

# OPTIMERING AF TINGBOGENS BYRDERUBRIK



## AFGANGSPROJEKT

AALBORG UNIVERSITET 2015

LANDINSPEKTØRUDDANNELSEN - LAND MANAGEMENT

ANNEMETTE MICHEELSEN, JAKOB THOMSEN & NANNA BIRK LARSEN

# Optimering af Tingbogens byrderubrik

*Afgangsprojekt*

*Landinspektøruddannelsen - Land Management*

*Aalborg Universitet 2015*

## **Projektperiode:**

2. februar 2015 til 10. juni 2015

## **Projektgruppen består af:**

---

Annemette Getreuer Micheelsen

---

Jakob Thomsen

---

Nanna Birk Larsen

## **Vejleder:**

Bent Hulegaard Jensen

**Oplagstal:** 5

**Sideantal:** 107

## **Bilagsantal og art:**

9 bilag, med hertil hørende underbilag, i særskilt bilagsmappe

**Afsluttet den:** 10. juni 2015

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



## Synopsis

Dette afgangsprojekts overordnede formål er at optimere Tingbogens byrderubrik, således denne kun indeholder aktuelle og let tilgængelige servitutter. Projektet tager udgangspunkt i en hypotese om, at Tingbogens byrderubrik indeholder mange uaktuelle servitutter, hvilket har betydning for Tingbogens informationsværdi og tilgængeligheden til de tinglyste servitutter. Projektet er opdelt i en problemanalyse og en løsningsdel.

I problemanalysen søges hypotesen bekræftet, idet det bliver klarlagt, hvilke problemer der er i forhold til Tingbogens informationsværdi og tilgængeligheden til de tinglyste servitutter. Dette bliver gjort ud fra interview med formanden for Den danske Landinspektørforening, Henning Elmstrøm, og dr.jur. ved Københavns Universitet, Peter Mortensen, samt deltagelse i et møde ved Tinglysningssretten. I diskussionen af problemerne inddrages en spørgeskemaundersøgelse med en række landinspektører, for at klarlægge om de også oplever disse problemer i praksis.

Projektets løsningsdel indledes med at opstille de problemer, der bliver fundet frem til gennem problemanalysen. Dernæst opstilles en overordnet løsningsmodel bestående af tre dele, herunder en oprydning i de uaktuelle servitutter, en fremtidssikring mod nye uaktuelle servitutter samt en forbedring af strukturen i Tingbogens byrderubrik. Med inspiration fra tidligere forsøg på at forbedre Tingbogens byrderubrik i Danmark, Sveriges forsøg på at løse deres problemer med uaktuelle servitutter, samt landinspektørernes forslag til forbedringer, opstilles tre konkrete løsningsmodeller. Den model der løser de opstillede problemer bedst muligt, anbefales. Modellen består blandt andet af: præklusion af ældre servitutter, obligatorisk tidsbegrænsning af nye servitutter, tinglysning af nye servitutter på herskende ejendom og hyperlinks fra ejendomsbladet til de tinglyste dokumenter og bilag.

## Abstract

The focus of this thesis is to optimise the burden box in the Danish Land Register, so it only contains up-to-date relevant information and to make this information readily available. The thesis hypothesizes that the burden box in the Land Register contains numerous easement that are of no current or present interest to the easement holder. Divided into two parts, the thesis contains a problem analysis and a section outlining a proposed solution.

In the problem analysis the hypothesis is tested and the problems regarding the Land Register's informational value and accessibility to the registered easements will be established. This is assessed on the basis of interviews with the chairman of the Danish surveyor association, Henning Elmstrøm, and Dr. jur. at the University of Copenhagen, Peter Mortensen, and furthermore through participation in a meeting with The Land Registration Court (Tinglysningsretten). A questionnaire completed by a number of surveyors is included to clarify whether they experience these problems in general practice.

The thesis's solution section is initiated by listing the problems that require attention, cf. the problem analysis. These problems are chosen on the basis of the discussion in the problem analysis. An overall solution model is put forward and it consists of three parts. The overall model includes discarding the easements which are no longer of interest, making the system future-proof so new easements will be discarded as soon as they become irrelevant and improving the structure in the burden box in the Land Register. Then, three specific solution

models are presented. They are inspired by previous attempts to improve the burden box in Denmark, Sweden's attempt to solve their problems with easements which are no longer of interest and the surveyors' enhancement proposals. The specific model which solves the list of problems the best is recommended. The recommended model consists of, inter alia, a preclusion of older easements, mandatory time limitation on new easements, registration of new easements on the dominant property as well as hyperlinks to the registered easement documents.

## Forord

Dette afgangsprøjsjekt er udarbejdet i perioden 2. februar til 10. juni 2015 på kandidatuddannelsen Land Managements 4. semester. Modsat de forgående semestre skal afgangsprøjsjektet ikke udarbejdes indenfor et fastlagt tema, men indenfor et selvvalgt problemområde, som har relevans for uddannelsen<sup>1</sup>. Prøjsjektgruppen har derfor valgt at arbejde med optimering af Tingbogens byrderubrik. Landinspektører arbejder ofte med denne del af Tingbogen, både i forbindelse med matrikulære sager og i forbindelse med andet arbejde, hvor kunden ønsker en redegørelse for de servitutter, der er tinglyst på en ejendom. I dag kan dette arbejde med servitutter af og til opleves som værende meget omfattende og tidskrævende, hvilket til dels skyldes, at byrderubrikken ikke fungerer optimalt i forhold til opslag med henblik på at finde de tinglyste servitutdokumenter. Dette emne vurderes derfor at være relevant for uddannelsen. En nærmere gennemgang af hvordan prøjsjektet lever op til læringsmålene i semesterbeskrivelsen fremgår af bilag 1.

Prøjsjektet bygger i høj grad på empiri, der er indsamlet gennem interviews, spørgeskemaundersøgelser, mailkorrespondancer og møder. I den forbindelse vil prøjsjektgruppen gerne rette en stor tak til Peter Mortensen, dr.jur. ved Københavns Universitet, og Henning Elmstrøm, formand for Den danske Landinspektørforening, som begge har deltaget i et telefoninterviews, og desuden har været behjælpelig med at besvare spørgsmål over mail. Derudover har prøjsjektgruppen været på besøg hos Tinglysningsretten, repræsenteret ved sekretariatschef Brian Pedersen samt Mona Blumensaat Andersen og Bettina Mark Bastholm, som var behjælpelige med at svare på nogle af prøjsjektgruppens spørgsmål, hvilket de også skal have tak for. Derudover har en række landinspektører, eller ansatte i landinspektørfirmaer, deltaget i forbindelse med en spørgeskemaundersøgelse. Prøjsjektgruppen vil for medvirken heri gerne takke: Bodil Kristensen, Erik Støvring, Hanne Ravn Nielsen, Heidi Frederiksen, Helle Laursen, Henrik Wognsbæk, Jens-Erik Schjødt Svensson, Jonas Lassen Jensen, Peder Bønnelycke, Stefan Gustafson, Stefan Overby, Thomas Skouenborg og Ulrik Thomsen. Slutligt skal rettes en tak til Jesper Paasch, som har fungeret som prøjsjektgruppens kontaktperson til den svenske matrikelmyndighed, Lantmäteriet.

---

<sup>1</sup> (Aalborg Universitet 2015)



## Læsevejledning

Nærværende projektrapport er todelt og består dels af en problemanalyse, som har til formål at klarlægge de problemer der opleves med Tingbogens byrderubrik, og dels en løsningsdel hvor der vil være anbefalinger til løsning af de opstillede problemer. Bilag er vedlagt i en særskilt bilagsmappe.

Gennem projektrapporten og bilagsmappen er kilder angivet efter Chicago-metoden med henvisning i fortløbende fodnoter. Bagerst i projektrapporten findes en kildeliste, som indeholder uddybende informationer om de i projektrapporten anvendte kilder. For bilag findes kildelisten bagerst i det pågældende bilag. Når der i projektrapporten henvises til en note til en lov, refereres der til noter fra Karnovs Lovsamling. Ordrette citater angives i situations-tegn og med kursiv. Der vil gennem rapporten være indsat tekstbokse, for at underbygge beskrivelsen i den almindelige tekst. Det er ikke nødvendigt at læse disse tekstbokse, med mindre der ønskes en dybere forståelse.

I løbet af projektrapporten, vil der blive anvendt en række begreber, som for forståelsens skyld vil blive beskrevet nærmere i det nedenstående:

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Servitut</b>                   | Tingbogens byrderubrik indeholder servitutter og andre byrder. For nemheds skyld benyttes <i>servitut</i> i denne afgangsrapport som et samlet begreb for alle de rettigheder, der findes i Tingbogens byrderubrik.                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Servituddokument</b>           | Begrebet dækker over de dokumenter, der findes i akten, herunder både den indscannede- og den digitale akt. Et servituddokument kan indeholde flere servitutter.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Servituttekst</b>              | Begrebet <i>servituttekst</i> dækker i dette projekt over den tekst, der står angivet på ejendomsbladet. Servitutteksten kan siges at være overskriften for det pågældende servituddokument på ejendomsbladet.                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Udslettelse af servitutter</b> | Med <i>udslettelse af servitutter</i> menes, i denne forbindelse, både aflysning af hele dokumentet efter tinglysningslovens § 11 og sletning efter samme lovs § 20.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Påtegning af servitut</b>      | Hvis der foretages en forandring af et servituddokument efter tinglysningslovens § 11, skal dette registreres ved <i>påtegning</i> af servitutten. Det sker eksempelvis i tilfælde, hvor hele servituddokumentet skal ophøre for én ejendom ud af flere af de ejendomme, dokumentet er tinglyst på, eller hvis én servitut ud af flere servitutter i dokumentet skal ophøre for alle de ejendomme, dokumentet er tinglyst på. |
| <b>Digitale data</b>              | Når der i rapporten tales om <i>digitale data</i> , menes der data registreret efter de gældende regler i tinglysningsloven. Når der eksempelvis siges, at en servitut skal <i>genanmeldes med digitale data</i> , menes der således, at servitutten skal anmeldes og lagres i systemet, på samme måde som en ny servitut.                                                                                                    |



Af projektrapporten vil der desuden fremgå en række forkortelser, hvilke vil blive fuldt udskrevet nedenfor:

- **AAU**  
Aalborg Universitet
- **Arbejdsgruppen**  
Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter
- **DdL**  
Den danske Landinspektørforening
- **PLF**  
Praktiserende Landinspektørers Forening
- **Tinglysningsudvalget**  
Justitsministeriets udvalg vedrørende digital tinglysning. Dette udvalg udarbejdede de to delbetænkninger, som udgør en stor del af forarbejderne til den ændringslov, der blev vedtaget som grundlag for implementeringen af den digitale tinglysning.

Gennem rapporten anvendes følgende forkortede betegnelser for love og bekendtgørelser. Når der henvises til de enkelte love og bekendtgørelser, er det med eventuelle ændringer.

- **Grundloven**  
Lov nr. 169 af 5. juni 1953 om Danmarks Riges Grundlov
- **Lov om EDB i tinglysningen**  
Lov nr. 281 af 29. april 1992 om ændring af tinglysningsloven og retsafgiftsloven m.v. (EDB i tinglysningen og registrering af visse rettigheder i biler m.v.)
- **Naturbeskyttelsesloven**  
Lovbekendtgørelse nr. 951 af 3. juli 2013 af lov om naturbeskyttelse
- **Planloven**  
Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 af lov om planlægning
- **Systembekendtgørelsen**  
Bekendtgørelse nr. 835 af 4. september 2009 om tekniske krav og forskrifter for tinglysningssystemet
- **Tinglysningsbekendtgørelsen**  
Bekendtgørelse nr. 834 af 3. september 2009 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom)
- **Tinglysningsloven**  
Lovbekendtgørelse nr. 1075 af 30. september 2014 af lov om tinglysning
- **Udstykningsloven**  
Lovbekendtgørelse nr. 1213 af 7. oktober 2013 af lov om udstykning og anden registrering i matriklen
- **Vejloven**  
Lovbekendtgørelse nr. 1048 af 3. november 2011 af lov om offentlige veje
- **Vejrettighedsloven**  
Lov nr. 143 af 13. april 1938 om private vejrettigheder
- **Ændringsloven**  
Lov nr. 539 af 8. juni 2006 om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love (Digital tinglysning).

Gennem rapporten henvises til følgende lovforarbejder:

- **Betænkning nr. 1093/1987**  
Betænkning om EDB i tinglysningen
- **Betænkning nr. 1177/1989**  
Betænkning om EDB-tinglysning på landsplan
- **Betænkning nr. 1461/2005**  
Betænkning om varetagelse af tinglysningsopgaven
- **Betænkning nr. 1474/2006**  
Betænkning om digital tinglysning



# Indholdsfortegnelse

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>KAPITEL 1 INDLEDNING</b>                                                     | <b>1</b>  |
| <b>KAPITEL 2 INITIERENDE PROBLEMSTILLING</b>                                    | <b>3</b>  |
| <b>KAPITEL 3 PROJEKTETS OPBYGNING OG METODE FOR PROBLEMANALYSEN</b>             | <b>5</b>  |
| <b>KAPITEL 4 TINGLYSNINGSORDNINGEN</b>                                          | <b>9</b>  |
| <b>4.1. TINGLYSNINGEN I ET HISTORISK PERSPEKTIV</b>                             | <b>10</b> |
| 4.1.1. TINGLYSNINGSLOVEN AF 1927                                                | 11        |
| 4.1.2. KONVERTERINGEN AF TINGBØGERNE TIL EDB                                    | 11        |
| 4.1.3. TANKERNE BAG DEN DIGITALE TINGLYSNING                                    | 12        |
| 4.1.4. ÆNDRINGSLOVENS BETYDNING FOR TINGBOGENS BYRDERUBRIK                      | 17        |
| <b>4.2. TINGLYSNINGSPROCESSERNE</b>                                             | <b>18</b> |
| 4.2.1. PROCESSEN VED TINGLYSNING AF SERVITUTTER                                 | 18        |
| 4.2.2. PROCESSEN VED UDSLETTELSE ELLER FORANDRING AF SERVITUTTER                | 20        |
| <b>4.3. TINGLYSNINGSSYSTEMET</b>                                                | <b>22</b> |
| 4.3.1. FREMSØGNING AF TINGLYSTE SERVITUTDOKUMENTER OG BILAG                     | 25        |
| <b>4.4. OPSAMLING PÅ TINGLYSNINGSORDNINGEN</b>                                  | <b>27</b> |
| <b>KAPITEL 5 ANALYSE AF PROBLEMERNE I RELATION TIL TINGBOGENS BYRDERUBRIK</b>   | <b>31</b> |
| 5.1. MANGE UAKTUELLE SERVITUTTER                                                | 31        |
| 5.2. TILGÆNDELIGHEDEN TIL SERVITUTTER LYST FØR DEN DIGITALE TINGLYSNING         | 33        |
| 5.3. DE NUVÆRENDE MULIGHEDER FOR AT UDSLETTE SERVITUTTER                        | 35        |
| 5.4. INFORMATIONERNE PÅ EJENDOMSBLADET                                          | 38        |
| 5.5. BRUGERGRÆNSEFLADEN PÅ TINGLYSNING.DK                                       | 39        |
| 5.6. FRIVILLIG TIDSBEGRÆNSNING                                                  | 40        |
| <b>KAPITEL 6 PROBLEMFORMULERING</b>                                             | <b>41</b> |
| <b>KAPITEL 7 METODE FOR LØSNINGSDELEN</b>                                       | <b>43</b> |
| <b>KAPITEL 8 TIDLIGERE FORSØG PÅ AT OPTIMERE AF TINGBOGENS BYRDERUBRIK</b>      | <b>47</b> |
| <b>8.1. ANBEFALINGER OG TILTAG FORUD FOR KONVERTERINGEN TIL EDB</b>             | <b>47</b> |
| 8.1.1. FORSLAG TIL OPRYDNING I BYRDERUBRIKKEN JF. BETÆNKNING NR. 1177/1989      | 47        |
| 8.1.2. DDL'S BEMÆRKNINGER TIL FORSLAGET TIL LOV OM EDB I TINGLYSNINGEN          | 49        |
| 8.1.3. SYSTEMATISK OPRYDNING I DE TINGLYSTE SERVITUTTER                         | 50        |
| <b>8.2. ANBEFALINGER OG TILTAG FORUD FOR DEN DIGITALE TINGLYSNING</b>           | <b>50</b> |
| 8.2.1. SERVITUTTER DER SKAL TINGLYSES I BYRDERUBRIKKEN                          | 51        |
| 8.2.2. MULIGHED FOR REGISTRERING AF SERVITUTTER I FORHOLD TIL HERSKENDE EJENDOM | 51        |
| 8.2.3. MULIGHED FOR TIDSBEGRÆNSNING AF SERVITUTTER                              | 52        |
| 8.2.4. OPRYDNING I BYRDERUBRIKKEN                                               | 52        |

|             |                                                                    |           |
|-------------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>8.3.</b> | <b>PLF'S ANBEFALINGER VEDRØRENDE OPTIMERING AF STEDFÆSTELSEN</b>   | <b>53</b> |
| <b>8.4.</b> | <b>OPSAMLING PÅ TIDLIGERE FORSØG PÅ AT OPTIMERE BYRDERUBRIKKEN</b> | <b>55</b> |

---

|                  |                                |           |
|------------------|--------------------------------|-----------|
| <b>KAPITEL 9</b> | <b>INSPIRATION FRA SVERIGE</b> | <b>57</b> |
|------------------|--------------------------------|-----------|

---

|             |                                                                         |           |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>9.1.</b> | <b>DEN SVENSK REGERINGS PROPOSITION 2012/13:76</b>                      | <b>58</b> |
| 9.1.1.      | PRÆKLUSION AF VISSE TYPER SERVITUTTER                                   | 58        |
| 9.1.2.      | KRAV OVERFOR RETTIGHEDSHAVEREN OM UDSLETTELSE AF UAKTUELLE SERVITUTTER  | 60        |
| 9.1.3.      | STØRRE KRAV TIL OPRYDNINGEN I FORBINDELSE MED MATRIKULÆRE SAGER         | 61        |
| 9.1.4.      | TYDELIGERE REGLER VEDRØRENDE OPHÆVELSE AF UAKTUELLE LEDNINGSRETTIGHEDER | 61        |
| <b>9.2.</b> | <b>TIDLIGERE FORANSTALTNINGER OG ERFARINGER FRA SVERIGE</b>             | <b>62</b> |

---

|                   |                                                                           |           |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>KAPITEL 10</b> | <b>METODER TIL OPRYDNING OG FREMTIDSSIKRING MOD UAKTUELLE SERVITUTTER</b> | <b>65</b> |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|

---

|              |                                                                                          |           |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>10.1.</b> | <b>PRÆKLUSION AF ÆLDRE SERVITUTTER</b>                                                   | <b>65</b> |
| 10.1.1.      | TYPER AF SERVITUTTER DER SKAL VÆRE OMFATTET AF PRÆKLUSIONEN                              | 67        |
| 10.1.2.      | SKÆRINGSDATO FOR PRÆKLUSIONEN                                                            | 68        |
| 10.1.3.      | ORGANISERINGEN AF PRÆKLUSIONSORDNINGEN                                                   | 70        |
| 10.1.4.      | ANBEFALINGER VEDRØRENDE PRÆKLUSION AF ÆLDRE SERVITUTTER                                  | 72        |
| <b>10.2.</b> | <b>OPRYDNING I FORBINDELSE MED SERVITUTTERKLÆRINGER</b>                                  | <b>73</b> |
| 10.2.1.      | SERVITUTTERKLÆRING VED MATRIKULÆRE SAGER                                                 | 73        |
| 10.2.2.      | SERVITUTTERKLÆRING VED TINGLYSNING AF SKØDE                                              | 74        |
| 10.2.3.      | ANBEFALINGER VEDRØRENDE OPRYDNING I FORBINDELSE MED SERVITUTTERKLÆRING                   | 74        |
| <b>10.3.</b> | <b>UDSLETTELSE AF SERVITUTTER SOM HAR RETSVIRKNING UDEN TINGLYSNING</b>                  | <b>75</b> |
| 10.3.1.      | ANBEFALINGER VEDRØRENDE UDSLETTELSE AF SERVITUTTER SOM HAR RETSVIRKNING UDEN TINGLYSNING | 77        |
| <b>10.4.</b> | <b>KRAV TIL RETTIGHEDSHAVEREN OM OPRYDNING</b>                                           | <b>77</b> |
| 10.4.1.      | KRAV OM UDSLETTELSE AF EN SERVITUT NÅR DEN BLIVER UAKTUEL                                | 77        |
| 10.4.2.      | PÅLÆG AF SERVITUTUDREDNINGSOMKOSTNINGER                                                  | 78        |
| <b>10.5.</b> | <b>OBLIGATORISK TIDSBEGRÆNSNING AF NYE SERVITUTTER</b>                                   | <b>78</b> |
| 10.5.1.      | ANBEFALINGER VEDRØRENDE OBLIGATORISK TIDSBEGRÆNSNING AF NYE SERVITUTTER                  | 80        |
| <b>10.6.</b> | <b>OPRYDNING INDENFOR DE GÆLDENDE BESTEMMELSER</b>                                       | <b>81</b> |
| 10.6.1.      | BEDRE SAMARBEJDE MELLEM TINGLYSNINGSRETEN OG LANDINSPEKTØRER                             | 81        |
| 10.6.2.      | STATSLIG PULJE TIL UDREDNING AF UAKTUELLE SERVITUTTER                                    | 82        |
| 10.6.3.      | ANBEFALING VEDRØRENDE OPRYDNING INDENFOR DE GÆLDENDE BESTEMMELSER                        | 82        |

---

|                   |                                                                      |           |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>KAPITEL 11</b> | <b>METODER TIL FORBEDRING AF STRUKTUREN I TINGBOGENS BYRDERUBRIK</b> | <b>83</b> |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------|

---

|              |                                                                      |           |
|--------------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>11.1.</b> | <b>FLERE OPLYSNINGER PÅ EJENDOMSBLADET</b>                           | <b>83</b> |
| 11.1.1.      | ANGIVELSE AF PÅTALEBERETTIGEDE FOR SERVITUTTER LYST FØR 2009         | 83        |
| 11.1.2.      | BEDRE HENVISNING TIL SERVITUTTER I DEN INDSCANNEDE AKT               | 84        |
| 11.1.3.      | TINGLYSNING AF NYE SERVITUTTER PÅ HERSKENDE EJENDOM                  | 85        |
| 11.1.4.      | ANBEFALINGER VEDRØRENDE OPLYSNINGER PÅ EJENDOMSBLADET                | 87        |
| <b>11.2.</b> | <b>ADGANGEN TIL SERVITUTTER TINGLYST EFTER 1927</b>                  | <b>87</b> |
| 11.2.1.      | ANBEFALINGER VEDRØRENDE ADGANGEN TIL SERVITUTTER TINGLYST EFTER 1927 | 88        |
| <b>11.3.</b> | <b>ADGANGEN TIL SERVITUTTER TINGLYST FØR 1927</b>                    | <b>88</b> |
| 11.3.1.      | ANBEFALINGER VEDRØRENDE ADGANGEN TIL SERVITUTTER TINGLYST FØR 1927   | 89        |

|                                                                   |                |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>KAPITEL 12 ANBEFALINGER</b>                                    | <b>91</b>      |
| <b>12.1. GENERELLE ANBEFALINGER</b>                               | <b>91</b>      |
| <b>12.2. OVERVEJELSER VEDRØRENDE FORSKELLIGE LØSNINGSMODELLER</b> | <b>93</b>      |
| 12.2.1. LØSNINGSMODEL 1                                           | 94             |
| 12.2.2. LØSNINGSMODEL 2                                           | 94             |
| 12.2.3. LØSNINGSMODEL 3                                           | 95             |
| <b>12.3. ANBEFALET LØSNINGSMODEL</b>                              | <b>96</b>      |
| <br><b>KAPITEL 13 KONKLUSION</b>                                  | <br><b>101</b> |
| <br><b>BIBLIOGRAFI</b>                                            | <br><b>105</b> |



## Kapitel 1

# Indledning

---

Fast ejendom kan være, og er ofte, pålagt bindinger af både offentlig- og privatretlig karakter. Offentligretlige bindinger fastlægges blandt andet gennem lokalplaner, mens privatretlige bindinger kan fastlægges ved servitut. For at disse privatretlige bindinger skal være gyldige mod efterfølgende aftaler om ejendommen, eller mod retsforfølgning, skal de ifølge tinglysningslovens § 1, stk. 1 være tinglyst på ejendommen. Er de ikke tinglyst, kan de ifølge samme bestemmelses stk. 2 fortrænges ved tinglysning af andre aftaler, som tinglyses af en godtroende aftaleerhverver. Tinglysning er således en sikringsakt.

Landinspektøren skal i forbindelse udstykning og arealoverførelse mellem faste ejendomme tage stilling til alle de servitutter, der er tinglyst på den arealafgivende ejendom, for derefter gennem at vurdere, hvilke jordstykker de vedrører efter den matrikulære forandring. Nogle af disse servitutter kan være meget gamle, måske over 100 år gamle, og kan ud fra deres indhold umiddelbart have mistet deres betydning. Da de ikke er blevet aflyst, er de dog, i tinglysningslovens forstand, fortsat gyldige mod fremtidige aftaler vedrørende den faste ejendom, og skal derfor respekteres. Som et eksempel kan nævnes en servitut fra 1904<sup>2</sup>, som forbyder svinehold på en ejendom, der er beliggende midt på Østerbro i København. Det er tydeligt for enhver, at det ikke er muligt at drive landbrug her, og servituten har derfor uden tvivl mistet sin betydning. Det pålægger derfor landinspektøren et unødvendigt merarbejde, først at skulle rekvirere denne ved landsarkiverne<sup>3</sup> og dernæst at skulle tyde dens indhold, for i sidste ende at konstatere, at servituten ikke har nogen betydning, i forhold til grundejerens muligheder for at disponere over sin ejendom, da det i forvejen er reguleret gennem planloven, at der ikke må drives landbrug i byzone.

Problemet med uaktuelle servitutter opleves dog ikke kun blandt landinspektører. Således nævner advokat Jacob Ploug fra Advokatfirmaet Drachmann, at der på mange ejendomme er tinglyst servitutter, som for længst er forældede og dermed er blevet uaktuelle, hvilket skaber problemer i forbindelse med bolighandler. De uaktuelle servitutter kan, ifølge Jacob Ploug, fordyre handlen, dels fordi behandlingen af servitutterne kan resultere i, at sagen trækker ud, og dels fordi servitutterne kan presse prisen ned, hvis de vurderes at pålægge en byrde på ejendommen, selvom de er forældede, og derfor reelt ikke pålægger ejendommen nogen byrde. Han påpeger også, at mange af de uaktuelle servitutter *"... har nedlagte forsyningsselskaber, amter eller andre ophørte virksomheder eller afdøde personer som påtaleberettigede."*<sup>4</sup>, hvorfor det kan være vanskeligt at finde frem til de påtaleberettigede.<sup>5</sup> Der er i dag begrænsede muligheder for at udslette servitutter. Dette kan kun ske ved aflysning med påtaleberettigedes accept eller, hvis det kan sandsynliggøres at de er ophørt eller de

---

<sup>2</sup> Dato-løbenummer: 13.06.1904-910826-01 - Projektgruppen kender til denne servitut gennem løsning af en opgave under praktikophold hos Landinspektørkontoret Bastrup & Thomsen i efteråret 2014.

