumenternes gyldighed. På dette tidspunkt var det også blevet almindeligt at tage pant i sin ejendom, men situationer, hvor sådanne pantsætninger ikke nåede til tinge, synes imidlertid at have voldt problemer. I et forsøg på at undgå disse problemer blev det i løbet af 1600-tallet ad flere omgange påbudt, at skøder og ændrede forhold som f.eks. pantsætning i ejendommen skulle læses på tinge for at få gyldighed overfor andre tinglæste rettigheder. [Illum, 1994, s. 21] Det, at noget blev læst på tinge, betød helt konkret, at dommeren læste de relevante dokumenter højt, sådan at de tilstedeværende kunne høre, hvad der var handlet og dermed være klar over ejerforholdene. Denne højtlesning blev bibeholdt, helt indtil tinglysningsloven trådte i kraft i 1927. [Illum, 1994, s. 23]

En afgørende forandring i tinglysningsystemet var, da der i 1551 blev stillet krav om, at der ved hvert ting skulle føres tingbøger. Før denne tid var der i et vist omfang blevet ført tingbøger, men det havde før 1551 ikke været et krav. I tingbøgerne blev der ikke alene noteret om sager vedrørende fast ejendom, men også straffesager osv. blev indført. Derfor har det på den tid ikke været så nemt at skaffe sig et overblik over, hvordan ejer- eller pantforhold på en bestemt ejendom var. Dette blev dog forbedret ved indførelsen af realregistre iht. Danske lov fra 1683. Disse realregistre var inddelt alfabetisk efter ejendommenes navn og ikke efter personer, som de havde været tidligere. [Mortensen, 2001, s. 21]

Også adelen var efter en bestemmelse indført i 1622 forpligtiget til at få ejendomshandler læst på tinge. Disse handler skulle dog læses ved landstinget i modsætning til "almindelige" menneskers handler, der kunne læses ved underretterne. Dette betød, at aktiviteten i de mindre ting med hensyn til oplæsning af skøder og ændrede panteforhold var begrænset, da det på denne tid stort set udelukkende var de adelige, der ejede jord og derfor kunne handle med fast ejendom. Befolkningen kunne altså godt klare handler ved private skøder, men der var for alle krav om, at skødet skulle læses på tinge. I 1632 blev det yderligere lovfæstet, at der ved alle ting skulle føres særlige panteprotokoller. Netop på grund af de meget få handler blandt den almindelige befolkning blev reglerne om panteprotokoller ikke overholdt ved undertingene på trods af, at reglen igen i 1738 blev slået fast. Først i 1805, hvor al tinglæsning – også for adelen – blev

flyttet til underretterne, kom der styr på protokollerne. Protokollerne blev ført efter ejendommenes navn og var ordnet alfabetisk. I København blev der dog i 1759 indført et matrikelsystem, og herefter blev protokollerne i hovedstaden opdelt i henhold til matriklen. [Illum, 1994, s. 21-22] En lignende opdeling for resten af landet blev først påbudt i 1845 efter, at udskiftningen af landbrugsjorden i slutningen af 1700-tallet og begyndelsen af 1800-tallet havde gjort det nødvendigt at indføre den nye matrikel, der trådte i kraft i 1844 – og i øvrigt fortsat er gældende [Ramhøj, 1998A, s. 2].

I 1845 blev der igen vedtaget nye regler for proceduren ved tinglæsning. Skøder og øvrige dokumenter udfærdiget ifm. handel eller pantsætning i fast ejendom blev ordnet privat mellem parterne, hvorefter papirerne blev sendt til en domstol til oplæsning og indførelse i de relevante protokoller. [Mortensen, 2001, s. 22] Oplæsningen blev dog efterhånden en byrde for domstolene, og desuden blev oplæsningen ligegyldig ved det, at dommerne oftest læste op for en tom sal. Endvidere var tyngdepunktet i tinglysningsakten ikke længere oplæsningen, men indførelsen af dokumenterne i protokollerne, således at interesserede deri kunne læse sig til sagens sammenhæng. Indtil tinglysningslovens ikrafttræden i 1927 var oplæsningen dog et uundgåeligt besvær ved det, at dokumenterne ikke var gyldige uden oplæsning. Således var et dokument stadig gyldigt, hvis det var læst og derefter bortkommet inden registreringen i protokollen. De sidste år hvor oplæsningen stadig fandt sted, blev den foretaget en gang ugentligt og uden tilhørere. På det grundlag er det mærkværdigt, at højt læsningen blev opretholdt. [Illum, 1994, s. 22-23]

I slutningen af 1800-tallet blev der lavet flere kritiske undersøgelser af tinglysningssystemet og af, hvordan det kunne forbedres. Disse undersøgelser førte dog ikke til ændringer i lovgivningen på daværende tidspunkt. Først i 1923 da *Fr. Vinding Kruse* skrev afhandlingen "Tinglysning samt nogle spørgsmål i vores realkredit", blev der taget initiativ til lovændringer. På baggrund af afhandlingen blev Lov om tinglysning nr. 111 af 1. marts 1926 vedtaget, og den trådte i kraft 1. april 1927. Loven blev også gældende for Sønderjylland, der ellers havde været underlagt den tyske "Grundbuchordnung" (grundbogsordning) efter genforeningen med Danmark i 1920. [Illum, 1994, s. 23]

Ud over at den nye tinglysningslov afskaffede tinglæsningen, ændredes også registreringsproceduren for de anmeldte dokumenter. I stedet for den tidskrævende indskrivning af de forskellige dokumenter i forskellige protokoller blev genparter af dokumenterne placeret i en mappe sammen med alle øvrige doku-

menter vedrørende den pågældende ejendom. Parterne var selv forpligtigede til at fremstille sådanne genparter, og derved sparede dommerkontorerne en masse tid. Desuden var alle dokumenter vedrørende den enkelte ejendom placeret sammen, så det var let at skabe sig et overblik, hvor det tidligere havde været nødvendigt at søge flere forskellige steder for at få overblik over ejer- og panteforhold på en ejendom. [Illum, 1994, s. 23]

Hvilke rettigheder skal tinglyses iht. tinglysningsloven

Tinglysningsloven opstiller i § 1 et krav om, at alle rettigheder over fast ejendom skal lyses til tinge for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsafølgning. Ganske vist indeholder de efterfølgende paragraffer en række undtagelser, men under alle omstændigheder har loven medført en forøgelse af det antal rettigheder, der skal tinglyses. På sin vis er loven på det punkt det endelige trin i en udvikling, hvor gradvist flere ting er blevet forlangt tinglyst. Danske lov gav kun regler om tinglæsning af skøder og pantebreve. Herefter kom der krav om tinglæsning af andre aftaler. For eksempel skulle *leje- og forpagtningsaftaler indgået på usædvanlige tidsvilkår* tinglyses efter 1795. Efter 1831 skulle også *servitutter og grundbyrder stiftet ved aftale* tinglyses. På cirka samme tidspunkt blev også tinglæsning af *konkurs og umyndiggørelse* samt til en vis grad *udlæg i fast ejendom* et krav. [Illum, 1994, s. 24-25] På trods af disse gradvise tiltag var der stadig en række rettigheder over fast ejendom, der før 1927 ikke krævede tinglæsning for at være gyldige mod senere rettighedserhververe. For eksempel alle rettigheder opstået ved hævud samt ændrede ejerforhold ved ekspropriation. Også afståelser og byrder fremkommet på baggrund af landvæsenskommissionskendelser og byrder pålagt ifm. udskiftningen var før tinglysningsloven gyldige uden tinglæsning. [Illum, 1994, s. 25-26]

Efter tinglysningsloven

På de cirka 80 år tinglysningsloven har været gældende i Danmark, er der kun tilføjet ganske få og for størstedelens vedkommende ret ubetydelige ændringer. Den afgjort største ændring af lovens virkeområde har været lov nr. 281 af 29. april 1992 om indførelse af edb i tinglysningen. Fra dette tidspunkt blev det muligt at føre tingbogen og dagbogen digitalt. Konverteringen af tingbøgerne færdiggjordes i år 2000, hvorefter tingbogen føres digitalt i hele landet, mens de enkelte dokumenter stadig arkiveres analogt i aktmapper i arkivskabe.

Tinglysning i fremtiden

Allerede under forarbejdet til indførelsen af edb i tinglysningen i 1992 havde de involverede parter længere ude i fremtiden en fuldstændig papirløs tinglysning for øje. På daværende tidspunkt havde den teknologiske udvikling slet ikke nået et plan, der fordrede noget sådant, men man formodede, at det ville blive muligt i fremtiden. [Enemark, 1989, s. 542] Emnet har mange gange siden været debatteret, og nu – i år 2004 – er det mere fremme end nogensinde før både blandt politikere og brugere af tinglysningsystemet, som f.eks. landinspektører.

I 1996 nedsatte Justitsministeriet det tidligere nævnte udvalg, der fik til opgave at vurdere mulighederne for indførelse af papirløs tinglysning. Udvalget brugte fire år på arbejdet og afgav i 2000 en betænkning. Konklusionen var, at ikke-negotiable realkredit- og pengeinstitutpantebreve kunne anmeldes elektronisk af godkendte anmeldere (realkredit- og pengeinstitutter). Udvalget mente ikke, at en fuldstændig overgang til elektronisk tinglysning var mulig. Dette skyldtes først og fremmest, at det ikke var muligt at forsyne dokumenter med sikker identifikation af afsenderen, og dermed kunne man ikke sikre sig mod uberettiget råden over anden mands ret. Udvalget tilrådede, at en fuldstændig digitalisering først burde realiseres, når et holdbart system med digitale signaturer var etableret. [Justitsministeriet, 2001, s. 46f]

Teknologien omkring digitale signaturer er de seneste år blevet kraftigt forbedret, og derfor er det væsentligt mere sandsynligt nu, end i år 2000, hvor Justitsministeriets udvalg kom med dets betænkning, at en fuldstændig papirløs tinglysning er mulig. Der er dog en lang række problemer, der skal løses, inden papirløs tinglysning kan blive en realitet. På baggrund af dette er der igen nedsat et udvalg, der har fået til opgave at vurdere mulighederne for og kravene til en digital tinglysning.

Justitsministeriets tinglysningsudvalg

De emner, som det nyligt nedsatte tinglysningsudvalg forventes at se på, er ifølge kommissoriet først og fremmest, hvordan tinglysningsopgaverne bør organiseres i fremtiden. Spørgsmålet er bl.a., om det fortsat er domstolene, der skal stå for opgaven, og i så fald om det fortsat skal ske decentralt i de 82 byretskredse, eller om opgaven skal varetages centralt eventuelt i privatiseret form. Det forudsættes, at systemet skal holdes samlet – der kan altså ikke blive tale om at ting-

lyse f.eks. adkomster og hæftelser ét sted og byrder et andet. [Justitsministeriet, 2003, s. 8]

I privatiseringsmodellen skal udvalget overveje *mulighederne for tinglysningsmæssig prøvelse af anmeldte rettigheder mv. og konsekvenserne for princippet om tingbogens positive troværdighed*. [Justitsministeriet, 2003, s. 7] Der udtrykkes i kommissoriet altså en frygt for, at privatisering af tinglysningen vil svække dens troværdighed og dermed dens retsvirkning.

Som en naturlig følge af den digitale forvaltning og eventuelle omstrukturering af tinglysningen, skal det også overvejes, hvordan tinglysningsakten skal opbevares – om dette skal ske elektronisk, og om det i så fald kun skal gælde fremtidige eller også eksisterende dokumenter. Med til disse overvejelser hører selvfølgelig også akternes tilgængelighed for borgerne. [Justitsministeriet, 2003, s. 8]

Vi vil i dette projekt ikke være bundet af kommissoriet, men det er med til at vise hvilke initiativer, der er sat i gang, og hvad der lægges vægt på fra regeringens side. Derfor bliver kommissoriet brugt som inspirationskilde til, hvad der skal undersøges nærmere, men krav, f.eks. om at systemet skal holdes samlet, vil vi ikke lade os begrænse af.

2.2 Digital forvaltning

Der arbejdes i disse år intenst med at gøre den offentlige forvaltning digital. For at fremme denne omstilling på tværs af den offentlige sektor igangsatte regeringen i samarbejde med kommuner og amter i 2001 et projekt under navnet "Projekt Digital Forvaltning". Projektets hovedsigte er *at realisere en ny digital model for den offentlige sektor*, hvilket også indbefatter tinglysningsystemet. Projektbestyrelsen har opstillet fire *pejlemærker*, der skal fungere som overordnede mål for forvaltningens digitalisering. Disse mål er følgende:

Pejlemærke 1: Den digitale forvaltning skal ruste borgere og virksomheder til netværkssamfundet.

Pejlemærke 2: Den offentlige sektor skal arbejde og kommunikere digitalt.

Pejlemærke 3: Den offentlige sektors ydelser skal leveres sammenhængende med borgere og virksomheder i centrum.

Pejlemærke 4: Opgaverne i den offentlige sektor skal udføres, hvor de håndteres bedst.

[Den Digitale Taskforce, 2002, s. 6-7]

For at nå disse mål er der udpeget otte indsatsområder, som offentlige myndigheder og institutioner skal holde sig for øje under realiseringen af den digitale forvaltning. Det pointeres, at det er en decentral opgave at sørge for realiseringen, men at det selvfølgelig er et fælles ansvar mellem stat, amter og kommuner at sørge for, at realiseringen bliver mulig. Det er netop denne opgave, projektbestyrelsen skal varetage – foreløbigt indtil år 2006. Med bestyrelsens egne ord er dens hovedopgaver at skabe rammebetingelser for den digitale forvaltning, at skabe overblik og formidle viden om digital forvaltning og at sikre fremdrift i digitaliseringsprocessen. [Den Digitale Taskforce, 2002, s. 6-7]

2.3 Omstrukturering af tinglysningssystemet

Ud fra de ovenstående to afsnit ligger det rimeligt klart, at tinglysningssystemet og tinglysningprocessen skal gøres fuldstændig papirløs, så det kan opfylde regeringens og samfundets krav om elektronisk tilgængelighed. Som Justitsministeriets mange udvalgsarbejder på området måske antyder, er det dog ikke helt så simpelt at gøre tinglysningen papirløs. Dette skyldes f.eks. forhold som sikkerhed, tilgængelighed og troværdighed, som alle afhænger af systemets opbygning. Der er altså en række problemer, der skal løses, og det vil være fornuftigt i denne forbindelse at overveje, om systemet skal digitaliseres i sin nuværende struktur, eller om der ifm. en modernisering også skal foretages en omstrukturering. Justitsministeriet har i kommissoriet til det nye tinglysningssudvalg lagt op til sådanne overvejelser, men der er samtidig skabt begrænsninger for overvejelserne ved at stille som forudsætning, at systemet holdes samlet. Dette giver reelt kun mulighed for at overveje en centraliseringsmodel og en privatiseringsmodel – udover at systemet gøres papirløst i sin nuværende struktur.

En centralisering af tinglysningen er allerede blevet behandlet af et tidligere udvalg under Justitsministeriet – Domstolenes Strukturkommission – der afgav betænkning om domstolenes fremtidige struktur i 2001. En af kommissionens opgaver var bl.a. at overveje en omfordeling af tinglysningsopgaverne ifm. en omstrukturering af domstolene. Kommissionens overordnede forslag var en sammenlægning af retskredse, så der i stedet for de nuværende 82 byretter ville

blive 25 byretter til at varetage de samme opgaver. Kommissionen vægtede på baggrund af denne inddeling fordele og ulemper ved en centralisering af tinglysningsopgaverne.

Fordelene ved centralisering vil ifølge kommissionen dels være *et klart bedre produkt – herunder en mere ensartet og hurtigere sagsbehandling – dels må det forventes at være ressourcemæssigt mere hensigtsmæssigt*. Det vil blive nemmere at implementere og anvende moderne teknologiske hjælpemidler, og det vil forenkle samarbejdet med brugere og andre myndigheder. Kommissionen stiller sig dog tvivlende overfor, hvorvidt en centralisering vil kunne medføre personalemæssige besparelser. [Justitsministeriet, 2001, s. 203f]

Imod centralisering, og dermed for decentral behandling af tinglysningssager ved de anbefalede 25 retskredse, taler de store ressourcer, det vil kræve at opbygge en ekspertise og kompetence magen til den, der er fordelt på de enkelte dommerkontorer rundt om i landet i dag. Dertil kommer ressourcerne til egnede lokaler og til teknologi. Kommissionen påpeger desuden, at der i en central enhed ikke vil være den samme fleksibilitet ift. de udsving i antallet af tinglysningssager, der kan optræde i løbet af en årrække, men også indenfor de enkelte år. [Justitsministeriet, 2001, s. 205]

På baggrund af en vægtning af fordele og ulemper og et mere generelt hensyn til medarbejderne i de enkelte retskredse fandt kommissionen sammenfattende, *at tinglysningen fortsat skal varetages i de enkelte embeder*. Kommissionen fandt desuden ikke grundlag for at overveje centralisering på nogle få steder i landet. [Justitsministeriet, 2001, s. 205]

Årsagerne til, at et nyt udvalg nu skal se på muligheden for omstrukturering af tinglysningen, blot tre år efter at Domstolenes Strukturkommission frarådede en sådan, kan være mange. En mulig årsag er, at Justitsministeren ønsker at få emnet behandlet med et andet udgangspunkt og med andre øjne. Hensynet til medarbejderne vægtes højt af Domstolenes Strukturkommission, hvilket måske skyldes en varetagelse af egne interesser, da en stor del af kommissionen blev udgjort af repræsentanter fra domstolssystemet. En anden mulig årsag er de politiske interesser. En centralisering og eventuel privatisering ville falde godt i tråd med den siddende regeringens moderniseringsprogram, hvor nøgleordene er effektivisering og kvalitetsudvikling med henblik på at opnå en billigere og mere veldrevet offentlig sektor med digital forvaltning som omdrejningspunkt [www.moderniseringsprogram.dk].

I Norge har domstolssystemet i de seneste par år gennemgået en omfattende omstrukturering, der bl.a. har omfattet tinglysningsystemet, som i fremtiden vil fungere som en central enhed. Derfor har vi i dette projekt også fundet inspiration i norsk litteratur om emnet. Mere herom i afsnit 8.2.

2.4 Et samlet ejendomsregister

I flere af de lande, som vi normalt sammenligner os med, er der langt større sammenhæng mellem matrikel og tingbog end i Danmark, og det er derfor oplagt at overveje, om en lignende sammenknytning vil være en fordel herhjemme, så alle ejendomsretlige ejendomsdata kan findes ét sted.

Som et led i Projekt Digital Forvaltning er der etableret et servicefællesskab for geodata, der bl.a. skal arbejde for, at geodata *integreres i nye, nyttige og mere effektive digitale løsninger til gavn for såvel borgere og private virksomheder som den offentlige sektor* [Servicefællesskabet, 2002A, s. 1]. En af fællesskabets fremtidige opgaver er ifølge dets idékatalog at bidrage til beslutningsgrundlaget for en mulig sammenlægning af tingbogen og matriklen, da en sådan direkte sammenhæng mellem de to registre vil kunne lette og effektivisere anvendelsen af tingbogsoplysningerne markant [Servicefællesskabet, 2002B, s. 5]. En sådan sammenlægning kræver dog samarbejdsvilje fra Justitsministeriet. Netop det, at de danske ejendomsregistre ikke er samlet under én ressortmyndighed, er nok en af grundene til, at der ikke findes et samlet ejendomsregister i Danmark. Generelt har der ikke tidligere været den store lyst til samarbejde på tværs af den offentlige sektor formentlig af frygt for, at én myndighed langsomt skulle overtage en anden myndigheds arbejdsopgaver. Ligeledes har der ikke været fri adgang til at benytte andre myndigheders dataregistre, hvilket har ført til omfattende dobbeltregistrering i årenes løb. Netop denne dobbeltregistrering skal Servicefællesskabet for Geodata være med til at afhjælpe. Fællesskabets formål er *at sikre det overordnede og konkrete samarbejde om data, dataadgang, datamodeller, prioriteringer og infrastruktur på geodataområdet for at sikre sammenhæng mellem geodata på tværs af emneområder og forvaltningsniveauer* [Servicefællesskabet, 2002A, s. 1].

Sammenlægning og sammenknytning

Med den moderne teknologiske muligheder er der god grund til at skelne mellem begreberne *sammenlægning* og *sammenknytning* af registre og databaser. Det er

ikke længere nødvendigt med en egentlig sammenlægning for at kunne drage samlet nytte af ejendomsdata. Så længe data kan sammenknyttes med fornuftige nøgler – som f.eks. matrikelnummer eller ejendomsnummer – er der ikke behov for, at data er samlet i et egentligt ejendomsregister. Det, der i stedet kan være brug for, er en samlet indgang til alle de oplysninger, der knytter sig til en ejendom, så det for den enkelte bruger synes som et samlet ejendomsregister.

Den seneste politiske udmelding på tinglysningsområdet, som stammer fra Økonomi- og erhvervsministeren, peger da også i retning af en fælles portal for ejendomsdata. Udover at anbefale papirløs tinglysning i sin tale på Realkreditrådets årsmøde ytrede ministeren følgende ønske: *Tænk, hvis man eet sted på internettet kunne få et samlet overblik over de relevante oplysninger om en ejendom.* [Jyllands-Posten, 2004]

Den offentlige informationsserver

Et godt skridt på vejen til at skabe en sådan fælles portal for ejendomsdata er Den Offentlige Informations Server (OIS), hvor det i dag er muligt at få oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret (BBR), Ejendomsstamregistret (ESR), Planregistret (PLAN), Krydsreferenceregistret (KRR), Matrikelregistret samt vurderingsoplysninger fra Statens Salgs- og Vurderingsregister (SVUR). Der arbejdes på at indarbejde et kortværk i OIS, f.eks. matrikelkortet, så det bliver muligt at se den enkelte ejendoms grænser. Af særlig interesse for vores projekt arbejdes der på at indarbejde tingbogsoplysninger, men der er ikke sat nogen tidshorisont på arbejdet. [www.ois.dk] OIS er et godt eksempel på, hvordan offentlige data kan gøres digitalt tilgængelige såvel for borgere som for private virksomheder og offentlige myndigheder. Med den differentierede adgang til ejendomsdata, hvor ejeren af en ejendom har fuld adgang til data, mens andre kun har begrænset adgang, og muligheden for masseudtræk og sammenknytning med andre data, som f.eks. matrikelkortet, gennem datadistributører, er OIS en vigtig brik i udviklingen af digital forvaltning. Det er dog stadig en væsentlig mangel, at tingbogens oplysninger ikke er tilgængelige sammen med de øvrige ejendomsdata.

3. Problemformulering

Som de indledende afsnit viser, er der en række overvejelser, der må gøres, inden et fornuftigt forslag til et papirløst tinglysningssystem kan udformes. Derfor er det heller ikke vores overordnede mål at komme med et færdigt forslag til et nyt forbedret tinglysningssystem, men derimod at foretage en analyse af det eksisterende tinglysningssystem for at klarlægge bevaringsværdige elementer og eventuelle problemområder. Derefter foretages en vurdering af analysen, der kan fungere som grundlag for et ændringsforslag.

For at kunne gennemføre en grundig analyse på den tid der er til rådighed, finder vi det nødvendigt at begrænse os til en mindre del af tinglysningssystemet. Den del af tinglysningssystemet, vi har valgt at belyse, er behandlingen af servitutter (offentligretlige og privatretlige). Dette valg er hovedsageligt truffet ud fra en faglig interesse, men samtidig er det den del af tinglysningssystemet, der efter vores mening har størst brug for en "kærlig hånd" og helt overordnet kræver nogle mere principielle overvejelser.

På det seneste har der både politisk og i medierne været en øget debat om tinglysningssystemet, og om hvorvidt systemet grundlæggende bør ændres eller blot tilpasses nutidens krav. Debatten i medierne har fortrinsvis omhandlet den ventetid og de opskruede afgifter og gebyrer, der knytter sig til tinglysning i dag og uligevægten mellem indtægter og driftsomkostninger i tinglysningssystemet. Blandt fagfolk og politikere er der yderligere talt om en fornyelse af tinglysningssystemet med henblik på at få et mere digitaliseret og dermed nemmere tilgængeligt system. Fælles for mediernes og politikernes bevågenhed er, at der primært er fokuseret på pantehæftelser og adkomst, hvorimod tinglysningen af servitutter ikke har haft så stor interesse. Dette kan dels skyldes, at tinglysning af servitutter økonomisk set udgør en mindre del af det samlede system, men der kan også være andre grunde. For eksempel vil det umiddelbart være forbundet med større økonomiske ulemper at gøre såvel eksisterende som kommende servitutter elektronisk tilgængelige i forhold til de fordele, det ville medføre. Dertil kommer omkostningerne ved den nødvendige og tiltrængte oprydning i de eksisterende servitutter. Under alle omstændigheder er der et klart skel mellem adkomst/pantehæftelser og servitutter – både mht. udformning, anvendelse og ajourføring. Derfor mener vi også, at det er forsvarligt at behandle netop servitutter selvstændigt i dette projekt.

Som nævnt indledende er det ikke vores mål at komme med en endegyldig detaljeret løsning på, hvor og hvordan servitutter skal registreres i fremtiden. Det er tidsmæssigt ikke realistisk for os både at udarbejde en grundig forudgående analyse, et løsningsforslag, samt en vurdering af de konsekvenser løsningen måtte have. Derfor har vi i stedet valgt først at fokusere på analysen af det nuværende system specielt med henblik på de dele heraf, der berører servitutter. Den første del af analysen vil være generel, og dermed også til en vis grad dække over den øvrige del af systemet, da det ofte er de samme regler, procedurer osv., der gælder for både servitutter, pantehæftelser og adkomst. Efterfølgende bliver de enkelte elementer i servitutbehandlingen vurderet med hensyn til, hvilken rolle de spiller, og i hvor stor grad de enkelte dele af systemet er nødvendige ift. tinglysningens overordnede mål. En sådan grundig analyse af hvilke elementer af tinglysningen, der er essentielle, mener vi, er absolut nødvendig, inden selve omstruktureringen eller opbygningen af et nyt system påbegyndes for at sikre, at disse elementer bevares.

Projektets problemformulering lyder derfor således:

Hvilke dele af tinglysningssystemet er fundamentale for servitutregistrering og bør bevares og tilpasses nutidens og fremtidens behov og krav som f.eks. effektiv sagsbehandling, digital registrering og tilgængelighed for myndigheder, rettighedshavere og andre brugere af systemets oplysninger, og hvordan sikres de fundamentale elementer i et revideret system?

Dette spørgsmål vil blive besvaret gennem rapporten. Først vil der dog blive gjort rede for de overordnede metoder, der er benyttet i projektarbejdet, samt rapportens struktur.

4. Metoder i projektarbejdet

I dette kapitel redegøres for de metoder, der anvendes ifm. projektarbejdet. Det vil grundlæggende dreje sig om den såkaldte teknologianalyse samt juridisk metode. Afsnittet indeholder en forklaring af den konkrete brug af metoderne i projektarbejdet, hvorimod der i appendiks A og B findes mere detaljerede beskrivelser af de to metoder. Det er ikke alle elementer af metoderne, der anvendes i projektarbejdet, men kun de, der er relevante for projektet. At der overhovedet anvendes metoder i projektarbejdet, skyldes for det første et ønske om, at alle relevante/betydningsfulde elementer af de pågældende emneområder belyses for at opnå en adækvat beskrivelse af emnet, der kan danne grundlag for en saglig diskussion. For det andet anvendes metoderne til at sikre en arbejdsmæssig sammenhæng eller med andre ord en struktureret fremgangsmåde til analyse i projektarbejdet. Selve analyserne anvendes til belysning af eksisterende forhold, hvilket efterfølgende kan benyttes som grundlag for en eventuel modernisering. Der foretages altså i dette projekt en reaktiv vurdering af det eksisterende system bl.a. med udgangspunkt i juridisk teori. En modernisering kræver derimod en proaktiv analyse, hvor vurderingen ligger i at prøve at forudsige, hvilke konsekvenser det moderniserede system vil have. I dette tilfælde både for rettighedshaverne, men også for ansatte i tinglysningsystemet samt brugere af systemet. For at et system kan moderniseres, mener vi, at det er nødvendigt med en reaktiv analyse, der klarlægger styrker og svagheder ved det eksisterende system så objektivt som muligt – en såkaldt kognitiv vurdering. Først herefter er det muligt at tage stilling til konsekvenserne af en modernisering og til konsekvensernes ønskværdighed – en normativ vurdering. Se appendiks A for en mere detaljeret beskrivelse af de forskellige grader af vurderinger.

4.1 Teknologianalyse

Udgangspunktet for teknologianalysen er en definition af et teknologibegreb. Dermed har man en dagsorden eller disposition for analysen, hvilket som beskrevet ovenfor er et ønske for projektarbejdet. Teknologianalysen kan desuden være med til at klarlægge, hvordan en ændring i en del af en teknologi kan påvirke resten af systemet, hvilket kan være nyttigt i en proaktiv analyse af en modernisering af en del af det komplekse tinglysningsystem. En proaktiv analyse udarbejdes ikke i dette projekt. Samtidig med teknologien analyseres fokuseres der på de behov, der knytter sig til servitutregistreringen, for at undgå, at

det bliver teknologien alene, der dikterer resultatet af analyserne af tinglysningssystemet. Det er vigtigt, at behovene er med i overvejelserne for at undgå modernisering kun for teknologiens skyld, som der ellers kan være tendens til i det moderne samfund.

Overordnet er der to måder at betragte et system på, nemlig strukturbetragtning og procesbetragtning. Vi er interesserede i begge betragtninger. Tinglysningssystemets forholdsvis stabile bestanddele som materialer, organisation mm. og deres sammenhænge (strukturbetragtning) ønskes beskrevet for at klarlægge og forstå systemets sammensætning og dermed skabe grundlag for forbedringer. Ligeledes er de processer, der indgår i tinglysningssystemets drift, interessante (procesbetragtning), da det er vigtigt at værne om de processer, der f.eks. sikrer systemets troværdighed samt retssikkerhed for de enkelte rettighedshavere.

I forbindelse med teknologianalysen defineres teknologi som enheden af teknik, viden, organisation og produkt, og analysen anvendes til at klarlægge tinglysningssystemets enkelte elementer – de i teknologianalysen såkaldte analysefelter. Teknik er f.eks. de analoge arkiver på tinglysningkontorerne samt computerprogrammer. Viden omhandler f.eks. de procedurer, der eksisterer ifm. med selve tinglysningen af servitutter. Organisation dækker f.eks. over den arbejdsdeling, der findes i tinglysningssystemet, og produkt er den service eller de dokumenter, der kommer ud fra tinglysningssystemet. Efter klarlæggelsen af tinglysningssystemets enkelte elementer kan der foretages en analyse af elementerne hver for sig samt af deres sammenhæng for at skabe grundlag for en mere optimeret løsning. Det vil umiddelbart sige en løsning, der indeholder digital sagsbehandling samt et mere effektivt og tilgængeligt system overordnet set.

For teknologidefinitionen er der to niveau-betragtninger: Virksomhedsniveau og samfundsniveau. I dette projekt betragtes en teknologi på virksomhedsniveau, men teknologi-kategorien *infrastruktur* fra teknologianalysens betragtning på samfundsniveau drages ind i analysen. På virksomhedsniveau omfatter metoden ikke de forhold, der er ifm. udvekslingen af data mellem de forskellige brugere af tinglysningssystemet. Derfor vælger vi at udarbejde et afsnit i analysen om internettet, der kan siges at være systemets infrastruktur. Med dette følger problemstillinger om datakvalitet, datatyper, sikkerhed mm.

4.2 Juridisk metode

I tilknytning til det komplekse tinglysningssystem findes der flere love og bestemmelser. Disse love og bestemmelser vil blive klarlagt ifm. teknologianalysen under elementet *viden*. Teknologianalysen indeholder dog ikke en detaljeret fremgangsmåde til belysning og fortolkning af retsforhold, hvorfor den juridiske metode benyttes, når retsforhold ifm. tinglysningssystemet analyseres.

Den juridiske metode tager en juridisk indgangsvinkel til en given problemstilling, hvor den for det første klassificerer forskellige retskilder. Retskilderne består både af skrevne og uskrevne retskilder, hvor de skrevne retskilder er love, bekendtgørelser og planer m.m., mens de uskrevne retskilder udgøres af retspraksis, administrativ praksis, sædvane og forholdets natur. I forbindelse med analyse af bestemmelser vedrørende tinglysning er det hovedsageligt selve lovteksten, gældende bekendtgørelser og cirkulærer, retspraksis og administrativ praksis på dommerkontorerne, der har interesse.

Juridisk metode bliver brugt ifm. både domsafgørelser og forvaltningsafgørelser, men tinglysningen kan ikke siges direkte at høre under nogle af disse kategorier. Tinglysning hører under byretterne, men foretages i vidt omfang af retens administrative personale. Det er derfor vores opfattelse, at tinglysning hovedsageligt har karakter af administrativ praksis, som det også er den almene opfattelse i den forfatningsretlige litteratur. Denne diskussion behandles senere i rapporten, men er umiddelbart uden betydning for anvendelsen af den juridiske metode, der vil blive anvendt til at klarlægge retstilstanden f.eks. ifm. prøvelsen af et dokument.

Den juridiske metode indeholder desuden fortolkningsregler til at uddrage meningen af en given lovtekst, og metoden giver en fremgangsmåde til løsning af juridiske problemer.

I appendiks B findes en mere detaljeret beskrivelse af den juridiske metode.

4.3 Informationssøgning

Der er søgt litteratur om tinglysningssystemet med fokus på servitutter mv. på biblioteket. Desuden har vi gennem fagblade samt pressen fulgt debatten om moderniseringen af tinglysningssystemet. Internettet og dets søgemaskiner har vi draget megen nytte af især ifm. at finde frem til forskellige udvalg og deres

arbejde samt betænkninger. Endelig er der på vores studie en god kontakt mellem de studerende og de ansatte, hvilket betyder, at det er forholdsvis nemt at komme i kontakt med personer med ekspertviden om tinglysningssystemet. I forbindelse med informationsøgningen har vi ligeledes fået dannet et billede af hvilke aktører og interesseparter, der er tilknyttet tinglysningssystemet og har særlig interesse for servitutter.

For at analysen ikke kun skal bygge på teori, har vi desuden været i kontakt med Per Graversen, dommerfuldmægtig ved retten i Aalborg, og Lilian Hindborg, dommer ved retten i Gråsten, for at få oplysninger om tinglysningssystemet i praksis. At det netop er disse to retskredse, vi har kontaktet, skyldes dels et ønske om at indsamle oplysninger fra både en større og en mindre retskreds og dels anbefaling fra vejleder Lars Ramhøj.

Analysen af de norske og australske ejendomsregistreringssystemer har desuden krævet opklarende informationer fra personer i de respektive lande. Interviews og e-mail korrespondancer findes i bilagene A-F.

I det følgende beskrives strukturen for projektet.

5. Projektstruktur

I dette kapitel beskrives den overordnede struktur i projektet – se figur 1.

Som det fremgår af de indledende afsnit, er tinglysningssystemets retssikkerhed og troværdighed meget vigtig for, at systemet har den funktionalitet og effektivitet, det har i dag. Disse forhold må søges bevaret i et revideret tinglysningssystem, og derfor er det vigtigt at få fastslået, hvad der giver tinglysningssystemet den retssikkerhed og troværdighed, det har. Med fokus på at få dette slået fast, er rapporten bygget op i de nedenstående dele.

5.1 Rapportens analysedel

Analysedelen i denne rapport består af kapitlerne 6 til 8. Indledningsvis er teknologianalysen anvendt til at give et overordnet overblik. Herefter analyseres det eksisterende tinglysningssystem. Denne analyse omhandler bl.a. bestemmelser i selve tinglysningsloven og anden relevant lovgivning. Derudover analyseres det arbejde, der foregår på de enkelte tinglysningskontorer – både hvad angår procedurer for indlevering, registrering, arkivering og selve prøvelsen af de indleverede servitutdokumenter.

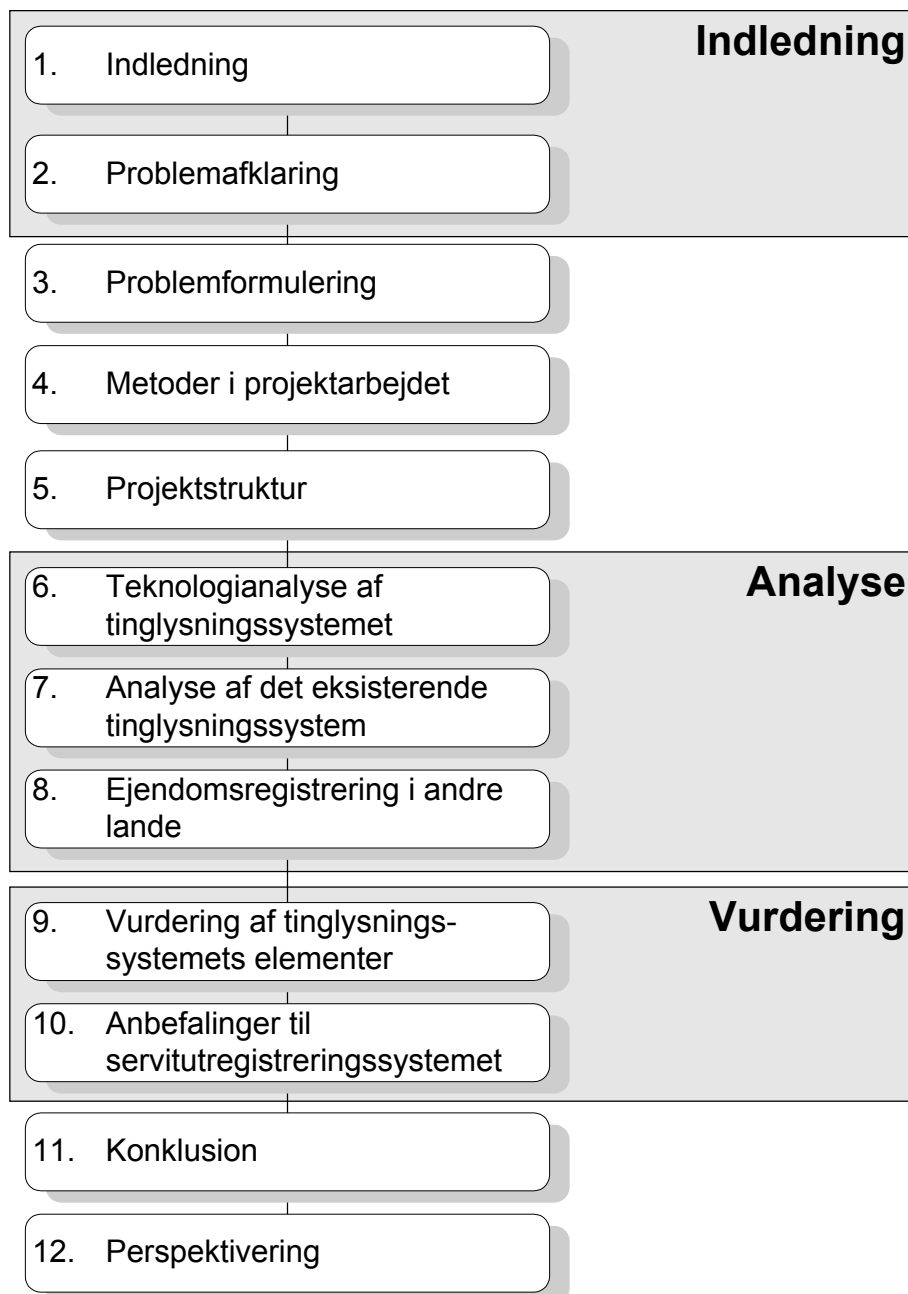
For at give et bedre overblik over registrering af rettigheder knyttet til fast ejendom generelt, og for at give inspiration til andre måder at gøre tingene på end den vi kender fra det nuværende danske tinglysningssystem, er der i kapitel 8 en analyse af ejendomsregistrering i andre lande. Indledningsvis i dette kapitel er der en generel gennemgang af de gængse ejendomsregistreringsmodeller, og derefter bliver der gået mere i dybden med udvalgte landes registreringssystemer og servitutbehandling. Dette afsnit er placeret efter gennemgangen af det danske tinglysningssystem, men før diskussionen af hvilke aspekter i det danske system der er nødvendige, hvilke der kan undværes, og hvilke der eventuelt bør omstruktureres. Grunden til denne placering er, at kendskab til de udenlandske systemer forhåbentlig kan give inspiration til de efterfølgende afsnit. Det er ofte svært at se mulige ændringer i et eksisterende system, hvis det fungerer, og man er fortrolig med dette. Et afbræk fra det danske system inden den egentlige vurdering vil forhåbentlig give idéer og inspiration til at se det danske systems styrker og svagheder.

5.2 Vurdering

Formålet med vurderingen er at give vores bedste bud hvordan de elementer, der gør, at retssikkerheden og troværdigheden er god i det danske tinglysningssystem, bevares i et moderniseret system. Samtidig er det formålet at få overblik over, om der er dele af tinglysningssystemet, der er overflødige eller unødvendigt besværlige, og som derfor hæmmer systemets funktionalitet. Yderligere vil der her blive plads til at vurdere, om selve tinglysningssystemet er ideel, eller om den med fordel kunne gennemgå en forandring. Forhåbningen er, at denne rapport vil kunne bruges som grundlag for en gennemførelse af ændringer af servitutregistreringen i tinglysningssystemet som et led i den generelle modernisering af tinglysningssystemet. Som afslutning på vurderingen giver vi et bud på, hvordan et "nyt" servitutregistreringssystem opbygget på baggrund af det analysearbejde, der er foretaget i projektet, kunne se ud. Idéen her er *ikke* at komme med et forslag til et komplet tinglysningssystem, men blot at give idéer til hvordan servitutregistreringen og -behandlingen efter vores vurdering bedst kan foregå i fremtiden.

Som en afslutning på rapporten findes en konklusion, der samler op på de vigtige pointer, der er fremkommet i projektet. Herefter findes en perspektivering. I perspektiveringen fremhæves nogle af konsekvenserne af det moderniserede tinglysningssystem herunder bl.a. landinspektørens rolle. Derudover tager vi stilling til, hvordan adkomst og pantehæftelser i fremtiden kan registreres.

Diagrammet på modstående side viser projektstrukturen. Som det ses, fremgår også de indledende afsnit, der leder frem til problemformuleringen af projektstrukturdiagrammet. Disse er blot udeladt i den ovenstående gennemgang.

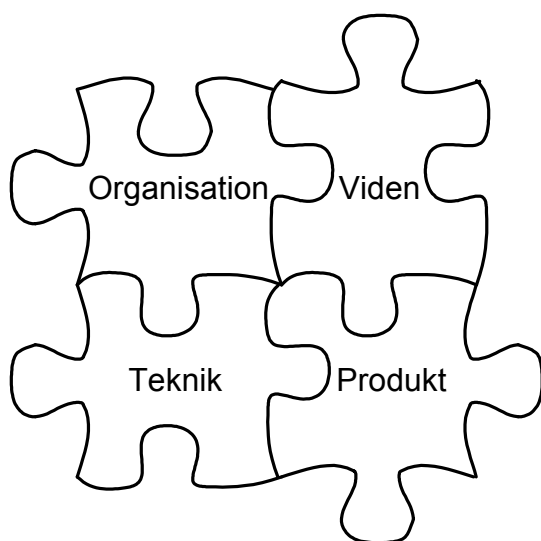


Figur 1 Rapportstruktur

6. Teknologianalyse af tinglysningssystemet

I dette kapitel foretages en overordnet analyse af tinglysningssystemet. Denne analyse klarlægger delelementerne i systemet og er derfor et fundament og en igangsætter for den videre analyse af tinglysningssystemet, men samtidig skaber den overblik over både strukturer og processer i tinglysningssystemet, der i denne sammenhæng opfattes som en virksomhed. Udgangspunktet er som nævnt teknologianalysen, der er detaljeret beskrevet i appendiks A.

I teknologianalysen opdeles teknologien i fire hovedbestanddele som illustreret i figur 2



Figur 2 illustrerer teknologiens fire hovedbestanddele. [Frit efter Rostgård m.fl., 1991, s. 31]

6.1 Teknik

Teknik består i denne sammenhæng af arbejdsmidler, arbejdsgenstande og arbejdskraft. Af arbejdsmidler er der på tinglysningsskontorerne for det første computere, internet, telefoner og papir, hvilket karakteriserer de fleste kontorvirksomheder. Registreringen af de enkelte dokumenter foregår elektronisk på computerne. Via internettet er der for personale, besøgende på kontoret samt eksterne brugere adgang til en oversigt over gældende bestemmelser for en given fast ejendom. Især papir er en hovedbestanddel i tinglysningssystemet. Da

hver ejendom har sin egen aktmappe i arkivskabene med adkomst-, hæftelses- og byrdedokumenter.

Af arbejdsgenstande er der for det første *dagbogen* og *tingbogen*, der begge føres elektronisk. I dagbogen indskrives alle overskrifter og datoer for de dokumenter, der indsendes til tinglysning. Tingbogen indeholder en kort beskrivelse af de enkelte ejendomme samt af de tinglyste dokumenter. En stor forskel mellem den tidligere analoge tingbog og den nuværende såkaldte edb-tingbog er, at der i edb-tingbogen kun findes standardiserede beskrivelser af gældende servitutter, hvorimod tingbogen tidligere indeholdt individuelle beskrivelser og dermed flere detaljer om de lyste dokumenter. edb-tingbogen er opbygget som et DOS-program, hvor der angives koder for at navigere i systemet. Der kan søges på matrikelnummer og ejerlavskode eller adresse og kommunenummer. Ved særlig tilladelse kan der oprettes adgang til edb-tingbogen over internettet – en adgang der tilbyder nogle mere brugervenlige grænseflader og søgemuligheder samt mulighed for udskrifter af tingbogens oplysninger mod betaling, f.eks. en uofficiel tingbogsattest. Detaljerede informationer eller officielle attester skal dog rekvireres i analog form. Aktmapperne på tinglysningkontorerne findes i arkivskabe. En delvis optælling i 1994-95 viste, at der anslået fandtes ca. 80 millioner A4-ark i tinglysningkontorerne aktmapper. På baggrund af en række opslag i tingbogen er vores vurdering, at ca. halvdelen af det samlede antal dokumenter i aktmapperne er servitutter. Tinglysningkontorerne har desuden alle et analogt arkiv indeholdende genparter af aflyste dokumenter for minimum de seneste tre år. Ældre servitut- og adkomstdokumenter opbevares i landsarkivet, mens alle andre aflyste dokumenter tilintetgøres efter 3 år jf. tingbogscirkulæret (TC) § 35. Også i selve tingbogssystemet er der et historisk arkiv (elektronisk). I dette arkiv lagres alle tingbogens oplysninger om aflyste eller slettede dokumenter i 30 år (TC § 20).

Som arbejdsgenstand kan også nævnes tinglysningens lov med bekendtgørelser mv., da det er ud fra denne lov, administrationen af de forskellige dokumenter foregår. Det vil sige, at dokumenter for at kunne tinglyses skal opfylde de krav, der stilles i loven. Det siges med andre ord, at dokumenterne prøves. Prøvelsen vil blive nærmere behandlet i afsnit 7.2

I forbindelse med teknologibegrebet sættes arbejdskraft under hovedbestanddelen teknik, selvom det kan virke lidt besynderligt at sætte lighedstegn mellem teknik og mennesker. Begrundelsen er den strukturerede fremgangsmåde i analysen. Arbejdskraften består for det første af dommeren, der er ansvarlig for

tinglysningen af de indsendte dokumenter. Dermed er det principielt ham/hende, der forestår prøvelsen af dokumentet og fører dagbogen og tingbogen. Personalet har kontakt til brugerne per telefon, brev eller ved personlige henvendelser. E-mail kan formentlig også anvendes, men dette er ikke almindeligt. For eksempel er der så vidt vides aldrig rettet tingbogsforespørgsler pr. mail til tinglysningskontoret i Aalborg [Graversen, 27/4-2004].

6.2 Viden

Ifølge teknologibegrebet kan viden deles op i tre grupper, nemlig kunnen, indsigt og intuition. De ansattes kunnen, der bygger på erfaringer gjort med arbejdsmidler og -genstande, drejer sig om at kunne kontrollere sagsgennemgangen dvs. efterse, at modtagne og givne oplysninger er korrekte. Desuden skal dommerkontorenes ansatte selvfølgelig kunne svare på spørgsmål og hjælpe ved henvendelse til kontorerne.

Indsigt har de ansatte ift. forskellige bestemmelser i lovgivningen herunder især tinglysningsloven, men også anden lovgivning og andre bestemmelser har betydning. Disse retskilder bliver behandlet undervejs i rapporten, hvor de er relevante, men det vil være for omfattende at gennemgå dem alle under teknologi-analysen. Desuden er indsigt i betjeningen af de forskellige computerprogrammer nødvendig, her tænkes især på tingbogssystemet, men også tekstbehandlingsprogrammer. De ansatte bør også have indsigt i brugernes baggrund for at kunne vejlede bedst muligt. Også viden om andre registre er en fordel ifm. serviceringen af brugerne. For eksempel kan en bruger henvises til Kort og Matrikelstyrelsen (KMS), hvis dette vil være en større hjælp for vedkommende.

Da tinglysningssystemet bygger på tinglysningsloven og andre bestemmelser, er der ikke overladt megen plads til intuitionen, der har med kreativitet at gøre, hvorfor intuition ikke behandles i denne sammenhæng.

Hvis man kigger på brugerne af tinglysningssystemet, er det en fordel, hvis disse har en vis kunnen og viden om systemet. Det har f.eks. landinspektører, ejendomsmæglere og ansatte i penge- og kreditinstitutioner. Disse brugere har brug for de fleste informationer om en given fast ejendom.

6.3 Organisation

Organisationen er den hovedbestanddel, der sammenholder teknik og viden, og gennem organisationen beskrives arbejdsdelingen. Hvis der ses overordnet på tinglysningssystemet, som er en del af byretten, ses, at der er en vertikal arbejdsdeling. I hele landet er der 82 retskredse. Retterne i København, Århus, Aalborg, Odense og Roskilde ledes af en retspræsident, og i ca. 20 retskredse ledes embedet af en dommer. I de resterende retskredse er der kun én dommer. Enkelte retskredse er stadig opdelt i en civilret og en kriminalret. [www.domstol.dk] Alle byretterne er underlagt Justitsministeriet, der dog kun udsteder bestemmelser for administrationen af systemet. På de enkelte tinglysningskontorer, der forestår den daglige administration, er det dommeren, der har bemyndigelsen med en dommerfuldmægtig under sig. Endelig er der resten af kontorpersonalet på tinglysningskontorerne. I praksis er det typisk kontorpersonalet, der står for administrationen af tinglysningsdokumenterne, mens byretsdommerne kun i meget ringe omfang er involveret i arbejdet. Dette skyldes, at juridiske problemstillinger i de fleste tilfælde behandles af byrettens øvrige jurister. Denne kompetencefordeling har hjemmel i retsplejelovens § 17a, hvorefter *Fuldmægtige ved byretterne ... kan behandle sager, der hører under vedkommende ret*. Det er dog dommerens ansvar at sørge for, at personalet har erfaring og uddannelse til at varetage opgaven [Eyben, B. von, 2002, s. 3776, n. 105].

Der foreligger også en horisontal arbejdsdeling, idet flere arbejdsprocesser foregår på samme tid og uafhængigt af hinanden. For eksempel kan der prøves dokumenter til endelig lysning samtidigt med, at brugere serviceres med oplysninger.

Sammenknytningen af de enkelte arbejdsdele sker vha. kommunikation, der hovedsageligt foregår ved personlig kontakt. E-mail benyttes ikke af hensyn til sikkerheden [Graversen, 27/4-2004].

Denne gennemgang af domstolsorganisationen rejser nogle spørgsmål, som ikke direkte kan besvares gennem teknologianalysen. Det synes umiddelbart at være et brud på magtens tredeling, at Justitsministeren kan udstede bestemmelser for administrationen af tingbogen. Til at analysere dette nærmere anvendes den juridiske metode.

6.3.1 Forfatningsretlige spørgsmål

Tinglysningen hører som nævnt under dommerkontorerne (RPL § 14). I henhold til grundlovens § 61, 1. pkt. kan den dømmende magts udøvelse kun ordnes ved lov, hvilket vil sige, at regeringen ikke kan instruere domstolene i, hvorledes de skal udføre deres arbejde, så længe loven følges – end ikke ved anordninger i henhold til lov [Sørensen, 1973, s. 152]. Netop i forbindelse med tinglysningen findes der dog små undtagelser fra denne forfatningsregel. I henhold til tinglysningsloven (§§ 9, 14, 17, 23, 50, 50d og 51) har Justitsministeren hjemmel til at fastsætte forskrifter for gennemførelsen af loven – f.eks. vedrørende hvilke fejl eller mangler ved et dokument, der skal medføre afvisning (§ 14) og vedrørende udformning og forsendelsesform for udskrifter fra tingbogen (§17). Også uden hjemmel i tinglysningsloven kan Justitsministeren, hvad angår den rent ekspeditions-mæssige side af tinglysningen, udfærdige almindelige retningslinier. Grunden til dette er, at ekspeditionen på tinglysningskontorerne må anses som en administrativ virksomhed, der hører under Justitsministeriet [Illum, 1994, 157-158]. Germer anfører, at heller ikke grundlovens § 64, 1. pkt., om at dommerne i deres kald alene skal rette sig efter loven, er til hinder for, at Justitsministeren kan udstede tjenestebefalinger til domstolene vedrørende administrative spørgsmål om tinglysning, da *dommerens kald* kun refererer til *de judicielle funktioner* i dennes arbejde – ikke de administrative [Germer, 1995, s. 164]. Som eksempel på en instruktion fra Justitsministeren vedrørende ekspeditionsprocedurer på tinglysningskontorerne kan tingbogscirkulæret nævnes.

6.3.2 Appellinstanser

Overordnet anses tinglysningen stadig som en egentlig dommervirksomhed, og derfor skal tinglysningsafgørelser kæres til landsretten. Da selve ekspeditionen på tinglysningskontorerne ikke, som det er beskrevet i tinglysningsloven, reelt foretages af dommere, men af kontorpersonale, der både kontrollerer og underskriver dokumenterne på vegne af dommeren, kan der dog stilles spørgsmål om rigtigheden heraf ifm. en appel. I visse situationer kan der argumenteres for, at dommeren, i den byret hvor tinglysningsafgørelsen er truffet, skal have lov til at revurdere sagen, inden den sendes videre til landsretten. Her tænkes på situationer, hvor en kontorfuldmægtig har sørget for hele sagsgangen således, at byretsdommeren slet ikke kender til sagen. Situationen er efter vores vurdering ganske sandsynlig, da langt de fleste dokumenter kun behandles af kontorpersonalet. I praksis vil byretsdommeren eller en dommerfuldmægtig dog også se på,

om en afgørelse, der kæres, er urimelig, eller om sagen skal føres videre til landsretten. [Hindborg, 25/05-2004]

På samme grundlag som Justitsministerens ret til at instruere om selve ekspeditionen på tinglysningskontorerne må klager vedrørende ikke overholdte frister for ekspeditionstiden på tinglysningskontoret (TL § 16) ifølge Illum rettes direkte til Justitsministeriet. [Illum, 1994, s. 158] Illum henviser i denne forbindelse til Justitsministeriets skrivelse af 10. april 1947 i Dommerforeningens Aarsberetning 1947-48 s. 20-21.

6.4 Produkt

Produktet er det, der kommer ud af at kombinere de tre tidligere nævnte hovedbestanddele i en arbejdsproces. Ud fra tinglysningssystemet kommer der både et materielt produkt og en serviceydelse. Det materielle produkt er f.eks. tingbogsattester, påtegninger og underskrifter på forskellige dokumenter, der behandles på tinglysningskontorerne eller kopier af tinglysningsdokumenter, der bl.a. udleveres til landinspektører. Desuden er der serviceydelser ifm. oplysninger om en given ejendom. Det kan være rettighedshaveren, der ønsker indsigt eller fagfolk, der skal udføre et stykke arbejde, og i denne forbindelse skal bruge oplysningerne. Både det materielle produkt samt serviceydelserne har en bytteværdi, symboliseret ved gebyrer og afgifter. Det kan virke forkert at tale om den reelle bytteværdi i denne sammenhæng, da der ikke foregår en fri prisdannelse efter udbud og efterspørgsel. Tinglysningssystemet har er eneste reelle mulighed for at sikre rettigheder over bl.a. fast ejendom, og prisen på gebyrer og afgifter er politisk besluttet. Dog benyttes termen fra teknologianalysen til at beskrive de økonomiske forhold, da vi i denne sammenhæng hovedsageligt bruger det til at se på det produkt, der kommer ud af systemet, mens de overordnede økonomiske konsekvenser af en modernisering først behandles senere. Selve tinglysningsafgiften er fastsat til 1400 kr. (TAL § 7). Ved lysning af skøder eller pant hæftelser kommer dertil en afgift på hhv. 0,6 pct. af ejerskiftesummen og 1,5 pct. af det pantsikrede beløb (TAL §§ 4 og 5). Desuden betales for tingbogsattester og kopier af sagsakter (175 kr. pr. dokument jf. retsafgiftsloven § 48) samt ekstern adgang til opslag i edb-tingbogen via internettet (30 kr. pr. opslag, men gratis for offentlige myndigheder jf. retsafgiftsloven § 49a) I figur 3 ses et eksempel på et opslag fra tingbogen. Siden april i år har det været muligt at rekvirere nærmere definerede masseudtræk fra tingbogen ved retten i Århus. Fra 1. juli bliver det desuden muligt via den elektroniske tingbog at foretage en søg-

ning på, hvilke ejendomme et nærmere angivet dokument vedrører. Denne søgning bliver gratis.

I alt medfører opslag i den elektroniske tingbog en indtægt på knap 250 mio. kr. årligt. Dertil kommer så den indtægt, der skyldes afgifter ifm. de ca. 3 mio. tinglysningsforretninger, der behandles hvert år. Disse afgifter medfører en indtægt på ca. 5,5 mia. kr. pr. år. Alt i alt er tinglysningssystemets indtægt altså på næsten 6 mia. kr. årligt, mens driftsomkostningerne kun udgør ca. 110 mio. kr., hvoraf erstatning for fejl ifm. tinglysning udgør ca. 1,1 mio. kr. [www.domstol.dk2 og www.oes-cs.dk]. Ifølge domstolsstyrelsen udgjorde servitutter kun 112.075 af de i alt ca. 3 mio. tinglysningsforretninger i 2003. Dette betyder dog ikke, at servitutforretningerne også har medført 112.075 tinglysningsafgifter af 1400 kr., da antallet af forretninger opgøres som antal ejendomme, hvorpå der er sket en registrering. Da f.eks. en lokalplan oftest anmeldes til lysning på flere ejendomme, men kun medfører én afgift for hver retskreds den anmeldes til, er det klart, at den samlede indtægt fra servitutregistrering kun udgør en meget lille del af de knap 6 mia. kr. [Lawatz, 28/5-2004] Af gratis ydelser kan nævnes telefoniske forespørgsler. Hele tinglysningssystemet kan opfattes som et offentligt serviceorgan, der bl.a. sikrer den enkeltes rettighed eller hjælper med at sætte ejendom som sikkerhed for et lån.

The screenshot shows the TLS Tinglysningssystemet web interface in Microsoft Internet Explorer. The browser address bar shows 'https://tinglysning.domstol.dk:740/'. The page title is 'Velkommen til tinglysningssystemet - Microsoft Internet Explorer'. The main content area displays 'Forespørgsel aktuelle byrder' for the property '76 HAL 0001 EO'. The search results are as follows:

Forespørgsel aktuelle byrder		
Retskreds: 24.02.2004 Ejd.berørt 10.11.2003 Matr.nr.: HAL 0001 EO	Ejd dato: 19.11.2003 Ejerlav: Hals By, Hals Adresse: Fyrvej 13	Dagbog: Nej Aktnr.: K 482
Antal byrder: 1		
Nr.	Dato	Aktnr. Frist
001	09.04 1999 32012	Dok om kystbeskyttelse m.v.

The interface includes a navigation menu on the left with options like 'Aktuelt', 'Historisk', and 'Udskrifter'. The top navigation bar includes 'Login', 'Logout', 'Hjælp', 'Personbog', 'Bilbog', 'Tingbog', and 'Faktura'.

Figur 3 Viser et eksempel på resultatet af en tingbogsforespørgsel i den elektroniske tingbog. Det aktuelle eksempel er en forespørgsel til byrderubrikken på en tilfældig ejendom.

6.5 Internettet som infrastruktur

Infrastrukturen er et afgørende element i tinglysningssystemet, som det fungerer i dag. Selve registreringen og tinglysningen af dokumenterne foregår på de 82 dommerkontorer, hvor akten som nævnt også opbevares, men alle oplysningerne i dag- og tingbogen lagres i et centralt register, der opdateres med de indsamlede oplysninger én gang i døgnet. Det centrale register er en medvirkende faktor til en forholdsvis nem og hurtig adgang til oplysningerne for eksterne brugere af systemet. Både opdatering og adgang til dag- og tingbog foregår via internettet. Ekstern adgang er reelt kun aktuelt for professionelle brugere pga. afgiften.

6.6 Afrunding på teknologianalysen

For at kunne analysere de enkelte dele af tinglysningssystemet og disses betydning for administration, retssikkerhed og troværdighed er det vigtigt at have kendskab til og overblik over det samlede system, hvorunder servitutterne hører. Med teknologianalysen er der skabt overblik over tinglysningssystemets opbygning og dermed også grundlag for en nærmere analyse tinglysningssystemet og i særdeleshed servitutregistrering. I de efterfølgende analyser i kapitel 7 er fokus rettet mod teknologielementerne viden og organisation ifm. servitutregistrering, men da elementerne hænger uadskilleligt sammen, og det til tider kan være svært klart at afgrænse elementerne ift. hinanden, er også produkt, teknik og infrastruktur berørt. Visse steder kan analyserne desuden have en generel karakter, som skyldes, at servitutter kun er en lille del af det samlede system. Derfor har vi valgt at beskrive dele af systemet generelt dels for ikke at give det indtryk, at disse dele kun gælder for servitutter og dels for at beskrive den sammenhæng, som servitutterne indgår i. Som nævnt knytter de økonomiske overvejelser i teknologianalysen sig til produktet, mens de økonomiske overvejelser, der er nødvendige ifm. modernisering af tinglysningssystemet, i høj grad knytter sig til systemet og dermed teknologien som helhed. Disse overordnede økonomiske overvejelser er derfor behandlet i kapitel 10 sammen med vurderingen af systemet som helhed, hvoraf det fremgår, hvilke omstruktureringer vi anser for mulige.

7. Analyse af det eksisterende tinglysningssystem

Dette kapitel omfatter en analyse af servitutters rolle i det danske tinglysningssystem. I gennemgangen skal *tinglysningssystemet* forstås bredt – altså både som retsgrundlaget for tinglysningen, selve tinglysningssproceduren på dommerkontoret og de dokumenter (analoge eller digitale), der efterfølgende fungerer som dokumentation. Fokus i analysen vil være teknologianalysens vidensdel, mens de øvrige analysefelter inddrages, når de er af afgørende betydning for sammenhængen.

Formålet er via denne kognitive analyse at få et indgående kendskab til tinglysningssystemet og specielt de dele heraf, der vedrører servitutter. Desuden ønskes at danne et overblik over, hvordan tinglysningssystemet, hvad angår servitutter, løser de tilsigtede opgaver, og hvad der har grundlæggende betydning for systemets funktion.

Indledningsvis vil analysen omhandle tinglysningssystemet generelt for at fastslå servitutternes position i systemet, og derefter vil der mere specifikt blive set på de procedurer mv., der vedrører servitutterne.

De overordnede elementer, der analyseres, er:

- Registrering i tingbogen
- Prøvelse af dokumenter der anmeldes til tinglysning
- Retsvirkningen af tinglysningen
- Rettelse af tingbogen og erstatning for fejl
- Servitutafklaring ved matrikulære sager

Tinglysningssystemets overordnede formål og funktion

For overhovedet at kunne vurdere funktionaliteten af et system som tinglysningen er det nødvendigt at fastslå, hvad det overordnede formål med systemet er. Som beskrevet i afsnit 2.1 om tinglysningens historie er det tinglysningssystemets vigtigste opgave at sikre rettigheder over fast ejendom. Principielt har aftaler mellem to parter samme gyldighed, hvad enten de er tinglyst eller ej, men tinglysning medfører en offentlighed omkring retten, som stiller denne bedre end utinglyste aftaler. Problemet med hensyn til utinglyste aftaler kommer, når en tredjepart er involveret. Denne tredjepart kan være en pantkøber eller en erhverver af en ejendom. Sådanne tredjeparter har, såfremt de er i god

tro, ingen forpligtelser overfor krav stillet på baggrund af en utinglyst aftale. Det er iht. lovgivningen således, at det i en situation, hvor kun den ene af to modstridende aftaler eller rettigheder er tinglyst, som udgangspunkt vil være den tinglyste aftale, der har førsteprioritet (TL § 1). Et eksempel på dette kan være, hvis to panthavere har pant i den samme ejendom, der senere går på tvangsauktion. Har kun den ene panthaver fået tinglyst hæftelsen, vil denne få indfriet sit pant først uanset, hvem af de to panthavere der reelt først har ydet lån mod pant i ejendommen. Dette kræver dog, at rettighedshaveren med den tinglyste ret har været i god tro angående den utinglyste ret ved tinglysning, mere herom senere.