<sup>3</sup> Servitutter tinglyst før 1. april 1927, hvor tinglysningsloven blev indført, skal som udgangspunkt rekvireres ved landsarkiverne (Tinglysningsretten 2015 A).

<sup>4</sup> (Ploug 2010)

<sup>5</sup> (Ploug 2010)



åbenbart er ophørt, ved sletning, hvorfor det således kan være besværligt at få ryddet op i Tingbogen.

Den danske tinglysningsordning er karakteriseret ved, *"... at sikre en meget høj grad af troværdighed omkring tingbogen til gavn for omsætning og belåning af fast ejendom. Tinglysningsordningen hviler med andre ord på et princip om tingbogens troværdighed, hvilket indebærer, at en aftaleerhverver i god tro, der afleder sin ret fra et tinglyst dokument, skal kunne stole på, at dette dokument er gyldigt."*<sup>6</sup>. I tilfælde af, at mange af de tinglyste servitutter er uaktuelle, påvirker det antageligt Tingbogens troværdighed negativt, da der således kan stilles spørgsmålstejn ved gyldigheden af Tingbogens indhold.

Udover at der potentielt er et problem med Tingbogens troværdighed, antages der også at være et generelt problem i forhold til tilgængeligheden til mange af de tinglyste servitutter. Problemet antages at være størst for de servitutter, der er tinglyst før tinglysningsloven blev indført i 1927, da disse som udgangspunkt skal rekvireres ved landsarkiverne, og ofte også er mere eller mindre ulæselige. Der antages dog også at være problemer med tilgængeligheden til mange nyere servitutter. Det gælder alle servitutter, som er tinglyst før 8. september 2009, hvor den digitale tinglysning blev indført, da disse skal findes i de indscannede aktmapper, som ofte kan være flere hundrede sider lange, og hvor nogle af dokumenterne er dårligt scannet ind. Det er derfor ikke altid let at finde frem til servituttdokumentet, selvom servitutten er fundet på ejendommens blad i Tingbogen.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> (Justitsministeriet 2003, s. 12)

<sup>7</sup> Bygger på erfaringer fra tidligere semestre, herunder blandt andet praktikophold ved Landinspektørkontoret Baatrup & Thomsen i efteråret 2014.

## Kapitel 2

# Initierende problemstilling

På baggrund af det ovenstående er det projektgruppens hypotese, at der er problemer med Tingbogens troværdighed og tilgængeligheden til mange af de tinglyste servitutter. Det er i den forbindelse relevant at undersøge, hvorvidt denne hypotese er i overensstemmelse med virkeligheden, hvorfor følgende initierende problemstilling, indledningsvist vil blive søgt besvaret gennem en problemanalyse:

***”Hvilke problemer er der i forhold til Tingbogens troværdighed og tilgængelighed til de tinglyste servitutter?”***

Tingbogen er inddelt i tre rubrikker, herunder adkomst-, hæftelses- og byrderubrikken, hvor sidstnævnte kan betegnes som en opsamlingsrubrik, hvori man tinglyser *”... alle de rettigheder, der ikke passer ind i adkomst- eller hæftelsesrubrikken.”*<sup>8</sup>. Der vil i dette projekt udelukkende blive fokuseret på Tingbogens byrderubrik, idet alle servitutter tinglyses heri, hvorfor de to øvrige rubrikker er irrelevante i denne sammenhæng. Det er projektgruppen bekendt, at forskelligartede brugergrupper, herunder blandt andet ejendomsmæglere, advokater og landinspektører, anvender Tingbogens byrderubrik, og at disse kan opleve problemerne med byrderubrikken forskelligt. Der vil i dette projekt alene blive fokuseret på de problemer, landinspektøren oplever i det daglige arbejde. Dette er valgt, da projektet er skrevet af landinspektørstuderende i en landinspektørfaglig kontekst.

*Tingbogens troværdig* kan ifølge tinglysningsloven opdeles i henholdsvis *negativ* og *positiv troværdighed*. Af tinglysningslovens § 1, stk. 1 fremgår det, at rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. For at kunne fortrænge en utinglyst ret, skal rettigheden ifølge samme bestemmelses stk. 2 selv være tinglyst, og aftaleerhververen skal være i god tro om den utinglyste ret. Derfor fortrænges en utinglyst ret af en senere stiftet, men tinglyst, ret. Tinglysning skal derfor ses som værende en sikringsakt. Med andre ord kan den godtroende erhverver af en rettighed over fast ejendom som udgangspunkt gå ud fra, at alle rettigheder, som skal være tinglyst, er tinglyst, og at der derfor kan ses bort fra det, der ikke står i Tingbogen. Dette forstås også som Tingbogens negative troværdighed.<sup>9</sup>

### **Tingbogens negative troværdighed**

*”Rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning.*

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

Tinglysningslovens § 1

<sup>8</sup> (Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter 2005, s. 107)

<sup>9</sup> (Mortensen 2013, s. 154)

Modsat skal den godtroende erhverver af en rettighed over fast ejendom kunne stole på, at de dokumenter der fremgår af Tingbogen er gældende, og at denne derfor kan indrette sig efter indholdet i disse dokumenter. Derfor bevarer den godtroende erhverver, ifølge tinglysningslovens § 27, stk. 1, 1. pkt., som hovedregel også sin rettighed, selvom denne rettighed er afledt fra et tinglyst dokument, som viser sig at være ugyldigt og dermed bortfalder, som følge af en indsigelse om ugyldighed. Mødes det nævnte dokument derimod med stærke ugyldighedsindsigelser, jf. tinglysningslovens § 27, stk. 1, 2. pkt., bortfalder den godtroende erhververs tinglyste rettighed, sammen med det ugyldige dokument. Lider den godtroende erhverver i den forbindelse et tab, opnår denne til gengæld et erstatningskrav mod Staten, jf. tinglysningslovens § 31, 1. pkt. Dette betegnes samlet set som Tingbogen positive troværdighed.<sup>10</sup>

#### **Tingbogens positive troværdighed**

*"Når et dokument er tinglyst, kan godtroende erhververe af rettigheder over ejendommen ifølge tinglyst aftale 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."*

Tinglysningslovens § 27, stk. 1, 1. og 2. pkt.

*"Den godtroende erhverver, der som følge af reglen i § 27, 2. pkt., ikke erhverver ret over ejendommen, har ret til erstatning for det herved opståede tab."*

Tinglysningslovens § 31, 1. pkt.

Antagelsen om, at der findes mange uaktuelle servitutter i Tingbogens byrderubrik, knytter sig efter projektgruppens opfattelse umiddelbart til Tingbogens positive troværdighed, og det er derfor denne del af Tingbogens troværdighed, problemerne vil blive undersøgt i forhold til.

Tinglysningen blev digitaliseret tilbage i 2009, hvilket medførte at de tidligere analoge aktmapper blev indscannet til pdf-dokumenter, således at de kunne tilgås digitalt via internettet. Som nævnt kan de enkelte aktmapper være flere hundrede sider lange, hvoraf flere af servitutdokumenterne kan være af dårlig kvalitet, hvilket kan betyde en ressourcekrævende proces for at finde frem til det rette dokument, på trods af, at servitutten fremgår tydeligt af ejendomsbladet. Med tilgængeligheden til de tinglyste servitutter menes der i denne sammenhæng derfor tilgængeligheden til den enkelte servitut i servitutdokumentet.

---

<sup>10</sup> (Mortensen 2013, s. 154-155)

## Kapitel 3

# Projektets opbygning og metode for problemanalysen

---

Det overordnede formål med dette projekt er at *optimere* Tingbogens byrderubrik, således denne kun indeholder aktuelle og let tilgængelige servitutter. Dette formål bygger på en antagelse om, at der på nuværende tidspunkt er problemer med Tingbogens troværdighed, som følge af at Tingbogen antageligt indeholder mange uaktuelle servitutter, samt at der desuden opleves problemer med tilgængelighed til de tinglyste servitutter.

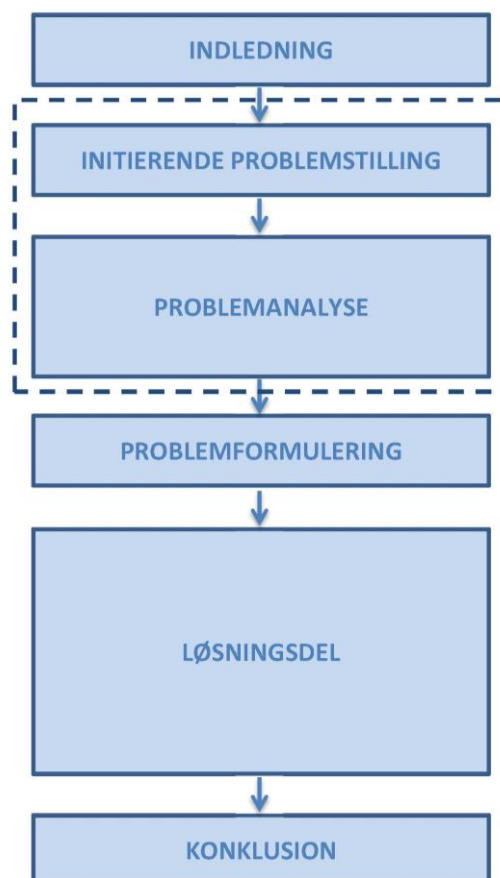
At *optimere* noget vil sige, at få det til at fungere *bedst muligt* eller *optimalt*, hvilket netop er hovedformålet med dette projekt, idet ønsket er at få byrderubrikken til at fungere optimalt i forhold til at finde frem til *relevante* og *ajourførte* servitutter. Det handler derfor om at sikre, at byrderubrikken fremover kun indeholder aktuelle servitutter, og derudover at få skabt den bedst mulige tilgængelighed til de tinglyste servitutter. Optimeringen vil blive set i en landinspektørfaglig kontekst, og skal derfor tage udgangspunkt i de problemer landinspektørerne oplever i deres daglige arbejde med servitutter.

### Definition af *optimering af Tingbogens byrderubrik*

Når der i dette projekt tales om *optimering af Tingbogens byrderubrik*, menes der således optimering i forhold til at skabe den bedst mulige informationsværdi og den bedst mulige tilgængelighed til de tinglyste servitutter.

Først er det dog nødvendigt at få bekræftet, hvorvidt der er problemer i forhold til Tingbogens troværdighed og tilgængeligheden til de tinglyste servitutter, samt hvilke problemer der i så fald er tale om. Projektet vil derfor, som illustreret på figur 1, se næste side, være opdelt i henholdsvis en problemanalyse, hvor formålet er at få klarlagt problemerne, samt en løsningsdel, som vil lede frem til projektgruppens anbefalinger til, hvordan problemerne bør løses, således at Tingbogens byrderubrik optimeres.

Gennem projektet er der taget kontakt til diverse myndigheder, herunder Datatilsynet, Digitaliseringsstyrelsen, Domsstolsstyrelsen, Geodatastyrelsen, Justitsministeriet, Tinglysningsretten og Vejdirektoratet. Kontakten er primært foregået via mailkorrespondancer med de nævnte myndigheder, og formålet hermed har været at få afklaret forskellige tvivlsspørgsmål med henblik på besvarelsen af både den initierende problemstilling, jf. kapitel 2, og den endelige problemformulering, jf. kapitel 6. Korrespondancerne med de nævnte myndigheder er vedlagt i bilag 2.



**Figur 1:** Figuren illustrerer strukturen for projektet i sin helhed. Projektet er opdelt i en problemanalyse og en løsningsdel. Den stiplede kasse illustrerer, at metodebeskrivelsen i dette kapitel vil omhandle metodevalgene for problemanalysen, som har til formål at besvare den initierende problemstilling.

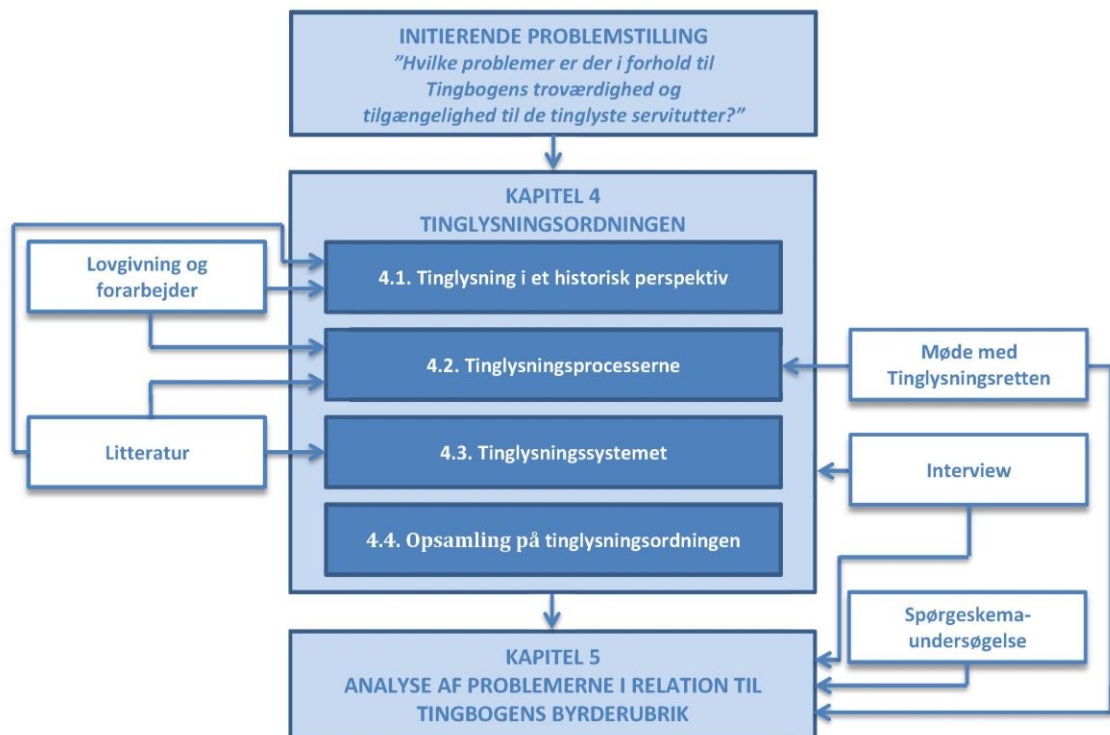
I det følgende beskrives de metodevalg, der er anvendt gennem problemanalysen<sup>11</sup>, som samlet set skal besvare den initierende problemstilling, jf. kapitel 2, som lyder: "Hvilke problemer er der i forhold til Tingbogens troværdighed og tilgængelighed til de tinglyste servitutter?".

Figur 2 illustrerer strukturen for problemanalysen samt de overordnede metodevalg bag de enkelte dele af analysen.

For at kunne besvare den initierende problemstilling er det nødvendigt at have et grundlæggende kendskab til den nuværende tinglysningsordning, herunder tinglysningssystemet og de processer, der knytter sig til tinglysning, udslettelse og fremsøgning af servitutter. Derfor vil problemanalysen blive indledt med en beskrivelse af den danske tinglysningsordning, se kapitel 4. Formålet med dette kapitel er desuden at skabe en forståelse for, hvilke parametre der kan og bør ændres i tinglysningsordningen, herunder systemet og processerne, med henblik på at løse eventuelle problemer med Tingbogens troværdighed og tilgængeligheden til de tinglyste servitutter. Derved skaber beskrivelsen af tinglysningsordningen også en del af grundlaget for det videre arbejde i projektets løsningsdel.

---

<sup>11</sup> Nærmere beskrivelse af metodevalget for projektets løsningsdel, findes i kapitel 7.



**Figur 2:** Figuren illustrerer strukturen og indholdet i problemanalysen samt metodevalg for de enkelte dele af analysen. De lyseblå kasser illustrerer de overordnede kapitler i analysen, hvorimod de mørkeblå kasser illustrerer afsnittene indenfor de enkelte kapitler. De hvide kasser illustrerer metodevalg, og pilene viser hvor disse metoder primært er anvendt. Når pilene stopper ved "grænsen" til kapitelniveauet, gælder metodevalget for kapitlet som helhed. Anvendes metodevalget derimod kun i enkelte afsnit i kapitlet, er pilene ført helt ind til det pågældende afsnit. Selvom kapitel 5 reelt er inddelt i afsnit om de enkelte problemområder, er det valgt ikke at illustrere dette på figuren, da metodevalget er ens for alle afsnit, og dermed for kapitlet som helhed.

Kapitel 4 indledes med en beskrivelse af tinglysningen i et historisk perspektiv, fra tinglysningens oprindelse og frem til implementeringen af den digitale tinglysning, se afsnit 4.1. Denne beskrivelse skal give en forståelse for de grundlæggende elementer i, og baggrunden for, den danske tinglysningsordning, hvilket er nødvendigt for efterfølgende at kunne vurdere eventuelle problemer med ordningen set i et nutidigt perspektiv. Afsnittet om tinglysningen i et historisk perspektiv vil primært være baseret på litteraturstudier. Dog vil beskrivelsen af tankerne bag den digitale tinglysning, se afsnit 4.1.3., i høj grad være baseret på betænkning nr. 1461/2005 om varetagelsen af tinglysningsopgaven og betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning. Disse betænkninger udgør en del af forarbejderne til ændringsloven, som blev vedtaget forud for overgangen til digital tinglysning. For at få en yderligere forståelse af tankerne bag den digitale tinglysning, er der foretaget en interviewundersøgelse med to medlemmer af det Tinglysningsudvalg, der stod bag de to betænkninger, henholdsvis Henning Elmstrøm, formand for DdL, og Peter Mortensen, dr.jur. ved Københavns Universitet. Disse personer er valgt ud fra en forventning om, at de som følge af deres deltagelse i Tinglysningsudvalget har en dybdegående viden om det arbejde, der lå bag overgangen til den digitale tinglysning. Metoden for denne interviewundersøgelse er nærmere beskrevet i bilag 3.1. Interviewguiden er vedlagt i bilag 3.2. og referaterne af interviewene med henholdsvis Henning Elmstrøm og Peter Mortensen vedlagt i bilag 3.3. og 3.4.

Herefter følger i afsnit 4.2. en beskrivelse af processerne bag tinglysning, udslettelse og forandring af servitutter. Disse processer omtales i det følgende samlet set som *tinglysningsprocesserne*. Formålet hermed er at give et grundlag for at vurdere mulighederne for at rydde op i de tinglyste servitutter, og om de nuværende processer sætter begrænsninger i for-

hold til en tilfredsstillende ajourføring af Tingbogens byrderubrik. Beskrivelsen af processerne vil primært været baseret på bestemmelserne i lovgivningen, men suppleres med literaturstudier. Som led i indsamlingen af viden om den nuværende tinglysningsordning, har projektgruppen været til et møde hos Tinglysningsretten. Gennem dette møde, har projektgruppen fået et indblik i Tinglysningsrettens praksis i forhold til blandt andet udslettelse af servitutter. Interviewguiden for mødet hos Tinglysningsretten findes i bilag 4.1. og et referat af mødet er vedlagt i bilag 4.2. Denne viden vil ligeledes blive inddraget i beskrivelsen af de nuværende muligheder for udslettelse og forandring af servitutter.

Efter beskrivelsen af tinglysningsprocesserne følger i afsnit 4.3. en beskrivelse af tinglysningssystemet. Afsnittet indeholder dels en beskrivelse af systemets overordnede opbygning og dels en beskrivelse af, hvordan tinglysning, udslettelse og forandring servitutter foregår i systemet, samt hvordan man finder frem til allerede tinglyste servitutter i systemet. Beskrivelsen af tinglysningsystemet har til formål at give en forståelse for, hvordan systemet fungerer, hvilket skal danne grundlag for en efterfølgende vurdering af, om systemet skaber problemer i forhold til Tingbogens troværdighed og tilgængeligheden til de tinglyste servitutter. Denne vurdering vil blive foretaget i kapitel 5. Afsnit 4.3. er primært baseret på literaturstudier, dog vil resultaterne af interviewundersøgelsen blive inddraget løbende, for at understøtte beskrivelsen.

Kapitel 4 afsluttes med en opsamling i afsnit 4.4., der dels opsummerer selve tinglysningsordningen og dels vigtigheden af tinglysningen. Opsamlingen skal særligt skabe overblik over de problemstillinger, der knytter sig til tinglysningsordningen, herunder tinglysningsprocesserne og -systemet, set i forhold til byrderubrikken. Afsnittet skal derfor ses som grundlaget for den egentlige analyse af problemerne med Tingbogens byrderubrik, jf. den initierende problemstilling.

Analysen af problemerne vil fremgå af kapitel 5 og vil blandt andet bygge på den viden, der er tilegnet gennem kapitlet 4 om tinglysningsordningen. Resultaterne fra interviewundersøgelsen med Henning Elmstrøm og Peter Mortensen vil desuden indgå i analysen, for derved at underbygge de problemer, der opleves i forhold til Tingbogens troværdighed og tilgængeligheden til de tinglyste servitutter. Derfor vil resultater fra mødet med Tinglysningsretten blive inddraget, for i større grad at få en forståelse for rettens praksis og holdning i forhold til problemerne. Udover de nævnte møder og interviews, er der blevet udarbejdet en spørgeskemaundersøgelse, med 13 landinspektører, eller ansatte i landinspektørfirmaer, som respondenter. Resultaterne fra denne undersøgelse vil ligeledes blive inddraget i analysen af de enkelte problemområder, for at klarlægge, om de problemer, projektgruppen ser, stemmer overens med de problemer, respondenterne oplever i praksis, og om det dermed er problemer, der skal arbejdes videre med i projektets løsningsdel. Metoden for spørgeskemaundersøgelsen er beskrevet nærmere i bilag 5.1., mens spørgeskemaet og resultatet af undersøgelsen er vedlagt i henholdsvis bilag 5.2. og 5.3. Derudover er der sendt uddybende spørgsmål til nogle af respondenterne, via mail. Disse mailkorrespondancer er vedlagt i bilag 5.4.

## Kapitel 4

# Tinglysningsordningen

---

For at kunne svare på, hvilke problemer der knytter sig til Tingbogens troværdighed og tilgængeligheden til de tinglyste servitutter, er det nødvendigt at have en grundlæggende forståelse for tinglysningsordningen, herunder selve tinglysningssystemet og -processerne

Den danske tinglysningsordningen er reguleret gennem tinglysningsloven og hviler, som beskrevet i kapitel 1, på et princip om Tingbogens troværdighed, jf. tidligere omtale i kapitel 2. Tingbogens troværdighed udgør sammen med den juridiske prøvelse af de dokumenter, der ønskes tinglyst, de grundlæggende principper i tinglysningsordningen<sup>12</sup>. Til ordningen hører nogle processer, som er med til at sikre troværdigheden af Tingbogens oplysninger, og et system, hvori oplysningerne kan registreres og lagres, således at oplysningerne efterfølgende er tilgængelige for offentligheden. Ændres der væsentligt på det ene, er det således nødvendigt at tilpasse det andet hertil. Denne sammenhæng mellem tinglysningsordningen, -systemet og -processerne er illustreret på figur 3, se næste side.

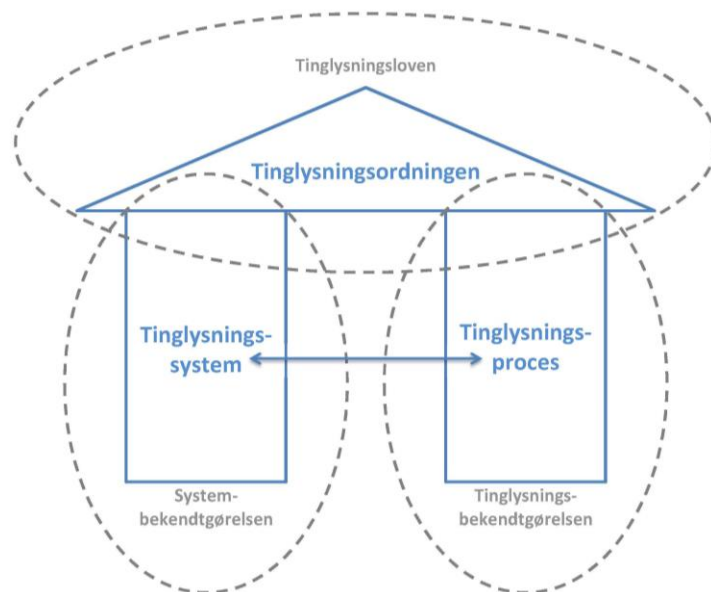
For at få en forståelse for, hvordan tinglysningen foregår på nuværende tidspunkt, og hvorfor den foregår som den gør, er det vigtigt at få beskrevet den historiske baggrund for tinglysningsordningen, og de grundlæggende elementer heri, hvilket vil blive belyst i afsnit 4.1. Som en del af det historiske perspektiv, vil der blive set på konverteringen af tingbøgerne til EDB i årene efter 1992 og baggrunden for den senere digitalisering af tinglysningen i 2009, herunder hvilken betydning ændringsloven har haft for byrderubrikken. Samlet set skal afsnit 4.1. give en overordnet forståelse for den gældende tinglysningsordning. Tinglysningsprocesserne vil blive beskrevet i afsnit 4.2., mens tinglysningssystemet vil blive beskrevet i afsnit 4.3. Slutteligt vil der i afsnit 4.4. blive samlet op på de problemstillinger, der knytter sig til tinglysningsordningen, herunder tinglysningsprocesserne og -systemet, set i forhold til byrderubrikken, som grundlag for den efterfølgende analyse i kapitel 5.

Som det ses på figur 3, se næste side, er de overordnede dele af såvel tinglysningsprocesserne og tinglysningssystemet reguleret i tinglysningsloven, sammen med principperne i tinglysningsordningen, mens de nærmere detaljer er reguleret i henholdsvis tinglysningsbekendtgørelsen og systembekendtgørelsen. Formålet med beskrivelsen af systemet er ikke at beskrive de tekniske detaljer i det digitale tinglysningssystem, men derimod udelukkende de overordnede træk i systemet, herunder hvordan tinglysning, udslettelse og forandring af servitutter foregår i systemet, samt hvordan allerede tinglyste servitutter fremfindes i systemet. Denne afgrænsning er valgt, da det vurderes at være disse dele, der har betydning for Tingbogens troværdighed og særligt tilgængeligheden til de tinglyste servitutter. Da disse dele er beskrevet tilstrækkeligt i tinglysningsloven, vil systembekendtgørelsen derfor ikke blive inddraget i beskrivelsen af tinglysningssystemet.

---

<sup>12</sup> (Justitsministeriet 2003, s. 11-12)





**Figur 3:** Figuren er udarbejdet af projektgruppen, og illustrerer sammenhængen mellem tinglysningsordningen, -systemet og -processerne. Tinglysningsordningen kan ses som taget på et hus, som holdes oppe af to søjler, henholdsvis tinglysningssystemet og tinglysningsprocessen. For at ordningen skal fungere tilfredsstillende, skal der være tilstrækkelig sammenhæng mellem systemet og processerne, illustreret ved dobbelpilen, som billedligt talt kan ses som en afstiver mellem de to søjler, som holder taget oppe. Tinglysningsordningen er reguleret i tinglysningsloven, sammen med de overordnede dele af henholdsvis systemet og processerne. Systemet og processerne er yderligere reguleret i henholdsvis systembekendtgørelsen og tinglysningsbekendtgørelsen, som begge er udstedt med hjemmel i tinglysningsloven, og derfor hænger sammen hermed, illustreret ved at loven overlapper bekendtgørelserne på figuren. Tinglysningsloven udgør dermed den grundlæggende jura i tinglysningsordningen.