For at hindre at ugyldige, ulovlige eller modstridende aftaler, servitutter eller andet bliver lyst på en ejendom, er der i tinglysningssystemet krav om, at tinglysningsdommeren skal prøve de dokumenter, der ønskes tinglyst. En sådan kontrol er med til at sikre tinglysningssystemets troværdighed i beskyttelsen af rettighedshaverne. (TL kap. 4) Selve prøvelsen, og hvor omfattende den er, findes nærmere behandlet i afsnit 7.2.

Ud over beskyttelse af rettigheder har tinglysningssystemets offentliggørelse af rettighederne en funktion som informationssystem for andre. Her tænkes især på kommende rettighedserhververe og professionelle som eksempelvis landinspektører eller advokater. Hvad angår de kommende rettighedserhververe, er der mange vigtige oplysninger at hente i tingbogen og aktmappen. Ved at hente oplysninger herfra kan en person, der f.eks. ønsker at erhverve en ejendom, forsikre sig om, hvilke hæftelser og byrder, der hviler på den pågældende ejendom, inden handlen indgås. Med andre ord risikerer en køber ikke uheldige overraskelser såsom, at en kreditor med pant i ejendommen dukker op med et uindfriet lån. I det hele taget giver tinglysningsdokumenterne en potentiel køber mulighed for at danne sig et overblik over den pågældende ejendoms retlige habitus, og samtidig giver tingbogen en garanti for, at køberen ikke senere må finde sig i yderligere indskrænkninger i ejendomsretten. Dette kræver dog, at køberen er i god tro. Det skal forstås sådan, at hvis erhververen er klar over, at der findes utinglyste byrder eller hæftelser på ejendommen, og dermed er i ond tro, kan disse ikke falde bort, blot fordi de ikke er tinglyst. Et eksempel er, hvis en køber af en ejendom, pga. lokalkendskab, personlige relationer til sælgeren eller lignende, er klar over, at der findes utinglyst pant eller en utinglyst brugsret over ejendommen. [Illum, 1994, s.297]

Hvad angår de professionelle grupper, benytter disse tinglysningssystemets oplysninger forskelligt, alt efter i hvilken forbindelse oplysningerne hentes. Både landinspektører, jurister og ejendomsmæglere kan bistå en potentiel ejendomserhverver og dermed være interesserede i de samme oplysninger, der er nævnt ovenfor. I forbindelse med matrikulære sager kan landinspektøren have brug for at kende til en given ejendoms servitut- og/eller panteforhold, hvis en ejendom f.eks. skal udstykkes, og de udstykkede arealer efterfølgende skal frasælges. I en sådan situation skal de servitutter, der måtte ligge på stamejendommen, fordeles (TL § 22). Samtidig skal pantforholdene afklares således, at en pantehaver efter den matrikulære ændring ikke mangler dækning for sit pant i den resterende ejendom (TL § 21).

Landinspektøren har yderligere en rolle ifm. matrikulære sager. De undersøgelser, landinspektøren foretager, lægges ofte til grund for ændringer i tingbogen f.eks., hvis en landinspektør ifm. en sag laver en servituterklæring. Denne lægges til grund for, hvordan de omhandlede servitutter indskrives i tingbogen (TL § 22). Dermed kan landinspektøren fungere både som bruger af og leverandør til tingbogen ifm. en og samme matrikulære sag. Behandlingen af servitutter ifm. matrikulære forandringer er nærmere behandlet i afsnit 7.5.

Også banker og kreditinstitutter benytter sig af informationer fra tinglysningssystemet. For disse institutioner er det vigtigt at kende de byrder og hæftelser, der ligger på en given ejendom især med henblik på at skulle yde lån mod pant i ejendommen.

Generelt er det af stor vigtighed for hele det økonomiske system, at der er offentlighed omkring de oplysninger, der findes i tinglysningssystemet. Tilgængeligheden af de informationer, der findes i tinglysningssystemet, er et krav for, at systemet overhovedet har en værdi. Alle borgere har da også adgang til tinglysningsregistret på de lokale dommerkontorer, og informationer derfra kan frit benyttes. Det koster dog et gebyr at få kopier af dokumenter fra tingbogen eller aktmapperne, mens afskrift er gratis.

Hvordan systemet mere specifikt fungerer med hensyn til selve tinglysningsproceduren, registreringen, retssikkerheden og især prøvelsen af de anmeldte dokumenter, vil blive behandlet i det efterfølgende.

7.1 Registrering i tingbogen

For at kunne beskrive procedurerne ifm. tinglysningen er selve indholdet i tingbogen gennemgået – altså de ting der registreres deri. Desuden er de dele af tinglysningens loven, der danner grundlag for retsvirkningen af tinglysningen, kort beskrevet. Retsvirkningen vil dog blive nærmere behandlet i afsnit 7.3.

De ting, der skal registreres, er fastlagt i TL §17, stk. 1-3:

TL § 17. I tingbogen har hver ejendom i retskredsen sit blad (ejendomsblad).

Stk. 2. Dokumenterne indføres kort ved angivelse af dokumentets karakter og den, til hvem rettigheder, der er knyttet til en tidsfrist, anføres denne. Er rettigheden betinget, anføres dette.

Stk. 3. Ved brugskontrakter anføres tidsvilkår. Ved panterettigheder anføres pantenum,

Tidligere fandtes tingbøgerne fysisk på de enkelte dommerkontorer, og ændringer og tilføjelser blev lavet direkte i bøgerne. I dag ligger tingbogen på elektronisk form, men indholdet deri er stadig det samme med undtagelse af, at udslettede rettigheder flyttes til et elektronisk arkiv, hvor de før blot blev streget over og dermed stadig kunne ses i selve tingbogen. I den elektroniske tingbog er der til hver ejendom knyttet et ejendomsblad, som er opdelt i fire forskellige dele: *Stamoplysninger, adkomster, byrder og hæftelser.*

Stamoplysninger

Stamoplysningerne identificerer den samlede faste ejendom, der er tale om via ejendommens matrikelnummer. Udfra dette er det ved opslag i matriklen muligt at fastlægge den geografiske beliggenhed af ejendommen samt dens fysiske udstrækning.

Også ejendommens areal, grundværdi, ejendomsværdi samt evt. strandbeskyttelsesareal og fredskovspligt fremgår som noteringer i tingbogens stamoplysninger.

Adkomst

Under adkomster fremgår det, hvem der er ejer af den pågældende ejendom. Ejers navn er direkte anført i tingbogen, og desuden er der henvist til aktmap-

pen, hvor bl.a. det gældende skøde findes. Under *adkomster* fremgår det yderligere, hvornår skødet er udstedt, og hvad handelsprisen for ejendommen har været.

Eventuelle oplysninger om ejerens konkurs eller umyndiggørelse tinglyses også i adkomstrubrikken, da disse oplysninger er af betydning for ejerens råderet over ejendommen.

Byrder

Byrder er dokumenter, der vedrører materielle rettigheder, som er tinglyst på ejendommen – f.eks. servitutter og brugsrettigheder. Selve dokumenterne findes i aktmappen på tinglysningskontoret. Angivelserne i den elektroniske tingbog er som nævnt standardiserede, og derfor kan der oftest ikke sluttet noget videre om en byrdes omfang uden at konsultere selve dokumentet i aktmappen.

I denne del af tingbogen er der yderligere oplysninger om offentligt pålagte rådighedsindskrænkninger på ejendommen som f.eks. lokalplaner og fredninger.

Hæftelser

Hæftelser angiver hvilke panthavere, der måtte være relation til ejendommen samt størrelsen af pantet. Det er dog kun hovedstolen, der fremgår og dermed ikke, hvad det reelle pant i ejendommen er. Hæftelserne er oftest belåning, men det kan også være en servitut, der er tinglyst pantstiftende.

Aktmappen

Som nævnt findes der ud over tingbogen til hver ejendom en aktmappe, der opbevares på tinglysningskontoret i den pågældende retskreds. Det er her genparterne, af de dokumenter (skøder, servitutter, panthæftelser osv.), der vedrører ejendommen, findes.

7.1.1 Formaliteter i forbindelse med tinglysningen

Retsgrundlaget for at tinglyse dokumenter findes i tinglysningsloven, og retsvirkningen af de oplysninger, der findes i de tinglyste dokumenter, har specifik hjemmel i §§ 1 og 27. Denne retsvirkning og væsentligheden af forholdet mellem de to paragraffer er nærmere gennemgået i afsnit 7.3.

Når en person henvender sig på tinglysningsskontoret med et dokument, der ønskes tinglyst, er der en række formkrav til dokumentet. Disse formkrav omhandler både selve udformningen og indholdet af dokumentet (TL §§ 9 og 10). Det er dermed op til den, der indleverer dokumentet til tinglysning at sørge for, at disse ting er i orden.

Også til tinglysningsspersonalets videre behandling af indleverede dokumenter er der en række krav. Blandt andet vedrørende hvilke oplysninger der skal registreres i tingbogen (TL kap. 4). Alle disse krav og formaliteter, der skal overholdes i tinglysningsproceduren, og som er nødvendige for systemets funktion og administration, findes i tingbogscirkulæret (TC).

7.1.2 Tidspunkt for retsvirkning

I henhold til TL § 25 anses et dokument for værende tinglyst fra det øjeblik, det indskrives i tingbogen. Retsvirkningen af tinglysningen regnes derimod fra den dag, hvor det pågældende dokument anmeldes til tinglysning. Denne regel er vigtig i tilfælde, hvor tidsprioriteten mellem flere tinglyste dokumenter er afgørende. Skulle det ske, at to dokumenter anmeldes til tinglysning samme dag, sidestilles de med hensyn til prioritet.

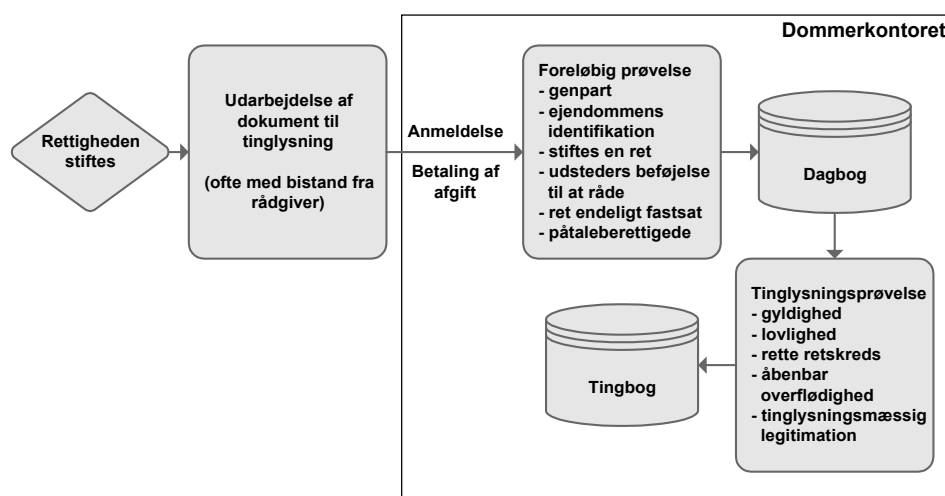
7.2 Prøvelse af dokumenter der anmeldes til tinglysning

Ifølge TL §§ 14 og 15 skal tinglysningssdommeren foretage en prøvelse af de dokumenter, der indleveres til tinglysning. Dette afsnit er en analyse af, hvad denne prøvelse består i. Indledende kan prøvelsen beskrives som en kontrol af de indleverede dokumenter, inden de tinglyses. Dels en kontrol af, at alle *formalia* til dokumentet er overholdt, og dels en juridisk prøvelse af om dokumentet kan tinglyses ud fra de foreliggende *realia*. Denne prøvelsesprocedure er meget vigtig for den tillid, der knytter sig til tinglyste rettigheder og for tingbogens troværdighed. Dette ses tydeligst, hvis vi forestiller os et tinglysningssystem uden prøvelse, hvor alle indleverede dokumenter umiddelbart blev tinglyst. I et sådant system ville der hverken være sikkerhed for det enkelte dokumentets gyldighed eller prioritetsstilling. Tingbogen ville hurtigt blive overflødig, fordi ingen ville have tillid til eller handle ud fra dens oplysninger. Det ville kort sagt ikke være muligt at sikre sine rettigheder ved tinglysning.

Prøvelse af de anmeldte dokumenter foretages i to trin. Den første prøvelse, som kun er foreløbig, foretages allerede, når dokumentet anmeldes. Denne prøvelse

omfatter hovedsageligt en prøvelse af åbenlyse fejl og en kontrol af, at alle formkrav er overholdt som f.eks., at ejendommen er identificeret ved matrikelnummer, og at dokumentet er underskrevet. Den anden prøvelse er en juridisk prøvelse af dokumentets indhold, der skal afgøre, om dokumentet kan tinglyses. Dette omfatter f.eks. en prøvelse af, om dokumentudstederen er berettiget til at råde over den pågældende ret. Indholdet og konsekvenserne af de to prøvelser er nærmere behandlet i de efterfølgende afsnit.

Da der i dette projekt er fokus på servitutter, vil dette afsnit hovedsageligt omhandle den prøvelse, som netop disse dokumenter er underlagt, men en stor del af prøvelsen er identisk med den, som skøder og panthæftelser udsættes for. Figur 4 illustrerer i grove træk tinglysningsprocessens forløb.



Figur 4 viser tinglysningsprocessens forløb. Dommerkontoret spiller en central rolle som prøvelses- og registreringsmyndighed.

Inden analysen af prøvelsernes indhold og omfang er det værd at bemærke, at det ifølge tinglysningsloven er dommeren, der forestår den juridiske prøvelse af dokumenterne. Derfor vil det i den efterfølgende beskrivelse også fremstå som sådan, men i praksis er det som nævnt typisk kontorpersonalet, der står for prøvelsen. Byretsdommeren er kun i meget ringe omfang involveret i arbejdet, da juridiske problemstillinger i de fleste tilfælde behandles af byrettens øvrige jurister [Justitsministeriet, 2001, bilag 7].

7.2.1 Den foreløbige prøvelse

Ved anmeldelsen sker der som nævnt en foreløbig prøvelse af dokumentet. Resultatet af denne prøvelse kan enten være, at dokumentet afvises som følge af åbenlyse mangler eller, at det indføres i dagbogen og fortsætter til den egentlige tinglysningssprøvelse. Det skal dog nævnes, at alle anmeldte dokumenter indskrives i dagbogen dels for at bekræfte, at de er modtaget og dels for at fiksere dokumentets retsvirkningstidspunkt. På denne måde sikres et afvist dokumentets prioritetsstilling, hvis en senere afgørelse viser, at det er uretmæssigt afvist.

Der er ikke nogen skarp grænse imellem, hvad der prøves før indskrivning i dagbogen, og hvad der prøves før selve tinglysningen jf. § 15. Et dokument kan godt afvises i den foreløbige prøvelse efter § 15, og et dokument, der på trods af åbenlyse fejl er smuttet igennem den foreløbige prøvelse, kan godt afvises ved den endelige prøvelse. Det har da heller ingen retlig betydning, om et dokument afvises som følge af den ene eller anden prøvelse [Willumsen, 2004, s. 66].

Ved den foreløbige prøvelse kontrolleres det først og fremmest, om grundlaget for tinglysning er i orden. De vigtigste regler herom findes i TL §§ 9, 10 og 12. Ved tinglysning af servitutter gælder:

- 1) At der ved anmeldelsen skal afleveres en genpart af dokumentet til senere arkivering i akten, jf. § 9, stk. 1,
- 2) at begge dokumenter øverst på første side skal *angive vedkommende ejendoms matr.nr. samt anmelders navn, adresse og eventuelt telefonnummer*, jf. § 9, stk. 3,
- 3) at dokumentet skal *fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom*, jf. § 10, stk. 1,
- 4) at dokumentet skal *fremtræde som udstedt af den, der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over den pågældende ret, eller som udstedt med hans samtykke*, jf. § 10, stk. 1,
- 5) at dokumentets indhold er fastsat endeligt, jf. § 10, stk. 3,
- 6) at dokumentet angiver den eller de påtaleberettigede, jf. § 10, stk. 6, og
- 7) at dokumentet ved tinglysning af hævde indeholder en erklæring om anerkendelse af hævde, jf. § 12, stk. 2.

Ad 1) Genpart

Ved tinglysning af et dokument henlægges en genpart af dokumentet i akten på tinglysningskontoret. Før tinglysningsloven af 1926 trådte i kraft var det tinglysningskontorets opgave at fremstille en genpart af det anmeldte dokument, men med vedtagelse af tinglysningsloven blev det besluttet, at anmelderen selv skulle medbringe genparten. Årsagen til denne ændring var besparelshensyn, da der på denne måde kunne spares betydelige ressourcer på aflønning af skrivere [Rigsdagstidende, 1926, sp. 777]. Genparten skal indleveres på det af Justitsministeriet godkendte genpartspapir, og derudover er der en række formkrav, som fremgår af tinglysningsbekendtgørelsens kapitel 4.

I tilfælde hvor et dokument omhandler flere rettigheder f.eks. et skøde, der også begæres tinglyst servitutstiftende, skal der vedlægges en *ekstraktgenpart*, dvs. en genpart, der kun omhandler servitutbestemmelsen. Årsagen til dette er, at skødet på denne måde kan fjernes fra akten ved ejerskifte uden, at det berører servitutretten. Hvis et dokument vedrører flere ejendomme, er det kun nødvendigt at vedlægge en enkelt genpart, så længe alle ejendomme ligger i samme retskreds. Genparten opbevares i så fald i aktmappen for en af de berørte ejendomme, hvortil der så henvises fra tingbogen for de øvrige ejendomme. I tilfælde af at dokumentet omfatter ejendomme i flere retskredse, kræves en genpart til brug i hver retskreds. [Illum, 1994, s. 134ff]

Hvis genparten mangler ved anmeldelse af det dokument, der ønskes tinglyst, afvises dokumentet uden videre som følge af TL § 14, stk. 2.

Ad 2) Ejendommens identifikation

Denne bestemmelse tjener først og fremmest til identifikation af anmelder såvel som den vedrørende ejendom. Illum anfører, at kravet om oplysningernes placering på dokumentet *nærmest er af hensyn til dommerkontorets ekspedition af dokumentet* [Illum, 1994, s. 123]. Hvis ikke kravet er opfyldt, afvises dokumentet omgående, jf. TL § 14, stk. 2.

Ad 3) Ret over bestemt fast ejendom

Hvad begrebet *ret* omfatter anskueliggøres bedst ved at inddrage begrebets modsætning *pligt*. For at der kan være tale om at tinglyse en ret over en ejendom, må det anmeldte dokument nødvendigvis samtidig omhandle en pligt [Willumsen, 2004, s. 43]. Et klassisk eksempel, hvor forholdet mellem ret og

pligt *ikke* kan siges at være opfyldt, er det tilfælde, hvor ejeren af en ejendom ønsker at tinglyse et dokument på sin egen ejendom med den til enhver tid værende ejer af ejendommen som påtaleberettiget. I dette tilfælde er der ingen forpligtiget, og der stiftes ikke en ret – der er tale om selvbåndlæggelse. Et dokument med et sådant indhold må derfor som udgangspunkt afvises. Der kan dog optræde situationer, hvor det giver mening at tinglyse et sådant dokument. Dette er ved forestående udstykninger med henblik på frasalg. Hvis en grund står for at skulle udstykkes, kan ejeren f.eks. sikre sig en bestemt anvendelse af de frasolgte grunde ved at tinglyse en servitut enten på ejendommen som helhed eller blot på de dele, der ønskes frastykket. Før udstykning og salg vil der godt nok ikke være tale om en ret over ejendommen, men når det frastykkede areal overgår til en ny ejer, vil der være etableret et forhold bestående af en herskende og en tjenende ejendom eller måske ligefrem en situation med gensidig påtale-ret, hvis servituten også omfatter stamejendommen. [Willumsen, 1997, s. 96] Servitutter, der stiftes inden frastykning, kan både være tilstands- og rådigheds-servitutter, f.eks. for at bevare hhv. en udsigt og en vejret.

Et andet eksempel, på et dokument, der som udgangspunkt ikke kan tinglyses, er en fuldmagt til at råde over en ejendom. En sådan fuldmagt kan ikke tinglyses, da dette ikke vil medføre en forpligtelse for ejeren af ejendommen. Ejeren har stadig fuld råderet over ejendommen og kan til enhver tid tilbagekalde fuldmagten. Er der derimod tale om en uigenkaldelig fuldmagt eller en fuldmagt, der giver fuldmagthaveren ret til at bestyre ejendommen, eller på anden måde fratager ejeren beføjelser, vil denne kunne tinglyses på normal vis. [Illum, 1994, s. 38f] Hvorvidt en servitut, der er *indrømmet som en villighed*, og dermed kan bringes til ophør uden varsel, kan forlanges tinglyst, er der uenighed om. Ifølge retspraksis er der intet til hinder for en tinglysning, jf. U 1933.1131ØLK (tilladelse til at føre spildevandsledning over ejendommen var *givet som villighed*) og U 1955.137VLK (servitut forbeholdt naboen ret til at kræve tilmuring af et vindue, der var tilladt som villighed), men Willumsen stiller sig kritisk overfor denne praksis og omtaler den som et *systembrud* [Willumsen, 2004, s. 44].

At retten skal omhandle *fast ejendom* sikrer i første omgang mod tinglysning af dokumenter, der er uvedkommende for selve ejendomsretten som f.eks. rettigheder over løsøre eller personlige krav mod ejendommens ejer [Mortensen, 2001, s. 77]. At der ydermere skal være tale om en *bestemt* fast ejendom betyder, at retten ikke kan tinglyses på en del af en fast ejendom. Begrebet *bestemt*

fast ejendom omfatter ifm. tinglysning det, der betegnes som en *samlet fast ejendom* efter UL § 2, umatrikulerede ejendomme, jf. UL § 4 stk. 2, ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund, herunder også forstrand eller søterritoriet i øvrigt [Willumsen, 1997, s. 99ff].

For servitutter kan det lyde mærkeligt, at de ikke kan lyses på en del af en ejendom, da f.eks. en vejret normalt kun vil omhandle en nærmere angivet vej, men servituttens tinglyses på ejendommen som helhed, og der hæftes derfor for servituttens med hele ejendommen, hvilket viser sig praktisk ifm. tvangsauktioner. Selve servitutretten kan dog godt være begrænset til en del af ejendommen.

Da det ikke altid vil være åbenlyst, om der fastslås, stiftes, forandres eller ophæves en ret over en bestemt fast ejendom, er det ikke sikkert, at et dokument vil blive afvist allerede i dagbogen, men som tidligere beskrevet har det ingen retlig betydning, hvornår et dokument afvises.

Ad 4) Udstedt af den der er beføjet til at råde

At det anmeldte dokument skal fremtræde som udstedt af den, der er beføjet til at råde over retten, betyder, at tinglysningsdommeren skal kontrollere, om udstederen er legitimeret til at råde. For at være legitimeret skal råderetten ifølge bestemmelsen fremgå af tingbogen. Dette legitimationskrav er et centralt element i prøvelsen. Kravet medfører, at tingbogen altid udviser en sammenhængende adkomstrække, hvilket er med til at sikre tilliden til systemet. Ingen kan tinglyse en ret uden adkomst. [Illum, 1994, s. 104] Det skal her bemærkes, at bestemmelsen i TL § 10, stk. 1 ikke omhandler den, der er beføjet til at råde over *ejendommen*, som det ellers ofte anføres, men kun over *den pågældende ret*, hvilket selvsagt kan være af afgørende betydning. [Willumsen, 2004, s. 61] Dette betyder f.eks., at dommeren ikke kun skal sikre sig, at der er beføjelse til at råde over ejendommen gennem adkomst, men også at der ikke er rådighedsindskrænkninger på ejendommen, som er til hinder for tinglysningen. [Mortensen, 2001, s. 207]

Hvorvidt *tingbogs*legitimationskravet skal tolkes efter sin ordlyd, og dermed kun skal omfatte en undersøgelse af selve tingbogen, betvivles af en række teoretikere herunder [Willumsen, 1997, s. 105] og [Illum, 1997, s. 108]. De påpeger, at dels kan der i dagbogen være noteret f.eks. et skøde, hvilket vil have den konsekvens, at køberen er den beføjede og ikke sælgeren, og dels kan der af akten fremgå beføjelsesoverdragelser, som ikke er at finde i tingbogen. Denne

sidste mulighed er især aktuell efter tingbogens overgang til EDB, hvorefter alle dokumentbeskrivelser er blevet standardiseret og derfor ikke angiver individuelle præg, der kan fremgå af dokumenterne i aktmappen.

I tilfælde af at dokumentet udstedes med *samtykke* fra den beføjede, skal dommeren kun påse, at selve udstedelsen er sket med samtykke, der behøves ikke at være særskilt samtykke til tinglysning. Derfor skal en udsteder, der ikke ønsker dokumentet tinglyst, udtrykkeligt give forbud mod tinglysning i dokumentet for at hindre dette. Ellers vil den, der anmelder dokumentet, formodes at have fuldmagt til at begære dette tinglyst i kraft af sin besiddelse af dokumentet jf. U 1970.410ØLK, hvor en kontrakt i første omgang blev afvist med den begrundelse, at der ikke var givet samtykke til tinglysning. Kontrakten blev dog tinglyst af landsretten. [Willumsen, 1997, s. 83] Hvad årsagen skulle være til, at en aftale ikke ønskes tinglyst, er svært at forestille sig, men måske kunne det være af hensyn til mulighederne for belåning af ejendommen.

Savnes der underskrift af udsteder, afvises dokumentet omgående efter TL § 14, stk. 2. Underskriften skal ifølge Illum være meddelt i hånden, dog med undtagelse hvis dokumentet er udstedt af en offentlig myndighed. I så fald kan den udstedende myndighed angives med stempel el.lign. Er dommeren i tvivl om underskriftens ægthed, kan dokumentet lyses med frist til at frembringe bevis for dens gyldighed. Om lysning med frist se afsnit 7.2.2.

Ad 5) Retten skal være endeligt fastsat

At dokumentets indhold skal være endeligt fastsat udelukker ikke, at den ret, der ønskes stiftet, er betinget f.eks. af udstykning eller, at der kan knytte sig en frist til dokumentet. Bestemmelsen sigter i stedet på at sikre, at et tinglyst dokument også har retsvirkning efter sin tinglysning, hvilket ikke vil være tilfældet, hvis dokumentets indhold er så ubestemt, at det ikke vil kunne danne grundlag for et retskrav. Dette betyder dog ikke, at alt skal kunne udledes af dokumentet alene, f.eks. kan et dokument henvise til et vedlagt kort eller til andre dokumenter i akten. [Illum, 1994, s. 100]

Også i denne forbindelse må der kunne stilles spørgsmål til rigtigheden af at lade servitutter, der er *indrømmet som en villighed*, tinglyse, som fremført under punkt 3) *Ret over bestemt fast ejendom*. Det skyldes, at disse servitutrettigheder ikke binder afgiveren af rettigheden og derfor ikke kan siges at være endeligt fastsat.

Ad 6) Påtaleberettigede skal påføres servitutter

Kravet om angivelse af den eller de påtaleberettigede gælder særligt for servitutter og ifølge retspraksis kun for disse, jf. f.eks. U 1974.791/2VLK (forkøbsret krævede ikke angivelse af påtaleberettigede) og U 1994.779/2VLK (lejekontrakt krævede ikke angivelse af påtaleberettigede, da der ikke var tvivl om, at lejer var materielt berettiget) [Mortensen, 2001, s. 239]. Hovedårsagen til, at denne regel er indført i loven, er de problemer, der tidligere kunne være med at identificere, hvem der var berettiget til at råde ifølge servitutten – et spørgsmål der især er aktuelt i situationer, hvor en servitut ønskes afløst. For eksempel er det i en del af de ældre dokumenter ikke til at afgøre, om servitutretten kun er givet til ejeren af en ejendom som person eller, om retten også omfatter efterfølgende ejere af ejendommen. Kort sagt om servitutten er personel eller reel i sin udformning. [Illum, 1994, s. 126]

At reglen kun er gældende for servitutter skyldes nok især de tidligere problemer med fortolkning, men dertil kan føjes, at rettigheder som pant og adkomst i sig selv altid angiver den, som retten tilkommer, da den berettigede vil være sammenfaldende med den, som dokumentet registreres udstedt til efter TL § 17, stk. 2. [Illum, 1994, s. 125f]

Angivelse af påtaleberettigede løser dog ikke alle problemer, da der stadig kan opstå tvivl om rettens omfang og udbredelse især ifm. matrikulære forandringer som udstykning, arealoverførsel og sammenlægning. [Willumsen, 1997, s. 136 og Illum, 1994, s. 126] Blok anfører endvidere, at det bl.a. må tages i betragtning, at *påtalebestemmelsen sikkert ofte påføres dokumentet uden dyberegående overvejelser, idet det umiddelbare formål blot er at opfylde forskriften i TL § 10, stk. 6.* [Blok, 1995, s. 311]

Flere teoretikere udtaler imidlertid, at påtaleretten som følge af TL § 10, stk. 6 må være udtømmende i relation til tinglysning i alle servituddokumenter affærdiget efter 1927, hvor denne bestemmelse blev indført, og at den påtaleberettigede også er den materielt berettigede. Dette anføres f.eks. af [Eyben, W.E. von, 1978, s. 329 og Lyng Andersen, 1984, s. 69] og senere [Mortensen, 1997, s. 211], der dog har ændret opfattelse mht. forholdet mellem påtaleberettiget og materielt berettiget i [Eyben, B. von, 2003, s. 66]. Evald betvivler også lighedstegnet mellem de to rettighedsbegreber og anfører, at det må bero på ældre retspraksis. Han tilslutter sig samtidig Illums opfattelse af, at bestemmelsen i TL §

10, stk. 6 ikke løser alle tvivlsspørgsmål, der måtte opstå mht., hvem der er *påtaleberettiget*. [Evald, 1992, s. 41]

Spørgsmålene findes udførligt behandlet af Ramhøj, i U 2001 B 176, der anfører, at uenigheden måske kan skyldes en manglende præcisering af den påtaleret, der diskuteres – om det er den tinglysningsmæssige legitimitet og/eller den materielle berettigelse, hvilket er afgørende. Angående den materielle berettigelse anfører Ramhøj, i overensstemmelse med Illum, at der ikke kan være tvivl om, *at der i de tilfælde, hvor der findes materielt berettigede i forhold til servitutten, også skal indhentes accept fra denne kreds, når der foretages ændringer vedrørende servitutten af betydning for de materielt berettigede i henhold til servitutten*. Dette er dog ikke nødvendigvis et krav i tinglysningsmæssig sammenhæng. Hvis der er tale om servitutter lyst efter tinglysningsloven, kan dommeren her alene *holde sig til den påtaleberettigede* – altså den tinglysningsmæssigt legitimerede. [Ramhøj, U 2001 B 176] Dette er overensstemmende med U 1995.555ØLK, hvor en færdselsservitut blev aflyst på trods af indsigelse fra den materielt berettigede, da denne ikke kunne godtgøre også at have påtaleret i tinglysningsmæssig forstand. Det civile retlige spørgsmål om færdselsretten blev der ikke taget stilling til – dette måtte afklares efterfølgende.

Er den eller de påtaleberettigede ikke angivet udtrykkeligt på dokumentet, afvises det uden videre, se således U 1965.898VLK hvor dokumentet afvistes, da den som retten tilkom kun fremgik af teksten og ikke var anført som påtaleberettiget. Dette gælder dog formentlig kun private servituddokumenter, mere herom i afsnit 7.2.4.

Ad 7) Tinglysning af hævde kræver anerkendelse

Da rettigheder vundet ved hævde ifølge TL § 26, stk. 1 også er omfattet af rettighedsbegrebet i samme lovs § 1, stk. 1, skal hævdevundne rettigheder også tinglyses for at have prioritetsbeskyttelse mod senere rettigheds erhververe. Prioritetsbeskyttelsen efter TL § 1 er nærmere beskrevet i afsnit 7.3.1. For at hævden kan tinglyses, kræves blot en anerkendelse af hævden fra ejerens side, eller en dom over ejeren omhandlende dennes pligt til at anerkende hævden. [Willumsen, 1997, s. 156]. Det skal her nævnes, at hvis der er tale om grænsehævd, er tinglysning ikke nødvendig til beskyttelse af retten, når blot ejendomsberigtigelsen registreres i matriklen.

7.2.2 Dommerens reaktionsmuligheder ved fejl og mangler

Ved den foreløbige prøvelse af de dokumenter, der er anmeldt til tinglysning, har dommeren to reaktionsmuligheder, nemlig enten at afvise dokumentet eller at godtage det og dermed sende det videre til selve tinglysningsprøvelsen [Mortensen, 2001, s. 254]. Denne kendsgerning må i praksis betyde, at det kun er åbenlyse fejl, der medfører afvisning fra dagbogen, da dommeren i tvivlstilfælde vil sende dokumentet videre til egentlig prøvelse.

Til forskel fra den foreløbige prøvelse har dommeren ved selve tinglysningsprøvelsen et par andre muligheder end blot at afvise og godtage – og derefter tinglyse – et dokument. I tilfælde af mindre juridiske fejl eller mangler kan dommeren, i stedet for at afvise dokumentet, vælge at tinglyse dokumentet enten med frist til at rette fejlen eller udbedre manglen eller med retsanmærkning. Hvis der kun er tale om, at en del af dokumentet ikke kan tinglyses, kan der også ske en delvis afvisning. Hvad disse tinglysningsafgørelser reelt betyder, er kort beskrevet i det efterfølgende.

Lysning med frist

Oprindeligt var lysning med frist forbeholdt tilfælde efter TL § 15, stk. 3, hvorefter en udsteder af et dokument, der havde undladt at anmelde bevis for sin ret til at råde, kunne få en frist til at bevise sin ret uden, at dette fik betydning for dokumentets retsstilling. Siden er det også blevet muligt for dommeren at lyse med frist, hvis der opstår mistanke om, at det anmeldte dokument er ugyldigt, og det ikke umiddelbart er muligt at få oplyst forholdet, jf. § 8, stk. 2. [Willumsen, 2004, s. 67]

Der har derudover været anvendt en mere eller mindre lempelig analogifortolkning af TL § 15, stk. 3, og en sådan tolkning har endda i enkelte tilfælde accepteret lysning med frist, hvor loven ellers foreskrev afvisning [Willumsen, 2004, s. 67]. En sådan praksis må der umiddelbart siges at være sat en stopper for med TB § 35:

TB § 35. Hvis et dokument, der anmeldes til tinglysning, ikke opfylder betingelserne i denne bekendtgørelse eller andre tinglysningsforskrifter, skal det afvises. Er dokumentet behæftet med fejl eller mangler, der kan afhjælpes, jf. tinglysningslovens § 15, stk. 3, eller stilles der i medfør af tinglysningslovens § 8, stk. 2, krav om godtgørelse af dokumentets gyldighed, kan det dog indføres foreløbigt i tingbogen, således at der fastsættes en frist til afhjælpning af manglen.

Ifølge Illum afskriver denne regel dog ikke lysning med frist i analogi af § 15, stk. 3 i tilfælde, hvor der ikke er foreskrevet afvisning. [Illum, 1997, s. 214] Der kan ikke siges at være en skarp grænse for, hvornår der kan lyses med frist idet afgørelsen af, om der kan lyses med frist, kommer til at afhænge af en vurdering af, om en fejl eller mangel kan afhjælpes. Det må formodes, at der i afgørelsen også indgår en vurdering af fejlens *undskyldelighed*, da alle fejl i teorien kan afhjælpes. [Mortensen, 2001, s. 260] Interviewene i bilag A og B afspejler også en forskellig anvendelse af reaktionsmulighederne – både mht. lysning med frist og retsanmærkning.

Når et dokument lyses med frist, indføres det foreløbigt i tingbogen, men hvis manglen ikke er fjernet ved fristens udløb, vil dokumentet blive udslettet (TL § 16, stk. 3). Anmelderen kan dog opnå en forlængelse af fristen efter særlig anmodning herom efter TL § 15, stk. 3.

Lysning med retsanmærkning

Ifølge TL § 15, stk. 4 skal et dokument, der anmeldes til tinglysning, *angive den berettigedes prioritetsstilling* i overensstemmelse med tingbogen. Hvis ikke dette er tilfældet, tinglyses dokumentet med retsanmærkning. Anmærkningen ændrer ikke en berettigets retsstilling, men er alene en advarsel om, at der ifølge tingbogen kan være hindringer for, at den berettigede opnår den ønskede prioritetsstilling. [Willumsen, 2004, s. 68] Det er derfor op til de involverede parter at afgøre, hvordan den materielle retsstilling er. [Mortensen, 2001, s. 262]

En anmærkning behøves ikke at omhandle prioritetspørgsmål. Der kan også gives såkaldt oplysende eller berigtigende anmærkninger for at fjerne eventuelle uklarheder i et dokument. Dette kan f.eks. være en berigtigelse af ejendommens matr.nr., som det var tilfældet i U 1937.973ØLK, eller en oplysning om, at der efter dokumentets udstedelse har fundet udstykning eller sammenlægning sted som f.eks. i U 1944.1168VLK. Sådanne retsanmærkninger kan kun anvendes i tilfælde, der er nært beslægtede med prioritetspørgsmålet eller i tilfælde, hvor den foreliggende mangel umiddelbart kan afhjælpes. Der kan derfor ikke anvendes anmærkning i tilfælde, der kræver lysning med frist eller afvisning. [Illum, 1997, s. 214]

Delvis afvisning

I tilfælde af at et dokument indeholder enkelte bestemmelser, der ikke kan tinglyses, kan dommeren nøjes med at afvise netop disse dele af dokumentet. For eksempel kan et dokument, der vedrører flere ejendomme, godt afvises for en enkelt af disse ejendomme. Et andet eksempel kan være et dokument, der stifter flere rettigheder, hvoraf enkelte må afvises. Det er endda muligt kun at afvise enkelte mindre væsentlige bestemmelser i et dokument, hvis disse er ugyldige. [Illum, 1997, s. 215] Hvorvidt et dokument skal afvises helt eller delvist er helt overladt til dommerens skøn over betydningen af de afviste bestemmelser. [Mortensen, 2001, s. 258]

7.2.3 Tinglysningsprøvelsens indhold

Prøvelsen før selve tinglysningen af servitutter har først og fremmest til formål at undersøge, om der allerede er tinglyst dokumenter i tingbogen, som vil være til hinder for at tinglyse det pågældende dokument, jf. § 15, stk. 1. Derudover foretages der efter TL § 15, stk. 2 en prøvelse af,

- 1) om det pågældende dokument overhovedet kan tinglyses,
- 2) om det er anmeldt til tinglysning i den rette retskreds,
- 3) om tinglysningen er åbenbart overflødig, og
- 4) om dokumentets udsteder er *berettiget til at råde over ejendommen i den angivne retning*.

Som beskrevet i forrige afsnit skal dokumentet angive den berettigedes prioritetsstilling jf. § 15, stk. 4. Om denne regel er overholdt kontrolleres selvfølgelig også af dommeren, og hvis kravet ikke er opfyldt, lyses dokumentet med fornøden anmærkning.

Kontrol af tingbogen efter § 15, stk. 1

I lighed med fortolkningen af § 10, stk. 1 som beskrevet i afsnit 7.2.1 under punkt 4) *Udstedt af den der er beføjet til at råde*, må dommerens kontrol af dokumentet ift. tingbogen også omfatte dokumenter i akten og oplysninger i dagbogen. Dommeren har derimod ingen pligt til at kontrollere de allerede lyste rettigheders gyldighed, ligesom han ikke er forpligtet til at søge oplysninger i personbogen. [Willumsen, 1997, s. 171] Det er uklart, hvor omfattende prøvel-

sen er ift. materiel uoverensstemmelse f.eks. ift. eksisterende servitutrettigheder. Et eksempel på et sådant tilfælde kunne være en ejendom, hvorpå der ønskes lyst en vejret, men hvor dommeren konstaterer, at der allerede er tinglyst en grusgravningsret. Hvis der ikke sammen med begge rettigheder er tinglyst rids, eller hvis rettighederne geografisk overlapper hinanden, kan dommeren ikke uden videre afgøre, om de to rettigheder kan eksistere sideløbende. Ifølge Graversen vil materiel uoverensstemmelse normalt medføre lysning med retsanmærkning om, at der kan være allerede lyste rettigheder, der er til hinder for udøvelsen af den nye ret. Der skal dog meget til, før en ret uden videre afvises – det kræver, at dommeren er sikker på, at rettighederne ikke vil kunne eksistere sammen. [Graversen, 27/4-2004]

I tilfælde af at dommeren opnår kendskab til utinglyste rettigheder, der vil være i strid med den ret, der ønskes tinglyst, må dette ikke påvirke prøvelsen af dokumentet end ikke, hvis kendskabet grunder i utinglyste rettigheder, der fremgår af akten. For at kunne gøres gældende skal disse rettigheder være tinglyst. Har dommeren derimod viden om, at det anmeldte dokument er falsk eller, at det er udstedt af en umyndig person, skal det afvises. [Willumsen, 1997, s. 172]

Ad 1) Kan dokumentet tinglyses?

Denne bestemmelse sigter i første omgang på tilfælde, hvor dokumentet ikke opfylder kravene i tinglysningssloven f.eks. ift. § 10, hvis indholdet ikke er endeligt fastsat (stk. 1), eller hvis det ikke stifter en ret over en bestemt fast ejendom (stk. 3). Tinglysningssloven er dog ikke den eneste lov, som dommeren skal have for øje ved prøvelsen. Der er en række andre love, der indeholder præceptive bestemmelser, der kan være af betydning for, om et dokument kan tinglyses. [Willumsen, 2004, s. 66] En del af disse bestemmelser er listet i *Cirkulæreskrivelse nr. 11489 af 13/11/1981 om en række væsentlige bestemmelser, der indeholder krav om erklæringer og tilladelser m.v. ved tinglysning*. Skrivelsen er af vejledende karakter, men kun ajourført frem til 1. oktober 1981, hvorfor en del af den vejledende virkning er gået tabt, eftersom enkelte regler er ophørt, andre ændret og nye er kommet til. Det vil derfor være på sin plads at nævne et par af de bestemmelser, som tinglysningssdommeren skal være opmærksom på ifm. prøvelse af servituddokumenter.

Af generel karakter og i nær tilknytning til tinglysningsslovens regler er reglerne i tinglysningssafgiftsloven, der foreskriver, at der skal betales tinglysningssafgift for, at et dokument kan tinglyses. Ifølge TAL § 16 skal denne betaling ske ved

selve indleveringen eller registreringen. Dokumentet kan godt lyses, selvom afgiften ikke betales som foreskrevet, men dette medfører, at det skyldige afgiftsbeløb forhøjes med 5 pct. jf. TAL § 20.

En af de vigtigste bestemmelser udenfor tinglysningslovgivningen ved prøvelse af servitutter er planlovens § 42:

PL § 42.

sen gyldigt pålægge ejendommen servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Samtykke efter 1. pkt. kan ikke meddeles i tilfælde, hvor der som følge af § 13, stk. 2, skal tilvejebringes en lokalplan.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 1 skal påføres servituddokumentet. Hvis samtykke meddeles, eller hvis ejendommen ejes af kommunen, skal påtegningen udtrykkeligt angive, at tilvejebringelse af en lokalplan ikke er påkrævet.

Dommeren skal ifølge denne paragraf sikre sig, at kommunalbestyrelsen er blevet hørt om servitутten, hvis denne omhandler bestemmelser, der kan optages i en lokalplan, jf. PL § 15, stk. 2. Dette sker i praksis ved, at udstederen skal indhente en erklæring fra kommunalbestyrelsen om, at dokumentet kan tinglyses. Samtykke skal også indhentes, hvis servitутten ønskes ændret – uanset reglen i TL § 11, stk. 1 om, at forandring af en ret over en tjenende ejendom kun kræver samtykke fra ejeren af den herskende ejendom. Ved udslettelse af servitutter kræves der dog ikke samtykke. [Mortensen, 2001, s. 343] Dette kan virke underligt, da kommunalbestyrelsen har selvstændig påtaleret efter PL § 43 til at sørge for, at servitutbestemmelserne bliver overholdt. Endda kan det synes forkert i de tilfælde, hvor servitutterne indgår som en del af kommunens planlægning, hvilket ofte er tilfældet med de tidligere så flittigt benyttede villaservitutter. I tilfældet med villaservitutter vil kommunalbestyrelsen dog ofte være indsat som påtaleberettiget, og derfor vil der ikke opstå problemer i disse tilfælde, da servitутten så alligevel ikke kan aflyses uden kommunalbestyrelsens accept. [Lynge Andersen, 1984, s. 63]

Udover bestemmelsen i PL § 42 er der en række mere specifikke bestemmelser, som dommeren skal kontrollere er opfyldt. Et eksempel er, at det ved prøvelse af servitutter, der stifter en stedbemt vejret, skal kontrolleres, at vejen for eftertiden kan stedfæstes ved at konferere servitутteten enten med matrikelkortet eller med akten, jf. VRL § 3, stk. 2:

VRL § 3, stk. 2.

til matrikulkortets angivelse af vejens beliggenhed, skal der ved dokumentets anmeldelse til tinglysning medfølge en matrikulkortkopi, på hvilken vejen er indtegnet af en landinspek-

Et andet eksempel er værgemålsbekendtgørelsens § 6, der kræver, at en værge skal have godkendelse fra statsamtet, før denne kan disponere over umyndiges faste ejendom, herunder *behæfte den faste ejendom med pant eller usædvanlig servitut* (§ 6, nr. 2). Hvad der her skal forstås ved en *usædvanlig servitut* er uklart, men vores umiddelbare vurdering udfra bestemmelsens formål er, at der sigtes på servitutter af særlig økonomisk betydning for ejendommen som f.eks. en jagtret eller en grusgravningstilladelse.

Hvis et dokument er i strid med en præceptiv lovbestemmelse, må det afvises – enten helt eller delvist. Dog kan der lyses med frist til at fremskaffe tilladelse eller godkendelse fra offentlige myndigheder, når der ikke er andet til hinder for lysningen [Eyben, B. von, 2002, s. 4994, n. 112]. Et eksempel ses i U 1978.560VLK, hvor en servitut blev lyst med frist til at indhente den foreskrevne erklæring om, at tilvejebringelse af en lokalplan ikke var påkrævet.

Det har principielt ingen betydning, om et dokument tinglyses på trods af, at det er i strid med anden lovgivning, da tinglysningen ikke gør dokumentet gyldigt og dermed giver det retsvirkning. Af denne årsag bør dokumentet da også tinglyses i de tilfælde, hvor der er tvivl om lovligheden for at undgå en efterfølgende erstatningssag. Dette sker dog fuldt ud på dokumentmodtagerens egen risiko. [Illum, 1997, s. 224] Der kan i disse tilfælde også lyses med frist til fremskaffelse af dokumentation for gyldigheden, jf. TL § 8, stk. 2 [Mortensen, 2001, 267].

Der kan i denne forbindelse sættes spørgsmålstegn ved, hvor omfattende dommerens prøvelse skal være ifm. anden lovgivning, for der er vel ingen sikkerhed for, at dommeren overvejer alle relevante love ifm. hvert prøvet dokument. For at sikre en ensartet prøvelse synes det som en fordel med en vejledning som den omtalte cirkulæreskrivelse, men for at den har værdi, kræver det, at den løbende ajourføres. På baggrund af dette afsnit kan det diskuteres, om prøvelsen kun omfatter nationale love, eller om dommeren også skal påse, at f.eks. menneskerettighedskonventionen er overholdt. Ifølge dommerfuldmægtig ved Byretten i Aalborg Per Graversen er det kun den nationale lovgivning, der kontrolleres. Desuden kunne han oplyse, at han og hans kolleger i Aalborg ikke har samlede

retningslinier for, hvilke lovbestemmelser der skal kontrolleres, men at de opbygger erfaring gennem kurser, hvor de informeres om teori og retspraksis på området [Graversen, 27/4-2004]. Lignende forhold gør sig gældende ved byretten i Gråsten [Hindborg, 25/4-2004]

Spørgsmålet om prøvelsens omfang er desuden relevant ifm. prøvelsen af offentligtretlige dokumenter, der anmeldes til tinglysning, se herom i afsnit 7.2.4.

Ad 2) Rette retskreds

Rettigheder over en bestemt fast ejendom kan kun tinglyses i den retskreds, hvorunder ejendommen hører. Hvis en samlet fast ejendom er beliggende i flere retskredse, må alle skøder, pantebreve og brugskontrakter lyses i hver af de retskredse, som ejendommen tilhører. [Illum, 1994, s. 92] Der betales i disse tilfælde dog kun én tinglysningsafgift, jf. TAL § 9.

Ad 3) Åbenbar overflødig

For at der kan være tale om åbenbar overflødig, skal den ret, der anmeldes, være sikret uden tinglysning. Dette kan selvfølgelig være tilfældet, hvis retten allerede er tinglyst, men derudover skal denne bestemmelse især ses i sammenhæng med TL §§ 3 og 4, der fritager hhv. brugsrettigheder og skatter og afgifter fra tinglysning. [Illum, 1997, s. 54]

Ifølge TL § 3 er *brugsrettigheder, der ikke er stiftet på længere tidsvilkår end de sædvanlige, gyldige mod enhver uden tinglysning*. Tilsvarende gyldighed har jf. § 4 *de på fast ejendom hvilende skatter og afgifter til stat og kommune, samt forsikringsbidrag til de af staten anerkendte brandforsikringsselskaber*. Da disse rettigheder er sikret forud for alle øvrige rettigheder over ejendommen uden tinglysning, vil tinglysning af sådanne bestemmelser være åbenbart overflødig. Med til samme kategori hører også afgifter til forsyningsvirksomhed mm. Disse bestemmelser er med til at sikre tingbogen mod overfyldning. Det var da også netop overskueligheden af samme, der var tanke på, da reglerne blev indføjet i tinglysningsloven i 1926 [Rigsdagstidende, 1926, sp. 778].

At en ret er beskyttet uden tinglysning, gør dog ikke umiddelbart tinglysning overflødig i alle tilfælde. Dette ses f.eks. udtrykkeligt angivet i TL § 52, der omhandler rettigheder, der lovligt er stiftet uden tinglysning før 1. april 1927, f.eks. rettigheder stiftet ved hævd. Disse rettigheder kan på trods af deres sikring *kræves tinglyst uanset regelen i § 15, stk. 2* (TL § 52, stk. 1). Samme for-

hold gør sig gældende for vejrettigheder, der som følge af vejrettighedsloven fra 1938 er beskyttet uden tinglysning, når vejen er *eneste eller væsentligste adgang til en ejendom eller til nogen af dennes lodder*, og den er *angivet på matrikulkortet*. Det er dog et krav for beskyttelsen, at forholdene i marken *i det væsentlige* stemmer overens med matrikelkortet (VRL § 1, stk. 1). Grunden til, at tinglysning her ikke er overflødig, er, at retten er bedre sikret mod indsigelser angående sin gyldighed, hvis den tinglyses, jf. TL § 27. Betydningen af førstnævnte regel angående rettigheder stiftet før 1927 må siges at være aftagende, eftersom flere af de ældre rettigheder er ophørt, men der kan dog stadig optræde servitutdokumenter, for hvilke reglen vil kunne gøres gældende [Mortensen, 2001, s. 95]. Det må desuden anses for nødvendigt, at der kan fremlægges dokumentation for, at retten rent faktisk eksisterer, før den kan forlanges tinglyst. I tvivlstilfælde må sagen behandles efter reglerne i TL § 52a.

Beskyttelsen af vejrettigheder, som må siges at være en slags supplement til TL § 52, er dog stadig aktuel, da der på matrikelkortet findes et stort antal veje, der ikke er tinglyst. Dette grunder i den tidligere praksis, der var foreskrevet i matrikelinstruksen af 14. juni 1806 § 10, *at veje der fandtes i marken og var til brug for andre ejendomme end den, hvorover de førte, skulle optages på matrikelkortet*. Denne praksis blev fulgt frem til vedtagelsen af TL, i hvert fald i de sidste 50 år før loven. [Illum, 1997, s. 78] Det kan ifm. vejrettigheder ikke forventes, at dommeren selv skal konstatere, om oplysningerne på matrikelkortet som krævet svarer til forholdene i marken. Dommeren må derfor ved anmodning om tinglysning af en sådan ret kunne kræve, at der foreligger dokumentation for, at dette også er tilfældet – f.eks. i form af en landinspektørerklæring.

Tinglysning kan også være overflødig med hjemmel i anden lov. En sådan hjemmel ses f.eks. i lejelovens § 7, stk. 1:

LL § 7.

ning. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum el.lign., når disse beløb tilsammen ikke overstiger et halvt års leje. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav efter 1. og 2. pkt. være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet.

Denne regel sikrer såvel lejerens rettigheder som dennes økonomiske udestående ifm. lejemålet. Det skal dog bemærkes, at reglen kun sikrer lejereren uden tinglysning, hvis retten er reguleret i lejeloven, jf. ordlyden i 1. pkt. Videregående

rettigheder skal derfor tinglyses for at opnå gyldighed overfor senere rettighedsrhververe. [Mortensen, 2001, s. 101]

Er dommeren i tvivl om, hvorvidt tinglysning vil være overflødig til sikring af en ret, bør dokumentet i alle tilfælde tinglyses for at undgå en eventuel senere erstatningssag efter TL § 34, hvis det viser sig, at tinglysning ikke var overflødig. [Willumsen, 2004, s. 70] Dette skal ses i lyset af, at reglens hovedformål er at hindre overfyldning af tingbogen, hvilket ikke kan tillægges større vægt end en berettigets interesse i, at tinglysningen foretages. [Illum, 1997, s. 217]

Spørgsmålet om åbenbar overflødighed optræder også ifm. tinglysning af offentligtretlige dokumenter, hvis retsvirkning som udgangspunkt ikke er afhængige af tinglysning. Dette forhold er nærmere behandlet i afsnit 7.2.4

Ad 4) Berettigelsen til at råde

Kravet, om at udstederen skal være *berettiget* til at råde over ejendommen i den angivne retning, jf. TL § 15, stk. 1, skal forstås i nær sammenhæng med kravet i § 10, stk. 1, der er behandlet i afsnit 7.2.1. Med *berettiget* skal i denne sammenhæng forstås, om udstederen har tinglysningsmæssig legitimation til at råde. Der er altså ikke krav om, at dommeren skal efterprøve den materielle berettigelse. Det er f.eks. ikke op til dommeren at undersøge, om udstederen af et skøde allerede har solgt ejendommen en gang før, så længe sælgeren stadig har tingbogshjemmel.

Dommeren kan dog også afvise dokumenter, hvorved den legitimerede prøver at råde over ejendommen på en måde, der ligger udenfor den almindelige kompetence. Vi har allerede nævnt eksempler, hvor der kræves godkendelse fra offentlige myndigheder før tinglysning, men et af de mere mærkværdige tilfælde ses i U 1983.306/2HKK, hvor en efter tingbogen legitimeret ønskede at tinglyse en deklaration om, at ejendommen skulle være atomvåbenfrit område. Deklarationen blev afvist fra tinglysning med den begrundelse, at *spørgsmål om landets forsvar ikke kan gøres til genstand for privat regulering som forsøgt*. Afgørelsen blev stadfæstet både ved landsretten og Højesteret. [Willumsen, 1997, s. 180]

7.2.4 Særligt om tinglysning af offentligretlige dokumenter

I dette afsnit vil vi se nærmere på hvilke regler, der gælder særligt for tinglysning af offentligretlige dokumenter. De særlige forhold, der gør sig gældende,

skyldes hovedsageligt den retlige forskel mellem offentlige myndigheder og private, men også de offentligretlige dokumenters lovhjemmel, der f.eks. kan betyde, at dokumenter tinglyses til trods for, at dette ikke har betydning for dokumenternes retsstilling. For servitutter gælder, at forskellen mellem, om disse i tinglysningsmæssig henseende anses for at være offentlige eller private, skal findes i stiftelsesmåden. Af *praktisk-administrative hensyn til tinglysningskontorerne* er kriteriet, at hvis ejeren af ejendommen selv udsteder dokumentet. Er der tale om en privat servitut, er der derimod tale om et dokument, der begæres tinglyst af en offentlig myndighed med hjemmel i lov, er servituten offentlig [Andersen og Christiansen, 1989, s. 427].

Tinglysningsens grundlag

Der er i den teoretiske litteratur bred enighed om, at et offentligretligt dokument for at kunne tinglyses skal gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom. Dette på trods af, at denne bestemmelse iflg. TL § 10, stk. 1 efter sin ordlyd kun omfatter *private dokumenter*. Dette begrundes med, at TL § 12, stk. 1 normalt siges at være for offentligretlige dokumenter, hvad § 10, stk. 1 er for private [Willumsen, 1997, s. 148]. Heraf følger også, at rettigheder stiftet af offentlige myndigheder skal omfatte hele ejendommen. I forbindelse med offentligretlige servitutter, og offentligretlige rådighedsindskrænkninger i det hele taget, får dette dog ikke praktisk betydning, da disse rettigheder som følge af lovhjemmel i særlovgivningen altid har fortrinsret frem for alle rettigheder af privatretlig oprindelse. Af denne grund er der formentlig ikke noget til hinder for, at f.eks. lokalplaner eller oversigtsservitutter kun stiftes på en del af ejendommens areal. [Illum, 1997, s. 99]

Som udgangspunkt er også offentligretlige rådighedsindskrænkninger afhængige af tinglysning for at opnå omsætningsbeskyttelse, medmindre der er tale om generelle og direkte lovbestemte indskrænkninger som f.eks. beskyttelsen af §3-områder efter naturbeskyttelsesloven. For at administrativt besluttede rådighedsindskrænkninger kan tinglyses, kræver det, at der er særskilt lovhjemmel hertil. Hvis ikke der var denne begrænsning, ville tingbogen hurtigt blive overfyldt og uoverskuelig [Mortensen, 2001, s. 176]. Willumsen vil dog ikke afskrive den mulighed, at helt specielle indgreb skal kunne tinglyses, hvis dette begæres på trods af, at der ikke er lovhjemmel til tinglysning [Willumsen, 1997, s. 25]. Hvorvidt tinglysningen er afgørende for retssikringen, behandles i det nedenstående.

Prøvelsens omfang

Når et offentligt dokument indleveres til tinglysning, kan det diskuteres, hvor omfattende dommerens prøvelse af dokumentet skal være. Selvfølgelig skal alle formkrav være overholdt, og dokumentet skal også kunne tinglyses efter TL § 12, men der er ikke nogen klar afgrænsning af den juridiske prøvelse. For en begrænsning af prøvelsen taler, at gyldigheden af betingelserne for en forvaltningsakt skal påses af den udstedende myndighed. Det ville derfor have karakter af dobbeltarbejde, hvis tinglysningsdommeren ligeledes skulle foretage en kontrol af alle de betingelser, der ligger til grund for afgørelsen. For eksempel ifm. prøvelse af lokalplaner ville det medføre et nærmest uoverkommeligt arbejdspress på dommerkontorerne, hvis alle planer skulle prøves fuldt ud mht. deres lovlighed. [Illum, 1997, s. 227ff] Der kan derimod ifølge Willumsen ikke være tvivl om, at dommeren skal tilse, at myndigheden har handlet indenfor sit *stedlige og saglige kompetenceområde*. Prøvelsen vil dog normalt ikke omfatte en kontrol af om den person, der har underskrevet et offentligt dokument, også er bemyndiget til at underskrive på vegne af den offentlige myndighed [Willumsen, 1997, s. 153]. Interviewene i bilag A og B viser, at der også på dette område er forskellig praksis.

For offentlige dokumenter findes legitimationsreglen i TL § 12, stk. 1, der kræver dels en erklæring fra den myndighed, der har foretaget retshandlingen og dels, at *handlingen skal angå en person, der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over ejendommen*. Dette krav begrænses dog ved, at en del offentlige retshandlinger – herunder også administrative afgørelser – ikke angiver en bestemt person, men blot lyses på selve ejendommen. Dette gælder f.eks. lokalplaner og byggelinier. Disse dokumenter må derfor anses for at være rettet mod enhver, der har ret over ejendommen. [Illum, 1997, s. 117] Det er den generelle opfattelse i den teoretiske litteratur, at § 12 på trods af sin ordlyd ikke kun skal opfattes som gældende for personer, der råder over hele ejendommen, men også kan vedrøre en begrænset ret til at råde.

Det kan diskuteres, om offentlige dokumenter skal angive den eller de påtaleberettigede. Som følge af bestemmelsens placering under TL § 10, antager Illum, at bestemmelsen kun er gældende for private dokumenter. *I hvert fald kan bestemmelsen ikke være anvendelig ved offentlige servitutter og rådighedsindskrænkninger, hvor adgangen til påtaleret er reguleret udtømmende i lovgivningen*. Som eksempel nævnes bestemmelserne i planloven. [Illum, 1997, s. 126]

Åbenbar overflødighed

Lovbestemmelser, der foreskriver tinglysning af administrative bestemmelser, vil oftest samtidig *frakende* tinglysningen retsvirkning – både mht. gyldighed og prioritet [Willumsen, 1997, s. 25]. Det kan derfor virke overflødigt at tinglyse disse offentlige dokumenter, der ikke er afhængige af tinglysningen. For eksempel opnår en lokalplan retsvirkning ved bekendtgørelsen jf. PL § 18, og tinglysning efter PL § 31, stk. 2 tjener derfor kun som oplysning. Med dette in mente kan det undre, at planen overhovedet kan tinglyses, når TL § 15, stk. 2 kræver afvisning af dokumenter, for hvilke tinglysning er åbenbart overflødig. Som tidligere nævnt er det dog ikke kun dokumenters retsvirkning, der afgør om tinglysning er overflødig. Begrundelsen for kravet om tinglysning af lokalplaner skal findes i bemærkningerne til kommuneplanloven fra 1975. Af bemærkningerne fremgår det, at tinglysningen skyldes ønske fra både Justitsministeriet og kommunerne. Justitsministeriet ønskede med tilslutning fra Advokatrådet og Den danske Dommerforening tinglysning for, at fremtidige rettighedsrhververe kunne få oplysning om eventuelle lokalplaner alene ved gennemsyn af tingbogen. Kommunerne ønskede tinglysning, da man i de tekniske forvaltninger oplevede et øget arbejdspress som følge af de mange forespørgsler vedrørende offentlige rådighedsindskrænkninger. I slutningen af bemærkningerne hedder det: *Når de kommunale ejendomsdataregistre er blevet mere udbyggede, og der bliver fastsat nærmere regler om disse registre, vil det være naturligt at lade lokalplanerne registrere i disse registre i stedet for i tingbøgerne.* [Folketingstidende, 1975, sp. 2780] Med denne bemærkning kan det undre, at der fortsat skal ske tinglysning af lokalplaner, da disse har kunnet registreres i planregistret siden registrets endelige etablering i 1989. Planregistret er i dag fuldt tilgængeligt via OIS (www.ois.dk), men der er ingen lovpligt til at føre registret.

Som nævnt indeholder en ejendoms stamblad i tingbogen udover matrikelnummeret, der tjener til identifikation af ejendommen, en række informationer fra matriklen samt vurderingsoplysninger fra SVUR. Også disse informationer fremgår udelukkende af oplysende årsager og er ligeledes tilgængelige via OIS.

Af andre lovbestemmelser, der foreskriver tinglysning udelukkende af oplysende årsager, kan nævnes: Planlovens § 14 (forbud mod etablering af forhold, der kan hindres ved lokalplan), naturbeskyttelsesloven (fredninger tinglyses efter § 40, stk. 3), lov om offentlige veje (byggelinier tinglyses efter § 37, stk. 3 og adgangsbestemmelser efter § 75, stk. 3), lov om private fællesveje (udlæg af veje og pålæg af servitutter tinglyses efter § 34, stk. 4), bygge-loven (krav til

fundering tinglyses efter § 12 A, stk. 2), jordforureningsloven (påbud om oprydning mv. efter kapitel 5 tinglyses efter § 46) og varmforsyningsloven (beslutninger i henhold til § 11-14 tinglyses efter § 15) [Mortensen, 2001, s. 176]. Listen er langt fra udtømmende. I en række love findes der f.eks. bestemmelser om, at betingelser, der knytter sig til tilladelser – de såkaldte vilkårsservitutter, *er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet*, se således planloven § 55, naturbeskyttelsesloven § 66, stk. 1, råstofloven § 10, stk. 4, landbrugsloven § 23, stk. 1, byggeloven § 27, lov om offentlige veje § 112, stk. 2 og lov om private fællesveje § 65a.