#### 4.1. Tinglysningen i et historisk perspektiv

Tinglysning af rettigheder over fast ejendom går meget langt tilbage i historien, og har ikke altid foregået, som det gør i dag. Ved salg af fast ejendom i 1100-tallet var praksis, at salget skulle "lyses på tinge", hvilket betød, at sælgeren af en ejendom skulle medbringe jord fra ejendommen til tingstedet, og ved overdragelsen skulle han kaste den medbragte jord i køberens klædning eller skød<sup>13,14</sup>.

I Jyske Lov fra 1241 i 1-37 findes en bestemmelse om, at "*paa Tinge skal man Jord skøde og ej andetsteds, det vil sige på Herredstinget i det Herred, hvor Jorden ligger, på Sysseltinget eller Landstinget, for Tingvidne er så bindende, at der ikke kan gives Bevis imod det*"<sup>15</sup>. Overdragelsen af fast ejendom skete på tinge og foregik på lignende måde som i 1100-tallet, hvor sælgeren skulle medbringe jord fra ejendommen og kaste det i købers kappe, som var udspændt mellem syv tingsvidner. Tilstedeværelsen af de syv tingsvidner skulle sikre, at handlen og dens detaljer var offentligt kendt.<sup>16</sup>

Allerede før 1551 blev der ført tingbøger, men herefter blev det påbudt, "*at der ved hvert ting skulle føres tingbøger*"<sup>17</sup>. I disse tingbøger blev skøder og panteforhold registreret, men andre ikke ejendomsrelaterede sager blev også registreret. Dog var den generelle indførelse af tingbøger grundlaget for den nuværende tinglysningsordning.<sup>18</sup>

<sup>13</sup> (Tinglysningsretten 2015 B)

<sup>14</sup> (Olsen 2012, s. 17) og (Rohde 2014, s. 12)

<sup>15</sup> (Rohde 2014, s. 12)

<sup>16</sup> (Rohde 2014, s. 12)

<sup>17</sup> (Mortensen 2013, s. 18)

<sup>18</sup> (Mortensen 2013, s. 18)

Med Danske Lov fra 1683 blev der oprettet særlige skøde- og panteprotokoller. Senere igen blev der etableret realregistre, som var inddelt efter ejendomme og angav hvilke rettigheder, der påhvilede disse. I begyndelsen var det, ifølge Danske Lov, kun skøder og pantebrev, der skulle tinglyses, men senere blev reglerne udvidet til også at omfatte andre rettigheder. Dette kunne eksempelvis være forpagtningsaftaler. Der var i lang tid tvivl om, hvorvidt servitutter skulle tinglyses, men *"Gennem praksis kom man også ind på at kræve tinglæsning af servitutter og grundbyrder stiftet ved aftale."*<sup>19</sup>. Dog var der nogle rettigheder, der fortsat ikke skulle tinglyses, eksempelvis hævd og ekspropriation. Resultatet af at ikke alle rettigheder blev tinglyst på de enkelte ejendomme var, at Tingbogen ikke var fyldestgørende i forhold til hvilke rettigheder, der skulle respekteres af nye rettighedshavere. Det var først ved indførslen af tinglysningsloven i 1927, at det blev et krav, at alle rettigheder skal tinglyses, for at være gældende mod fremtidige aftaler om samme ejendom.<sup>20</sup>

#### 4.1.1. Tinglysningsloven af 1927

Baggrunden for tinglysningsloven var Danmarks genforeningen med Sønderjylland i 1920. I Sønderjylland havde man det tyske grundbogssystem, hvor rettigheder var registreret. Det danske tinglysningssystem var på den tid utidssvarende, hvorfor Sønderjylland beholdte det tyske grundbogssystem. I den forbindelse anmodede justitsministeren professor ved Københavns Universitet, Frederik Vinding Kruse<sup>21</sup>, om at udarbejde en betænkning om tinglysningssystemet. Derudover blev han også anmodet om at udarbejde et udkast til en ny tinglysningslov. Denne blev vedtaget i folketinget i 1926 og trådte i kraft 1. april 1927.<sup>22</sup>

Hver ejendom har siden 1845 haft sit eget blad i tingbøgerne, hvor matrikelnummer, adkomstforhold, servitutter og hæftelser var angivet, efter at "Forordning ang. Registrerne over Skjøde- og Panteprotokollerne" udkom. Der blev i tingbøgerne henvist til, hvor indholdet af de forskellige dokumenter kunne findes i skøde- og panteprotokollerne. Disse principper blev videreført i tinglysningsloven, dog med aktmapper i stedet for protokoller.<sup>23</sup> Dokumenter, lyst før tinglysningslovens ikrafttrædelse, blev ikke indført i tingbogsakten, hvorfor de som udgangspunkt skal rekvireres ved landsarkiverne, med mindre de tidligere er blevet rekvireret og tilføjet i akten<sup>24</sup>.

Tinglysningsloven har siden ikrafttrædelsen kun gennemgået få ændringer før implementeringen af den digitale tinglysning i 2009<sup>25</sup>. En af disse ændringer var konverteringen af tingbøgerne til EDB op gennem 1990'erne.

#### 4.1.2. Konverteringen af tingbøgerne til EDB

Folketinget vedtog den 29. april 1992 lov om EDB i tinglysningen som et led i regeringens moderniseringsplan. Der blev *"... således skabt grundlag for en modernisering af sagsbehandlingen på tinglysningskontoret, hvorunder de papirbaserede journaler, som tinglysningsdommerne hidtil havde benyttet ved tinglysning af rettigheder, kunne omdannes til edb-*

<sup>19</sup> (Illum, et al. 1994, s. 24)

<sup>20</sup> (Mortensen 2013, s. 18-19)

<sup>21</sup> Frederik Vinding Kruse, 30. juli 1880 - 14. april 1963, jurist og professor ved Københavns Universitet (Gyldendal 2013).

<sup>22</sup> (Mortensen 2013, s. 19-20)

<sup>23</sup> (Tinglysningsretten 2015 B)

<sup>24</sup> (Tinglysningsretten 2015 A)

<sup>25</sup> (Mortensen 2013, s. 20)

sagsbehandlingssystemer.”<sup>26</sup>. Indførslen af EDB skulle fremme både ekspeditionstiden og kundeservicen i tinglysningen. Tingbøgerne over fast ejendom fra de forskellige retskredse blev fra 1993 til 2000 konverteret til EDB, mens de omfattende aktmapper til Tingbogen forblev på analog form. Helt lavpraktisk foregik konverteringen af tingbøgerne ved manuel konvertering. *”Hver enkelt side i samtlige retskredsens tingbøger blev fotograferet og omdannet til kopi-tingbøger.”*<sup>27</sup> og ud fra kopi-tingbøgerne blev oplysningerne manuelt indtastet via en computer<sup>28,29</sup>

Forud for lovændringen, blev der desuden fra Justitsministeriets side udstedt et cirkulære, som omhandlede kategorisering af servitutter, grundet at formuleringen af servitutteksterne i byrderubrikken hidtil havde været præget af en høj grad af individualitet og forskellighed fra retskreds til retskreds, fra medarbejder til medarbejder og fra årti til årti<sup>30</sup>. Cirkulæret beskrev, at servitutter skulle inddeles i kategorier, hvilket betød at man fik fælles, standardiserede betegnelser for de forskellige kategorier af servitutter. Indførelsen havde også mere praktiske årsager, idet tinglysningspersonalet kunne anvende genvejstaster for at fremfinde den relevante servituttekst<sup>31</sup>. Kategoriseringen betød, at servitutteksten ofte ikke ville være lige så præcis som forud for kategoriseringen, idet servitutterne nu skulle passe ind i disse kategorier.

Med konverteringen til EDB kom en del af tinglysningskontorernes sagsbehandling således til at foregå elektronisk allerede før digitaliseringen i 2009. Papir havde dog stadig en central rolle, da tinglysning af rettigheder fortsat kun kunne ske ved indlevering af et papirdokument til dommerkontoret. Meddelelser fra dommerkontoret blev også sendt i papirform, ligesom det originale dokument skulle returneres pr. brev til anmelderen, efter en genpart var indført i ejendommens aktmappe. Dette blev dog ændret ved indførslen af den digitale tinglysning i 2009.<sup>32</sup>

#### 4.1.3. Tankerne bag den digitale tinglysning

Som følge af den teknologiske udvikling blev det papirbaserede tinglysningssystem uhenigtsmæssig at opretholde, hvorfor et mere tidsvarende og effektivt digitalt system var ønskeligt. Hensigten med den digitale tinglysning var, at tinglysning skulle kunne udføres billiger, samt at skabe nemmere og hurtigere tilgængelighed til tinglysning for borgerne.<sup>33</sup>

Justitsministeriet nedsatte i 1996 et udvalg, der skulle vurdere muligheden for indførsel af en papirløs tinglysningsordning, hvor anmeldelse af rettigheder og tinglysningskontorets meddelelser om eksempelvis tinglysninger kunne ske elektronisk. Dette førte til udarbejdelsen af betænkning nr. 1394/2000 om papirløs tinglysning, hvori det blev vurderet, at der på daværende tidspunkt ikke kunne indføres et sådant system, da forudsætningerne herfor ikke var til stede. Baggrunden for denne vurdering var, *”... at kontrollen af, at tinglysningsdokumenter stammer fra den angivne udsteder (...) er et centralt element i tinglysningsord-*

---

<sup>26</sup> (Justitsministeriet 2003, s. 13)

<sup>27</sup> (Tinglysningsretten 2015 B)

<sup>28</sup> Betænkning nr. 1093/1987, s. 91-92

<sup>29</sup> (Tinglysningsretten 2015 B) og (Justitsministeriet 2003, s. 13)

<sup>30</sup> Betænkning nr. 1177/1989, s. 8

<sup>31</sup> Bilag 4.2. – Referat af mødet med Tinglysningsretten, s. 1

<sup>32</sup> (Justitsministeriet 2003, s. 13)

<sup>33</sup> (Justitsministeriet 2003, s. 12)

ningen.”<sup>34</sup>, og at digital signatur på daværende tidspunkt ikke var tilstrækkelig udbredt til, at man kunne basere ordningen herpå<sup>35</sup>.

Siden da er det gennem lov nr. 417 af 31. maj 2000 om elektronisk signatur samt Den Fællesoffentlig Digitaliseringsstrategi<sup>36</sup> blevet sikret, at digital signatur er blevet mere udbredt. Derfor vurderede Justitsministeriet i 2003, at forudsætningerne for at indføre et digitalt system var til stede<sup>37</sup>, hvorfor der blev nedsat et tinglysningsudvalg<sup>38</sup>, som skulle ”... komme med forslag til, hvordan der bedst muligt kan gennemføres en fuldstændig ”papirløs” tinglysning, og overveje, om varetagelsen af tinglysningsopgaven kan organiseres på en bedre og mere effektiv måde.”<sup>39</sup>.

Ifølge Peter Mortensen var den oprindelige tanke, at udvalgets arbejde skulle bestå af tre dele. Første del gik ud på at finde ud af, hvordan varetagelsen og organiseringen af tinglysningsopgaven fremadrettet skulle fungere, herunder om opgaven skulle varetages centralt eller decentralt, og om ansvaret skulle ligge under domstolen eller en administrativ myndighed. Anden del gik ud på, at finde frem til, hvordan der kunne laves et tinglysningsystem, som kunne fungere digitalt, mens formålet med den tredje del var at komme med forslag til yderligere forbedringer af systemet.<sup>40</sup> Dog var Tinglysningsudvalgets hovedfokus, ifølge Peter Mortensen og Henning Elmstrøm, at finde ud af, hvordan man skulle gå fra et analogt system til et digitalt system<sup>41</sup>.

Tinglysningsudvalget afgav to delbetænkninger, henholdsvis betænkning nr. 1461/2005 om varetagelse af tinglysningsopgaven og betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning, hvor sidstnævnte blandt andet indeholdte Tinglysningsudvalgets udkast til en ændringslov. Det var ifølge Peter Mortensen tanken, at der skulle udarbejdes en tredje delbetænkning, som skulle bygge på den tredje del af Tinglysningsudvalgets arbejde jf. ovenfor<sup>42</sup>. Dette stemmer også overens med, at det i Justitsministeriets kommissorium for Tinglysningsudvalgets arbejde fremgår, at ”Udvalget bør i lyset af den teknologiske udvikling foretage en generel gennemgang af tinglysningsloven med henblik på at vurdere behovet og mulighederne for en yderligere modernisering og ajourføring af denne lovs bestemmelser.”<sup>43</sup> Denne tredje betænkning er dog aldrig blevet udarbejdet og intet tyder på den vil blive udarbejdet<sup>44</sup>.

<sup>34</sup> Betænkning nr. 1471/2006, s. 51

<sup>35</sup> Betænkning nr. 1471/2006, s. 52

<sup>36</sup> Den Fællesoffentlige Digitaliseringsstrategi mellem Regeringen, KL og Danske Regioner. Samarbejdet blev påbegyndt i 2001, og der er som følge heraf blevet udarbejdet fire strategier, hvoraf den seneste er gældende for perioden 2011-2015. (Regeringen, KL og Danske Regioner 2011, s. 8)

<sup>37</sup> (Justitsministeriet 2003, s. 12)

<sup>38</sup> Udvalget repræsenteres blandt andet af: dommere, jurister, advokatrådet, Finansrådet, Realkreditrådet, landinspektører, Kommunernes Landsforening og diverse ministerier. Kilde: Betænkning nr. 1461/2005, s. 16-17 og betænkning nr. 1461/2006, s. 20-21.

<sup>39</sup> Betænkning nr. 1471/2006, s. 11

<sup>40</sup> Bilag 3.4. – Referat af interview med Peter Mortensen, s. 1

<sup>41</sup> Bilag 3.3. – Referat af interview med Henning Elmstrøm, s. 3 og bilag 3.4. – Referat af interview med Peter Mortensen, s. 2

<sup>42</sup> Bilag 3.4. – Referat af interview med Peter Mortensen, s. 3

<sup>43</sup> (Justitsministeriet 2003, s. 18)

<sup>44</sup> Bilag 2.3. – Kontakt til Domstolsstyrelsen og bilag 2.5. – Kontakt til Justitsministeriet (Referat af samtale med Christian Fuglsang)

Justitsministeriet fulgte overvejende Tinglysningssudvalgets anbefalinger i lovudkastet, som det fremgår af kapitel 7 i betænkning nr. 1471/2006, som anbefalede en tinglysningsreform opdelt i tre elementer, herunder<sup>45</sup>:

- Centralisering
- Digitalisering
- Automatisering

I det følgende vil udvalgets overordnede tanker bag de tre elementer i reformen blive beskrevet. Derudover vil der blive set nærmere på de økonomiske overvejelser bag den digitale tinglysning, samt hvilken betydning ændringsloven, og dermed den digitale tinglysning, har haft for byrderubrikken.

### **Centralisering**

Tinglysningsudvalget anbefalede, at der skulle ske centralisering af tinglysningen, fremfor den decentrale organisering der var tidligere, hvor tinglysningen blev foretaget i de 82 lokale byretter. Dette skete i sammenhæng med politi- og domstolsreformen, som trådte i kraft den 1. januar 2007, hvor der blandt andet blev skåret ned i antallet af retskredse, hvorved der samtidig skulle skæres ned i antallet af tinglysningskontorer<sup>46</sup>. Det blev vurderet at en central organisering ville være mest hensigtsmæssigt, så der kunne ske en optimal udnyttelse af tinglysningspersonalets ressourcer. Ulempen ved den decentrale tinglysningsordning gav sig til udtryk ved meget forskelligartede sagsbehandlingstider, og Tinglysningssudvalget vurderede at en centralisering af tinglysningsopgaven kunne skabe kortere og mere ensartede sagsbehandlingstider.<sup>47</sup>

Ifølge Henning Elmstrøm var centraliseringen desuden en konsekvens af, at Finansministeriet var begyndt at se nærmere på de ressourcer, der førhen blev anvendt ved de 82 tinglysningssteder, hvormed det stod klart, at der lå en relativ stor besparelse i at rationalisere og samle tinglysningsstederne til én tinglysningsret, som blev placeret i Hobro<sup>48</sup>.

### **Digitalisering**

Tinglysningsudvalget var af den overbevisning, at man ved at indføre en digital tinglysningsordning ville kunne skabe store fordele for tinglysningsbrugerne, i form af lettere og hurtigere tinglysning af rettigheder. Derudover ville digitaliseringen også reducere de samlede omkostninger i forbindelse med tinglysning.<sup>49</sup>

Digitaliseringen af selve tinglysningssystemet nødvendiggjorde *"... at oplysningerne i akten kan anvendes i forbindelse med tinglysningsmotorens automatiske og digitaliserede prøvelse."*<sup>50</sup>. Det var ikke alene de rettigheder, som i fremtiden skulle tinglyses, der skulle digitaliseres, men også allerede tinglyste dokumenter i akten, hvorfor tinglysningsudvalget anbefalede at aktmapperne skulle indscannes ved overgangen til den digitale tinglysning. Derved ville aktmapperne være at finde elektronisk i form af en indscannet akt, samlet ét sted frem-

---

<sup>45</sup> (Olsen 2012, s. 19-20)

<sup>46</sup> Bilag 3.4. – Referat af interview med Peter Mortensen, s. 1 og (Tinglysningsretten 2015 B)

<sup>47</sup> Betænkning nr. 1461/2005, s. 17-18

<sup>48</sup> Bilag 3.3. – Referat af interview med Henning Elmstrøm, s. 1

<sup>49</sup> Betænkning nr. 1471/2006, s. 22

<sup>50</sup> Betænkning nr. 1471/2006, s. 105

for i de enkelte retskredse.<sup>51</sup> Det var vigtigt, at scanningen blev gennemført hurtigt og med en høj kvalitet, så de uerstattelige dokumenter ikke blev ødelagt. Med Domstolsstyrelsens egne ord skulle dokumenterne "... skannes ind, så de kan benyttes for eftertiden."<sup>52</sup> Domstolsstyrelsen opstillede i forbindelse med udbuddet af scanningsopgaven en række krav hertil. Kravene omfattede blandt andet en minimumsopløsning på 300 dpi<sup>53</sup> og at en OCR-behandling<sup>54</sup> af de indscannede aktmapper skulle kunne finde sted, så det blev muligt at lave søgninger i dokumenterne<sup>55</sup>. Derudover var der krav om, at det skulle være muligt for tinglysningsmedarbejderne at tilføje nye dokumenter til de indscannede aktmapper, at knytte tekst til et indscannet dokument, eksempelvis i forbindelse med påtegninger, samt at slette dokumenter<sup>56</sup>.

Tinglysningssystemet ville efter digitaliseringen ifølge Tinglysningssudvalget blive et "... fuldt digitalt system baseret udelukkende på digitale dokumenter (...) forsynet med digital underskrift."<sup>57</sup>

Ifølge Peter Mortensen fungerer den indscannede akt ikke hensigtsmæssigt i dag, hvortil han tilføjer, at "... hvis man så skal finde dokumenter, der er tinglyst på den (ejendommen, red.), så skal man hen i mappen på en anden ejendom for at finde nogle af dokumenterne, fordi de også vedrør den ejendom. Der kan man altså virkelig komme til at hoppe frem og tilbage for at finde det relevante. Det er selvfølgelig ikke særlig brugervenligt."<sup>58</sup> Han er desuden af den overbevisning at, hvis man i Tinglysningssudvalget havde vidst hvor hurtigt indscanningen ville gå, så ville man have gjort flere overvejelser om, hvad der var muligt, før indscanningen blev sat i gang. Som Peter Mortensen husker det, blev der i Tinglysningssudvalget ikke taget nærmere stilling til, hvorledes den indscannede akt skulle opbygges, eller hvordan adgangen hertil skulle ske.<sup>59</sup>

### Automatisering

Efter indførslen af den digitale tinglysningssordning kan de fleste almindelige sager om tinglysning gennemgå en automatisk og maskinel prøvelse, hvorved realtidstinglysning er mulig, modsat tidligere, hvor der skete en manuel prøvelse af alle sager. Det betyder, at den "... judicielle prøvelse af, om betingelserne for tinglysning er til stede, i de fleste tilfælde vil kunne finde sted umiddelbart efter modtagelsen af et digitalt dokument, og besked om resultatet vil kunne gives til anmelderen uden nogen nævneværdig forsinkelse."<sup>60</sup> Denne prøvelse består blandt andet af, at finde ud af om udstederen af dokumentet har ret til at råde over en given ejendom, hvilket foregår ved "... en sammenligning af oplysninger i den digitale underskrift med oplysninger i tingbogen om disponentens person- eller virksomhedsnummer."<sup>61</sup> I dag foregår prøvelsen af særligt vanskelige og atypiske sager stadig manuelt, hvilket ofte er tilfæl-

<sup>51</sup> Betænkning nr. 1471/2006, s. 105-106

<sup>52</sup> (Devoteam Consulting A/S 2006, s. 20)

<sup>53</sup> Dots per inch.

<sup>54</sup> Optical character recognition.

<sup>55</sup> (Devoteam Consulting A/S 2006, s. 30 og 44-45)

<sup>56</sup> (Devoteam Consulting A/S 2006, s. 48)

<sup>57</sup> Betænkning nr. 1471/2006, s. 89

<sup>58</sup> Bilag 3.4. – Referat af interview med Peter Mortensen, s. 4

<sup>59</sup> Bilag 3.4. – Referat af interview med Peter Mortensen, s. 4-5

<sup>60</sup> Betænkning nr. 1471/2006, s. 22

<sup>61</sup> Betænkning nr. 1471/2006, s. 90

det for servitutter.<sup>62</sup> For nærmere beskrivelse af den automatiske prøvelse i det digitale system, samt prøvelsen af servitutter, se afsnit 4.3.

### ***De økonomiske overvejelser bag den digitale tinglysning***

Konsulentfirmaet Deloitte Consulting A/S foretog i 2004 en række analyser, hvor de vurderede *"... de økonomiske konsekvenser af en centralisering og digitalisering af tinglysningsopgaven."*<sup>63</sup> Det blev skønnet, at den digitale tinglysningsordning ville medføre store besparelser. For pengeinstitutter, realkreditinstitutter og advokater ville de direkte besparelser beløbe sig til 200 til 300 millioner kroner årligt, og denne besparelse ville også komme borgerne til gode, gennem lavere priser, grundet fuld konkurrence i den finansielle sektor. Der ville også være direkte besparelser for borgerne på i alt 100 til 150 millioner kroner årligt. I alt blev det således skønnet, at der ville være en samlet, årlig besparelse for borgerne på omkring 300 til 450 millioner kroner.<sup>64</sup> De ovennævnte besparelser stammer særligt fra *"... et reduceret tidsforbrug for medarbejderne hos de professionelle aktører samt for borgerne, en reduktion i de direkte omkostninger (materialer og porto mv.) samt sparede finansielle omkostninger for borgerne ved en hurtigere tinglysningsekspedition."*<sup>65</sup>

Der var ifølge Peter Mortensen en klar interesse i at få indført den digitale tinglysning, netop på grund af de store besparelser, der kunne forventes at opnå. De nævnte besparelser knytter sig, ifølge Peter Mortensen og Henning Elmstrøm, dog alene til adkomst- og hæftelsesrubrikken, hvor der i begge tilfælde kunne opnås en stor grad af automatisering af tinglysningsprocessen, som følge af digitaliseringen, automatiseringen og centralisering af tinglysningsopgaven. De forudsatte besparelser er, ifølge de to, langt hen ad vejen også opnået, hvorfor systemet, ud fra et økonomisk perspektiv, overordnet set kan siges at være en succes.<sup>66</sup>

Set i forhold til byrderubrikken er der derimod ikke opnået de store besparelser, og Henning Elmstrøm nævner også, at systemet, set i sammenhæng med matrikulære opgaver, er blevet mere ressourcekrævende end man havde forventet<sup>67</sup>. Af betænkning nr. 1461/2005 fremgår det, at den elektroniske adgang til de tinglyste dokumenter vil minimere manuelle sagsgange, og dermed effektivisere de professionelle aktørers arbejde<sup>68</sup>. Der er, ifølge Peter Mortensen, ingen tvivl om, at man er nået meget langt i forhold til at minimere sagsgangene i forhold til især hæftelsesrubrikken, fordi penge- og realkreditinstitutterne har adgang til tinglysningssystemet via system-til-system løsninger. Han er dog samtidig af den opfattelse, at det ikke er i byrderubrikken, der er opnået en gevinst i forhold til minimering af sagsgangene som følge af den elektroniske adgang, selvom nogle af sagsgangene muligvis er blevet reduceret.<sup>69</sup> Dog nævner han, at nogle af udgifterne formentlig også er blevet reduceret i forhold til byrderubrikken, fordi landinspektørerne nu ikke skal bevæge sig ned på det lokale tinglysningskontor for at søge i aktmapperne<sup>70</sup>. Henning Elmstrøm nævnte i forbindelse

---

<sup>62</sup> Betænkning nr. 1471/2006, s. 90 og (Olsen 2012, s. 418)

<sup>63</sup> Betænkning nr. 1471/2006, s. 76

<sup>64</sup> Betænkning nr. 1471/2006, s. 79-80

<sup>65</sup> Betænkning nr. 1471/2006, s. 80

<sup>66</sup> Bilag 3.3. – Referat af interview med Henning Elmstrøm, s. 5 og 9 og Bilag 3.4. – Referat af interview med Peter Mortensen, s. 9

<sup>67</sup> Bilag 3.3. – Referat af interview med Henning Elmstrøm, s. 5

<sup>68</sup> Betænkning nr. 1461/2005, s. 85

<sup>69</sup> Bilag 3.4. – Referat af interview med Peter Mortensen, s. 4-5

<sup>70</sup> Bilag 3.4. – Referat af interview med Peter Mortensen, s. 7

med udvalgsarbejdet, at *"... der med en fuldt elektronisk tilgængelig akt vil kunne forventes en besparelse i størrelsesordenen 5 mio. kr. årligt for borgerne i forbindelse med servituterklæringer fra landinspektørerne."*<sup>71</sup>. Dette estimat byggede udelukkende på, at dokumenterne kunne findes på nettet, hvormed landinspektøren ikke var nødsaget til at tage ned på det lokale dommerkontor hver gang en servitut skulle undersøges<sup>72</sup>. Henning Elmstrøm tror at det er blevet billigere at lave servituterklæringer, men mener ikke at det fulde potentiale er opnået, i og med at der endnu ikke er fundet nogen ordentlig løsning i forhold til stedfæstelsen<sup>73</sup>. Problematikken omkring stedfæstelsen vil yderligere blive beskrevet i afsnit 4.3.