Illum går så vidt som at kalde tinglysninger med rent oplysende funktion for *særdeles hensigtsmæssige* – så længe de holdes indenfor *ret snævre rammer* [Illum, 1997, s. 51]. I modsætning til tinglysning af lokalplaner og matrikeloplysninger synes det da også mere formålstjenligt at tinglyse de administrative afgørelser for at oplyse fremtidige rettighedserhververe om deres eksistens, da det ikke umiddelbart er muligt at opnå kendskab til alle disse rådighedsindskrænkninger i andre offentlige registre. En lang række af de nævnte rådighedsindskrænkninger er dog tilgængelige via digitale kort på amternes hjemmesider.

Det kan desuden nævnes, at hvis ikke der foretages tinglysning af rettigheder, der ifølge lov kræves tinglyst, må en godtroende erhverver efterfølgende kunne kræve erstatning, hvis denne lider tab. Dette erstatningskrav kan dog ikke rejses efter erstatningsreglerne i tinglysningsloven, men må i stedet rejses efter almindelige erstatningsretlige betragtninger mod den myndighed, der skulle have begæret tinglysning [Willumsen, 1997, s. 25].

Tinglysning forud for pantegæld

At tinglysning af offentligretlige lovhjemlede rådighedsindskrænkninger kun er af oplysende karakter betyder, at man kan sige, at de lyses forud for alle andre rettigheder i prioritetsrækken. Dette kommer også til udtryk ved, at disse reguleringer ikke kan falde bort ved tvangsauktion. Privatretlige servitutter, der pålægges en ejendom på foranledning af en offentlig myndighed, kan i praksis også blive lyst forud for pantrettigheder. Dette sker på baggrund af en analogisk anvendelse af reglerne om afgivelse af uskadelighedsattest efter TL § 23, stk. 3, da sådanne servitutter oftest anses for at være af ringe betydning for panthaverens sikkerhed. En sådan analogisk anvendelse ses f.eks. anvendt ifm. oversigts-servitutter ved vejkryds og andre *lidet tyngende* servitutbestemmelser (f.eks. U

1938.1002ØLK, hvor fire *udsynsservitutter* ved et vejsving lystes med prioritet forud for tidligere lyste pantehæftelser på baggrund af uskadelighedsattest). Det kan i denne forbindelse nævnes, at det i teorien anses for muligt at få lyst private servitutter forud for pantegæld på samme måde. Illum anfører dog, at der savnes rimelig grund til at fravige den almindelige prioritetsorden, når ikke der er tale om indskrænkninger af offentlig interesse. Dette begrundes med, at TL § 23 er givet for at lette ejerskifte, der ellers kunne støde på uovervindelige hindringer. [Ramhøj, 1998B, s. 116 og Illum, 1997, s. 195] Kruses behandling af emnet i U 1937 B 36 skal formentlig tolkes i samme retning, da han anfører, at reglen om uskadelighedsattest må kunne anvendes analogisk, f.eks. hvor der i *alles Interesse* stiftes en vejret, som skal lyses med prioritet forud for pantegæld [Kruse, U 1937 B 36]. Hvad der i denne forbindelse er gældende for de såkaldte *vilkårsservitutter*, se Appendiks C, er uklart, men da disse vilkår har offentlig interesse, må det umiddelbart formodes, at de kan lyses med prioritet forud for pantegæld. Samtidig knytter vilkårene i disse dokumenter sig alene til en dispensation, og er dermed ikke bindende for ejerens almindelige råden. Derfor ser vi ikke nogen hindring for at lade sådanne servitutter lyse med prioritet forud for pantegæld. Ifølge Graversen og Hindborg lyses servitutter kun med en sådan prioritet, hvis der er direkte lovhjemmel hertil [Graversen, 27/4-2004; Hindborg, 25/5-2004]. Dette betyder, at private servitutter – i Aalborg og Gråsten – ikke kan lyses forud for eksisterende pantegæld, og at vilkårsservitutter kun får fortrinsstilling, hvis der er særlig lovhjemmel hertil. Det er dog ikke lykkedes os at finde en hjemmel til lysning af vilkår uden, at der samtidig er hjemlet fortrinsstilling. Samtidig skal det erindres, at servitutternes prioritetsstilling kun får betydning ved tvangsauktion og i så fald kun, hvis der foretages alternativt opråb. [Trangeled, 1996, s. 85 og 165]

Særligt om ekspropriation

Gennemførelsen af en ekspropriation er ikke afhængig af tinglysning i sig selv, men for at få gyldig retsvirkning mod senere rettighedserhververe skal ekspropriationen tinglyses. Kravet om tinglysning er først og fremmest et hensyn til eventuelle købere af en ejendom, hvoraf en større eller mindre del er eksproprieret. En køber, der har handlet i tillid til tingbogen, ville ellers kunne udsættes for tab som følge af utinglyste ekspropriationer. Den eksproprierende myndighed har dog også interesse i tinglysningen, da der gælder de samme regler for ekspropriationer som for andre rettigheder, og dermed ville en aftaleerhverver eller kreditor i god tro kunne fortrænge de ved ekspropriationen vundne rettig-

heder efter TL § 1. [Friis Jensen, 2001, s. 79] I disse situationer antages det normalt i teorien, at det er selve ekspropriationen, der ekstingveres, og det vil derfor kræve en fornyet ekspropriationsproces at fastholde ekspropriationen [Mortensen, 2001, s. 185].

At ekspropriation er gyldig uden tinglysning, er først og fremmest hjemlet i lov om offentlige veje § 44 og ekspropriationsprocesloven § 25, hvorefter alle rettigheder til eller over det eksproprierede bortfalder, når ekspropriationsbeslutningen er truffet. Lignende bestemmelser findes desuden i plan- og miljølovgivningen og i de forskellige forsyningslove, hvorefter offentlige myndigheder kan ekspropriere fast ejendom i almenvællets interesse (jf. PL § 47, stk. 2, NBL § 41, stk. 3, MBL § 59, råstofloven § 27, stk. 2, bygningsfredningsloven § 33a, stk. 2, varmforsyningsloven § 16, stk. 2, vandforsyningsloven § 37, stk. 2.).

At ejendomsretten på denne måde overgår til den eksproprierende myndighed, idet beslutningen er truffet, betyder, at der i en periode er uoverensstemmelse mellem matriklen og de egentlige ejendomsgrænser. Desuden sker der normalt ikke afklaring af servitutforholdene, før de matrikulære forandringer, som ekspropriationen medfører, er i orden, se afsnit 7.5.6. Ekspropriationer medfører altså perioder med ejendomsretlig uklarhed, og det er derfor vigtigt, at der er offentlighed omkring ekspropriationerne gennem tinglysning – både for at beskytte efterfølgende rettighedserhververe og for at sikre ekspropriationen.

7.3 Retsvirkningerne af tinglysningen

Hovedvirkningerne af tinglysning fremgår af hhv. TL §§ 1 og 27, og i dette afsnit er netop disse to bestemmelser uddybet.

De retsvirkninger, som TL §§ 1 og 27 repræsenterer, benævnes henholdsvis prioritets- og gyldighedsvirkning. Disse to virkninger er indledningsvis forklaret.

7.3.1 Prioritetsvirkning

TL § 1. Rettigheder over fast ejendom skal lyses til tinge for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsafølgning.

Stk. 2. Den aftale eller retsafølgning, der skal kunne fortrænge en utinglyst ret, skal selv være tinglyst og erhververen ifølge aftalen være i god tro.

Helt overordnet kan det af denne bestemmelse ses, at gyldigheden af et dokument i andre sammenhænge end overfor *retsforfølgende kreditorer og omsætningserhververe* ikke er betinget af tinglysning. Det vil altså sige, at dokumentets retsvirkning, mellem de parter dokumentet vedrører, ikke er afhængig af tinglysning. [Illum, 1994, s. 265]

Prioritetsvirkningen er den virkning, tinglysningen af en rettighed eller en kreditorfølgning, har overfor konkurrerende rettigheder eller kreditorfølgninger. TL § 1, stk. 1 fastslår, at alle rettigheder over fast ejendom som udgangspunkt skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. Af stk. 2 fremgår det, at en aftale eller en retsforfølgning for at kunne fortrænge en utinglyst ret selv skal være tinglyst. Desuden skal rettighedshaveren af den tinglyste ret være i god tro om den utinglyste ret. Stk. 2 beskriver dermed, hvad der kan ske, hvis en ret ikke tinglyses, nemlig at den utinglyste ret risikerer at blive fortrængt af en senere tinglyst ret. Dermed bestemmer tinglysningen, hvordan rettigheder prioriteres indbyrdes, og samtidig beskytter tinglysning en rettighed mod at blive ekstingveret af efterfølgende konkurrerende rettigheder. [Mortensen, 2001, s. 275]

Tinglysningslovens § 1 er vigtig, fordi den sikrer tingbogens *negative troværdighed*. Med det menes, at den der erhverver en ret over en fast ejendom kan stole på, at andre rettigheder, som ikke fremgår af tingbogen, ikke senere skal respekteres. Sådanne rettigheder kan være servitutter, panterrettigheder, udlæg, ejendomsrettigheder mv. [Willumsen, 2004, s.11]

Det er dog ikke alle retssubjekter, der er omfattet af TL § 1. Af ordene *aftale og retsforfølgning* kan det udledes, at bestemmelsen omfatter to typer retssubjekter, nemlig aftaleerhververe og kreditorer. [Mortensen, 2001, s. 277] Af stk. 2 fremgår det altså indirekte, at rettigheder, som ikke er stiftet ved aftale eller retsforfølgning, heller ikke kan ekstingvere utinglyste rettigheder med hjemmel i TL § 1. Det kan eksempelvis være rettigheder stiftet ved hævd, ekspropriation eller arv. Disse typer af rettigheder kan stadig tinglyses, således at de ikke selv risikerer eksstinktion af senere lyste rettigheder, men de kan ikke ekstingvere tidligere utinglyst rettigheder med hjemmel i TL § 1, selvom de tinglyses. Hvad angår ekspropriation og hævd, kan disse dog med hjemmel i anden lovgivning fortrænge tidligere stiftede rettigheder, endda også tinglyste rettigheder. Arvede rettigheder derimod kan ikke ekstingvere tidligere stiftede rettigheder. Tanken bag dette er sandsynligvis, at arv er en "tilfældigt" erhvervet rettighed i modsætning til f.eks. en aftaleerhvervelse eller hævd. [Mortensen, 2001, s. 278]

7.3.2 Gyldighedsvirkning

TL § 27. Når et dokument er tinglyst og udleveret eller afsendt fra tinglysningskontoret, kan godtroende erhververe af rettigheder over ejendommen ifølge tinglyst aftale - eller ifølge transport på et pantebrev - ikke mødes med nogen indsigelse mod nævnte dokumentes gyldighed. Den indsigelse, at et dokument er falsk eller forfalsket eller at dets udstedelse retsstridig er fremkaldt ved personlig vold eller ved trussel om øjeblikkelig anvendelse af sådan eller at udstederen var umyndig ved udstedelsen bevares dog også overfor den godtroende erhverver.

Gyldighedsvirkning beskriver, at en rettighed, der er tinglyst, som udgangspunkt kan opfattes som gyldig. § 27 fastslår, at en godtroende aftaleerhverver ikke kan mødes med indsigelser mod et dokumentes gyldighed, hvis dette er tinglyst. Kun hvis stærke ugyldighedsgrunde som falsk, umyndighed eller voldelig tvang foreligger, kan der gøres indsigelser overfor erhververen. Med undtagelse af disse stærke indsigelser kan den, der erhverver ret over fast ejendom på baggrund af et allerede tinglyst dokument, regne med, at den tinglyste ret er lovlig, og vedkommende kan yderligere aflede andre rettigheder heraf. [Mortensen, 2001, s. 276] Dette kaldes tingbogens *positive troværdighed*, hvilket med andre ord betyder, at en godtroende aftaleerhverver kan stole på, de rettigheder, der fremgår af tingbogen, faktisk eksisterer. Skulle sådanne rettigheder, på trods af tinglysningen, ikke eksistere alligevel, sikrer § 27 yderligere, at den godtroende aftaleerhverver enten opnår den tilsigtede retsposition gennem eksstinktion, eller at vedkommende får erstatning for det lidte tab. [Willumsen, 2004, s. 11] Dette gælder dog kun for aftaleerhververe og ikke kreditorer. En kreditor, der har indrømmet sin skyldner kredit uden sikkerhed, andet end tingbogslegitimationen, kan altså ikke få inddraget aktiver til tilbagebetaling, der ikke tilhører skyldneren i en retsforfølgning af denne. [Willumsen, 2004, s. 11]

Begrebet aftaleerhvervelse efter TL § 27 afgrænses på samme måde som ved TL § 1 fra at kunne anvendes ifm. rettigheder stiftet ved hævd, ekspropriation eller arv. Disse rettigheder kan dermed heller ikke ekstingvere tidligere stiftede rettigheder med hjemmel i TL § 27. [Mortensen, 2001, s. 306]

7.3.3 Prioritet og gyldighed for servitutter

Det, at kreditorer iht. § 27 ikke kan ekstingvere rettigheder, men iht. § 1 kan ekstingvere, har medført, at der blandt teoretikere er brugt megen tid på at fastslå i hvilke situationer, henholdsvis §§ 1 og 27 kan og skal benyttes. I situationer omhandlende servitutspørgsmål er det ikke så afgørende hvilken bestem-

melse, der benyttes, da der i henhold til begge kan ekstingveres. Rent fagligt er det dog at foretrække, hvis den rigtige bestemmelse citeres i en given situation.

Selvom forholdet mellem TL § 1 og 27 ikke er så relevant ift. servitutter, er de to bestemmelser hver for sig meget relevante ifm. servitutter. Det er netop disse to bestemmelser, der gør, at servitutstiftelse har en reel effekt. For det første fordi den servitutberettigede ved tinglysning kan sikre sig imod, at andre konkurrerende rettigheder fortrænger servitутten. For det andet fordi en erhverver af en servitutret kan være forvisset om, at rettigheden eksisterer, når blot den er tinglyst korrekt. Forståelse af bestemmelserne er dermed meget vigtig for behandlingen af servitutter på tinglysningskontorerne og for andre, der beskæftiger sig med servitutter i det hele taget.

7.4 Rettelse af tingbogen og erstatning for fejl

I et system som tinglysningsystemet, hvor et stort antal dokumenter behandles årligt, sker der uundgåeligt fejl. For at tinglysningen bevarer sin troværdighed, må der i tilfælde af fejl være sikkerhed for, at de interesserede parter ikke lider tab. Derfor er det nødvendigt med regler, der beskriver, hvad der gælder, hvis der er sket fejl i tinglysningsproceduren.

Overordnet giver tinglysningslovens regler to muligheder i en situation, hvor der er sket en fejl. Den ene mulighed er, at fejlen rettes, således at tingbogens indhold fremover stemmer med de faktiske forhold. Den anden mulighed er, at den forurettede modtager en erstatning for det tab, der er lidt. En rettelse af tingbogen udelukker ikke, at der også gives erstatning, hvis fejlen allerede har påført den forurettede et tab, inden den rettes. I det følgende er først reglerne for rettelse af tingbogen og derefter for erstatning gennemgået.

7.4.1 Rettelse af tingbogen

Berigtigelse af tingbogen har hjemmel i TL §§ 20 og 34.

Tinglysningsloven § 20

TL § 20. Dommeren sletter rettigheder, der åbenbart er ophørt.

Stk. 2. Findes der i tingbogen udslettede rettigheder, der må antages at have mistet deres betydning, eller som sandsynligvis er ophørt, eller hvortil der efter al rimelighed ikke længere findes nogen berettiget, indkalder dommeren mulige indehavere af rettighederne. Indkaldelse skal ske ved offentliggørelse i Statstidende og et på stedet udbredt dagblad med et varsel på ikke under 3 uger. Endvidere sendes der så vidt muligt indkaldelse til den, der i tingbogen er anført som den berettigede. Melder der sig ingen inden fristens udløb, udslettes rettigheden af tingbogen.

Stk. 3. Bliver dommeren opmærksom på fejl i tingbogens gengivelse af aktens dokumenter eller i dens oplysninger om ejendommen, skal disse straks rettes.

Som det fremgår af stk. 3, er det tinglysningsdommerens pligt at rette fejl i tingbogens gengivelse af aktens dokumenter, hvis han opdager sådanne. Rettelsen sker ex. officio, men der er intet til hinder for, at rettelsen sker på baggrund af en henvendelse fra en interesseret part. [Illum, 1994, s. 359]

Selv om det ikke direkte fremgår af TL § 20, viser retspraksis, at bestemmelsen kun finder anvendelse på fejl, som skyldes tinglysningsmyndighedernes egne forhold. Fejl, der er begået af parterne, er dermed ikke omfattet. [Mortensen, 2001, s. 352]

TL § 20 finder ligeledes ikke anvendelse på dokumenter, der er gengivet korrekt i tingbogen, men som er antaget til tinglysning ved en fejl og derfor burde have været afvist, se således f.eks. U 1981.563VLK hvori det bemærkes, at bestemmelsen hverken direkte eller analogisk findes anvendelig til udslettelse af ugyldige servitutter.

Tinglysningsloven § 34

TL § 34. Skulle det vise sig, at et dokument er blevet fejlagtigt gengivet i tingbogen eller akten eller ved forsømmelse ikke blevet indført i tingbogen, eller det er indført med en fejlagtig anmeldelsesdato, har den forurettede krav på rettelse af tingbogen eller akten og erstatning for det tab, han har lidt ved nævnte fejl eller forsømmelse. Har nogen, inden rettelse er sket, ved aftale erhvervet ret over ejendommen i tillid til tingbogen eller akten, bliver det efter et skøn over det enkelte tilfælde samtlige omstændigheder ved dom at afgøre, om den forurettede eller den godtroende erhverver skal tilkendes selve retten eller skal nøjes med erstatning. Sagen anlægges efter reglen i § 30, sidste pkt. Ved dette skøn vil retten navnlig have at tage hensyn til, om den forurettede allerede i nogen tid har udøvet den pågældende ret, indrettet sine forhold derpå el.lign., om han, navnlig ved servitutter, har udøvet sin påtaleret mod handlinger i strid med hans ret eller ej, endvidere til rettens art (f.eks. brugsret eller panteret) og til, om en rettelse af tingbogen ville medføre en betydelig

Stk. 2. For tab ved andre fejl i tingbogen eller ved dommerens tinglysningspåtegning gives der erstatning. Dog gives der ikke erstatning for fejl i angivelse af arealets størrelse, af ejendommens adresse eller af ejendomsskyldvurdering eller købesummer.

Som det fremgår af stk. 1, er der også i TL § 34 hjemmel til rettelse af tingbogen.

Denne bestemmelse kommer i spil i situationer, hvor en rettighed enten ikke er gengivet korrekt eller slet ikke er gengivet i tingbogen. Hvis ikke fejlen rettes, kan der opstå problemer, hvis der efterfølgende i god tro stiftes en rettighed, der kolliderer med den tidligere rettighed.

I henhold til TL § 1 (prioritetsvirkningen) viger rettigheder for tidligere lyste rettigheder, men da den efterfølgende rettighedserhverver ikke kan være klar over den allerede eksisterende ret grundet fejlagtige oplysninger i tingbogen, indføres der principielt en ligestilling mellem de to rettigheder. Såfremt de to rettigheder ikke kan eksistere samtidig, skal den ene part have retten, der er omdrejningspunkt for situationen, og den anden part skal have erstatning for sit tab. Hvem, der skal have hvad, må bero på det enkelte tilfælde, og afhænger af hvilken løsning, der bringer mindst forstyrrelse og skade for parterne og for ejendommens retsforhold. [Illum, 1994, s. 321]

I situationer hvor det skal afgøres, hvem der beholder den pågældende rettighed, og hvem der skal have erstatning, er det ikke tinglysningsdommeren, der foretager fordelingen. Sådanne stridsspørgsmål skal afgøres ved landsretten, og i tiden indtil afgørelsen herfra foreligger, må de to rettigheder anses som ligestillede. Denne ligestilling bør fremgå af tingbogen. [Mortensen, 2001, s. 353]

I forbindelse med landsrettens afgørelse af sådanne sager fremgår det af TL § 34, stk. 1, 4. pkt. delvist hvilke hensyn, der skal tages. Disse er følgende:

- 1) *Om den forurettede allerede i nogen tid har udøvet den pågældende ret, indrettet sine forhold derpå eller lignende,*
- 2) *om den forurettede, navnlig ved servitutter, har udøvet sin påtaleret mod handlinger i strid med hans ret eller ej,*
- 3) *rettens art (f.eks. brugsret eller panteret), og*
- 4) *om en rettelse af tingbogen ville medføre en betydelig forstyrrelse af senere tinglyste retsforhold, navnlig panteretsforhold og lignende.*

[Mortensen, 2001, s. 353f]

Især 1) og 2) er relevante i nærværende projekt, og et eksempel på en sag, hvor disse er lagt til grund for afgørelsen, er U 1953.306HD, hvor en servitutindehaver fik tilkendt servitutretten, fordi han havde benyttet denne gennem mange år. Herunder to år efter en godtroende erhververs køb af den tjenende ejendom, uden at denne erhverver havde protesteret.

Punkterne 3) og 4) vil oftest findes anvendt ifm. panterrettigheder, f.eks. vil rettens art komme i spil i tilfælde, hvor én part har en interesse i den fysiske udnyttelse og en anden udelukkende en økonomisk interesse. I sådanne tilfælde bør førstnævnte som udgangspunkt have retten og sidstnævnte tildeles erstatning.

7.4.2 Erstatning for fejl

Historisk set har det i mange år, også før tinglysningsloven, været normalt, at tab forårsaget ved fejl i tinglysning blev erstattet. Tidligere var det dommeren, der hæftede for sådanne erstatninger, også selv om fejlen ikke kunne tilskrives ham personligt. De fejl, det øvrige personale på dommerkontoret lavede, blev dermed også dommerens økonomiske ansvar.

Efter tinglysningslovens vedtagelse i 1927 hjemledes der et umiddelbart ansvar for staten for de fejl, dommerne og det øvrige tinglysningspersonale lavede, men det var stadig muligt for staten efterfølgende at forlange erstatningen dækket af tinglysningsdommeren, også selv om fejlen var lavet af det øvrige personale. Frem til for få årtier siden var mange dommere stadig personligt forsikrede mod sådanne erstatningskrav, men i en skrivelse fra 1982 til Dommerforeningen

fra Justitsministeriet blev det meddelt, at der ikke længere skulle stilles krav om sådanne forsikringer. Allerede forud for dette tidspunkt var ministeriet gradvist ophørt med at gennemføre erstatningskrav mod dommerne. [Illum, 1994, s. 329f]

Dommerne blev yderligere sikret med erstatningsansvarsloven af 1986, hvor der i § 19 står, at arbejdstagere, der har forvoldt en skade, der er dækket af en forsikring, kun kan gøres erstatningsansvarlige, hvis skaden er forvoldt forsætligt eller ved grov uagtsomhed. Begrebet arbejdstagere dækker i lovens sammenhæng over både dommere og øvrigt tinglysningspersonale, og forsikring for fejl er stillet af staten. Dermed kan en ansat kun gøres erstatningsansvarlig ved grov uagtsomhed eller ved forsætligt forkerte handlinger. I alle andre tilfælde er det staten, der er erstatningsansvarlig. [Illum, 1994, s. 330]

Som det er nævnt i det foregående afsnit, kan der tilkendes erstatning efter TL § 34. Udover denne bestemmelse hjemler også TL §§ 30, 31, 32 og 35 erstatningsudbetaling. Både disse bestemmelser og de såkaldte *almindelige erstatningsretlige regler* er gennemgået herunder.

Tinglysningssloven § 30

TL § 30.

Erstatningen fastsættes af domstolene. Sagen anlægges ved landsretten og rettes mod tinglysningssdommeren i den pågældende retskreds på det offentlige vegne.

Bestemmelserne i TL § 30 er primært af processuel karakter, altså hvordan en erstatningssag skal behandles. Den vigtigste følge af denne bestemmelse er, at erstatningsspørgsmål ikke kan behandles i forbindelse med kære af en tinglysningssafgørelse efter TL § 36, der giver ret til at rejse kære over tinglysningssafgørelser truffet iht. tinglysningssloven. [Mortensen, 2001, s. 358-359]

Tinglysningssloven § 31

TL § 31.

ret over ejendommen, har ret til erstatning for det herved opståede tab.

Denne bestemmelse er en sikring af gyldighedsvirkningen, der er gennemgået i afsnit 7.3.2. Sikringen ligger i, at der ydes erstatning fra statskassen for tab, som følger af, at en erhverver afleder ret fra et ugyldigt, men tinglyst dokument.

Erstatning gives også, selvom der ikke er tale om fejl fra tinglysningskontorets side. Denne bestemmelse kommer f.eks. i brug, hvis et dokument er falskt eller forfalsket, men dokumentet alligevel er tinglyst. [Mortensen, 2001, s. 359] Et eksempel kunne være en tinglyst servitut, hvor underskrifter er forfalskede

Tinglysningsloven § 32

TL § 32. Dersom nogen, hvis ret er blevet udslettet i henhold til § 20, senere melder sig og beviser sin ret, og han må antages at være uden skyld i, at retten ikke blev gjort gældende i rette tid efter nævnte bestemmelse, har han krav på erstatning for det herved opståede tab. Ret til erstatning har endvidere den, hvis servitut i medfør af reglerne i § 22 er blevet begrænset til et enkelt grundstykke og senere er blevet udslettet som udækket ved tvangsauktion over dette, medmindre det kan antages, at den også ville være bortfaldet, selv om den vedvarende havde haft sikkerhed i hovedejendommen.

Denne bestemmelse giver ret til erstatning for tab opstået, hvis en ret tilhørende et grundstykke er slettet fra tingbogen iht. TL § 20, også selvom der ikke er udvist skyld fra tinglysningskontoret. Selvom tinglysningskontoret ikke har udvist skyld, vil der i alle tilfælde være tale om en fejl, da dokumentet er slettet.

Desuden gives der erstatning til den servitutberettigede i situationer, hvor en servitut ifm. matrikulære forandringer begrænses til et enkelt grundstykke og senere udslettes ifm. en tvangsauktion over grundstykket. Dog gives erstatning ikke, hvis det findes, at servitutten også ville være blevet udslettet, selvom den havde hæftet på hele stamejendommen.

Tinglysningsloven § 34

Selve ordlyden af denne bestemmelse er gengivet i forrige afsnit. Hvad angår erstatningsansvaret giver denne bestemmelse hjemmel i situationer, hvor et dokument er forkert gengivet i tingbogen eller akten, hvis et dokument slet ikke er indført i tingbogen, eller hvis dokumentet er indført med forkert anmeldelsesdato. Også hvis der er fejl i dommerens tinglysningspåtegning, f.eks. hvis en retsanmærkning om en allerede tinglyst eller samtidigt anmeldt ret ikke er påført. Desuden giver bestemmelsen iht. stk. 2 hjemmel til erstatning for *andre fejl i tingbogen* end de konkret nævnte. Dette er en opsamlingsbestemmelse, der sikrer, at tab erstattes, også selv om den konkrete fejl i tingbogen, der medfører tabet, ikke er beskrevet i lovtæksten. [Mortensen, 2001, s. 360]

Tinglysningsloven § 35

TL § 35.

tab, som skyldes fejl af tinglysningsvæsenets tjenestemænd.

tjenestemænds ansvar for begåede fejl.

Denne bestemmelse er ligeledes en opsamlingsbestemmelse, der sikrer erstatning for tab, der skyldes fejl begået af tinglysningskontorets personale, selvom den konkrete fejl ikke er dækket under §§ 31, 32 eller 34. Dette kan f.eks. være i en situation, hvor en ansat på tinglysningskontoret misbruger sin stilling til at forfalske dokumenter.

En situation, der umiddelbart kunne forestilles at være dækket af TL § 35, er tab på baggrund af overskridelse af den tidsfrist, der iht. TL § 16 stk. 4 er til tinglysningen af dokumenter. Dette er dog ikke tilfældet, da denne tidsfrist er ment som en ordensforskrift af intern karakter. [Illum, 1994, s. 335]

7.4.3 De almindelige erstatningsretlige regler

De almindelige erstatningsretlige regler supplerer tinglysningslovens erstatningsregler. Det skal forstås på den måde, at betingelserne for at opnå erstatning iht. de almindelige regler skal være opfyldt, for at der kan opnås erstatning efter tinglysningsloven. Disse er gennemgået herunder.

Krav om tab, kausalitet og adækvans

En meget vigtig betingelse for at opnå erstatning er, at den forurettede skal have lidt et tab. Yderligere er den forurettede pligtig til at forsøge at minimere sit tab så meget som mulig. Da tinglysningsloven ikke afgrænser, hvilke tab der dækkes, er staten pligtig til at erstatte det fulde tab. Nøjagtigt hvad det fulde tab er kan dog være svært at fastslå f.eks. i situationer, hvor en servitutret er krænket. I sådanne situationer må retten skønsmæssigt opgøre tabet i kroner og øre efter bedste evne. [Mortensen, 2001, s 363]

Staten bliver kun erstatningsansvarlig, hvis den forurettede har *lidt et kausalt og adækvat tab*. Det gælder, både når der er tale om erstatning på baggrund af culpa-reglen og på baggrund af objektivt ansvar. [Elmer og Skovby, 1998, s. 239]

Sondring mellem tinglysningspersonalet og løst tilknyttede samarbejdspartnere

Det fremgår ikke klart af tinglysningslovens regler, hvilke af de i tinglysningsprocessen involverede personers fejl der medfører en erstatning fra staten. I forbindelse med denne problemstilling sondres der mellem tinglysningskontorets egne ansatte og løst tilknyttede samarbejdspartnere. Sidstnævnte kunne f.eks. være landinspektører, der ifm. servitutattest er skyld i, at der sker fejl i afklaringen af servitutforholdene.

Hvad angår fejl, der skyldes statens egne ansatte, er der ingen tvivl om, at staten erstatte de forurettedes tab. Det kræves end ikke, at den pågældende ansatte er beskæftiget med tinglysningskontorets arbejdsopgaver. Det er tilstrækkeligt, at vedkommende er ansat ved det pågældende dommerkontor. Dette er fastslået i en ældre dom (U 1939.270 HD), hvor en dommerfuldmægtig, der ikke i almindelighed arbejdede med tinglysning, havde forfalsket et dokument. I denne sag blev staten idømt erstatningsansvar. [Elmer og Skovby, 1998, s 233]

For at staten kan blive erstatningsansvarlig, kræves det dog, at et dokument er korrekt anmeldt til tinglysning. Dermed kan en situation, hvor en ansat der modtager et dokument i sin fritid og forsømmer at anmelde det til tinglysning, ikke medføre, at staten bliver erstatningsansvarlig. [Mortensen, 2001, s 364]

Hvad angår de løst tilknyttede samarbejdspartnere, er statens erstatningsansvar knapt så klar. Retspraksis viser dog, at fejl begået af sådanne "eksterne medarbejdere" også kan medføre erstatning fra staten. I en sag (U 1952.937 ØLD) hvor en landinspektør overså en servitut ifm. udfærdigelsen af en servituterklæring, og den berettigede på baggrund heraf led et tab, blev dommen, at staten skulle erstatte tabet. Landinspektøren havde endda erkendt, at han var erstatningspligtig. Grunden til, at erstatningsansvaret tillægges staten, er, at dommerkontoret principielt laver en fejl ved uden videre at lægge landinspektørens erklæring til grund for tinglysningsekspektionen. [Elmer og Skovby, 1998, s. 234] Det er dog klart, at sådanne sager er uønskede, da de svækker tilliden til landinspektørstanden som helhed. Emnet findes også behandlet i to artikler i tidsskriftet Juristen, der omhandler en lignende sag om landinspektørens ansvar, U 1960.73HD. [Juristen, 1960, s. 215f og s. 320]

I enkelte tilfælde, hvor det findes rimeligt ift. en løst tilknyttet medhjælper skyld i en sag, kan staten have regresadgang mod denne (EAL § 23). Det vil dog være i et fåtal af sager. [Elmer og Skovby, 1998, s. 242] Desuden bør det

nævnes, at staten dækker tab, der er lidt på baggrund af anonyme fejl, altså fejl hvor den ansvarlige ikke umiddelbart kan udpeges. [Mortensen, 2001, s 365]

Egen skyld eller uagtsomhed

Hvis en skadelidt selv er medvirkende til, at en fejl opstår, kan erstatningen nedsættes eller helt bortfalde. Et eksempel fra retspraksis er U 1999.412HD, hvor et tab kunne have været undgået, hvis køberen ved overtagelse af ejendommen havde undersøgt tingbogen. På grund af denne uagtsomhed blev erstatning nægtet.

I denne forbindelse gælder det yderligere, at egen skyld ikke nødvendigvis bygger på handlinger udført af den forurettede. Handlinger udført af fuldmægtige, oftest advokater eller ejendomsmæglere, der arbejder på vegne af den forurettede, kan medføre egen skyld for den forurettede. I sådanne situationer må erstatningsspørgsmålet afklares mellem den forurettede og dennes rådgiver. [Mortensen, 2001, s 366]

7.5 Servitutafklaring ved matrikulære forandringer

Da tinglysningens ejendomsbegreb – den bestemte faste ejendom – som tidligere beskrevet i høj grad bygger på matriklens ejendomsbegreb – den samlede faste ejendom, – og da matriklen danner grundlag for tinglysningssystemet, er det særligt vigtigt, at der tages hensyn til de rettigheder, der er sikret ved tinglysning, når der sker matrikulære forandringer på den ejendom, som rettighederne vedrører. Da servitutter normalt kan stedfæstes geografisk, kan det umiddelbart virke simpelt at afklare servitutternes skæbne ved sådanne forandringer, men som de efterfølgende afsnit viser, er det ikke altid helt så enkelt. Et helt overordnet hensyn er, om der overhovedet kan ske matrikulære forandringer uden, at disse vil stride imod tinglyste rettigheder. Et klassisk eksempel er servitutter, der indeholder bestemmelser om, at den ejendom, hvorpå de er lyst, ikke må udstykkes, som det f.eks. var tilfældet i U 1960.73HD.

Matrikulære forandringer er i sig selv ikke afhængige af tinglysning for at have gyldighed, men matrikelmyndigheden har efter UL § 32 pligt til at underrette tinglysningssdommeren om matrikulære forandringer med henblik på nødvendig ajourføring af tingbogen.

De vigtigste regler om afklaringen af servitutforhold ved matrikulære forandringer findes i TL §§ 21-24 og i UL kapitel 4, mens definitionen af de matrikulære begreber findes i UL kapitel 1.

De nedenstående afsnit omfatter de matrikulære forandringer: Udstykning, sammenlægning, arealoverførsel og ejendomsberigtigelse. Derudover behandles tekniske ændringer i matriklen, de særlige forhold der gælder ved ekspropriation, jordfordeling og opdeling af en samlet fast ejendom i ejerlejligheder samt til sidst muligheden for at stedfæste eksisterende servitutter geografisk.

7.5.1 Udstykning

UL § 6. Ved udstykning forstås i denne lov, at det registreres i matriklen, at areal fraskilles en eller flere samlede faste ejendomme og fremtidig udgør en ny samlet fast ejendom.

Når arealer udstykkes, skyldes det et ønske fra ejeren om at afhænde en del af sin ejendom, men det kan også skyldes, at arealet ønskes selvstændigt belånt, eller at der er stiftet en brugsaftale, som løber i mere end 30 år på arealet. Et areal kan derimod normalt ikke kræves udstykket, hvis formålet blot er at afgrænse en servitutret. Dette skyldes, at servitutten kun stifter en begrænset ret over ejendommen. Det er vigtigt at skelne mellem servitutret og brugsret i denne forbindelse, da UL § 16 kræver udstykning af arealer, hvorpå der stiftes brugsaftaler for mere end 30 år, mens servitutarealer ikke kan udstykkes. Det er ikke altid nemt at afgøre, om en aftale har karakter af servitutret eller brugsret, men udgangspunktet for vurderingen er, at brugsaftalen fratager ejeren rådigheden over arealet, mens servitutaftalen som nævnt kun stifter en partiel ret. [Ramhøj, 1992, s. 40 og 91]

Der er ikke noget krav om, at eksisterende servitutter skal fordeles ved en udstykning. Dette skyldes, at selve udstykningen ikke ændrer på forholdene for de rettigheder, der allerede er stiftet over ejendommen. Det eneste krav, der stilles ifm. servitutter ved selve udstykningen, er, at det skal dokumenteres, at servitutterne ikke er til hinder for, at arealerne fraskilles (BMA § 11, stk. 1, nr. 4). Efter tinglysningsloven kræves det, at der tages stilling til fordelingen af servitutter, inden udstykningen *fuldbyrdes ved lysning af skøder på de enkelte grundstykker* (TL § 22, stk. 1), men iflg. tinglysningscirkulærets ordlyd finder fordelingen allerede sted, når udstykningen meddeles fra matrikelmyndigheden (TC § 18,

stk. 1). Dette synes da også mest rigtigt, da udstykning er en matrikulær foranstaltning, der ikke er afhængig af tinglysning for at være *fuldbyrdet*.

Som situationen er i dag, er det som følge af TL § 22, stk. 1 ikke altid muligt at se, om de servitutter, der vedrører stamejendommen, også er gældende for det frastykkede areal eller evt. *kun* er gældende for dette, før der er tinglyst skøde på ejendommen. Det kan kun konstateres ved at sammenholde servitutdokumentet med matrikelkortet eller andet kortmateriale [Illum, 1994, s. 196].

Dommerens servitutattest

Tidligere var det almindeligt at overføre alle byrder, der hvilede på hovedejendommen til det afhændede areal, men da servitutterne ofte kun vedrører en del af en ejendom, medførte dette, at tingbogen kom til at indeholde overflødige oplysninger, da der blev henvist til dokumenter uden relevans for ejendommen. Som følge af TL § 22, stk. 1 er det i dag påkrævet, at dommeren udfærdiger en attest om servitutternes fordeling. Bestemmelsen giver desuden dommeren mulighed for at forlange en erklæring fra en landinspektør om, hvordan servitutterne ifølge denne bør fordeles. I praksis indhentes denne erklæring næsten altid, men det kan forekomme, at erklæringen er unødvendig, som det f.eks. var tilfældet i U 1954.594ØLK, hvor det af en højesteretsdom klart fremgik, at den ene af to servitutter skulle overføres, mens en anden ikke skulle. Dommeren har ikke pligt til at følge landinspektørens erklæring, og erklæringen kan ikke fritage dommeren for ansvaret ved fordelingen. [Illum, 1994, s. 196f] Det kan her nævnes, at det ifølge det oprindelige forslag til tinglysningsskoven var landinspektørens erklæring, der skulle være afgørende, men denne bestemmelse blev ændret til, at dommeren skulle *afgøre spørgsmålet* med den begrundelse, at dette *sikkert er det mest betryggende* [RigsdagstidendeAII, 1926, sp. 4597].

Servitutattesten har den positive bivirkning, at den medfører – eller i hvert fald *bør* medføre – en sanering af byrderubrikken, da overflødige eller forældede servitutter vil komme til syne i gennemgangen af dokumenterne. Derfor kan landinspektøren på erklæringen til dommeren f.eks. give oplysning om, at en servitut bør slettes efter TL § 20 [Ramhøj, 1998B, s. 75]. Udslættelse af uaktuelle servitutter er nærmere behandlet i [Clausen, 2003A]. Af Clausens undersøgelser fremgår det, at det er meget forskelligt, hvor omfattende oprydningen er ifm. afklaringen af servitutforhold ifm. matrikulære forandringer. Dette skyldes ifølge Clausen en manglende *operationalitet* i TL §§ 20 og 22 [Clausen, 2003A, s. 123]. Som eksempel kan det anføres, at landinspektøren ikke har pligt til at

bede dommeren udslette uaktuelle servitutter, og dommeren har ingen pligt til at følge landinspektørens anbefalinger [Clausen, 2003A, s. 113f]. Ifølge Kruse bør dommerne dog ikke være *altfor ængstelige* for at rydde op i servitutterne, da der efter TL § 32 ydes erstatning for tab ifm. uretmæssig udslettelse. Dette skyldes, at *loven har ment*, at det samfundsmæssigt var mest økonomisk at have en overskuelig tingbog. Disse fordele – *baade ved den daglige Ekspedition paa Dommerkontoret og i Handel og Vandel* – vejer tungere end den skade, en fejlagtigt slettet servitut ville medføre. [Kruse, U 1929 B 227] Denne udmelding er knyttet til TL § 22, men da der gælder lignende erstatningsregler for fejl ifm. TL § 20, må det formodes, at dommerne heller ikke her bør holde sig tilbage med at rydde op.

Er der tvivl om en servituts omfang, og dermed om den skal overføres til det frastykkede areals ejendomsblad, må den anføres på begge ejendomme, hvilket blev gjort gældende i U 1976.793ØLK. Kruse anfører, at *dette saa vidt muligt bør undgaas gennem saa nøjagtige Undersøgelser som muligt* [Kruse, 1933, s. 75]. Ifølge Willumsen er servitutattestens formål dog kun at sikre en geografisk fordeling, og der bliver dermed ikke taget stilling til den materielle berettigelse, hvilket også fremgår af U 1979.2HD (medlemspligt af forsamlingshus gjaldt ikke udstykkede parceller, men kun stamejendommen) og U 1989.1029VLD (pligt til at aftage fjernvarme gjaldt kun stamejendommen) [Willumsen, 1997, s. 239]. Det er derfor tvivlsomt, hvor stor vægt Kruses udmelding kan tillægges i dag.

Generelt tages der ikke stilling til, hvem der har ret til at håndhæve servitутten efter matrikulære forandringer, men i denne forbindelse er der ifølge Ramhøj en nær sammenhæng mellem påtaleret og materiel ret. Hvis en udstykket ejendom bliver materielt berettiget, får den også påtaleret i privatretlig sammenhæng – ikke tinglysningsmæssig – medmindre andet er anført i servitutdokumentet. Hvis der efter udstykning også ønskes tinglysningsmæssig påtaleret, må dette anføres servitутten ved en tinglysningspåtegning. Det er dog af afgørende betydning for servitутtens udvidelsesmulighed, at servitутbyrden ikke samtidig forøges væsentligt for den tjenende ejendom. [Ramhøj, U 2001 B 176]

Rettelse af fejl og statsgaranteret erstatning

Hvis en servitut efter fordelingen hæfter på en mindre ejendom, får dette reelt ingen betydning, da eventuelle uforskyldte tab erstattes af statskassen jf. TL § 32, 2. pkt., og opstår den uheldige situation, at en servitut uretmæssigt er blevet

slettet fra en ejendom ifm. servitutafklaringen, kan den kræves genindført efter TL § 34. Se desuden afsnit 7.4.2.

7.5.2 Sammenlægning

UL § 8.
res i matriklen som én samlet fast ejendom.

Ved sammenlægning er der ikke krav om afklaring af servitutforhold. Det eneste, der skal afklares inden en sammenlægning, er adkomst- og panteforhold, jf. BMA § 16 og TL § 21.

At der ikke skal ske en afklaring af servitutternes prioritetsstilling skyldes rent praktiske årsager. For det første vil der typisk ikke være konflikt mellem servitutterne, da disse angår forskellige geografiske områder. For det andet vil det eneste tidspunkt, hvor en afklaring vil være af betydning, være ifm. en tvangsauktion, hvor servitutterne ikke overtages [Ramhøj, 1992, s. 157]. Ved en sådan tvangsauktion må fogeden derfor efter bedste evne fastlægge de enkelte servitutters andel i købesummen *under hensyntagen til forholdet mellem værdien af den byrderne vedkommende del af ejendommen og værdien af den samlede ejendom* (TL § 21 stk. 3). Hvad dette mere nøjagtigt betyder er ikke helt klart, men ifølge Illum må der øjensynligt lægges vægt på, at servituthaveren ikke stilles dårligere efter sammenlægningen end inden denne [Illum, 1994, s. 204].

Da der ikke skal ske en afklaring af servitutforholdene inden sammenlægningen, er det også klart, at servitutter efter sammenlægning kun kan gøres gældende for og kun hæfter på det hidtidige areal. Dette noteres i tingbogen. [Wil-lumsen, 1997, s. 235 og 254]

Efter sammenlægningen samles de gældende rettigheder på ét ejendomsblad, og der kan herefter kun stiftes rettigheder, der hæfter på hele den nye ejendom (TL § 21 stk. 4).

7.5.3 Arealoverførsel

UL § 7. Ved arealoverførsel forstås i denne lov, at det registreres i matriklen, at der uden for tilfælde af ejendomsberigtigelse, jf. § 9, overføres

- 1) areal fra en samlet fast ejendom til en anden samlet fast ejendom eller til offentlig vej, eller
- 2) umatrikuleret areal til en samlet fast ejendom eller til offentlig vej.

Da en arealoverførsel medfører, at et areal overgår fra en samlet fast ejendom til en anden, og dermed i tinglysningsmæssig sammenhæng umiddelbart skifter adkomsthaver som følge af den matrikulære forandring, er det vigtigt, at der er taget hensyn til fordelingen af servitutter, inden sagen approberes af matrikelmyndigheden. Kravet om servitutattest ved arealoverførsel findes i TL § 23 og BMA § 13. Kravet gælder udelukkende den afgivende ejendom, og der sker derfor ikke uden videre en afklaring af, om servitutterne på den modtagende ejendom også skal gælde for det modtagne areal. Ligeledes er der ikke krav om afklaring af eventuelle overførte servitutters prioritetsstilling, hvilket udelukkende skyldes en afvejning af det arbejde, det kræver, og det udbytte det giver [Ramhøj, 1998B, s. 106]. Den uafklarede prioritetsstilling får kun betydning i tilfælde af alternativt opråb ifm. tvangsauktion, og derfor vil situationen være den samme som ved sammenlægning. TL § 21, stk. 3 gælder da også i disse tilfælde jf. § 23, stk. 5. Det skal nævnes, at hæftelser på den modtagende ejendom efter overførslen også hæfter på det overførte areal, men med prioritet efter eventuelle overførte servitutter (TL § 24). Denne bestemmelse gælder også for sammenlægning, hvis det ene af de sammenlagte arealer er ubehæftet, men den medfører altså kun en udvidet hæftelse for pant og ikke for servitutter, medmindre disse tillige er lyst pantstiftende [Willumsen, 1997, s. 254].

Arealoverførsel af "mindre" arealer

Hvis en arealoverførsel kun medfører ubetydelige indgreb i ejendommen, kan dommeren tiltræde en *uskadelighedsattest*, jf. TL § 23, stk. 3, hvilket betyder, at der ikke skal ske en afklaring af panteforholdene, da det vurderes, at ejendomsændringerne ikke er til fare for pantets sikkerhed. [Ramhøj, 1998B, s. 133] Bestemmelsen kan også gøres gældende ved udstykning og sammenlægning, jf. TL § 21, stk. 2 og § 22, stk. 7. Af ordlyden af TL § 23 er det ikke umiddelbart til at afgøre, om uskadelighedsattesten også har betydning for servitutter, men

dette er ifølge teorien ikke tilfældet [Willumsen, 1997, s. 252]. Der skal dermed også foreligge servitutattest i disse situationer.

Særligt ved overførsel til vej

Ifølge BMA § 13 stk. 3 skal der derimod ikke tages stilling til servitutter ved overførsel af areal til offentlig vej, med mindre vejen er optaget i tingbogen. Det er klart, at der ikke kan overføres servitutter til et areal, der ikke er optaget i tingbogen, sådan som systemet fungerer nu, men at dette skal betyde, at der ikke skal tages stilling til eventuelle servitutters skæbne virker ikke umiddelbart logisk. Ramhøj anfører da også, at der *bør* foretages servitutaflæring, da der kan optræde servitutter, som alene vedrører det overførte areal, og som derfor bør aflyses på den afgivende ejendom. Samtidig bør vejmyndigheden have besked, hvis der hviler servitutter på arealet. [Ramhøj, 1998B s. 119]

7.5.4 Ejendomsberigtigelse

UL § 9.

- 1) naturlig tilvækst eller fraskylning mv., eller
- 2)

Ejendomsberigtigelse minder meget om arealoverførsel, men forskellen mellem de to typer af matrikulær forandring er, at arealoverførsel skyldes aftalte ændringer, mens ejendomsberigtigelse foretages for at bringe matriklens ejendomsgrænser i overensstemmelse med ændrede forhold i marken, der skyldes hævd eller naturens råden.

Der er ikke noget krav om, at der skal ske en afklæring af servitutforholdene ved ejendomsberigtigelse, men da forandringerne minder om arealoverførsel, er der principielt det samme behov for afklæring. Dertil kommer, at der kan optræde servitutter i tingbogen, som burde have været slettet som følge af, at der foreligger hævd. Det er dog ikke nødvendigvis alle servitutrettigheder, der bortfalder som følge af hævd. For at servituten kan kræves slettet, skal den være i strid med de hævdvundne rettigheder jf. TL § 26, stk. 3. For eksempel kan en vejret således sagtens bestå, selvom ejendomsgrænserne ændres som følge af hævd.

Ifølge VMA afsnit 13.2.5 kan landinspektøren efter aftale med rekvirenten udfærdige en servituterklæring, men der er intet krav herom og dermed ikke et

egentligt retsgrundlag at arbejde udfra, men det er god landinspektørskik at give parterne oplysning om servitutforholdene ved en ejendomsberigtigelse. [Ramhøj, 1992, s. 171]

7.5.5 Tekniske ændringer

Ved tekniske ændringer sker der ingen ændring i ejendommens retsforhold, men alene ændring af registerdata eller interne skel (VMA afsnit 16.1). For dette projekt er det ændringer ifm. interne skel, der er af interesse. Godt nok kan servitutableer normalt ikke kræves afgrænset ved tildeling af selvstændigt matr.nr. (jf. VMA afsnit 16.2.4.2), men det betyder ikke, at interne skel ikke benyttes til at afgrænse servitutter. Interne skel har oftest til formål enten at afgrænse en brugsret eller at markere en administrativ grænse som f.eks. en sogne-, kommune- eller endda lokalplangrænse. Også forurenedede arealer eller fredsskov kan tildeles selvstændigt matr.nr. (VMA afsnit 16.2.4.2).

Tildeling af matrikelnumre

Ved tekniske ændringer sker der ingen ændring af den samlede faste ejendoms ydre grænser, og derfor sker der ingen ændring af eventuelle servitutters hæftelsesgrundlag. Dette er nok årsagen til, at der hverken i tinglysningsloven eller bekendtgørelsen om matrikulære arbejder er krav om servitutattest ved tildeling af matr.nre. Derudover kan det anføres, at tildeling minder meget om udstykning, og som tidligere beskrevet medfører udstykning ifølge tinglysningsloven i sig selv ikke krav om servitutaflaring, selvom denne umiddelbart vil kunne foretages ud fra en geografisk vurdering. Det ideelle vil dog være, hvis servitutforholdene afklares ifm. tildeling af matr.nre.

At der ikke er krav til servitutaflaring er blevet taget helt bogstaveligt af KMS ifm. TML-projektet (Tildeling af Matrikelnumre til Lodder), hvor alle jordlodder i Danmark bliver tildelt selvstændigt matrikelnummer for at opnå entydig identifikation. Dette projekt, som forventes afsluttet i år, er af afgørende betydning for sammenknytningen af ejendomsrelaterede registre og anvendelse af matrikelkortet som grundlag for GIS-systemer, men der tages i projektet ikke stilling til servitutternes fordeling. Alle servitutter, der vedrører det oprindelige matrikelnummer, overføres uden videre til de lodder, der tidligere hørte under dette matrikelnummer, hvilket kan medføre betydelig forvirring ifm. senere afklaringer af forholdene.

Inddragelse af matrikelnumre

Ifølge VMA bør en samlet fast ejendom ikke have flere matr.nre. end nødvendigt, og derfor bør interne skel inddrages, hvis de ikke har praktisk betydning (VMA afsnit 16.2.3). Det er en vurderingssag, hvorvidt et internt skel har praktisk betydning for afgrænsningen af en servitut, men at det kan være en lovlig grund for at bevare skellet fremgår af forarbejderne til UL § 31, stk. 1, hvor det i bemærkningerne til lovforslaget anføres: *Det er dog ikke altid hensigtsmæssigt at slette grænser på matrikelkortet, såfremt de har betydning for stedfæstelse af brugs- eller servitutrettigheder* [Folketingstidende, 1990, sp. 406].

Der er ved inddragelse ingen pligt til at afklare servitutforholdene (VMA afsnit 16.2.5), hvilket skyldes, at servituten stadig hviler på den samme ejendom. Hvis en servitut er lyst på det matr.nr., der inddrages, ændres denne henvisning til at omhandle det matr.nr., det inddrages under. Dette sker på grundlag af registreringsmeddelelsen. [Ramhøj, 1992, s. 187]

Ændring af interne skel

Ved ændring af interne skel skal der foreligge servitutattest som ved arealoverførsel, hvis der ved ændringen er servitutter, der kommer til at omhandle andre matr.nre. end hidtil, jf. BMA § 24 stk. 3.

7.5.6 Særligt ved ekspropriation og jordfordeling

Ved ekspropriation eller jordfordeling påhviler ansvaret for afklaring af adkomst, pant og servitutforhold ekspropriations- eller jordfordelingsmyndigheden (VMA afsnit 14.1). Derfor kræves der i disse situationer ikke servitutattest efter de samme regler som tidligere behandlet. Normalt kan de nødvendige servituterklæringer først udarbejdes efter registreringen i matriklen, og der vil derfor være en periode, hvor matrikel og tingbog ikke stemmer overens. Den medvirkende landinspektør kan ved at sørge for hurtig ajourføring af erklæringerne bidrage til, at denne periode bliver så kort som muligt, hvilket naturligvis er ønskeligt. (VMA afsnit 14.3)

Ekspropriation

Som udgangspunkt bortfalder alle rettigheder til eller over et eksproprieret areal, men der er dog undtagelser. For det første kan der være servitutter, der stadig kan og dermed skal bestå på trods af ekspropriationen, da det følger af grundlo-

vens ekspropriationsbestemmelse i § 73, at der ikke kan eksproprieres mere end påkrævet til opfyldelse af ekspropriationsformålet [Friis Jensen, 2001, s. 85]. For det andet kan der optræde afskårne arealer, hvortil der stadig knytter sig servitutrettigheder, og disse forhold skal selvfølgelig afklares ifm. ekspropriationen.

Jordfordeling

Ved jordfordeling er det jordbrugskommissionen, der har ansvaret for fordelingen af servitutter, som skal ske under iagttagelse af reglerne i TL §§ 21-23, jf. jordfordelingsloven § 5, stk. 2. I praksis er det normalt den landinspektør, der står for den matrikulære sag, der efter anmodning fra Strukturdirektoratet udfærdiger servituterklæringen. [Klæsøe, 1997, s. 858]

7.5.7 Servitutaflaring ved opdeling i ejerlejligheder

Opdeling af en ejendom i ejerlejligheder kan ikke betragtes som en matrikulær forandring, men afklaringen af servitutter i forbindelse med opdelingen minder meget om den afklaring, der finder sted ifm. en udstykning. Derfor behandles opdelingen af ejerlejligheder i dette afsnit. En ejendom kan efter ejerlejlighedslovens § 3 kun opdeles i ejerlejligheder, hvis ikke en lignende opdeling kan gennemføres ved udstykning. Ved opdeling i ejerlejligheder får hver lejlighed et selvstændigt ejendomsblad og en dertil hørende aktmappe. Som udgangspunkt overføres alle servitutter, byrder, panterrettigheder mv., der er opført på ejendommens blad, jf. TC § 18, stk. 2, hvilket eventuelt kan gøres ved en kort henvisning. Siden digitaliseringen af tingbogen er det blevet obligatorisk for dommeren at udfærdige en servitutattest ved opdelingen (TL § 22, stk. 8). Denne regel er indført for at opnå en sanering af byrderubrikken, i det omfang det er muligt, og har for så vidt ikke nogen sammenhæng med selve opdelingen. [Blok, 1995, s. 86] Efter opdelingen er det ikke længere muligt at tinglyse rettigheder over den oprindelige ejendom [Mortensen, 2001, s. 59].

7.5.8 Stedfæstelse af servitutter

For at kunne fordele servitutter korrekt ved matrikulære forandringer er det nødvendigt, at de kan stedfæstes geografisk, da det ellers ikke er muligt at afgøre hvilke arealer, servitutterne omfatter. Der er dog i TL intet krav om, at servitutretten skal kunne stedfæstes nærmere end til det matrikelnummer, den er lyst på, hvilket fremgår af U 2004.317HD, hvor en ledningsservitut, der forpligtede

køberen af ejendommen til at respektere alle eksisterende forsynings- og afløbsledninger på ejendommen, kunne lyses uden nærmere fastlæggelse af de enkelte ledninger. De krav der stilles til kortbilag skal altså findes i anden lovgivning som f.eks. VRL § 3, stk. 2, der findes omtalt i afsnit 7.2.3.

Overordnet kan den geografiske stedfæstelse inddeles i to grupper: Direkte og indirekte stedfæstelse. Disse begreber og den efterfølgende forklaring og underopdeling bygger på Hulegaard Jensens definition af georeferencer i [Balstrøm m.fl., 1997, s. 24]. De nedennævnte servituteksempler er hentet fra [Ullvit og Hansen, 1998, s. 74f].

Direkte stedfæstelse

Direkte stedfæstelse bygger på geografiske koordinater, der angiver et objekts placering og evt. udstrækning i et kendt referencesystem. Stedfæstelsen af et objekt kan grundlæggende ske på tre måder: Som punkt, som linie eller som flade.

Eksempler på servitutter, der falder ind under de enkelte kategorier, kan være en vandboring, der stedfæstes som et punkt med et sæt koordinater. Byggelinier eller ledninger vil kunne stedfæstes som linier. En vejret, arealreservation eller lejekontrakt vil normalt skulle stedfæstes som areal. Til rettigheder, der stedfæstes ved punkt eller linie, vil der dog stadig kunne knytte sig et areal, f.eks. vil servitutteksten angående en vandboring kunne indeholde bestemmelser om, at der ikke må foretages visse handlinger indenfor en nærmere fastsat radius fra boringen. En byggelinie vil afgrænse et areal, og til en ledningsservitut kan der knytte sig sikkerhedszoner på hver side af ledningen.

Indirekte stedfæstelse

Ved indirekte stedfæstelse forstås, at f.eks. en servitutret ikke endeligt placeres eller afgrænses ved koordinater, men i stedet stedfæstes gennem andre oplysninger. Dette kan grundlæggende ske på to måder: Ved etikettemetoden og ved den topologiske metode.

Etikettemetoden betyder, at der sker en stedfæstelse f.eks. ved at knytte en servitut til et matr.nr. På denne måde omfatter servituten ikke det areal, der bærer matr.nret., men kun selve matr.nret. Det er derfor ikke nødvendigt at registrere arealets beskaffenhed på lysningstidspunktet for at vise, hvad servituten omfatter. Et eksempel på en sådan servitut kunne være en pligt til at aftage fjernvarme

eller en samhörighedsdeklaration. Er der derimod tale om lysning af en servitut på det areal, som et matr.nr. omfatter, er det af afgørende betydning for tingbogens fuldstændighed, at der lyses et rids af det omfattede areal på servitutens "fødselstidspunkt", og dermed stedfæstes servituten direkte.

Ved den topologiske metode stedfæstes objektet gennem naborelationer, f.eks. vil fiskerettigheder kunne knyttes til et bestemt vandløb, som kan genfindes på et topografisk kort. Et andet eksempel på topologisk stedfæstelse er adgangsbe- grænsninger, som kan relateres til skellinien mellem vejen og den enkelte par- cel.

Stedfæstelse af eksisterende servitutter

Ullvit og Hansen lavede i 1998 en undersøgelse af muligheden for at stedfæste eksisterende servitutter ud fra en af de ovennævnte metoder. Undersøgelsen omfattede ca. 600 tilfældigt udvalgte servitutter fordelt på 5 kommuner (117 ejerlav) og gav det resultat, at 8 % af servitutterne kunne stedfæstes indirekte, mens 92 % kunne stedfæstes direkte (heraf 1,5% som punkt, 48,5% som linie og 50% som areal). De ca. 600 servitutter, som undersøgelsen omhandlede, kunne altså alle stedfæstes. [Ullvit og Hansen, 1998, s. 78f]

Det er tvivlsomt, om der er tale om et generelt billede, når alle servitutter i un- dersøgelsen kunne stedfæstes. I 2002 foretog Clausen en rundspørge angående uaktuelle servitutter i tingbogen blandt 125 landinspektørvirksomheder. Svar- procenten var på 42%, hvilket af Clausen betegnes som acceptabelt mht. un- dersøgelsens validitet. I undersøgelsen lød et af spørgsmålene: *Hvad skyldes det, hvis De ikke altid forsøger at få afløst uaktuelle servitutter?* Til dette svarede 70% af respondenterne, at det bl.a. skyldes umulig stedfæstelse og manglende ressourcer. [Clausen, 2003A, s. 86]

Umiddelbart tyder disse to undersøgelser på, at langt de fleste servitutter kan stedfæstes, men at det – i hvert fald ifm. uaktuelle servitutter – kan kræve bety- delige ressourcer, men der kan ikke drages klare konklusioner på dette område ud fra de ovennævnte undersøgelser. Årsagen til, at servitutter er vanskelige at stedfæste, vil oftest være, at indholdet af servituten er upræcist, og at der ikke er tinglyst et rids af rettens omfang sammen med servituten.

7.6 Opsamling på det eksisterende tinglysningssystem

Dette kapitel bygger hovedsageligt på lovgivning og juridisk litteratur, men på baggrund af de gennemførte interviews er der intet, der tyder på, at der skulle være væsentlige forskelle mellem teori og praksis ifm. tinglysning af servitutter.

Gennem kapitlet er tinglysningssystemets enkelte elementer analyseret, og på baggrund af denne analyse kan vi konkludere, at der er tre fundamentale elementer i systemet, som ikke kan undværes, hvis tinglysning skal bevare sin nuværende funktion. Et af disse elementer er prøvelsen, som, vi mener, er helt grundlæggende for tinglysningssystemet. Uden prøvelsen mener vi slet ikke, at systemet ville kunne fungere, da det i høj grad er prøvelsen, der sikrer systemets troværdighed og retssikkerhed. Prøvelsen sikrer dog ikke systemets funktioner alene. Et andet grundlæggende element er den offentlige tilgængelighed til de informationer og rettigheder, som systemet indeholder. Uden denne oplysende funktion ville tinglysning ikke have en reel effekt, da ingen ville kunne være forvisset om, hvilke rettigheder der knyttede sig til en ejendom. Det tredje fundamentale element er erstatningsreglerne. Med disse regler er der indbygget en garanti for, at hvis der sker en fejl i systemet, bliver den erstattet. Dette har stor betydning for retssikkerheden og dermed også for tilliden til systemet. At det er staten, der står som garant, understreger sikkerheden.

Selvom vi konkluderer, at disse tre elementer er fundamentale for systemets funktion, betyder det ikke, at elementerne er "fredede" i revideringen af systemet. Funktionerne skal bevares, men vi mener samtidig, at de bør tilpasses nutidens behov og krav. I en tid med fokus på modernisering og effektivisering, med digitalisering som omdrejningspunkt, er det væsentligt at se på, hvad der er nødvendigt for sikring af rettigheder og for at bringe tinglysningssystemet ind i det 21. århundrede. For eksempel er vores umiddelbare vurdering, at den oplysende værdi af systemet ville højnes, hvis aktens informationer blev gjort elektronisk tilgængelige via internettet. Samtidig mener vi på baggrund af analysen, at prøvelsen må kunne effektiviseres.

Mangler og uafklarede spørgsmål

Som antydnet har analysen også klarlagt nogle mangler, som skaber problemer i den daglige brug og administration af tinglysningssystemet. En stor mangel ved den nuværende registrering af servitutter er den manglende geografiske stedfæstelse af rettighederne. Det er godt nok muligt at tinglyse et rids eller kortbilag

sammen med servituten, men det er som udgangspunkt ikke et krav. At dette giver problemer ses især ifm. matrikulære forandringer, hvor det kræver en ekstra indsats, hvis alle servitutter skal fordeles ordentligt, men det kan også give problemer i den daglige administration, hvor det kan besværliggøre den materielle prøvelse af anmeldte dokumenter. Den manglende geografiske stedfæstelse er efter vores vurdering desuden en medvirkende faktor til, at der i tingbogen findes mængder af uaktuelle og overflødige servitutter. Det kan diskuteres, hvor omfattende dette problem er, og hvilken betydning det har, men at det har indflydelse på tingbogens troværdighed, kan der ikke være tvivl om.