I og med at de økonomiske besparelser primært kunne opnås ved optimering af tinglysningens ordningen i forhold til adkomst- og hæftelsesrubrikken, er der ikke foretaget de store ændringer i forhold til byrderubrikken, hvilket vil blive tydeliggjort i afsnit 4.1.4. Som formanden for Henning Elmstrøm beskriver det, er byrderubrikken blevet *"... lidt af et stedbarn i hele processen (med digitaliseringen af tinglysningens ordningen, red.), idet relativt få mennesker interesserer sig for byrderubrikken, og endnu færre mennesker har noget konkret med den at gøre."*<sup>74</sup>. Det økonomiske aspekt kan ses som begrundelse for, at der ikke er sket en oprydning i byrderubrikken. Havde der således været en betydelig besparelse herved, ville der antageligvis også være blevet lavet en oprydning.

#### 4.1.4. Ændringslovens betydning for Tingbogens byrderubrik

Som nævnt blev der i forbindelse med den digitale tinglysning udarbejdet en ændringslov. De ændringer som loven medførte i forhold til byrderubrikken vil kort blive opsummeret i det følgende. For en mere udførlig gennemgang af ændringerne i tinglysningens lov i relation til byrderubrikken, se bilag 6.

Der blev i forbindelse med den digitale tinglysning indført et krav om angivelse af CPR- eller CVR-nummer i de anmeldte dokumenter således, at der kunne ske en automatisk prøvelse af dokumenter samt tinglysning i realtid. Dette krav gør, sammen med et andet nyt krav om, at en eventuelt herskende ejendom i fremtiden skal fremgå af servitutdokumentet, at det i dag er lettere at finde påtaleberettigede. En anden ændring, der er direkte forårsaget af digitaliseringen, er indscanningen af alle de analoge aktmapper, således disse fremover kan tilgås digitalt i den elektroniske akt, sammen med de digitalt tinglyste dokumenter, via internettet. For at skabe et bedre overblik over de tinglyste servitutter blev der indført et krav om, at servitutter fremover skal stedfæstes, både ved tinglysning af nye servitutter og ved fordeling af allerede tinglyste servitutter i forbindelse med servituterklæringer, for derved at tydeliggøre servituttens geografiske udstrækning. Som det vil fremgå senere af blandt andet afsnit 4.3., har denne stedfæstelsesordning dog ikke levet op til forventningerne. Der blev desuden givet mulighed for frivillig tidsbegrænsning af servitutter, således at disse bliver udsluttet automatisk ved servituttens ophør. Derudover blev der givet en bemyndigelse til Justitsministeren til at fastsætte regler om, at rettigheder, der er gyldige uden tinglysning og som fremgår af et andet offentligt tilgængeligt register, ikke kan tinglyses, samt at sådanne rettigheder skal udsluttes af Tingbogen. Denne bemyndigelse er ifølge Peter Mortensen endnu ikke anvendt<sup>75</sup>. Dog blev det i forbindelse med denne ændringslov også ændret i

<sup>71</sup> Betænkning nr. 1461/2005, s. 85

<sup>72</sup> Bilag 3.3. – Referat af interview med Henning Elmstrøm, s. 4

<sup>73</sup> Bilag 3.3. – Referat af interview med Henning Elmstrøm, s. 7

<sup>74</sup> Bilag 3.3. – Referat af interview med Henning Elmstrøm, s. 1

<sup>75</sup> Bilag 3.4. – Referat af interview med Peter Mortensen, s. 10



planloven, således at lokalplaner fremadrettet ikke skal tinglyses. Dette blev gjort ved ændringslovens § 12, nr. 1, som ophævede den daværende § 31, stk. 2 i planloven.

Der er således ikke sket de store ændringer i forhold til byrderubrikken. Det samme er tilfældet for de grundlæggende principper i tinglysningsloven, hvilket også følger af at det ifølge Henning Elmstrøm ikke var formålet med den digitale tinglysning at ændre på disse principper i tinglysningsordningen, men i stedet at overføre det tidligere analoge system til et digitalt system.<sup>76</sup>

## 4.2. Tinglysningsprocesserne

I det følgende vil det blive beskrevet, hvordan der helt lavpraktisk foretages tinglysning, udslettelse eller forandringer af dokumenter i Tingbogens byrderubrik. Dette afsnit vil have fokus på, hvorledes processerne foregår jf. tinglysningsloven og tinglysningsbekendtgørelsen, mens det system, som processerne foregår i, vil blive beskrevet nærmere i afsnit 4.3. Når der i dette afsnit refereres til *loven* eller *bekendtgørelsen*, menes der henholdsvis tinglysningsloven eller tinglysningsbekendtgørelsen.

Processen ved tinglysning af servitutter, herunder de informationer, der skal oplyses i det tinglyste dokument, har potentielt betydning for en oprydning i byrderubrikken, da det netop er indholdet i servitутten, der skal tages stilling til i forbindelse med udslettelse af servitutter. Denne beskrivelse har også betydning i forhold til vurderingen af tilgængeligheden til de tinglyste servitutter, da det beskrives hvordan servitutter stedsfæstes.

De nuværende muligheder for at udslette eller ændre i tinglyste dokumenter har betydning for en eventuel oprydning i byrderubrikken, og er derfor relevant, set i sammenhæng med et eventuelt problem med Tingbogens troværdighed, herunder mange uaktuelle servitutter.

### 4.2.1. Processen ved tinglysning af servitutter

Tinglysningsloven og særligt tinglysningsbekendtgørelsen indeholder en række processuelle krav til, hvordan et dokument tinglyses, samt en række formkrav til dokumentets indhold. Det primære formål med beskrivelsen af tinglysningsprocessen er at give et indblik i, hvilke informationer der skal angives i det tinglyste dokument. Derfor beskrives selve tinglysningsprocessen kun i hovedtræk. For overblikkets skyld er de overordnede træk i processen illustreret på figur 4.

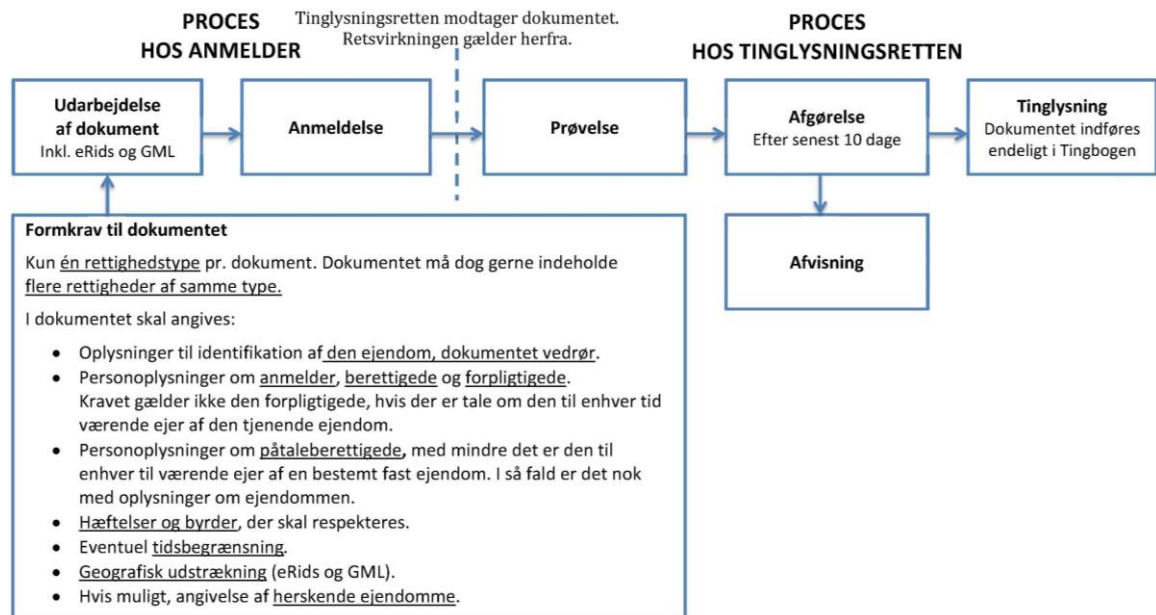
For dokumenter, der ønskes tinglyst, gælder ifølge bekendtgørelsens § 6, stk. 1, at dokumentet kun kan have til formål at tinglyse én rettighedstype, hvilket også kan ses af figur 4. Ved rettighedstype forstås rettigheder, som tinglyses i samme rubrik. Det er derfor ikke muligt at tinglyse et skøde og en servitut ved samme dokument. Ifølge § 6, stk. 2 kan et dokument derimod indeholde flere rettigheder af samme type, og der kan således tinglyses flere servitutter ved samme dokument.

Dokumentet skal indeholde informationer til identifikation om den ejendom, dokumentet vedrør. Er der tale om en matrikuleret fast ejendom, skal der ifølge bekendtgørelsens § 9, stk. 1 angives oplysninger om matrikelbetegnelsen, adresse og øvrige oplysninger, der er nødvendige for identifikation af ejendommen. Er der derimod tale om en umatrikuleret

---

<sup>76</sup> Bilag 3.3. – Referat af interview med Henning Elmstrøm s. 2

ejendom, skal der, ifølge § 9, stk. 2, i stedet angives en entydig beskrivelse af ejendommens beliggenhed.



**Figur 4:** Figuren er udarbejdet af projektgruppen og illustrerer de overordnede træk i processen ved tinglysning af en servitut, samt hvilke formkrav der stilles til dokumenter, der ønskes tinglyst. Figuren beskriver dels processen, der foregår hos anmelderen, og dels processen, der foregår hos Tinglysningsretten. Den stiplede linje illustrerer tidspunktet for modtagelse af dokumentet hos Tinglysningsretten, hvorfra retsvirkningen gælder, selvom tinglysningen reelt først sker efter prøvelsen.

Derudover skal dokumentet, ifølge bekendtgørelsens § 7, indeholde oplysninger om anmelderen, herunder CPR- eller CVR-nummer samt e-mail eller systemadresse. Dette har til formål at gøre det muligt at sende meddelelse om Tinglysningsrettens afgørelse til anmelderen. Derudover skal dokumentet indeholde oplysninger om de berettigede og forpligtigede, herunder CPR- eller CVR-nummer eller, hvis de ikke har et sådant, pågældendes navn og adresse, jf. bekendtgørelsens § 8, stk. 1. Ifølge bestemmelsens stk. 2 gælder kravet i stk. 1 dog ikke for den forpligtigede, hvis der er tale om den til enhver tid værende ejer af den tjenende ejendom, da der allerede er angivet oplysninger om den tjenende ejendom, jf. bekendtgørelsens § 9.

For servitutstiftende dokumenter skal der, ifølge bekendtgørelsens § 27, stk. 1, desuden angives oplysninger om påtaleberettigede, herunder CPR- eller CVR-nummer eller, hvis de ikke har et sådant, pågældendes navn og adresse, samt om hæftelser og byrder, der skal respekteres, eventuel tidsbegrænsning og servitutens geografiske udstrækning. Kravet om angivelse af oplysninger om påtaleberettigede efter stk. 1 gælder, ifølge stk. 2, dog kun, hvis der er tale om en fysisk eller juridisk person. Er der derimod tale om den til enhver tid værende ejer af en ejendom, er det tilstrækkeligt at angive oplysninger om denne ejendom, jf. bekendtgørelsens § 9. Hvis det er muligt skal det desuden fremgå af servituddokumentet, hvilken eller hvilke ejendomme, der karakteriseres som herskende i forhold til servituten, jf. bestemmelsens stk. 4.<sup>77</sup> Som udgangspunkt tinglyses servitutter alene på den tjenende

<sup>77</sup> Flere af de krav, der stilles af tinglysningsbekendtgørelsens § 27, fremgår også af tinglysningslovens § 10, stk. 5.

ejendom, medmindre ejeren af den herskende ejendom er pålagt forpligtigelser jf. servitutens bestemmelser<sup>78</sup>.

Når Tinglysningsretten modtager et dokument, der ønskes tinglyst, indføres dette dokument ifølge lovens § 14, stk. 1 i Tingbogen. Herefter gennemgår dokumentet ifølge lovens § 15, stk. 1 en prøvelse hos Tinglysningsretten, som tager stilling til, hvorvidt der er noget til hinder for, at dokumentet kan tinglyses, herunder om formkravene er overholdt. Er det ikke tilfældet, tinglyses dokumentet, eventuelt med retsanmærkninger, jf. lovens § 16, stk. 1, hvorefter Tinglysningsretten giver meddelelse herom til anmelderen, eller den anmelderen har angivet som modtager af meddelelsen, indenfor en frist på 10 dage fra modtagelsen af dokumentet, jf. lovens § 16, stk. 2 og 4. Dokumentet anses herefter for værende tinglyst, jf. lovens § 25, men retsvirkningen af tinglysningen regnes fra modtagelsestidspunktet, jf. lovens § 14, stk. 1. Derved sikres det, at en senere anmeldt servitut ikke får bedre prioritetsstilling.

Som nævnt ovenfor, skal servitutstiftende dokumenter angive servitutens geografiske udstrækning, hvilket var et resultat af ændringen af tinglysningsloven, som trådte i kraft i forbindelse med implementeringen af den digitale tinglysning, jf. afsnit 4.1.4. Udgangspunktet for indførelsen af dette punkt var, at Tinglysningsudvalget fandt det uhensigtsmæssigt og tidskrævende dels at skulle gennemlede aktmapperne for at få kendskab til servitutters omfang og indhold, og dels at tolke servituternes geografiske udstrækning.<sup>79</sup> Ifølge bekendtgørelsens § 28, stk. 1 skal der således, foruden selve servituddokumentet, dels udarbejdes et elektronisk rids (eRids), som, via et pdf-dokument, angiver servitutens beliggenhed på matrikelkortet på tidspunktet for tinglysningen, og dels en stedfæstelsesfil (GML-fil) med angivelse af stedfæstelsen<sup>80</sup>. eRids udarbejdes kun fremadrettet i forbindelse med tinglysning af nye servitutter, mens stedfæstelsen også sker for eksisterende servitutter i forbindelse med afgivelse af servituterklæringer efter tinglysningslovens § 22, stk. 1, jf. bekendtgørelsens § 30, stk. 1.

#### **4.2.2. Processen ved udslettelse eller forandring af servitutter**

Er servutten ikke tinglyst med frivillig tidsbegrænsning skal udslettelsen ske ved en aktiv handling. I det følgende vil det blive beskrevet, hvilke muligheder der er for at udslette eller forandre en servitut, for på den måde at holde Tingbogens oplysninger ajour. Figur 5 illustrerer at der er forskellige bestemmelser og processer for udslettelse af servitutter og at valget af bestemmelse afhænger af omstændighederne.

Hvis Tinglysningsretten bliver *"... opmærksom på fejl i tingbogens gengivelse af aktens dokumenter eller i dens oplysninger om ejendommen, skal disse straks rettes."*, jf. tinglysningslovens § 20, stk. 3. Denne bestemmelse anvendes, hvis der er tale om en fejl fra Tinglysningsrettens side, hvorfor retten uden videre fjerner servutten fra ejendomsbladet<sup>81</sup>, hvilket også fremgår af figur 5.

Efter lovens § 11, stk. 1 kræver udslettelse eller forandring af en ret over en tjenende ejendom kun samtykke fra ejeren af den herskende ejendom og eventuelt andre påtaleberetti-

---

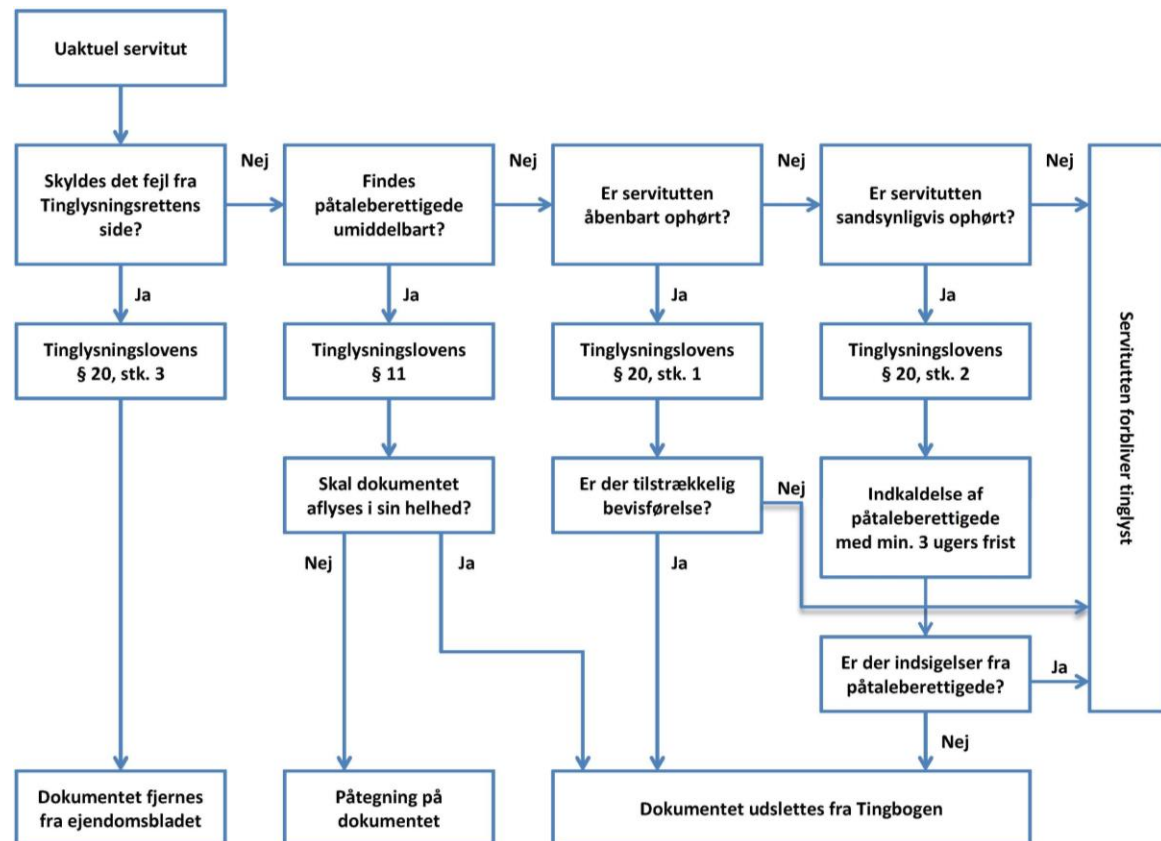
<sup>78</sup> (Illum, et al. 1994, s. 170)

<sup>79</sup> (KMS, PLF og AAU 2013, s. 4)

<sup>80</sup> (KMS, PLF og AAU 2013, s. 12)

<sup>81</sup> Bilag 4.2. – Referat af mødet med Tinglysningsretten, s. 3

gede. Derfor kan denne bestemmelse anvendes, såfremt påtaleberettigede er kendte, hvilket også fremgår af figur 5. Udslettelse sker, hvis alle rettigheder i dokumentet ophører, hvorved dokumentet aflyses og derved slettes i sin helhed. Er der derimod tale om en forandring, eksempelvis at en enkelt rettighed bortfalder eller at hele dokumentets indhold skal ophøre for en enkelt ejendom, aflyses denne del af servitutten ved påtegning på dokumentet efter reglerne i bekendtgørelsens § 24.<sup>82</sup> Forandres der i den geografiske udstrækning af en stedfæstet servitut, skal der ifølge bekendtgørelsens § 29, stk. 1 indsendes en ny GML-fil med den nye geografiske udstrækning.



**Figur 5:** Figuren er udarbejdet af projektgruppen og illustrerer, hvornår de forskellige bestemmelser til udslettelse eller forandring af en servitut benyttes. Figuren skal ses fra venstre mod højre, og en yderlig beskrivelse af processerne ved og forudsætningerne for anvendelsen af de forskellige bestemmelser fremgår af afsnittet nedenfor.

Fremgår det ikke tydeligt af dokumentet, hvem der er påtaleberettiget, er der i tinglysningslovens § 20, stk. 1 en anden mulighed for udslettelse af servitutten. Ifølge denne bestemmelse sletter Tinglysningsretten rettigheder, der åbenbart er ophørt. Dette ses også på figur 5. Denne udslettelse kan både ske efter anmodning eller ved at retten selv tager sagen op<sup>83</sup>. I praksis gør Tinglysningsretten dog som udgangspunkt ikke noget af egen drift, men venter i stedet på at der kommer en anmeldelse om aflysning efter tinglysningslovens § 11 eller sletning efter lovens § 20<sup>84</sup>. Hvad der skal til for, at en rettighed åbenbart er ophørt, er ikke nærmere fastlagt i loven. Det vil variere fra sag til sag, og udslettelse af en servitut efter tinglysningslovens § 20, stk. 1 kræver derfor ifølge Tinglysningsretten tilstrækkelig bevisførelse

<sup>82</sup> Bilag 4.2. – Referat af mødet med Tinglysningsretten, s. 2

<sup>83</sup> (Olsen 2012, s. 215)

<sup>84</sup> Bilag 4.2. – Referat af mødet med Tinglysningsretten, s. 2.

fra den, der ønsker servitutten slettet<sup>85</sup>. Det, at der skal være tilstrækkelig bevisførelse i forhold til udslettelse efter § 20, stk. 1, er ikke noget der direkte fremgår af loven, men der må stilles "... ganske store krav om sikkerhed, før en rettighed kan siges at være åbenbart ophørt..."<sup>86</sup>. Det må derfor være nødvendigt med en vis grad af bevisførelse, for at Tinglysningsretten kan træffe afgørelse om, hvorvidt servitutten er åbenbart ophørt. Anmeldelse om sletning efter § 20 kan ske efter servituterklæring eller ved en særskilt anmeldelse om sletning<sup>87</sup>.

Efter § 20, stk. 2 kan Tinglysningsretten også slette "... uudslettede 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...", hvilket fremgår af figur 5. Denne bestemmelse er dermed mere lempelig end bestemmelsen i stk. 1, idet den giver mulighed for at slette servitutter, der ikke nødvendigvis er åbenbart ophørt, men blot må antages at være det eller sandsynligvis er det. Det er dog et krav for sletning efter stk. 2, at Tinglysningsretten indkalder mulige rettighedshavere. Den der ifølge Tingbogen er rettighedshaver, skal så vidt muligt indkaldes, og derudover skal indkaldelse ske "... ved offentliggørelse i Statstidende og et på stedet udbredt dagblad med et varsel på ikke under 3 uger.", jf. tinglysningslovens § 20, stk. 2. Hvis ingen rettighedshaver melder sig inden den fastsatte frists udløb, bliver rettigheden udslettet af Tingbogen. Tinglysningsretten bruger i praksis ikke denne bestemmelse, da retten efter eget udsagn altid er så sikre i deres sag, at de ikke behøver at indkalde påtaleberettigede, før servitutten udslettes af Tingbogen. Bestemmelsen i stk. 2 kan derfor ifølge Brian Pedersen, sekretariatschef hos Tinglysningsretten, siges stort set at være afgået ved døden.<sup>88</sup>

### 4.3. Tinglysningssystemet

I forlængelse af beskrivelsen af tinglysningsprocessen, vil der i det følgende være en beskrivelse af den anden søjle under tinglysningsordningen, jf. figur 3, på side 10. Opbygningen af selve systemet minder på mange måder om det tinglysningssystem, der blev indført med tinglysningslovens i ikrafttrædelse i 1927. Den Digitale Tingbog indeholder, ligesom den tidligere analoge Tingbog, rettigheder over fast ejendom, og betegnes som en toledet størrelse, der dels består af et ejendomsblad for hver ejendom og dels af en elektronisk akt, jf. tinglysningslovens §§ 17, stk. 1 og 18. Dette ejendomsblad er inddelt i en adkomst-, en hæftelses- og en byrderubrik. Den elektroniske akt indeholder "... en fuldstændig gengivelse af de på ejendommen tinglyste dokumenter.", jf. tinglysningslovens § 18, og består dels af digitale dokumenter, som er tinglyst efter digitaliseringen i 2009, og dels af indscannede dokumenter fra før digitaliseringen, se figur 6. Efter bestemmelsens ordlyd tyder det således på, at der er én mappe, som indeholder alle de tinglyste servitutter for den pågældende ejendom, og at det er let at finde frem til de enkelte servituddokumenter heri. I praksis er det dog ikke tilfældet, hvilket vil fremgå af afsnit 4.3.1. Henning Elmstrøm hentyder desuden til, at formuleringen af denne bestemmelse ikke stemmer overens med virkeligheden<sup>89</sup>.

I det følgende vil det blive beskrevet, hvorledes det digitale tinglysningssystem er opbygget, og hvordan der foretages opslag i Tingbogens byrderubrik, med henblik på fremsøgning af

---

<sup>85</sup> Bilag 4.2. – Referat af mødet med Tinglysningsretten, s. 2

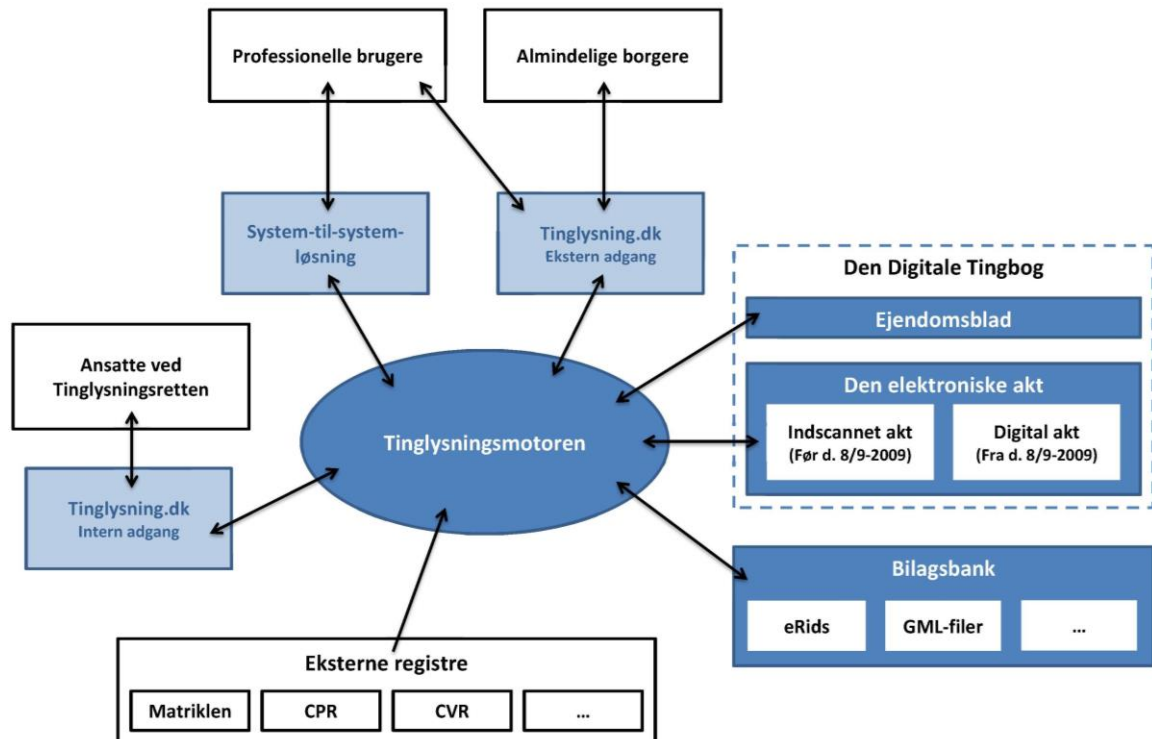
<sup>86</sup> (Mortensen 2008, s. 340)

<sup>87</sup> Bilag 4.2. – Referat af mødet med Tinglysningsretten, s. 2

<sup>88</sup> Bilag 4.2. – Referat af mødet med Tinglysningsretten, s. 2.