Udover at vise systemets styrker og svagheder har analysen også rejst nogle spørgsmål, som kræver en nærmere vurdering. Som nævnt kræver de grundlæggende elementer en nærmere vurdering mht. tilpasningen til nutidens behov og krav, men derudover rejser analysen særligt spørgsmål angående registreringen af offentligretlige dokumenter i tingbogen. Er tingbogen det rette sted at registrere offentligretlige rådighedsindskrænkninger, når de alligevel ikke er underlagt de samme regler om f.eks. prioritetsstilling, og er det nødvendigt med prøvelse af dokumenter, der er udstedt af en offentlig myndighed?

Inden vi begynder på en nærmere vurdering af de ovennævnte fundamentale elementer, mangler og spørgsmål, har vi valgt at se på, hvordan tinglysningssystemerne fungerer i andre lande for at få indblik i, hvordan rettigheder over fast ejendom håndteres her.

8. Ejendomsregistrering i andre lande

For at få en bedre forståelse for mulighederne og begrænsningerne i det danske tinglysningssystemets servitutregistrering, har vi undersøgt ejendomsregistrering i andre lande. For at forstå de fremmede systemer vil der i dette afsnit først være en beskrivelse af baggrunden for ejendomsregistrering samt dens funktioner og generelle opbygning i et globalt perspektiv. Beskrivelsen udarbejdes for at give en forståelse for ejendomsregistreringens udformning, samt for den rolle registreringen har. For at give overblik forklares derefter de overordnede grupper af ejendomsregistreringssystemer, der findes, hvorefter et par af de systemer, der minder mest om det danske, belyses mere detaljeret. Vi vil som nævnt bevare de fundamentale funktioner i servitutregistreringen i det danske tinglysningssystem. Dermed har vi brug for at få inspiration fra systemer, der overordnet ligner det danske, både med hensyn til funktion og samfundsmæssig organisering.

Det norske system og det australske system er valgt, da de lever op til vores krav om grundlæggende sammenlignelighed, og derudover er det muligt at frembringe information om disse systemer på et for os forståeligt sprog – henholdsvis norsk og engelsk. Disse systemer har interesse, da deres ejendomsregistrering i almindelighed og servitutregistrering i særdeleshed sandsynligvis kan give inspiration til nærværende projekt. Afsnittene vil ikke være en fuldstændig gennemgang af systemerne i detaljer, men de væsentligste emner belyses.

Set i forbindelse med teknologianalysen er det hovedsagligt den organisatoriske del af de fire analysefelter, der belyses. De tre andre analysefelter samt infrastrukturen behandles dog også, men ikke i lige så høj grad. Kapitlet er af samme grund ikke delt op i analysefelterne, da en opdeling i emner i ejendomsregistreringssystemerne er fundet mere relevant.

Som afslutning på den kognitive vurdering i dette kapitel er der udarbejdet et afsnit med en opsummering af de idéer, studiet af ejendomsregistrering i andre lande har givet til projektarbejdet.

8.1 Ejendomsregistrering set i et globalt perspektiv

8.1.1 Baggrunden for ejendomsregistrering

Først en kort gennemgang af begrundelsen for ejendomsregistrering. Hvorfor er det overhovedet nødvendigt? Følgende ord om ejendomsregistreringens betydning er skrevet af den peruvianske økonom og entreprenør, Hernando de Soto:

Civilized living in market economies is not simply due to greater prosperity but to the order that formalised property rights bring.

Hernando de Soto, 1993. [Enemark, 2000, s. 365]

Altså mener de Soto, at opbygningen af et regelret system til registrering af ejendomsrettigheder er en af grundstenene for et velfungerende samfund etableret med frie markedsforhold. Ligeledes skrev Enemark i 2000, at:

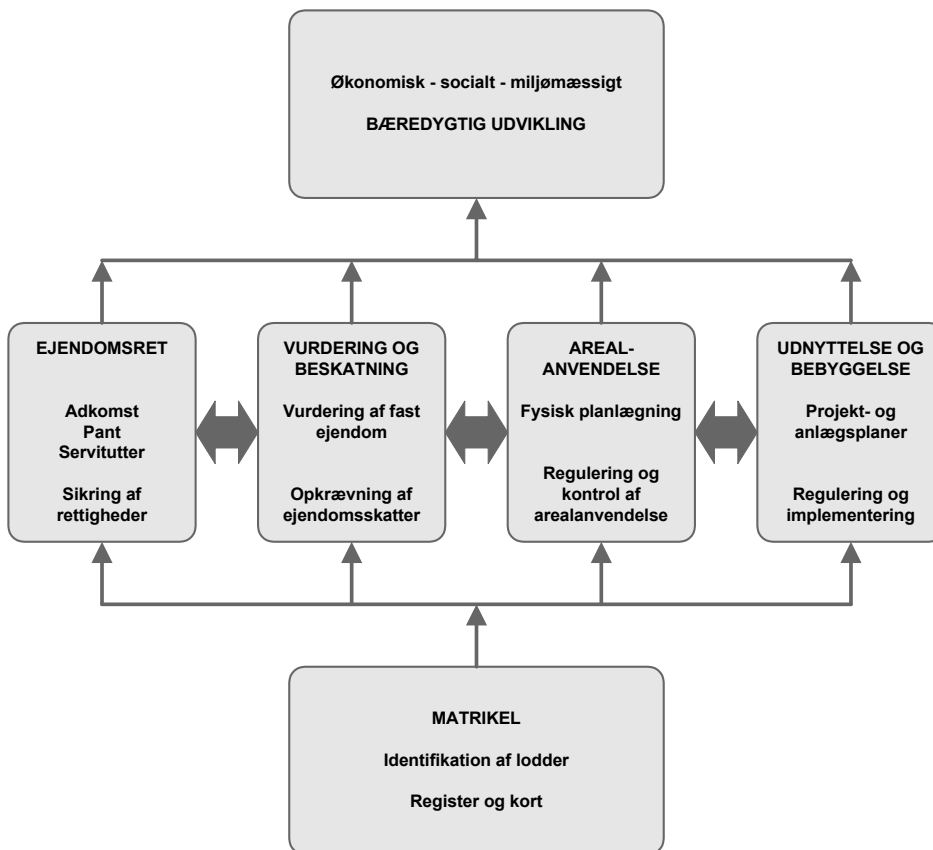
...et velfungerende ejendomsmarked samt en effektiv arealforvaltning udgør grundlæggende elementer i opbygning og understøttelse af en økonomisk, social og miljømæssig bæredygtig udvikling. [Enemark, 2000, s. 365].

For at få disse elementer til at fungere sammen benyttes ejendomsregistrering, der dermed bliver meget grundlæggende for det moderne samfund. Menneskets forhold til anvendelse af jordarealer er dynamisk og ændrer sig over tid som et svar på generelle træk i samfundsudviklingen [Enemark, 2000, s. 368]. Heraf følger, at de ejendomsretlige systemers funktion og rolle er dynamisk, da systemerne hele tiden skal tilpasses samfundsudviklingen.

Det er valgt i denne fremstilling ikke at gennemgå den historiske udvikling bag hele ejendomsregistreringen, hverken nationalt eller globalt set, da det vil falde uden for projektets formål. Der kan dog henvises til [Enemark, 2000] for den historiske gennemgang samt afsnit 2.1 for en mere detaljeret beskrivelse af baggrunden for det danske tinglysningssystem.

Figur 5 illustrerer et ejendomsadministrationssystemets opbygning ideelt set. Det er en form for grov skabelon for det generelle system. Det ses, at ejendomsadministrationen har mange funktioner, da den skal opfylde mange behov i samfundet. Selve ejendomsregistreringen og sikringen af rettigheder, herhjemme matriklen og tinglysningssystemet, er kun en del af det samlede ejendomsadmi-

nistrationssystem, hvilket ses af figur 5, hvor disse elementer er illustreret ved kasserne *ejendomsret* og *matrikel*.



Figur 5 viser en ideel opbygning af et ejendomsadministrationssystem [Efter Enemark, 2000, s. 367]

Ud fra det globale perspektiv ses, at det matrikulære system er den grundlæggende infrastruktur, der servicerer fire vigtige funktioner i samfundet:

- Sikring af rettigheder, dvs. skøder, panthæftelser og servitutter (ejendomsret)
- Vurdering og beskatning af fast ejendom (vurdering og beskatning)
- Planlægning og styring af arealanvendelsen (arealanvendelse)
- Gennemførelse af bygge- og anlægsarbejder (udnyttelse og bebyggelse)

Funktionerne er indbyrdes afhængige. For eksempel har den fysiske brug betydning for en ejendoms værdi, ligesom værdien også er påvirket af ejendommens fremtidige anvendelse. Planlægningen vil naturligvis influere på den fremtidige anvendelse samt på bygge- og anlægsaktivitet. Tinglysningssystemet udgør sammen med ejendomsvurderingen grundlaget for et velfungerende ejendomsmarked. Plan- og reguleringssystemet udgør sammen med udstyknings- og byggetilladelser grundlaget for en effektiv administration af arealanvendelsen.

[Enemark, 2000, s. 366]

Denne beskrivelse af ejendomsregistrering er meget generel og er derfor ikke umiddelbart anvendelig i denne projektsammenhæng. Grunden til, at vi har valgt at referere modellen, er, at vi mener, den giver et brugbart overordnet indtryk af tinglysningens grundlæggende funktioner og ejendomsregistreringens uundværlighed i et moderne samfund. Da modellen kun giver et generelt billede af ejendomsregistrering, har vi i det efterfølgende beskrevet en mere anvendelig model til klassificering af verdens ejendomsregistreringssystemer, som samtidig giver grundlag for forståelsen af det norske og det australske system. Den generelle forståelse for disse to systemer giver mulighed for senere at analysere selve servitutregistreringen mere detaljeret i de to lande.

8.1.2 Forskellige ejendomsregistreringssystemer i verden

Udviklingen kulturelt og historisk i verdens lande har betydet etablering af forskellige ejendomsregistreringssystemer, hvilket skal forstås som det samlede system omkring registrering af fast ejendom og sikring af de juridiske rettigheder over fast ejendom. Dog er der nogle fællestræk for systemerne, hvilket gør det muligt som udgangspunkt at opdele dem i to typer: "Deeds registration" og "titles registration" [Enemark, 2000, s. 370].

Deeds registration

I dette system registreres skødet, altså aftalen mellem to parter om overdragelsen af en given ejendom. Selve identifikationen af de enkelte ejendomme er mere løs, da systemet er baseret på skøderegistrering. Deeds registration har rod i romersk lovgivning og er derfor at finde i de latinske kulturer i Europa: Frankrig, Italien, Spanien og Benelux. Desuden findes systemet i Sydamerika, visse stater i Nordamerika samt de stater i Afrika og Asien, der har været påvirket af ovennævnte kulturer. I de forskellige landes og staters systemer spiller den ma-

trikulære identifikation en mere eller mindre central rolle. [Enemark, 2000, s. 370]

Titles registration

Her er det rettigheden (adkomsten) til en ejendom, der sikres gennem offentlig registrering. Desuden er denne adkomstregistrering baseret på forudgående matrikulær identifikation af de enkelte ejendomme og arealer. Titles registration har sit udspring i den germanske kultur og findes derfor i de centraleuropæiske lande: Tyskland, Østrig og Schweiz. Med visse varianter findes dette system også i de østeuropæiske og nordiske lande. Varianterne går især på definition af selve ejendomsbegrebet og organiseringen af den matrikulære proces, herunder anvendelse af privatpraktiserende landinspektører. [Enemark, 2000, s. 370]

Den ovenstående opdeling i deeds og titles må dog tages med en del forbehold, da opdelingen kan suppleres med flere interessante forhold. Forhold der især drejer sig om sammenhængen imellem den matrikulære identifikation og den juridiske sikring af rettigheder. Alt i alt giver denne opdeling dog et godt billede af ejendomsregistreringens funktion som følge af den kulturelle udvikling rundt om i verden. [Enemark, 2000, s. 371]

Ud over opdelingen i deeds og titles kan de forskellige ejendomsretlige systemer overordnet klassificeres i fire grupper, nemlig den franske model, den tyske model, den engelske model og Torrens-modellen. Indenfor hver gruppe kan der forekomme flere varianter angående matrikelregistre, den matrikulære proces samt anvendelsen af privatpraktiserende landinspektører. Der vil i det følgende være en kort gennemgang af disse fire klassificeringer.

Den franske model

Den franske model bygger som tidligere nævnt på registrering af skøder som regel ifm. et matrikelregister samt tilhørende kortværk. Registreringen medfører dog ikke som i Danmark en endelig juridisk beskyttelse af adkomsten. Denne usikkerhed mht., om en given sælger er den faktiske ejer af en ejendom, forsøges løst ved anvendelse af såkaldte "notaries", hvilket er en slags offentligt beskikkede advokater, der obligatorisk indgår i processen omkring ejendomsoverdragelse. I det franske system er det pga. usikkerheden om ejendomsretten nødvendigt at undersøge den juridiske gyldighed af den kæde af ejendomsoverdragelser, der ligger forud for den konkrete transaktion. I Frankrig har usikkerhed

om ejendomsgrænser ifm. ejendomshandel for nylig ført til, at forbrugerne i Frankrig efter pres har fået indført et eftersyn af skel og servitutter som obligatorisk ved ejerskifte [Erhvervsbladet, 2003].

Specielt for mange stater i USA gælder det, at der er et egentligt marked for advokater og forsikringsselskaber ifm. selve undersøgelsen vedrørende gyldigheden af tidligere adkomster til en given ejendom eller ifm. forsikring mod, at sælger skulle vise sig ikke at være den retmæssige ejer af ejendommen.

[Enemark, 2000, s. 371-72]

Den tyske model

Den tyske model, der har dannet grundlag for ejendomsregistrering i de nordiske lande, er baseret på den forudgående matrikulære identifikation af ejendommen som grundlag for sikring af rettigheder gennem det såkaldte Grundbuch-system, der i Danmark er blevet til tinglysningssystemet. En forskel fra det danske system er dog, at den tyske matrikel oprindeligt er et slags landinformationssystem, hvor anvendelsen af de enkelte parceller identificeres til brug for beskatning. Anvendelsen er opdelt i en række standarder, som f.eks. have, bebygget areal, korn, græs, eng m.v. Parcellerne er opført i et register med tilhørende kortværk som i Danmark. Specielt for de nordiske lande findes det juridiske begreb "en samlet fast ejendom", som ikke findes i den oprindelige udgave af den tyske model. Systemerne er organiseret forskelligt i de nordiske lande. Den matrikulære proces i Finland og Sverige er organiseret på regionalt og kommunalt niveau, og i den norske og den danske model opererer begge med en statslig myndighed samt beskikkede privatpraktiserende landinspektører. Blandt andet af disse årsager har vi valgt senere at gå i detaljer med det norske ejendomsregistreringssystem. [Enemark, 2000, s. 373-74]

Den engelske model

Den engelske model bygger på et topografisk kortværk i stort målforhold – i Storbritannien 1:250 i byer og 1:2500 i landområder. Systemet benyttes i hele Storbritannien samt et par afrikanske stater. Sikringen af rettigheder foregår i princippet som i det danske system, og det topografiske kortværk opdateres løbende med nye ejendomsgrænser og andre fysiske forhold. Dette udføres af Ordnance Survey, der er den engelske Kort og Matrikelstyrelse. Der findes ingen matrikel og ingen matrikulær proces med fastlæggelse af skel og godken-

delse af udstykninger. Skellene er bestemt ved de fysiske grænser i marken – de såkaldte "general boundaries". [Enemark, 2000, s. 374]

Torrens-modellen

Torrens-systemet er udviklet af Sir Robert Torrens og introduceret i Australien i midten af 1800-tallet. Dette system benyttes i dag i store dele af den engelsksprogede verden bl.a. Canada, New Zealand samt visse stater i USA, Afrika og Asien. [Enemark, 2000, s. 370]

Denne model er rettet mod at sikre rettigheden til den enkelte ejendom, som identificeres ved individuel opmåling. Hermed bliver tinglysningen det centrale, da der ikke findes en matrikel i dansk forstand. Matrikelkort må derfor sammensættes af opmålingerne af de enkelte parceller. Med brugen af moderne informationsteknologi bliver resultatet imidlertid det samme, som vi kender det i Danmark, nemlig en multifunktionel matrikel på digital form. Den matrikulære opmåling udføres forudgående af den privatpraktiserende landinspektør og anvendes som bilag til skødet. Den matrikulære og den juridiske myndighed er dermed samlet i én funktion. [Enemark, 2000, s. 374-75]

8.1.3 Ejendomsregistrering i Norge og Australien

I de efterfølgende afsnit analyseres det norske og det australske ejendomsregistreringssystem. Det norske system minder meget om det danske, hvilket ikke er underligt, da de to lande har en lang fælles historie, og begge systemer har derfor rødder i det tyske grundbogssystem. I disse år gennemgår det norske tinglysningssystem omfattende forandringer, og derfor har dette system fanget vores opmærksomhed, da vi umiddelbart mener, at vi i Danmark kan drage nytte af de norske erfaringer. Det er dog begrænset hvor mange erfaringer, der indtil videre er samlet i Norge, da de nye tiltag ikke er fuldstændigt implementeret.

Det australske ejendomsregistreringssystem minder på mange måder også om det danske system på trods af, at det australske system oprindeligt er opbygget på baggrund af deeds registration. Opbygningen af torrens-modellen og de seneste års teknologiske udvikling har betydet, at det australske system er kommet til at ligne det danske mere og mere. På nogle punkter er det australske system mere moderne end det danske, og det er især disse elementer, der har givet os interesse for at studere det australske system nærmere. Det skal her nævnes, at der ikke kan tales om et egentligt "australsk system", da der er variationer fra

stat til stat, men grundlæggende er systemerne ens, og der arbejdes på at skabe mere sammenhæng og ensartethed imellem staterne. Vi har valgt at se nærmere på systemet i staten Victoria, da denne stat på mange områder regnes som foregangsstat indenfor ejendomsregistrering.

På trods af at vi i dette projekt har fokus på servitutregistrering, har vi valgt at beskrive de to systemer med en lidt bredere tilgang, da vi mener, at det er væsentligt for forståelsen af systemerne og det grundlag, de giver for servitutregistrering.

8.2 Det norske system

Det er indledningsvist valgt at beskrive den omstrukturering af tinglysningssystemet, der i disse år foregår i Norge. Derefter forklares baggrunden for den norske matrikel samt indholdet i denne. Tinglysningssystemet beskrives derefter mere i detaljer, hvorunder der bl.a. hører et kort historisk resumé. Herefter beskrives indholdet i den norske tingbog, herunder servitutter, samt selve tinglysningsproceduren.

Der er i afsnittet hovedsagligt benyttet to publikationsformer som informationsmateriale, der begge er udgivet af den norske stat. For det første er der *Stortingsmeldinger*, der benyttes af den norske regering til at præsentere sager for stortinget, uden tilknytning til et lovforslag. Stortingsmeldinger vil derfor ofte have karakter af at være rapporter til stortinget om et arbejde, der er gjort på et specielt felt eller drøftelse af og forslag til en fremtidig politik. [www.odin.dep.no A]

Den anden publikation, *Norges Offentlige Utredninger*, er resultatet af udvalgsarbejder. Arbejdet udføres, når der er behov for, at et lovforslag udredes og vurderes. Vurderingen foretages af et såkaldt *udredningsudvalg*, af et departement eller af en arbejdsgruppe mellem flere departementer. [www.odin.dep.no B]

8.2.1 Omstrukturering af tinglysningssystemet i Norge

Det norske tinglysningssystem blev i slutningen af 2003 påbegyndt overflyttet fra de lokale førsteinstansdomstole til institutionen Statens Kartverk, som i opbygning og kompetenceområde svarer til den danske Kort og Matrikelstyrelse. Denne flytning af tinglysningssystemet skete på baggrund af to sideløbende,

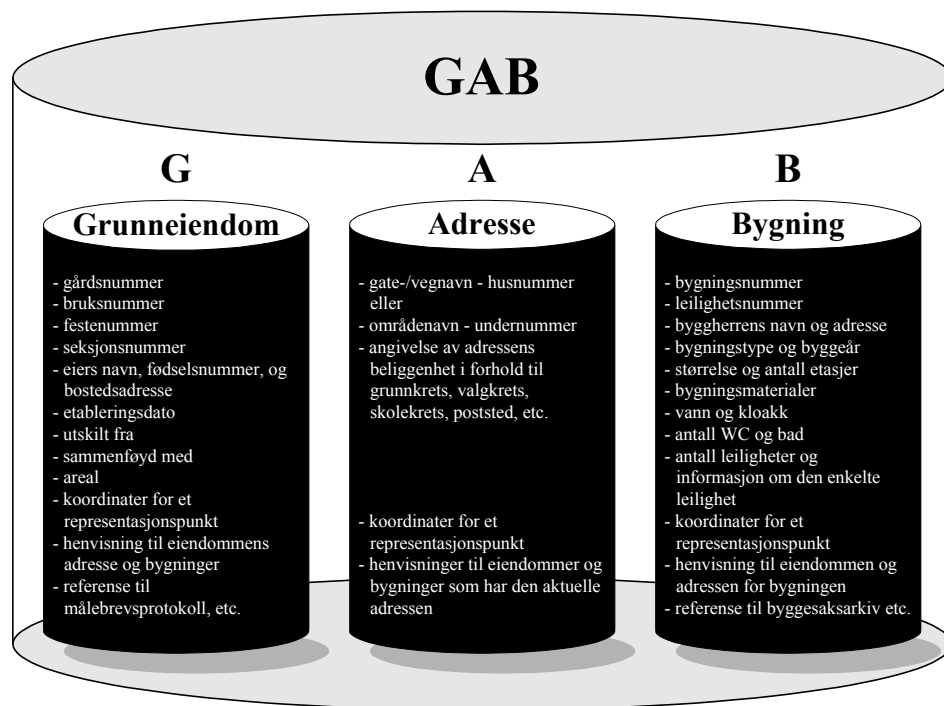
uafhængige udviklinger indenfor det norske matrikelvæsen og det norske domstolssystem. Indenfor matrikelvæsenet har man besluttet at udvide indholdet af oplysninger i det nationale matrikelsystem bl.a. gennem etablering af et nationalt planregister. Desuden ønskes et egentligt matrikelkort i tilknytning til matrikel registret. Indenfor domstolene er flytningen af tinglysningssystemet bl.a. sket pga. et ønske om at nedbringe antallet af små domstole ift. de kompetence- og rentabilitetsproblemer, disse kan have. En anden vigtig faktor er ønsket om at skille forvaltningen fra domstolene og i stedet koncentrere domstolenes arbejde indenfor den dømmende funktion. At tinglysningssystemet valgte placeret ved Statens Kartverk, skyldtes bl.a. den samling, der her allerede ville ske af både matrikel- og planoplysninger. [Clausen, 2003B, s. 133]

Det norske ejendomsregistreringssystem består af en matrikel og en tingbog, og begge dele vil i det følgende blive beskrevet.

8.2.2 Den norske matrikel

Den norske matrikel, "matrikkelen", stammer fra et register, der blev etableret i 1665-1670, mens Norge var under dansk herredømme. Hovedformålet med denne matrikel var derfor, som i Danmark, opkrævning af skatter. Matrikkelen kaldes i dag GAB, der står for Grunneiendom, Adresse og Bygning, og GAB er lovmæssigt funderet i Delingsloven fra 1980. Loven definerer kort sagt indholdet i GAB- registret samt fastlægger, at der i hver kommune skal føres et register over alle de enheder, der er registreret hos tinglysningen, til brug i den offentlige planlægning og administration. [Onsrud, 2003A, s. 3] En forenklet oversigt over dataindholdet i GAB ses i figur 6

Det ses, at den norske matrikel indeholder flere ejendomsoplysninger end den danske, men mange af oplysningerne findes i stedet i BBR eller ESR i det danske system.



Figur 6 viser en forenklet oversikt over datainnholdet i GAB [Norges offentlige utredninger, 1999A, s. 78]

Miljøverndepartementet varetager den overordnede politiske og økonomiske styring af GAB, mens den overordnede forvaltning forestås af Statens Kartverk, der gennem 18 regionale "Fylkeskontorer" har det praktiske forvaltningsansvar. Selve administrationen af GAB sker i Norges 434 kommuner, der har rapporteringspligt til GAB og overfører data en gang i døgnet. GAB administreres teknisk set af det statsejede firma Norsk Eiendomsadministrasjon A/S, der har enerett til distribution af opplysningerne i GAB samt tingbogen. Firmaet samler data fra GAB og tingbogen i et fælles datasystem, der kaldes *Eiendomsregisteret* (EDR). [Onsrud, 2003B] Eiendomsregisteret kan derefter indgå i forskjellige typer fagsystemer bl.a. til brug i banker og hos ejendomsmæglere, men disse fagsystemer udvikles af andre virksomheder som f.eks. Statens Kartverk. Det skal nævnes, at Norsk Eiendomsadministrasjon AS desuden administrerer hjemmesiden www.infoland.no, der populært sagt er en elektronisk markedsplass for eiendomsdata. Norsk Eiendomsadministrasjon AS køber data fra kommuner og virksomheder og sælger dem via denne hjemmeside.

GAB er forbundet med andre registre bl.a. det centrale personregister, firmaregistret og postregistret. Kvaliteten af oplysningerne i GAB er meget svingende, men oplysninger vedr. grunneiendom og adresse er generelt af høj kvalitet, mens bygningsoplysninger betegnes som ufuldstændige. GAB benyttes selvfølgelig af kommunerne selv, men også af andre offentlige myndigheder som vejvæsnet og skattevæsnet. Private virksomheder som banker og forsikringsselskaber er ligeledes brugere af systemet.

[Clausen, 2003B, s. 134-135; www.eiendomsinfo.no]

Angående matrikelkortet er der ikke et homogent, landsdækkende kortværk, da hver kommune identificerer hver enkelt ejendom og tildeler ejendomsnummer. Det er desuden i vid udstrækning op til de enkelte kommuner at føre et matrikulært kortværk. I de seneste år er der blevet arbejdet hen imod et landsdækkende digitalt kortværk (DEK), og i dag er ca. 77% af Norges ejendomme indlagt i dette kortværk [www.statkart.no]. Dog er det ikke obligatorisk for kommunerne at være med i dette digitale projekt, og nogle kommuner fører stadig analoge matrikelkort. [Clausen, 2003B, s. 136-137]

8.2.3 Tinglysningssystemet i Norge

Den norske tinglysningshistorie indeholder mange ligheder med den danske, som er beskrevet i afsnit 2.1, pga. landenes tidligere samhørighed. Begge systemer indeholder elementer, som stammer fra vikingetiden, hvor vigtige kundgørelser blev foretaget, hver gang alle frie borgere var samlet på tinge. Hensigten var at gøre alment kendt, at et retsforhold var etableret, hvilket bl.a. også er hensigten i dag. [www.statkart.no]

I 1738 blev det besluttet, at der skulle føres personalregistre ved byretterne til sikring af rettigheder og pligter for ejere, købere og andre rettighedserhververe. Først i 1845 blev det dog krævet, at der skulle føres realregistre i alle retskredse. Inden da havde kun ca. halvdelen af retskredsene en egentlig tingbog. Siden år 1900 har alle retskredse haft en tingbog, og i perioden 1988-1993 blev tingbogen digitaliseret. Det var dog kun selve registret, der blev digitaliseret, hvorimod de tinglyste dokumenter fortsat er lagret på analog form [Norges offentlige utredninger, 1999B, s. 40]. Tingbogen administreres som lokale registre ved byretterne, hvor der løbende sker opdatering af et nationalt register. Det nationale register varetages som matriklen af firmaet Norsk Eiendomsadministrasjon AS. [Clausen, 2003B, s. 137]

I slutningen af 2003 begyndte som tidligere nævnt overflytningen af tinglysningssystemet fra de 87 byretter i Norge. Da overflytningen først forventes fuldendt i år 2007, er det på nuværende tidspunkt svært at sige, hvad den konkret kommer til at betyde for norsk ejendomsadministration, men i det efterfølgende vil vi give et billede af, hvad overflytningen indebærer, og hvad forventningerne til omstruktureringerne er.

Overflytningen foregår med en byret ad gangen, hvor man mellem torsdag og fredag overflytter selve tinglysningskompetencen til Statens Kartverk. Derudover sker der ifm. overflytningen bl.a. overflytning af analoge arkiver samt uddannelse af personale. Efter 2007 skal alle tinglysningsdokumenter sendes direkte til Statens Kartverk fra registrerede private personer eller fagfolk. [www.statkart.no] Regeringen har bestemt, at 150 ansatte på et kontor uden for Oslo skal forestå den fremtidige drift af tinglysningssystemet. Et nyt arkiv placeret i den vestlige del af Norge skal indeholde alle tinglyste analoge dokumenter. Der tales om at scanne disse eksisterende dokumenter i arkiverne ifm. genbehandling samt de nye analoge dokumenter, der sendes til tinglysning. [Onsrud, 2003A, s. 6-7]

I dag foregår registreringen i tingbogen på de enkelte dommerkontorer ved hjælp af en lokal database. Data overføres til den centrale database en gang i døgnet, og fra denne database kan der desuden hentes forskellige typer af udskrifter. Norsk Eiendomsadministrasjon AS udvikler for tiden et nyt datasystem, der skal gøre det muligt at opdatere den centrale database uden benyttelse af de lokale databaser. Dette system forventes implementeret fra 2005. [Onsrud, 2003A, s. 3]

Efter, at en del af ændringen af databasestrukturen er gennemført, er det blevet muligt at få udskrifter fra tingbogen med det samme, hvor der før i tiden gik en dag. En bekræftet udskrift fra tingbogen, der obligatorisk indeholder alle data på en enkelt ejendom, koster 148 NKR. I Eiendomsregisteret kan man derimod udvælge data, men oplysningerne er her ikke bekræftede. Priserne er her afhængige af hvilke og hvor mange data, der hentes. [Østli, 2004]

Når der ønskes oplysninger om en ejendom, er det ikke kun de rettigheder, der begrænser ejerens råden, der har interesse. Rettigheder, der tilkommer ejendommen, er ligeledes interessante, og disse rettigheder kan der søges på i det nye norske system. Denne programudvidelse vil dog først være anvendelig fra år 2005. [St.meld., nr.13, 2002, afsnit.2.8]

I forbindelse med udskillelsen af tinglysningen fra dommerkontorerne er et af argumenterne, at tinglysningen i Norge optager ca. 200 årsværk (200 personers arbejde på et år). Heraf forestår dommere kun 6 årsværk, dvs. ca. 3%, hvilket viser, at registrering i tingbogen hovedsagligt foretages af det administrative personale på tinglysningskontorerne. [Onsrud, 2003A, s. 4] I Danmark er den procentvise fordeling næsten den samme. I 2002 optog tinglysningen 339 årsværk, hvoraf dommere kun forestod 10 årsværk. Også her er den procentvise fordeling ca. 3%. [Domstolsstyrelsen, 2002, s. 75]

Nogle af argumenterne for at centralisere hele tinglysningssystemet er bl.a., at det vil reducere antallet af ansatte til varetagelse af systemet med 25 %. Desuden gør teknologien det muligt med internettet i hovedrollen at centralisere. 80 % af alle dokumenter sendes i dag pr. post, altså uden personlig kontakt, og elektronisk dokumenthåndtering forventes gennemført i løbet af få år. [Onsrud, 2003A, s. 6]

Formålet med tinglysningssystemet

Formålet med det norske tinglysningssystem er det samme nu som før den nye struktur. *Justis- og politidepartementet*, der hidtil har stået for den overordnede varetagelse af tinglysningssystemet, har defineret formålet for tingbogen som følgende:

- *Skabe notoritet* (Aftalen efterleves og bliver offentlig. Tinglysningen sikrer den enkeltes ret ift. andre, der mener at have rettigheder i den samme ejendom. Svarer nogenlunde til TL § 1 i det danske system.)
- *Etablere retsværn* (Indebærer, at det som er tinglyst, som hovedregel prioriteres forud for det, der ikke er tinglyst. Svarer nogenlunde til TL § 1 i det danske system)
- *Være troværdig* (En potentiel erhverver eller kreditor skal kunne disponere på grundlag af de registrerede oplysninger, hvoraf følger, at oplysninger om alle væsentlige retsforhold skal fremgå af tingbogen. Troværdigheden underbygges af, at staten har objektivt erstatningsansvar i de tilfælde, hvor nogen lider et uforskyldt tab som følge af tinglysningsfejl. Svarer nogenlunde til TL § 27 i det danske system samt den danske tinglysningslovs bestemmelser om erstatning.)

- *Gøre oplysningerne offentligt tilgængelige* (Enhver kan få indsigt i, hvad der er registreret i tingbogen. Desuden er det enkelt at få overblik over hvilke begrænsninger, der findes mht. hjemmelshaverens rådighed over ejendommen.)
- *Varetage kontrollensyn knyttet til den offentlige reguleringslovgivning* (Reguleringslovgivningen sætter begrænsninger for en ejers råden over sin ejendom. I mange tilfælde kræves derfor samtykke fra offentlig myndighed, før hjemmelshaver kan disponere over ejendommen. Dette medfører, at et dokument skal nægtes tinglyst, hvis samtykke ikke foreligger, når det er nødvendigt. Ansatte ved tinglysningskontoret skal dermed være bekendt med de begrænsninger i aftalefriheden, der følger af reguleringslovgivningen.)

[St.meld., nr.13, 2002, afsnit.2.3]

Det ses, at formålene med det norske tinglysningsystem i grove træk er identiske med de danske.

8.2.4 Den norske tingbog

Selve indholdet af den norske tingbog eller "Grunnboken" omhandler tre hovedelementer: *Hjemmel, heftelser og grunndata*.

Hjemmel

Hjemmel forklarer, hvem der er hjemmelshaver altså, hvem der har adkomsten til ejendommen. Hvis der findes flere ejere, oplyses der hvor stor ejerandel, hver enkelt har. Desuden oplyses tidspunkt for ejendomsoverdragelsen samt købesum.

Heftelser

Heftelser indeholder to grupper: *Pengehæftelser* og *servitutter*. Pengehæftelser er typisk pantebreve og udlæg, som udgør den største dokumentationsmængde ved tinglysning. Af det samlede antal tinglysninger udgør skøder og pantebreve (herunder nye obligationer, slettelser og prioritetsændringer) op imod 90 % [Norges offentlige utredninger, 1999B, s. 39]. Under hæftelser findes også oplysninger om ejendomsberigtigelse og måleblade. Derudover tinglyses under hæftelser købe-, feste- og lejekontrakter. Servitutter registreres som hæftelser,

hvis de er pantstiftende. Servitutter er ofte betingelser, som sælger har fastsat i et skøde, men de kan også blive tinglyst som særskilte dokumenter. En typisk servitut er, at sælger betinger sig bestemte rettigheder som f.eks. ret til at lægge sin båd til eller få tømmer til eget brug el. lign. Servitutter bruges også til sikring af vandledninger, brønde eller vejrettigheder ved frasalg af en del af en ejendom. Af hensyn til den effektive udnyttelse af ejendommens ressourcer er der dog visse begrænsninger for, hvor omfattende råden der kan laves aftale om. Jagtret eller fiskerettigheder kan f.eks. ikke skilles fra den øvrige råden for mere end 10 år af gangen. Aftaler af længere varighed skal derfor nægtes tinglyst. Det er dog ikke kun råden over en tjenende ejendom, der kan sikres ved registrerede servitutter, også særlig udnyttelse af den herskende ejendom, eller tilstandsbevarelse på den tjenende ejendom, kan sikres ved servitutregistrering. Ligesom i Danmark kan en servitutret både være reel eller personel, men der er ikke nogen klar grænse imellem, hvad der er personelt og reelt. Hovedreglen er, at også servitutter, der umiddelbart er personelle i deres udformning, kan overdrages, medmindre andet direkte fremgår af dokumentet. [Falkanger, 2000, s. 175 og 193]

Per 1. januar 2004 blev det ved lov indført, at rettigheder og hæftelser, der er knyttet til en fysisk del af en fast ejendom, skal stedfæstes. Stedfæstelsen kan ske ved beskrivelse eller vises kort – opmåling er ikke obligatorisk. Stedfæstelse kan ikke ske ved henvisning til oplysninger, der ikke fremgår af dokumenterne, der er sendt til tinglysning. Altså kan stedfæstelsen ikke ske digitalt, da der i Norge kun tinglyses papirdokumenter. [Østli, 2004; Onsrud, 2004]

Grunndata

Grunndata er bl.a. oplysninger om ejendommens adresse og areal. Disse oplysninger er hentet fra GAB og er formelt set ikke tinglyst. Desuden er de ikke nødvendigvis opdateret. [St.meld., nr.13, 2002, afsnit.2.4]

Grunnboken og matrikkelen

Registrering i *grunnboken* bør kun benyttes, når en given part har brug for den retsbeskyttelse, *grunnboken* giver. *Grunnboken* bør derimod ikke benyttes, når hensigten er publicering af en given plan eller bestemmelse, som det sker med lokalplaner i Danmark. *Matrikkelen* skal modsat dække behovet for publicering af offentlige planer, fredningsbestemmelser mv., og de to registre skal spille sammen, så de giver brugerne et fuldstændigt billede af de restriktioner m.v.,

som gælder brugen og udnyttelsen af den enkelte ejendom. Altså er der tale om en funktionsdeling mellem *matrikkelen* og *grunnboken*. Faktisk en rationel funktionsdeling, da offentlige myndigheder selv kan lægge informationer ind i *matrikkelen* og dermed spare arbejde med at udforme tinglysningsdokumenter. Desuden spares tinglysningsgebyret for de offentlige myndigheder, og tinglysningskontorerne bliver sparet for prøvelsen. [Norges offentlige utredninger, 1999A, s. 81]

Hovedårsagerne til, at man ikke har samlet de to registre, er, at grundtanken bag de to registre er forskellig. I forbindelse med *grunnboken* eksisterer en række fundamentale principper vedrørende tillid, statslig garanti og villighed til at betale erstatning ved fejl, som ikke er tilfældet ved *matrikkelen*. Rutinerne for opdatering af de to registre er også forskellige og kræver et forskelligt dokumentationsniveau fra anmelderens side. [Clausen, 2003B, s. 151]

Registrering i grunnboken

Selve registreringen i *grunnboken* foregår ved, at en grundejer indsender et originalt dokument samt en genpart. Originalen sendes tilbage til grundejeren efter tinglysning, hvorimod genparten opbevares på tinglysningskontoret i "panteboken". Denne svarer til de danske aktmapper. Det er alle tinglyste dokumenter, der opbevares i *panteboken* og ikke kun pantedokumenter. Angående selve registreringen er det som i Danmark ikke hele dokumentet, der gengives i *grunnboken*. Ved registreringen benyttes nemlig standardtekster, der kun omfatter de mest nødvendige oplysninger. For pantebreve vil det f.eks. være registrering af dato, panthaver samt beløbets størrelse. Ønskes mere detaljerede oplysninger, må de findes i panteboken. [St.meld., nr.13, 2002, afsnit 2.5] Når alle tinglysningskontorerne er blevet integreret i det nye system, må det formodes, at genparten af tinglysningsdokumentet er en scannet kopi af originalen, som herefter opbevares i det elektroniske arkiv. For at det skal være muligt, at sagsbehandlingen digitaliseres, må digitale signaturer implementeres som en del af systemet.

8.2.5 Tinglysningsprocessen i Norge

Tinglysningsprocessen i Norge er meget lig den danske, og praktisk set alle sager vedrørende fast ejendom, bortset fra matrikulære sager, tinglyses. I både det norske og det danske system foretages bl.a. en indskrivning i dagbogen og

herefter i selve tingbogen. Behandlingsprosessen i Norge indbefatter følgende hovedelementer:

- *kontroll av at det ikke foreligger åpenbare feil. Dersom slike feil foreligger, blir dokumentet returnert uten registrering*
- *dokumentet registreres i grunnboken. Dokumentet kan likevel inneholde mindre alvorlige feil. I så fall returneres det til innsender for retting av disse*
- *når retting av eventuell feil er foretatt slik at dokumentet oppfyller kravene til tinglysing, skal selve registreringen godkjennes. Dette kalles konferering*
- *gjenparten som tinglysingskontoret beholder, kontrolleres mot originalen*
- *dokumentet i tinglyst stand (til rettighetshaveren)*

[St.meld., nr.13, 2002, afsnit 2.7]

Angående *konferering* i det ovenstående omhandler det en ekstra kvalitetssikring i tinglysningen, som er forskjellig fra det danske system. Ved indførelse af et dokument i dagbogen kontrolleres det af en medarbejder på tinglysningskontoret. Ved endelig indførelse af dokumentet i tingbogen på den pågældende ejendoms ejendomsblad skal dokumentet kontrolleres af en anden medarbejder for at sikre, at intet er overset. Ved afvisning må en dommer dog konfirmere afgørelsen. Afvisning kan kæres til Lagmannsretten. [Clausen, 2003B, s.138]

Selve kontrolfunktionen består af en indledende generel kontrol samt en mere specifik kontrol. Kontrollen er den samme både ved indførelse i dagbog og tingbog. Den generelle kontrol omhandler:

- *dokumenter som etter sitt innhold ikke kan tinglyses eksempelvis fordi avtalen gjelder en personlig rettighet og ikke en rettighet knyttet til fast eiendom*
- *utsteder har ikke hjemmel eller har ikke fullmakt til å inngå en slik avtale*
- *manglende samtykke fra noen hvor dette åpenbart er nødvendig, eksempelvis fra ektefelle*

- *konsesjonsmangler idet egenerklæring mangler eller ikke kan benyttes*
- *avtalen er av en slik art at det kreves kartforretning (oppmåling) etter delingsloven*
- *avtalen er i strid med jordloven, jaktloven eller andre lover som begrenser avtalefriheten*
- *det er oppgitt feil eiendomsbenevnelse (gårds- og bruksnummer)*
- *forskuddsbetaling av tinglysingsgebyr og eventuell dokumentavgift er for lav eller mangler*

[St.meld., nr.13, 2002, afsnit 2.7]

Den spesifikke kontrol omhandler særligt reguleringslovgivningen, herunder specielt *jordloven* og *konsesjonsloven*.

Set ift. den danske reguleringslovgivning tager *jordloven* og *koncessionsloven* sig bl.a. af emner, der er behandlet i den danske planlov (bæredygtig udvikling) og landbrugslov (varetagelse af landbrugets interesser). Dog ser det ud til, at særligt *koncessionsbestemmelserne* medvirker til en mere restriktiv arealforvaltning end herhjemme.

På www.eiendomsinfo.no kan man finde nedenstående tjekliste for, hvad anmelderen skal huske at undersøge, før et dokument sendes til tinglysning. I afsnit 7.2.3 efterlyste vi en vejledning til at beskrive, hvilke emner den danske tinglysningsprøvelse skal indeholde. En liste som vist i figur 7 er måske en mulighed.

Privatpersoner kan oprettes som brugere af Eiendomsregisteret ved at blive godkendt som kreditværdige og underskrive en brugeraftale. Eiendomsregisteret er dog kun en opslagsdatabase, dvs. der kan ikke registreres f.eks. servitutter. Dette skal ske gennem lokale tinglysningskontorer eller gennem den nye afdeling under Statens Kartverk. [Henriksen, 2004; www.eiendomsinfo.no]

- Kan rettsstiftelsen tinglyses? (tgl.l. § 12)
- Foreligger det forbud etter tgl.l. § 12 a ?
- Er dokumentet entydig? (tgl.l. § 8)

- Er det et original-dokument? (tgl.l. § 6)
- Er dokumentet underskrevet?
- Navn med blokkbokstaver eller maskinskrevet?
- Er fødselsnummer/foretaksnummer angitt (forskr. § 4)
- Foreligger ektefelle/partner-samtykke? (ektesk.l. § 32)
- Har utsteder av dokumentet grunnbokhjemmel?
- Har hjemmelshaver samtykket? (tgl.l. § 13)
- Er underskriftene bevitnet? (tgl.l. § 17, jfr. forskrift § 3)
- Foreligger tinglysingsgjenpart? (forskr. § 6)
- Er gjenparten bekreftet? (forskr. § 6)
- Foreligger fullmakt i original?
- Er firma-attest ikke eldre enn ett år gammel?
- Kreves det annen legitimasjon (vedtekter m.v.)?
- Kreves det konsesjon?
- Kreves det egenerklæring?
- Er tinglysingsgebyr riktig?
- Er omsetningsverdi oppgitt i skjøtet?
- Er dokumentavgift riktig?

Figur 7 viser de emner, der skal kontrolleres, før et dokument sendes til tinglysning. [www.eiendomsinfo.no]

Tinglysningsavgifter og erstatning

Tinglysningsgebyr og avgifter indbetales som forskud, når dokumenter indleveres. Dette vil blive ændret i 2005 til at blive betalt efter tinglysning. Tinglysningsavgiften er pr. 1. juli 2003 1480 kr., men denne afgift ændres som regel ifm. vedtagelse af finansloven én gang om året. [www.statkart.no]

Angående erstatning er den norske stat som den danske objektivt ansvarlig for fejl ved tinglysningen. Fra 1994-99 var der i Norge 9 erstatningssager pr. år, og den samlede erstatning ligger på ca. 2 mio. NRK pr. år. [Norges offentlige utredninger, 1999B, s. 39]

8.2.6 Opsamling på det norske ejendomsregistreringssystem

Det ses, at det norske ejendomsregistreringssystem er meget lig det danske. Specielt etableringen af et landsdækkende matrikelkort samt plan registret ligner meget de danske forhold. Da man i Norge nedbringer antallet af små domstole pga. kompetence og rentabilitetsproblemer, udskiller forvaltningen fra domstolene samt placerer tinglysningsfunktionen hos Statens Kartverk, må det norske system siges at være mere moderniseret på det organisatoriske område.

I det nedenstående skema er der givet en kort oversigt over de forhold, som er forskellige fra det danske system, og som vi umiddelbart finder interessante og derfor vil bruge som inspiration til moderniseringen af servitutregistreringen i Danmark.

Samlet tilgang til ejendomsdata	Med etablering af Eiendomsregisteret er der skabt en samlet tilgang til ejendomsdata og forbindelse mellem udbyder og rekvirent.
Administrativ varetagelse af tinglysning	Overflytningen af tinglysningsopgaven fra domstolene er i gang i Norge. Dette sker som led i en ændring af domstolsstrukturen, der medfører færre domstole og udflytning af alle forvaltningsopgaver fra domstolene.
Indscanning af dokumenter ved genbehandling	Tanken om at gøre hele akten elektronisk tilgængelig ifm. omstruktureringen er opgivet, men dokumenterne indscannes ved genbehandling.
Direkte opdatering af central database	Sikrer at den centrale database altid viser den aktuelle situation på ejendommen.
Centraliseret tinglysningsystem	Centraliseringen forventes at medføre personalemæssige besparelser, øget effektivitet og bedre mulighed for at gennemføre digital sagsbehandling.
Ejendomsberigtigelse og måleblade registreres	Giver mulighed for at se, om der er sket matrikulære forandringer på ejendommen.
Tinglysning på herskende ejendom	Sikrer først og fremmest identifikation af rettighedshaver, men også aktualitet og troværdighed af servitutter.
Udskrift af enkeltoplysninger fra Ejendomsregistret	Giver mulighed for at søge på de oplysninger, der er behov for i den aktuelle situation.
Tjekliste til udarbejdelse af servitutter	Med tjeklisten er det muligt for private brugere selv at udforme servituddokumenter (uden brug af professionel rådgivning) og derefter få dem tinglyst.

8.3 Det australske system

Dette afsnit indeholder en beskrivelse af det australske ejendomsregistreringssystem. Først er der en kort generel beskrivelse af Australien, hvorefter der følger et afsnit om historien bag det nuværende ejendomsregistreringssystem. Derefter beskrives matrikel og tinglysning i dag, og der slutes af med en mere detaljeret gennemgang af ejendomsregistreringssystemet i staten Victoria.

Australien generelt

Australien er 7.686.850 km², hvilket er ca. 178 gange Danmarks størrelse. Landet blev koloniseret af det britiske kongedømme i 1788, og først i 1901 blev Australien uafhængigt medlem af det britiske Commonwealth. Commonwealth er en frivillig samarbejds- og handelsorganisation, der hovedsagligt består af Storbritannien og dens tidligere kolonier. Medlemslandene nyder selvbestemmelse i alle indenrigs- og udenrigspolitiske spørgsmål, men Storbritannien har traditionelt en lederrolle i løsningen af fælles opgaver. Australien er en føderation af 8 stater, hvor hver stats regering bl.a. forestår sundheds- og uddannelses-systemet, statslig transport, fysisk planlægning samt matrikel og tinglysningssystem. Føderationens regering tager sig derimod af militær, udenrigsopgaver, told og skat mm. Der bor 19,5 millioner mennesker i Australien, og hovedparten (85 %) bor i de frodige områder mod syd og sydøst. [Dalrymple m.fl., 2003, s. 1-2; www.bartleby.com]

8.3.1 Ejendomsregistreringens historie i Australien

Inden koloniseringen var Australien delt op i områder, der blev regeret af indfødte befolkningsgrupper, men efter koloniseringen tilhørte al jorden den engelske krone. Angående de indfødtes rettighed til jord var denne rettighed ikke eksisterende før 1993, hvor der blev etableret et system, der gør det muligt for indfødte grupper at kræve deres oprindelige arealer tilbage.

I de første 70 år efter koloniseringen benyttede man i alle stater et ejendomsregistreringssystem, der var kopieret fra det irske deeds registration. Det betød, at hver gang, en ejendom skulle overdrages, skulle der udarbejdes et skøde eller andet dokument som stadfæstelse på overdragelsen. Dermed udgjorde de samlede skøder en kæde af ejendomsoverdragelser, og skødet kan siges at være baseret på og afhængigt af de skøder, der er gået forud for det gældende skøde. Problemer opstod, hvis bare et af dokumenterne var forfalskede eller forsvun-

det. Defekt i et enkelt dokument kunne betyde tab af ejendomsretten for jordbesidderen, og desuden var systemet besværligt og dyrt. En fordel ved systemet var dog muligheden for at tilbagevise krav om jord fra en anden person. Rester af deeds registration er i dag at finde i staterne New South Wales, Victoria, Tasmanien og Western Australia. Information om kæden af ejendomsoverdragelser opbevares af ejeren af ejendommen, og informationen overdrages til køber ved salg eller til kreditor ved belåning. Nogle ejendomsoverdragelser opbevares af historiske hensyn af "Surveyor General" (se næste afsnit). [www.land.vic.gov.au]

[Dalrymple m.fl., 2003, s. 2; Stuckey og Kelly, 2000, s. 152]

Det Torrenske system

Omkring år 1855 introducerede Robert Torrens sit ejendomsregistreringssystem. Dette skete ifm. med en politisk magtkamp, som endte med, at Torrens blev premierminister i South Australia. Med systemet indførtes bl.a. "land brokers", der var uddannet til ejendomsoverdragelser, hvilket tidligere var blevet varetaget af advokater.

En stor og vigtig forskel mellem Torrenssystemet og det tidligere system var, at det dokument, en grundejer modtog som bevis på sin ejendomsret i Torrenssystemet, ikke i sig selv var noget værd. Dokumentet etablerede først ejendomsretten overfor en tredje part, når det blev registreret i systemet. Dette gælder også i dag. Det er selve registreringen, der gør skødet enestående og ikke som tidligere en række af dokumenter. [Stuckey og Kelly, 2000, s. 152-153]

I 1874 var Torrenssystemet indført i alle australske stater, men med tilpasning til de lokale systemer pga. de forskellige staters behov og historie. I forbindelse med ejendomsregistrering er der også i dag to systemer. Et system, "Registrars of Title" eller "Land Title Office", der varetager opmåling og registrering af de private ejendomme, der blev etableret ved overdragelse fra den engelske krone. Hver stats Surveyor General forestår derimod opmåling, registrering og forvaltning af den jord, der tilhører kongen, herunder udstedelse af tilladelser ifm. overdragelsen af jord til private. Altså to ejendomsregistreringssystemer i hver stat, der fungerer hver for sig.

[Dalrymple m.fl., 2003, s. 3]

Der er tre former for ejerskab af fast ejendom i Australien. *Crown land* er landområder, der stadig er ejet af staten. Områderne er hovedsagligt udlagt til offentlige formål og kan overføres til privat ejerskab, hvis det ønskes. *Freehold land* er landområder, der er privatejede og registreret under Torrenssystemet. I dette system findes bl.a. en garanti for rigtigheden af oplysningerne i registret. *General law land* er faste ejendomme, der blev overdraget fra staten før indførelsen af Torrenssystemet. Disse ejendomme er registreret via deeds registration, og i dette system findes ingen garanti for ejendomsretten. For eksempel i staten Victoria sker der efter januar 1999 ikke nye registreringer af ejendomsret i dette system, da alle nye registreringer sker i Torrenssystemet. Hovedparten af private ejendomsregistreringer i Victoria er i dag registreret i Torrenssystemet [Tooher og Dwyer, 2002, s. 76]. [www.land.vic.gov.au]

8.3.2 Ejendomsregistrering i Australien i dag

I dag sker der pga. udstykning og anlægsarbejde mest arbejde ifm. private ejendomsoverdragelser, hvorimod administration af arealerne, der hører til kronen, er af mindre omfang. Desuden er der over hele landet ved at ske en sammenlægning af ejendomsregistreringssystemerne, så der opnås en samlet matrikel for hver stat. Dette er gjort ved at digitalisere skøder samt automatisere registreringssystemerne. Digitaliseringen af systemerne de seneste 10 år har betydet en effektivisering af ejendomsmarkedet, hvilket er særligt vigtigt i Australien, hvor ca. 70 % af alle familier ejer deres egen bopæl. De fleste australiere bor i fritliggende huse, villaer, med grundarealer på mellem 500 og 1000 m². I gennemsnit sælger australierne deres hus eller bygger nyt hvert 10. år. Ved ejendomsoverdragelse er det i nogle stater almindeligt med opmåling af ejendomsgrænser ved en autoriseret landinspektør, men ingen steder er det et krav. Gennem opmålingen sikres det, at et hus er bygget på den parcel, der er angivet i skødet, og samtidig kontrolleres det af landinspektøren, at bygninger ikke er i strid med offentligretlige bestemmelser.

Det australske ejendomsmarked eksisterer hovedsagligt i den private sektor, hvor det primært er ejendomsmæglere, advokater, entreprenører, landinspektører og finansielle institutioner, der har betydning. Det er dog som nævnt det offentlige Land Title Office, der registrerer ejendomme, og desuden er den statslige regering eller føderationens regering indblandet ved overdragelse af offentligt eget jord, tilhørende kronen, til private. Der er flere argumenter for at bevare statslig kontrol med matrikulær opmåling og ejendomsregistrering. Det

drejer sig bl.a. om, at der skal være systematisk og korrekt registrering af ejendomme til beskatning samt beskyttelse af statsejede landområder. Der findes "Board of Surveyors" el.lign. i hver stat, der er en sammenslutning af landinspektører, der bl.a. giver landinspektørerne deres beskikkelse efter gældende regler. Denne organisation er meget lig den danske landinspektørforening. Staten garanterer en grundejers rettighed i det matrikulære system, men der er ingen sikkerhed for ejendomsgrænserne. Derfor skal der være tiltro til, at landinspektørernes arbejde, herunder opmålinger, afspejler de virkelige ejendomsforhold, så ejendomsregistreringssystemets fuldstændighed bevares.

[Dalrymple m.fl., 2003, s. 3 og 11]

Hver stat i Australien har ansvaret for, at ejendomsregistreringssystemet fungerer. Der er ingen fælles struktur for opbygningen af systemerne, men fælles er, at departementer, der arbejder med planlægning, miljø o.lign., alle bruger statens digitale matrikel ligesom Land Titles offices, Surveyor General og Surveyors Board. Et konsortium bestående af alle landets stater samt Commonwealth, kaldet PSMA Australia Ltd. (Public Sector Mapping Agencies), producerer nationale digitale matrikulære kortprodukter, hvilket indbefatter ca. 10,2 mio. parceller. [Dalrymple m.fl., 2003, s. 3-4]

8.3.3 Den australske matrikel

Matriklen i Australien er historisk set baseret på registrering af ejendomsoverdragelser på ejendomsmarkedet. Desuden er matriklen etableret for at støtte registreringen af ejerskab, rettigheder, indskrænkninger samt ansvar på de enkelte parceller. Dette understøttes af landmåling, udført af beskikkede landinspektører. Matriklen i Australien bliver samtidig brugt som værktøj ifm. med vurdering og beskatning af fast ejendom samt mere bredt i arealforvaltningen i de enkelte kommuner, ifm. beredskab, miljøvurderinger, statistiske beregninger m.v. Det skal gøres klart, at tinglysningssystemet og matriklen, som vi herhjemme kender som to separate systemer, i Australien er smeltet sammen til ét system – det australske Torrenssystem.

Helt banalt er det matrikulære system udformet ved at foretage isolerede opmålinger af landparceller og kæde dem sammen med registrering af ejerskab. I det australske system er forholdet mellem parceller og ejerskaber 1:1, hvilket betyder, at hver enkelt landparcel har en aktmappe (digital) med ejerskab i registret. Termen ejendom benyttes kun ifm. kommunale registre og opgaver vedr. f.eks.

forsyningsvirksomhed. Ejendom som identitet benyttes ikke ifm. med ejendomsregistreringssystemet. En ejendom har én adresse, men kan bestå af flere parceller, dog består en ejendom af én parcel i 90 % af tilfældene.

Indholdet i matriklen kan deles i en tekst- og en kortdel. Tekstdelen indeholder registret, hvor de enkelte privatejede parceller bliver identificeret. Derudover beskrives adkomst, byrder og hæftelser. Kortdelen viser alle landparceller, der er i fri handel, og parcellerne er knyttet til registret gennem plan-numre og unikke identifikationsnumre.

[Dalrymple m.fl., 2003, s. 4]

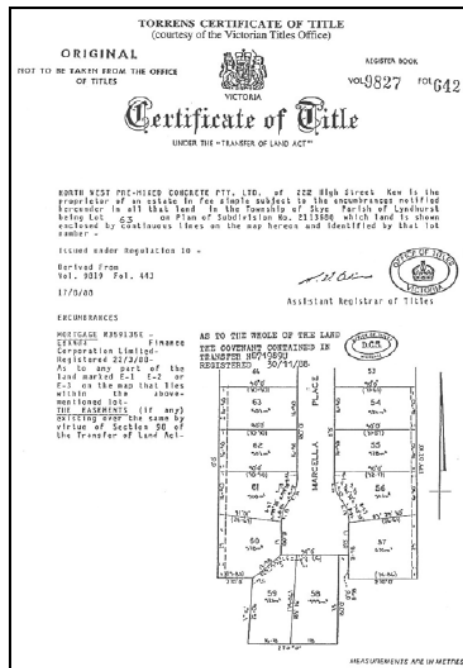
Det australske Torrenssystem

Det australske Torrenssystem har det samme formål som den danske tinglysning, nemlig at sikre rettigheder over fast ejendom. Regeringen kompenserer for evt. tab ifm. fejl i registreringen, og systemet kan siges at være etableret på grundlag af tre principper:

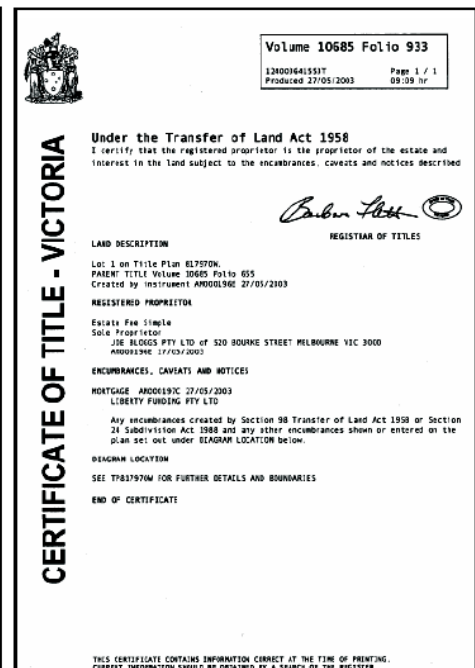
- 1) *Spejl-princippet* skal sikre, at registret reflekterer de retslige forhold, der er tilknyttet en given parcel. (Svarer nogenlunde til TL § 27 i det danske system)
- 2) *Gardin-princippet* betyder, at når en person har fået registreret sin ret over en parcel, kan ingen uregistrerede eller senere stiftede rettigheder påvirke vedkommendes råden. (Svarer nogenlunde til TL § 1 i det danske system)
- 3) *Forsikringsprincippet* henviser til, at staten er garant for systemets oplysninger. (Svarer nogenlunde til den danske tinglysningslovs bestemmelser om erstatning)

[Dalrymple m.fl., 2003, s. 4]

Ejendomsbladet i Torrenssystemet indeholder tre komponenter. Det første indeholder oplysninger om ejendomsgrænser med henvisning til et måleblad og identitetsnummer, se figur 8. I Victoria er disse oplysninger dog tilgængelige på et separat dokument efter digitaliseringen af hele systemet inkl. ejendomsblade, se figur 9. Den anden komponent er identifikationen af ejeren, og den tredje og sidste er beskrivelsen af de byrder (herunder servitutter) og hæftelser, der findes. I systemer med analoge ejendomsblade opbevarer rettighedshaveren en kopi af ejendomsbladet modsat de danske forhold, hvor rettighedshaveren har originalen. [Dalrymple m.fl., 2003, s. 5]



Figur 8 viser et indscannet ejendomsblad fra Victoria [Dalrymple m.fl., 2003, s. 5]



Figur 9 viser et digitalt udformet ejendomsblad fra Victoria [Dalrymple m.fl., 2003, s. 5]

Lejemål registreres ikke ens i alle stater. Nogle registrerer lejemål, der løber over mere end tre år, mens man f.eks. i Victoria ikke registrerer lejemål overhovedet, da lejemål omhandler brugsretten og ikke ejendomsretten nedskrevet på ejendomsbladet.

Mod betaling af gebyr foretages der i hele Australien registrering af servitutter. Servitutter er tit om dræning eller vejret, og i de fleste stater registreres servitutter både på den herskende og den tjenende ejendom. Se nærmere om servitutter i det efterfølgende afsnit.

Hævd behandles forskelligt i staterne. For eksempel i Victoria, hvor hævdstiden er 15 år, samt Western Australia kan der vindes hævd over hele parceller eller dele heraf, hvorimod Australian Capitol Territory (ACT), hvor man har en koordinatmatrikel, ikke anerkender overdragelse af arealer på grundlag af hævd. I sidstnævnte stat findes dog også den højeste opmålingsstandard i landet, hvilket kan forklare den store tillid til systemet overfor bl.a. hævd.

Angående Surveyor General har disse kontorer som tidligere nævnt ansvaret for de statsejede landområder. Det vil sige, at der her registreres hvilke arealer, der lejes ud til private.

[Dalrymple m.fl., 2003, s. 4-5]

Servitutter

Der er to former for reelle servitutter i Australien: "Easements" og "covenants", der til danske forhold stort set kan oversættes hhv. til rådighedsservitutter og tilstandsservitutter.

For både easements og covenants gælder, at de kun kan være knyttet til et areal og råden over dette og ikke ejeren som person. Dermed påvirker disse servitutter den tjenende ejendom og den til enhver tid værende ejer heraf. Easements og covenants kan både være i form af en underskreven kontrakt mellem to grundejere eller en bestemmelse, der er påført ejendommene f.eks. ifm. udstykning. Andre ligheder er, at begge former kræver en herskende og en tjenende ejendom, som begge skal være klart identificerede. Påtaleberettigede skal ligeledes påføres dokumentet. Endvidere gælder, at den herskende og den tjenende ejendom ikke må have samme ejer, og at bestemmelser i dokumenterne skal vedrøre det relevante areal. Rettighederne i servitutterne skal være præcise for at være gældende, og hvis en given tekst i en servitut er flertydig, tolkes rettighederne til fordel for den tjenende ejendom ligesom i Danmark. Både easements og covenants skal udarbejdes og registreres på Land Titles offices. [Stuckey og Kelly, 2000, s. 258 og 262-263]

Easements kan siges at være en ejendomsret i sig selv [Hepburn, 2002, s. 145]. Indholdet kan f.eks. være en ledningsservitut eller en ret til at gå hen over den tjenende ejendom. Sådanne rettigheder kræver som udgangspunkt kortbilag for at kunne registreres. Det er kun easements, der kan etableres på grundlag af hævde. Hævden kan i Victoria forlanges omsat til en servitut efter en 20-årig periode, hvor der har været rådet sammenhængende og regelmæssigt. Råden skal være foretaget uden hemmeligholdelse eller brug af magt. Registrering af easements sker på både den tjenende og den herskende ejendom [Wallace, 2004].

Covenants kan være negative eller positive i deres indhold. Med negativ menes, at servitутten hindrer ejeren af den tjenende ejendom i at foretage bestemte ting med sin ejendom. Hvis servitутten derimod kræver bestemte handlinger på den

tjenende ejendom, benævnes servituten som positiv. Covenants kan betegnes som en form for privat lokalplanlægning og er en *skriftlig aftale* mellem to grundejere, som indskrænker råden over et areal til fordel for den anden grundejer. Dermed er covenants en kontraktmæssig rettighed, der er tæt knyttet til den tjenende ejendom og skal efterleves af senere grundejere [Hepburn, 2002, s. 145]. Covenants kan også være en del af en lejekontrakt, og indholdet kan f.eks. være en bestemmelse om anvendelse af et bestemt byggemateriale. Registrering af covenants sker kun på den tjenende ejendom [Wallace, 2004]. [Hepburn, 2002, s. 159-160]

[Stuckey og Kelly, 2000, s. 265, 280; www.land.vic.gov.au]

En tredje form for rettighed, "Caveats", er dokumenter, der gør krav på en bestemt råden over et stykke land til fordel for en person og kan derfor kun være personelle servitutter. Brug af caveats gør det bl.a. muligt under Torrenssystemet at få registreret en rettighed uden at være grundejer. Retten til at få registreret en caveat kan dog ikke kræves uden videre, da vedkommende, der gør krav på den bestemte råden, skal have haft en traditionsbunden eller længerevarende interesse i arealet. For eksempel en ret til at grave guld. Caveats anvendes bl.a. også ifm. lån, der ikke på anden måde er registreret. Dermed får långiveren sikkerhed for lånet i ejendommen. Besidderen af en caveat bliver informeret ved handel med ejendommen og skal i staten Victoria forsvare sin rettighed ved domstolene, hvis gyldigheden heraf betvivles. [Tooher og Dwyer, 2002, s. 101; Hepburn, 2002, s. 104; Wallace, 2004]

De digitale matrikelkort

De fleste landopmålinger i Australien er oprindeligt såkaldte "isolerede" opmålinger. Hermed menes, at opmålingerne ikke er baserede på et koordinatsystem, men kun på tilstødende opmålinger. Indenfor de seneste 20 år er de enkelte opmålinger blevet digitaliseret og knyttet sammen i topografiske kortværk vha. let genkendelige fysiske objekter som f.eks. hegn og veje som kontrolpunkter. Igen er Australian Capitol Territory i en klasse for sig, idet alle opmålinger her er tilknyttet et overordnet koordinatsystem. Bevidstheden om, at matrikulære opmålinger bør knyttes til et overordnet koordinatsystem for at kæde oplysningerne sammen med andre informationer, f.eks. om andre fysiske forhold, har dog indfundet sig, og i dag skal alle matrikulære opmålinger tilknyttes et overordnet koordinatsystem. I nogle stater er det muligt for landinspektørerne at indsende måledata elektronisk til de digitale matrikelkort. Matrikulære opmålinger kan

som tidligere nævnt kun udføres af beskikkede landinspektører. [Dalrymple m.fl., 2003, s. 6-7]

8.3.4 Staten Victorias system

I Victoria er hovedparten af alle oplysninger om landområder og ejendomme at finde på hjemmesiden: www.land.vic.gov.au. Hjemmesiden er samlingspunktet for alle de services den offentlige myndighed *Land Victoria* udbyder. Det er bl.a. muligt at læse om, hvordan man lejer, køber eller sælger ejendomme samt hvilke love, regler og planer, der gælder for landområder og ejendomme. Desuden findes information om landopmåling, ejendomsvurdering, opførelse af byggeri samt nyhedsbreve om, hvad der foregår i *Land Victoria*. Det er ligeledes muligt via hjemmesiden at købe data til brug i forskellige GIS-systemer. Det er ikke *Land Victoria*, der vedligeholder alle data og sender dem til rekvirenten. Dette varetages af forskellige virksomheder, offentlige som private. *Land Victoria* er derimod samlingspunktet for alle oplysningerne og skaber forbindelsen mellem udbyder og rekvirent.

Indgangen til oplysningerne om enkelte ejendomme sker via adresse, aktnummer, matrikelnummer eller udpegning på kort. Matrikelnummeret skrives f.eks. som *Lot 1 PS306248*, hvor "Lot" efterfølges af parcelnummer, og "PS" beskriver plantype og efterfølges af det plannummer, parcellen er at finde på. I dette tilfælde en udstykningsplan, *Plan of Subdivision*. Plantypen henviser dermed til, i hvilken forbindelse matrikelnummeret er blevet registreret. Angående *Plan of Subdivision* bør denne altid undersøges af en køber af en ejendom, da der i denne plan kan vise sig at være påført ejendommen byrder eller rettigheder, der ikke direkte fremgår af matriklen [Tooher og Dwyer, 2002, s. 97].

Der kan opstå problemer ved særligt indgang via adresse, da de forskellige virksomheder, private som offentlige, benytter forskellig identifikation. Dette problem søges dog løst gennem et projekt, der skal opgradere og forene de forskellige data. Ved bestilling af skøde anbefales det at benytte aktnummer eller matrikelnummer. For at benytte hjemmesiden skal brugeren registreres, og der betales for servicen via kreditkort. Sidstnævnte gælder dog kun ved brug af nogle servicer f.eks. ved bestilling af certifikater angående en ejendom. Der kan bestilles et større antal certifikater, der bl.a. bruges ved køb og salg af ejendom. Certifikaterne omfatter f.eks. udskrift af indscannede kopier af tidligere skøder, udskrift af det nuværende skøde, udskrift fra matrikelkortet med parcelnumre og ejendomsgrænser, udskrift af hvilke planer, der har indflydelse på ejendommen

mv. Nogle certifikater kan udskrives direkte fra *Land Victorias* hjemmeside. Andre certifikater sendes pr. e-mail eller almindelig post. Certifikater kan bestilles af private, men der kan også søges hjælp gennem fagfolk som f.eks. ejendomsmæglere eller landinspektører.

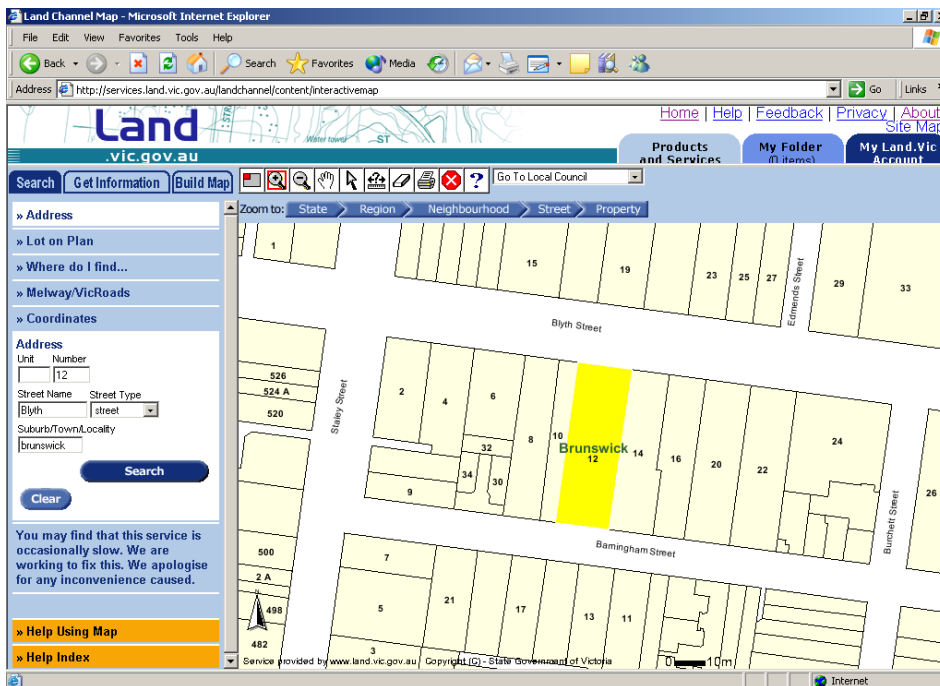
For at få et overblik over hvilke offentligretlige rådighedsindskrænkninger, der har indflydelse på en ejendom samt hvilke andre bestemmelser, der er for ejendommen, er man nødt til at undersøge flere forskellige certifikater – dog et overskueligt antal. For eksempel findes der et *Planning Certificate*, der beskriver, hvilken planzone ejendommen befinder sig i, om der er nogle reservationer, der påvirker råden over ejendommen samt hvilke større veje, der støder op til grunden. Derudover er der bl.a. et certifikat, *Water Information Statement*, der indeholder oplysninger om kloakering og vandforsyning herunder krav om afgifter. Som noget helt specielt ift. danske forhold kan der bestilles et dokument, der beskriver vandstanden på ejendommen – et såkaldt *Special Meter Reading (Water)*, der udstedes af den kommunale vandmyndighed.

Ved handel med fast ejendom er det sælgerens pligt at få udarbejdet et *Vendor Statement*, der er en samling af de forskellige certifikater. Samlingen af dokumenterne skal bl.a. indeholde en beskrivelse af de servitutter, der ligger på ejendommen, selvom de er skrevet på skødet. Et *Vendor Statement* skal forevises køberen, før en salgsaftale skrives under. Til hjælp for potentielle købere af fast ejendom findes servicen *Reports*, der udskriver basal matrikulær information om en valgt ejendom. Hermed menes matrikelnummer, planzone, kort over ejendomsgrænser og dimensioner. Desuden kan der under servicen downloades en rapport om det område, ejendommen ligger i. Rapporten omhandler bl.a. forskellige demografiske informationer, en strukturanalyse samt oplysninger om huspriser og husstandsindkomster i lokalområdet. Alle oplysninger under servicen *Reports* kan downloades gratis.

[Dalrymple m.fl., 2003, s. 8-9; www.land.vic.gov.au]

Vicmap Digital

En anden af servicerne på www.land.vic.gov.au er det digitale matrikelkort, kaldet *Vicmap Digital*, der danner grundlag for mange af de øvrige funktioner, se figur 10.



Figur 10 viser et skærbillede af servicen Vicmap Digital, der er Land Victorias digital kortværk, som understøtter mange andre services. Kilde: [http://services.land.vic.gov.au/landchannel/content/interactivemap]

Vicmap Digital er dannet på baggrund af digitalisering af kort over byområder samt kort fra landområder, der er udarbejdet ifm. udstykning, vejopmåling mv. Desuden er ortofotos benyttet ifm. digitalisering og kortlægning. Kortværket, som grundlæggende ligner de øvrige staters, indeholder for det første polygoner, der viser eksisterende parceller samt deres størrelse. Desuden er der vist planlagte parceller samt identifikationsnumre (matrikelnumre) for alle parcellerne. Centerlinier for veje vises også samt vejservitutter, og kortet viser, om en ejendom er privatejet eller ejet af staten. Nøjagtigheden i kortværket kan ikke forventes bedre end 1 meter i byområder og op til 10 meter i landområder. Matrikel registret og matrikelkortet bliver opdateret en gang i døgnet, og dermed bliver den geografiske nøjagtighed løbende forbedret, i takt med at der sker indlæggelse af nye landopmålinger. For at modtage matrikulær information skal der betales et gebyr, men udskrift af matrikelkortet er gratis. [Dalrymple m.fl., 2003, s. 8-9; www.land.vic.gov.au]

Øvrige services

Af andre services på *Land Victoria's* hjemmeside kan nævnes *Vicnames*, der giver mulighed for søgning på eksisterende stednavne og registrering af nye navne på veje, steder, områder og andre geografiske objekter. Desuden er der *Heritage Register*, hvor der kan søges på historiske steder og objekter som f.eks. skibsvrag. [www.land.vic.gov.au]

Som endnu et servicetilbud er elektronisk handel med ejendomme under udvikling. Dette system vil eliminere den nuværende manuelle deponering af checks i banker som sikkerhed ifm. med handler samt eliminere nødvendigheden af, at køber og sælger skal mødes for at udveksle checks og dokumenter. Desuden vil opbevaring af analoge skøder og andre dokumenter blive overflødig. Pilotprojekter blev sat i gang i midten af 2003, og systemet forventes endeligt i drift i 2005. [Land Victoria, 2003]

8.3.5 Opsamling på det australske ejendomsregistreringssystem

Australiens ejendomsregistreringssystem er bygget op i tiden efter den britiske kolonisering. I dag findes der to former for registreringskontorer i det australske Torrens-system. *Land Title Offices*, der tager sig af opmåling og registrering af de private ejendomme, og *Surveyor General*, der forestår opmåling, registrering og forvaltning af den jord, der hører under kronen.

I lighed med analysen af det norske system har denne analyse af det australske system givet inspiration til moderniseringen af servitutregistreringen i Danmark. I nedenstående skema er der lavet en liste over de elementer og funktioner, der umiddelbart har fanget vores interesse.

Samlet tilgang til ejendomsdata	Torrenssystemet er matrikel og tingbog et samlet system. I Victoria er der adgang til ejendomsdata via den offentlige myndighed <i>Land Victoria's</i> hjemmeside. Systemet understøttes af det digitale matrikelkort <i>Vicmap Digital</i> .
Administrativ varetagelse af tinglysning	Australsk servitutregistrering har ingen tilknytning til domstolssystemet.
Alle data er elektronisk tilgængelige	Efter indscanningen af tidligere skøder og indførelsen af digital behandling af nye er alle ejendomsretlige data elektronisk tilgængelige.
Direkte opdatering af central database	Sikrer at den centrale database altid viser den aktuelle situation på ejendommen.
Centraliseret tinglysnings-system	Hver stat har sit eget system, der varetages af myndighederne.
Krav om <i>Vendor Statement</i>	Sælgeren af en ejendom er forpligtet til at fremskaffe alle oplysninger om rettigheder over ejendommen, før salgssaf-talen kan underskrives.
Tinglysning af <i>easements</i> på herskende ejendom	Sikrer først og fremmest identifikation af rettighedshaver, men også aktualitet og troværdighed af servitutter.
Varierede søge- og ud-skriftsmuligheder	Giver mulighed for at søge på de oplysninger, der er behov for i den aktuelle situation.
Krav om kortbilag ved registrering af <i>easements</i>	Dette krav omhandler f.eks. vejrettigheder, ledningsservi-tutter o.lign., der er knyttet til bestemte geografiske områ-der.

8.4 Idéer til forbedring af det danske tinglysningsystem

I dette afsnit belyses de emner fra det norske og det australske ejendomsregi-streringssystem, som vi umiddelbart finder interessante ifm. forbedringen af det danske tinglysningsystem. Det vil sige emner, vi uden brug af mere detaljerede analyser kan forestille os, indbygget i den danske tinglysning.

Det nedenstående skema viser en oversigt over de forhold, som har vakt vores interesse ifm. analysen af de udenlandske systemer, og samtidig er det markeret, hvorfra inspirationen er hentet.

	Norge	Australien
Samlet tilgang til ejendomsdata for brugere (også private)	X	X
Administrativ varetagelse af tinglysning	X	X
Centraliseret tinglysningssystem	X	X
Data elektronisk tilgængelige	X	X
Præsentation af servitutter på baggrund af digitalt kort	-	X
Krav om kortbilag (ikke til kvalitet)	-	X
Direkte opdatering af central database	X	X
Ejendomsberigtigelse og måleblade registreres	X	-
Tinglysning på herskende ejendom	X	X
Udskrift af udvalgte oplysninger	X	X
Retningslinier for udformning af servitutter (Tjekliste)	X	-
Stillingtagen til servitutter ved handel med fast ejendom	-	X

I det nedenstående er disse forhold sammenholdt med danske forhold, for at give et umiddelbart bud på hvad det vil kræve at implementere lignende elementer i Danmark, og hvilken betydning det ville få.

I Norge og Australien har man valgt at samle både matrikel og tinglysning under samme administrative myndighed. I Norge er myndigheden *Statens Kartverk*, der er det norske svar på KMS. De to systemer fungerer i Norge stadigvæk hver for sig, hvilket bl.a. ses ved, at kommunerne tager sig af den konkrete registrering i matriklen, og et kontor under Statens Kartverk tager sig af dokumenter til tinglysning. Samlet kaldes systemet med bl.a. matrikel- og tingbogsoplysninger for *Eiendomsregisteret*, og der er etableret en samlet indgang til alle ejendomsrelevante data på hjemmesiden www.eiendomsinfo.no. I Victoria er ejendomsdata tilgængelige via hjemmesiden www.land.vic.gov.au. Herhjemme er flere registre med ejendomsdata allerede tilgængelige via OIS, men overskueligheden mangler, da ikke alle data er samlet ét sted, og desuden er præsentationen af data ikke optimal pga. manglende visualisering på baggrund af kort.

I Australien vises easements generelt på baggrund af matrikelkortet, hvilket selvfølgelig stiller krav om kortbilag til servitutterne. I Norge registreres ejendomsberigtigelser og måleblade i tingbogen, hvilket giver brugeren mulighed for umiddelbart at se, om der er sket matrikulære forandringer på ejendommen, siden en rettighed er blevet tinglyst.

Et dansk svar på Eiendomsregisteret eller Land Victorias hjemmeside vil være en klar forbedring af niveauet for ejendomsoplysning i Danmark. Én indgang til de væsentligste data vedrørende faste ejendomme vil give et godt overblik både for professionelle og private.

Overført til danske forhold betyder den centrale administrative behandling af tinglysningssager en udflytning af tinglysningen fra domstolene til en anden myndighed f.eks. KMS.

Selvom KMS overtager tinglysningmyndigheden i Danmark, betyder det nødvendigvis ikke, at matrikel og tinglysning skal være ét samlet system, men matriklen kan tænkes at være grundlag for digital sagsbehandling i tinglysningen. Her tænkes særligt på det digitale matrikelkort, der med visualisering af de enkelte parceller kan være én af flere indgange til tinglysning eller ajourføring af servitutrettigheder på de enkelte ejendomme. Inspiration hertil kan hentes i systemet i Victoria, hvor der med indgang via det digitale matrikelkort kan hentes oplysninger om bl.a. adkomst, hæftelser, byrder og planbestemmelser. Både i Norge og Australien er det desuden muligt at få udskrevet udvalgte oplysninger (i nogle tilfælde dog uofficielle), hvilket er en klar fordel for brugerne, da der kun betales for de oplysninger, der er behov for.

I Norge står et statsejet firma, *Norsk Eiendomsinformasjon AS*, for distributionen af ejendomsdata. Blandt andet står firmaet for en elektronisk markedsplads, hvor der opkøbes ejendomsdata for derefter at udbyde data til salg. Under danske forhold kan det tænkes, at f.eks. KMS bliver tinglysningmyndighed samtidig med, at flere opgaver lægges ud til OIS, der fungerer som datacentral for underleverandører og for andre distributører.

De fleste af de emner, der ses i det ovenstående skema, er kun mulige fordi, de norske og australske ejendomsregistreringssystemer i høj grad er papirløse eller bliver det, efterhånden som der er mulighed og behov for det. I Norge er elektronisk sagsbehandling kun mulig, fordi akten løbende indscannes ifm. genbehandling af de analoge dokumenter. Dermed bliver dokumenterne også elektro-

nisk tilgængelige for brugerne af systemet. Både i Australien og Norge sker der direkte opdatering af et centralt register, hvilket betyder, at brugerne altid har adgang til helt aktuelle data, til forskel fra her i landet, hvor tingbogsoplysningerne er en dag gamle.

I 2005 vil det i Norge være muligt at registrere en given servitut på den herskende ejendom, og i Victoria og flere andre stater i Australien gøres det allerede. Indførelse af denne funktion herhjemme vil først og fremmest betyde langt bedre information til ejeren eller potentielle købere af den herskende ejendom, særligt hvis servitutterne vises på kort via f.eks. OIS. Endnu en mulighed for at højne informationsniveauet er, at der som i Australien ifm. salg af en ejendom også kræves stillingtagen til alle rettigheder, der knytter sig til ejendommen. Et krav der for nyligt også er blevet indført i Frankrig.

De her skitserede mulige emner til modernisering af det danske tinglysningssystem registrering og behandling af servitutter er løbende blevet draget ind i den efterfølgende vurdering af tinglysningssystemets enkelte elementer.

9. Vurdering af tinglysningssystemets elementer

Efter at have analyseret det danske tinglysningssystem i detaljer samt hentet inspiration til modernisering fra andre landes ejendomsregistreringssystemer, er det nu tid til at vurdere tinglysningssystemets enkelte elementer.

Et helt overordnet spørgsmål, der melder sig efter de indledende analyser, er, om der overhovedet er nogen grund til at ændre på tinglysningssystemet, som ser ud til at være velfungerende. Vi har trods alt haft et stort set uændret tinglysningssystem i næsten 80 år, og det er vel udtryk for en generel tilfredshed med systemet.

Der er dog flere ting, der kan tyde på, at en revidering af systemet står for døren. Dels er der fra politisk side taget initiativ til at modernisere tinglysningssystemet. Argumenterne herfor er bl.a. effektivisering med henblik på nedbringelse af ventetider, de høje tinglysningsafgifter samt de teknologiske muligheder, der er for modernisering af systemet. Herudover er interessen for digital forvaltning generelt vokset. Dette medfører fokus på et papirløst tinglysningssystem, og ifm. en overgang til papirløs tinglysning vil en generel modernisering af systemet være nærliggende – hvis ikke nødvendig.

Det seneste politiske tiltag i debatten om ændringer af tinglysningssystemet er nedsættelsen af det udvalg, der dels skal overveje mulighederne for at gøre tinglysningen papirløs og dels vurdere konsekvenserne af en eventuel omstrukturering af systemet. Vi mener, at det i denne sammenhæng er vigtigt at begynde med at revurdere grundlaget for tinglysningssystemet, især med henblik på behandlingen af servitutter og nødvendigheden af de enkelte juridiske elementer, som systemet er bygget op af. I kapitel 7 blev værdier i det fungerende tinglysningssystem som eksempelvis troværdighed, retssikkerhed og tilgængelighed klarlagt, og i dette kapitel vil det blive gennemgået, hvad vi mener, der er vigtigt at holde sig for øje, for at disse værdier bevares ifm. en modernisering af tinglysningssystemet bl.a. på baggrund af de idéer, der er hentet fra det australske og det norske system.

Dette kapitel er en nærmere vurdering af tinglysningssystemets enkelte elementer ifm. servitutbehandling og af nødvendigheden og funktionsdygtigheden af disse elementer ift. de krav, der stilles til systemet i det moderne samfund. Som udgangspunkt behandles og vurderes elementerne hver for sig for kun at ændre på en parameter af gangen. Denne metode er valgt for at sikre, at de enkelte

emner ikke flyder sammen i vurderingen, så det bliver svært at overskue, hvad konsekvenserne af en given ændring måtte være. I det efterfølgende kapitel 10 samles trådene, så det er muligt proaktivt at vurdere, om de foreslåede ændringer og idéer til servitutregistrering kun er realistiske hver for sig, eller om de også kan anvendes samlet. For at benytte teknologianalysens billedsprog ser vi først på brikkerne hver for sig, hvorefter vi prøver at samle puslespillet igen og ser, om brikkerne stadig passer ind i hinanden på trods af de kvalitative ændringer i de enkelte elementer.

9.1 Retssikkerhed og troværdighed

I den indledende analyse blev det klart, at retssikkerheden ved og troværdigheden af tinglysningssystemet er meget vigtig for, at systemet fungerer, men i dette afsnit vil vi bl.a. se nærmere på, om enkelte dele af tinglysningssystemet kan undværes samtidig med, at troværdighed og retssikkerhed bevares. Grunden til, at begge elementer er vurderet i dette afsnit, er, at de hænger tæt sammen. Retssikkerheden ville være dårligere, hvis ikke oplysningerne i tingbogen og aktmappen generelt var troværdige. Modsat ville troværdigheden af tingbogsdokumenterne ikke eksistere, hvis ikke de rettigheder, dokumenterne gav, var reelle. Derfor overlapper de efterfølgende underafsnit også hinanden en smule.

I det følgende vil der først blive kigget på, hvorvidt retssikkerheden vil kunne bevares i alternative former for tinglysningssystemer. Derefter vil der blive kigget nærmere på, om den troværdighed, som specielt prøvelsen af dokumenter giver i det nuværende system, kan bevares eller måske endda forbedres.

9.1.1 Bevarelse af retssikkerheden

Den retssikkerhed, tinglysningssystemet giver, kan deles op i to dele. For det første den retssikkerhed der bl.a. kommer af bestemmelserne i §§ 1 og 27, der overordnet betyder, at de rettigheder, tinglyste dokumenter giver, er sikret og til at stole på. For det andet er det tinglysningslovens erstatningsregler, der betyder, at de fejl, der uundgåeligt sker i tinglysningssystemet, kompenseres, da der ydes fuld erstatning. Har man stiftet en ret via tinglysning, og er man i god tro, er retten sikret – enten reelt eller gennem erstatning for tab.

Der er ikke så megen tvivl om, at et tinglysningssystem for at opretholde en retssikkerhed, som vi kender den, må have sådanne mekanismer – altså en sikring af de tinglyste rettigheder, og en erstatningsordning i de situationer hvor

der sker fejl. Der vil heller ikke blive stillet yderligere spørgsmål til denne grundlæggende tinglysningsstruktur i dette projekt. Hvorvidt eksempelvis erstatningsordningen skal være som nu, eller varetages af almindelige forsikrings-selskaber på vegne af private tinglysningsvirksomheder, kan derimod diskuteres. Denne og lignende alternative organisatoriske og administrative strukturer er vigtige at overveje, og det er sådanne tænkte ændringer, der herunder vil blive betragtet med henblik på at vurdere indflydelsen på den generelle retssikkerhed ved tinglysning.

Judicielt system eller administrativt system

Tinglysningslovens bestemmelser er udformet således, at det er dommeren, der er den ansvarlige for prøvelsen og tinglysningen af indleverede dokumenter. Arbejdsgangene på tinglysningskontorerne er dog ganske anderledes, da kun et fåtal af de indleverede dokumenter nogensinde når en af de ansatte juristers bord, og endnu færre når dommerens bord. Dette er specielt udpræget i de større retskredse, hvor der er flere administrative medarbejdere.

I dette lys kan det umiddelbart virke underordnet, om tinglysningen foregår på et dommerkontor, eller på et hvilket som helst andet kontor – privat eller offentligt. Dette har da også været diskuteret i flere sammenhænge, og i kommissoriet til det nyligt nedsatte tinglysningsudvalg er der blevet bedt om en vurdering af, hvorvidt tinglysning kan foregå i privatiseret form. Allerede i samme kommissorium er der dog udtrykt ængstelse for, at en flytning af tinglysningen fra domstolene vil svække troværdigheden og retssikkerheden, og det er dette spørgsmål, der er det afgørende for, om en flytning overhovedet er mulig.

Modsat dette har fungerende Økonomi- og erhvervsminister udtalt, at han ikke ser nogen problemer i, at tinglysningsopgaven varetages af en privat virksomhed.

I Norge er en tilsvarende flytning under gennemførelse. Da flytningen endnu ikke er fuldført, er det svært at konkludere på, hvilke effekter den har haft, men alene det faktum, at flytningen er påbegyndt, giver anledning til at undersøge, om noget tilsvarende vil være en mulighed for det danske tinglysningsystem. Umiddelbart er det sandsynligt, da de to systemer minder meget om hinanden både strukturelt og funktionelt.

Den afgørende forskel på dommerkontorer og andre kontorer er dommerkontorernes uafhængighed. Princippet i magtens tredeling gør, at dommerne ikke kan

instrueres i den måde, de træffer deres afgørelser på, ud over at de naturligvis skal følge de gældende love. I modsætning hertil vil et andet kontor, privat eller offentligt, der skal varetage en opgave som f.eks. tinglysning, uden tvivl blive udstyret med konkrete bestemmelser om, hvordan bestemte situationer skal behandles, for at sikre at alle brugere får den samme behandling. Hvad angår den offentlige forvaltning, er der ofte indbygget kontroller af ensartetheden i forvaltningen i selve forvaltningsarbejdet. Dette kendes f.eks. fra skattekontorerne eller socialkontorerne, hvor det prioriteres højt, at alle borgere får samme behandling. Derudover er der de helt overordnede forvaltningsmæssige kontrolmekanismer. Disse er nærmere beskrevet i appendiks B, under administrativ praksis.

I denne sammenhæng er spørgsmålet så, om det for tinglysningen er vigtigt, at dommeren har denne uafhængige rolle. Dommeren har som chef på det enkelte dommerkontor principielt den endelige beslutningskompetence i tinglysningssager, og desuden kan han/hun ud fra sin overbevisning om, hvordan tinglysningen bør foregå, instruere sine ansatte, så længe loven overholdes. Den måde, dommeren instruerer personalet på, kan være forskellig fra kontor til kontor, og dermed kan den enkelte dommers overbevisning skinne igennem på procedurerne på kontoret. Hvorvidt dette er positivt, er diskutabelt, da ens tinglysning over hele landet vel nok er at foretrække.

Der er dog et væsentligt aktiv ved dommerkontorerne som tinglysningmyndighed, og det er den indbyggede mulighed for kære, der ligger i retssystemet. En tinglysningkendelse kan som alle andre kendelser afsagt af domstolene kæres til en højere retsinstans, i dette tilfælde landsretten, hvis anmelderen mener, at afgørelsen er ukorrekt. Vi ser dog intet i vejen for at der i stedet nedsættes et uafhængigt klagenævn til at afgøre disse sager. Sådanne klagenævne er kendt fra en række andre sammenhænge, f.eks. miljøklagenævnet, naturklagenævnet og landinspektørnævnet.

I domstolssystemet kan sager altid kæres, uanset hvad brugeren er utilfreds med. Dette er normalt ikke tilfældet med klagenævn, da det her kun er juridiske spørgsmål og ikke skønsspørgsmål, der kan prøves. I forbindelse med prøvelse af servitutter er der dog ikke tale om skønsspørgsmål, og derfor vil borgernes retsstilling ikke forandres, hvis klager fremover skal varetages af et klagenævn.

Kan tinglysningen af servitutter flyttes fra dommerkontorerne?

Helt overordnet er der intet, der taler imod, at andre kontorer skulle kunne varetage tinglysningen ligeså godt som dommerkontorerne. Prøvelsen af de enkelte sager foretages i dag i meget høj grad af det administrative personale, og for så vidt kunne disse lige så godt være privatansatte eller ansatte på et andet offentligt kontor. Som det er i dag, er de opgaver på dommerkontorerne, der udelukkende har administrativ karakter, heller ikke omfattet af domstolenes uafhængighed, og dermed kan der gives instrukser fra Justitsministeren vedrørende disse. At opgaverne er af administrativ karakter må forstås på den måde, at der uden fare for, at retssikkerheden lider skade, kan gives generelle retningslinier for, hvordan sagerne skal håndteres. Da de opgaver, der varetages af tinglysningskontorerne, primært er af en sådan karakter, vil der derfor heller ikke være den store fare ved at underlægge disse opgaver ministerielle instruktioner. Det største problem ved at flytte tinglysningen fra dommerkontorerne vil efter vores mening være selve overdragelsesfasen, hvor meget af den kompetence, der er opbygget på de eksisterende dommerkontorer, kan gå tabt.

Erstatningen for de fejl, der sker i tinglysningen, må stadig eksistere på et tilsvarende niveau, selvom tinglysningen flyttes, da vi mener, at det er af stor vigtighed for troværdigheden og for at opretholde retssikkerheden. I den forbindelse er det derfor vigtigt, at den instans, der overtager erstatningsansvaret ved fejl i tinglysningen, enten har en tilpas solid økonomisk baggrund til at være selvforsikrende, eller at der tegnes en forsikring, der dækker alle de fejl, der måtte opstå, således at brugerne har sikkerhed for at få udbetalt retmæssig erstatning. En statsgaranteret erstatning burde umiddelbart kunne føre til bedre oprydning og udsletning af overflødige servitutter, men da dette tilsyneladende ikke er tilfældet, ser vi ingen hindring i at privatisere erstatningsgarantien.

Udfra et brugersynspunkt burde der heller ikke umiddelbart opstå problemer ved at flytte tinglysningen fra dommerkontorerne. Dette skyldes primært, at tinglysningen allerede er brugerbetalt, og dermed påføres brugerne formentlig ikke yderligere omkostninger ved, at tinglysningen flyttes.

Alt dette set i sammenhæng med den privatiseringsbølge der generelt præger de politiske beslutninger, samt økonomi- og erhvervsministerens udtalelser om muligheden for privatisering af tinglysningssystemet, støtter vores formodning om, at en flytning af servitutregistreringen væk fra dommerkontorerne er en reel mulighed.

Hvorvidt hele tinglysningssystemet kan flyttes væk fra dommerkontorerne, har vi ikke taget stilling til her, da nærværende projekt har fokus på servitutter, men vores konklusion er, at tinglysningen af servitutter kan foretages af andre end dommerkontorerne, uden at dette har konsekvenser for retssikkerheden.

9.1.2 Bevarelse af troværdigheden

Udtrykket troværdighed er ifm. servitutter i tinglysningssystemet lidt tvetydigt. Juridisk er troværdigheden i tinglysningssystemet god, hvad angår borgerens retsstilling ift. de rettigheder, der er registreret i tingbogen. Hvis en rettighed fremgår af tingbogen, kan borgeren roligt agere på baggrund af dette, såfremt vedkommende er i god tro. Selvom rettigheden måtte være forældet eller på anden måde ugyldig, kan en borger ikke holdes til ansvar for de handlinger, der er foretaget på baggrund af det tinglyste. På den anden side er de servitutter, der er tinglyst, generelt ikke altid troværdige. Det skyldes, at der er mange uaktuelle servitutter, der ikke er blevet slettet fra tingbogen. Dette er især til gene for landinspektøren, der i forbindelse med f.eks. matrikulære sager skal tage stilling til de byrder, der ligger på en given ejendom. I den sidste ende bliver det derfor landinspektørens rekvirenter, der kommer til at betale for den øgede arbejdstid, der bruges på de matrikulære sager.

I forbindelse med tinglysningssystemets troværdighed er der derfor også to forskellige problemstillinger, der må betragtes ifm. moderniseringen og digitaliseringen af systemet. Dels skal det sikres, at den juridiske troværdighed bevares, således at borgerne med rette kan have tillid til og handle ud fra de rettigheder, der fremgår af tingbogen. Derudover er det væsentligt at diskutere, hvordan problemet med de uaktuelle servitutter elimineres, sådan at selve indholdet af tingbogen også bliver troværdigt. I det efterfølgende afsnit er det den juridiske troværdighed, der er behandlet, hvorimod spørgsmålet om de uaktuelle servitutter er behandlet i afsnit 9.4.3. Det bør dog her nævnes, at de uaktuelle servitutter ikke skaber direkte problemer for den juridiske troværdighed. Dette skyldes, at de rettigheder, de uaktuelle servitutter omhandler, ikke reelt eksisterer, og derfor kan der ikke opstå gener som følge af selve rettigheden. Dog kan sådanne uaktuelle servitutter blokere for andre dispositioner over ejendommen, da dommeren forholder sig til den uaktuelle servituts ordlyd og ikke til de reelle forhold.

Som det afslutningsvis er konkluderet i kapitel 7, er prøvelsen af dokumenter fuldstændig nødvendig for, at den juridiske troværdighed i tinglysningssystemet

kan opretholdes. Det er vigtigt at have i tankerne, når moderniseringen af tinglysningssystemet skal gennemføres. I dag gennemføres prøvelsen som bekendt på dommerkontorerne, og i en fremtidig model, hvor tinglysningen af servitutter evt. flyttes, er det vigtigt at sikre, at prøvelsen af servituddokumenterne opretholdes på samme niveau, således at troværdigheden også bevares. I det efterfølgende er der lavet en vurdering af, hvordan dette kan finde sted.

9.2 Udflytning af prøvelsen

Det er allerede slået fast, at det vil være en reel mulighed at flytte prøvelsen af servituddokumenter fra tinglysningsmyndigheden. I dette afsnit vil vi se på, hvordan prøvelsen kunne foregå, og hvem der kunne varetage opgaven.

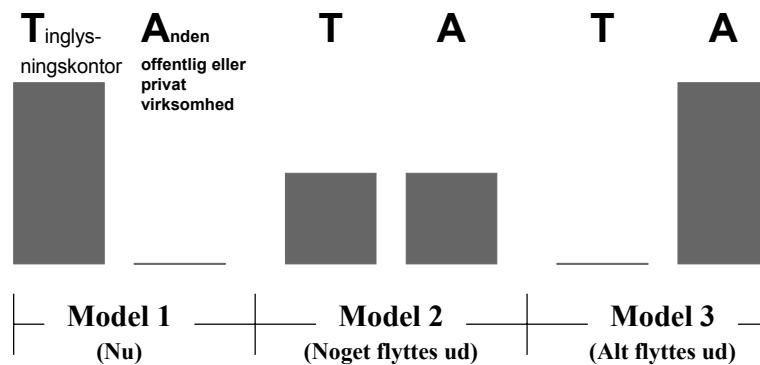
Hvem skal forestå prøvelsen?

Hvis prøvelsen skal foregå udenfor tinglysningskontoret, er det klart, at de, der foretager den, skal have kendskab til servitutter og til de love og bestemmelser, der skal overholdes i forbindelse hermed. Derfor er det vel nok begrænset, hvor mange der kan forestå en sådan prøve. Det må antages at være i alles interesse, at de, der foretager prøvelsen, for det første har den nødvendige baggrundsviden, og for det andet er dækket af en forsikring i tilfælde af, at der laves fejl.

På den måde opstår der færrest fejl i tingbogen, og de fejl, der alligevel opstår, er dækket af en forsvarlig forsikring. På baggrund heraf mener vi, at det klart må være at foretrække, at en ekstern prøve er begrænset til en enkelt eller flere godkendte grupper eller til et velegnet offentligt organ.

Hvordan kan prøvelsen forløbe?

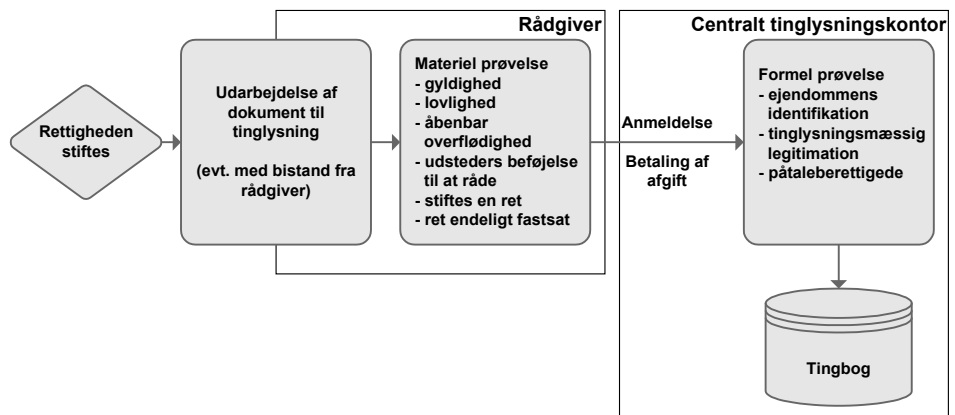
Hvis prøvelsen af servituddokumenter skal flyttes fra dommerkontorerne, ser vi to muligheder. En mulighed er en delvis flytning, hvor den formelle prøve af tinglysningsdokumenterne og selve tinglysningen stadig foregår på dommerkontoret. Den anden mulighed er en fuldstændig flytning, hvor hele prøvelsen foregår eksternt, og et centralt tinglysningskontor blot registrerer de servituddokumenter, der anmeldes uden videre kontrol. Dette er illustreret på figur 11.



Figur 11 viser tre modeller for tinglysning. Model 1 illustrerer den nuværende situation, hvor al behandling foretages af dommeren. Model 2 illustrerer en delvis udflytning, hvor f.eks. den materielle prøvelse foretages af en anden offentlig myndighed eller af eksterne virksomheder. Model 3 illustrerer en fuldstændig udflytning, hvor prøvelsen er flyttet fra tinglysningskontoret, der derefter kun fungerer som registermyndighed.

9.2.1 Delvis flytning af prøvelsen

Prøvelsen i dag består dels af en kontrol af de formelle krav, og dels en kontrol af forholdet til andre rettigheder over ejendommen og anden lovgivning. I modellen, hvor kun dele af prøvelsen flyttes fra tinglysningskontoret, er det tanken, at selve den formelle prøvelse skal forblive ved tinglysningskontoret. Den materielle prøvelse derimod flyttes til en eller flere eksterne virksomheder dvs. enten offentlige eller private rådgivere. Figur 12 illustrerer systemopbygningen ved delvis udflytning af prøvelsen.



Figur 12. Denne figur illustrerer en delvis udflytning af prøvelsen, hvor den materielle prøvelse varetages af eksterne virksomheder, mens et centralt tinglysningskontor varetager en formel kontrol.

Der er flere grunde til, at denne fordeling er hensigtsmæssig. Den materielle prøvelse af servitutter er klart den mest omfattende og derfor også den mest tidskrævende. Tinglysningskontorerne kan derved spare en masse tid ved at få andre til at gøre dette arbejde, og yderligere er det muligt, at den materielle prøvelse vil blive mere grundig, hvis den flyttes. Specielt kontrollen af forhold til andre stiftede rettigheder er i dag en smule diffus, da det ikke er helt klart, hvad der kontrolleres på de enkelte dommerkontorer. I sager med direkte retlige uoverensstemmelser med andre rettigheder bliver tinglysning naturligvis afvist, men i sager hvor der er materielle uoverensstemmelser, er det mere tvivlsomt, hvad praksis er. Principielt bør der ske en fuldstændig kontrol af både retlige og materielle uoverensstemmelser, men i mange tilfælde kan det være svært for de ansatte på tinglysningskontoret at vurdere, hvorvidt en servituts ordlyd strider mod en eksisterende servitut på ejendommen.

I forvejen anmeldes langt de fleste servitutter af private rådgivere, og det må derfor formodes, at der er taget stilling til de materielle forhold ved rettens stiftelse. Det kan dog modsat tænkes, at dommerens prøvelse virker som en slags sovepude for rådgiveren, der derfor slækker på kontrollen af dokumentet.

I en situation hvor den materielle prøvelse skal foretages af en privat rådgiver, vil der måske være bedre muligheder for at foretage en fuldstændig prøvelse af både retlige og materielle uoverensstemmelser. Kontakt til de implicerede parter eller en tur i marken for at inspicere sagen ved selvsyn vil være en mulighed, og dermed vil prøvelsen måske endda kunne blive bedre end i dag.

I øvrigt kunne en tjekliste, som det er kendt fra Norge, vedrørende kravene til et servituddokument opstilles. En sådan vil dels hjælpe den eksterne virksomhed som huskeliste ved prøvelsen af dokumenter, og dels hjælpe den enkelte borger, der selv ønsker at udforme et servituddokument med at påføre alle de nødvendige oplysninger.

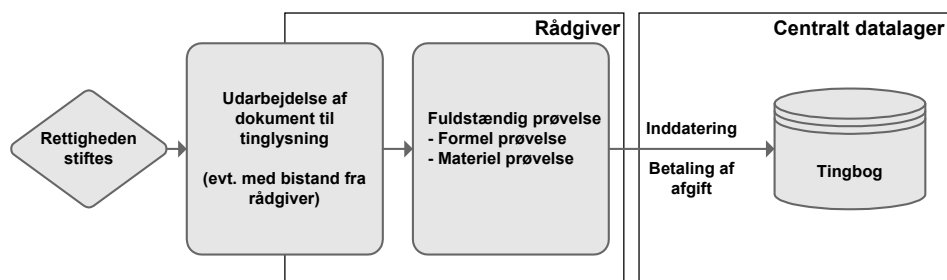
Selvom den formelle prøvelse stadig skal ligge hos tinglysningsmyndigheden, vil en rationalisering stadig være oplagt, da der ikke længere er grund til, at tinglysningsdokumenterne behandles i nærområdet. De eksterne virksomheder sender blot de materielle prøvede servituddokumenter til den formelle prøvelse elektronisk, og dermed kan den formelle prøvelse samles ét sted sammen med selve tinglysningen.

9.2.2 Fuldstændig flytning af prøvelsen

Den tredje model i figur 11 viser en fuldstændig flytning af prøvelsen af servitutdokumenter. Her fungerer tinglysningsmyndigheden blot som et organ, der registrerer og arkiverer de dokumenter, der bliver tilsendt, efter prøvelsen er gennemført. En mere detaljeret model ses i figur 13.

Sådan et system vil være meget tidsbesparende, specielt hvis det er fuldstændigt papirløst. De eksterne virksomheder kan, når et dokument er prøvet og godkendt, registrere dokumentet direkte i tingbogen via internettet. Der må selvfølgelig i den forbindelse sættes standarder for dokumenter, som det også er tilfældet i dag. Det eneste, tinglysningsmyndigheden skal holde styr på, er dermed den tekniske administration samt kontrol med systemet, som kan være automatiseret i meget høj grad.

En fuldstændig flytning af prøvelsen vil altså kunne betyde store personalemæssige besparelser på tinglysningskontorerne, men spørgsmålet er, om den troværdighed, som tinglysningsystemet har i kraft af prøvelsen, vil lide overlast. Et stort ansvar vil i hvert fald blive overgivet til de, der forestår prøvelsen, og det er derfor meget vigtigt, at der er klare regler for, hvordan arbejdet skal gennemføres – og hvilke sanktionsmuligheder der gælder, hvis ikke reglerne overholdes.



Figur 13 illustrerer en fuldstændig flytning af prøvelsen, hvor tinglysningskontoret kun varetager selve registreringsystemet, mens prøvelsen og det medfølgende ansvar overtages af eksterne virksomheder.

Ved at beholde den formelle prøvelse på tinglysningskontoret er risikoen for, at brugerne mister tilliden til systemet måske mindre, da det stadig er en decideret tinglysningsmyndighed, der foretager den endelige kontrol af dokumenterne. På den anden side går en del af idéen bag denne model tabt, hvis ansvaret for prøvelsen uddelegeres til eksterne virksomheder, mens en kontrol, som det har

været kendt hidtil, fortsat gennemføres. Desuden er det sandsynligt, at resultatet på langt sigt bliver bedre, hvis der gives fuld tillid til de eksterne virksomheder, som så også må tage ved lære af de fejl og medfølgende erstatningskrav, der følger deraf. Når sikkerhedsnettet fjernes, er det en naturlig reaktion at opføre sig mere ansvarligt. Især da det er de eksterne virksomheder selv, der økonomisk bliver straffet for begåede fejl og i værste fald kan miste retten til at foretage prøvelsen af servituddokumenter.

Hvad enten det findes fornuftigt at overlade prøvelsen til eksterne virksomheder, og blot lade en central myndighed stå for registreringen af dokumenterne i tingbogen, eller fortsat at lade både prøvelsen og registreringen foregå under domstolene, bør det overvejes, hvordan tilgængeligheden til de oplysninger, der findes i tingbogen og akten, sikres. Dette er nærmere behandlet i det efterfølgende.

9.3 Tilgængeligheden til tinglyste dokumenter

Tinglysningsystemet er baseret på, at enhver, der ønsker det, har mulighed for at finde oplysninger om en bestemt ejendom ved at betragte tingbogen og akten. Dette er i dag muligt, fordi aktmapperne er placeret på de enkelte dommerkontorer og dermed i geografisk nærhed af den enkelte ejendom. Så længe akterne findes på analog form er denne placering i nærområdet vigtig, men hvis akterne kommer på elektronisk form, er der for så vidt ikke længere nogen grund til at opbevare alle de analoge dokumenter lokalt, da tilgængeligheden i stedet opnås via internettet.

I den forbindelse er det værd at overveje, om der overhovedet er grundlag for at bevare tinglysningsfunktionen i nærområderne, eller om hele systemet kan centraliseres. Det er klart, at disse overvejelser er aldeles afhængige af, hvorvidt selve prøvelsen af servituddokumenterne flyttes ud til eksterne virksomheder eller fortsat varetages af tinglysningsmyndigheden, og derfor er begge scenarier behandlet nedenfor.

I dette projekt har det fra start været udgangspunktet, at tinglysningsystemet inden for en overskuelig fremtid vil blive mere eller mindre papirløst. Dels for at følge regeringens visioner om en digital forvaltning og dels fordi der givetvis vil være besparelser og forbedringer at hente derved. Derfor bliver der i det følgende gået ud fra, at et moderniseret system er baseret på papirløs tinglysning.

9.3.1 Ekstern prøvelse

Hvis prøvelsen varetages af eksterne virksomheder, vil tinglysningsmyndighedens rolle primært være varetagelsen af et centralt register. I en sådan situation vil det ift. anmeldelsen af servituddokumenter være helt oplagt at centralisere denne funktion. Dels fordi administrationen primært består i vedligeholdelsen af et datalager, som er placeret ét sted, og dels da en stor del af arbejdet vil kunne automatiseres, og der derfor ikke vil være behov for ret meget personale.

Hvad angår tilgængeligheden af servituddokumenterne er en centralisering ikke umiddelbart helt så oplagt. De servitutter, der stiftes efter en modernisering, vil være at finde elektronisk, men de eksisterende servitutter, der foreligger på analog form, vil ikke umiddelbart være tilgængelige, hvilket er en nødvendighed. Dette kan dog løses på flere måder. Enten må de analoge arkiver bevares på de lokale kontorer, således at det er muligt at finde de relevante dokumenter dér, eller også må dokumenterne scannes ind, således at de kan findes elektronisk. Den sidste løsning vil på langt sigt være den bedste, men en sådan indscanning er dyr. Der er dog mulighed for at scanne akterne ind efterhånden, som de skal benyttes, og på den måde dele udgifterne ud over en årrække. Dette er uddybet i afsnit 9.4

9.3.2 Prøvelse hos tinglysningsmyndigheden

Som beskrevet i afsnit 2.3 er der mange gode grunde til at centralisere tinglysningen af servitutter, selvom prøvelsen fortsat varetages af tinglysningsmyndigheden. Indtil videre er disse argumenter dog ikke fundet tungtvejende nok til rent faktisk at gennemføre en centralisering.

Når den papirløse tinglysning realiseres, så hele sagsforløbet gennemføres elektronisk lige fra anmeldelsen til indskrivningen i tingbogen, og der bliver mulighed for efterfølgende at finde de relevante sagsakter, bliver en centralisering yderligere aktuel. Tilgængelighedsproblemerne vil dog være de samme for brugerne som i ovenstående situation, men i denne model vil der opstå yderligere problemer, da der også skal være tilgængelighed til dokumenterne under prøvelsen, som varetages centralt. Derfor anses indscanning af akten som den eneste mulighed for at bevare tilgængeligheden for alle parter.

9.3.3 Centralisering af tinglysningsmyndigheden

Et problem ved en centralisering af tinglysningsfunktionen kan blive, at store kompetencer kan gå tabt ifm. at tinglysningsansatte ikke vil flytte for at beholde deres job. Til gengæld burde det være muligt at klare tinglysningsopgaverne med færre ansatte, hvis processen bliver papirløs og effektiviseres. I forbindelse hermed har Domstolenes Strukturkommission dog udtrykt bekymring for, at fleksibiliteten i tinglysningen kan lide overlast ved en centralisering. Det lyder umiddelbart mærkeligt, men det skyldes formentligt, at dommerkontorerne i dag varetager en række funktioner, og dermed kan de flytte folk rundt mellem de forskellige afdelinger, alt efter hvor der er flest opgaver. [Hindborg, 25/5-2004] Dette vil ikke være muligt i et centralt organ, der udelukkende varetager tinglysningsopgaver. Igen er det dog spørgsmålet, om dette ikke opvejes af de personalebesparelser, der opnås ved en centralisering.

Det virker efter vores vurdering åbenlyst at gennemføre omstruktureringer af tinglysningsystemet ifm. overgang til digital forvaltning pga. de besparelser, der vil kunne hentes herved. Gennemføres en fuldstændig papirløs tinglysning, vil der ikke længere være behov for de lokale tinglysningskontorer, da nærhedskravet forsvinder. Der vil dog stadig være problemer vedrørende de allerede arkiverede dokumenter, der skal løses – enten ved en indscanning eller ved fortsat mulighed for tilgængelighed til de analoge arkiver. Alt i alt mener vi, at der vil kunne opnås besparelser ved at centralisere tinglysningen – på trods af udgifterne ved at scanne de eksisterende analoge dokumenter, hvad enten de scannes på en gang, eller efterhånden som der sker en genbehandling af dem.

9.4 Papirløs tinglysning

Som det allerede er beskrevet i denne rapports indledning, er der fra flere sider udtrykt ønske om, at tinglysningsystemet i fremtiden bliver fuldstændig papirløst. Det vil sige, at både anmeldelse af dokumenter, sagsbehandling og offentliggørelse af oplysninger håndteres elektronisk. Det vil dels lette sagsbehandlingen, og dels gøre tilgængeligheden, til de oplysninger tinglysningsystemet rummer, bedre. Der er for så vidt to muligheder for at få analoge dokumenter på elektronisk form, og i den forbindelse er det værd at forklare forskellen på digitalisering og scanning af dokumenter. Vi opfatter et digitaliseret dokument som værende mere eller mindre "intelligent", hvilket f.eks. vil sige, at der automatisk kan søges på enkelte oplysninger deri. Det kan f.eks. være nystiftede servitutter

i et fremtidigt system, der er lavet ud fra elektroniske standardformularer således, at alle de relevante oplysninger, som ejendomsdata, persondata for anmelderen osv., automatisk kan trækkes ud fra dokumentet. Sådanne dokumenter kan samtidig have indbyggede valideringsmekanismer, som sikrer korrekt udfyldning. Scannede dokumenter derimod er blot "dumme" dokumenter, der vises og arkiveres elektronisk og ud fra attributdata er tilknyttet en bestemt fast ejendom. Et eksempel herpå kunne være ældre servitutter, der scannes for at lette tilgængeligheden til dem.

En stor fordel ved digitalisering er muligheden for at foretage søgninger og hive enkelte data ud fra databaser, uden at skulle betragte alle de dokumenter dataene er hentet fra. Teknisk kan det lade sig gøre at søge på enkelte oplysninger i edb-tingbogen i dag. Justitsministeriet har først i år indvilliget i at muliggøre den slags søgninger i tingbogens bagvedliggende database, og i første omgang kan der kun søges på dagbogsnummeret. Dette giver mulighed for at se, hvilke ejendomme et dokument er lyst på, hvilket er til stor hjælp ifm. oprydningen i overflødige servitutter.

Hidtil har det hovedsageligt været teknikken, der har hindret et papirløst tinglysningssystem, da der stilles strenge krav til systemet, for at retssikkerhed og troværdighed bevares. Den største tekniske hindring har været sikringen af anmelders identitet. Med udviklingen af den digitale signatur er den papirløse tinglysning kommet et skridt nærmere.

Det er dog ikke kun teknikken, der bremser udviklingen af den papirløse tinglysning. Det omfattende arbejde som en konvertering vil medføre spiller også ind, og det medfører nogle spørgsmål om, hvad der er nødvendigt for at få det nye system til at fungere. Er det f.eks. nødvendigt, at alle de eksisterende dokumenter digitaliseres eller scannes? Kræver det samtidig en oprydning i de overflødige servitutter, og hvordan skulle en sådan oprydning foregå?

De efterfølgende afsnit omhandler disse spørgsmål.

9.4.1 Digitale signaturer

I forbindelse med den papirløse tinglysning er digitale signaturer som nævnt et nøgleord, og en papirløs tinglysningsproces vil næppe blive gennemført uden brugen af digitale signaturer. Indførelsen af digitale signaturer er nært sammenhængende med den retssikkerhed som tinglysningssystemet giver, og derfor er

denne korte behandling med her. En mere detaljeret teknisk gennemgang af digitale signaturer vil blive for omfattende i denne sammenhæng.

Retssikkerhed

De digitale signaturer er enkelte steder blevet indført, og at brugen heraf vil blive almindelig før eller siden, er der ingen tvivl om. Spørgsmålet i forbindelse hermed er, om retssikkerheden af tinglysningssystemet kommer i fare ved brugen af disse. Afgørende for retssikkerheden er selvfølgelig først og fremmest, om det lykkes leverandørerne af de digitale signaturer at skabe et sikkert produkt. Det er næppe sandsynligt, at et system med digitale signaturer vil blive implementeret i tinglysningssystemet, før sikkerheden er testet grundigt og efterfølgende vurderet og godkendt. Hvorvidt brugerne vil føle sig trykke ved at benytte et system med digitale signaturer, er derimod en anden sag. Især ældre borgere vil sikkert føle sig utrygge ved denne form for kommunikation og verifikation af dokumenter, og det kan have indflydelse på den troværdighed, de føler ved systemet. I en overgangsperiode vil der derfor givetvis blive mulighed for både at benytte "gammeldags" underskrifter og digitale signaturer. Det er også en mulighed, at kun private rådgivere såsom landinspektører, advokater og ejendomsmæglere kan benytte digitale signaturer ifm. tinglysning, og i en sådan situation vil der næppe være problemer, da disse grupper er vant til brugen af sådanne moderne kommunikationsmetoder. Dette afskærer umiddelbart privatpersoner fra at kunne anmelde dokumenter til tinglysning. En kombination, hvor både borgere og rådgivere har mulighed for at anmelde dokumenter elektronisk, må derfor være at foretrække.

Spørgsmålet er så, hvordan de dokumenter, der indleveres på gammeldags måner, skal håndteres i et moderniseret system. Én mulighed er selvfølgelig, at sådanne dokumenter digitaliseres ved ankomsten til tinglysningsskontoret, men vi kunne også forestille os et system som i Norge, hvor kommunen kan hjælpe med at udarbejde og anmelde tinglysningsdokumenter. Om det så også skulle være kommunen, der stod for denne bistand her i Danmark, kan selvfølgelig overvejes. En sådan opgave kunne også varetages af private rådgivere.

9.4.2 Den papirløse aktmappe

Som bekendt er tingbogen i dag elektronisk tilgængelig via internettet mod betaling, men detaljerede oplysninger om de enkelte rettigheder må stadig opses på dommerkontoret, da edb-tingbogen kun leverer standardiserede fortolkninger af dokumenterne. For at gøre disse informationer tilgængelige via

af dokumenterne. For at gøre disse informationer tilgængelige via internettet kræves der et større indscanningsarbejde, da der som tidligere beskrevet findes rundt regnet 80 mio. A4-ark fordelt i aktmapper på dommerkontorerne. Det er spørgsmålet, om der vil være den store gevinst ved at indscanne skøder og pantehæftelser, da de væsentlige oplysninger herfra allerede fremgår af den elektroniske tingbog. Servituddokumenternes omfang og indhold kan derimod være svært at tyde ud fra de standardiserede beskrivelser i tingbogen, og her kunne det være en fordel, hvis hele dokumentet var elektronisk tilgængeligt, sammen med eventuelle kortbilag, som nærmere beskrevet i afsnit 9.7. På denne måde ville det blive lettere umiddelbart at fastlægge rettigheden både geografisk og indholdsmæssigt, f.eks. ift. hvem der er påtaleberettiget, og hvem der er materielt berettiget. En indscanning eller digitalisering af dokumenterne medfører dog nogle yderligere spørgsmål. Et spørgsmål er, hvem der skal betale for det omfattende arbejde, da det er tvivlsomt, om der er politisk vilje til at lade staten stå for de omkostninger, der vil være forbundet med at scanne de mange millioner servitutter i aktmapperne. Et andet spørgsmål er, hvorvidt der samtidig skal ryddes op i de forældede og overflødige servitutter, som tingbogen indeholder. Hvem skal i så fald forestå dette arbejde, så de overflødige servitutter ikke bliver ført med over i det moderniserede system?

9.4.3 De overflødige servitutter

Som allerede nævnt er troværdigheden af servitutterne i tingbogen i dag ikke god på grund af, at overflødige servitutter stadig fremgår. En af grundene til, at mængden af servitutter er vokset så drastisk, er, at dommerkontorerne har været tilbageholdende med at aflyse servitutter, også selvom servitutterklæringer fra landinspektører har erklæret dem overflødige. Grunden hertil er først og fremmest, at der fra dommernes side ikke er ønske om at afsætte de nødvendige ressourcer hertil. Der har heller ikke fra ministeriel side været klare retningslinier for, hvornår servitutter skulle aflyses. Alt dette er på trods af, at Vinding Kruse allerede i kommentarer til tinglysningsloven havde forudset dette problem, og han noterede, at rene folier burde opretholdes. Yderligere skrev han, at dommerne ikke burde være så ængstelige ved at slette servitutter, da erstatningsreglerne dækkede fejl, der kunne opstå herved, og at det på langt sigt ville være at foretrække at indrømme sådanne enkeltstående fejl, frem for at have forældede servitutter i tingbogen og aktmapperne.

Som bekendt er det dog ikke gået, som Vinding Kruse anbefalede, og i de seneste år har en oprydning af servitutterne i tingbogen ofte været på tale, men på grund af mængden af dokumenter har det hidtil været for uoverskuelig en opgave at iværksætte.

Ikke desto mindre må beslutningen dog tages før eller siden, hvis det virkelig er ønsket, at de overflødige servitutter skal fjernes fra tingbøgerne og aktmapperne, og jo længere man venter, jo større et arbejde vil det blive. Skulle det blive besluttet, vil det sandsynligvis blive landinspektørerne, der skal forestå det opklarende arbejde, der bestemmer hvilke servitutter, der kan udslettes. I forbindelse med matrikulære arbejder foretager landinspektøren allerede servitutundersøgelser, bl.a. med det formål at uaktuelle servitutter kan slettes fra tingbøgerne. Servitutundersøgelserne bliver dog ofte ikke fulgt op af udslettelsen af servitutterne på dommerkontoret. Desuden er det muligt, at der ifm. ejendoms-handler burde laves tilsvarende servituterklæringer, således at tingbogen inden for en overskuelig årrække ville være stort set opryddet, da de fleste ejendomme handles indenfor en generation. Begge situationer vil umiddelbart betyde, at det er ejeren af ejendommen, der kommer til at betale for oprydningen og eventuelt indscanningen, hvis en sådan foretages i samme omgang. Spørgsmålet er derfor, om der er politisk vilje til at pålægge grundejerne denne udgift.

Den anden mulighed er at lade stå til og dermed lade de overflødige servitutter ophobe sig i aktmapperne. Det er ikke nødvendigvis så stort et juridisk problem, som det lyder til. Ganske vist er troværdigheden af de oplysninger, der findes i tingbogen, ikke så god, men rent juridisk vil der ikke nødvendigvis opstå problemer, da det blot vil være op til den enkelte grundejer at holde styr på hvilke servitutter på ejendommen, der reelt har en retsvirkning. Da overflødige servitutter medfører en beskyttelse af en ret, der ikke eksisterer, vil de formentlig ikke komme til at genere ejeren alligevel.

Umiddelbart virker det dog inkonsekvent at bruge en masse ressourcer på at kontrollere nye servitutter, hvis der ligger en masse gamle, der ikke er troværdige, og hvis akten skal overføres til elektronisk form, vil det være naturligt samtidigt at få ryddet op i de overflødige servitutter. Hvor meget arbejde, der ligger i denne oprydning, afhænger af, hvordan den håndteres. Forud for oprydning kunne der f.eks. stilles krav om, at alle, der ønsker en servitutret bevaret, skal give deres ønske til kende på dommerkontoret inden en fastsat dato. På denne måde vil en lang række ældre servitutter formentlig kunne fjernes uden videre efter fristens udløb, og dermed ville der blive sparet en del arbejde med at iden-

tificere rettighedshavere. En anden mulighed er at give servitutter en begrænset levetid på f.eks. 30 år, og hvis de ikke fornyes inden periodens udløb, vil rettigheden automatisk blive slettet. Under alle omstændigheder kræver oprydningen en politisk erkendelse af fordelene ved at have et ajourført servitutregister – nemlig troværdigheden af rettigheder over fast ejendom og overskueligheden som Vinding Kruse beskrev allerede i 1929.

9.4.4 Er papirløs tinglysning en nødvendighed?

For at leve op til nutidens og fremtidens behov og krav mener vi, at det er nødvendigt, at tinglysning i fremtiden kan foregå elektronisk. Vi ser i denne forbindelse ikke nogen reel risiko for en forringelse af tinglysningssystemets nuværende retssikkerhed.

Digital sagsbehandling vil betyde, at en stor del af prøvelsen vil kunne automatiseres f.eks. gennem intelligente anmeldelsesformularer, hvilket igen vil betyde personalemæssige besparelser på tinglysningsskontorerne. For at tingbogen også oplysningsmæssigt kan leve op til kravet om elektronisk tilgængelighed, kræver det en fuldstændig indscanning af akten. En sådan indscanning kan virke som en uoverskuelig, men ikke umulig opgave. En anden mulighed vil være at scanne dokumenterne løbende ifm. genbehandling, som det sker i Norge. En samlet scanning af alle eksisterende servituddokumenter vil dog være at foretrække, da det er den hurtigste måde at gøre alle servituddokumenter tilgængelige på både for ejendomsmæglere og købere ifm. hushandler, landinspektører der skal afklare servitutforholdene ved matrikulære arbejder og andre interesserede.