<sup>89</sup> Bilag 3.3. – Referat af interview med Henning Elmstrøm, s. 4

de tinglyste dokumenter og bilag. Dette beskrives for at give en forståelse af, hvorledes selve systemet fungerer, hvilket skal danne grundlag for en efterfølgende vurdering af, om systemet skaber problemer i forhold til Tingbogens troværdighed og tilgængeligheden til de tinglyste servitutter. Tinglysningssystemets opbygning er illustreret nedenfor på figur 6.



**Figur 6:** Figuren illustrerer det digitale tinglysningssystem som består af Tinglysningsmotoren, Den Digitale Tingbog samt Bilagsbanken. Tinglysningsmotoren kan indhente oplysninger fra eksterne registre såsom Matriklen, CPR- og CVR-registret. Eksterne brugere kan tilgå systemet enten via en system-til-system løsning eller via tinglysning.dk. Tinglysningsrettens sagsbehandlere tilgår systemet via en intern adgang. Figuren er udarbejdet af projektgruppen med inspiration fra andre figurer<sup>90</sup>.

Som det fremgår af figur 6 består tinglysningssystemet af Tinglysningsmotoren, Den Digitale Tingbog, herunder ejendomsbladet og den elektroniske akt, samt Bilagsbanken.

Tinglysningsmotoren er den funktion i tinglysningssystemet, der giver adgang for eksterne brugere samt for Tinglysningsrettens sagsbehandlere til henholdsvis at anmelde, tilgå og behandle dokumenter. Adgangen til tinglysningssystemet foregår enten gennem system-til-system løsninger eller gennem tinglysning.dk for eksterne brugere, se figur 6. I Tinglysningsmotoren foregår der en automatisk prøvelse af det anmeldte dokument, og motoren sikrer derfor, at de data, der er nødvendige for tinglysning, bliver indhentet fra den elektroniske akt samt fra andre relevante registre. Derudover sker der også en umiddelbar tidsstempling af dokumentet, hvilket som tidligere nævnt har betydning for, hvornår retsvirkningerne træder i kraft. Når tinglysningsmotoren har kontrolleret, at samtlige betingelser for tinglysning er opfyldt, bliver dokumentet enten tinglyst eller afvist, hvorefter der sendes besked til anmelderen, om der er sket tinglysning eller ej.<sup>91</sup> Ikke alle anmeldelser egner sig til automatisk prøvelse, hvorfor disse behandles manuelt. Servitutdokumenter er som oftest ikke velegnet til automatisk prøvelse, idet deres indhold er varierende og kan være tekst-

<sup>90</sup> (Olsen 2012, s. 29) og (Devoteam Consulting A/S 2006, s. 7)

<sup>91</sup> Betænkning nr. 1471/2006, s. 90-91

tungt, modsat eksempelvis anmeldelser om adkomst og hæftelser, som oftest er præget af ensartethed.<sup>92</sup>

Servituddokumentet kan enten være en henvisning til en standardservitut<sup>93</sup>, der i forvejen er godkendt af tinglysningen og lagret i tinglysningsmotoren, eller et individuelt dokument skrevet af brugeren. Dokumenter med henvisning til en af tinglysningsretten godkendt standardtekst, vil gennem tinglysningsmotoren kunne tinglyses i realtid, fordi det kan gennemgå automatisk prøvelse, hvorimod individuelt skrevne servituddokumenter vil blive udtaget til manuel prøvelse. Ved tinglysning indføres dokumentet på ejendommens blad i Tingbogen, med en kort angivelse af dokumentets karakter, modtagelsestidspunkt og løbenummer<sup>94</sup> og eventuel tidsbegrænsning, jf. tinglysningslovens § 17, stk. 2. Tinglyste dokumenter vil blive lagret i den digitale akt, jf. figur 6.<sup>95</sup>

Bilagsbanken indeholder blandt andet eRids og GML-filer. Når der foretages anmeldelse, hvor der bliver uploadet filer til bilagsbanken, udtages denne anmeldelse altid til manuel sagsbehandling<sup>96</sup>. Som det fremgår af figur 6 er der ingen direkte forbindelse mellem Tingbogen og bilagsbanken, hvilket betyder, at der skal foretages en søgning på både servituddokumentet samt på eRids og GML-fil, for at hente den samlede servitut. Adgangen til de tinglyste dokumenter og bilag er nærmere beskrevet i afsnit 4.3.1.

GML-filerne har tidligere været samlet i en stedfæstelsesdatabase, som blev udviklet og drevet af Geodatastyrelsen frem til 31. december 2013, hvorefter databasen blev lukket ned<sup>97</sup>. Geodatastyrelsen drev og vedligeholdte databasen på vegne af Domstolsstyrelsen, og da Domstolsstyrelsen ikke ønskede at betale for driften længere, overdrog Geodatastyrelsen driften og tilhørende services til Domstolsstyrelsen<sup>98</sup>. Af et nyhedsbrev fra Tinglysningsretten fra januar 2011 fremgår det, hvordan denne database fungerede: *"Ved at søge på en adresse kan du få vist et kortudsnit, der viser, hvor der er tinglyst servitutter. Stedfæstede servitutter er angivet med enten en farvet udstrækning eller en lille cirkel. Cirklen angiver, at servitутten ikke er præcist stedfæstet, og den omfatter derfor hele matrikelnummeret og eventuelt hele ejendommen."*<sup>99</sup>.

Fra 1. januar 2014 har der ikke været noget system, som visualiserer samtlige stedfæstede servitutter. Det er dog fortsat muligt at få adgang til stedfæstelsesfilerne ved opslag i tinglysningssystemet, hvor man med et referencenummer kan finde den enkelte GML-fil i bilagsbanken. Denne reference findes for nyere servitutter i det digitale dokument, mens det ikke er muligt at finde referencen til GML-filer, som er anmeldt i forbindelse med servitutterklæringer, på tinglysning.dk, idet referencenummeret hverken fremgår af ejendomsbladet eller af det tinglyste dokument. Hvis man ikke kender referencen er eneste mulighed for at finde disse GML-filer ifølge Brian Pedersen umiddelbart ved anvendelse af system-til-system

---

<sup>92</sup> (Olsen 2012, s. 417-418)

<sup>93</sup> En standardservitut oprettes som en brugerformular, som er faste skabeloner, der med fordel kan oprettes, hvis der tinglyses flere dokumenter med samme indhold. (Tinglysningsretten 2015 C)

<sup>94</sup> Modtagelsestidspunktet og løbenummer omtales samlet som servituttens dato-løbenummer.

<sup>95</sup> (Domstolsstyrelsen u.d.)

<sup>96</sup> (Olsen 2012, s. 418)

<sup>97</sup> (Geodatastyrelsen 2014) og (Tinglysningsretten 2013)

<sup>98</sup> Bilag 2.4. – Kontakt til Geodatastyrelsen

<sup>99</sup> (Tinglysningsretten 2011)

løsninger<sup>100</sup>. Det virker derfor omsonst, at der fortsat skal udarbejdes GML-filer for eksisterende servitutter, når disse alligevel ikke bliver tilgængelige i systemet, udover for de brugere, som kan tilgå dem via system-til-system løsninger. Som Torben Juulsager, formand for PLF, formulerer det i en henvendelse til Folketingets Retsudvalg, er landinspektørerne i medfør af lovgivningen tvunget til, at "... pålægge samfundet og borgerne omkostninger til nyttes- og værdiløs stedfæstelse af eksisterende servitutter, som "forsvinder" ud i et utilgængeligt digitalt tomrum."<sup>101</sup>. Henning Elmstrøm er også af den holdning at stedfæstelse ikke fungerer<sup>102</sup>.

#### 4.3.1. Fremsøgning af tinglyste servituddokumenter og bilag

I det følgende vil de blive beskrevet, hvordan de tinglyste servituddokumenter og bilag fremsøges i det digitale tinglysningssystem. Ved opslag i Tingbogens byrderubrik søges der i tinglysningssystemet almindeligvis på ejendommens adresse eller matrikelbetegnelse<sup>103</sup>, for derved at få adgang til ejendomsbladet<sup>104</sup>. Her ses et overblik over alle de på ejendommen tinglyste servitutter, sammen med oplysninger om adkomst og hæftelser. Den videre adgang til servituddokumentet afhænger herefter af, hvornår servitutten er tinglyst. På figur 7, se næste side, er det illustreret, hvordan en servitut fremsøges i det digitale system, alt efter hvornår servitutten er tinglyst. Processerne herfor vil også blive beskrevet nærmere i det følgende.

*Servitutter tinglyst den 8. september 2009 eller senere* – det vil sige efter implementeringen af den digitale tinglysning – findes ved at søge på servituttens dato-løbenummer, hvilket giver direkte adgang til servituddokumentet i den digitale akt<sup>105</sup>. De tilhørende eRids og GML-filer findes i bilagsbanken ved at søge på deres individuelle referencenumre, som er angivet i servituddokumentet.

*Servitutter tinglyst fra den 1. april 1927 til og med den 7. september 2009* – det vil sige i perioden fra tinglysningssystemet trådte i kraft til implementeringen af den digitale tinglysning – findes ved opslag i den indscannede akt<sup>106</sup>. Nederst på ejendommens blad i Tingbogen er der angivet en reference til den fil, som indeholder den indscannede aktmappe for den pågældende ejendom. Denne aktmappe indeholder dog ikke nødvendigvis alle de servitutter, der er tinglyst på ejendommen, idet den enkelte servitut kan være tinglyst på flere ejendomme, og genparten derfor oprindeligt er arkiveret i en anden ejendoms aktmappe. I så fald vil der på ejendomsbladet være en reference til denne "fremmede aktmappe" under den pågældende servitut<sup>107</sup>. Den relevante aktmappe findes herefter ved at søge på filnavnet i tinglysningssystemet. Som omtalt ovenfor er det kun muligt at finde en eventuel GML-fil for servitutter lyst før den digitale tinglysning, såfremt man i forvejen kender referencenummeret eller anvender system-til-system løsninger, da dette referencenummer ikke er tilgænge-

<sup>100</sup> Bilag 2.6. – Kontakt til Tinglysningssystemet (Mail fra Brian Pedersen, 30. april 2015)

<sup>101</sup> (Juulsager 2014)

<sup>102</sup> Bilag 3.3. – Referat af interview med Henning Elmstrøm, s. 9

<sup>103</sup> Det er også muligt at søge på BBR-nummer (kommune- og ESR-nummer), GST's hovednoteringsnummer eller, hvis der er tale om et umatrikuleret areal, en entydig betegnelse for dette areal.

<sup>104</sup> (Olsen 2012, s. 40)

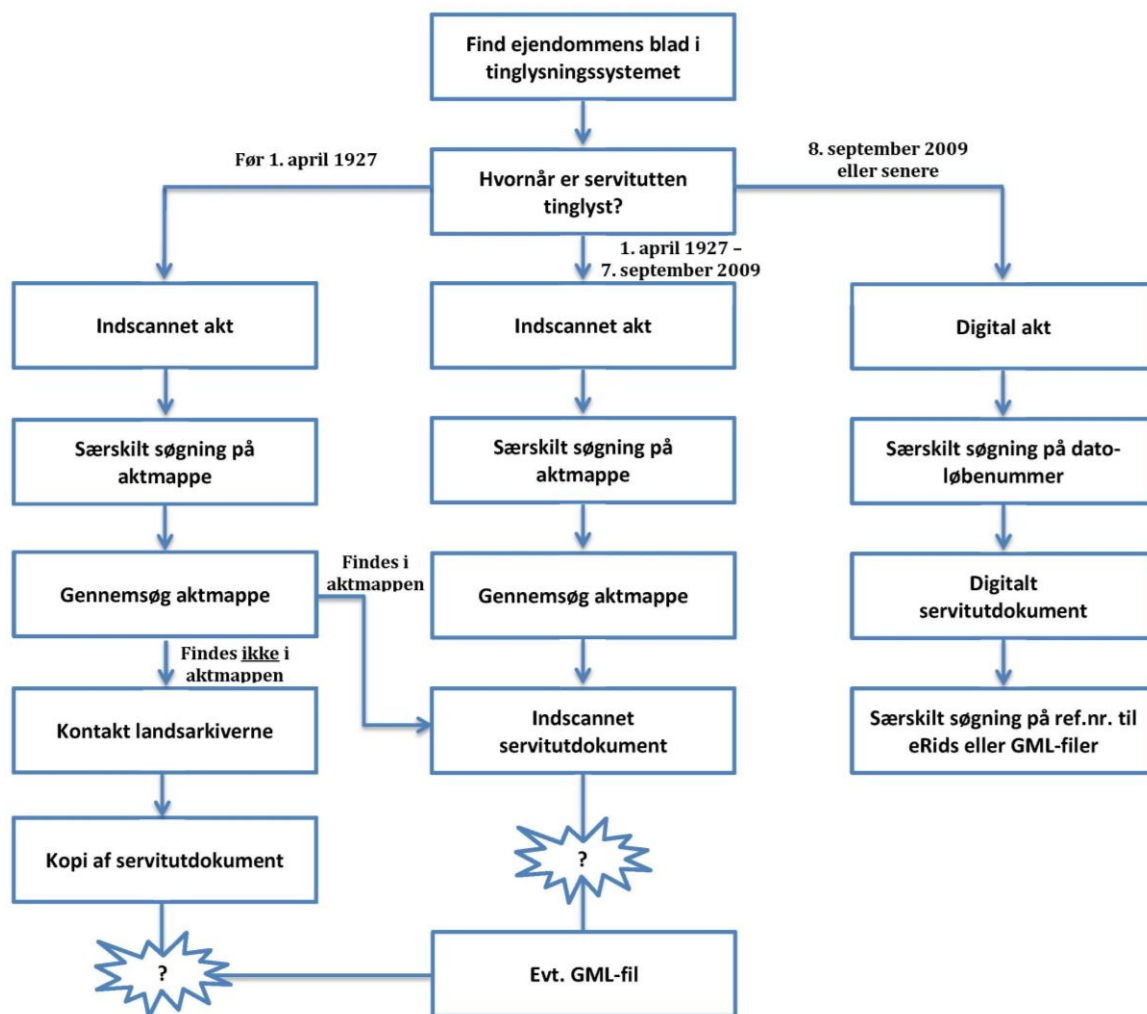
<sup>105</sup> (Olsen 2012, s. 56)

<sup>106</sup> (Tinglysningssystemet 2015 A)

<sup>107</sup> (Olsen 2012, s. 52)



ligt på tinglysning.dk. Derfor er der begrænsede muligheder for at få kendskab til en eventuel GML-fil, hvilket på figur 7 er illustreret med stjernen med et spørgsmålstegn.



**Figur 7:** Figuren er udarbejdet af projektgruppen og illustrerer, hvorledes servitutter, herunder eRids og GML-filer, fremsøges i det digitale tinglysningssystem, alt efter hvornår de er tinglyst. Stjernerne med spørgsmålstegn illustrerer, at det på nuværende tidspunkt ikke er muligt at finde frem til en eventuel GML-fil for en servitut, der er tinglyst før den digitale tinglysning, med undtagelse af ved brug af system-til-system løsninger hvis eller brugeren på anden måde er blevet bekendt med referencen hertil.

*Servitutter tinglyst før den 1. april 1927* – det vil sige før tinglysningsloven trådte i kraft – skal som udgangspunkt rekvireres ved landsarkiverne, med mindre disse allerede er rekvireret og lagt ind i ejendommens aktmappe, før disse blev indscannet i forbindelse med implementeringen af den digitale tinglysning. I så fald findes de i den indscannede akt.<sup>108</sup> Der er igen begrænsede muligheder for at finde frem til en eventuel GML-fil på tinglysning.dk, hvilket på figur 7 er illustreret med stjernen med et spørgsmålstegn.

Peter Mortensen mener, at der i Tinglysningsudvalget ikke har været meget fokus på, hvordan adgangen til de tinglyste dokumenter skulle fungere i det digitale tinglysningssystem, men at det formentligt var forudsat, at dokumenterne ville blive lige så tilgængeligt som i det tidligere analoge system<sup>109</sup>. Den ovenstående gennemgang viser også, at tilgængelighede-

<sup>108</sup> (Tinglysningsretten 2015 A)

<sup>109</sup> Bilag 3.4. – Referat af interview med Peter Mortensen, s. 4

den til servitutter lyst før den digitale tinglysning langt fra er optimal, ligesom der også er plads til forbedringer i forhold til tilgængeligheden til servitutter lyst under den digitale ordning, herunder de eRids og GML-filer, der ligger i bilagsbanken.

#### **4.4. Opsamling på tinglysningsordningen**

Tinglysning er grundlaget for at sikre rettigheder over en fast ejendom mod efterfølgende aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning, hvilket følger af tinglysningslovens § 1, stk. 1. Heri må også ligge, at det ikke er nok at kunne tinglyse sin rettighed, men at det også skal være muligt at genfinde den pågældende rettighed, for at kunne gøre den gældende overfor den forpligtigede eller beskytte den mod efterfølgende, modstridende aftaler. Vigtigheden af at kunne bevise sin tinglyste ret ses også af, at det tilbage i 1100- og 1200-tallet blev fundet nødvendigt at have vidner til stede ved den formelle overdragelse af adkomsten til en ejendom, så de kunne fortælle, hvad der var sket, hvis der efterfølgende skulle opstå tvivl herom. I dag er det blevet noget nemmere at påvise sin ret, da alle tinglyste rettigheder over fast ejendom findes på skrift i Tingbogen.

Med det nuværende digitale tinglysningssystem er det dog, for servitutternes vedkomme, ikke altid let at finde de tinglyste dokumenter. Tilgængeligheden til de tinglyste servitutter er, som det fremgår af afsnit 4.3.1., meget varierende, og bliver dårligere jo ældre servituten er. Dette skyldes umiddelbart, at der ved overgangen til den digitale tinglysning ikke er blevet taget nærmere stilling til, hvorledes systemet skulle håndtere og forenkle arbejdet med at fremskaffe allerede tinglyste servitutter. Således blev aktmapperne blot indscannet som de var, mens servitutter tinglyst før 1927, som ikke allerede var blevet lagt ind i aktmapperne, fortsat findes ved landsarkiverne. Generelt er brugergrænsefladen på tinglysning.dk ikke intuitiv, grundet systemet ikke udnytter de teknologiske muligheder fuldt ud, eksempelvis i forhold til at skabe direkte forbindelse mellem ejendomsbladet og de enkelte aktmapper, digitale dokumenter og bilag. Ifølge Peter Mortensen er tilgængeligheden til tinglyste servitutter dog lige så god som før digitaliseringen, og samlet set er den også blevet bedre i og med, at det er blevet muligt at tilgå de tinglyste servitutter hjemmefra. Han tilføjer dog, at det fulde potentiale, i et digitalt system, endnu ikke er udnyttet i forhold til Tingbogens byrderubrik.<sup>110</sup>

Tinglysningsloven opstiller klare bestemmelser for anmeldelse af et dokument til tinglysning, herunder hvad dette skal indeholde. Processen for anmeldelse af dokumenter til tinglysning er ikke blevet ændret væsentligt i forhold til før digitaliseringen, udover at anmeldelsen nu foregår digitalt, med digitale dokumenter der underskrives digitalt. En væsentlig ændring er dog, at der skal ske en nøjagtig stedfæstelse af servitutter via en GML-fil, hvorefter det var meningen, at det skulle være muligt at danne sig et samlet overblik over, hvilke servitutter, der påhviler den enkelte ejendom. Det er projektgruppens holdning, at ideen bag stedfæstelsen er god, men at systemet ikke underbygger mulighederne for anvendelsen af disse filer, hvorfor udbyttet af stedfæstelsen ikke står mål med det arbejde, der ligger i at stedfæste især eksisterende servitutter i forbindelse med servituterklæringer. Både Torben Juulsager og Henning Elmstrøm er også, som tidligere nævnt i afsnit 4.3., af den opfattelse, at der ikke er fundet en ordentlig løsning på stedfæstelsen.

---

<sup>110</sup> Bilag 3.4. – Referat af interview med Peter Mortensen, s. 7

I forhold til ajourføring af Tingbogens byrderubrik kan udslettelse eller forandring af servitutter i dag ske ved anvendelse af tinglysningslovens §§ 11 eller 20. Som beskrevet i afsnit 4.2.2. er det ofte en omfattende procedure at få udslettet en servitut, især hvis det ikke er muligt at finde påtaleberettigede, hvilket må formodes at være en faktor, der spiller ind i forhold til at få Tingbogen ajourført og dermed også for Tingbogens troværdighed. Ifølge Henning Elmstrøm er der ikke længere den tætte dialog og samarbejde mellem landinspektørerne og tinglysningsmyndigheden, som der var før centraliseringen af tinglysningsopgaven, hvor der, ifølge ham, var et større samarbejde om at forbedre troværdigheden af Tingbogens byrderubrik.<sup>111</sup> Ændringsloven gav dog mulighed for at gøre servitutter tidsbegrænsede, således at de bliver udslettet automatisk ved tidsbegrænsningens udløb. Dette har dog kun betydning i forhold til nye servitutter, og hjælper derfor ikke på de mange servitutter, der antageligt allerede er uaktuelle, hvilket Peter Mortensen også påpeger og uddyber med, at den frivillige tidsbegrænsning er et lille skridt på vejen i forhold til at Tingbogen alene indeholder servitutter, der er gældende og relevante<sup>112</sup>.

De ændringer, der blev foretaget i tinglysningsloven, ved overgangen til digital tinglysning, jf. bilag 6, har ikke betydet de store ændringer i tinglysningsordningen, idet fokus blot var på at gøre det analoge system digitalt, hvilket også stemmer overens med Henning Elmstrøms udtalelse om, at formålet ikke var, at der skulle udarbejdes en ny tinglysningslov, jf. tidligere omtale i afsnit 4.1.4. Det fremgår desuden af betænkning nr. 1471/2006, at organiseringen af den digitale tinglysningsordning, ifølge Tinglysningsudvalget, som udgangspunkt skulle *"... bevare centrale elementer i en gennemprøvet og velfungerende tinglysningsordning med hensyntagen til de muligheder for effektivisering, der følger af it-løsningerne."*<sup>113</sup> Dette skyldes ifølge Brian Pedersen, sekretariatschef ved Tinglysningsretten, at det fra politisk side var holdningen, at systemet grundlæggende skulle være, som det var før digitaliseringen<sup>114</sup>.

Overordnet set adskiller den nuværende tinglysningsordning, herunder tinglysningssystemet og -processerne, sig ikke væsentligt fra den ordning, der blev indført i 1927. De eneste større ændringer er konverteringen af tingbøgerne til EDB i årene efter 1992 og den efterfølgende digitalisering af ordningen i 2009. Det er dog projektgruppens opfattelse, at der ikke ligger megen nytænkning bag hverken konverteringen eller digitaliseringen, da der primært har været fokus på at gøre tinglysningssystemet digitalt, uden i større grad at tage stilling til forbedringer af tinglysningsprocesserne. Således er der blevet implementeret et system, der på mange måder minder om det analoge system, der eksisterede før den digitale tinglysning, hvor der i tingbøgerne blev refereret til de tinglyste dokumenter i aktmapperne, som befandt sig i omfattende arkivskabe. Dette system er i forbindelse med digitaliseringen overordnet kun blevet ændret ved, at dokumenterne i arkivskabene nu er blevet tilgængelige på digital form, og kan tilgås hjemmefra, og ved at tinglysningsmotoren i nogle tilfælde har erstattet den manuelle sagsbehandling. Sidstnævnte har dog ikke haft den store betydning for tinglysning af servitutter, som fortsat udtages til manuel prøvelse i de fleste tilfælde. Årsagen til den manglende nytænkning i forhold til systemet er, efter projektgruppens opfattelse, umiddelbart, at der netop ikke er sket nogen væsentlige ændringer i forhold til tinglys-

---

<sup>111</sup> Bilag 3.3. – Referat af interview med Henning Elmstrøm, s. 3 og 8

<sup>112</sup> Bilag 3.4. – Referat af interview med Peter Mortensen, s. 6

<sup>113</sup> Betænkning nr. 1471/2006, s. 19

<sup>114</sup> Bilag 4.2. – Referat af mødet med Tinglysningsretten, s. 4

ningsprocesserne, hvorfor systemet blot skulle passe til de processer, der grundlæggende har eksisteret siden 1927. Der er således blevet indført et "moderne" system, med udgangspunkt i en gammel lovgivning og nogle gamle processer. Derfor er det fulde potentiale, ved at have et digitalt system, heller ikke udnyttet, hvilket efter projektgruppens opfattelse ikke er hensigtsmæssigt i et samfund, hvor der i stigende grad er fokus på digitalisering og på at skabe let tilgængelighed til de digitale data.



## Kapitel 5

# Analyse af problemerne i relation til Tingbogens byrderubrik

---

Med udgangspunkt i den viden der er opnået om tinglysningsordningen, herunder tinglysningsystemet og -processerne, gennem kapitel 4, mødet med Tinglysningsretten, interviewundersøgelsen, samt en spørgeskemaundersøgelse blandt landinspektører og ansatte i landinspektørvirksomheder, vil problemområder i forhold til Tingbogens byrderubrik blive analyseret i det følgende. Formålet med analysen er at lede frem til en besvarelse af den initierende problemstilling, som lyder: *"Hvilke problemer er der i forhold til Tingbogens troværdighed og tilgængelighed til de tinglyste servitutter?"*. Derfor vil problemerne enkeltvis blive analyseret, i forhold til hvordan de har indflydelse på Tingbogens troværdighed og tilgængeligheden til de tinglyste servitutter. Selve besvarelsen på den initierende problemstilling findes i kapitel 6 som derforuden indeholder problemformuleringen.

### 5.1. Mange uaktuelle servitutter

Tinglysningsudvalget nedsatte i forbindelse med udarbejdelsen af betænkning nr. 1461/2005 en arbejdsgruppe vedrørende servitutter. Arbejdsgruppen kom, i en rapport, som er vedlagt som bilag til førnævnte betænkning, med deres anbefalinger til, hvordan byrderubrikken kunne optimeres i forbindelse med digitaliseringen af tinglysningsordningen<sup>115</sup>. Det blev i den forbindelse vurderet, at en relativt stor andel af de cirka 1,7 mio. servitutter, der blev tinglyst før 1940, var uaktuelle<sup>116</sup>. Da der ikke er blevet foretaget en oprydning i byrderubrikken i forbindelse med implementeringen af den digitale tinglysning, må der derfor fortsat være et problem med mange ældre og uaktuelle servitutter. Der må dog også antages at være nyere tinglyste servitutter, som er uaktuelle, eksempelvis lokalplaner og fredninger, som i visse tilfælde stadig findes i byrderubrikken, på trods af de også findes på henholdsvis PlansystemDK og Danmarks Miljøportal<sup>117</sup> og derfor ikke burde være registreret i Tingbogen længere.