En papirløs tinglysningssproces og aktmappe vil desuden åbne for, at servitutter nemt tinglyses på den herskende ejendom såvel som på den tjenende, hvilket vil være en væsentlig informationsforbedring. I det efterfølgende afsnit er denne idé nærmere forklaret.

9.5 Tinglysning på den herskende ejendom

Sådan som tinglysningssystemet fungerer nu, tinglyses langt størstedelen af servitutter udelukkende på den tjenende ejendom. Det er naturligtvis også for ejeren af den tjenende ejendom, det er vigtigst at kende begrænsninger i råderetten, men i visse tilfælde ville det være formålstjenligt, hvis også ejeren af den herskende ejendom, ved at betragte tingbogen, ville blive gjort opmærksom på sine rettigheder.

Det er primært i situationer, hvor en ejendom har skiftet ejer, og den nye ejer af den herskende ejendom ikke er klar over de rettigheder, servituttens giver, at en tinglysning på alle implicerede ejendomme vil være til gavn. Spørgsmålet er, om det ifm. en modernisering af tinglysningssystemet vil være muligt og fornuftigt at indføre tinglysning på den herskende ejendom, såvel som på den tjenende. Som det fremgår af kapitel 8, er der allerede mulighed for en sådan registrering i den australske stat Victoria, og i vores naboland Norge er der planer om registrering af servitutter på den herskende ejendom. Det kan altså teknisk lade sig gøre, og spørgsmålet er så, om det vil være fornuftigt i et dansk tinglysningssystem.

Helt overordnet kan der argumenteres for, at mest mulig åbenhed omkring servitutter må være at foretrække. Hvis alle ejendomsjere uden besvær kan finde ud af hvilke forhold, der gør sig gældende, hvad enten det er positivt eller negativt for ejendommens værdi, vil mange stridigheder formentlig kunne afhjælpes. Under alle omstændigheder vil der ved hushandler ikke være tvivl om hvilke rettigheder, der eksisterer mellem den handlede ejendom og eksempelvis naboejendomme.

Derudover vil det hjælpe til oprydning af tingbogen i visse situationer. Et eksempel kan være en grusgravningsret på en tjenende naboejendom, der ikke benyttes, på det tidspunkt ejeren af den herskende ejendom dør. Arvingerne er ikke nødvendigvis klar over retten, og ejeren af den tjenende ejendom vil nok være påpasselig med at bede om at få servituttens afløst, da den nye ejer derved bliver klar over servituttens eksistens. Dermed ligger servituttens og fylder i tingbogen, da det ofte er den nye ejer af den herskende ejendom, der er påtaleberettiget i tinglysningsmæssig sammenhæng.

Ejendomsvurdering af den herskende ejendom

Endnu et forhold, der taler for en registrering af servitutter på den herskende ejendom, er reglerne i vurderingsloven § 10, stk. 2. Heri står der ifm. fastsættelsen af ejendomsværdien på en ejendom: *Fremdeles skal der tages hensyn til privatretlige servitutter, der er pålagt en ejendom til fordel for en anden ejendom, såvel ved vurderingen af den herskende som af den tjenende ejendom.*

Vi har meget svært ved at se, hvordan dette kan lade sig gøre med det nuværende tinglysningssystem, da servitutter jo ikke fremgår af tingbogen på den herskende ejendom. Det må derfor formodes, at der i vurderingen af den herskende

ejendom i mange tilfælde ikke bliver taget højde for den pågældende servitut. Kun i situationer, hvor servitutens eksistens på anden måde kommer til vurderingsmyndighedens kendskab, kan den tages i betragtning.

Unødigt merarbejde ved servitutregistrering

Det, der taler imod en registrering af servitutter på den herskende ejendom, er det arbejde, det medfører. I det fungerende tinglysningssystem tages det manuelt ind i tingbogen, når en servitut lyses på ejendommen, og en standardiseret tekst til forklaring af servituten vælges fra en liste. Skal dette system yderligere omfatte registrering af servitutter på den herskende ejendom, skal der enten laves andre tekster til de herskende ejendomme, eller også skal der være en henvisning til den tjenende ejendom. I begge tilfælde skal en ansat på tinglysningsskontoret manuelt indtaste disse registreringer på den herskende ejendoms side i tingbogen, og det vil naturligvis tage lidt ekstra tid.

I en situation hvor tinglysningssystemet, som vi kender det, skal gennemgå en yderligere digitalisering, vil der dog være mulighed for, at nye servitutter på én gang bliver registreret på både den tjenende og den herskende ejendom. Det kan gøres ved, at systemet automatisk indlægger en besked på den herskende ejendom, når servituten bliver registreret på den tjenende ejendom. Dette kræver blot, at det i registreringen på den tjenende ejendom indgår hvilken ejendom, der er herskende. Hvad angår personlige servitutter, vil dette selvfølgelig ikke være en mulighed, men det bør ikke give problemer, da en person må formodes at være klar over sine egne rettigheder iht. en servitut.

Matrikulære forandringer

Et problem, der skal afklares ifm. registrering på den herskende ejendom, er, hvordan servitutter skal håndteres ifm. at den herskende ejendom gennemgår matrikulære forandringer. Dette afhænger af, hvordan retten registreres på den herskende ejendom, om dette sker ved direkte georeference eller, om rettighe- den tilknyttes et bestemt matrikelnummer, og dermed kun er indirekte stedfæstet. Ved direkte georeference er rettighe- den knyttet til et bestemt areal og kan dermed fordeles på samme måde, som servitutter fordeles ved ændringer på den tjenende ejendom som omtalt i afsnit 7.5.1. Umiddelbart synes en indirekte stedfæstelse ved etikettemetoden nemmest at håndtere og samtidig mest rimelig overfor den tjenende ejendom, der dermed ikke uden videre kan blive udsat for udvidet udnyttelse af ejendommen. Hvis servitutretten skal udvides til at gælde

for flere ejendomme, må dette ske efter aftale med den tjenende ejendom gennem påtegning af servitutten.

Registrering af eksisterende servitutter

Et spørgsmål, der rejser sig i denne forbindelse, er, om alle eksisterende servitutter også skal registreres på den herskende ejendom, efterhånden som servitutterne bliver genbehandlet. Principielt burde der ikke være nogle problemer eller noget særligt merarbejde i en sådan registrering, hvis servitutten alligevel behandles, og derfor bør det gøres. Der kan dog tænkes at være sager, hvor det ikke umiddelbart er så enkelt. For eksempel hvis den herskende ejendom ikke umiddelbart kan identificeres eller lignende. I sådanne situationer er det næppe formålstjenligt at lave større undersøgelser for at kunne registrere servitutten på den herskende ejendom.

Samlet vurdering vedrørende registrering på den herskende ejendom

Overordnet er det vores vurdering, at en registrering af servitutter på den herskende ejendom såvel som på den tjenende vil være en god ide, hvis det kan implementeres i systemet således, at det ikke giver mere registreringsarbejde. Det bør være en reel mulighed med hjælp fra den moderne teknologi, og derfor er tinglysning på den herskende ejendom et aspekt, der bør inddrages i moderniseringen af tinglysningssystemet.

9.6 Offentligretlige rådighedsindskrænkninger

Som analysen i kapitel 7 viser, er der en lang række offentlige rådighedsindskrænkninger, som i dag kan eller skal tinglyses, selvom lysningen er uden betydning for indskrænkningernes retsvirkning. Derudover findes der en lige så lang liste over betingelser ifm. tilladelser fra offentlige myndigheder, som lyses enten af myndigheden selv eller af ejeren på forlangende af myndigheden. Fælles for disse forvaltningsafgørelser er desuden, at de er gældende for enhver rettighedshaver på den ejendom, som afgørelsen angår, uden hensyn til hvornår rettighederne er stiftet. Af disse hensyn kan det virke overflødigt at tinglyse offentligretlige afgørelser, men fordelene ved tinglysning er, at afgørelserne bliver offentliggjort på netop den ejendom, de vedrører, og dermed kan de ses i tingbogen af alle, der ønsker at disponere over ejendommen på den ene eller anden måde.

Det er klart, at det er nødvendigt med offentlighed omkring indskrænkninger i råderetten, men spørgsmålet er, om tingbogen er det rette sted at offentliggøre offentligretlige indskrænkninger, der jo tinglyses under tilsidesættelse af TL § 1. Afgørelserne er ikke afhængige af tinglysning, og de indgår ikke i prioritetsrækken. Derudover kan det virke overflødig, at afgørelser, som er udstedt og kontrolleret af en offentlig myndighed, og hvis gyldighed er uafhængig af tinglysning, skal over dommerens bord for at prøves inden tinglysning. Som det nuværende system fungerer, er det selvfølgelig væsentligt, at det kontrolleres, at dokumentet virkelig omhandler den ejendom, det begæres lyst på, men derudover bør myndigheden vel selv kunne bære ansvaret for, at hjemmelskravet osv. er overholdt.

En fordel ved, at de offentligretlige afgørelser registreres i tingbogen, ses ved matrikulære forandringer. Ligesom privatretlige servitutter skal også de offentligretlige servitutter fordeles ved forandringer i ejendomsgrænserne. At de offentligretlige servitutter i denne sammenhæng er at finde i tingbogen sikrer nok, at der tages stilling til dem, men det er langt fra en nødvendighed, at det netop er tingbogen, de er registreret i, og at de er registreret i samme register som privatretlige servitutter. En landinspektør, der skal afklare servitutforholdene på en ejendom, vil ikke opleve en væsentlig større arbejdsbyrde ved at skulle fordele privatretlige servitutter ud fra ét register og offentligretlige efter et andet, hvis begge registre er tilgængelige via internettet. Det er dog vigtigt at pointere, at det for offentligretlige servitutter er ligeså vigtigt, som det er for private, at de kan stedfæstes uden større besvær.

Digitale rids

Tingbogens tilhørende aktmapper har gjort det muligt at tinglyse rids til samtlige rådighedsindskrænkninger, men i dag kan det diskuteres, om det er den mest hensigtsmæssige måde at opbevare disse rids på. Vi formoder, at langt de fleste rids eller kortbilag i dag fremstilles på digital form, inden de analogiseres for at kunne tinglyses. Dette på trods af at anvendeligheden af disse kort ville være langt større, hvis de var tilgængelige digitalt. Dette behandles nærmere i afsnit 9.7.

9.6.1 Dobbeltregistrering

Et andet emne, der kan stilles spørgsmål til ifm. offentligretlige registreringer i tingbogen, er nødvendigheden af, at vurderingsoplysninger fra SVUR og oplys-

ninger om arealstørrelser, fredskov, strandbeskyttelseslinier m.v. fra matriklen registreres og løbende skal opdateres i tingbogen. For os at se er dette helt klart eksempler på dobbeltregistrering. Også tinglysning af lokalplaner har karakter af dobbeltregistrering, da plandata også er tilgængelige i planregistret. At planregistret ikke er tilstrækkeligt detaljeret til at opfylde kommunernes behov som beskrevet i "Plandata i Danmark" [Plansystemgruppen, 2001, s. 35] er denne sammenhæng uvedkommende, da de oplysninger, der fremgår af tingbogen, ikke afhjælper denne situation. Desuden var registreringen af lokalplaner i tingbogen jo ikke tænkt som en permanent løsning.

Årsagen til denne omfattende dobbeltregistrering er formentlig et ønske om, at alle ejendomsretlige data skal være tilgængelige ét sted, som så tilfældigvis er blevet tingbogen. Med de teknologiske muligheder, der er tilgængelige i dag, og den udvikling, der har været i de seneste år, har det vist sig, at tingbogen ikke er det optimale sted at offentliggøre disse data. De fleste andre ejendomsregistre er i dag uden videre tilgængelige via internettet på OIS, mens tilgang til tingbogen over internettet stadig kræver særlig tilladelse og betaling for hver enkelt søgning. Teknologien er altså til stede til, at tingbogen fortsat ville kunne tjene som dét sted, hvor alle ejendomsretlige oplysninger er at finde via internettet, men udviklingen af OIS, der gratis giver adgang til ejendomsdata, har overhalet tingbogen indenom. Derfor mener vi ikke, at tingbogen bør indeholde data fra andre registre. Der bør i stedet finde en sammenknytning af registrene sted, så alle ejendomsretlige oplysninger bliver tilgængelige via én samlet indgang – som OIS.

9.6.2 Servitutforhold ifm. ekspropriation

Ekspropriation af fast ejendom indtager en særlig rolle blandt de offentlige afgørelser. Også ekspropriationsbeslutninger er gyldige uden tinglysning, men her er der ikke blot tale om indskrænkninger i råderetten, men direkte overdragelse af ejendomsret med eventuelle matrikulære forandringer til følge. Som beskrevet i analysen kan en ekspropriation medføre ejendomsretlig uklarhed, indtil de matrikulære forhold er i orden, og først når der er taget stilling til de matrikulære forandringer, kan der ske en afklaring af de servitutter, der måtte hvile på de implicerede ejendomme. Det er klart, at ekspropriationen skal gælde fra det tidspunkt, den beslutes, og ikke kan være afhængig af tinglysning. Hvis dette var tilfældet, ville der kunne opstå den besynderlige situation, at en anden rettighed, som blev indleveret samme dag som ekspropriationsbeslutningen, skulle

sidestilles med ekspropriationen. På den anden side er det også vigtigt, at der er offentlighed omkring ekspropriationer, både af hensyn til senere rettighedserhververe og af hensyn til selve ekspropriationens beståen.

På baggrund af det ovenstående kan der rejses spørgsmål om, hvorvidt tinglysningssystemet er gearret til at håndtere ekspropriationer, eller måske snarere om ekspropriationsprocessen er tilpasset ejendomsregistreringens nuværende opbygning. En nærmere analyse af forholdet mellem tinglysningssystemet og ekspropriationsprocessen vil blive for omfattende i denne sammenhæng, men ifm. afklaringen af servitutter kunne de midlertidige uoverensstemmelser, som ekspropriationer medfører mellem matrikel og tingbog, fjernes, hvis servitutforholdene blev afklaret sammen med de matrikulære forhold. Det kan dog nævnes, at adkomstforholdene normalt heller ikke afklares, før de matrikulære forandringer er approberet af matrikelmyndigheden. Dette er ikke medtaget som en undskyldning for de særlige forhold, der gælder for servitutafklaringen ifm. ekspropriationer, men som understregning af de uafklarede retsstillinger som ekspropriationer kan medføre i perioden omkring registreringen.

9.6.3 Offentligretlige rådighedsindskrænkninger i fremtiden

På baggrund af analysen og den ovenstående vurdering mener vi ikke, at der er nogen gode argumenter for at bibeholde offentligretlige rådighedsindskrænkninger i tingbogen. Især fordi deres retsvirkning ikke er afhængig af tinglysning. Vores umiddelbare anbefaling er derfor, at offentligretlige rådighedsindskrænkninger i fremtiden registreres i et særskilt register. En anden mulighed er at overflytte rådighedsindskrænkningerne til matriklen, hvor strandbeskyttelsesarealer, forurenede arealer, fredskovsarealer osv. allerede registreres. Fordelen ved matriklen er, at der samtidigt er mulighed for at vise rådighedsindskrænkningerne på et digitalt kort. Der arbejdes allerede med at gøre lokalplangrænser synlige på baggrund af det digitale matrikelkort – et projekt der gavner både kommuner og andre brugere. Indtil videre er alle lokalplangrænser i Fyns og Nordjyllands Amter samt en række andre kommuner blevet digitaliseret. Plangrænserne er tilgængelige via hjemmesiden www.planforsyningen.dk. På sigt vil også selve lokalplanerne blive digitalt tilgængelige. Hjemmesiden giver også mulighed for at få vist amternes arealbindinger, og den er derfor et godt bud på fremtidens informationscenter for offentlige rådighedsindskrænkninger. Samtidig er den et godt supplement til OIS's præsentation af registerdata.

Vi mener desuden, at der bør være krav om direkte inddatering af rådighedsindskrænkninger fra offentlige myndigheder. Det synes overflødigt at lade offentlige dokumenter undergå omfattende kontrol fra en anden offentlig myndighed, inden de kan registreres.

I Norge registreres offentligretlige rådighedsindskrænkninger i matriklen, og det er muligt for offentlige myndigheder selv at lægge data ind i registret. Et lignende system, mener vi, vil være en gevinst for ejendomsregistrering i Danmark.

9.7 Servitutter på kort

Som tinglysningslovgivningen er udformet i dag, er der ikke særlige krav til stedfæstelsen eller afgrænsningen af et servitutareal, hvilket viser sig at have afgørende betydning for servitutternes videre liv i tinglysningssystemet. Der, hvor den manglende geografiske definition kommer til udtryk, er, når der foretages matrikulære forandringer på den ejendom, som en servitut er lyst på. I disse situationer opstår spørgsmålet om, hvilke arealer der efterfølgende skal være omfattet af servituttet. Som det fremgår af analysen, er der ved en række matrikulære forandringer krav om, at der skal tages stilling til servitutterne enten af tinglysningsdommeren alene eller af en landinspektør, der afgiver en erklæring til dommeren om servitutforholdene. Denne stillingtagen kan dog kræve en ret omfattende forundersøgelse, hvis ikke det klart fremgår af servitutterne, hvilke arealer der er omfattet af deres indskrænkninger i råderetten. Lad os nævne et par af de uheldige situationer, som en manglende geografisk definition kan medføre.

Ved udstykning eller arealoverførsel er det særligt tydeligt, at der kan opstå problemer, når servitutterne skal fordeles på de nye eller ændrede ejendomme. Det er normalt, at landinspektøren, der forestår de matrikulære forandringer, undersøger servitutforholdene og afgiver en erklæring herom til dommeren. Det skal her erindres, at landinspektøren kun er forpligtet til at tage stilling til den geografiske fordeling af servitutter og ikke skal udtale sig om de rent juridiske forhold, som dommeren selv tager stilling til.

At foretage en geografisk fordeling kan umiddelbart lyde enkelt, men problemerne opstår, hvis arealdefinitionen i servituttet knytter sig til forhold, som siden er ændret – f.eks. forhold i marken eller på matrikelkortet. En ældre servitut, der har gennemlevet en række matrikulære forandringer som f.eks. sammen-

lægninger, arealoverførsler og udstykninger, kan til sidst være nærmest umulig at stedfæste geografisk, når ikke de matrikulære betegnelser eller eventuelle rids opdateres ved hver forandring. En stedfæstelse af en sådan servitut kan således kræve omfattende arbejde med at frembringe historiske oplysninger. En undersøgelse, som måske endda i sidste ende viser, at servituten er fejlplaceret pga. ufuldstændige undersøgelser ifm. en tidligere matrikulær sag.

Et lignende problem kan findes på ejendomme, hvorfra der er overført areal til en offentlig vej, der ikke er registreret i tingbogen. Her kan det forekomme, at en servitut, der reelt kun berører det overførte areal, fortsat er lyst på stamejendommen, fordi der ikke er krav om, at der skal tages stilling til servitutter ved sådanne forandringer. Der er desuden nok en tendens til at lade sådanne servitutter blive stående i tingbogen for ikke at risikere et erstatningsansvar, hvis servituten senere skulle vise sig at være uretmæssigt slettet.

Som nævnt kan det også være forholdene i marken, der har ændret sig. Dette kan f.eks. skyldes hævd. Her er det ikke umiddelbart til at afgøre, om en servitut, der f.eks. omfatter et helt jordlod, også omfatter det hævdvundne areal, hvis ikke der er lyst et rids, der viser ejendommen, som den så ud på tinglysningstidspunktet. Dette er også årsagen til, at flere landinspektører sammen med servitutter er begyndt at lyse kort over de arealer, som servituten vedrører. På baggrund af de problemer der kan opstå, kan det undre, at det endnu ikke er blevet et krav, at der skal tinglyses et kort sammen med alle servitutter. Dette kan skyldes ønsket om at bevare menigmands mulighed for at tinglyse servitutter uden at skulle konsultere en professionel rådgiver, men det kan også skyldes manglende fokus på problemet fra Justitsministeriets side. Den offentlige debat på området tyder på, at det er langt vigtigere for politikerne med god retssikkerhed end med sikker stedfæstelse. Dette på trods af at troværdigheden af de tinglyste servitutter er afhængig af stedfæstelse og, at der som beskrevet tidligere i vurderingen er en nær sammenhæng mellem troværdighed og retssikkerhed.

Der kan ikke være tvivl om, at tvungent kortbilag til alle servitutter ville lette fordelingen af servitutter betydeligt fremover. Samtidig er der en politisk bevidsthed om nødvendigheden af at vise i hvert fald offentligretlige rådighedsindskrænkninger på kort, hvilket ses af amternes arealinformationssystemer. Med den teknologi der er til rådighed i dag, og de krav der er fra politisk side til digital forvaltning og tilgængelighed til informationer, vil det klart være at foretrække, at kortbilag lagres elektronisk og dermed kan gøres let tilgængelige. Samtidig ville det være en fordel, hvis der var krav om løbende opdatering af

servitutternes geografiske omfang ved matrikulære ændringer, så det elektroniske kort, der knytter sig til en servitut, hele tiden afspejler de aktuelle forhold. Hvordan en sådan løbende ajourføring skal varetages afhænger selvfølgelig af, hvordan stedfæstelsen registreres, men et umiddelbart bud ville være en udbygning af MIA (Matrikulært Informations- og Ajourføringssystem). Ved at implementere servitutaflarung som en proces i MIA, med direkte inddatering til tingbogen, ville der blive langt bedre overensstemmelse mellem matrikel og tingbog på dette område. Så længe servitutaflarungen formelt varetages af dommerkontorerne, vil det naturligvis ikke være muligt med direkte ajourføring af tingbogen, men en fordeling af servitutter på baggrund af digitale kort vil lette landinspektørens arbejde med at afgive servituterklæringer betydeligt.

På baggrund af det ovenstående bør det kraftigt overvejes at indføre tvungen digital kortregistrering ifm. en modernisering af tinglysningssystemet. Dette kræver dog en del yderligere overvejelser mht. udformningskrav til selve kortbilaget og til registreringsmetoder. De efterfølgende afsnit giver et overblik over de overordnede forhold, der efter vores vurdering skal være i orden for, at en sådan registrering kan finde sted. Forhold som efter vores vurdering allerede burde være krav ifm. tinglysning af servitutter og analoge kortbilag.

9.7.1 Datakvalitet

Da der ikke findes nogen datamodel eller på anden måde stilles særlige krav til kvaliteten af servitutregistreringen i dag, er det umuligt at afgøre, f.eks. hvor nøjagtigt et servitutareal er defineret, og dermed præcist hvad servituttten omfatter. Dette på trods af at det kan have afgørende betydning for at kunne klarlægge servitutternes retsstilling overfor senere rettighedserhververe. Især med de forskellige muligheder for digitalisering eller direkte digital registrering der er til rådighed i dag, er det væsentligt at kende datas oprindelse, da det har betydning for kvaliteten, hvordan data er fremkommet. Er der f.eks. tale om digitaliserede håndtegnede skitser, scannede analoge kort eller direkte digital registrering på baggrund af opmåling. Især hvis servitutter i fremtiden kommer til at fremgå af digitale kort, er det vigtigt, at der til alle data er knyttet oplysninger om deres kvalitet og troværdighed, da der er en generel tendens til, at der knytter sig en særlig troværdighed til digitale kortdata [Plansystemgruppen, 2001, s. 7].

I den efterfølgende gennemgang af forskellige begreber for datakvalitet tages der udgangspunkt i ISO-standarden for kvaliteten af geografisk information,

som den er behandlet af Jacobi i [Balstrøm m.fl., 1999, s. 73f]. Ifølge denne standard er der tre hovedpunkter indenfor datakvalitet: Oprindelse, anvendelse og kvalitetsparametre. *Oprindelsen* er en beskrivelse af, hvordan datasættet er tilvejebragt og af hvem, *anvendelsen* beskriver, hvordan datasættet har været benyttet og af hvem, mens *kvalitetsparametrene* er en række mere konkrete parametre, der direkte beskriver datakvaliteten. Disse parametre er:

- *Geometrisk nøjagtighed* (f.eks. spredning og middelfejl i koordinerede punkter),
- *tematisk nøjagtighed* (nøjagtigheden af en klassifikation af objekttyper),
- *tidsmæssig nøjagtighed* (kvaliteten af dateringen af data),
- *logisk sammenhæng eller overensstemmelse* (beskrivelse af hvor godt data opfylder de modeller eller krav, der er sat som udgangspunkt for datasamlingen),
- *fuldstændighed* (angivelse af hvor stor en del af de eksisterende objekter datasættet kan forventes at indeholde), og
- *tekstlig korrekthed* (udelukkende et spørgsmål om stavefejl).

I forbindelse med arbejdet med servitutter er datakvaliteten af særlig interesse, når der som følge af matrikulære forandringer skal ske fordeling af servitutter. *Oprindelsen* er som nævnt af afgørende betydning ved registrering af servitutter, da den indirekte kan sige noget om datakvaliteten, mens *anvendelsen* i denne sammenhæng kunne være en angivelse af, hvem der har rettet, ajourført eller fordelt servitutter. *Kvalitetsparametrene* er af varierende betydning i denne sammenhæng. Den *geometriske nøjagtighed* har særlig betydning, hvis der er tale om rettigheder fastlagt ved opmåling eller indtegnning på kort, mens den ikke er afgørende for rettigheder, der udelukkende er knyttet til matrikulære skel. I sidstnævnte tilfælde er det i stedet den *logiske sammenhæng*, der spiller en afgørende rolle, da det kan være væsentligt at vide, hvor godt registreringerne stemmer overens med matriklen. De resterende kvalitetsparametre vil det være overflødigt at registrere for hver enkelt servitut. Det er selvfølgelig væsentligt at vide, f.eks. hvornår en servitut er registreret eller ajourført, men kvaliteten af dateringen vil være ens for alle servitutter som følge af systemets opbygning. *Fuldstændigheden* får en lidt bagvendt betydning ifm. servitutregistrering, da vi som udgangspunkt må formode, at alle tinglyste

ring, da vi som udgangspunkt må formode, at alle tinglyste servitutter også fremgår af tingbogen, men til gengæld kan der være overflødige servitutter lyst på en ejendom, og registreringen kan derfor siges at være "mere end fuldstændig". Fuldstændigheden bliver derfor i stedet et udtryk for hvor få af disse uønskede servitutter, der er indeholdt i tingbogen.

9.7.2 Rådighedsindskrænkninger der allerede vises på digitale kort

En lang række offentligretlige rådighedsindskrænkninger er allerede tilgængelige via digitale kort, men der findes ikke en samlet portal for disse data. Planforsyningen kan dog udvikle sig til at blive en sådan portal. På de fleste amters hjemmeside er der umiddelbart adgang til oplysninger om arealanvendelse og offentligretlige rådighedsindskrænkninger herunder §3-områder, fredninger, byggelinier, forurenede grunde m.fl. på digitale kort, men kortgrundlaget varierer. Data præsenteres både på topografiske kort, matrikelkort og/eller ortofoto. Datakvaliteten er stærkt varierende, men er dog i mange tilfælde beskrevet på www.geodata-info.dk, der er et register over metadata.

I matriklen kan der findes oplysninger om strandbeskyttelses- og klitfredningslinier, fredskovsarealer og forurenede grunde, som alle fremgår af matrikelkortet. Adgang til at se disse oplysninger på kortet er dog kun mulig mod betaling.

Privatretlige servitutter fremgår som hovedregel ikke af digitale kort, men der er undtagelser. Bl.a. de private veje, der pga. tidligere tiders registrering fremgår af matrikelkortet og kan være sikret af denne registrering uden tinglysning. Kvaliteten af disse registreringer kan dog være stærkt varierende, da de bygger på digitalisering af analoge kort, og da der kan være sket markante forandringer i marken siden registreringen af vejene. En anden undtagelse er de store forsyningsselskaber, som f.eks. DONG, der har tinglyst servitutter på de ejendomme, hvor forsyningsledningerne er nedgravet eller passerer henover. Disse selskaber har ifm. styringen af virksomheden, reparationer osv. fået fremstillet digitale kort over ledningernes placeringer. I forbindelse med krav om kortbilag på elektronisk form til servitutter ville det være oplagt at afkræve forsyningsvirksomhederne disse kort, da de jo allerede eksisterer.

Som tidligere nævnt arbejdes der på at få vist alle lokalplangrænser på digitale kort, men indtil videre er det kun Fyns og Nordjyllands Amter, samt enkelte andre kommuner, hvor alle lokalplangrænser er elektronisk tilgængelige.

9.7.3 Det digitale kortgrundlag

Som nævnt er der ikke nogen fælles standard for, hvordan servitutter i dag præsenteres på kort. Hvad der skal benyttes som kortgrundlag, hvis servitutter i fremtiden skal præsenteres på digitale kort, er der sikkert delte meninger om, og en nærmere analyse heraf vil blive for omfattende for dette projekt. Vi vil dog nævne et par af de helt centrale elementer, der skal overvejes i denne sammenhæng.

Da tinglysningssystemet i høj grad bygger på matriklens samlede faste ejendom, vil det efter vores umiddelbare vurdering være mest hensigtsmæssigt at registrere servitutter på det digitale matrikelkort. Matrikelkortet er et landsdækkende ejendomsretligt kortværk, der viser ejendomsgrænserne, som oftest spiller en væsentlig rolle ved geografisk stedfæstelse af servitutrettigheder, og i det hele taget er altafgørende for identificering af rettigheder over fast ejendom. Samtidig har TML-projektet betydet, at alle lodder kan identificeres entydigt. Matrikelkortet har dog også nogle svagheder, som dels skyldes, at der ikke er sammenfald mellem matriklens samlede faste ejendom og tingbogens bestemte faste ejendom, og dels den geografiske variation i matrikelkortets absolutte nøjagtighed. Ingen af disse svagheder er uoverkommelige hindringer for en anvendelse af matrikelkortet som registreringsgrundlag for servitutter, men de kræver nogle overvejelser. Hvordan skal f.eks. rettigheder over ejerlejligheder og bygninger på lejet grund registreres, og skal de også fremgå af det digitale kort? Skal servitutrettigheder fastlægges ved indirekte georeferencer ud fra mål til skel eller ved absolutte koordinater, og skal matrikelkortet oprettes på baggrund af servitutregistreringer? Disse spørgsmål, mener vi, er centrale, hvis registreringen af servitutter i fremtiden skal ske på matrikelkortet, men en nærmere analyse af disse spørgsmål her vil som nævnt føre for vidt. Vores umiddelbare vurdering er dog, at der ikke vil være noget til hinder for, at servitutter kan stedfæstes geografisk enten direkte med absolutte koordinater eller indirekte ved mål til skel, så længe det fremgår klart af servitutens registreringsdata, hvad registreringsgrundlaget er. På det digitale kort kunne de to registreringsmetoder adskilles ved at vise indirekte fastlagte servitutter med én farve og direkte fastlagte med en anden.

Med hensyn til rettigheder over ejerlejligheder og bygninger på lejet grund er vores umiddelbare holdning, at disse ikke bør fremgå direkte af det digitale matrikelkort. Til gengæld vil vi se det som en stor fordel, hvis der fra hoved-

ejendommen henvises til digitale kort over de enkelte lejligheder eller bygninger via et link.

9.7.4 Tilgængelighed til ejendomsdata

Hvis alle servitutter blev registreret og ajourført med tilhørende kort, ville det uden tvivl medføre en bredere anvendelse af og en bedre forståelse for de registrerede rettigheder. Det ville blive lettere for usagkyndige at tage stilling til de rettigheder, der knytter sig til en ejendom, hvilket formentlig vil kunne afværge en del stridigheder angående servitutrettigheder, både mht. privat- og offentlig-retlige rettigheder.

Hvis disse oplysninger om rettigheder over faste ejendomme endvidere blev gjort tilgængelige via internettet, som det allerede er tilfældet med en lang række øvrige ejendomsdata, ville de ovennævnte anvendelser og deraf følgende fordele formentlig fremstå endnu klarere.

Sidst, men ikke mindst, ville en øget tilgængelighed og ajourføring være en betydelig fordel for de faggrupper, der dagligt er i berøring med servitutter – en fordel som i sidste ende ville have betydning for den enkelte grundejer og dermed for samfundet generelt.

Det er i denne forbindelse klart, at det vil være en fordel, hvis alle de eksisterende servitutter blev elektronisk tilgængelige og blev ajourført med tilhørende digitale kortbilag og metadata. Analysen har vist, at langt de fleste servitutter tilsyneladende kan stedfæstes, så dette vil ikke være en hindring, men det er derimod spørgsmålet, om det er nødvendigt, og om der er politisk vilje, især med henblik på økonomien, til at gennemføre det omfattende arbejde, det ville være at indscanne og eventuelt digitalisere denne del af aktmapperne.

10. Anbefalinger til servitutregistreringssystemet

I det foregående kapitel er elementerne i det eksisterende tinglysningssystem samt eventuelle mangler og mulige ændringer behandlet. De forskellige elementer er enkeltvis blevet belyst, og vi har givet vores bud på, hvorvidt det enkelte element bør eksistere i et fremtidigt system, og i hvilken form det i så fald bør være. Denne metode har været god til umiddelbart at få klarlagt de enkelte elementers betydning, men herudover er det nødvendigt at sikre sig, at elementerne også kan fungere i sammenhæng med den resterende del af servitutregistreringen.

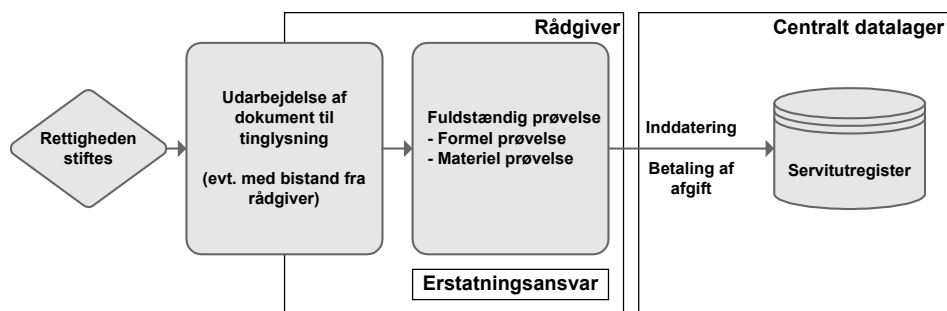
Målet med dette kapitel er altså at få fremhævet de ændringer til servitutregistreringen, vi finder nødvendige, for at denne kan føres ind i det 21. århundrede som et velfungerende og tidssvarende system. Det er jo ikke nødvendigvis sikkert, at de deløsninger, vi i forrige kapitel har fundet mest fornuftige, kan fungere i en sammenhæng, og derfor er der i dette kapitel lagt vægt på sammenhængen i et fremtidigt system. Dette betyder også, at det hovedsageligt er den overordnede struktur og opbygning af systemet, der vil blive behandlet i dette kapitel, da vi allerede har givet vores holdninger og vurderinger til kende mht. de enkelte elementer.

Afslutningsvist findes nogle overordnede økonomiske overvejelser vedrørende vores bud på det moderniserede system til servitutregistrering.

10.1 Overordnet struktur af et moderniseret system

Efter vurdering i kapitel 9 af henholdsvis retssikkerhedens afhængighed af tinglysningens placering hos domstolene, privatisering af prøvelsen og centralisering af tinglysningsskontorerne, er vores oplæg til den overordnede struktur følgende:

Servitutregistreringen bør placeres centralt og flyttes fra domstolene til et andet og mere egnet organ – privat eller offentligt. Prøvelsen mener vi derimod med fordel kan privatiseres, hvilket betyder, at både den formelle og den materielle prøvelse foregår udenfor registreringsmyndigheden. Selve registreringen af dokumenterne er så den eneste opgave, der varetages på det centrale registreringskontor. En sådan overordnet struktur er skitseret i figur 14.



Figur 14 viser vores forslag til et moderniseret servitutregistreringssystem.

Umiddelbart kan det forventes, at en sådan model vil gøre prøvelsen af servitutter mere uensartet, især hvis det gives frit til flere faggrupper at forestå prøvelsen. Dette problem kan dog løses ved at lave strengere og mere konkrete retningslinier for, hvordan prøvelsen skal foregå. Tidligere har det i høj grad været op til dommeren på det enkelte kontor at oplære sine ansatte, og der har ikke været vejledende materiale, tjeklister eller lignende til de ansatte. De har udelukkende haft forskelligt kursusmateriale som baggrund for den prøvelse af servitutter, de har foretaget. Udarbejdes der en officiel tjekliste, som det kendes fra det norske system, der skal følges af alle, der prøver servituddokumenter, og i øvrigt konkrete regler for hvordan prøvelsen skal foregå, kan ensartetheden af prøvelsen opnås, på trods af, at prøvelsen privatiseres. Dermed mener vi, at registreringen bør centraliseres og prøvelsen flyttes ud til private rådgivere. At det bliver private rådgivere, der forestår prøvelsen, og samtidig står som garant for dette arbejde, mener vi samtidig giver en bedre nærhed til de rettighedshavere, der ønsker rettigheden sikret gennem registrering. Hermed menes, at kunden får en mere personlig kontakt til registreringen, da rådgivningsfunktionen og prøvelsen varetages af den samme person, og samtidig kan kunden sætte navn på den, der er ansvarlig i tilfælde af fejl.

Det kan diskuteres, hvorvidt en uddelegering af sådanne opgaver til bestemte professionelle grupper er krænkende for det frie marked. Vi mener dog, at en sådan uddelegering til kvalificerede faggrupper er nødvendig for at opretholde en vis standard i servitutregistreringen. Desuden vil de frie markedskræfter alt andet lige have bedre vilkår end i dag, hvor dommerkontorerne har "monopol" på prøvelsen.

Placering af servitutregistreringskontoret

Principielt kunne selve servitutregistreringskontoret, der efter vores model foretager registreringer af servituddokumenterne, placeres flere steder. Enten ved en eksisterende privat eller offentlig virksomhed eller ved et nyetableret kontor. Vi mener dog, at der er mange ting, der taler for en placering ved eller i tilknytning til KMS.

Dette skyldes hovedsageligt to ting. For det første har størstedelen af alle servitutter en tæt forbindelse til ejendomsforholdene, der fremgår af matriklen, da tinglysningssystemets ejendomsbegreb bygger på matriklens ejendomsbegreb. For det andet mener vi, at der i et servitutregistreringssystem bør være krav om kortbilag, der viser omfanget af servitутten. Enten som en del af ejendommen eller som et øjebliksbillede af matrikelgrænserne på registreringstidspunktet. Det er vigtigt at understrege, at vi ikke mener, at kortbilagene skal fremgå direkte på matrikelkortet, eller at servitutterne skal være registreret i selve matrikelregistret. Vi mener blot, at KMS vil være et naturligt sted til registrering af servitutter med tilhørende digitale kortbilag, da KMS i forvejen klarer registreringen af matrikulære data. Yderligere vil det være oplagt for KMS at opbygge servitutregistret således, at matrikelregistret og matrikelkortet let kan kobles sammen med dette, og så det f.eks. via en søgefunktion i matrikelkortet kan lade sig gøre at finde de servitutter, der findes på den pågældende ejendom eller i det pågældende område, og yderligere få kortbilagene hertil vist på baggrund af matrikelkortet.

For at den foreslåede modernisering skal kunne gennemføres, er det som minimum et krav, at servituddokumenterne scannes ved genbehandling. At eksisterende servitutter skal opgraderes med kortbilag er knap så nødvendigt for, at moderniseringsmodellen kan realiseres. Det er dog efter vores vurdering et tiltag, der på mange måder vil gavne det samlede system, og det er derfor vores klare holdning, at krav om kortbilag til eksisterende servitutter, der genbehandles, skal effektueres.

10.3 Servitutregistrets informationsværdi

I dag, hvor ønskede informationer fra forskellige registre uden større problemer kan kombineres, er der ingen grund til at dobbeltregistrere oplysninger. Ikke desto mindre er der en række rådighedsindskrænkninger i det eksisterende tinglysningssystem, der ligeledes registreres andre steder. Her tænkes især på lokal-

planer, der registreres i tingbogen. Disse er ikke afhængige af tinglysning for at opnå retsvirkning, men tinglyses udelukkende af informationsmæssige grunde. Med oprettelsen af OIS er der på internettet etableret et værktøj, der gør det muligt at få overblik over en lang række ejendomsdata. På OIS er det væsentligt nemmere at skaffe sig overblik over hvilke forhold, der gør sig gældende i et bestemt område, end via tingbogen, og derfor mener vi ikke disse dobbeltregistreringer bør videreføres i servitutregistret.

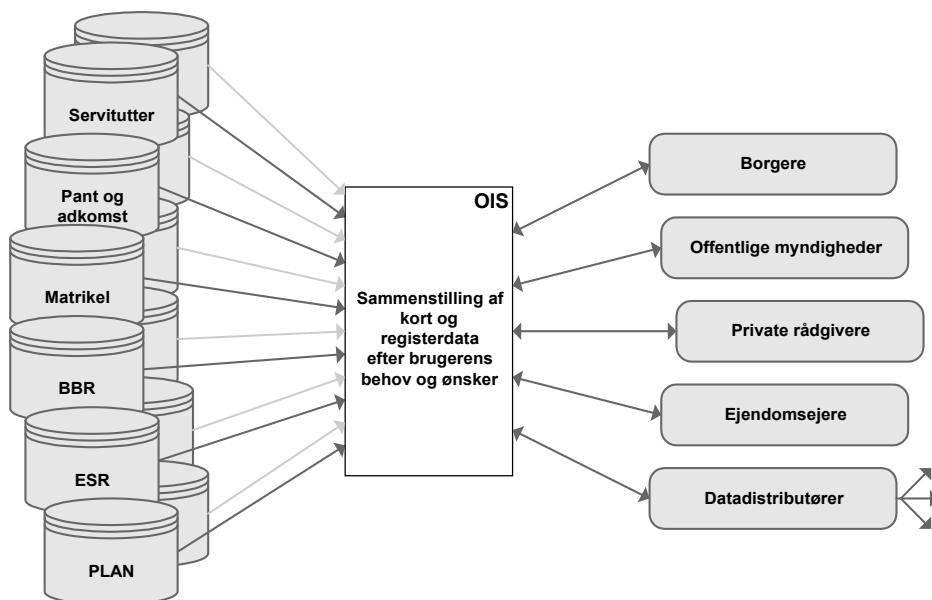
I stedet er det vores vurdering, at det må forsøges at gøre alle bindinger vedrørende fast ejendom (både offentlig- og privatretlige) tilgængelige ét sted – f.eks. på OIS. I forbindelse med dette projekt, hvor det er foreslået, at alle servitutter i fremtiden skal stiftes med tilhørende georeference, vil det ligeledes være oplagt, at sådanne offentliggøres på OIS. Dette betyder selvfølgelig, at oplysninger om servitutter både kan findes i servitutregistret og på OIS, men det behøver ikke decideret at være en dobbeltregistrering, hvis bare OIS kan trække de fornødne oplysninger fra servitutregistret. Dette er nærmere forklaret nedenfor.

10.3.1 Den offentlige informationsserver

Vi mener, at det bør tilstræbes at samle alle de informationer, der er tilgængelige om fast ejendom på ét sted. Principielt er det ligegyldigt, hvor det bliver, men på nuværende tidspunkt er det bedste bud på sådan en tjeneste OIS, og derfor er den brugt som eksempel her. Grunden, til at dette afsnit er medtaget, er at det forklarer, hvordan vores model til et moderniseret servitutregistreringssystem kan indgå som en del af det samlede arbejde med at gøre ejendomsdata let tilgængelige via internettet.

Opbygning af OIS

Den overordnede funktion for fremtidens OIS, som vi forestiller os den, er grundlæggende den samme som i dag, nemlig at samle og offentliggøre data om fast ejendom så overskueligt som muligt. Det skal i fremtiden være muligt via OIS-hjemmesiden at hente data fra alle de registre, der har ejendomsrelevante data, og få dem vist i en sammenhæng. Det vil altså sige, at der udover de oplysninger der i dag kan findes på OIS, også skal kunne findes tingbogsoplysninger, oplysninger og kortbilag fra servitutregistret og de arealbindinger, som i dag findes på amternes og planforsyningens hjemmesider. Informationssystemets overordnede struktur er vist i nedenstående figur.



Figur 15 viser, hvordan de data, der distribueres af OIS, hentes fra en række forskellige datalagre herunder kortforsyninger. OIS sammenstiller kort og registerdata efter den enkelte brugers behov og ønsker og virker på den måde som et virtuelt datalager.

Skræddersyet datatilgang

For at overskueliggøre den store mængde data, der bliver tilgængelig via OIS, er der flere ting, der er vigtige. For det første skal det være muligt for den enkelte bruger at vælge netop de data, der har interesse. Herudover skal de valgte data vises på en måde, så brugeren kan forstå dem, hvilket i mange tilfælde vil sige, at et kortgrundlag er nødvendigt. Alt efter hvilke data der er tale om, hvem brugeren er, og hvad de ønskede oplysninger skal bruges til, vil forskellige kortgrundlag være mest anvendelige. Derfor er det nødvendigt, at brugeren selv kan skræddersy den visning, der ønskes både med hensyn til hvilke oplysninger, der ønskes vist, og på hvilken baggrund de skal vises. Hertil kan der hentes inspiration fra amternes og planforsyningens hjemmesider.

Nogle data egner sig ikke til visning på kort, og andre data, der kan vises på kort, kan yderligere analyseres ved at betragte de bagvedliggende data. Derfor skal der også være mulighed for at få oplysninger på alfanumerisk form, og der skal være tilknyttet metadata, der klart beskriver datakvaliteten.

Et sådant system, der sammenknytter alle ejendomsdata og præsenterer dem efter brugerens ønsker, vil være anvendeligt i mange sammenhænge, både for private og for professionelle. Alle borgere vil kunne skabe sig et hurtigt overblik over de bindinger, der ligger på en ejendom, for eksempel ifm. handel med fast ejendom, hvor oplysningerne også vil være til gavn for ejendomsmæglere. I forbindelse med matrikulære sager vil det være væsentligt nemmere for landinspektøren at fordele servitutterne korrekt mellem de implicerede ejendomme, og kommuner, amter og andre offentlige myndigheder vil kunne få stor gavn af systemet ifm. den daglige forvaltning. Kort sagt et system der vil være anvendeligt og til nytte for stort set alle danske borgere.

10.5 De økonomiske konsekvenser af en modernisering

Selvom der ikke har været megen fokus på den økonomiske side af moderniseringen af servitutregistreringssystemet i dette projekt, er der nogle overvejelser, der må gøres. I medierne har der været megen debat om det store overskud, der hvert år er på tinglysning, fordi de afgifter, der betales, på ingen måde svarer til omkostningerne ved det arbejde, der reelt er med prøvelsen og registreringen af anmeldte dokumenter.

Da staten hvert år tjener adskillige milliarder kroner på tinglysningen, ville det være nærliggende at tro, at politikerne ikke vil slippe denne indtægt og lade andre varetage tinglysningsopgaven. Erhvervs- og økonomiministeren har meldt ud, at han er positivt stillet overfor en privatisering af tinglysningen, men dermed er det ikke sagt, at indtægterne til staten forsvinder. Hvis der blev givet afkald på denne indtægt til statskassen, ville pengene blot skulle findes et andet sted i form af andre afgifter eller skatter. Selvom tinglysningen privatiseres, vil staten derfor efter al sandsynlighed stadig kræve sin del af indtægterne derfra. Indtægterne kommer dog i dag primært fra tinglysning af skøder og pantebreve, mens tinglysningen af servitutter er en lille del af det samlede system. Derfor finder vi det sandsynligt, at der fra politisk side vil være villighed til at lade indtægten fra servitutregistrering falde bort. Også fordi denne registrering er mere omkostningstung end f.eks. registreringen af pantebreve. Primært pga. prøvelsen der er mere omfattende ved servitutter.

Selvom staten fraskriver sig indtægterne fra registrering af servitutter, er det stadig tænkeligt, at den model for servitutregistrering, der er opsat i dette projekt, kommer til at koste grundejerne flere penge end tinglysningen gør i dag. I hvert fald i den overgangsperiode, hvor de eksisterende servitutter skal registre-

res elektronisk, og hvor de uaktuelle servitutter skal udslettes. Ganske vist bortfalder gebyret for tinglysningen, men KMS vil næppe stå for registreringen af servitutter for et væsentligt mindre beløb, da det så ikke vil kunne svare sig for styrelsen at varetage jobbet. Herudover skal de private rådgivere have penge for at udføre prøvelsen, og der skal afsættes penge til oprettelsen og driften af et klagenævn. Dermed tyder alt på, at de gebyrer, der i dag er for tinglysningen af dokumenter, og som ofte er blevet kritiseret for at være for høje, kan blive endnu højere ved moderniseringen. Det vil givetvis ikke blive godt modtaget af offentligheden, især da den enkelte borger ikke umiddelbart føler, at han/hun får noget ud af de fordele, det moderniserede system medfører. Det er i første omgang primært de professionelle brugere, der vinder ved moderniseringen. På længere sigt vil selve servitutregistreringssystemets værdi som informationssystem stige – til fordel for den enkelte borger.

En formildende faktor i denne sammenhæng er, at omkostningerne til de private rådgivere, der skal foretage prøvelsen, i mange tilfælde ikke vil blive øget væsentligt. Det skyldes, at det på nuværende tidspunkt er meget få mennesker, der selv udarbejder servituddokumenter. I langt de fleste tilfælde vil en advokat, landinspektør eller lignende stå for dette. I forbindelse med at prøvelsen udflyttes, er det sandsynligt, at en eller flere af disse grupper vil kunne gennemføre prøvelsen, og dermed vil den samme fagmand, der udfærdiger servituddokumentet, samtidig kunne garantere overfor servitutregistreringskontoret, at dokumentet overholder de krav, der stilles. Dermed vil prøvelsen blive en integreret del af dokumentudfærdigelsen, og dermed vil der ikke komme væsentlige merudgifter for rekvirenten.

Det er klart, at prøvelsen rent tidsmæssigt vil variere meget fra sag til sag, men det er vores vurdering, at det i de fleste tilfælde kan klares på kort tid. Især i takt med at der opbygges et servitutregistreringssystem, der gør det muligt at finde de eksisterende servitutter via internettet. Dermed vil rådgiveren bruge kortere tid på sagerne, og det vil derfor i sidste ende også blive billigere for rekvirenten. Heri er der dog ikke taget højde for, at der fortsat skal være økonomisk sikkerhed for erstatningsudbetaling. Den sikkerhed, der skal stilles til rekvirenten, sikres via forsikring, og denne forsikring skal rekvirenten selvfølgelig også betale gennem honoraret til den private rådgiver. Tages det i betragtning, at den samlede erstatningssum, der sidste år blev udbetalt fra tinglysningsskontorerne, var på ca. 500.000 kr., dækkende både fejl ifm. tinglysning af adkomster, pantehæftelser og byrder, burde denne merbetaling ikke være voldsomt stor.

Engangsudgifter

I forbindelse med etableringen af systemet vil der være nogle engangsudgifter, som udover selve etableringen knytter sig til aktens overgang til papirløst register. En mulighed er selvfølgelig, at indscanning og evt. digitalisering af aktens dokumenter betales med statens midler. Det er dog spørgsmålet, om der er politisk vilje til at lade staten stå for de omkostninger, det vil medføre at scanne de mange millioner servitutter i aktmapperne. Den anden mulighed, hvor dokumenterne indscannes ifm. genbehandling, vil løbende medføre færre og færre analoge dokumenter. Løsningen kræver dog samtidig, at der sidder medarbejdere klar til at imødekomme forespørgslerne efter elektronisk tilgængelige servituddokumenter, og regningen for dette arbejde vil formentlig ende hos grundejerne. Derfor mener vi, at den første løsning vil være bedst, dels fordi vi ikke mener, at det er et urimeligt krav at stille, at staten betaler omkostningerne ved en scanning af samtlige servituddokumenter, og dels fordi det vil betyde en nem og hurtig tilgang til alle dokumenterne én gang for alle.

Med hensyn til at stedfæste eksisterende servitutter via georeferencer og oprydningen i overflødige servitutter er det derimod vores vurdering, at dette bør ske løbende ifm. matrikulære sager og evt. ejendomshandler. Dermed vil det godt nok blive grundejerne, der kommer til at betale regningen for denne del af servitutregistreringens modernisering. Grunden til, at vi har valgt denne model er, at arbejdet med at rydde op i og fremstille kortbilag til servitutterne er forholdsvis stort, og derfor er der ingen grund til at påbegynde dette, før der reelt kan være brug for det på den enkelte ejendom. Desuden vil det ifm. matrikulære sager ofte være væsentligt nemmere at fremstille kortbilagene, da landinspektøren allerede laver andre relaterede kort ifm. sagen. Sker arbejdet ifm. ejendomshandler vil udgiften nok heller ikke her være skræmmende for grundejerne, når de ses ift., hvad det ellers koster at handle en ejendom.

11. Konklusion

I dette afsnit konkluderes der på projektet i sin helhed. Først er der udarbejdet et afsnit om de generelle resultater, vi har opnået ifm. projektarbejdet. Dernæst konkluderes der mere konkret på hovedemnerne i det moderniserede servitutregistreringssystem, hvilket er det direkte svar på vores problemformulering og samtidig resultatet af vurderingerne, der er foretaget i kapitlerne 9 og 10. Afslutningsvis findes et afsnit, hvori der er udarbejdet en kritik af de anvendte metoder i projektarbejdet.

11.1 Generelle resultater af projektarbejdet

Projektarbejdet belyser overordnet set de retlige aspekter vedr. nødvendigheden af et velfungerende ejendomsregistreringssystem, der består af matrikel og tinglysning. Systemet er fundamentet for sikringen af rettigheder over fast ejendom og er dermed grundlag for bl.a. belåning samt registrering af servitutter. Gennem identificering og analyse af problemstillinger, teorier, metoder og retskilder er der foretaget en vurdering af det danske tinglysningssystem, hvorefter der er udarbejdet et forslag til et moderniseret system.

Udviklingen i samfundet er dynamisk, hvorfor modernisering af f.eks. registreringssystemer løbende er nødvendig. Det nuværende tinglysningssystem bygger hovedsagligt på tinglysningsloven fra 1927, og sidste gang tinglysningssystemet blev moderniseret var med indførelsen af den elektroniske tingbog i 1992. Tinglysningssystemet udfylder sin rolle i dag, men rationalisering og effektivisering er krævet fra flere sider. Samtidigt har den teknologiske udvikling gjort, at der i dag er flere muligheder for at forbedre systemet. Her tænkes bl.a. på internettet, der giver mulighed for en højere informationsgrad til grundejere og brugere af systemet, og desuden er der med internettet mulighed for centralisering af registret. Software har også gjort det muligt at automatisere arbejdsgange i tinglysningssystemet.

Mange parter har interesse i tinglysningssystemet, det være sig grundejere, potentielle ejendomskøbere, rettighedshavere, myndigheder og andre professionelle brugere af systemet. Dermed har systemet mange funktioner, og kompleksiteten kommer særligt til udtryk, når systemet er under forandring. Dette ses også i den politiske debat, hvor forskellige emner som effektivisering, centralisering, privatisering og prisniveau løbende bliver diskuteret.

Ved brug af mere tid og flere ressourcer kunne vi have gået mere i detaljer med bl.a. analysen af andre ejendomsregistreringssystemer og måske set på flere forskellige systemer. Ligeledes kunne et mere detaljeret forslag til et moderniseret dansk servitutregistreringssystem være udarbejdet. Alt i alt mener vi dog at have nået at afdække de væsentlige og fundamentale emner og problemer i moderniseringen af det danske servitutregistreringssystem, hvilket var vores hovedformål med projektet.

At der har været begrænsning på tid og ressourcer betyder også, at nærværende projekt er en overbygning til resultater fremkommet i tidligere udarbejdede rapporter om relevante emner i tinglysningssystemet. Som eksempler kan nævnes [Clausen, 2003A+B], der omhandler henholdsvis A) uaktuelle servitutter i tinglysningssystemet og B) integration af det danske ejendomsregistreringssystem. Desuden er anvendt [Ullvit og Hansen, 1998], der omhandler stedfæstelse af servitutter. Det indebærer selvfølgelig en risiko at bygge videre på resultater, der er udarbejdet af andre, men i disse tilfælde har vi stor tillid til seriositeten i de foretagne analyser og deraf følgende konklusioner, da rapporterne er udarbejdet hhv. som afsluttende opgaver på landinspektørstudiet og som projekt under MTM-uddannelsen i Matrikulær Informatik ved Aalborg Universitet. Samtidig er det en god måde at hæve niveauet for projektrapporter på netop at arbejde videre med tidligere gennemarbejdede analyser og konklusioner.

11.2 Konklusion på det moderniserede registreringssystem

Kapitel 10 indeholder den mest detaljerede beskrivelse af det moderniserede servitutregistreringssystem, som vil blive fremstillet i dette projekt. Næste trin i en eventuel videre modernisering vil omhandle videreudvikling af systemets delelementer herunder bl.a. udvikling af software og procedurer til omstrukturering og implementering. Dette projekt har fokus på de fundamentale elementer i tinglysningssystemet, og i nærværende afsnit konkluderes på det moderniserede servitutregistreringssystem i sin helhed. Det betyder, at der svares på vores problemformulering, som lyder:

Hvilke dele af tinglysningssystemet er fundamentale for servitutregistrering og bør bevares og tilpasses nutidens og fremtidens behov og krav som f.eks. effektiv sagsbehandling, digital registrering og tilgængelighed for myndigheder, rettighedshavere og andre brugere af systemets oplysninger, og hvordan sikres de fundamentale elementer i et revideret system?

Til at svare på problemformuleringen har vi først foretaget en teknologianalyse af tinglysningssystemet. Teknologianalysen bygger kort sagt på en definition af et teknologibegreb, der er anvendt som en disposition for analysearbejdet. Teknologibegrebet definerer teknologi som enheden af teknik, viden, organisation og produkt, og disse fire delelementer er benyttet som overordnet opdeling for analysen af tinglysningssystemet. Analysefeltene organisation og viden har der været mest fokus på, og angående viden er det valgt at anvende juridisk metode til mere detaljerede analyser af netop dette felt, for at finde frem til de fundamentale elementer i registreringen af servitutter. Juridisk metode anvendes bl.a. til tolkning af love, bekendtgørelser og cirkulærer, der alle forekommer ifm. tinglysningssystemet.

Sideløbende med analysen af det danske tinglysningssystem er der foretaget analyse af ejendomsregistreringssystemer i andre lande for at finde inspiration til moderniseringen. Det norske og det australske system er valgt ud for at analysere disse systemer i detaljer og dermed få indsigt i andre måder at foretage ejendomsregistrering på. Desuden var det ønsket at studere ejendomsregistreringssystemer, der fundamentalt har samme funktion som det danske, men som fungerer under andre organisationsformer.

Endeligt har vi givet vores bud på et moderniseret servitutregistreringssystem. Hermed skal ikke forstås et færdigt system ned til mindste detalje, men derimod et forslag der viser, hvordan de fundamentale elementer kan bevares i det nye system. Der vil i det følgende blive konkluderet på disse elementer. De fleste elementer er afhængige af andre dele af systemet eller har indflydelse på andre elementer, men elementerne er i nedenstående beskrevet hver for sig for overskuelighedens skyld.

Retssikkerhed og troværdighed

I det moderniserede servitutregistreringssystem bevares retssikkerheden og troværdigheden, hvilket er essentielt for systemets eksistens og berettigelse. Retssikkerheden bevares, da gyldige oplysninger i tingbogen fortsat vil være sikret mod bl.a. retsforfølgning, hvormed det er muligt at handle ud fra de lyste rettigheder. Retssikkerheden bevares desuden, da eventuelle fejl i registreringen af rettigheder vil blive erstattet, hvis en rettighedshaver har lidt tab. Erstatningen forstås af brancheforeningen for de professionelle rådgivere, der skal benytte systemet.

Troværdigheden af de registrerede oplysninger vil være mindst lige så god som i det nuværende system. Selvom en rettighed måske er ugyldig kan en rettighedshaver i god tro roligt agere ud fra det registrerede dokument. Troværdigheden i det moderniserede system vil være forbedret på et væsentligt punkt – nemlig oprydningen af uaktuelle servitutter, som vil påbegyndes samtidig med implementeringen af det nye system. Dette kræver bestemmelser om, at der ved ejendomshandler og matrikulære forandringer er pligt til at rydde op i eksisterende servitutter. Ved matrikulære arbejder foretages der af landinspektøren allerede en fordeling af servitutter, men der ønskes en endelig stillingtagen til servitutternes aktualitet.

Prøvelse

Prøvelsen er den funktion, der gør, at troværdigheden bevares i registreringssystemet. Derfor varetages prøvelsen også i det moderniserede system, men prøvelsen bliver varetaget lokalt af de private rådgivere. Dermed bliver administrationen af servitutregistret fremover delt mellem en central offentlig myndighed, der forestår den egentlige registrering, og private rådgivere, der forestår prøvelsen. Angående muligheden for at klage over en afvist registrering oprettes der et klagenævn, hvortil afgørelser kan klages.

Centralisering og digitalisering af servitutregistreringen

Servitutregistret tænkes placeret hos KMS, der allerede varetager administrationen af matriklen, hvori tingbogens enheder er funderet. KMS har desuden kompetence til at administrere kortbilag, der udarbejdes ifm. geografisk stedfæstelse af servitutter. Centraliseringen kræver, at sagerne forløber elektronisk herunder både anmeldelsen og selve registreringen samt udtræk fra registret. Dette kræver bl.a. brug af digital signatur til at verificere anmelderens identitet, hvilket allerede i dag er en teknisk mulighed.

Registrering af servitutter på den herskende ejendom

At foretage registrering af servitutter på den herskende ejendom er en mulighed i det moderniserede system. Dermed bliver grundejeren oplyst om både de rådhedsindskrænkninger, der er på ejendommen, og de rettigheder han/hun har som ejer af ejendommen. En anden fordel ved registrering på den herskende ejendom er, at antallet af stridigheder om servitutrettigheder formentlig kan

nedbringes. Rent teknisk vil et link på den herskende ejendom blive etableret, når servitutten registreres på den tjenende ejendom.

Offentligretlige rådighedsindskrænkninger

Offentligretlige rådighedsindskrænkninger registreres i dag i tingbogen, selvom deres retsvirkning ikke er afhængig af tinglysning. Dermed lyses de kun af oplysningsmæssige grunde, hvorfor de bør flyttes væk fra tingbogen. De offentlige rådighedsindskrænkninger flyttes til matriklen, som allerede indeholder oplysninger om strandbeskyttelsesarealer, forurenede arealer, fredskovarealer mv. eller til planregistret, hvor de indlægges direkte af sagsbehandlere. Fordelen er desuden, at de offentlige rådighedsindskrænkninger derefter vil kunne vises på digitale kort. Ligeledes skal dobbeltregistrering i offentlige registre undgås. For eksempel flyttes oplysninger fra SVUR væk fra tingbogen ligesom oplysninger, der er hentet fra matriklen skal væk.

Servitutter på kort

Når der i dag sker matrikulære forandringer på en ejendom, hvorpå der er tinglyst en servitut, kommer den manglende geografiske definition til tider til udtryk. Det sker f.eks., hvis arealdefinitionen i servitutten knytter sig til forhold i matriklen eller i marken, der siden er ændret. I det moderniserede servitutregistreringssystem afhjælpes dette problem, da der stilles krav om geografisk stedfæstelse og arealafgrænsning af servitutarealet. Georeferencen skal oprettes eller ajourføres, når der sker matrikulære forandringer. Dermed er det hele tiden muligt at frembringe et billede af de aktuelle forhold på ejendommen. Selve den konkrete udarbejdelse og ajourføring af kortbilaget kan bl.a. foretages i en tilbygning til MIA, og kortgrundlaget er det digitale matrikelkort. Der kræves selvfølgelig klare bestemmelser om registreringsmetode, krav til udformning af kortbilag samt datakvalitet, hvilket alt sammen er mere detaljeret belyst tidligere i rapporten.

Hvad betyder det moderniserede system for grundejere og brugere af systemet?

Samlet set er det moderniserede servitutregistreringssystem en fordel for både grundejere og brugere af systemet. Grundejerne har mulighed for at få visualiseret gældende rettigheder for deres ejendom, hvilket formentligt vil medføre en bredere anvendelse og større forståelse for rettigheder knyttet til fast ejendom. Endnu en gevinst vil være, at færre stridigheder opstår pga. uvidenhed om eller

manglende definition af servitutrettigheder. De professionelle brugere af systemet vil opleve et mere effektivt og anvendeligt system. For eksempel er omfanget af uaktuelle oplysninger minimeret, sagsbehandlingen er rationaliseret, og det er muligt at finde rettighedshavere til et givent areal.

Alt i alt vil det moderniserede servitutregistreringssystem være i stand til at leve op til samfundets krav om effektiv sagsbehandling, digital registrering og tilgængelighed både for professionelle og private brugere.