Projektgruppen var indledningsvist af den opfattelse, at mange uaktuelle servitutter måtte have betydning for den positive troværdighed, jf. tidligere omtale i kapitel 2. Ifølge Peter Mortensen skal der dog skelnes mellem begreberne "Tingbogens positive troværdighed", som er et juridisk begreb, og "Tingbogens informationsværdi". I den skarpe juridiske forstand er troværdigheden i Tingbogen, som Peter Mortensen ser det, god nok, fordi man juridisk set ikke er dårligere stillet, hvis en tinglyst rettighed er forældet, og dermed ikke længere skal respekteres. Uaktuelle servitutter har, ifølge Peter Mortensen, udelukkende noget med Tingbogens informationsværdi at gøre, hvilket han dog også påpeger, som er et problem i sig selv, da Tingbogen skal være et dækkende register over hvilke rettigheder, der hviler på fast ejendom, og derfor ikke bør indeholde uaktuelle oplysninger. Han påpeger

---

<sup>115</sup> (Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter 2005)

<sup>116</sup> (Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter 2005, s. 118)

<sup>117</sup> (Naturstyrelsen u.d.)

desuden, at behovet for bedre og mere præcise informationer muligvis er blevet større, som følge af digitaliseringen, idet alle i dag har adgang til Tingbogen hjemmefra.<sup>118</sup>

Projektgruppen er af den opfattelse, at tilliden til Tingbogens indhold som helhed potentielt kan påvirkes negativt, hvis brugerne oplever at mange af oplysningerne er uaktuelle og irrelevante. Uaktuelle servitutter medfører således, efter projektgruppens opfattelse, fortsat et problem, om end det ikke har betydning for Tingbogens troværdighed, som den er defineret i loven. Efter loven mister den godtroende aftaleerhverver, som tidligere omtalt i kapitel 2, kun sin ret, såfremt den er indrettet efter en rettighed, der bliver mødt med såkaldte stærke indsigelser, jf. tinglysningslovens § 27, stk. 1, 2. pkt., hvorved der samtidig opnås et erstatningskrav mod staten, som følge af tinglysningslovens § 31. Uaktuelle servitutter skaber således, som Peter Mortensen også påpeger det, ikke noget problem i forhold til den positive troværdighed, idet uaktuelle servitutter er lovligt stiftede servitutter, som blot er blevet forældede, hvormed andre servitutter, som er tinglyst med udgangspunkt i en uaktuel servitut, ikke påvirkes negativt af, at denne uaktuelle servitut bortfalder. Selvom der, efter projektgruppens opfattelse, fortsat er tale om et troværdighedsproblem, omtales problemerne med uaktuelle servitutter fremover som værende et problem i forhold til *Tingbogens informationsværdi*, for derved at undgå forveksling med det juridiske begreb.

Fra den enkelte grundejers side, kan det måske ikke ses som et problem her og nu, at der er tinglyst uaktuelle servitutter på dennes ejendom. Det kan dog potentielt blive et problem fremadrettet i forbindelse med salg af ejendommen, hvis køber gør krav på reduktion i købsprisen, fordi der ser ud til at være nogle rettigheder, som skal respekteres. En af respondenterne fra spørgeskemaundersøgelsen påpeger også, at *"Forældede servitutter forvirrer købere af fast ejendom..."*<sup>119</sup>, mens Peter Mortensen gør det klart, at det ville give borgerne en bedre retsstilling, hvis Tingbogen udelukkende indeholdte aktuelle oplysninger, idet det giver et bedre overblik over, hvilke rettigheder der skal respekteres<sup>120</sup>.

Ved en matrikulær sag vil det også være et problem, at der er uaktuelle servitutter på en ejendom, da det er spild af ressourcer, at der skal tages stilling til disse i forbindelse med udarbejdelse af en servituterklæring. Landinspektør Anne Kirstine Mouritsen beskriver arbejdet med at rydde op i servitutterne i forbindelse med matrikulære sager som værende *"... meget tidskrævende arbejde og til tider det rene sisyfosarbejde, der betyder gentagne, øgede omkostninger for alle."*<sup>121</sup> Hun nævner som eksempel en servitut fra 1826, der giver den berettigede ret til at have et hus på den tjenende ejendom, mod en årlig ydelse på 2 køer, og udtrykker sin frustration over, at servitутten ikke kan slettes, fordi det ikke er muligt at finde frem til den påtaleberettigede: *"Deklarationen burde slettes, men det er desværre håbløst. Den må blive stående, så den næste landinspektør, den næste ejer, den næste advokat, den næste ejendomsmægler og den næste bank også kan forsøge at finde frem til hvem, der skal give kørerne og hvem, der skal have dem."*<sup>122</sup>

---

<sup>118</sup> Bilag 3.4. – Referat af interview med Peter Mortensen, s. 8-9

<sup>119</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 5

<sup>120</sup> Bilag 3.4. – Referat af interview med Peter Mortensen, s. 3

<sup>121</sup> (Mouritsen 2015)

<sup>122</sup> (Mouritsen 2015)

Af spørgeskemaundersøgelsen fremgår det, at samtlige respondenter støder på uaktuelle servitutter i forbindelse med det daglige arbejde<sup>123</sup>. Det varierer dog hvor meget de mener, det påvirker Tingbogens informationsværdi. Enkelte mener, at det ikke påvirker Tingbogens informationsværdi nævneværdigt, men at det derimod gør servitutundersøgelsen tungere og forstyrrer overblikket i byrderubrikken. Størstedelen af respondenterne mener dog, at det i større eller mindre grad har en negativ indvirkning på Tingbogens informationsværdi. Eksempelvis nævnes det af en respondent, at *"Det påvirker Tingbogens informationsværdi negativt, da man ikke er sikker på, at de servitutter, der fremgår heraf er aktuelle"* mens en anden mere uddybende siger at *"Det er åbenlyst at det har en negativ indvirkning (på informationsværdien, red.), da det er nødvendigt at gennemgå hvert enkelt servitutdokument grundigt for at sikre, at det er gældende på ejendommen. Dette kan ved ældre dokumenter være et omfattende arbejde, der kræver anvendelse af historiske matrikelkort mv."*<sup>124</sup>. Andre nævner også at det medfører ekstraarbejde og øger risikoen for misforståelser.<sup>125</sup> En enkelt respondent påpeger dog også, at de mange uaktuelle servitutter er et nødvendigt onde, *"Eftersom det først kan afgøres om en servitut er forældet eller ej efter en nærmere gennemgang af og redegørelse for servituttens indhold..."*<sup>126</sup>.

Det er således projektgruppens vurdering, at der også i praksis opleves problemer med mange uaktuelle servitutter, og at dette skaber problemer i forhold til Tingbogens informationsværdi. Det er derfor et problem, der vil blive arbejdet videre med i projektets løsningsdel.

## 5.2. Tilgængeligheden til servitutter lyst før den digitale tinglysning

Som tidligere omtalt i afsnit 4.1.3. var man i Tinglysningsudvalget af den overbevisning, at digitaliseringen ville føre til et *"... fuldt digitalt system baseret udelukkende på digitale dokumenter (...) forsynet med digital underskrift."*<sup>127</sup> Sådan er systemet også blevet, for så vidt angår dokumenter tinglyst efter systemet er blevet indført. Dog er der fortsat en masse retigheder, som er tinglyst før implementeringen af det digitale tinglysningssystem, og som fortsat er gældende, hvilke efter projektgruppens opfattelse ikke kan ses som værende fuldt ud digitale. Det skyldes muligvis, at fokus i forbindelse med overgangen til digital tinglysning var på, hvordan selve tinglysningen kunne gøres digital, mens der i mindre, eller slet ingen grad, var fokus på at gøre tilgængeligheden til den enkelte servitut, der er tinglyst før digitaliseringen, fuldt ud digital. I forbindelse med digitaliseringen er samtlige aktmapper i papirakten blevet indscannet, som de var, da de lå på papirform, og der er derfor ikke grundlæggende sket nogen forbedring af tilgængeligheden til disse servitutter, udover at de nu kan tilgås via internettet. Der er således en klar forskel på graden af digitaliseringen af byrderubrikken, og de tilhørende dokumenter, før og efter den 8. september 2009. Projektgruppen er endvidere uforstående overfor, at der i forbindelse med implementeringen af et digitalt system, ikke blev taget stilling til håndteringen af servitutter tinglyst før 1. april 1927, som fortsat skal rekvireres ved landsarkiverne. Det er også noget, der nævnes i svarene på spørgeskemaundersøgelsen, hvor enkelte respondenter udtrykker deres utilfredshed

<sup>123</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 4

<sup>124</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 5

<sup>125</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 5

<sup>126</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 5

<sup>127</sup> Betænkning nr. 1471/2006, s. 89



med at ældre servitutter netop skal rekvireres ved landsarkiverne og at der tilmed kræves betaling for det<sup>128</sup>.

Af den seneste brugerundersøgelse af digital tinglysning, foretaget af Oxford Research for Tinglysningsretten, fremgår det, at mange af de adspurgte brugere oplever problemer med at finde servitutter, som er tinglyst før den digitale tinglysning. Nogle brugere nævner i den sammenhæng, at nogle servitutter mangler i systemet, mens andre brugere savner bedre kronologi i servitutterne i de enkelte indscannede aktmapper, som ofte også opleves som værende meget lange.<sup>129</sup> En nærmere gennemgang af denne samt tidligere brugerundersøgelser er vedlagt i bilag 7. Problemet med manglende servitutter i akten, påpeges også af flere af respondenterne i spørgeskemaundersøgelsen<sup>130</sup>. Det tyder derved på, at indscanningen ikke har levet op til de krav, der blev stillet af Domstolsstyrelsen, om at de indscannede dokumenter skulle være af høj kvalitet, og dermed skulle kunne anvendes i fremtiden, jf. afsnit 4.1.3. En af brugerne er i brugerundersøgelsen citeret for at have bemærket, at tinglysningssystemet generelt fungerer godt, men at *”... det er meget tidskrævende at bestille servitutter. Der er ofte 500 sider i den samme akt, og dokumenterne ligger ikke kronologisk, så det tager lang tid at finde de enkelte servitutter. Det må kunne gøres smartere.”*<sup>131</sup>. På den baggrund fastslår Oxford Research, at Tinglysningsretten bør være opmærksom på problemet med tilgængeligheden til servitutter, der er tinglyst før den digitale tinglysning<sup>132</sup>. Som opfølgning på brugerundersøgelsen gør Tinglysningsretten det klart, at de er opmærksomme på problemet, men at problemet vil blive mindsket med tiden, efterhånden som servitutterne aflyses<sup>133</sup>.

Tinglysningsretten sletter ikke aflyste dokumenter i den indscannede akt, da det vil være meget tidskrævende at skulle finde det enkelte dokument i de ofte lange aktmapper<sup>134</sup>. Derfor holder Tinglysningsrettens udsagn om, at problemet med tilgængeligheden til servitutterdokumenterne i akten mindskes, efterhånden som servitutterne aflyses, ikke. Tinglysningsrettens argument for, hvorfor de ikke sletter servitutterdokumenterne, er efter projektgruppens opfattelse vagt, og på sin vis også dobbeltmoralisk, i og med det netop er et problem, som flere af brugerne påpeger i den seneste brugerundersøgelse af digital tinglysning. At der ikke sker ajourføring af den indscannede akt i forbindelse med udslettelse af servitutter, strider imod kravspecifikationen for indscanningen, jf. tidligere omtale i afsnit 4.1.3.

Det er på baggrund af det ovenstående projektgruppens opfattelse, at den indscannede akt, som den er struktureret og håndteres i dag, skaber problemer i forhold til tilgængeligheden til de tinglyste servitutter, hvilket er en opfattelse der deles af omkring trefjerdedele af respondenterne i spørgeskemaundersøgelsen<sup>135</sup>. Én af respondenterne, Landinspektør Jens-Erik Schjødt Svensson, mener ligefrem, at det i dag tager længere tid at finde frem til det relevante dokument i den indscannede akt, sammenlignet med før den digitale tinglysning, hvor dokumentet kunne bestilles ved dommerkontoret: *”Tidligere udskrev vi blot et ting-*

---

<sup>128</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 8 og 9

<sup>129</sup> (Oxford Research 2014, s. 20)

<sup>130</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 8

<sup>131</sup> (Oxford Research 2014, s. 21)

<sup>132</sup> (Oxford Research 2014, s. 20)

<sup>133</sup> (Tinglysningsretten 2015 D, s. 3)

<sup>134</sup> Bilag 4.2. – Referat af mødet med Tinglysningsretten s. 3

<sup>135</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 7

bogsopslag og markerede hvilke servitutter vi ønskede kopier af, og fremsendte dette til dommerkontoret (...) mens vi i dag kan bruge særdeles lang tid på at fremsøge servitutdokumenterne.”<sup>136</sup>. Enkelte nævner problemer i forhold til, at pdf-dokumenterne ikke er fuldt søgbare, fordi nogle af de indscannede dokumenter er utydelige, hvilket betyder, at der skal foretages en manuel gennemsøgning af aktmappen, som flere af respondenterne, ligesom brugerne i Tinglysningensrettens brugerundersøgelse, nævner kan være flere hundrede sider lange. Derudover nævner flere af respondenterne, at de oplever problemer med at finde den relevante servitut i den aktmappe, der henvises til på ejendomsbladet. Dette kan enten skyldes fejl i ejendomsbladets henvisning eller, at dokumentet ved en fejl ikke er blevet scannet ind i forbindelse med overgangen til digital tinglysning. Det gør ifølge en af respondenterne, at *”... man leder både i den akt der er henvist til, og også i den akt der hører til ejendommen, og måske naboejendommen...”*<sup>137</sup> for at finde den relevante servitut. En enkelt oplever dog den indscannede akt som et fremskridt i forhold til tilgængeligheden, set i forhold til, at man tidligere skulle lede i arkivskabene på det lokale dommerkontor.<sup>138</sup> Nogle respondenter nævner dog også, at Tinglysningensretten er behjælpelige med at finde servitutdokumenter<sup>139</sup>. Det at der mangler dokumenter i den indscannede akt, er ikke noget der vil blive arbejdet videre med at finde en løsning på, da dette ikke er muligt, da papirakten blev destrueret efter indscanningen. I forhold til problemet med, at der ikke sker en ”fysisk” udslettelse af dokumenterne i den indscannede akt, når servitutterne slettes fra Tingbogen, og at der derfor findes uaktuelle servitutter i akten, udtaler en af respondenterne: *”Så længe man ikke bliver henvist til de uaktuelle servitutter fra ejendommens byrderubrik, er der jo som sådan ikke noget forkert i at de eksisterer i den indscannede akt.”*<sup>140</sup>. Projektgruppen kan på sin vis tilslutte sig denne opfattelse, da der ikke er nogen, der tror at de skal indrette sig efter indholdet i en servitut, som fremgår af den indscannede akt, hvis den ikke fremgår af ejendomsbladet. Det har dog efter projektgruppens opfattelse en negativ indvirkning på overblikket i den indscannede akt, hvilket igen påvirker tilgængeligheden til de tinglyste servitutter negativt. Da det samtidig er opfattelsen blandt størstedelen af respondenterne i spørgeskemaundersøgelsen, at den indscannede akt skaber problemer i forhold til tilgængeligheden til de tinglyste servitutter, er det et problem, der vil blive arbejdet videre med i projektets løsningsdel, for at finde frem til forbedringer til tilgængeligheden til disse servitutter.

### 5.3. De nuværende muligheder for at udslette servitutter

Tinglysningenslovens § 20, stk. 1 giver Tinglysningensretten hjemmel til, på opfordring eller af egen drift, at slette servitutter, som åbenbart er ophørt. Efter Tinglysningensrettens eget udsagn, gør de dog som udgangspunkt ikke noget af egen drift, i forhold til ajourføring af Tingbogens byrderubrik, men venter på at de får en anmeldelse om aflysning eller sletning af den enkelte, uaktuelle servitut. Derudover anvender de efter eget udsagn ikke den mere lempelige mulighed, der er i tinglysningenslovens § 20, stk. 2, for at slette servitutter, der antageligt eller sandsynligvis er ophørt. Tinglysningensretten mener, at det er den berettigede og den forpligtedes opgave, at ajourføre byrderubrikken ved at anmelde en aflysning efter tinglysningenslovens § 11. Alternativt er det landinspektørens opgave at gøre opmærksom på, at

<sup>136</sup> Bilag 5.4. – Svar på uddybende spørgsmål, Jens-Erik Schjødt Svensson

<sup>137</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 8

<sup>138</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 8

<sup>139</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 9

<sup>140</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 5

servitutter er ophørt, hvilket kræver tilstrækkelig, og nogle gange omfattende, bevisførelse.<sup>141</sup>

Før centraliseringen af tinglysningsopgaven var der formentlig et større lokalt kendskab, både i forhold til landinspektøren og i forhold til det geografiske område, på det lokale tinglysningskontor. Derfor var det ifølge Henning Elmstrøm også lettere at få slettet servitutter, før implementeringen af den digitale tinglysning, og han mener derfor, at der tidligere var et bedre samarbejde mellem landinspektørerne og tinglysningskontorerne om at få slettet uaktuelle servitutter, og dermed forbedre Tingbogens informationsværdi. Det kan derfor tyde på, at centraliseringen af tinglysningen har haft en negativ konsekvens for processen i forhold til at vedligeholde Tingbogens byrderubrik, og dermed i forhold til at opretholde Tingbogens informationsværdi. Tinglysningsretten er af den overbevisning, at de holder sig til loven<sup>142</sup>, og det er derfor spørgsmålet, om bestemmelserne, i forhold til udslettelse af uaktuelle servitutter, er for vagt formuleret.

Det er projektgruppens opfattelse, at Tinglysningsretten i medfør af tinglysningslovens § 20 har *pligt* til sikre at Tingbogens indhold løbende bliver ajourført. Dette tolker projektgruppen ud fra ordlyden af dels tinglysningslovens § 20, stk. 1: "*Retten sletter rettigheder, der er åbenbart ophørt.*". Havde denne bemyndigelse udelukkende været tænkt som en *mulighed* for Tinglysningsretten til at slette rettigheder, som er åbenbart ophørt, ville lovgiver efter projektgruppens overbevisning have skrevet, at retten *kan slette*, for på den måde at gøre det tydeligt, at der blot er tale om en mulighed. Det har lovgiver eksempelvis gjort i en anden bemyndigelsesbestemmelse i tinglysningsloven. Tinglysningslovens § 2, stk. 1 fastlægger således, at "*Justitsministeren kan fastsætte regler om...*". Det fremgår således tydeligt af bestemmelsen i lovens § 2, at Justitsministeren blot har mulighed for at fastsætte regler om et bestemt emne, men ikke pligt hertil. Da dette ikke er tilfældet i forhold til tinglysningsrettens § 20, stk. 1 må det således følge, at Tinglysningsretten har *pligt* til, på eget initiativ, at slette rettigheder, der er åbenbart ophørt, og kan derfor ikke vente på at de får en anmeldelse om sletning af en servitut, hvis de allerede er bekendt med at den er åbenbart ophørt. På tilsvarende vis er det projektgruppens opfattelse, at Tinglysningsretten i medfør af tinglysningslovens § 20, stk. 2 har *pligt* til at indkalde mulige indehavere af 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...*", med henblik på at få slettet sådanne rettigheder fra Tingbogen. Det er efter projektgruppens opfattelse også helt naturligt, at Tinglysningsretten som ansvarlig myndighed for Tingbogen har et ansvar for at holde denne ajour. Projektgruppens fortolkning af lovens ordlyd kan underbygges ved, at bestemmelsen i tinglysningslovens § 20, stk. 1 tidligere har været formuleret således, at Tinglysningsdommeren "... *skal slette rettigheder, der er åbenbart ophørt.*"<sup>143</sup>, og at det ikke i forarbejderne til ændringen fremgår, der skulle være ændret i bestemmelsens betydning, selvom ordlyden er ændret<sup>144</sup>. Projektgruppen er derfor uenig med Tinglysningsretten, når de siger, at de holder sig til loven.

---

<sup>141</sup> Bilag 4.2. – Referat af mødet med Tinglysningsretten, s. 2

<sup>142</sup> Bilag 4.2. – Referat af mødet med Tinglysningsretten, s. 2

<sup>143</sup> Lovbekendtgørelse nr. 622 af 15. september 1986 af lov om tinglysning (historisk lovbekendtgørelse)

<sup>144</sup> Bemærkninger til § 1, nr. 21 i det fremsatte forslag til lov om EDB i Tinglysningen (LFF nr. 134 af 21. november 1991)

Det er Hennings Elmstrøms holdning, at den generelle opfattelse er, at problemerne med servitutterne må håndteres af sagkyndige, herunder landinspektørerne, på borgernes bekostning<sup>145</sup>. Projektgruppen er dog af den overbevisning, at det i praksis kan være svært for landinspektøren at argumentere overfor kunderne, at de skal betale for, at der bliver ryddet op i eventuelt uaktuelle servitutter i forbindelse med den matrikulære sag, hvis de ikke selv har en interesse i det, da det i så fald vil være en unødvendig medudgift for kunden. Som det er i dag, er det således borgerne, der skal tage initiativet til at få ryddet op i de uaktuelle servitutter, og hvis de ikke har en interesse i det, sker der ikke noget. Derudover kan det opfattes som værende besværligt at få slettet en servitut, såfremt det ikke er muligt at finde frem til påtaleberettigede, da det som omtalt kræver tilstrækkelig bevisførelse, og at Tinglysningsretten umiddelbart stiller meget høje krav til denne bevisførelse. En af respondenterne i spørgeskemaundersøgelsen nævner som eksempel herpå et forsøg på at få slettet en gammel servitut om vejret: *"For det første eksisterer vejen ikke, for det andet er det samme ejer der har både byrde og vejret. Det ville man ikke (slette servituten, red.), der skulle redegøres for øvrige påtaleberettigede, idet deklarationen indeholdt en passus om "og ejendomme der udstykkes herfra". Jeg har nu sendt den ind som en aflysning, og redegjort for at der ikke er andre vejberettigede. Bl.a. med gamle og nye matrikelkort. Jeg har efter 4 dage intet hørt, så den ligger hos juristerne."*<sup>146</sup>.

Omkring trefjerdedele af respondenterne i spørgeskemaundersøgelsen, oplever at Tinglysningsretten er for tilbageholdende i forhold til at aflyse og slette servitutter, og flere af disse giver udtryk for deres utilfredshed med den grad af argumentation og dokumentation, der kræves fra Tinglysningsrettens side, i forbindelse med anmeldelser om sletning efter § 20, stk. 1<sup>147</sup>. Der kan som tidligere omtalt i afsnit 4.2.2. ikke herske tvivl om, at der skal føres bevis for at servituten er åbenbart ophørt, da Tinglysningsretten i så fald ikke har noget grundlag for at træffe en afgørelse, hvorfor resultatet nødvendigvis må være, at anmodningen bliver afvist. Man bliver også nødt til at se sagen fra Tinglysningsrettens side, som har et ansvar for at beskytte de tinglyste rettigheder, i og med at der er tale om en sikringsakt. Det kan dog diskuteres, om Tinglysningsretten stiller for strenge krav til dokumentationen efter tinglysningslovens § 20, stk. 1, set i forhold til Tinglysningsrettens pligt til at indkalde mulige påtaleberettigede for rettigheder, der antageligt eller sandsynligvis er ophørt, jf. tinglysningslovens § 20, stk. 2. Det burde derfor ikke være nødvendigt at pålægge landinspektøren ansvaret for at bevise, at den påtaleberettigede er død og ikke har overdraget retten til en anden<sup>148</sup>.

Det er dog projektgruppens opfattelse, at Tinglysningsretten overordnet set virker til at være meget tilbageholdende i forhold til anvendelsen af tinglysningslovens § 20, herunder særligt den mere lempelige bestemmelse i § 20, stk. 2, og at de dermed ikke tager noget ansvar for ajourføringen af byrderubrikken og dermed sikringen af Tingbogens informationsværdi. Det virker mest af alt som om, at Tinglysningsretten varetager rettighedshaverens interesser, selvom der ikke nødvendigvis eksisterer nogen rettighedshaver. I så fald er der naturligvis ikke noget retligt problem, idet der ikke er nogen til at håndhæve rettigheden,

<sup>145</sup> Bilag 3.3. – Referat af interview med Henning Elmstrøm, s. 9

<sup>146</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 11

<sup>147</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 10 og 11

<sup>148</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 11 og 12

hvilket Peter Mortensen også påpeger<sup>149</sup>. Det er dog misvisende, og hvis sådanne uaktuelle servitutter hober sig op, vil det i sidste ende skabe et problem i forhold til Tingbogens informationsværdi. Det virker som om, at Tinglysningsretten går på kompromis med informationsværdien, af frygt for at begå fejl og blive pålagt erstatningsansvar.

Projektgruppen vurderer, at Tinglysningsrettens tilbageholdenhed med at aflyse og slette servitutter har en negativ indvirkning på Tingbogens informationsværdi. Derudover påvirker det tilgængeligheden til de tinglyste servitutter negativt, at Tinglysningsretten ikke tager ansvar for at slette dokumenterne fysisk fra den indscannede akt, når dokumenterne slettes fra Tingbogen i deres helhed. Dette er desuden en forringelse i forhold til før den digitale tinglysning, hvor genparterne i papirakten blev overført til en historisk akt, når de blev slettet i deres helhed. Der er derfor nødvendigt at undersøge, hvordan forholdende omkring den løbende ajourføring af Tingbogens byrderubrik, herunder både ejendomsbladet og akten, kan forbedres.

#### 5.4. Informationerne på ejendomsbladet

I forhold til Tingbogens informationsværdi er der efter projektgruppens opfattelse også et problem i forhold til, at servitutteksten på ejendomsbladet ikke nødvendigvis er dækkende for alle de servitutter, som fremgår af servitutdokumentet. I og med at Tinglysningsretten, efter eget udsagn, ikke kan ændre i denne tekst, kan det være meget misvisende for dokumentets reelle indhold, idet den servitut, der fremgår af servitutteksten, reelt kan være aflyst ved påtegning. Dette problem bliver også påpeget af en af respondenterne fra spørgeskemaundersøgelsen, som kommer med et eksempel på, hvordan problemet kan komme til udtryk i praksis: *"Sidder man udelukkende og kigger efter vejretsdeklarationer, kan det have konsekvenser at teksten ikke er fyldestgørende og (man, red.) derved overser en aktuel servitut."*<sup>150</sup>. Brian Pedersen mener dog ikke, at det er et problem, da Tingbogen skal ses som en toleddet størrelse, bestående af henholdsvis ejendomsbladet og dokumenterne. Derfor skal servitutdokumentet altid undersøges, for at være sikker på, hvad servituten omhandler.<sup>151</sup>

Projektgruppen undrer sig over, at der i et digitalt system ikke stilles krav om angivelse af flere oplysninger om det enkelte servitutdokument på ejendomsbladet, end de forholdsvist beskedne krav, der stilles i tinglysningslovens § 17, stk. 2, jf. tidligere omtale i afsnit 4.3., med henblik på at gøre informationerne så let tilgængelige for brugeren som muligt. Det er med udgangspunkt i spørgeskemaundersøgelsen ikke muligt entydigt at sige, om der hos landinspektøren er en interesse for, at der fremgår flere informationer af ejendomsbladet<sup>152</sup>. Der virker dog generelt til at være opfattelsen, at der ikke er det store behov for, at der fremgår flere oplysninger for digitalt tinglyste servitutter, idet informationerne, for disses vedkommende, opleves som værende tilstrækkelige. Dette er dels begrundet med, at informationer om eksempelvis påtaleberettigede altid fremgår af ejendomsbladet for nye servitutter, og dels at det er let at finde frem til det tinglyste dokument, hvorfor det også er relativt let at finde frem til alle de nødvendige oplysninger om den pågældende servitut. Der-

---

<sup>149</sup> Bilag 3.4. – Referat af interview med Peter Mortensen, s. 8

<sup>150</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 27

<sup>151</sup> Bilag 4.2. – Referat af mødet med Tinglysningsretten, s. 1

<sup>152</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 13

imod tyder der på at være et ønske om flere oplysninger for servitutter tinglyst før den digitale tinglysning, herunder eksempelvis om påtaleberettigede<sup>153</sup>.

Der er således umiddelbart ikke det store problem i forhold til tilgængeligheden til de relevante informationer, og dermed Tingbogens informationsværdi, for så vidt angår servitutter tinglyst efter den digitale tinglysnings ikrafttræden. Derimod ser der umiddelbart ud til at være et behov for flere og mere præcise informationer på ejendomsbladet for servitutter tinglyst før implementeringen af den digitale tinglysning. Der vil derfor blive arbejdet videre med dette problem i projektets løsningsdel, med henblik på at forbedre informationerne på ejendomsbladet for disse servitutter.

### 5.5. Brugergænsefladen på tinglysning.dk

I dag er det på mange måder tidskrævende at slå op i Tingbogens byrderubrik, dels fordi det i sig selv kan være meget tidskrævende at finde det enkelte dokument i den indscannede akt, og dels fordi der ikke er noget direkte link mellem ejendomsbladet og den relevante aktmappe i den indscannede akt eller det relevante servitutdokument i den digitale akt. Der skal i stedet søges på aktmappen, eller det digitale servitutdokument, på en anden side på tinglysning.dk. Dertil kommer, at referencen til eRids og GML-filer for servitutter, tinglyst efter den digitale tinglysning, findes i selve servitutdokumentet. Det er derfor nødvendigt først at søge efter dokumentets dato-løbenummer på én side på tinglysning.dk, og derefter finde referencen til eRids eller GML-filen i dette dokument, for til sidst at søge særskilt på denne reference på en anden side på tinglysning.dk. En respondent fra spørgeskemaundersøgelsen påpeger i denne sammenhæng, at problemet forværres hvis der er tinglyst flere rids ved samme servitutdokument, idet det ikke er muligt at udpege det ønskede rids ud fra navngivningen i dokumentet. Det er derfor nødvendigt at søge på hvert enkelt rids, indtil det rigtige er fundet.<sup>154</sup> Der kan således være mange skridt, for at finde frem til de relevante oplysninger, også for digitalt tinglyste servitutter, og det er efter projektgruppens opfattelse på ingen måde hensigtsmæssigt i et digitalt system. Den førmtalte respondent mener ligefrem, at en servitut, med mere end et par rids, ligefrem kan være lettere at finde, hvis den er tinglyst før den digitale tinglysning. Peter Mortensen nævner også den manglende direkte adgang mellem ejendomsblad og den relevante servitut som værende uhensigtsmæssigt og tidskrævende, og siger ligefrem, at byrderubrikken ikke er for amatører<sup>155</sup>. Det er også projektgruppens opfattelse, at systemet på ingen måde virker til at være tidsvarende, set i forhold til de muligheder, der er med et digitalt system, idet systemet på mange måder minder om det tidligere papirbaserede system.

Kun en enkelt af respondenterne fra spørgeskemaundersøgelsen er af den opfattelse, at brugergænsefladen på tinglysning.dk er intuitivt opbygget, set i forhold til sammenhængen mellem ejendomsbladet og de tinglyste dokumenter, GML-filer og eRids. Af de resterende respondenter er halvdelen af den modsatte opfattelse, mens den anden halvdel har svaret "ved ikke".<sup>156</sup> At så stor en andel ikke har nogen holdning til brugergænsefladen på tinglysning.dk kan delvist være begrundet med, at mange anvender system-til-system løsninger til opslag i Tingbogen, hvilket også påpeges af Thomas Skouenborg fra LIFA Landinspektører,

---

<sup>153</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 14

<sup>154</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 17

<sup>155</sup> Bilag 3.4. – Referat af interview med Peter Mortensen, s. 9

<sup>156</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 15

som udbyder system-til-system løsninger<sup>157</sup>. Enkelte af respondenterne har også svaret, at de anvender sådanne løsninger, og derfor ikke oplever problemerne med tinglysning.dk i det daglige arbejde<sup>158</sup>. En af de utilfredse respondenter har svaret: *"Generelt er brugerfladen på tinglysning.dk efter min mening ikke særlig god. Mht. servitutter, er der mange steder, hvor det ikke er blevet udnyttet, at man i 2009 er gået fra pap-mapper med akter, til digital platform."*<sup>159</sup>.

Tinglysningssretten har tilbage i 2012 udtalt, at det samlede tinglysningssystem blev *"... opbygget ud fra en forudsætning om, at de professionelle brugere – i lighed med den finansielle sektor – ville udvikle egne systemløsninger, der kunne målrettes den enkelte bruger/branche."*<sup>160</sup>. Da system-til-system løsninger fortsat ikke er så udbredt, især blandt de mindre landinspektørfirmaer, er det efter projektgruppens opfattelse nødvendigt med en generel forbedring af brugergrænsefladen på tinglysning.dk, så tilgængeligheden til alle de relevante oplysninger, herunder servituttdokument, eRids og GML-filer, bliver så god som mulig, og dermed lever op til de forventninger brugerne har til et digitalt system.

## 5.6. Frivillig tidsbegrænsning

I forbindelse med implementeringen af den digitale tinglysning blev der indført en mulighed for at tidsbegrænse servitutter, som omtalt i afsnit 4.1.4. I forhold til denne frivillige tidsbegrænsning udtalte Tinglysningssretten: *"En sådan bestemmelse vil muliggøre, at servitutter, der kun er aktuelle i en vis tidsperiode, automatisk vil kunne fjernes fra tingbogen, således at der ikke heri er registreret uaktuelle rettigheder."*<sup>161</sup>. Efter Tinglysningssrettens udsagn er det dog kun et fåtal af servitutterne, der tinglyses med tidsbegrænsning, også selvom de ifølge dokumentets indhold burde være tidsbegrænset.<sup>162</sup> Det er også de færreste af respondenterne fra brugerundersøgelsen, der benytter muligheden for at tinglyse servitutter med tidsbegrænsning i et nævneværdigt omfang. De fleste tidsbegrænser under 5 % af de servitutter de tinglyser, mens nogle slet ikke benytter sig af muligheden, fordi de ikke har fundet det relevant eller oplagt at benytte den.<sup>163</sup> En af respondenterne svarer dog, at han absolut ville gøre brug af muligheden, hvis chancen bød sig, mens en anden virker mere tilbageholden, og mener at det er uheldigt for den påtaleberettigede, *"... hvis servitutten blot slettes ved tidsbegrænsningens udløb, da man evt. kan ønske at forlænge denne tidsbegrænsning."*<sup>164</sup>.

Det er derfor tvivlsomt, om denne bestemmelse reelt har nogen effekt i forhold til at sikre, at Tingbogen ikke indeholder uaktuelle servitutter. Under alle omstændigheder har det ikke nogen betydning i forhold til de servitutter, der er tinglyst før denne mulighed blev indført. Den frivillige tidsbegrænsning bidrager derfor, efter projektgruppens opfattelse, umiddelbart ikke i tilstrækkelig grad til at forbedre Tingbogens informationsværdi, hvorfor det bør forsøges at finde bedre eller supplerende løsninger, som kan sikre at Tingbogens byrderubrik løbende bliver ajourført.

---

<sup>157</sup> Bilag 5.4. – Svar på uddybende spørgsmål, Thomas Skouenborg

<sup>158</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 16

<sup>159</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 16

<sup>160</sup> (Domstolsstyrelsen 2012, s. 2)

<sup>161</sup> Betænkning nr. 1471/2006, s. 197

<sup>162</sup> Bilag 4.2. – Referat af mødet med Tinglysningssretten, s. 3

<sup>163</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 18-20

<sup>164</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 19

## Kapitel 6

# Problemformulering

---

Gennem projektets problemanalyse er projektgruppen kommet frem til en række problemstillinger i forhold til Tingbogens informationsværdi og tilgængeligheden til de tinglyste servitutter. Problemerne er, jf. kapitel 5:

- Mange uaktuelle servitutter
- Tilgængeligheden til servitutter lyst før den digitale tinglysning
- De nuværende muligheder for at udslette servitutter skaber problemer i forhold til ajourføring af Tingbogens byrderubrik
- Potentialet i ejendomsbladets informationsværdi er ikke fuldt udnyttet
- Brugergrænsefladen på tinglysning.dk er ikke intuitiv
- Frivillig tidsbegrænsning hjælper ikke tilstrækkeligt til ajourføring af byrderubriken

Formålet med den resterende del af projektet vil være at komme frem til anbefalinger til, hvorledes de opstillede problemer kan løses, således at Tingbogens byrderubrik optimeres. På den baggrund opstilles følgende problemstilling:

***”Hvorledes kan de opstillede problemer i forhold til Tingbogens informationsværdi og tilgængeligheden til de tinglyste servitutter løses, således at Tingbogens byrderubrik optimeres?”***

Med *optimering af Tingbogens byrderubrik* menes, jf. definitionen i kapitel 3, optimering i forhold til at skabe den bedst mulige informationsværdi og den bedst mulige tilgængelighed til de tinglyste servitutter. Formålet med dette projekt er ikke at ændre på selve tinglysningsordningen, herunder at der et tale om en sikringsakt, og at der skal ske prøvelse af de tinglyste dokumenter hos Tinglysningsretten. Optimeringen af Tingbogens byrderubrik skal derfor ske inden for rammerne af den gældende tinglysningsordning, hvorfor byrderubriken også fortsat skal fungere som en opsamlingsrubrik, hvor rettigheder der ikke passer ind i de to øvrige rubrikker tinglyses.

Besvarelsen af problemformuleringen, og dermed løsning på de nævnte problemer, vil ske gennem en overordnet løsningsmodel bestående af tre dele:

- En oprydning i Tingbogens byrderubrik, således allerede uaktuelle servitutter fjernes.
- En fremtidssikring af tinglysningsordningen, således de tinglyste servitutter fremover fjernes, så snart de bliver uaktuelle.
- Forbedring af strukturen i Tingbogens byrderubrik, således der skabes det bedst mulige overblik over de relevante oplysninger på ejendomsbladet samt den bedst mulige adgang til de tinglyste servitutter i den elektroniske akt og de tilhørende bilag i bilagsbanken.



Som nævnt i afsnit 4.4, skyldes en del af de problemer, der opleves med Tingbogens byrderubrik, at tinglysningssystemet ikke er blevet nytænkt i forbindelse med digitaliseringen, fordi det er blevet tilpasset en gammel lovgivning og nogle gamle tinglysningsprocesser, hvormed Tingbogens informationsværdi og tilgængeligheden til de tinglyste servitutter ikke er blevet væsentligt forbedret i forhold til før den digitale tinglysning. Det er vigtig at pointere at overgangen til digital tinglysning og den tidligere konvertering af tingbøgerne til EDB, ikke har skabt nye problemer i forhold til Tingbogens byrderubrik. Omvendt har det dog heller ikke medvirket til at løse de eksisterende problemer i tilstrækkelig grad.

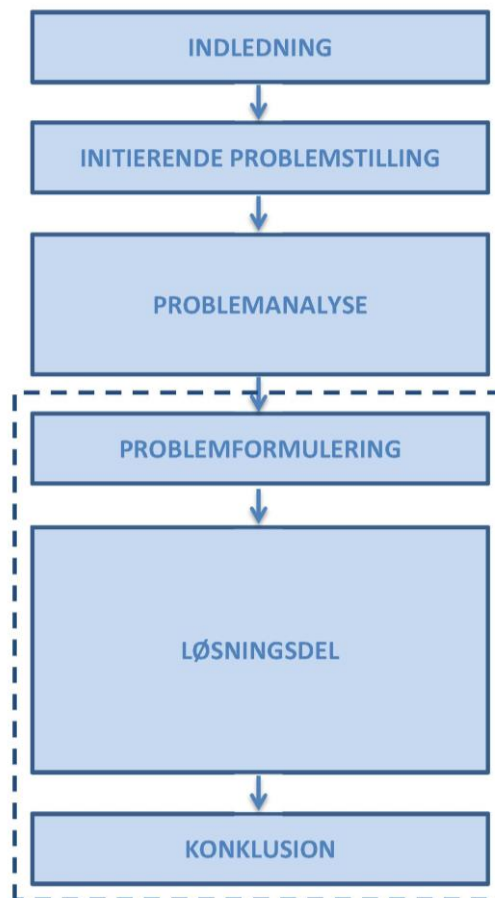
Uanset hvilke løsninger, der findes på de opstillede problemer, vil dette være forbundet med økonomiske udgifter. Projektgruppen har dog ikke den nødvendige kompetence til at vurdere omfanget af disse udgifter, hvorfor der ikke vil blive foretaget nogen økonomisk analyse af de opstillede løsningsforslag.

Projektgruppen er opmærksom på, at der er et fortsat problem i forhold til stedsfæstelse af servitutter, herunder særligt servitutter tinglyst før den digitale tinglysning. I forbindelse med udarbejdelsen af projektgruppens løsningsforslag vil der dog ikke blive taget yderligere stilling til dette problem, da der fortsat ikke er nogen afklaring på, hvorvidt denne ordning skal fortsætte eller ej, hvilket fremgår nærmere af en dialog mellem PLF og diverse ressortmyndigheder, se bilag 8. Som grundlag for at skabe en optimal stedsfæstelsesordning er det nødvendigt at foretage en oprydning i Tingbogens byrderubrik, således at denne kun indeholder aktuelle servitutter. Denne oprydning er som omtalt en del af projektgruppens overordnede løsningsmodel, hvorfor dette projekt også kan ses som en del af grundlaget for det videre arbejde med stedsfæstelsesopgaven.

## Kapitel 7

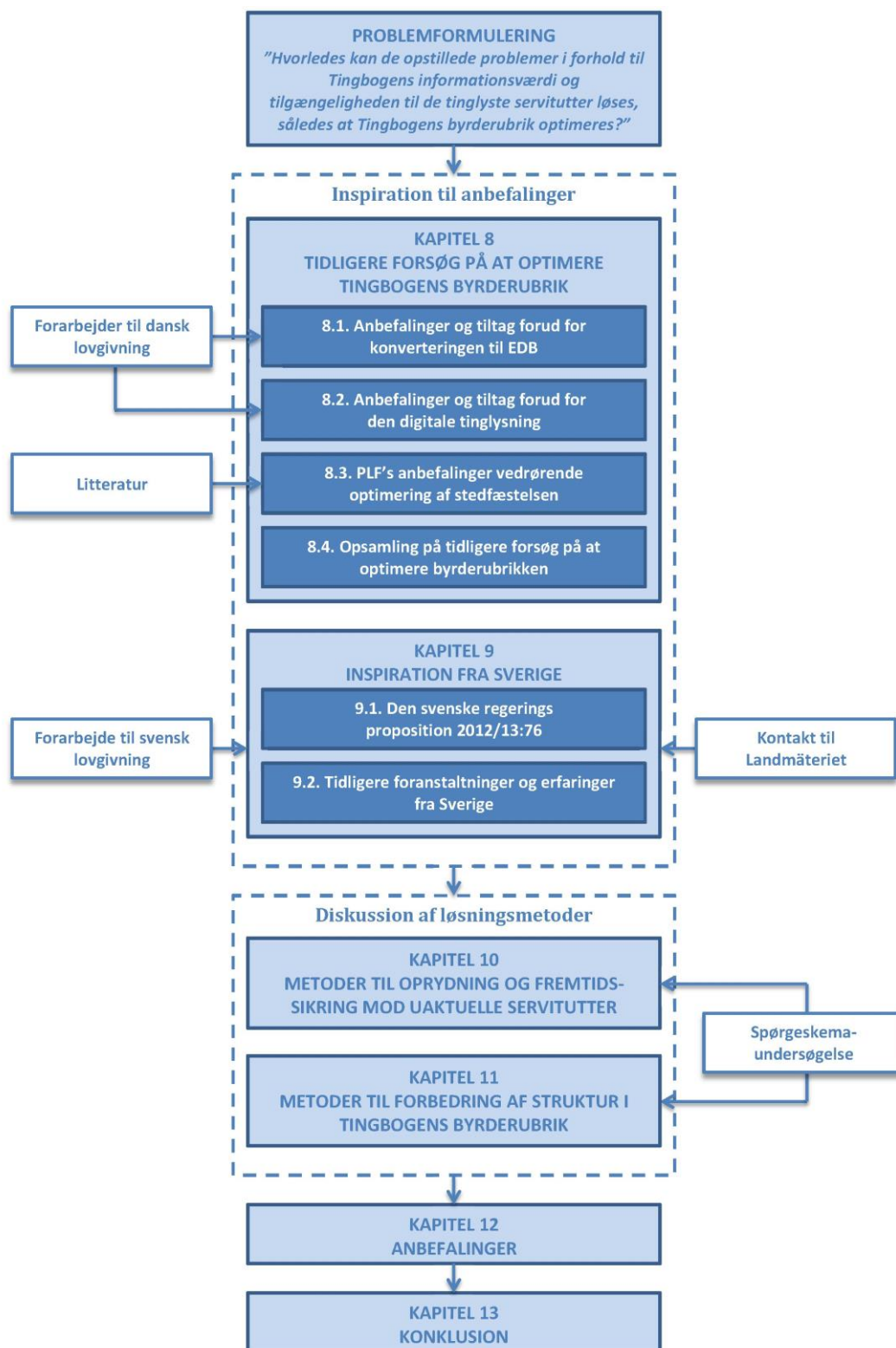
# Metode for løsningsdelen

Som tidligere beskrevet er det overordnede formål med dette projekt at optimere Tingbogens byrderubrik, jf. definitionen i kapitel 3, og den opstillede problemformulering i kapitel 6. Hvor den foregående del af projektet udgjorde problemanalysen, vil den resterende del af projektet udgøre løsningsdelen, jf. figur 8.



**Figur 8:** Figuren viser strukturen for projektet i sin helhed. Projektet er opdelt i en problemanalyse og en løsningsdel. Den stiplede kasse illustrerer, at metodebeskrivelsen i dette kapitel vil omhandle metodevalgene for projektets løsningsdel, som har til formål at besvare den endelige problemformulering.

Formålet med projektets løsningsdel er at komme med anbefalinger til løsning af de problemer, der er opstillet i kapitel 6, gennem en overordnet løsningsmodel, bestående af tre dele, herunder en oprydning i de uaktuelle servitutter, en fremtidssikring mod nye uaktuelle servitutter samt en forbedring af strukturen i Tingbogens byrderubrik. Strukturen for projektets løsningsdel er illustreret på figur 9, se næste side.



**Figur 9:** Figuren illustrerer strukturen og indholdet i projektets løsningsdel samt metodevalg for de enkelte dele heraf. De lyseblå kasser illustrerer løsningsdelens overordnede kapitler, hvorimod de mørkeblå kasser illustrerer afsnittene indenfor de enkelte kapitler. De hvide kasser illustrerer metodevalg, og pilene viser hvor disse metoder primært er anvendt. Når pilene stopper ved "grænsen" til kapitelniveauet, gælder metodevalget for kapitlet som helhed. Anvendes metodevalget derimod kun i enkelte afsnit i kapitlet, er pilene ført helt ind til det pågældende afsnit. Figuren viser kun afsnit for de kapitler, hvor der anvendes særlige metoder for de enkelte afsnit. Er metodevalget ens for alle afsnit i et kapitel, er der således ikke vist afsnit for dette kapitel. Beskrivelsen i kapitel 8 og 9 er uafhængig af hinanden, og disse to kapitler udgør samlet set en del af inspirationen til diskussionen af løsningsmulighederne i kapitel 10 og 11, som ligeledes er uafhængige af hinanden. Dette er illustreret med de stiplede kasser, og at der ikke er nogen pil mellem kapitlerne indenfor disse kasser.

For at komme med anbefalinger til løsning af problemerne, er det nødvendigt at søge inspiration. Dette vil blandt andet blive gjort ved at se på tidligere forsøg på at optimere Tingbogens byrderubrik. Dette vil ske i kapitel 8, som vil blive indledt med en beskrivelse af anbefalinger og tiltag i forbindelse med konverteringen af tingbøgerne til EDB i 1992, se afsnit 8.1. Denne beskrivelse vil primært bygge på forarbejderne til lov om EDB i tinglysningen, særligt form af betænkning nr. 1177/1989 om EDB-tinglysning på landsplan og DdL's hørings svar til lovforslaget. Dernæst vil der i afsnit 8.2. være en beskrivelse af Arbejdsgruppens anbefalinger forud for implementeringen af den digitale tinglysning i 2009, herunder hvorvidt anbefalingerne førte til konkrete tiltag. Dette vil bygge på Arbejdsgruppens rapport, vedrørende den fremtidige håndtering af servitutter, som er vedlagt som bilag til betænkning nr. 1461/2005 om varetagelse af tinglysningsopgaven. I afsnit 8.3. vil der blive set nærmere på anbefalingerne fra PLF's side efter implementeringen af den digitale tinglysning. Disse anbefalinger knytter sig primært til en forbedring af stedfæstelsesordningen, men har i visse tilfælde også betydning i forhold til en generel optimering af Tingbogens byrderubrik, og er derfor relevant i denne sammenhæng. Denne beskrivelse vil bygge på et notat, udarbejdet af PLF. Kapitlet vil blive afsluttet med en opsamling på de forskellige anbefalinger, se afsnit 8.4., herunder hvilken betydning de har haft i forhold til optimeringen Tingbogens byderubrik, samt hvorvidt de kan benyttes som inspiration i forhold til projektgruppens anbefalinger.

Til yderligere inspiration vil kapitel 9 indeholde en beskrivelse af, hvilke tiltag der er blevet gennemført i Sverige, for at optimere byrdedelen i det svenske tinglysningssystem. Dette gøres for at undersøge, hvorvidt disse initiativer og ideer kan anvendes som inspiration til løsning af problemerne i en dansk kontekst. Kapitlet vil primært omfatte en beskrivelse af de tiltag, der blev gennemført i Sverige i 2013, som følge af den svenske regerings proposition 2012/13:76. Denne proposition vil også blive anvendt som primær kilde til beskrivelsen af disse tiltag, dog suppleret med mailkorrespondance med Jesper Paasch fra Lantmäteriet. Denne beskrivelse findes i afsnit 9.1. Nogle af disse tiltag bygger på erfaringer fra tidligere, lignende tiltag, som ligeledes blev gennemført i Sverige. Derfor vil der i afsnit 9.2. være en kort beskrivelse af disse tidligere tiltag og erfaringerne hermed. Dette afsnit er baseret på samme kilder som afsnit 9.1.

Beskrivelserne i kapitel 8 og 9 vil, sammen med den gennemførte spørgeskemaundersøgelse, danne grundlag for en nærmere diskussion af potentielle løsningsmetoder i forhold til de opstillede problemer, indenfor rammerne af den overordnede løsningsmodel. Denne diskussion vil fremgå af kapitel 10, omhandlende metoder til oprydning og fremtidssikring mod uaktuelle servitutter, og af kapitel 11, omhandlende metoder til forbedring af strukturen i Tingbogens byrderubrik. Metoden for spørgeskemaundersøgelsen er beskrevet nærmere i bilag 5.1., mens spørgeskemaet og resultatet af undersøgelsen er vedlagt i henholdsvis bilag 5.2. og 5.3. Derudover er der sendt uddybende spørgsmål til nogle af respondenterne, via mail. Disse mailkorrespondancer er vedlagt i bilag 5.4.

Formålet med kapitel 12 er dernæst at komme frem til en model indeholdende projektgruppens konkrete anbefalinger til, hvorledes de opstillede problemområder kan løses, således at Tingbogens informationsværdi og tilgængeligheden til de tinglyste servitutter optimeres. Der vil i den forbindelse også blive vurderet på, hvorledes anbefalingerne konkret er med til at løse de problemer, der er opstillet i kapitel 6.

Slutteligt vil der i kapitel 13 blive konkluderet på projektet som helhed, herunder både projektets problemanalyse og projektets løsningsdel, for derved at besvare dels den initierende problemstilling og den endelige problemformulering.

## Kapitel 8

# Tidligere forsøg på at optimere af Tingbogens byrderubrik

---

Det har tidligere været forsøgt at løse problemerne i relation til Tingbogens byrderubrik. Følgende kapitel vil omhandle disse forsøg, da det er interessant at vide, hvilke tanker forskellige aktører tidligere har gjort sig i forhold til optimering af Tingbogens byrderubrik, og hvordan det tidligere er forsøgt at løse disse problemstillinger, da disse forsøg kan give inspiration til løsningen af projektets problemformulering.

### 8.1. anbefalinger og tiltag forud for konverteringen til EDB

Det følgende afsnit vil indeholde en beskrivelse af de overvejelser, der blev gjort i forhold til at optimere byrderubrikken forud for konverteringen af tingbøgerne til EDB. Beskrivelsen tager primært udgangspunkt i de betænkninger, der lå til grund for Lov om EDB i tinglysningen, herunder særligt betænkning nr. 1177/1989 om EDB-tinglysning på landsplan, samt DdL's bemærkninger til det fremsatte lovforslag.

#### 8.1.1. Forslag til oprydning i byrderubrikken jf. betænkning nr. 1177/1989

Som tidligere nævnt blev tingbøgerne konverteret til EDB i årene 1992 til 2000, og formålet hermed var blandt andet at fremme både ekspeditionstiden og kundeservicen. Som en del af grundlaget for konverteringen blev betænkning nr. 1177/1989 om EDB-tinglysning på landsplan udarbejdet. I denne betænkning blev det nævnt, at der på daværende tidspunkt var et stort antal uaktuelle servitutter i tingbøgerne, hvilket formenlig kunne skade tilliden til tingbøgernes indhold generelt, samtidig med at det mindsker overskueligheden og komplicerer anvendelsen af byrderubrikken.<sup>165</sup>

Ligesom det er tilfældet i dag, kunne uaktuelle servitutter inden konverteringen til EDB slettes efter tinglysningslovens § 20, som dog var noget anderledes udformet end i dag. Det blev dengang vurderet, at bestemmelsen, ud fra en realistisk betragtning, ikke i noget videre omfang ville kunne løse problemet med de mange uaktuelle servitutter.<sup>166</sup> Bestemmelsen blev derfor omformuleret i forbindelse med konverteringen, på baggrund af anbefalinger i betænkningen, med det formål at gøre adgangen til at slette servitutter, som antageligt eller sandsynligvis var ophørt, mere lempelig. Af tekstboksen på næste side fremgår Tinglysningslovens § 20, som den fremstod forud for dens ændring og som den fremstår i dag.