11.3 Metodekritik

Det har været ønsket at foretage en så adækvat analyse af tinglysningssystemet som muligt og dermed skabe grundlag for en saglig diskussion. Vi har derfor objektivt belyst styrker og svagheder ved systemet, bl.a. via sammenstilling af flere teoretikers syn på emnerne, for derefter at komme med kvalificerede bud på elementerne i et moderniseret servitutregistreringssystem. Der blev i begyndelsen af projektperioden foretaget et valg af analysemetoder, og der er som bekendt anvendt teknologianalyse og juridisk metode. Andre metoder kunne være valgt, men vi mener, at de anvendte metoder generelt set har levet op til forventningerne. Undervejs i projektarbejdet har vi dog oplevet visse mangler ved de anvendte metoder. Disse er beskrevet i det følgende.

Teknologianalysen

Alle teknologianalysens analyseelementer har været i brug, men hovedvægten har ligget på videns- og organisationsdelen. Overordnet set har teknologianalysen levet op til forventningen om at være en hjælp til en struktureret fremgangsmåde i projektarbejdet, men en mere detaljeret analysemodel har til tider været ønsket. Dette medførte bl.a., at vi ifm. vidensdelen supplerede med juridisk metode. Det ses også i projektrapportens kapitler, at teknologianalysens opdeling i analysefelter ikke er fulgt slavisk. Der blev draget mest nytte af teknologianalysen i starten af projektarbejdet til dannelse af overblik over tinglysningssystemet, men efterhånden som indsigten i de forskellige emner blev større, kunne vi selv foretage diverse underopdelinger.

En fare ved anvendelse af teknologianalysen er, at det kun er den aktuelle teknologi eller det enkelte system, der analyseres og senere vurderes. Ved modernisering af tinglysningssystemet er det også vigtigt at klarlægge brugernes behov, så det nye system kan tilfredsstille flest mulige interesser. Denne mangel ved teknologianalysen har vi været bevidste om gennem

ved teknologianalysen har vi været bevidste om gennem projektarbejdet, hvorfor vi ifm. analysearbejdet har fulgt debatten i medierne samt været opmærksomme på, hvilke brugere der er af systemets enkelte elementer. Helt konkret har vi taget kontakt til ansatte på tinglysningskontorer for at få professionelle brugeres forklaring på specifikke emner. Der har ikke været tid og ressourcer til større repræsentative undersøgelser, men vi mener, de enkelte interviews har givet brugbare oplysninger til projektarbejdet.

Et emne, teknologianalysen er afgrænset fra at belyse, er økonomi. I [Rostgård m.fl., 1991], der er benyttet som primær litteratur til teknologianalysen, er økonomi kun nævnt som værende det finansielle grundlag for udvikling af teknologi. I projektarbejdet ville det have været en hjælp med en mere detaljeret analysemetode til klarlæggelse af diverse pengestrømme, men vi har samtidig valgt ikke at fokusere så meget på økonomien. Desuden er de gængse økonomiske analysemodeller som f.eks. cost-benefit analyser ikke velegnede ifm. tinglysningssystemet. Dette skyldes, at tinglysningssystemet ikke kan sidestilles med et produkt, der påvirkes af de frie markeds kræfter og samtidig indgår indtægterne som en af statens løbende poster i finansloven.

Internettet som infrastruktur har vi valgt at beskrive i rapporten. Det er gjort, da vi mener, at internettet er det primære værktøj til udveksling af data mellem brugerne af det moderniserede servitutregistreringssystem. Det må på dette område konkluderes, at tiden er løbet fra teknologianalysen, da internettet ikke spillede så stor en rolle i starten af 90'erne, hvor analysen blev udviklet.

Juridisk metode

Juridisk metode er måske ikke så synlig i selve projektrapporten, men metoden har alligevel været til stor hjælp gennem projektarbejdet. Særligt ifm. studie af love, bekendtgørelser og cirkulærer er juridisk metode en god hjælp til fortolkning og forståelse, men også ifm. med læsning af juridisk litteratur i analysearbejdet hjælper metoden til forståelsen.

Informationssøgning

Angående informationssøgningen mener vi at have studeret relevante tilgængelige materialer. Ved søgning efter materialer på internettet foregår der selvfølgelig en mindre synlig udvælgelse af materialer fra søgemaskinernes side, men vi har været bevidste om at få dækket vores behov for materialer om alle tinglys-

Konklusion

ningssystemets delelementer. Som nævnt har vi ligeledes fulgt den aktuelle debat om tinglysningssystemet i dagspressen. Dette har givet oplysninger om interesseparters meninger om systemet og samtidig givet inspiration til nærmere undersøgelse af forskellige elementer. Som eksempel kan nævnes pressens omtale af Værdipapircentralens interesse i at overtage tinglysningssystemets opgaver. Dette vakte vores interesse for at finde ud af hvilke funktioner, Værdipapircentralen står inde for.

12. Perspektivering

De forandringer, som i denne rapport er foreslået som en del af moderniseringen af det danske tinglysningsystem, vil helt grundlæggende betyde en forandring af administrationen af servitutrettigheder, men samtidig vil de helt uundgåeligt have betydning for en lang række mennesker. Her tænkes især på de personer, der til dagligt administrerer servitutter på dommerkontorerne, hvis stillinger falder bort og på de faggrupper, som i fremtiden vil stå for både udformning og prøvelse af servitutter og endvidere garantere, at arbejdet er udført korrekt – med det ansvar der deraf følger.

Udover de personer, der er i daglig berøring med systemet, mener vi også, at forandringerne vil få betydning for befolkningen generelt. Det er vores forhåbning, at en nemmere tilgang til ejendomsdata vil kunne få befolkningens øjne op for betydningen og vigtigheden af disse data og dermed øge anvendelsen af de tilgængelige informationer. Øget forståelse for og anvendelse af ejendomsdata vil efter vores overbevisning på langt sigt nedbringe antallet af stridigheder ifm. fast ejendom.

I denne rapport har vi forsøgt at holde en ret fag-neutral linie, men da matrikulære forandringer har afgørende betydning for servitutforhold, er det klart, at landinspektørfaget er fremhævet i disse sammenhænge. I denne perspektiverings første del vil vi se nærmere på, hvilke konsekvenser de foreslåede forandringer vil have specifikt for landinspektørernes arbejde.

I den anden halvdel af perspektiveringen har vi valgt at lave en kort beskrivelse af de umiddelbare muligheder, vi ser ifm. registrering af skøder og pantehæftelser. Da der er mange lighedspunkter mellem registrering af servitutter og disse øvrige rettigheder, ser vi ikke disse overvejelser som helt uden grundlag. Samtidig skylder vi at tage stilling til, hvad der efter vores vurdering bør ske med disse rettigheder, og derfor har vi valgt at tage dem med her.

12.1 Moderniseringens betydning for landinspektøren

Ved at få servitutter registreret på baggrund af matrikelkortet vil landinspektørens arbejde blive betydeligt lettere ifm. matrikulære forandringer. Selvom det skulle blive et krav, at der skal ske afklaring af servitutter ifm. alle typer matrikulære sager, ville moderniseringernes fordele, i form af sparet tid og arbejde ved fordeling af servitutter, langt overstige de "ulemper", den øgede arbejds-

mængde i form af ajourføring af registret sandsynligvis vil medføre. I en overgangsperiode vil afklaringen af servitutter nok kræve en ekstra indsats for at få ryddet op i de overflødige servitutter. En indsats som en del landinspektører allerede er villige til at yde i dag, men som bremses af dommerkontorenes forsigtighed.

Hvis markedet for prøvelse af servitutter gøres frit, vil en del landinspektørfirmaer uden tvivl tilbyde sig som rådgivere i denne forbindelse, og enkelte vil måske specialisere sig indenfor dette felt. Dette stiller krav til den fælles ansvarsforsikring, som skal være klar til at varetage de opgaver, der følger af landinspektørernes udvidede arbejdsområde.

En hurtig omstilling fra landinspektørerne til at varetage disse "nye" opgaver vil på sigt måske kunne føre til, at de praktiserende landinspektører så at sige vinder hævvd på prøvelse og registrering af servitutter. Det kan ikke udelukkes, at andre faggrupper som f.eks. advokater vil byde sig til, men da håndtering af servitutter er en del af den praktiserende landinspektørs dagligdag, vil det være en naturlig udvikling, hvis også prøvelse og registrering af servitutter behandles af landinspektører.

Alt dette vil også give landinspektørstanden en mere troværdig stilling ifm. servituttspørgsmål, da det bliver landinspektøren selv, der kommer til at udbedre de eventuelle fejl, der begås. I stedet for som nu, at staten udbetaler erstatning for dommeren, der "begår en fejl" ved at stole på en ufuldstændig landinspektørerklæring.

12.2 Registrering af skøder og pantehæftelser

Vi har i denne rapport hovedsageligt behandlet registreringen af servitutter. Dette efterlader selvfølgelig de væsentlige dele af tinglysningssystemet, der omhandler skøder og pantehæftelser. Denne afgrænsning har været nødvendig for at opnå den ønskede indsigt og dybde i de behandlede emner. Som det også fremgår af de foranstående kapitler, er en lang række af tinglysningssystemets elementer ens for både servitutter, pantehæftelser og skøder. På baggrund af dette har vi i denne perspektivering valgt at give vores umiddelbare bud på, hvordan registreringen af skøder og pantehæftelser kan se ud i fremtiden.

Afhængighed af domstolene

Ligesom ved servitutregistrering mener vi ikke, at sikringen af rettigheder som adkomst og pant er afhængige af en placering ved domstolene, da administrationen af disse dokumenter hovedsageligt varetages af kontorphonale og kun sjældent kræver juristers bedømmelse. Da der er tale om en administrativ opgave, mener vi ikke, at den hører hjemme i domstolsregi. Spørgsmålet er så, hvor opgaven i stedet kan varetages. I vores behandling af servitutterne kom vi frem til, at disse rettigheder, som i høj grad er afhængige af geografisk stedfæstelse, hører bedst hjemme sammen med den geografiske afgrænsning af ejendommene og de øvrige rettigheder, som er afhængige af geografisk stedfæstelse. Det mest naturlige og hensigtsmæssige grundlag for servitutregistrering er derfor efter vores mening matrikelkortet, og da den myndighed, der er ansvarlig for driften af matrikelkortet, er KMS, mener vi, at servitutregistreringen også bør varetages her.

Da hverken skøder eller pantehæftelser er direkte afhængige af en geografisk stedfæstelse, som følge af den entydige identifikation af ejendomme som matrikelregistret giver, mener vi dog ikke, at registreringen af disse rettigheder nødvendigvis hører hjemme under KMS.

Værdipapircentralen

I den seneste tids offentlige debat omkring papirløs tinglysning har direktøren i Værdipapircentralen, Johannes Leuf, givet udtryk for, at han meget gerne så opgaven varetaget af netop Værdipapircentralen, der står for størstedelen af al handel med værdipapirer i Danmark – herunder *alle* børsnoterede værdipapirer. Leuf mener, at det vil være oplagt, at hele tinglysningsopgaven overflyttes til Værdipapircentralen, og hans vurdering er, at 80 pct. af alle tinglysningssager i dag er rene ekspeditionssager, der sagtens kan køre elektronisk uberørt af menneskehånd [Jyllands-Posten, 2004]. Denne udmelding ændrer ikke på vores opfattelse af, hvor servitutregistrering bør varetages, men vores umiddelbare vurdering er, at den håndtering af værdipapirer, som Værdipapircentralen tilbyder, lever fuldt ud op til de krav, der stilles ifm. registrering af rettigheder over fast ejendom. Et nærmere eftersyn af de regler, der gælder for handel med værdipapirer, viser da også meget stort sammenfald i den måde, værdipapirer og rettigheder over fast ejendom håndteres og sikres på. Herunder ses nogle uddrag af Værdipapirhandelsloven:

VHL § 66.

beskyttelse mod retsforfølgning og aftaleerhververe.

Stk. 2. Den aftale eller retsforfølgning, der skal kunne fortrænge en ikke registreret ret, skal selv være registreret, og en erhverver ifølge aftale skal være i god tro ved anmeldelsen til det kontoførende institut.

VHL § 69.

nemført i en værdipapircentral, kan en godtroende erhverver ifølge registreret aftale ikke mødes med nogen indsigelse mod gyldigheden af aftalen. Dog bevares den indsigelse, at aftalen er ugyldig som følge af falsk eller voldelig tvang.

Som det ses, minder disse bestemmelser meget om sikringen af tinglyste dokumenter, og ligesom ved tinglysning findes der bestemmelser om udslettelse af overflødige registreringer (VHL § 75) og erstatningsregler ifm. fejl (VHL § 80). Dette gælder både fejl begået ifm. registrering, ændring og udslettelse, også selvom der er tale om hændelige fejl. Her er det dog ikke staten, der står som garant, men værdipapircentralen selv.

Disse ligheder underbygger vores umiddelbare vurdering af, at Værdipapircentralen kunne stå for registreringen af adkomst og pant ifm. fast ejendom. Det er dog klart, at det også ifm. med disse rettigheder kræver nærmere overvejelser, hvordan konverteringen skal finde sted, men da der sker løbende udskiftning af skøder og panthæftelser, vil langt størstedelen af disse være at finde på digital form i løbet af en periode på ca. 30 år. Blot skal der stilles krav om, at alle fremtidige skøder og pantebreve skal udformes digitalt.

Central eller decentral prøvelse

Som beskrevet ifm. servitutter mener vi ikke, at prøvelse og registrering absolut skal følges ad og foregå samme sted. Hvis vi igen ser på registreringen af værdipapirer, så foretages en stor del af prøvelsen i denne forbindelse af de såkaldte kontoførende institutter, som prøver dokumentet, inden der anmodes om registrering ved en værdipapircentral. Denne forestår den endelige prøvelse, der samtidig giver dokumentet retsvirkning. Et kontoførende institut er et institut, som har indgået tilslutningsaftale med en værdipapircentral efter nærmere fastsatte regler. I en lignende model for skøder og pantehæftelser kunne de kontoførende institutter erstattes af ejendomsmæglere, advokater, kreditinstitutter og landinspektører, som samtidig påtager sig ansvaret for det arbejde, der udføres,

og stiller garanti for erstatning for eventuelle fejl f.eks. gennem en brancheforsikring.

Den formelle prøvelse af skøder og pantehæftelser kan i høj grad standardiseres, og dermed kan den formelle prøvelse og selve registreringen foregå helt automatisk.

Litteraturliste

Primær litteratur

- [Andersen og Christiansen, 1989] Andersen, Bendt og Ole Christiansen: Kommuneplanloven, 3. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1989
- [Balstrøm m.fl., 1997] Balstrøm, Thomas, Ole Jacobi, Esben Munk Sørensen (red.): GIS i Danmark, Teknisk Forlag, 1997
- [Berg, 1998] Berg, Bendt: Almindelig forvaltningsret, GadJura, 1998
- [Blok, 1995] Blok, Peter: Ejerlejligheder, 3. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1995
- [Blume, 2001] Blume, Peter: Juridisk metodelære, Jurist- og Økonomforbundets forlag, 2001
- [Christensen m.fl., 1994] Christensen, Jens, Anette Kolmos og Jørgen Humlum: Teknologi og samfund – en metodebog, skriftserie 74, Aalborg Universitet, 1994
- [Clausen, 2003A] Clausen, Christian: Uaktuelle servitutter i tinglysningsystemet, 9. semester-projekt, Aalborg Universitet, 2003
- [Clausen, 2003B] Clausen, Christian: Integration af det danske ejendomsregistrerings-system – en vurdering af relevans og realisme, Afgangspjækt, Aalborg Universitet, 2003
- [Dalrymple m.fl., 2003] Dalrymple, K., Williamson, I.P. and Wallace, J; Cadastral Systems Within Australia, Department of Geomatics, The University of Melbourne, 2003, (fundet på: www.geom.unimelb.edu.au/research/publications/IPW/)
- [Dansk Byplanlaboratorium, U 1948 B 301] Dansk Byplanlaboratorium: Betænkning om villaservitutter
- [Den Digitale Taskforce, 2002] Den Digitale Taskforce: På vej mod den digitale forvaltning – vision og strategi for den offentlige sektor, 2002 (kun tilgængelig online – fundet på www.e.gov.dk d. 16/2-2004)
- [Domstolsstyrelsen, 2002] Danmarks domstole, virksomhedsregnskab, Domstolsstyrelsen 2002 (fundet på www.domstol.dk)
- [Elmer og Skovby, 1989] Elmer, Michael og Lise Skovby: Ejendomsretten 2, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1989
- [Enemark, 1989] Enemark, Stig: Tinglysningsystemet på edb – hvorfor og hvordan?, Landinspektøren 8/1989
- [Enemark, 2000] Enemark, Stig i Munk Sørensen, Esben (red.): Ejendomsændringer i det 20. århundrede, Den danske Landinspektørforening, 2000
- [Erhvervsbladet, 2003] Høy, Jens: Landinspektører blandt de bedste til at tjene penge, artikel i Erhvervsbladet d. 19/3 2003
- [Evald, 2003] Evald, Jens: At tænke juridisk – Juridisk metode for begyndere, 2. udg., Nyt Juridisk Forlag, 2003
- [Evald, 2000] Evald, Jens: Retskilderne og den juridiske metode 2. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2000
- [Evald, 1991] Evald, Jens: Dansk servitutret, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1991
- [Eyben, B. von, 2003] Eyben, Bo von, Peter Mortensen og Peter Pagh: Fast ejendom – rådighed og regulering, 2. udg., Forlaget Thomson A/S, 2003
- [Eyben, B. von, 2002] von Eyben, Bo, Jan Pedersen, Jørgen Nørgaard (red.): Karnovs Lovsamling udg. 17, bd. 2 og 4, Forlaget Thomson A/S, 2002

- [Eyben, W.E. von, 1978] Eyben, W.E. von: Dansk Miljøret bd. 4, Akademisk forlag, 1978
- [Falkanger, 2000] Falkanger, Thor: Tingsrett, 5. udg., Universitetsforlaget, Oslo, 2000
- [Folketingstidende, 1975] Folketingstidende 1974-75, 2. samling, Tillæg A, bd. II, 1975
- [Folketingstidende, 1990] Folketingstidende 1989-90, 1. samling, Tillæg A, 1990
- [Friis Jensen, 2001] Friis Jensen, Orla i Basse, Ellen Margrethe (red.): Miljøretten bd. 1, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2001
- [Germer, 1995] Germer, Peter: Statsforfatningsret, 2. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1995
- [Henriksen, 2004] E-mail fra Sissel Henriksen, Norsk Eiendomsinformasjon AS, 2004 – se bilag E
- [Hepburn, 2002] Hepburn, Samantha: Real Property Law, 2. udg., Lawbook Co., Sydney, Australien, 2002
- [Hulegaard og Munk Sørensen, 2000] Munk Sørensen, Esben (red.): Ejendomsændringer i det 20. århundrede, Den danske Landinspektørforening, 2000
- [Illum, 1994] Illum, Knud: Tinglysning 7. udg., ved Lars Buhl m.fl., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1994
- [Illum, 1943] Illum, Knud: Servitutter, Nyt Nordisk Forlag Arnold Busck, 1943
- [Jensen og Nørsgaard, 1988] Jensen, Claus Haagen og Carl Aage Nørsgaard: Administration og borger, 3. udg, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1988
- [Juristen, 1960] Vinding Kruse, Fr.: En højesteretsdom og tilliden til landinspektøren; Tilliden til landinspektøren, tidsskriftet juristen, 1960
- [Justitsministeriet, 2003] Justitsministeriet: Kommissorium for Justitsministeriets tinglysningsudvalg, Dok.: KKN20652, Justitsministeriet, 2003 (fundet på www.jm.dk d. 2/2-2004)
- [Justitsministeriet, 2001] Domstolenes Strukturkommission: Betænkning fra Domstolenes Strukturkommission, betænkning nr. 1398, 2001 (fundet på www.jm.dk d. 18/2-2004)
- [Justitsministeriet, 2000] Justitsministeriets udvalg om papirløs tinglysning: Papirløs Tinglysning, Betænkning nr. 1394, 2000
- [Jyllands-Posten, 30/4-2004] Thomas G. Svaneborg og Jesper Høberg: Overdragelse: Bendtsen ønsker privatiseret tinglysning, Jyllands-Posten, Erhverv & Økonomi, s. 4, 30/4-2004
- [Klæsøe, 1997] Klæsøe, Leif i Christian Jørgensen, Peter Mortensen og Helge Wulff: Jordlovgivning, GadJura, 1997
- [Knox, U 1929 B 223] Knox, John: Nogle Bemærkninger om Tinglysningslovens § 22
- [Kruse, U 1937 B 36] Kruse, Fr. Vinding: Fra Ejendomsretspraksis på ejendomsrettens område
- [Kruse, 1933] Kruse, Fr. Vinding: Tinglysningsloven, 2. udg., J. H. Schultz Forlag, 1933
- [Kruse, U 1929 B 227] Kruse, Fr. Vinding: Bemærkninger til foranstående [Knox, U 1929 B 223]
- [Land Victoria, 2003] Electronic Conveyancing, Land Victoria, Department of Sustainability and Environment (DSE), 2003. Fundet på www.land.vic.gov.au d. 30/4 2004.
- [Lynge Andersen, 1984] Lynge Andersen, Lennart: Servitutter og Lokalplaner, Gads Forlag, 1984
- [Mortensen, 2001] Mortensen, Peter: Tinglysning – rettigheder over fast ejendom 3. udg., Forlaget Thomson A/S, 2001

- [Mortensen, 1997] Mortensen, Peter: Tinglysning – rettigheder over fast ejendom 2.udg., GadJura, 1997
- [Norges offentlige utredninger, 1999A] Norges offentlige utredninger 1999, nr. 1, Lov om eiendomsregistrering, Statens trykning, 1999
- [Norges offentlige utredninger, 1999B] Norges offentlige utredninger 1999, nr. 22, Domstolene i første instans, Statens trykning, 1999
- [Onsrud, 2003A] Onsrud, Helge, Integrating the Cadastre and the Land Register in a Single Organisation in Norway, FIG Working Week, Paris, France, 26/2 2003
- [Onsrud, 2003B] Onsrud, Helge, Renewing the IT systems for the Cadastre and the Land Register in Norway, FIG Commission 7 Symposium, Enschede, Holland, May 2003
- [Onsrud; 2004] E-mail fra Helge Onsrud, Statens Kartverk, 2004 – se bilag D
- [Plansystemgruppen, 2001] Plansystemgruppen: Plandata i Danmark, Erhvervs- og Boligstyrelsen, 2001
- [Ramhøj, 1998A] Ramhøj, Lars: Hvor ligger skellet?, GadJura, 1998
- [Ramhøj, 1998B] Ramhøj, Lars: Matrikulær Sagsudarbejdelse 4. udg., Institut for samfundsudvikling og planlægning, Aalborg Universitet, 1998
- [Ramhøj, 1992] Ramhøj, Lars: Udstykningsloven med kommentarer, Gads Forlag, 1992
- [Ramhøj, U 2004 B 25] Ramhøj, Lars: Synbarhed og hævd
- [Ramhøj, U 2001 B 176] Ramhøj, Lars: Servituthåndhævelse
- [Rigsdagstidende, 1926] Rigsdagstidende 1925-26, Landstinget, 1926
- [RigsdagstidendeAII, 1926] Rigsdagstidende 1925-26, Tillæg AII, 1926
- [Rostgård m.fl., 1990] Rostgård, Marianne, Arne Remmen og Jens Christensen (red.): Samfundet i teknologien, Aalborg Universitetsforlag, 1991
- [Servicefællesskabet, 2002A] Servicefællesskabet for Geodata: Kommissorium for Servicefællesskabet for Geodata (fundet på www.xyz-geodata.dk, d. 22/2-2004)
- [Servicefællesskabet, 2002B] Servicefællesskabet for Geodata: Idékatalog – oversigt over relevante projekter – opdateret 29. november 2002 (fundet på www.xyz-geodata.dk, d. 22/2-2004)
- [St.meld., 2001, nr. 23] Stortingsmelding nr. 23 (2000-2001), Førsteinstansdomstolene i fremtiden, Justits- og politidepartementet, 2001 (fundet på www.odin.dep.no)
- [St.meld., 2002, nr.13] Stortingsmelding nr. 13 (2001-2002), Fremtidig organisering av tinglysning i fast eiendom, Justits- og politidepartementet, 2002 (fundet på www.odin.dep.no)
- [Stuckey og Kelly, 2000] Stuckey, Michael og Gerard Kelly, Property Law, Butterworths, Australien, 2000
- [Sørensen, 1973] Sørensen, Max: Statsforfatningsret, 2. udg. ved Peter Germer, Juristforbundets Forlag, 1973
- [Tooher og Dwyer, 2002] Tooher, Joyce og Bryan Dwyer, Introduction to Property Law, Fourth edition, LexisNexis Butterworths, Australia, 2002
- [Trangeled, 1996] Trangeled, Svend: Tvangsauktion over fast ejendom, Juridisk Forlag, 1996
- [Ullvit og Hansen, 1998] Ullvit, Jørgen og Susanne Hansen: Stedfæstelse af servitutter – et problem og en løsning, MTM-projekt, Aalborg Universitet, 1998
- [Wallace, 2004] E-mail fra Jude Wallace, Melbourne University, 2004 – se bilag F
- [Wegener, 1994] Wegener, Morten: Juridisk metode, 2. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1994
- [Willumsen, 2004] Willumsen, Hans: Lærebog i tinglysning 3. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2004

[Willumsen, 1997] Willumsen, Hans: Tinglysningsloven med kommentarer, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1997
[Østli, 2004] E-mail fra Wenche Bergman Østli, Statens Kartverk – tinglysning, 2004 – se bilag D

Sekundær litteratur

Buhl, Lars: Registrering af offentligretlige rådighedsindskrænkninger i matriklen, tidskriftet Juristen nr. 10 – 2001, s. 423-428
Hindborg, Lilian og Kirsten Nørgaard: Tinglysningsafgiftsloven 2. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2003
Justitsministeriet: edb-tinglysning på landsplan, Betænkning nr. 1177, 1989
Justitsministeriets arbejdsgruppe vedrørende EDB i tinglysningen: Betænkning om EDB i tinglysningen, Betænkning nr. 1093, 1987
Kort & Matrikelstyrelsen: Ejendomsdata, Kort & Matrikelstyrelsen, 2000
Ramhøj, Lars: Offentlige servitutter og kommuneplanloven, Landinspektøren 1/1984
Tamm, Ditlev: Dansk retshistorie 2. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1996

Hjemmesider

[<http://services.land.vic.gov.au/landchannel/content/interactivemap>], besøgt d. 1/5 2004
[www.bartleby.com] <http://www.bartleby.com/65/co/CommonweNa.html>, besøgt d. 20/5 2004
[www.domstol.dk 1] <http://www.domstol.dk/showpage.asp?ID=53>, besøgt d. 7/3-2004
[www.domstol.dk2] <http://www.domstol.dk/media/tinglysf03-1.htm>, besøgt d. 7/3-2004
[www.dr.dk] <http://www.dr.dk/nyheder/penge/article.jhtml?articleID=165232>, besøgt 1/5-2004
www.e.gov.dk (Projekt Digital Forvaltning) besøgt d. 16/2-2004
[www.eiendomsinfo.no] <http://www.eiendomsinfo.no/wps/infoland/>, besøgt d. 25/4 2004
[www.eurojuris.no]
<http://www.eurojuris.no/eurojuris/ejnweb.nsf/0/74a8e0966b6c5e8dc1256bd5005177ef?OpenDocument>, besøgt d. 14/4 2004
www.geodata-info.dk (Metadata-register) besøgt d. 2/5-2004
www.jm.dk (Justitsministeriet) besøgt løbende
www.jp.dk (Jyllands-Posten) besøgt løbende
www.kms.dk (Kort & Matrikelstyrelsen) besøgt løbende
[www.land.vic.gov.au]
http://www.land.vic.gov.au/web/root/domino/cm_da/lnlc2.nsf/cd/Land_Channel_Start?OpenDocument, besøgt d. 1/5 2004
[www.lovddata.no] <http://www.lovddata.no/all/tl-19950512-023-001.html#1>, besøgt d. 14/4 2004
www.moderniseringsprogram.dk (regeringens moderniseringsprogram), besøgt d. 25/2-2004
[www.norge.no] <http://www.norge.no/emne/samfunn.asp?id=629>, besøgt d. 14/4 2004
[www.odin.dep.no A] <http://www.odin.dep.no/odin/norsk/publ/index-b-n-a.html>, besøgt d. 7/4 2004

[www.odin.dep.no B] <http://www.odin.dep.no/jd/norsk/p10003146/index-b-n-a.html>,
besøgt d. 7/4 2004
[www.oes-cs.dk] <http://www.oes-cs.dk/bevillingslove/>
www.ois.dk (Den Offentlige Informations Server), besøgt løbende
[www.plf.dk] <http://www.plf.dk/geodata/lokal/index.htm>
www.politiken.dk besøgt løbende
[www.statkart.no] <http://www.statkart.no/IPS/>, besøgt d. 14/4-2004
www.vaerdipapircentralen.dk, besøgt d. 28/5-2004
www.xyz-geodata.dk (Servicefællesskabet for Geodata) besøgt løbende

Love, bekendtgørelser m.m.

Alle love, bekendtgørelser mm. er benyttet med senere ændringer frem til 1/6 2004

BMA	- Bekendtgørelse 2003-07-07 nr. 650 om matrikulære arbejder
BL	- Byggeloven, Lovbekendtgørelse 1998-06-24 nr. 452 Byggelov - Bygningsfredningsloven, Lovbekendtgørelse 2001-10-14 nr. 911 om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer - Cirkulæreskrivelse nr. 11489 af 13/11/1981 om en række væsentlige bestemmelser, der indeholder krav om erklæringer og tilladelser m.v. ved tinglysning - Ejerlejlighedsloven, Lovbekendtgørelse 1995-07-25 nr. 647 om ejer- lejligheder - Ekspropriationsprocesloven, Lovbekendtgørelse 1999-08-19 nr. 672 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom
EAL	- Erstatningsansvarsloven, Lovbekendtgørelse 2002-09-04 nr. 750 om erstatningsansvar
GL	- Grundloven, Lov 1953-06-05 nr. 169 Danmarks Riges Grundlov - Jordfordelingsloven, Lovbekendtgørelse 1996-04-25 nr. 318 om jord- fordeling mellem landejendomme
LBL	- Landbrugsloven, Lovbekendtgørelse 1999-07-15 nr. 598 Landbrugs- lov
LL	- Lejeloven, Lovbekendtgørelse 2001-05-14 nr. 347 Lejelov
LOV	- Lov om offentlige veje, Lovbekendtgørelse 1999-08-19 nr. 671 om offentlige veje
PVL	- Lov om private fællesveje, Lovbekendtgørelse 1999-08-19 nr. 670 om private fællesveje
MBL	- Miljøbeskyttelsesloven, Lovbekendtgørelse 2001-08-25 nr. 753 om miljøbeskyttelse
NBL	- Naturbeskyttelsesloven, Lovbekendtgørelse 2002-02-04 nr. 85 om naturbeskyttelse
PL	- Planloven, Lovbekendtgørelse 2002-09-11 nr. 763 om planlægning
RAL	- Retsafgiftsloven, Lovbekendtgørelse 2000-08-24 nr. 806 om retsafgif- ter
RPL	- Retsplejeloven, Lovbekendtgørelse 2002-09-16 nr. 777 Retsplejeloven
RL	- Råstofloven, Lovbekendtgørelse 1997-06-30 nr. 569 om råstoffer
TB	- Tingbogsbekendtgørelsen, Bekendtgørelse 1993-12-15 nr. 1024 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom)

- TAL - Tinglysningsafgiftsloven, Lov nr. 382 af 2. juni 1999 om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder m.v.
- TC - Tinglysningscirkulæret, Cirkulære 1995-12-15 nr. 190 om tinglysning i den elektroniske tingbog
- TL - Tinglysningsloven, Lovbekendtgørelse 1986-09-15 nr. 622 om tinglysning
- BUK - Bekendtgørelse 1991-02-25 nr. 107 om udstykningskravet
- UL - Udstykningsloven, Lovbekendtgørelse 2000-04-10 nr. 265 om udstykning og anden registrering i matriklen
- Vandforsyningsloven, Lovbekendtgørelse 1999-02-26 nr. 130 om vandforsyning mv.
- Varmeforsyningsloven, Lovbekendtgørelse 2000-07-24 nr. 772 om varmforsyning
- VMA - Vejledning 2001-18-04 nr. 46 om matrikulære arbejder
- VRL - Vejretighedsloven, Lov 1938-04-13 nr. 143 om private vejretigheder
- VHL - Værdipapirhandelsloven, Lovbekendtgørelse 2003-12-19 nr. 1269 om værdipapirhandel mv.
- Værdipapircentralbekendtgørelsen, Bekendtgørelse 1996-10-17 nr. 925 om registrering mv. af fondsaktiver i en værdipapircentral
- Værgemålsbekendtgørelsen, Bekendtgørelse 1996-12-13 nr. 1177 om værgemål

Interviews

- [Graversen, 27/4-2004] Telefoninterview med dommerfuldmægtig Per Graversen ved Retten i Aalborg, d. 27/4-2004 – se bilag A
- [Hindborg, 25/5-2004] Telefoninterview med Lilian Hindborg, dommer, Byretten i Gråsten, d. 25/5-2004 – se bilag B
- [Lawatz, 28/5-2004] Telefonbesvarelse af mail ved Louis Lawatz, fuldmægtig, Domsstolsstyrelsens statistiksektion, d. 28/5-2004 – se bilag C

Doms- og kendelsesregister

Ugeskrift for retsvæsen

- U 1933.1131ØLK
U 1937.973ØLK
U 1938.1002ØLK
U 1944.1168VLK
U 1953.306HD
U 1954.594ØLK
U 1955.137VLK
U 1960.73HD
U 1965.898VLK
U 1970.410ØLK
U 1974.791/2VLK
U 1976.793ØLK
U 1978.560VLK
U 1979.2HD

U 1981.563VLK
U 1983.306/2HKK
U 1983.453Ø
U 1989.1029VLD
U 1994.779/2VLK
U 1995.555ØLK
U 1999.412HD
U 2004.317HD

Indholdsfortegnelse bilag

Bilag A: Telefoninterview, Retten i Aalborg

Bilag B: Telefoninterview, Retten i Gråsten

Bilag C: Telefonbesvarelse af mail, Domstolsstyrelsen

Bilag D: Korrespondance med Statens Kartverk, Norge

D.1.1 Ved Helge Onsrud.....	1
D.1.2 Ved Wenche Bergman Østli.....	3
D.1.2.1 Spørgsmål	3
D.1.2.2 Svar	4

Bilag E: Korrespondance med Norsk Eiendomsinformasjon AS

E.1.1 Spørgsmål	1
E.1.2 Svar	2

Bilag F: Korrespondance med University of Melbourne

F.1.1 Ved Kate Dalrymple	1
F.1.1.1 Spørgsmål	1
F.1.1.2 Svar.....	2
F.1.2 Ved Jude Wallace	2

A.1 Telefoninterview, Retten i Aalborg

27/04-2004 (resumé)

med Per Graversen, Dommerfuldmægtig ved Aalborg Byret, ansvarlig for Tinglysningskontoret

Ved tinglysningen i Aalborg arbejder 1-2 jurister (Per Graversen er den ene), derudover er der 10-12 ansatte, der beskæftiger sig med administration af dokumenter.

Hvor mange servitutter stiftes reelt af private?

- Da servitutter normalt stiftes i forbindelse med andre dokumenter (skøder eller hæftelser), er der oftest professionelle rådgivere "med inde over".

Hvor stor en procentdel af de indleverede dokumenter er servitutter?

- Vides ikke – undersøges (afventer svar pr. brev)

- **Svar pr. brev:** *Afdelingen er ikke i besiddelse af oplysninger, hvorefter vi kan belyse procentdelen af servitutter ift. antallet af dokumenter.*

Vores vurdering er, efter opslag i tingbogen, at ca. halvdelen af alle dokumenter i aktmapperne er servitutter – lyder det rimeligt?

- Ja, det lyder meget rimeligt, der er jo ret mange servitutter.

Behandles servitutter typisk af juristerne?

- Nej, alle dokumenter behandles som udgangspunkt af sagsbehandlerne, som i tilfælde af uklarheder eller i tvivlstilfælde rådfører sig med en af juristerne. Juristerne har ikke egentlig sagsbehandling, hvilket skyldes, at juristerne er "dyrere i drift".

Findes der interne retningslinier for behandlingen af servitutter?

- Der findes ikke egentlige retningslinier, men tinglysningsområdet er jo et område, der er omfattet af mange bekendtgørelser og cirkulærer, som vi selvfølgelig arbejder ud fra.

Hvad kontrolleres ved indleveringen af dokumentet?

- Ved indføringen i dagbogen prøves alle de formelle krav – hvis ikke alle formalia er overholdt, kan dokumentet afvises, men der lyses ofte med frist til at indhente tilladelser eller rette fejl.

Vurderes servitutter i forhold til eksisterende servitutter?

- Ja, ved selve prøvelsen gør de.

Hvor omfattende er denne materielle kontrol?

- Den er ret omfattende, da det er vores pligt at sørge for, at dokumenterne kan tinglyses. Vi prøver dokumentet til bunds. Hvis der nu f.eks. ønskes tinglyst en deklaration om, at der kun accepteres lån i offentlige midler, så ser vi på samtlige hæftelser for at finde ud af, om der skal gives en anmærkning på dokumentet.

Hvad skal der til for at et dokument afvises på baggrund af den materielle kontrol?

- Der skal meget til.

Men hvad nu hvis vi forestiller os, at der på en ejendom er tinglyst en grusgravningsret, og der på det samme areal ønskes lyst en vejret, er der så materiel uoverensstemmelse?

- Ja det er et godt spørgsmål – altså i sådan et tilfælde vil dokumentet nok lyses med oplysende anmærkning om, at der kan være rettigheder, der er uforenelige med dokumentet.

Benyttes retsanmærkning ofte, eller afvises dokumenter på baggrund af mindre fejl?

- Altså retsanmærkning benyttes meget tit, når der er tale om forholdet til øvrige dokumenter i tingbogen, ellers lyser vi ofte dokumenter med frist, hvis der er tale om mindre fejl.

Også hvis der er tale om, at der mangler godkendelse fra kommunen, f.eks. ifm. om der er lokalplanligt?

- Ja, altså også til at indhente tilladelse fra andre myndigheder.

Nu ved vi, at det i Norge er dommeren, der skal meddele afvisning af dokumenter, hvordan er det i Danmark?

- Nej det har vi ikke tid til, afvisning foretages ofte af kontorpersonalet. Juristerne spørges kun, hvis der er uklarheder.

Bliver det noteret på dokumentet, hvis der har været en jurist med til at behandle dokumentet?

- Ja, altså dokumentet underskrives af sagsbehandleren, og så sætter juristen sit stempel på den anden side og skriver under.

Hvis der er tale om offentlige dokumenter, kontrolleres det så, om myndigheden har stedlig og saglig kompetence?

- Ja, som udgangspunkt. Medarbejderne kender jo efterhånden de enkelte myndigheder og ved, hvem der skriver under.

Foretager I også en materiel kontrol af offentlige dokumenter, f.eks. om der er servitutter, der vil være i strid med en lokalplan?

- Ja...

Men sletter I så eksisterende servitutter, der er i strid med lokalplanen?

- Nej, det tror jeg ikke... (afventer endeligt svar pr. brev)

- **Svar pr. brev:** *Jeres spørgsmål vedrørende lokalplan contra servitutter kan ikke besvares på det foreliggende grundlag, men det kunne dog tænkes, at kommunen i forbindelse med lokalplanen har taget stilling til, hvad der skal ske med servitutterne. Såfremt servitutterne er private må det dog være op til de berettigede at begære disse afløst.*

Lyses offentlige servitutter forud for pantegæld?

- Det kommer an på, om de kan, om der er lovhjemmel til det.

Hvad så med private servitutter?

- Nej, ikke som udgangspunkt, det er der ikke lovhjemmel til.

Så man kan ikke lave en slags uskadelighedsattest, hvis der er tale om servitutter, der er af mindre betydning for ejendommens værdi?

- Nej ikke uden at spørge de øvrige rettighedshavere først.

Hvis der så er tale om såkaldte vilkårsservitutter, kan de så lyses forud for pantegæld?

- Nej ikke uden lovhjemmel.

Men hvad så ved tvangsauktion, vil de så falde bort?

- Nej, der vil de jo normalt bare følge med over, medmindre der er tale om alternativt opråb.

Jeg glemte lige at spørge om, om I har en liste over, hvilken anden lovgivning I kontrollerer ifm. prøvelsen?

- Nej, ikke en egentlig liste, men gennem kurser o.lign. får vi at vide hvilke regler, der f.eks. er ifm. dokumenter på landbrugsejendomme, så vi får en slags hurtig liste over afgørende regler, så vi ikke skal sidde og læse alle lovens be-

stemmelser hver gang, f.eks. ifm køb af landbrugsejendomme. (Afventer endeligt svar pr. brev)

- **Svar pr. brev:** *Afdelingen er i besiddelse af kursusmateriale, men der er ikke tale om egentlige retningslinier for prøvelsen, men nærmere om en sammenfatning af teori og retspraksis på området.*

Gælder det så også internationale regler, om f.eks. menneskerettigheder o.lign.?

- Nej, det er kun den nationale lovgivning vi kontrollerer for, ejendommen ligger jo i Danmark.

Et sidste spørgsmål – Kan der foretages tingbogsforespørgsel pr. mail?

- Det kan der vel godt ... det tror jeg ikke, at der er noget i vejen for, men jeg tror ikke, at vi har modtaget nogle endnu...

B.1 Telefoninterview, Retten i Gråsten

25/05-2004 (resumé)

med Lilian Hindborg, Dommer ved Byretten i Gråsten.

Ved Byretten i Gråsten er der ca. 3 administrative medarbejdere, der dagligt er beskæftiget med tinglysning. Der anvendes jobrotation, og derfor er det ikke altid det samme personale, der er beskæftiget med tinglysning. Alle medarbejdere på nær én arbejder jævnligt med tinglysning. Juristerne deltager kun ifm. oplæring af personale.

Vores vurdering er, at ca. halvdelen af alle dokumenter i aktmapperne er servitutter – lyder det rimeligt?

- Det tør jeg ikke svare på, jeg har ikke noget statistisk materiale på det område, men mit bud er, at det er højt sat, da der nok er mange ejerlejligheder i København, hvorpå der ikke er lyst servitutter, men sikkert er en masse gæld. Der stiftes i øvrigt ikke ret mange nye servitutter.

Hvor mange servitutter stiftes reelt af private?

- Det er så godt som altid advokaten, der står som anmelder. Sådan noget vil private ikke beskæftige sig med.

Foretages prøvelsen efter fastlagte (interne) retningslinier?

- Nej. Nye medarbejdere starter altid med pant og skøder, som er det nemmeste, men jo, de har en slags tjekliste, som jeg laver til dem, men de fleste af medarbejderne her er ret erfarne.

Er det muligt, at vi kunne se, hvad sådan en tjekliste omfatter?

- Jamen jeg har ikke lavet nogen ifm. servitutter, det er noget, medarbejderne lærer gennem kurser.

Hvad med anden lovgivning, er der en tjekliste for, hvad der skal kontrolleres der?

- Nej. Dem der sidder med det ved godt, hvad der skal kontrolleres.

Vurderes servitutter i forhold til eksisterende servitutter?

- Nej. Vi kigger jo i tingbogen, men det er klart, at hvis der er noget, der ikke ser rigtigt ud, så kigger vi i aktmappen. I øvrigt skal alle nye servitutter jo re-

spektere eksisterende rettigheder, med mindre de eksisterende respekterer servitutten.

Benyttes retsanmærkning ofte, eller afvises dokumenter på baggrund af mindre fejl?

- Nu ved jeg ikke, hvad du mener med mindre fejl, men normalt afviser vi dokumentet, hvis der er fejl.

Vi har f.eks. set en sag, hvor matrikelnummeret var angivet forkert, men hvor det blev rettet ved oplysende retsanmærkning...

- Nej der ville jeg afvise, ja, så afviser vi ved mindre fejl!

Ser du så efter, at alle afvisninger eller retsanmærkninger er i orden?

- Nej, det ordner de selv.

Men hvad så hvis anmelderen er uenig?

- Ja så skal der jo kæres!

Ser du så på sagen, inden den går til landsretten?

- Ja, så er vi jo inde og se på, om afgørelsen er urimelig, eller om den skal videreføres.

- Ellers hjælper jeg kun til, hvis der er tvivlsspørgsmål ifm. med en sag, og så bliver det jo skrevet bagpå, at der har været en jurist med i bedømmelsen af sagen.

Når et offentligt dokument lyses, kontrolleres det så, om myndigheden har lov til at udforme de rettigheder, som den gør – f.eks. i en lokalplan?

- Nej, det er vi ikke inde at se på – altså offentlige dokumenter er der jo ikke megen grund til at kontrollere. Kun hvis der er bestemmelser om, at der er nogle servitutter der forsvinder, så er vi inde at se på dem, men jeg tror aldrig, at vi har oplevet nogen fejl i den forbindelse – måske en enkelt.

Kontrollerer I, hvem der har skrevet under?

- Nej, det skal vi jo ikke på offentlige dokumenter.

Lyses offentlige servitutter forud for pantegæld?

- Nej da, det kræver lovhjemmel.

Hvad så med private servitutter?

- Nej!

Grunden til at jeg spørger er, at vi i faglitteraturen har læst, at der kan ske lysning af mindre betydningsfulde servitutter på baggrund af en slags uskadelighedsattest...

- Nej, nej – det kræver lovhjemmel – altså med mindre de foranstående accepterer servitутten.

- Jeg vil så sige, at vi har haft nogle eksempler på, at deklARATIONER om, at landbrugsejendomme skulle drives sammen, var anmeldt til lysning på den forkerte ejendom – de kan jo lyses forud for pantegæld på den ene ejendom, men ikke på dem begge, så det skal jeg ind og tjekke hver gang nu.

Så det sidste spørgsmål – Kan der foretages tingbogsforespørgsel pr. mail?

- Vi svarer jo ikke pr. mail, der skal jo også betales gebyr, så jeg kan ikke se, at man ville få noget ud af det. Ikke på nuværende tidspunkt, men det kan da godt være, at det bliver aktuelt. Ellers så prøv at kontakte Retten i Århus, de er helt med fremme med IT, det kan godt være, at det kan lade sig gøre der – i skal snakke med dommer Sørup Hansen.

C.1 Telefonbesvarelse af mail, Domstolsstyrelsen

28/5-2004 (resumé)

ved Louis Lawatz, fuldmægtig ved Domstolsstyrelsens statistiksektion.

Til rette vedkommende.

Vi er en gruppe landinspektørstuderende ved Aalborg Universitet, der som afslutning på vores studie skriver speciale om servitutregistrering i tinglysnings-systemet (både offentlige og private servitutter). Vi har i vores arbejde haft stor gavn af velvillige medarbejdere ved enkelte byretter, som har ydet bistand med opklarende svar på vores spørgsmål angående den daglige administration på tinglysningskontorerne. Der er dog et par spørgsmål, som de ikke har kunnet besvare, og vi håber derfor, at I vil kunne hjælpe os ved at besvare nedenstående spørgsmål, der hovedsageligt går på at opklare, hvor mange servituddokumenter der årligt tinglyses:

Det er os bekendt, at der årligt behandles ca. 3 mio. tinglysningsforretninger, men hvor stor en del af disse omhandler servitutter? (gerne oplysninger om andel af private og andel af offentlige)

- *Antal byrder der lyses i 2003: 124.345 heraf 12.270 noteringer.*

Hvordan opgøres de 3 mio. forretninger? (f.eks. når en lokalplan indleveres til tinglysning på en række ejendomme, tæller hver ejendom så som én forretning, eller gælder behandlingen af lokalplanen som én forretning?)

- *Hver ejendom tæller for sig. Så der kan godt komme f.eks. en lokalplan for en hel bydel, som så kun medfører én afgift.*

Indgår registrering af kystbeskyttelseslinier, fredskovspligt, matrikulære forandringer o.lign. i de 3 mio.?

- *Ja!*

Indgår aflysninger og påtegninger i de 3 mio.?

- *Ja!*

På forhånd tak!

Jakob Lambrethsen

på vegne af gruppe 04af1005, landinspektørstudiet, AAU

D. 1 Korrespondance med Statens Kartverk, Norge

D.1.1 Ved Helge Onsrud

From: "Helge Onsrud" <helge.onsrud@statkart.no>
To: Anne Langsveen <annelangsveen@hotmail.com>
Subject: Re: Spørsmål om ejendomsregistrering.
Date: Mon, 07 Jun 2004 15:10:22 +0200

Hei,

Jeg skal prøve å svare på dine spørsmål, og ssetter inn mitt svar under det respektive spørsmål:

Hilsen Helge

Til Helge Onsrud

Vi er en gruppe landinspektørstuderende ved Aalborg Universitet i Danmark, der som afgangsjonjekt arbejder med modernisering af det danske tinglysnings-system med fokus på registrering af servitutter. For at finde inspiration til moderniseringen har vi bl.a. undersøgt ejendomsregistreringssystemerne i Norge og Australien. I forbindelse med det norske system har vi med interesse bl.a. læst nogle af Deres artikler om emnet samt studeret relevante emner i *Norges Offentlige Utretninger* og *Stortingsmeldinger*. Desuden har vi utforsket hjemmesiden www.eiendomsinfo.no.

Efter samtale med Stig Enemark blev vi enige om, at spørge Dem til råds om nogle konkrete emner og håber, De har tid og lyst til at svare. Kort og godt søger vi Deres hjelp til belysning af emnerne i de fire nedenstående spørsmål.

- Når der registreres servitutter i Norge, er det så muligt at tinglyse et rids, der stedbestemmer servitutten? Er det i så fald obligatorisk, hvis det er muligt at stedbestemme servitutten, og gøres det digitalt?

Svar: Det har alltid vært mulig å tinglyse et riss viss det har vært relevant for den aktuelle servitutten. Justisdepartementet har i år gitt en ny forskrift om at stedbundne servitutter skal angis med en kartskisse utarbeidet av partene selv, dog uten oppmåling.

Er det mulig for privatpersoner at tinglyse en servitut, hvis de bliver registreret som brugere af *Ejendomsregisteret*?

Svar: Registrering som bruker av Eiendomsregisteret har ingen relevans til spørsmålet om privatpersoner kan tinglyse servitutter. Dokument vedrørende tinglysing av servitutt må være underskrevet av hjemmelshaver til den tjenende eiendommen. Alle dokumenter til tinglysing må fremdeles sendes inn i to ekemplarer på papir

- På www.statkart.no er der vist nogle priser for bl.a. tinglysning og udskrift fra *Grunnboken*. Gælder disse priser også, hvis en registrering eller et opslag bliver foretaget af en privatperson, der er registreret som bruger af *Ejendomsregisteret*?

Ja, og om det følger av ovenstående har registrering som bruker av Eiendomsregisteret ingen relevans for prisen /gebyret for tinglysing. Merk også at opplysninger fra Eiendomsregisteret primært selges via flere private distributører som kan ha noe ulik pris. Eiendomsregisteret er således et system som (primært) betjener private konkurrerende datadistributører, som hver for seg fastsetter sine priser.

- Med *Ejendomsregisteret* er det blevet muligt at modtage enkelte af alle oplysningerne på en ejendom med det samme. Betales der altid samme pris for en udskrift af *Grunnboken*, uanset hvor mange oplysninger man modtager om en enkelt ejendom?

Svar: Nei det er forskjellige priser avhengig av hvor mye informasjon som ønskes om den enkelte eiendom, og hvor mange eiendommer det bestiles utskrift for. Så vidt jeg vet har alle distributører ulik pris for hjemmelsopplysninger, heftelser og utskrifter. Dere kan eventuelt søke mer informasjon om dette hos Norsk Eiendomsinformasjon AS som drifter Eiendomsregisteret, se <http://www.infoland.no>

Kom eventuelt tilbake med oppklarende spørsmål, eller ring ta direkte kontakt med Norsk eiendomsinformasjon.

På forhånd mange tak for hjelpen!

Med venlig hilsen

Gruppe 5, 10. semester, landinspektørstuderende

Thomas Eriksen

D.1.2 Ved Wenche Bergman Østli

D.1.2.1 Spørgsmål

Til rette vedkommende

Vi er en gruppe landinspektørstuderende ved Aalborg Universitet i Danmark, der som afgangprojekt arbejder med modernisering af det danske tinglysnings-system med fokus på registrering af servitutter. For at finde inspiration til moderniseringen har vi bl.a. undersøgt ejendomsregistreringssystemerne i Norge og Australien. I forbindelse med det norske system har vi læst artikler om emnet, bl.a. skrevet af Helge Onsrud, samt studeret relevante emner i Norges Offentlige Utretninger og Stortingsmeldinger. Desuden har vi udforsket hjemmesiden www.eiendomsinfo.no.

Kort og godt søger vi hjælp til belysning af emnerne i de fire nedenstående spørgsmål.

- Når der registreres servitutter i Norge, er det så muligt at tinglyse et rids, der stedbestemmer servitutten? Er det i så fald obligatorisk, hvis det er muligt at stedbestemme servitutten, og gøres det digitalt?
- Er det muligt for privatpersoner at tinglyse en servitut, hvis de bliver registreret som brugere af Ejendomsregisteret?
- På www.statkart.no <<http://www.statkart.no/>> er der vist nogle priser for bl.a. tinglysning og udskrift fra Grunnboken. Gælder disse priser også, hvis en registrering eller et opslag bliver foretaget af en privatperson, der er registreret som bruger af Ejendomsregisteret?
- Med Ejendomsregisteret er det blevet muligt at modtage enkelte af alle oplysningerne på en ejendom med det samme. Betales der altid samme pris for en udskrift af Grunnboken, uanset hvor mange oplysninger man modtager om en enkelt ejendom?

På forhånd mange tak for hjælpen!

Med venlig hilsen

Gruppe 5, 10. semester, landinspektørstuderende

Thomas Eriksen

D.1.2.2 Svar

From: wenche.bergman-ostli@statkart.no

To: annelangsveen@hotmail.com

CC: firmapost <firmapost@statkart.no>, Ole Kristian Wedum <ole-kristian.wedum@statkart.no>,

Date: Mon, 07 Jun 2004 16:27:13 +0200

Ved endringene i blankettforskriftene som ble innført 1.1.2004, skal rettigheter og heftelser som er knyttet til en fysisk del av en eiendom, stedfestes. Stedfesting kan skje ved tekstlig beskrivelse eller ved anmerking på tegning eller kart. Stedfesting kan ikke skje ved henvisning til opplysninger utenfor dokumentene som leveres til tinglysing. Dette kan altså ikke skje digitalt, da vi i Norge kun tinglyser papirdokumenter.

Det er hjemmelshaver (den som eier eiendommen i grunnboka) som må underskrive alle bestemmelser som skal hefte på en eiendom. Det er slettet ikke noe krav om at vedkommende må være bruker av Eiendomsregisteret. Altså kan en privatperson godt tinglyse en servitutt.

Prisene opplyst på www.tinglysing.no (Statens kartverks sider om tinglysing) gjelder statens tinglysingsgebyrer og gebyr for grunnboksutskrift (skriftlig opplysting av alle tinglyste opplysninger om eiendommen i stikkords form). Her får man prisene på en bekreftet utskrift fra den offisielle grunnboka i Norge. Per dags dato koster en slik utskrift nkr 148 per eiendom. Alle opplysninger er med, det er ikke mulig å få bare deler av en eiendoms opplysninger, eksempelvis bare hjemmelsopplysninger.

"Eiendomsregisteret" er noe annet. Dette er et system for ubekreftede forespørsler i grunnboka. Gebyrene her er annerledes, det henvises til Norsk Eiendomsinformasjon AS eller www.eiendomsinfo.no. Dette systemet er ment for profesjonelle brukere. Prisene varierer avhengig av hvor mange opplysninger man ønsker.

Med hilsen

Statens kartverk - tinglysing

Wenche Bergman Østli

Saksbehandler

E.1 Korrespondance med Norsk Eiendomsinformasjon AS, Norge

Ved Sissel Henriksen

E.1.1 Spørgsmål

-----Original Message-----

From: Anne Langsveen [mailto:annelangsveen@hotmail.com]

Sent: 6. juni 2004 12:53

To: Firmapost

Subject: Spørgsmål om ejendomsregistrering

Til rette vedkommende

Vi er en gruppe landinspektørstuderende ved Aalborg Universitet i Danmark, der som afgangprojekt arbejder med modernisering af det danske tinglysnings-system med fokus på registrering af servitutter. For at finde inspiration til moderniseringen har vi bl.a. undersøgt ejendomsregistreringssystemerne i Norge og Australien. I forbindelse med det norske system har vi læst artikler om emnet, bl.a. skrevet af Helge Onsrud, samt studeret relevante emner i Norges Offentlige Utretninger og Stortingsmeldinger. Desuden har vi udforsket hjemmesiden www.eiendomsinfo.no.

Kort og godt søger vi hjælp til belysning af emnerne i de fire nedenstående spørgsmål.

- Når der registreres servitutter i Norge, er det så muligt at tinglyse et rids, der stedbestemmer servitутten? Er det i så fald obligatorisk, hvis det er muligt at stedbestemme servitутten, og gøres det digitalt?
- Er det muligt for privatpersoner at tinglyse en servitut, hvis de bliver registreret som brugere af Ejendomsregisteret?
- På www.statkart.no <<http://www.statkart.no/>> er der vist nogle priser for bl.a. tinglysning og udskrift fra Grunnboken. Gælder disse priser også, hvis en registrering eller et opslag bliver foretaget af en privatperson, der er registreret som bruger af Ejendomsregisteret?

- Med Ejendomsregisteret er det blevet muligt at modtage enkelte af alle oplysningerne på en ejendom med det samme. Betales der altid samme pris for en udskrift af Grunnboken, uanset hvor mange oplysninger man modtager om en enkelt ejendom?

På forhånd mange tak for hjælpen!

Med venlig hilsen

Gruppe 5, 10. semester, landinspektørstuderende

Thomas Eriksen

E.1.2 Svar

From: "Sissel Henriksen" <Sissel.Henriksen@eiendomsinfo.no>

To: <annelangsveen@hotmail.com>

Subject: RE: Spørsmål om eiendomsregistrering

Date: Mon, 7 Jun 2004 13:14:40 +0200

Hei.

Jeg skal forsøke å svare på dine spørsmål:

I dag er det ikke mulig å tinglyse et kart med koordinater for en servitutt. Det er imidlertid åpnet for dette i det nye tinglysingssystemet, men kun som et "papir-basert" vedlegg til servitutt. Det vil ikke være noen kontroll fra tinglysingsmyndighets side for om koordinaten er korrekt eller ikke.

Tinglysing av servitutter skjer i dag hos tingretten og på den nye enheten som er under etablering på Statens kartverk. Privatpersoner kan levere servitutt dokumenter for tinglysing. Eiendomsregisteret er kun en oppslagsdatabase der brukere kan se på informasjonen, ikke registrere.

Bekreftet utskrift av Grunnboken har en pris, som er et rettsgebyr til Staten. Brukere av Eiendomsregisteret kan slå opp i Grunnboken on-line og betaler for sine oppslag. Pris varierer i forhold til hvilke opplysninger som hentes ut.

I Eiendomsregisteret kan brukeren hente ut opplysninger fra grunnboken med det samme. I Eiendomsregisteret er informasjon som finnes i Grunnboken delt inn i

* Hjemmel

- * Heftelser
- * Servitutter
- * Grunndata

Det betales den samme pris uansett hvor mange opplysninger som finnes på en eiendom.

Håper dette kan hjelpe dere videre og at jeg har forstått spørsmålene riktig.

Vennlig hilsen

Sissel Henriksen

Norsk Eiendomsinformasjon as

F.1 Korrespondance med University of Melbourne

F.1.1 Ved Kate Dalrymple

F.1.1.1 Spørgsmål

At 04:08 PM 2/06/2004 +0200, you wrote:

To Kate Dalrymple

We are a student group at Aalborg University in Denmark, who're working with a project about modernizing the Danish land register. We have focus on registration of easements and the project is our thesis as we're doing the last semester of the education as surveyors at the School of Surveying and Planning at Aalborg University.

To modernize the Danish land register we have found inspiration in the Australian and the Norwegian systems. About the Australian land register we have among other things with interest studied your article 'Cadastral systems within Australia'. Furthermore relevant passages of 'Property Law' by M. Stuckey and G. Kelly and 'Introduction to Property Law' by J. Tooher and B. Dwyer have been read. Finally we have explored the website www.land.vic.gov.au to get knowledge about the cadastral system in Victoria.

After conversation with Pr. Stig Enemark, we decided to contact You to ask You to help us out with some answers to the questions mentioned below.

- When easement are registered, are they then outlined on ground plans and if so, is the outlining compulsory?
- Is it possible for private people to register easements, caveats and restrictive covenants on-line at Land Victoria?
- How much would the fees be to get an easement registered?

Thanks a lot for Your cooperation!

Yours faithfully,

Thomas Eriksen

Group 10.5

School of Surveying and Planning, Aalborg University

F.1.1.2 Svar

Kate Dalrymple [kate@sunrise.sli.unimelb.edu.au]

Hi Thomas,

Thanks for your enquiry. I've found answers for your questions from a couple of sources, Gary Hunter and Jude Wallace.

* When easement are registered, are they then outlined on ground plans and if so, is the outlining compulsory? yes - they must be documented in plan form (Gary's answer)

* Is it possible for private people to register easements, caveats and restrictive covenants on-line at Land Victoria? no - the on-line registration is still not permitted (Gary's answer)

* How much would the fees be to get an easement registered?

Attached also are answers from Jude Wallace. She's a legal expert in this area. Jude has provided some good in-depth answers for you.

All the best with your studies and give my regards to Prof Enemark.

Kate

F.1.2 Ved Jude Wallace

Danish Student Questions:

First, there are 8 Torrens systems in Australia. All operate according to local statutes. They are remarkably variable, especially in handling easements. The answers below are general, and do not go into the local acts in detail.

- **When easements are registered, are they then outlined on ground plans and if so, is the outlining compulsory?**

Easements in Victoria and in most other states are shown on both title to the dominant land (benefit) and burdened land (restriction). Depending on the type of easement it was a colour coded system in the paper title system. Now with digital systems, easements are shown on plans and the surveyor describes them in the margin. Easements in Vic and WA need not be registered to affect title: they are "paramount".

Virtually all subdivisions of vacant land involved each block having an easement for sewerage and water provision in most states. These are called subdivisional easements and are shown on the titles. Except Qsld which allows standard subdivisional easements without worrying about drawing them on a plan.

In case of building subdivisions, easements are generic and are legally available for “reasonable use eg pipes, drains, wires access and upkeep”. Most of the utility easements are therefore “implied” and only the important and unusual building easements (eg an easement of access across a yard) are shown on the plan specifically.

All the major utility providers (telephone, gas, water, sewerage) are able to provide their systems without having to draw them on plans at the land registry (though, as you can see from the above some are actually drawn on). These organisations keep their own plans (badly) of where their pipes and wires are.

We live with this system of partial formal outlining of easements because the public expect their land to be serviced.

- **Is it possible for private people to register easements, caveats and restrictive covenants on-line at Land Victoria?**

Absolutely. Anyone with an “interest in land” can lodge a caveat (though in some states the caveat system is only a temporary freeze of the register – Tasmania). In Vic the caveat stays until the owner transacts or asks the caveator to go to court to defend its validity. This stops vexatious caveats.

Any group of neighbours can create an easement or covenant and have it registered on title. They make the contract, then apply (in the appropriate form) to the Registrar for registration. He will peruse the contract to make sure the property creation is valid, and also the diagram (we do not need a formal survey in most cases). Easements do not have to be registered in Victoria and WA, but do in other states (generally).

In all systems covenants have to be registered in order to bind later owners. They are registered on the title to the land with the burden of the covenant but not on the title with the benefit.

- **How much would the fees be to get an easement registered?**

In Vic \$85 to have it noted on title, and \$160 to have it removed.

Next to nothing.

Most easements are created through subdivisions: fees for lodging plans of subdivision vary with size. Base fee, plus about \$33 per lot. Fees are in fact far too low.

Any further questions,

Ask Jude at j.wallace@unimelb.edu.au

3 June 2004.

Indholdsfortegnelse appendiks

Appendiks A: Teknologianalyse

A.1.1 Formål med analysen	1
A.1.2 Definition af teknologibegrebet.....	2
A.1.2.1 Opdeling i analysefelter	3
A.1.2.2 Niveau-betragtning for teknologidefinitionen	6
A.1.3 Den teknologiske ændringsproces.....	8
A.1.4 Afslutning.....	9

Appendiks B: Juridisk metode

B.1.1 Retskilderne.....	1
B.1.1.1 Autoritativt fastlagte.....	2
B.1.1.2 Retspraksis	5
B.1.1.3 Administrativ praksis	5
B.1.1.4 Sædvane	6
B.1.1.5 Forholdets natur	7
B.1.2 Fortolkningsprincipper	7
B.1.2.1 Ordlydsfortolkning.....	8
B.1.2.2 Lovgivningens forarbejder	8
B.1.2.3 Lovgivningens efterarbejder	9
B.1.2.4 Formålsfortolkning.....	9
B.1.2.5 Analogifortolkning.....	10
B.1.2.6 Modsætningsfortolkning	10
B.1.2.7 Fortolknings- og formodningsregel ifm. internationale aftaler	11
B.1.3 Den juridiske beslutningsproces	11

Appendiks C: Servitutter

C.1.1 Tilstands- og rådighedsservitutter	1
C.1.2 Opdeling efter reguleringens art	1
C.1.3 Personelle- og reelle servitutter	3
C.1.4 Synbare- og usynbare servitutter	3
C.1.5 Offentligretlige og privatretlige servitutter.....	4
C.1.6 Opstilling på punktform.....	5

A.1 Teknologianalyse

I projektet er den såkaldte teknologianalyse anvendt. Hovedsagligt til at analysere tinglysningsystemet. Derfor er dette appendiks udarbejdet for at give indsigt i metodens opbygning.

Udgangspunktet for teknologianalysen er bogen "Samfundet i teknologien", der er et resultat af flere års samarbejde mellem lærere og forskere ved Aalborg Universitet. "Samfundet i teknologien" har som et af hovedformålene at præsentere et teoretisk helhedsperspektiv på teknologiens samfundsmæssige sammenhænge. Dermed er teknologianalysen oprindelig en del af en større redegørelse om sammenspillet mellem teknologi og samfund. En redegørelse der bl.a. omhandler statens rolle i den teknologiske udvikling samt drivkræfter ifm. teknologisk fornyelse og iværksættelse. I "Samfundet i teknologien" er emner som arbejdsmiljø, natur og miljø og hverdagsliv benyttet som indgangsvinkler til vurdering af teknologier. [Rostgård m.fl., 1991, s. 5-6] Det understreges, at denne teknologianalyse og den anvendte definition af teknologibegrebet er én blandt mange definitioner.

A.1.1 Formål med analysen

Selve teknologibegrebet har til formål at give nogle redskaber til analyse af teknologier. Dermed introduceres der et teknologibegreb, som erfaringsmæssigt har vist sig egnet til at analysere problemer, som teknologien er forbundet med [Rostgård m.fl., 1991, s. 6]. Med andre ord kan denne teknologidefinition opfattes som begrebsramme for teknologianalysen, og definitionen kan bruges som dagsorden eller disposition for analysen [Rostgård m.fl., 1991, s. 39].

Der er flere måder at opfatte den endelige teknologivurdering på. Der sondres bl.a. mellem en *kognitiv* og en *normativ* teknologivurdering. En vurdering, der søger at fastslå de faktiske konsekvenser af en teknologi, kan kaldes en kognitiv teknologivurdering. Her involverer man sig ikke i nogen stillingtagen til, om konsekvenserne af teknologien er positive eller negative. En vurdering, der tager stilling til teknologiens ønskværdighed, kan kaldes en normativ teknologivurdering, hvor der modsat tages stilling til konsekvenserne. I praksis kan sondringen mellem kognitiv og normativ være svær, da de mennesker, der har med vurderingen at gøre, som regel har en særlig (normativ) forhåndsindstilling, baseret på interesser eller sympati. Dermed vil der være en tilbøjelighed til at

foretage den konkrete (kognitive) bedømmelse af konsekvenser ud fra denne forhåndsindstilling. [Christensen m.fl. 1994, s. 94]

Desuden sondres der mellem en *proaktiv* og en *reaktiv* teknologivurdering. Den proaktive (fremadrettede) teknologivurdering rejser en række principielle problemer forbundet med forudsigelse af konsekvenser af endnu ikke udviklet teknologi. Dermed bygger vurderingen på konsekvenser, der ikke er empirisk kendte, hvilket betyder, at analysegrundlaget udelukkende er det teoretiske kendskab, man har til de pågældende sammenhænge. Ved den reaktive (bagudrettede) teknologivurdering har man allerede haft mulighed for at opnå erfaringer med teknologien. Selvom der også her vil være usikkerhed om langtidsvirkningerne, vil nogle af de direkte eller kortsigtede virkninger af teknologien begynde at tegne sig klart. Den ene vurderingsmetode overflødiggør dog nødvendigvis ikke den anden. Kendskabet til sammenhænge og dermed konsekvenser øges, jo mere fremskreden teknologiens udvikling og implementering er. Der opnås erfaringer med teknologien, hvilket kan føre til mere sikre vurderinger, der igen vil kunne gøre senere proaktive vurderinger mere realistiske, fordi det systematiske kendskab til teknologiens konsekvenser gradvist øges. Altså kan der opnås fordele ved at benytte vurderingsmetoderne i en sammenhæng. [Christensen m.fl. 1994, s. 95-96]

A.1.2 Definition af teknologibegrebet

"Samfundet i teknologien" er bl.a. udarbejdet til brug i forbindelse med uddannelse af ingeniører, og i bogen forklares, at ingeniørers arbejdsfelt ikke kun omhandler teknik, men ligeså meget teknikkens direkte og indirekte sammenhænge med omgivelserne. Dermed defineres *teknologi* som teknikken og dens mest direkte funktionelle sammenhænge. Teknologibegrebet må altså opfattes helhedsorienteret, hvilket gør det muligt at forstå en given formålsrettet arbejdsproces under ét. [Rostgård m.fl., 1991, s. 27, 35]

Teknologibegrebet omfatter både teknologiens tilblivelse og anvendelse. For eksempel kan begrebet anvendes i forbindelse med analyse af, hvordan en given virksomhed etableres, eller hvad der senere sker under virksomhedens drift. Begrebet skal derfor rumme et utal af handlinger, processer og tilstandsændringer. For at kunne belyse disse ændringer skal der beskrives nogle øjeblikstilstande samt overgange fra en tilstand til en anden. Til dette anlægges to grundlæggende betragtninger: [Rostgård m.fl., 1991, s. 29]

- Strukturbetragtning
- Procesbetragtning

Strukturbetragtning

Strukturbetragtning benyttes til at beskrive og analysere relativt stabile forhold. Dermed fokuseres på, hvilke bestanddele, teknologien består af, og hvordan disse dele indbyrdes er sammensat eller struktureret. Det, der beskrives, er hvilke forskellige slags maskiner, materialer og arbejdskraft der bruges, hvilke typer af viden der indgår, hvilke forskellige organisationsformer der anvendes, samt hvilke produkter der fremstilles. [Rostgård m.fl., 1991, s. 30]

Procesbetragtning

Procesbetragtning gør det muligt at analysere bevægelse og forandring. Dermed klarlægges, hvilke forskellige tilstandsændringer/processer der indgår i den beskrevne struktur under teknologiens drift. Der beskrives, hvad der sker med maskinerne, materialerne, arbejdskraften, vidensdelen og arbejdsorganisationen. [Rostgård m.fl., 1991, s. 30]

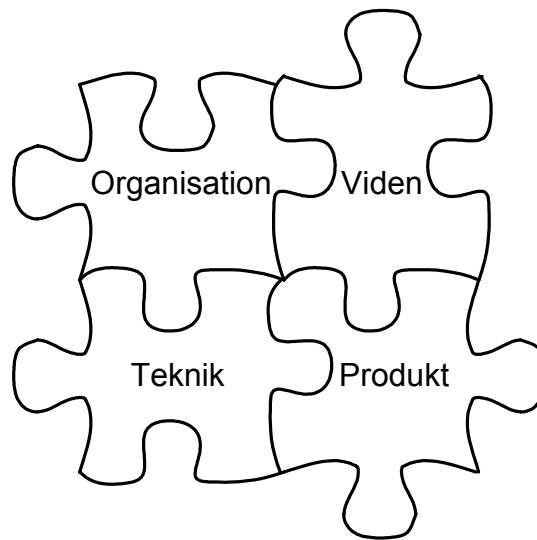
A.1.2.1 Opdeling i analysefelter

Efter at have beskrevet de to måder at betragte teknologien på beskrives i dette afsnit, hvordan den helhedsorienterede definition af teknologibegrebet går ud på at opdele teknologien i fire analysefelter eller hovedbestanddele. I ”Samfundet i teknologien” lyder den direkte definition af teknologi som følger:

Mennesket anvender teknologi som et middel til at genskabe og udvide sine livsbetingelser. Teknologi består af enheden af teknik, viden, organisation og produkt. [Rostgård m.fl., 1991, s. 30]

Det understreges af forfatterne, at der ikke kun henvises til materielle livsbetingelser. Teknologibegrebet kan også indbefatte ikke-materielle livsbetingelser som f.eks. serviceydelser, administration eller rekreation. [Rostgård m.fl., 1991, s. 30, 37]

Opdelingen i hovedbestanddele foretages for at kunne beskrive og analysere teknologiens indre strukturer og processer, men det understreges, at de fire hovedbestanddele hænger uadskilleligt sammen i virkeligheden. Bestanddelene er:



Figur A.1. De fire bestanddele der tilsammen udgør en teknologi [Frit efter Rostgård m.fl., 1991, s. 31]

Figur A.1 viser, at det f.eks. ikke er hvilken som helst teknik, der passer til en hvilken som helst viden, organisation eller produkt osv. Desuden ses, at hver eneste brik har løse ender udadtil, som kan formes på uendeligt mange måder. Hvilke måder disse ender formes på afhænger af teknologiens øvrige sammenhænge som f.eks. naturforhold, kulturforhold og omgivende samfundsforhold i øvrigt. [Rostgård m.fl., 1991, s. 45]

Alt efter hvilken del af en teknologi, der er interessant at analysere, kan man vælge at gribe analysen an med udgangspunkt i et af felterne. Derefter kan andre analysefelter inddrages, indtil man er kommet hele vejen rundt om teknologien. [Rostgård m.fl., 1991, s. 38]

I det følgende underopdeles teknologibegrebet i de enkelte hovedbestanddele.

Teknik

Teknikken består af teknologiens fysiske hjælpemidler. Det være sig f.eks. værktøj og maskiner, og samlet bruges betegnelsen *arbejdsmidler* eller hardware. Hvis teknik-begrebet opfattes som en proces, indgår også materialer af enhver art, der indgår i processen. Både materialer der bearbejdes i processen som f.eks. råvarer og halvfabrikata og materialer, der forbruges i processen som f.eks. fyringskul eller katalysatorer. Materialerne betegnes under et som *ar-*

bejdsgenstande. Desuden indgår menneskelig fysisk *arbejdskraft* i analysefeltet teknik. [Rostgård m.fl., 1991, s. 31-32] Definitionen for teknik lyder:

Teknik defineres som sammenføjnngen af arbejdsmidler, arbejdsgestande og arbejdskraft i arbejdsprocessen. [Rostgård m.fl., 1991, s. 32]

Viden

Viden dækker over viden om teknikkens anvendelse i teknologien. Den kan også kaldes for den psykiske arbejdskraft eller software. Viden består for det første af *kunnen*, der omhandler de erfaringer, som gradvist samles ifm. håndteringen af arbejdsmidler og arbejdsgestande. Denne overvejende empirisk base-rede viden kan man også kalde knowhow. Desuden består viden af en mere teoretisk *indsigt*, som kan kaldes know-why. Indsigten dækker over den teknologiske videns-dannelse, der finder sted udenfor selve arbejdsprocessen f.eks. ifm. videnskabelig forskning. Indsigten indarbejdes senere i arbejdsprocessen enten direkte som personbåren indsigte eller indirekte f.eks. i automatiserede styresystemer. Endelig er der *intuition*, der ikke direkte bygger på erfaringer fra tidligere arbejdsprocesser eller forskning. Dette aspekt af analysefeltet, viden, har med kreativitet at gøre. [Rostgård m.fl., 1991, s. 32-33] Vidensbestanddelen kan sammenfattes som søge- og læreprocesser, og definitionen lyder:

Viden defineres som sammenføjnngen af kunnen, indsigte og intuition i arbejdsprocessen. [Rostgård m.fl., 1991, s. 33]

Organisation

Organisationen er det, der sammenføjer bestanddelene teknik og viden samt tilhørende processer. Organisationen varetager først og fremmest arbejdsprocessens organisering, dvs. arbejdsprocessens opsplitning i forskellige delprocesser også kaldet arbejdsdelingen. Nogle arbejdsprocesser udføres samtidigt og relativt uafhængige af hinanden i en såkaldt *horisontal* arbejdsdeling. Andre arbejdsprocesser er mere afhængige af hinanden og er indbygget i en hierarkisk struktur som udtryk for en *vertikal* arbejdsdeling. En anden vigtig sondring ifm. arbejdsdeling er mellem *teknisk* betinget og *socialt* betinget. Er arbejdsdelingen teknisk betinget, er arbejdsdelingen bestemt af den måde, som arbejdsmidlerne er struktureret på. Er arbejdsdelingen socialt betinget, er arbejdsdelingen foretaget ud fra funktionelle hensyn og ikke tekniske. Medarbejderne kan f.eks. være delt op efter, om de leder og fordeler arbejde eller har mere med en teknisk ud-

Appendiks A

førelse at gøre. Det viser sig, at arbejdets opsplitning må modsvares af en aktiv sammenknytning. Denne sammenknytning kommer til udtryk gennem *ledelse* og *koordination*. Processen, der her er tale om, er en kommunikationsproces, der enten kan være personbåren eller mere eller mindre mekanisk eller elektronisk. [Rostgård m.fl., 1991, s. 33-34] Dette leder frem til definitionen:

Organisationen defineres som ledelse og koordination af arbejdsdelingen i arbejdsprocessen, [Rostgård m.fl., 1991, s. 34]

Produkt

Produktet er det, der kommer ud af arbejdsprocessen, dvs. et resultat af kombinationen af teknik, viden og organisation. Produktet kan enten være en materiel ting eller en serviceydelse. Produktet er nært forbundet med valget af teknik, viden og organisation. Hvis produktet vælges først, kræver dette en bestemt sammensætning af teknik, viden og organisation. Omvendt kan kombinationen af de tre nævnte bestanddele betyde et bestemt produkt. Produktet er ofte en vare, der har en brugsværdi og ofte en bytteværdi. En bytteværdi, der som regel munder ud i bytte for penge. Dermed kan man sige, at bytteværdien er det igangsættende motiv, da arbejdsprocessen sættes i gang for at opnå et økonomisk overskud eller profit. Dermed er der tale om en værdiøgningsproces. Et produkt er ofte et hjælpemiddel i en efterfølgende arbejdsproces. Dermed kan teknologier tit være hinandens forudsætninger, hvorfor det sjældent er tilstrækkeligt at se på den enkelte teknologi isoleret. [Rostgård m.fl., 1991, s. 34-37] Definitionen lyder:

Produkt defineres som arbejdsprocessens resultat. Det indeholder brugsværdi og ofte tillige bytteværdi. [Rostgård m.fl., 1991, s. 37]

A.1.2.2 Niveau-betragtning for teknologidefinitionen

Efter at have beskrevet struktur- og procesbetragtningerne samt opdelingen i analysefelter er det nødvendigt at klarlægge, hvilket niveau analyserne skal foretages på. Dette er vigtigt for at kunne holde styr på, hvad der skal med i analyserne. Der er tale om to overordnede niveauer:

- Virksomhedsniveau
- Samfundsniveau

Teknologi på virksomhedsniveau

Når der analyseres på virksomhedsniveau, defineres teknologi ud fra en slags mikro-perspektiv. Det, der analyseres, er enkeltstående teknologier til fremstilling af bestemte produkter. Angående betegnelsen virksomhed tænkes der ikke kun på en fabrik eller lignende. I forbindelse med teknologibegrebet anvendes virksomhed i betydningen produktionsenhed, hvilket f.eks. kan være et hospital, hvor der produceres pleje og omsorg eller en husholdning, hvor der fremstilles en masse personlige serviceydelser.

Man kan sige, at der i en virksomhed eksisterer flere forskellige teknologier. Der vil jo nødvendigvis være teknologier til fremstilling af de enkelte komponenter til det endelige produkt, der forlader virksomheden. Denne opdeling i niveauer indenfor virksomheden foretages dog ikke ifm. teknologibegrebet, da forskellige teknologier vil have en stor del af deres organisationsdele tilfælles. Der vil trods alt være en overordnet arbejdsdeling i virksomheden samt en fælles ledelse. Ifølge teknologianalysens termer er det mere rigtigt at sige, at der indenfor virksomheden eksisterer en kompleks samling af teknikker, videns- og organisationsdele, der tilsammen udgør virksomhedens teknologi. [Rostgård m.fl., 1991, s. 40]

Teknologi på samfundsniveau

Analyse af teknologiens struktur og proces på samfundsniveau kaldes for den *udvidede* teknologianalyse. Der kan anlægges de samme betragtninger som ved analyse på virksomhedsniveau, nemlig strukturbetragtninger og procesbetragtninger. Opdelingen i de fire analysefelter udføres også ifm. den udvidede teknologianalyse, men felterne får en lidt anden karakter. Angående teknik tales der f.eks. om, om de i samfundet anvendte teknikker er arbejds-intensive eller kapital-intensive. Ligeledes kan det vælges at vurdere et enkelt lands anvendelse af EDB i forhold til et andet. Angående viden opgøres til tider om et lands produktion er mere eller mindre videns-intensiv ift. et andet lands. Organisation drejer sig om den samfundsmæssige arbejdsdeling eller med andre ord den samfundsmæssige organisation af produktionen. Det sidste analysefelt om produkt refererer i den udvidede teknologianalyse til en kategorisering af de produkter, der totalt set fremstilles. Her interesserer man sig f.eks. for, om det er forbrugsgoder eller serviceydelser, der produceres flest af. [Rostgård m.fl., 1991, s. 42]

Den altafgørende forskel mellem analyse på virksomhedsniveau og samfundsniveau er tilføjelsen af endnu en teknologi-kategori på samfundsniveauet, nemlig *infrastruktur*. Dette er teknologien, der formidler udvekslingen mellem samfundets forskellige virksomheder samt får samfundets serviceydelser og produkter til at cirkulere mellem virksomhederne og distribueret til forbrugerne. I ”Samfundet i teknologien” defineres infrastruktur som følgende:

Infrastruktur defineres som de teknologiske systemer, der sammenknytter de samfundsmæssigt opsplittede arbejdsprocesser [Rostgård m.fl., 1991, s. 42].

Forfatterne nævner, at den enkelte infrastruktur-teknologi også kan betragtes på et micro-niveau svarende til virksomhedsniveauet. De mener dog, at infrastruktur-teknologiens produkt, sammenknytningsfunktionen, først synliggøres på samfundsniveauet, hvor funktionen indgår som et væsentligt led i en procesanalyse af samfundets teknologi.

I forbindelse med definitionen af infrastrukturen benyttes begrebet et *teknologisk system*, da der er tale om en gruppe af samvirkende, men geografisk spredte teknologier. Ligeledes kan et samfunds teknologi – alt efter behov – deles op i forskellige teknologiske systemer. En branches produktionsenheder med tilhørende sammenknyttede infrastrukturelle anlæg kan f.eks. betragtes som en type teknologisk system. [Rostgård m.fl., 1991, s. 42]

A.1.3 Den teknologiske ændringsproces

Med beskrivelsen af struktur-, proces- og niveaubetragtninger samt opdelingen i de fire analysefelter er der blevet præsenteret et *statisk* teknologibegreb. Dermed menes, at de processer, der er omtalt, er arbejds- og udviklingsprocesser, som gentages dag efter dag. I dette afsnit vil der kort blive gjort rede for, at den nu præsenterede begrebsramme kan danne udgangspunkt for et studie af den teknologiske ændringsproces både på virksomheds- og samfundsniveau. Altså "kortlægger" teknologianalysen teknologiens bestående struktur og processer og kan dermed danne grundlag for den efterfølgende analyse af ændringsprocessen. På virksomhedsniveau er man oftest interesseret i at finde ud af, hvordan en given teknologi vil ændre sig, hvis en af brikkerne ændrer form og indhold, dvs. ændrer sig kvalitativt. Hvis én brik ændres kvalitativt, må de tre andre nødvendigvis også ændre sig, for at der fortsat kan være sammenhæng i teknologien. Det kan være, at ændringerne sker med en vis træghed, men med tiden vil der

opstå en ny overensstemmelse, så den nye teknologi kan fungere og bestå. [Rostgård m.fl., 1991, s. 44-45]

På samfundsniveau vil en kvalitativ ændring i en given teknologis produkt sandsynligvis påvirke en teknologi, som dette produkt indgår i, især hvis det pågældende produkt er et arbejdsmiddel. Altså vil der ske en tilpasningsproces. Hvis der sker ændringer i infrastruktur-teknologien, kan den samme virkning/tilpasningsproces tænkes at forekomme. En sådan virkning vil give en ændret udvekslingsproces og muligvis ændre på den samfundsmæssige arbejdsdeling. Samfundets teknologi er dermed sådan sammensat, at en kvalitativ ændring i et af dens teknologiske systemer med tiden vil medføre kvalitativ ændring i hele samfundets teknologi. På samfundsniveauet vil der være større træghed til stede end på virksomhedsniveauet, for at de vedtagne ændringer realiseres. [Rostgård m.fl., 1991, s. 45-46]

Det ses, at uanset om teknologianalysen anvendes på virksomheds eller samfundsniveau, er analysen et redskab til at holde styr på de bestanddele, der er i spil og deres sammenhæng. Både til en statisk analyse, men også ifm. ændringer af de enkelte bestanddele.

A.1.4 Afslutning

Der samles her op på de vigtigste pointer ifm. teknologibegrebet og teknologianalysen. For det første er teknologibegrebet en del af bogen "Samfundet i teknologien", der er resultatet af et forskningssamarbejde om samspillet mellem teknologi og samfund. Der er i dette appendiks ikke gjort rede for alle begreber om samfund og teknologi i bogen, men derimod har fokus været rettet mod de værktøjer og begreber, der kan anvendes på virksomhedsniveau. For det andet skal det her understreges, at opdelingen i de fire analysefelter skyldes en fremgangsmåde til at kunne analysere og beskrive teknologien. I virkeligheden hænger de uadskilleligt sammen som en enhed, hvormed de ikke kan fungere isoleret. For det tredje er det nødvendigt at have en helhedsforståelse for teknologiens indre sammenhæng såvel på virksomheds- som samfundsniveau. En teknologivurdering skal derfor indeholde såvel en teknikvurdering som en vidensvurdering, en organisationsvurdering og en produktvurdering for at være fuldgyltig. Desuden må teknologivurderingen indeholde en analyse af det teknologiske system, som teknologien indgår i. Afslutningsvis skal det understreges, at det er vanskeligt at bestemme et alment teknologibegreb, da teknologien bestandig

Appendiks A

ændrer form og indhold i en dynamisk sammenhæng med samfundet. [Rostgård m.fl., 1991, s. 47]

B.1 Juridisk metode

I projektarbejdet har vi flere steder anvendt den juridiske metode. Det har været nødvendigt ud fra en betragtning om, at hvis der f.eks. skal opnås kendskab til et bestemt lovområde, er det ikke tilstrækkeligt kun at fokusere på selve lovtekstens indhold – det er også nødvendigt med analyse af forarbejder, retspraksis, administrativ praksis mm. for at finde ud af, hvad der er gældende ret, eller hvad der på et givet tidspunkt er de gældende regler på et bestemt område. Med andre ord er det nødvendigt at forstå retstilstanden især i et projekt som dette, hvor den nuværende retstilstand vurderes med henblik på modernisering, forenkling og ikke mindst forbedring. I dette appendiks redegøres der først for retskilderne. Dernæst er der redegjort for den juridiske metode, dvs. den fremgangsmåde, som anvendes, når der skal tages stilling til et retsspørgsmål. Afsluttende forklares den juridiske beslutningsproces.

B.1.1 Retskilderne

Retskilderne er samtlige de faktorer (regler, retspraksis mm.), der i forbindelse med en afgørelse af et konkret retsspørgsmål øver indflydelse på de retsanvendende myndigheder. Retskilderne er bindende, hvilket vil sige, at de er normerende for den enkelte retsafgørelse, hvorfor det er vigtigt at kunne identificere hvilken retslig kilde, der kan eller skal anvendes i den pågældende afgørelse. I retskildeteorien er der flere forskellige holdninger til, hvad der er retskilder, og hvordan de grupperes. I det efterfølgende findes følgende retskilder gennemgået:

- Autoritativt fastlagte (skrevne retskilder)
 - o Grundlov
 - o Love
 - o Bekendtgørelser
 - o Cirkulærer
 - o Planer
 - o Vejledninger
 - Retspraksis (domstolsafgørelser)
 - Administrativ praksis
 - Sædvane (retssædvane og kutyme)
 - Forholdets natur
- } uskrevne retskilder

Appendiks B

Som nævnt er der forskellige holdninger til, hvad der kan indgå som retskilder. Et eksempel er lovenes forarbejder, der i denne fremstilling behandles i afsnittet om fortolkning, se afsnit B.1.2. Et andet eksempel er retsvidenskaben/den juridiske litteratur, der af enkelte anses som retskilde. Dette er dog ikke den almene opfattelse. Der er som udgangspunkt ikke nogen rangorden mellem de forskellige hovedgrupper af retskilder, men det er den generelle opfattelse, at lovgivningen prioriteres forud for de øvrige retskilder, og at retspraksis vægtes højere end administrativ praksis. Der er ikke for domstolene en pligt til at følge en bestemt retskilde, og en lovbestemmelse kan således tilsidesættes, fordi en anden retskilde tillægges større vægt, se eksempel under *B.1.1.4 Sædvane*. [Evald, 2000, s. 7] Undtaget herfra er dog, at forvaltningsmyndighederne er bundet af lovene under udøvelse af deres virksomhed som følge af legalitetsprincippet. [Berg, 1998, s. 94]

Den danske lovgivning påvirkes af internationale konventioner/aftaler samt forordninger og direktiver fra den Europæiske Union. Konventioner som f.eks. menneskerettighedskonventionen supplerer den danske ret. Forordninger, f.eks. angående handel med truede dyrearter, er direkte gældende i medlemslandene, og direktiver er bindende for de enkelte stater til implementering i de enkelte landes gældende love. [Berg, 1998, s. 32]

Nedenfor er de enkelte retskilder beskrevet. Først de skrevne, der kaldes de autoritativt fastlagte (love, cirkulærer mv.), herefter de uskrevne kilder – retspraksis, administrativ praksis, sædvane og forholdets natur.

B.1.1.1 Autoritativt fastlagte

Som udgangspunkt omhandler denne retskilde lovgivningen. Ved lovgivning forstås grundloven og de retsforskrifter, som er blevet til i overensstemmelse med reglerne i grundloven. Denne retskilde er til en vis grad hierarkisk opbygget – som en direkte følge af legalitetsprincippet. Love må ikke stride imod grundloven, og bekendtgørelser, cirkulærer mv. må ikke stride imod lovene. Hierarkiet er dog ikke altid entydigt, eksempelvis må cirkulærer heller ikke stride mod bekendtgørelser, der formelt har samme retskildemæssige betydning som lovene [Wegener, 1994, s. 104].

Grundloven

Lovgivningen rangerer øverst blandt autoritativt fastlagte retskilder (de skrevne), og øverst blandt lovene er grundloven, der er det konstitutionelle grundlag for al anden lovgivning.

Love

Efter grundloven følger de almindelige love. Lovene udarbejdes sædvanligvis på baggrund af en betænkning, der udarbejdes af et ministerielt nedsat, sagkyndigt udvalg. Vedtagelse af lovene sker i Folketinget. Er loven tilvejebragt i overensstemmelse med grundloven, er den gyldig og som udgangspunkt bindende for retsanvenderen. Om loven skal anvendes afhænger dog af, om den er deklatorisk eller præceptiv, dvs. fravigelig eller ufravigelig. I dag fremgår det oftest af loven, om en regel kan fraviges eller ej. Et eksempel på deklatoriske regler er de efter byggeloven fastsatte bestemmelser om mindstegrundstørrelser, bygningshøjder mm., der ikke finder anvendelse *i tilfælde, hvor der om det pågældende forhold er fastsat bestemmelser i en lokalplan eller en byplanvedtægt*, jf. § 8. Der kan desuden være regler, der ikke *skal* anvendes, f.eks. formålsbestemmelser, legaldefinitioner og ikrafttrædelsesbestemmelser. Disse regler er ikke pligtregler, dvs. regler, der fortæller, hvad der er tilladt, påbudt eller forbudt. [Evald, 2000, s. 30] Som nævnt prioriteres lovgivning normalt forud for de øvrige retskilder, dette afhænger dog i høj grad af lovens "præcision". Hvis loven har præcise og udtømmende bestemmelser, gøres disse normalt gældende, mens regler af mere generel karakter, der skal undergå fortolkning, prioriteres lavere. [Wegener, 1994, s. 98] De almindelige fortolkningsprincipper behandles i afsnit B.1.2.

Bekendtgørelser

Bekendtgørelser er den almindelige betegnelse for de forskrifter, en minister kan udstede i henhold til en lov. Bekendtgørelserne er generelle, hvilket vil sige bindende overfor såvel borgere som myndigheder. Bekendtgørelser indeholder ligesom love forskellige regeltyper. [Evald, 2000, s. 32] Som nævnt har bekendtgørelser formelt samme retskildemæssige betydning som love.

Bekendtgørelser må ikke forveksles med lovebekendtgørelser, der er en betegnelse for sammenskrivninger af oprindelige lovtekster og senere ændringer til loven. Lovebekendtgørelser har samme retsvirkning som lov. [Berg, 1998, s. 36]

Cirkulærer

Et cirkulære er en tilkendegivelse fra en administrativ myndighed rettet til en anden administrativ myndighed, der indeholder en for sidstnævnte bindende forskrift. Cirkulæret er ikke bindende for privatpersoner og udstedes enten med hjemmel i lov eller i et over-/underordningsforhold. [Evald, 2000, s. 33] Et eksempel på hjemmel i lov er planlovens § 3, der giver miljøministeren vide beføjelser i varetagelsen af landsplanmæssige interesser. Ifølge stk. 1 kan ministeren *fastsætte regler for anvendelsen af lovens beføjelser og for indholdet af planlægningen efter loven*. Reglerne udformes oftest som cirkulærer, men kan også indarbejdes i bekendtgørelser [B. von Eyben, 2002, s. 2382]. Cirkulærer uden lovhjemmel kan udstedes indenfor statslige myndigheder, f.eks. fra Kirkeministeriet til stiftsøvrighederne [Berg, 1998, s. 37].

Planer

Planer har typisk til formål at regulere fremtidig anvendelse eller råden over et afgrænset sektorområde eller geografisk område. Planer skal som hovedregel indordne sig under lovgivningen, men kan i enkelte tilfælde tilsidesætte denne, jf. f.eks. den tidligere nævnte bestemmelse i byggeloven, hvorefter lokalplaner kan tilsidesætte enkelte af lovens bestemmelser. Planen er i første omgang bindende for den myndighed, der har udarbejdet den, men den kan herudover have retsvirkning for andre myndigheder og borgere, se f.eks. den fysiske planlægnings hierarkiske inddeling. [Evald, 2000, s. 35]

Vejledninger

Vejledninger er ikke bindende og kan udstedes uden hjemmel. De anvendes til orientering om reglers indhold og baggrund og i forbindelse med meddelelse af oplysninger om fortolkning og administration af regler [Berg, 1998, s. 37]. Vejledninger benyttes i stigende omfang i stedet for cirkulærer, se f.eks. vejledning om planloven, der er udformet som vejledning på trods af ministerens lovhjemmel til at udarbejde bindende regler for anvendelsen af loven, jf. planlovens § 3. Selv om vejledningerne formelt set ikke er bindende, kan myndighederne have svært ved at begrunde en fravigelse herfra på grund af vejledningernes ofte meget høje detaljeringsgrad [Wegener, 1994, s. 105].

B.1.1.2 Retspraksis

Retspraksis er afgørelser truffet af uafhængige domstole som eksempelvis by-, lands- eller højesteret. Grunden til, at domstolsafgørelser i visse tilfælde kan anses for normerende for fremtidige retsafgørelser, er, at retsautoriteten nedbrydes, hvis domstolsafgørelser bliver tilsidesat ved senere domme (retssikkerhedshensyn), og at der rent faktisk opnås en procesbesparende funktion, når der kan stoles på, at retsafgørelser står fast (effektivitetshensyn). Dermed ikke sagt at retspraksis er ufravigelig, og at domstolene er bundet til tidligere afgørelser. [Evald, 2000, s. 37-41] Samfundet udvikler sig til stadighed, og derfor er det nødvendigt for domstolene at kunne fravige eller ændre selv en klar retspraksis

Det, at praksis kan fraviges, betyder også, at nyere afgørelser normalt vægtes højere end ældre retspraksis. Som retskilde vægtes afgørelser fra overordnede domstole højest, ligesom retspraksis vægtes over administrativ praksis. Et problem ved at anvende retspraksis som retskilde er tilgængeligheden, da størstedelen af alle lands- og byretsafgørelser aldrig publiceres [Wegener, 1994, s. 113].

B.1.1.3 Administrativ praksis

Administrativ praksis er en betegnelse for forvaltningens afgørelser på et givent emneområde. Administrativ praksis er ikke bindende for domstolene, men dens retskildemæssige betydning kommer frem i de tilfælde, hvor der er to tolkninger af f.eks. en lov, der i princippet kan tillægges lige megen vægt. Domstolene vil i sådanne tilfælde normalt følge den, som forvaltningen har fulgt. [Jensen og Nørgaard, 1988, s. 28]

Indenfor administrativ praksis er der rangorden i den forstand, at afgørelser fra centrale myndigheder som f.eks. Natur- og Miljøklagenævnene normalt får betydning for lokale forvaltningsmyndigheders administration i efterfølgende sager. Også domstolene vil formentlig tillægge afgørelser fra centrale forvaltningsmyndigheder større betydning – afhængigt af myndighedens struktur og ekspertise. [Wegener, 1994, s. 118 og 121] Forvaltningen vil normalt være bundet af sin egen praksis inden for et område som følge af lighedsprincippet, men på samme måde som retspraksis kan "forældes", kan også administrativ praksis fraviges eller ændres, hvis det skønnes nødvendigt som følge af samfundets udvikling. I princippet er forvaltningsmyndighederne ikke bundet af retspraksis, men i praksis får dette ikke den store betydning. [Wegener, 1994, s. 107] Forvaltningsmyndighederne er dog bundet af en række uskrevne restgrundsætninger i forbindelse med skønmæssige afgørelser. Det vigtigste af disse retsprin-

Appendiks B

cipper, som er fastlagt gennem retspraksis, er magtfordrejningsprincippet, der sikrer, at forvaltningsmyndigheden kun tillægger saglige hensyn vægt og ikke benytter usaglige hensyn som f.eks. private eller partipolitiske interesser i sin sagsbehandling. Udover magtfordrejningsprincippet skal forvaltningen også opfylde lighedsprincippet og proportionalitetsprincippet, dvs. henholdsvis sørge for at ensartede sager behandles ens, og at indgreb overfor borgerne ikke er mere omfattende, end formålet kræver. [Berg, 1998, s. 109-118]

Kun en meget lille del af forvaltningens afgørelser kommer for domstolene, og derfor er administrativ praksis ofte en yderst relevant retskilde, når det skal afdækkes, hvordan f.eks. offentligretlig lovgivning administreres. På de områder, hvor der foreligger retspraksis, må denne som nævnt vægtes højere. [Wegener, 1994, s. 123]

B.1.1.4 Sædvane

Sædvane skal i første omgang forstås som en vis regelmæssig adfærd hos borgerne. Retssædvane har fra gammel tid været defineret som adfærd, der har været fulgt *almindeligt, stadigt og længe ud fra en følelse af retlig forpligtelse*. [Berg, 1998, s. 39] Før i tiden var det især sædvanen, der var retsskabende, hvorimod det i dag er lige omvendt – der er mere og mere tale om, at retten bestemmer sædvanen [Wegener, 1994, s. 128]. Retssædvane har den funktion at skulle værne om en mere eller mindre berettiget forventning om, at den bestående retstilstand skal kunne fortsætte, uanset om denne tilstand er ulovfæstet eller direkte ulovlig. Retssædvane kan være et stærkt argument, når en dommer eller en forvaltning skal træffe en afgørelse. I særlige tilfælde kan retssædvane endda bevirke, at en eksisterende lovregel tilsidesættes, jf. U 1983.453Ø, hvor tinglysningslovens § 40, stk. 4, 2. pkt. om, at f.eks. morarenter ikke følger pant-haverens prioritetsstilling overfor andre panthavere, blev tilsidesat, fordi det på denne tid ansås som normalt at medregne morarenter ved opgørelse af prioritetskrav. Samtidig konstaterer landsretten, at *denne fremgangsmåde har i en lang periode ... været almindelig anvendt af alle realkreditinstitutter*. [Evald, 2000, s. 42-45] Ved domstolenes anvendelse af sædvane som retskilde vil det nok have betydning, hvordan sædvanen passer med de øvrige retskilder, samt om sædvanen kan betragtes som gavnlig for samfundet som helhed. [Wegener, 1994, s. 128]

B.1.1.5 Forholdets natur

Forholdets natur kan udtrykkes som anvendelse af sund juridisk fornuft, som giver mulighed for, at der i den juridiske argumentation kan tages hensyn til, om en afgørelse er i overensstemmelse med den retlige tradition og de værdier, som retssystemet er baseret på. [Blume, 2001, s. 29] Forholdets natur kan altså supplere de øvrige retskilder, men også anvendes alene, hvis ingen andre retskilder forefindes, og derved give mulighed for at træffe den afgørelse, der vil være den mest fornuftige. Kort sagt bruges forholdets natur til at indpasse afgørelser i harmoni med, hvad der kan udledes af øvrige retskilder [Evald, 2000, s. 46]. Afgørelser efter forholdets natur bygger dermed i høj grad på den enkelte dommers holdninger og værdier. Det kan ikke udelukkes, at der i forbindelse med afgørelsen henses til juridisk litteratur eller udenlandsk ret for at opnå den mest retfærdige og formålstjenlige løsning – en løsning der evt. kan være retsskabende og bruges i fremtidige afgørelser af lignende sager. Det kan udfra det ovenstående diskuteres, om forholdets natur reelt kan betragtes som en retskilde, eller om der snarere er tale om en friere fortolkning af de øvrige retskilder. [Wegener, 1994, s. 137] Det kan nævnes, at dommerskabt naboret, der i dag oftest bygger på retspraksis, oprindeligt opstod på baggrund af afgørelser efter forholdets natur.

B.1.2 Fortolkningsprincipper

Juridisk metode er en metode, som retsanvendende myndigheder, hovedsageligt domstolene, benytter i processen frem til en afgørelse. Retskilderne, der skal danne grundlag for retsafgørelsen, giver imidlertid ikke altid et sikkert svar i sig selv. Det er således nødvendigt med en fortolkning for at mindske skønselementet i retsanvendelsen. Det vil sige, at det er nødvendigt at finde meningen med den aktuelle retskilde – oftest lovgivningen. Retsafgørelsen kan derfor betragtes som en vurdering af den aktuelle situation i forhold til retskilderne på området. I forbindelse med tolkning af retspraksis og administrativ praksis er det vigtigt at bemærke, at de afgørelser, som praksis bygger på, er afgørelser af konkrete sager, og det er derfor ikke altid muligt at benytte tidligere sager som præjudikat.

Som udgangspunkt er det ønskeligt, at f.eks. lovgivningen er fyldestgørende og entydig. Da dette langt fra er tilfældet, er der udviklet en række fortolkningsprincipper til hjælp i vurderingen af de enkelte forhold i en sag. I teorien er der flere måder at inddele fortolkningen på. Vi har i det efterfølgende valgt at be-

handle følgende fortolkninger: Ordlydsfortolkning, lovgivningens forarbejder og efterarbejder, formålsfortolkning, analogifortolkning, modsætningsfortolkning samt fortolknings- og formodningsregel ifm. internationale aftaler.

B.1.2.1 Ordlydsfortolkning

Ordlydsfortolkning tager udgangspunkt i den naturlige eller sædvanlige sproglige forståelse af den pågældende bestemmelse. Da sproget ikke altid er entydigt, afhænger fortolkningen af en nærmere undersøgelse, hvor betydningen af ordene og dermed bestemmelsen ønskes fastslået. I den forbindelse er det vigtigt at have kendskab til, hvorvidt ordet optræder i andre sammenhænge for derved at afdække ordets eventuelt tvetydige betydning. [Evald, 2000, s. 55] I lovgivningen er der desuden eksempler på vage formuleringer, der ikke i sig selv giver nogen nøjagtig definition af, hvad bestemmelsen omfatter. Et eksempel er lokalplanpligten i PL § 13, hvor det i stk. 2 hedder: *En lokalplan skal tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder.* Hvad der er omfattet af *større* er ikke nævnt i loven, og meningen kan derfor ikke direkte læses herudfra.

Hvis der optræder modstridende retskilder, som f.eks. hvis to love omhandler det samme forhold, anvendes – som hovedregel – de tidligere antydede retskildeprincipper, at nyere retskilder fortrænger ældre, at overordnede regler eller afgørelser fortrænger underordnede, og at specielle regler eller afgørelser fortrænger generelle. Indenfor lovgivning benævnes disse principper henholdsvis *lex posterior*, *lex superior* og *lex specialis*.

B.1.2.2 Lovgivningens forarbejder

Når ikke lovttekstens ordlyd i sig selv kan klarlægge en bestemmelses rækkevidde, er det nødvendigt med yderligere fortolkning. Der er grundlæggende to fortolkningstyper ved lovfortolkning – objektiv og subjektiv fortolkning. Ved objektiv tolkning drejer det sig om at finde lovens hensigt ud fra selve lovteksten, hvorimod subjektiv fortolkning tilsigter at finde lovgiverens hensigt med loven udfra lovens forarbejder. Objektiv tolkning giver dermed anledning til en friere fortolkning, fordi den sammenhæng som loven fortolkes udfra er mindre. Domstolene er ikke forpligtet til at følge hverken den ene eller anden fortolkningsmetode, men i de seneste årtier har forarbejderne fået mere og mere betydning. I denne forbindelse skal det dog nævnes, at forarbejdernes alder formentlig spiller en væsentlig rolle, da de forudsætninger, som gamle forarbejder byg-

ger på, kan være ændret i takt med samfundsudviklingen. [Wegener, 1994, s. 285]

Lovens forarbejder omfatter det materiale, der er udarbejdet i forbindelse med en lovs tilblivelse, dvs. *skriftligt materiale fra lovens behandling i Folketinget, herunder sagkyndige betænkninger, bemærkninger til lovforslaget, folketingsudvalgets betænkning over lovforslaget og debatten i Folketinget*. [Berg, 1998, s. 34] For at føre eksemplet fra før om PL § 13 videre kan det nævnes, at kommunerne, i vurderingen af om der foreligger lokalplanpligt, ifølge Miljøministeriets bemærkninger til lovforslaget, skal lægge vægt på, om den pågældende foranstaltning fremkalder væsentlige ændringer i det bestående miljø. Dette er med til at præcisere betydningen, men præcist, hvor langt disse skønsmæssige forhold kan strækkes, fremgår ikke umiddelbart. Dette må afklares på anden vis, f. eks. gennem studier af retspraksis eller administrativ praksis.

B.1.2.3 Lovgivningens efterarbejder

En lovs efterarbejder omfatter typisk udtalelser fra lovgiveren (ministeren) om lovens forståelse eller anvendelse, som er kommet til efter lovens vedtagelse. Som udgangspunkt er der i teorien enighed om, at disse efterarbejder er uden betydning for fortolkning af lovteksten. De retlige aktører er, ligesom med forarbejderne, ikke bundet af en lovs efterarbejder, men der er ikke noget til hinder for, at efterarbejder kan indgå i fortolkningen. Det er derfor op til den enkelte aktør at afgøre, om efterarbejderne skal inddrages. Der er indenfor dansk ret set enkelte eksempler på, at efterarbejder har haft betydning. Udfra et retssikkerhedsmæssigt synspunkt synes det dog problematisk, hvis efterarbejder tillægges vægt, da ikke alle efterarbejder publiceres, og, de der gør, ikke forekommer systematisk. [Evald, 2000, s. 60 og Wegener, 1994, s. 126]

B.1.2.4 Formålsfortolkning

Hvis der er flere lige acceptable forståelser af ordet/ordene i en lovregel, kan formålsfortolkning anvendes. Ved denne type fortolkning vurderes reglen i forhold til lovens formål. Hvor udbredt, denne fortolkningsform er, er svært at sige, da det langt fra er alle love, der indeholder entydige formålsbestemmelser. Hvis ikke lovteksten direkte giver udtryk for et formål, vil formålsfortolkningen få en meget fri karakter eller i værste fald ende som rene gætterier. [Wegener, 1994, s. 284] En del nyere love indeholder en formålsbestemmelse, der bl.a. er

til gavn for forvaltningsmyndigheden ved lovens administration, se således PL § 1, BL § 1, MBL § 1 m.fl. [Berg, 1998, s. 110].

B.1.2.5 Analogifortolkning

Analogifortolkning eller udvidet fortolkning medfører, at retsregler fortolkes, så de kan anvendes på forhold, der ikke dækkes af reglens ordlyd, og lovreglen betragtes dermed som udslag af et almindeligt retsprincip med anvendelse på et ulovgivet område. Analogisk fortolkning af en retsregel forudsætter en præciserende ordlydsfortolkning, hvor det konstateres, at den pågældende situation ikke er omfattet af reglen. Den efterfølgende vurdering af, hvorvidt reglen alligevel skal anvendes eller ej, er dog ikke fri, idet der stilles krav om "årsagernes lighed" og "et hul i loven". Der skal dermed være fælles træk, der kan begrunde, at forholdene betragtes ens, og der må ikke være andre lovregler, der afgør situationen. [Evald, 2000, s. 55-57 og Wegener, 1994, s. 293] Et eksempel på en sådan udvidet fortolkning er Danske lov 5-14-4, der lyder:

Alle Gieldsbreve som ere ældre end tyve Aar, skulle være døde og magtisløse, med mindre de inden førnævnte Tid med Skyldnerens Paaskrivelse, eller med nyt Brev, eller Creditorens Opsigelse, eller Beskikkelse, eller Tingsvidne, ere fornyede.

Selvom bestemmelsen ifølge ordlyden kun gælder gældsbreve, er den almindelige opfattelse, at bestemmelsen som hovedregel omfatter *alle formuefordringer samt en del krav på ydelser, som ikke har bytteværdi* [B. von Eyben, 2002, s. 4778].

B.1.2.6 Modsætningsfortolkning

Modsætningsfortolkning kan være en konstatering af, at reglen ikke gælder, og at det derfor må være det modsatte, som finder anvendelse. Det kan f.eks. være en konstatering af, at en strafferegulering ikke gælder, og derfor må adfærden være straffri. Modsætningsfortolkning kræver normalt, at der ikke kan bringes analogibetragtninger i anvendelse, og at lovens ordlyd er udtømmende. Denne fortolkning er derfor ikke udtryk for en selvstændig fortolkning, men som nævnt blot en konstatering af, at der i den pågældende situation ikke skal anvendes udvidet fortolkning. [Evald, 2000, s. 55 og Wegener, 1994, s. 297]

B.1.2.7 Fortolknings- og formodningsregel ifm. internationale aftaler

Det sidste fortolkningsprincip finder anvendelse ifm. fortolkning af en dansk lovbestemmelse på et område, hvor Danmark har tilsluttet sig internationale aftaler el. lign. Hvis en lovregel kan fortolkes på flere måder, vælges en fortolkning, der kan leve op til den internationale aftale. Dette kaldes *fortolkningsreglen*. Hvis den danske lovtekst efter sin ordlyd er i strid med aftalen, vil reglen blive tolket i strid med sin ordlyd. Dette sker udfra en formodning om, at Folketinget ikke ønsker, at danske regler skal være i strid med internationale aftaler, heraf navnet *formodningsregel*. [Evald, 2000, s. 137-138]

B.1.3 Den juridiske beslutningsproces

Efter at have beskrevet de forskellige retskilder og fortolkningsregler slutes af med dette afsnit om den juridiske beslutningsproces. Denne benyttes af retsansvendere som oftest er domstolene. Det kan dog også være jurister, professorer, forskere eller lignende, der i forbindelse med deres arbejde tager stilling til retlige spørgsmål. Udgangspunktet for en juridisk beslutningsproces er en juridisk problemstilling. Når problemstillingen er klar, kan beslutningsprocessen opdeles i følgende grundelementer:

- Valg af regel (1. præmis)
- Valg af fakta (2. præmis)
- Beslutning (konklusion)

Regel og faktum udgør præmisserne for konklusionen, hvilket er kendetegnende for juridisk argumentation. Det er klart, at regel og faktum ikke kan betragtes hver for sig de indgår i et nært samspil. Valget af regel er afhængigt af den juridiske kvalifikation, og valget af faktum er afhængigt af, hvilken regel der er valgt.

Valg af regel

Ved valg af regel benyttes fortolkningsprincipperne jf. afsnit *B.1.2 Fortolkningsprincipper*. Som tidligere nævnt har lovgivningen prioritet foran de øvrige retskilder. Derfor undersøges og fortolkes relevante love som hovedregel, før andre retskilder tages i brug. Hvis der ikke opnås et sikkert holdepunkt ud fra lovens ordlyd, dvs. den objektive fortolkning, må forarbejderne inddrages, hvormed den mere subjektive fortolkning anvendes. Hvis der fortsat ikke er

klarhed om valg af regel, må retsanvenderen, f.eks. en dommer, vælge den regel, der efter dommerens opfattelse er den rigtigste og mest rimelige.

Valg af fakta

I forbindelse med valg af fakta beskrives og udvælges de relevante sagsforhold, fakta. Det kan udtrykkes på den måde, at den faktiske situation skal "kvalificeres" sprogligt eller, at den skal "fortolkes". Der er ved udvælgelsen af fakta ikke de samme hjælpemidler i form af prioriterings- og fortolkningsprincipper som ved valg af regel, men i nogle tilfælde vil de valgte retlige regler være retningsgivende for, hvilke dele af et givent hændelsesforløb, der skal lægges vægt på.

Beslutning og kontrol

Beslutningen eller konklusionen i en given sag er baseret på vurderinger. Der kan som hovedregel ikke umiddelbart drages en logisk slutning, der kan føre til en endelig konklusion på en given sag, efter valg af regel og fakta. Derfor kan en retsafgørelse siges at være alogisk eller skønsmæssig. Dermed dog ikke sagt, at retsafgørelsen er vilkårlig eller tilfældig. Grundlæggende er hele befolkningen underlagt de samme retsregler, dvs., at der er lighed i forhold til reglen, og det er denne lighed, der kan kaldes retfærdighed. Retsanvenderne må derfor tilstræbe at nå det samme resultat, hvis de får forelagt ensartede problemer. Udgangspunktet for ens konklusioner er ens vurdering ved valg af regel og fakta. Til vurderingen af retsregel er der som nævnt hjælpemidler i form af juridisk metode, der er med til at mindske skønselementet i forbindelse med vurderingen. Derudover indrammes retsanvenderens subjektive vurderinger af andre retsanvendere, retsvidenskaben og samfundet som helhed. Ved f.eks. domstolene er det således ikke dommerens egen personlige vurdering eller stillingtagen, der kommer til udtryk ved valgene af regel og fakta samt beslutningen. Sager kan appelleres til en højere instans, hvorfor f.eks. en byretsdommer tilstræber at nå et resultat, som landsretten kan tilslutte sig. Dette kan kaldes domstolenes selvkontrol. En anden kontrol foretages af jurister udenfor retssystemet, hvilket kan kaldes retsvidenskabelig kontrol. Endelig er der samfundet, der foretager en hvis form for kontrol, kaldet samfundskontrol. Ved utilfredshed vil samfundet gennem Folketinget kunne ændre den pågældende retsstilling ved lov.

[Evald, 2003, s.64-72]

C.1 Servitutter

I dette appendiks er de forskellige typer af servitutter nærmere forklaret. Der er flere måder at inddele servitutter på, alt efter i hvilken sammenhæng de betragtes. Disse forskellige måder er indledende forklaret, og derefter er de opstillet på punktform for at lette overblikket.

C.1.1 Tilstands- og rådighedsservitutter

En servitut er i traditionel forstand en ret over en fast ejendom, der gør, at den berettigede part, på trods af at han ikke ejer en ejendom, kan udøve en begrænset råden over ejendommen eller kræve en tilstand opretholdt derpå. På denne måde sondres der mellem *rådighedsservitutter* (positive) og *tilstandsservitutter* (negative). Terminologien med positive og negative servitutter bruges efterhånden sjældent, og kan vel også hævdes at være lidt misvisende, da en tilstandsservitut eksempelvis kan være positiv for den herskende part, f.eks. naboen til den tjenende ejendom.

Skelen mellem tilstands- og rådighedsservitutter er ikke kun af sproglig og forståelsesmæssig karakter. Sondringen har yderligere en materiel betydning. For eksempel kan tilstandsservitutter ikke opstå på baggrund af servituthævd, da der ikke kan vindes hævvd på en tilstand. Derimod kan rådighedsservitutter tinglyses på baggrund af en begrænset råden over en anden mands ejendom i hævdstid. Også i forbindelse med planloven er der forskel på rådigheds- og tilstandsservitutter. Reglerne om bortfald af servitutter, der strider mod en plans formål, gælder udelukkende tilstandsservitutter, jf. PL § 42. På baggrund af disse forhold er det derfor ofte væsentligt at få afklaret, hvilken type servitut der er tale om i en given situation. [Eyben, Bo von, 2003, s. 63-63]

Nogle rådighedsservitutter betegnes *tilegnelsesservitutter*. Disse skiller sig ud fra de normale rådighedsservitutter, ved at den berettigede kan tilegne sig visse værdier fra den tjenende ejendom. Sådanne værdier kan f.eks. være græs, tørv, kalk eller grus. [Eyben, W.E. von, 1978, s. 318]

Oftest er det tilstandsservitutter, der ligger bag konflikter mellem rettighedshavere og grundejere. For eksempel vil der kunne opstå konflikter i tilfælde, hvor

en servitut medfører, at en ejendomsejer ikke kan ændre bebyggelse på ejendommen som planlagt på grund af en tilstandsservitut med naboen som påtaleberettiget.

C.1.2 Opdeling efter reguleringens art

En af måderne, servitutter kan opdeles på, er efter hvilken type regulering, der foretages. En af de opdelinger, der er lavet på denne måde, er bl.a. omtalt af W. E. von Eyben og Evald. Den opdeler servitutterne i villa-, erhvervs-, ulempe- og færdselsservitutter. Denne opdeling er efterhånden lidt gammel, og generelt for de tre førstnævnte typer af servitutter er, at brugen af dem var væsentligt større, inden planloven, som vi kender den i dag, blev gennemført. Alligevel findes der stadig en masse af disse servitutter i tinglysningssystemet, og derfor er de gennemgået herunder. I nogle sammenhænge omtales de tre førstnævnte servituttyper samlet som villaservitutter. Det skyldes, at de ofte tinglyses samtidigt og har til formål at sikre en bestemt anvendelse af et område. Disse servitutter er i øvrigt fortrinsvis tilstandsservitutter. En nærmere behandling af servituttyperne findes i [Dansk Byplanlaboratorium, U 1948 B 301ff].

Villaservitutter har til formål at sikre, at givne områder anvendes til beboelse og mere konkret åben/lav bebyggelse. Det centrale i villaservitutterne er, at stifteren forsøger at opretholde en vis karakter af bebyggelse i et givent område. Ofte blev dette tidligere forstærket ved at kombinere villaservitutter med andre servituttyper. Eksempelvis ulempe- eller erhvervsservitutter.

Erhvervsservitutter har til formål at undgå generende erhverv i bestemte områder. De kan eksempelvis forbyde bestemte former for virksomheder på de pågældende ejendomme, eller mere generelt forbyde virksomhed der er til gene for omboende.

Ulempeservitutter har normalt en udformning, der forbyder *indretning eller oplag eller andet, som er til gene for de omboende*. Dette er ikke meget anderledes, end hvad de almindelige grundsætninger vedrørende naboforhold siger, men tilstedeværelsen af en servitut betyder sandsynligvis en strengere målestok end ellers.

Færdselsservitutter bliver i modsætning til de forrige stadig ofte brugt. En færdselsservitut giver en rettighedshaver ret til en bestemt type færdsel over et nærmere fastslået areal på en anden mands ejendom.

[Eyben, W.E. von, 1978, s. 336-347; Evald, 1991, s. 79f; Dansk Byplanlaboratorium, U 1948 B 301]

C.1.3 Personelle- og reelle servitutter

Med henblik på hvem der er berettigede i henhold til en servitut, inddeles disse i personelle og reelle servitutter. Ved personelle servitutter er den berettigede angivet som en bestemt person eller institution. De reelle servitutter har den til enhver tid værende ejer eller bruger af en bestemt ejendom som den berettigede. Personelle servitutter har dermed ikke nogen herskende ejendom, men kun en tjenende, hvorimod en reel servitut har begge dele. [Evald, 1992, s. 14]

En situation, hvor en servitut er både reel og personlig, kan forekomme, hvis både den til enhver tid værende ejer af en ejendom samt yderligere navngivne personer, er berettigede. [Eyben, B. von, 2003, s. 65]

C.1.4 Synbare- og usynbare servitutter

Umiddelbart kan sondringen mellem synbare og usynbare servitutter virke ligegyldig, men i situationer hvor et servituthævdsspørgsmål skal afklares, er det relevant for bestemmelsen af den nødvendige hævdstid at klarlægge, om en særlig indretning er synbar eller ej. Hvad der er afgørende for, om en servitut er synbar, er der ikke helt enighed om blandt teoretikerne. Teoretikerne er enige om, at det afgørende for, om en servitut er synbar eller usynbar, er, om servituttens giver sig til kende gennem en særlig indretning, der væsentligt tjener servituttens formål. Derimod er de ikke enige om, hvorvidt det har betydning, om indretningen er synlig eller usynlig. Ældre teoretikere mener ikke, synligheden har nogen betydning for synbarheden, og dermed kan f.eks. en nedgravet og dermed ikke synlig ledning altså alligevel være en synbar indretning. [Eyben, W.E von, 1978, s. 321-322] Modsat dette står Ramhøj, der mener, at det er væsentlig for synbarheden, om rådigheden er *kendelig*, hvormed menes, at der skal lægges vægt på, *hvor åbenbar den udøvede råden fremtræder for ejeren af den ejendom, hvorover rådigheden udøves* [Ramhøj, U 2004 B 25]. Årsagen til

denne antagelse skal findes i synbarhedens oprindelse. Det var Ørsted, der indførte sondringen mellem synbare og usynbare servitutter i den danske ret, under indflydelse af den franske rets sondring mellem *servitudes apparentes* og *servitudes non apparentes* [Illum, 1943, s. 20]. Det franske *apparence*, som genfindes i det engelske *apparent*, kan oversættes til åbenbar eller tydelig, og det er denne betydning, Ramhøj henholder sig til. Forskellen på, om en råden er synbar eller ej, er afgørende for, hvor længe denne råden skal stå på, før der kan vindes servituthævd. Er en råden synbar, er hævdstiden 20 år, hvorimod der kræves alderstidshævd ved usynbar råden. Ramhøj antager, som en naturlig følge af sin fortolkning af synbarheden, at der også vil kunne *ske hævderhvervelse på grundlag af ordinær hævdsråden, uanset at der ikke eksisterer nogen indretning*. [Ramhøj, U 2004 B 25] Som han også selv anfører, er dette en ret kontroversiel holdning i forhold til de ovenfor refererede teorier.

C.1.5 Offentligretlige og privatretlige servitutter

Privatretlige servitutter stiftes på samme måde som andre private rettigheder nemlig med en viljesakt stiftet af en person, et selskab, en kommune eller andre. En viljesakt kan enten være en aftale, et testamente, en gave eller lignende. Det vil sige, at sådanne servitutter kan stiftes både som aftale mellem flere parter, eller af en part, der blot ønsker noget bestemt med henblik på den fremtidige brug af dennes ejendom. Et eksempel på en sådan ensidig disposition er en kommune, der, ved tinglysning af en servitut, forbyder forurenende brug af dens egen ejendom.

Offentligretlige servitutter er rådighedsindskrænkninger fastsat af en offentlig myndighed med hjemmel i lov. Dette kan f.eks. være pålæg af byggelinier eller fredningsservitutter. Langt de fleste sådanne servitutter er tilstandsservitutter, og de pålægges ofte en række ejendomme på samme tid.

En interessant ting ved sondringen mellem offentligretlige og privatretlige servitutter er, at de offentligretlige ofte er beskyttet mod enhver uden tinglysning. En anden ting er, at sådanne offentligretlige servitutter ikke kan falde bort ved en tvangsaktion. Dermed er det ikke væsentligt, hvor i prioritetsrækken disse er placeret i modsætning til privatretlige servitutter, der, hvis de er prioriteret lavt,

kan risikere at blive slettet ved en tvangsaktion, hvorved de berettigede mister deres rettigheder. [Eyben, B. von, 2003, s. 61-63]

Som en slags mellemting mellem offentligretlige og privatretlige servitutter findes de såkaldte *vilkårsservitutter* eller *officiøse servitutter*, som en offentlig myndighed kræver tinglyst af ejendommens ejer som betingelse for en dispensation fra samme myndighed. Det betvivles i den teoretiske litteratur, om disse vilkår reelt kan siges at være servitutter. Illum anfører, at sådanne vilkår vel *i praktiske retninger ofte har virkning som servitutter, men dog ikke har disses juridiske struktur*. Ejeren kan ifm. vilkårsservitutter selv afgøre, om han vil følge vilkårene, forstået på den måde, at det står ham frit for at give afkald på den dispensation, som vilkårene knytter sig til. [Illum, 1994, s. 50]

Et andet emne, som har været behandlet ifm. vilkårsservitutter, og som er af særlig interesse ift. planlovens bestemmelser vedrørende servitutter, er, om sådanne servitutter skal behandles som offentlige eller private servitutter, dvs. efter hhv. PL §§ 42 eller 44, hvilket er afgørende for, om kommunalbestyrelsen skal samtykke, inden servituttens kan lyses. Ramhøj plæderer for, at *vilkårsservitutter alene henvises til tinglysning i privatrettens former* [Ramhøj, 1984, s. 11].

C.1.6 Opstilling på punktform

Servituttens indhold – hvilken ret giver den

- **Tilstandsservitutter** (Tilpligter en bestemt tilstand opretholdt på den tjenende ejendom)
- **Rådighedsservitutter** (Giver rettighedshaver begrænset råden på den tjenende ejendom)

Hvad omhandler servituttens

- **Villaservitutter** (sikrer en bestemt type bebyggelse – åben/lav)
- **Erhvervsservitutter** (udelukker bestemte typer erhverv)
- **Ulempeservitutter** (udelukker brug af ejendom, der er generende for omboende)

Appendiks C

- **Færdselsservitutter** (giver ret til færdsel (begrænset) på anden ejendom end ens egen)

Hvem har rettigheden

- **Reelle servitutter** (Servitutretten tilkommer den til enhver tid værende ejer af en bestemt fast ejendom)
- **Personelle servitutter** (Servitutretten tilkommer en eller flere personer)

Synbarhed

- **Synbare servitutter** (Giver sig til kende ved særlige synbare indretninger på den tjenende ejendom, der har til formål at tjene servitутten)
- **Usynbare servitutter** (Der findes ingen sådanne indretninger på den tjenende ejendom)

Stiftelsesmåde

- **Offentligretlige servitutter** (Rådighedsindskrænkninger fastsat af en offentlig myndighed med hjemmel i lov)
- **Privatretlige servitutter** (Stiftes ved privat aftale, ejers dispositioner eller ved hævde)
- **Officiøse servitutter** (Stiftes af ejendommens ejer som vilkår for en offentlig dispensation)

Denne rapport er udarbejdet som afgangsprøve på landinspektøruddannelsen. Det overordnede formål med rapporten er at afdække problemstillinger ifm. moderniseringen af det danske tinglysningsystem, med særlig fokus på servitutter.

De fundamentale dele af tinglysningsystemet, der har betydning for registrering af servitutter, afdækkes i analysedelen, med henblik på at videreføre disse i et moderniseret system.

Efterfølgende er de afdækkede elementer vurderet. Først hver for sig og siden i en sammenhæng.

I konklusionen kommenteres modellen af det moderniserede servitutregistreringssystem.

Perspektivering omhandler, hvordan landinspektørens rolle ændres ifm. en realisering af modellen for et moderniseret servitutregistreringssystem. Desuden er der givet et bud på, hvor og hvordan den resterende del af det eksisterende tinglysningsystem, dvs., registrering af adkomst og panthæftelser, i fremtiden kan varetages.