Tinglysningslovens § 20 er blevet lempeliggjort, dels ved at bestemmelsen ikke længere stiller krav om, at rettigheder i visse tilfælde ikke længere skal være over 20 år gamle, før de kan slettes efter denne bestemmelse, og dels at annoncering efter påtaleberettigede nu ale-

---

<sup>165</sup> Betænkning nr. 1177/1989, s. 21-22

<sup>166</sup> Betænkning nr. 1177/1989, s. 22

ne skal gøres én gang, samt at meddelelse til påtaleberettigede ikke længere skal ske ved anbefalet brev.<sup>167</sup>

**Tidligere formulering af tinglysningslovens § 20, jf. LBK nr. 622 af 15. september 1986:**

§ 20. Dommeren skal, når han bliver opmærksom på fejl i tingbogens gengivelse af aktens dokumenter eller i dens oplysninger om ejendommen, rette sådanne fejl, ligesom han skal slette rettigheder, der åbenbart er ophørt. Ved indsættelse af et nyt ejendomsblad i stedet for et ældre skal han, navnlig ved gennemgang af akterne, så vidt muligt prøve rigtigheden af indførelserne på det ældre, inden de overføres til det nye blad. Hvis han i de nævnte tilfælde kommer i tvivl, bør han også søge oplysning andetsteds, navnlig hos parterne i vedkommende aftale eller hos den offentlige myndighed, der har udstedt det pågældende dokument.

Stk. 2. Dersom det ved denne undersøgelse eller ved anden lejlighed viser sig, at der i tingbogen findes anført uudslettede rettigheder, der må antages at have mistet deres betydning, eller der i tingbogen findes rettigheder, der er over 20 år gamle, og som sandsynligvis er ophørt, eller hvortil der efter al rimelighed ikke længere findes nogen berettiget, skal dommeren ved kundgørelse i Statstidende og et på stedet udbredt dagblad, gentaget 2 gange begge steder og med et af dommeren bestemt varsel, ikke under 3 uger regnet fra den sidste kundgørelse, indkalde mulige indehavere af de pågældende rettigheder. Endvidere sendes der, om muligt, særskilt meddelelse ved anbefalet brev til den, der i tingbogen er angivet som den berettigede. Melder der sig ingen inden fristens udløb, skal dommeren udslette retten af tingbogen.

**Nuværende formulering af tinglysningslovens § 20, jf. LBK nr. 1075 af 30. september 2014:**

§ 20. Retten sletter rettigheder, der åbenbart er ophørt.

Stk. 2. Findes der i tingbogen uudslettede 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 retten 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 retten opmærksom på fejl i tingbogens gengivelse af aktens dokumenter eller i dens oplysninger om ejendommen, skal disse straks rettes.

Foruden en ændring af Tinglysningslovens § 20, indeholdte betænkningen også andre forslag til oprydning i det store antal uaktuelle servitutter, i betænkningen omtalt som en *saneering* af byrderubrikken. Disse forslag blev dog ikke gennemført. I den forbindelse blev det også vurderet, at løsningsforslag, der indebar en nærmere gennemgang af de enkelte byrder, blev en for ressourcekrævende opgave. Dog blev det foreslået, at det skulle overvejes ”... om ikke det ved tinglysning af lokal- og andre planer fremover bør oplyses fra vedkommende planmyndigheds side, hvilke konkrete byrder der herefter er uden betydning, og som derfor bør aflyses.”<sup>168</sup> Et andet forslag gik på, at der ved overdragelse af en ejendom skulle foreligge en servituterklæring fra en landinspektør, så problemerne med de uaktuelle servitutter på længere sigt ville blive løst. Det blev dog vurderet, at disse tiltag, om end de ville give klare forbedringer på længere sigt, ikke var tilstrækkeligt til at løse de forelæggende

---

<sup>167</sup> Bemærkninger til § 1, nr. 21 i det fremsatte forslag til lov om EDB i Tinglysningen (LFF nr. 134 af 21. november 1991)

<sup>168</sup> Betænkning nr. 1177/1989, s. 22

problemer. Det blev derfor anbefalet, at der skulle igangsættes en generel oprydning i byrderubrikken i forbindelse med konverteringen. Det blev i denne forbindelse fremhævet, at det er "... karakteristisk, at man i udlandet har fundet det nødvendigt at gennemføre en sådan sanering i forbindelse med overgang til edb-tinglysning."<sup>169</sup> I Sverige har de således udslettet visse uaktuelle servitutter, lyst før 1918, og de er desuden i gang med at foretage en tilsvarende oprydning i servitutter, lyst før 1968, hvilket vil blive yderligere beskrevet i kapitel 9.<sup>170</sup>

I forhold til en generel oprydning blev det i betænkningen foreslået at den "... kunne gennemføres ved en almindelig, offentlig indkaldelse af de rettigheder, lyst før en given dato, som den berettigede ønsker opretholdt. Rettigheder, der ikke anmeldes inden en given frist, f.eks. 8 uger, skulle herefter slettes."<sup>171</sup> Som et eksempel på en skæringsdato nævnes rettigheder lyst før 1930. Det nævnes endvidere, at en generel oprydning ville gøre konverteringen til EDB betydeligt lettere, da de ældre servitutter kan være vanskelige at læse og forstå. Et andet argument for udslettelse af de ældre servitutter var, at det kunne undgås at bruge ressourcer på at konvertere store datamængder, der reelt ikke længere var af betydning. Det blev dog også påpeget, at et problem ved denne løsning var at sikre, at servitutter, der stadig var aktuelle, ikke også blev udslettet.<sup>172</sup>

### 8.1.2. DdL's bemærkninger til forslaget til Lov om EDB i tinglysningen

I forbindelse med konverteringen af tingbøgerne til EDB blev der forud for betænkning nr. 1177/1989 desuden udarbejdet betænkning nr. 1093/1987 om EDB i tinglysningen. I denne betænkning blev det anbefalet at iværksætte et prøveprojekt for EDB i tinglysningen, og den praktiske del af prøveprojektet blev iværksat i april 1987 ved Retten i Brøndbyerne. I forbindelse med prøveprojektet, blev en projektgruppe og en brugergruppe nedsat. DdL var repræsenteret i brugergruppen og havde særlig interesse i at behandle spørgsmålet om en eventuel oprydning i byrderubrikken. Brugergruppen og projektgruppen afgav i samarbejde betænkning nr. 1177/1989, hvor DdL "... især pegede på nødvendigheden af, at etablere en gennemgribende sanering af byrderubrikken..."<sup>173, 174</sup>

Der blev efterfølgende fremsat et lovforslag<sup>175</sup>, som byggede på betænkning nr. 1177/1989. Lovudkastet blev fremsendt til DdL den 13. september 1991 af Justitsministeriet med en anmodning om foreningens bemærkninger hertil.<sup>176</sup>

Foreningen var af den opfattelse, at de generelle bemærkninger til lovforslaget burde indeholde de muligheder for fremadrettede og løbende oprydningsmuligheder, som var beskrevet i betænkning nr. 1177/1989. I forhold til de ændringer, der blev foreslået i forhold til tinglysningslovens § 20, fandt foreningen at lempelserne af reglerne i denne bestemmelse var hensigtsmæssig, men at det ikke ville sikre en løbende oprydning i sig selv, fordi loven ikke indeholdte en pligt til oprydning i konkrete situationer. Derfor pegede foreningen på

---

<sup>169</sup> Betænkning nr. 1177/1989, s. 23

<sup>170</sup> Betænkning nr. 1177/1989, s. 22-23

<sup>171</sup> Betænkning nr. 1177/1989, s. 23

<sup>172</sup> Betænkning nr. 1177/1989, s. 23

<sup>173</sup> (Stig Enemark 1992)

<sup>174</sup> (Stig Enemark 1992) og Betænkning nr. 1177/1989, s. 7-8

<sup>175</sup> LFF nr. 134 af 21. november 1991 til Lov om EDB i Tinglysningen.

<sup>176</sup> (Stig Enemark 1992)



muligheden for at sikre en løbende oprydning, ved at tilføje et nyt stk. 9 og 10 til tinglysningslovens § 22.<sup>177</sup> Disse blev foreslået formuleret således:

*"§22, stk. 9. Forinden der foretages endelig tinglysning af skøde på en ejendom, skal dommeren vurdere, hvorvidt enkelte af de på ejendommen tinglyste servitutter bør udslettes efter reglerne i § 20. Som grundlag for denne vurdering kan dommeren forlange en erklæring af en landinspektør om nævnte spørgsmål.*

*§22, stk. 10. Reglerne i stk. 9 finder tilsvarende anvendelse ved tinglysning af lokalplaner."*<sup>178</sup>.

Forslaget om suppleringen til § 22 blev positivt modtaget i Justitsministeriet, men kom ikke med i den endelige lov, da det blev henvist til behandling i en særlig arbejdsgruppe<sup>179</sup>. Der er dog, projektgruppen bekendt, ikke blevet foretaget nogen nærmere behandling af de foreslåede bestemmelser. Spørgsmålet om oprydning i forbindelse med tinglysning af skøde er dog senere blevet taget op af Arbejdsgruppen under Tinglysningsudvalget i forbindelse med overgangen til digital tinglysning, hvilket vil blive beskrevet nærmere i afsnit 8.2.4.

### 8.1.3. Systematisk oprydning i de tinglyste servitutter

Udover at der ved ændringen af tinglysningslovens § 20 blev indført mere lempelige regler for udslettelse af servitutter, blev der i forbindelse med konverteringen til EDB lavet en systematisk oprydning i byrderubrikken, hvilket førte til at mellem 6 og 12 procent af byrderubrikkens indhold blev udslettet. Der var her tale om en manuel gennemgang af de tinglyste servitutter, og oprydningen fulgte derfor ikke anbefalingerne i betænkning 1177/1989, jf. afsnit 8.1.1. I forbindelse med oprydningen blev der etableret en central i København og en i Århus, hvor alle ejendomsblade blev gennemgået, og alle servitutter, der ikke længere var aktuelle blev fjernet<sup>180</sup>. Af bilaget til betænkning nr. 1461/2005 om varetagelse af tinglysningsopgaven, henvises til et forsigtigt skøn over antallet af servitutter. Dette skøn blev foretaget på baggrund af *"... en manuel optælling af en række tilfældigt, men repræsentativt udvalgte ejendomme..."*<sup>181</sup>. Optællingen viste, at der i 2005 fortsat var tinglyst mellem 12 og 15 millioner servitutter.<sup>182</sup> Det må derfor konkluderes, at der blev fjernet et relativt stort antal servitutter i forbindelse med konverteringen til EDB.

Projektgruppen har forsøgt at undersøge, hvorledes denne systematiske oprydning er blevet gennemført, ved kontakt til retspræsident ved Tinglysningsretten, Søren Sørup Hansen. Undersøgelsen har dog ikke givet nogen større viden om, hvorledes denne oprydning er blevet gennemført.<sup>183</sup>

## 8.2. Anbefalinger og tiltag forud for den digitale tinglysning

Tinglysningsudvalget nedsatte i 2005 en arbejdsgruppe, som fik til opgave at *"... at overveje og komme med forslag til, hvorledes man fremover skal behandle dokumenter vedrørende rådhedsindskrænkninger over fast ejendom."*<sup>184</sup>. På denne baggrund udarbejdede Arbejds-

---

<sup>177</sup> (Stig Enemark 1992, s. 6)

<sup>178</sup> (Stig Enemark 1992, s. 6)

<sup>179</sup> (Stig Enemark 1992, s. 6)

<sup>180</sup> Bilag 2.6. – Kontakt til Tinglysningsretten (mail fra Søren Sørup Hansen, 5. maj 2015)

<sup>181</sup> Betænkning nr. 1461/2005, s. 110

<sup>182</sup> Betænkning nr. 1461/2005, s. 110-111

<sup>183</sup> Bilag 2.6. – Kontakt til Tinglysningsretten (mail fra Søren Sørup Hansen, 5. maj 2015)

<sup>184</sup> Betænkning nr. 1461/2005, s. 58

gruppen, som tidligere omtalt, en rapport, som er vedlagt som bilag til betænkning nr. 1461/2005, og som omhandler den fremtidige tinglysning i byrderubrikken, samt en række forslag og anbefalinger til, hvorledes der kunne foretages en oprydning i uaktuelle servitutter i forbindelse med overgangen til digital tinglysning. I det følgende vil en række af Arbejdsgruppens forslag og anbefalinger, som vurderes at kunne have betydning for en optimering af Tingbogens byrderubrik, jf. definitionen i kapitel 3, blive beskrevet.<sup>185</sup>

### 8.2.1. Servitutter der skal tinglyses i byrderubrikken

Det grundlæggende kriterie for, hvornår en servitut skal tinglyses i byrderubrikken, skulle efter Arbejdsgruppens anbefalinger ikke ændres. For at et dokument skal kunne tinglyses, skulle det, ifølge Arbejdsgruppen, derfor fortsat *"... gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom..."*, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 1. Arbejdsgruppen anbefalede endvidere at byrderubrikken fortsat skulle være en "opsamlingsrubrik", som var fleksibel og som kunne rumme varierende typer af rettigheder, der ikke passer ind i de to andre rubrikker.<sup>186</sup>

Arbejdsgruppen anbefalede desuden at *alle* servitutter som hovedregel skal tinglyses i byrderubrikken, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 1, for at sikre Tingbogens negative troværdighed. Til dette anførte Arbejdsgruppen dog nogle undtagelser. *Første undtagelse* var, at privatretlige servitutter, som var fritaget for tinglysningspligten, fortsat skulle være gyldige uden tinglysning i byrderubrikken. *Anden undtagelse* var, at servitutter af offentligretlig karakter, eksempelvis lokalplaner, som var gældende uden tinglysning, ikke fremover skulle kunne tinglyses, samt at de skulle fjernes fra Tingbogen. Denne type servitutter skulle dog først fjernes, når de fremgik af andre offentligt tilgængelige registre. Dette forslag ville dog forudsætte ændringer i de love, hvoraf det fremgik at disse typer servitutter kan eller skal tinglyses.<sup>187</sup> Den sidstnævnte undtagelse blev til dels indført i tinglysningslovens § 2, idet Justitsministeren i dag har bemyndigelse til at fastsætte regler om, at rettigheder, som i forvejen er registreret i andre offentlige registre, ikke skal tinglyses og at allerede tinglyste rettigheder af sådanne typer skal slettes. Dette skete ved ændringslovens § 1, nr. 3, se også bilag 6.

### 8.2.2. Mulighed for registrering af servitutter i forhold til herskende ejendom

Arbejdsgruppen anbefalede, at registreringen af servitutter ikke kun skulle ske i tilknytning til den tjenende ejendom, men også i tilknytning til den herskende. Forslaget omfattede både registrering af herskende ejendom i dokumentet, og registrering af dokumentet på den herskende ejendom. Dette ville efter Arbejdsgruppens vurdering være nyttigt for både ejeren af den tjenende ejendom og ejeren af den herskende ejendom. For ejeren af den tjenende ejendom ville det blive lettere at indhente samtykke til handlinger, som strider mod servituten, mens det for ejeren af den herskende ejendom ville blive lettere at danne sig et overblik over, hvilke rettigheder over andre ejendomme, denne råder over. Arbejdsgruppens anbefaling gik ikke ud på at indføre et decideret krav om registrering på den herskende ejendom, men blot en mulighed herfor, da omkostningerne for både stat og brugere *"... samlet set overstiger de gevinster, som adkomsthaverne i relativt sjældne tilfælde vil opnå herved."*<sup>188, 189</sup>

---

<sup>185</sup> Betænkning nr. 1461/2005, s. 58

<sup>186</sup> (Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter 2005, s. 111-112)

<sup>187</sup> (Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter 2005, s. 112-113)

<sup>188</sup> (Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter 2005, s. 116)

I dag registreres servitutter fortsat kun på den tjenende ejendom. Med ændringsloven blev der dog, som omtalt i bilag 6, indført i tinglysningslovens § 10, stk. 5, 3. pkt., at det af servituddokument "*... skal fremgå, hvilken eller hvilke ejendomme der er herskende i henhold til servituten.*". Efter note 82 til tinglysningsloven skal dette dog kun fremgå, hvis det er muligt.

### 8.2.3. Mulighed for tidsbegrænsning af servitutter

Arbejdsgruppen anbefalede, at det skulle være muligt at angive tidsbegrænsning for servituten i systemet, så denne automatisk blev udslettet ved udløb. Dog skulle det være muligt at forlænge servituttens gyldighedsperiode.<sup>190</sup> Tinglysningsudvalget var ligeledes af den opfattelse, at dette kunne være med til at sikre, at Tingbogen "*... i højere grad end i dag kun vil indeholde oplysninger om servitutter, der er gældende og relevante.*"<sup>191</sup>.

Muligheden for tidsbegrænsning blev ved ændringsloven indført i det sidste led i tinglysningslovens § 10, stk. 5, 1. pkt. "*Et servituddokument skal altid angive den eller de påtaleberettigede, samt om servituten er tidsbegrænset og i givet fald den periode, dokumentet skal være tinglyst.*". Om indførelsen af denne mulighed, se også bilag 6.

### 8.2.4. Oprydning i byrderubrikken

I forhold til oprydningen i byrderubrikken har Arbejdsgruppen opstillet en række modeller for, hvordan en sådan kunne gennemføres. Arbejdsgruppen fandt, at det ville være en ideel mulighed at få foretaget en oprydning i byrderubrikken i forbindelse med indscanningen af akten, da dette blandt andet ville sikre troværdigheden af de tinglyste servitutter. Arbejdsgruppen var dog opmærksom på at udslettelse af ældre rettigheder ville indebære en risiko for at en rettighedshaver ville lide tab, såfremt rettighederne slettes uden videre. Derfor måtte hensynet til byrderubrikkens overskuelighed afvejes over for et eventuelt erstatningskrav.<sup>192</sup> I det følgende vil nogle af de modeller for oprydning i byrderubrikken, som Arbejdsgruppen drøftede, blive beskrevet. Det vil i den forbindelse blive gjort klart, hvilke af disse modeller, der blev anbefalet at arbejde videre med i Tinglysningsudvalget.

### Prækclusion

Arbejdsgruppen drøftede først en model omhandlende en prækclusion ved lov af alle servitutter lyst før tinglysningslovens ikrafttrædelse 1. april 1927. Prækclusionen må "*... udformes som et krav til påtaleberettigede om gentinglysning af byrden inden for en frist på eksempelvis 10 år, hvorefter der automatisk indtræder ugyldighed.*"<sup>193</sup>, for derved at undgå erstatningskrav, jf. ekspropriationsreglerne i grundlovens § 73, stk. 1. Det blev desuden nævnt, at prækclusionsloven kunne have andre ikrafttrædelsesdatoer eller en anden gentinglysningsfrist, samt at visse typer af servitutter kunne være undtaget fra loven.<sup>194</sup>

Ud fra ovenstående anbefalede Arbejdsgruppen Tinglysningsudvalget at drøfte spørgsmålet om prækclusion.<sup>195</sup>

---

<sup>189</sup> (Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter 2005, s. 115-116)

<sup>190</sup> (Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter 2005, s. 116)

<sup>191</sup> Betænkning nr. 1471/2006, s. 278

<sup>192</sup> (Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter 2005, s. 117)

<sup>193</sup> (Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter 2005, s. 118)

<sup>194</sup> (Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter 2005, s. 118)

<sup>195</sup> (Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter 2005, s. 118)

Arbejdsgruppen drøftede også en variant af denne model, som gik ud på, at kun de dokumenter, som ikke fandtes i papirakten, skulle være omfattet af en eventuel præklusionslov. Dette blev drøftet ud fra en oplysning fra Kommunernes Landsforening om, at de rettigheder fra før tinglysningslovens ikrafttrædelse, som fortsat var aktuelle og gældende, allerede var rekvireret fra landsarkiverne og tilføjet til akten i form af en kopi. Denne model blev dog ikke anbefalet, da det ville medføre betydelige omkostninger, idet det ville kræve et stort stykke manuelt arbejde, for at finde ud af, hvilke servitutter der allerede var ført over i papirakten, og dermed ikke skulle udslettes.<sup>196</sup>

### **Krav om oprydning ved afgivelse af servitutterklæringer**

Arbejdsgruppen drøftede også muligheden for at foretage en oprydning i forbindelse med udarbejdelsen af servitutterklæringer. I forbindelse med denne oprydning skulle servitutter, som fortsat var aktuelle, genanmeldes i det digitale tinglysningsystem med digitale data, eventuel med tilhørende stedfæstelse. På den måde ville de uaktuelle servitutter blive slettet, mens de aktuelle servitutter ville blive gjort digitale. Der blev drøftet to varianter af denne model: en hvor servitutterklæringen skulle udarbejdes ved førstkommande ejerskifte, og en hvor servitutterklæringen skulle udarbejdes i forbindelse med matrikulære sager, også i tilfælde hvor der ikke sker overdragelse.<sup>197</sup>

Arbejdsgruppen anbefalede at se bort fra den første variant af modellen, hvor oprydning skulle ske ved førstkommande tinglysning af skøde, da det ville være i strid med den daværende regerings målsætninger "... om at nedbringe omkostningerne ved ejendomshandel, samt i strid med regerings gebyr- og skattepolitik."<sup>198</sup> Derimod anbefalede de, at udslettelse og genanmeldelse blev gjort obligatorisk i forbindelse med afgivelse af servitutterklæring ved matrikulære sager<sup>199</sup>. Dette krav er dog ikke blevet indført.

### **8.3. PLF's anbefalinger vedrørende optimering af stedfæstelsen**

Landinspektørbranchen er en af de helt store fortalere for, at der bliver skabt bedre overblik over de tinglyste servitutter. Således var det ifølge Henning Elmstrøm også landinspektørerne, der fik indført kravet om stedfæstelse af servitutter i forbindelse med ændringsloven<sup>200</sup>. Stedfæstelsesprojektet<sup>201</sup> er et meget omdiskuteret emne, og PLF har siden implementeringen af den digitale tinglysning forsøgt at skabe dialog med diverse ressortmyndigheder om behovet for at forbedre forholdene omkring stedfæstelsen. Forløbet i denne dialog er beskrevet i bilag 8.

PLF udarbejde i 2013 et notat<sup>202</sup>, hvori problemerne med den nuværende stedfæstelsesordning præsenteres sammen med foreningens forslag til, hvordan disse problemer kan løses. I notatet præsenterer PLF foreningens vision for stedfæstelsesprojektet sammen med nogle nytteværdibetragtninger, forudsætningerne for at opnå den ønskede samfundsmæssige nytteværdi samt nogle anbefalinger til, hvordan visionen skal blive til virkelighed. I det føl-

---

<sup>196</sup> (Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter 2005, s. 118-119)

<sup>197</sup> (Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter 2005, s. 119-120)

<sup>198</sup> (Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter 2005, s. 119)

<sup>199</sup> (Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter 2005, s. 120)

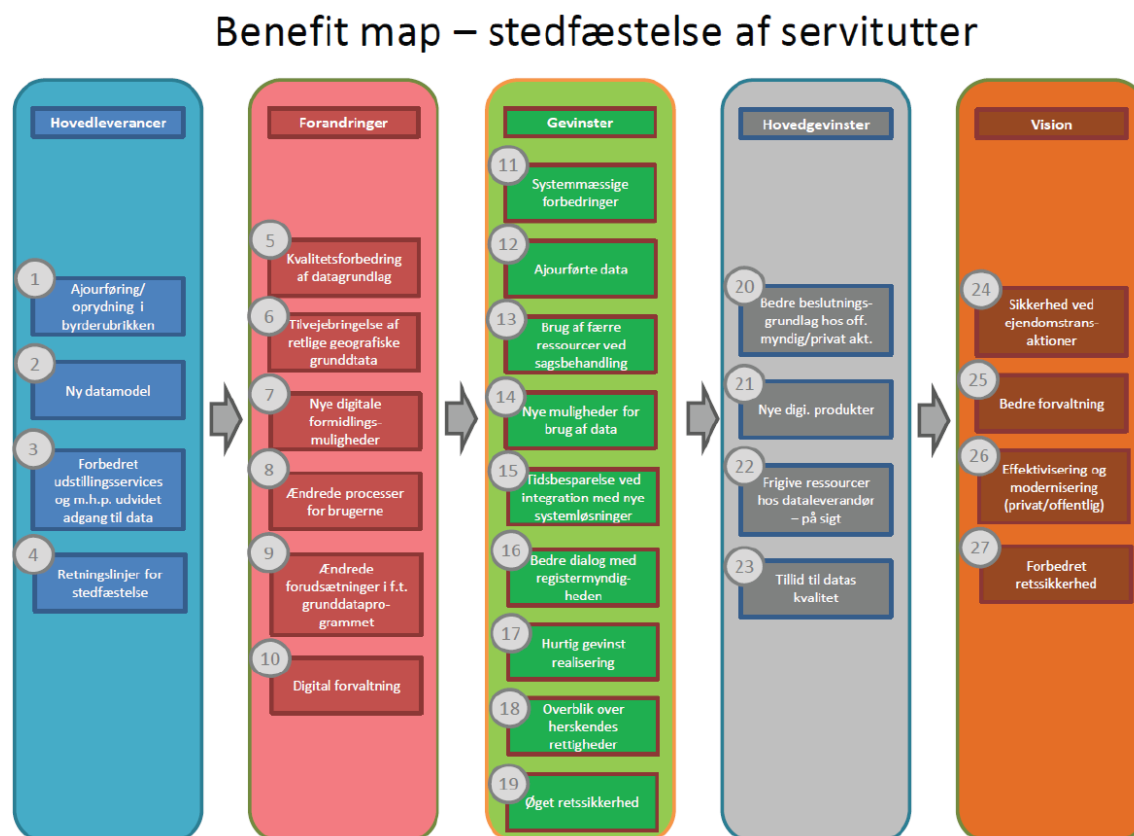
<sup>200</sup> Bilag 3.3. – Referat af interview med Henning Elmstrøm, s. 7

<sup>201</sup> Gennem afsnittet omtales *stedfæstelsesprojekt* og *stedfæstelsesordning*. Stedfæstelsesprojektet er det overordnede projekt med at stedfæste servitutter. Hertil er der knyttet en ordning, som danner rammerne for, hvordan stedfæstelsen sker.

<sup>202</sup> (PLF 2013)

gende vil de anbefalinger, der kan have betydning for en generel optimering af Tingbogens byrderubrik, blive beskrevet.

Nedenfor ses på figur 10 de hovedleverancer og forandringer, der efter PLF's opfattelse er en forudsætning for at opnå de gevinster og hovedgevinster, som tilsammen udgør den potentielle samfundsmæssige nytteværdi ved stedsfæstelsen, sammen med PLF's vision for stedsfæstelsesprojektet.



**Figur 10:** PLF opstiller i notatet om behovet for optimering af stedsfæstelsesordningen dette benefit map, som illustrerer de hovedleverancer og forandringer, der efter PLF's opfattelse er en forudsætning for at opnå de ønskede gevinster og hovedgevinster ved stedsfæstelsen, sammen med PLF's vision for stedsfæstelsesprojektet.<sup>203</sup>

Selvom notatet, og det deri opstillede *benefit map*, jf. figur 10., har fokus på stedsfæstelsen af servitutter, er det projektgruppens opfattelse, at flere af betragtningerne kan anvendes analogt i forhold til en optimering af byrderubrikken som helhed, mens andre vurderes udelukkende at have betydning for optimering af selve stedsfæstelsesprojektet. I det følgende vil de elementer i notatet, som kan være relevante i forhold til optimeringen af byrderubrikken som helhed, blive beskrevet.

PLF's vision for stedsfæstelsen omfatter i alt fire punkter, hvoraf det ene omhandler sikkerhed ved ejendomstransaktioner, jf. punkt 24 på figur 10, hvilket ikke kun har betydning for den geografiske stedsfæstelse isoleret set. I notatet fremhæves det i forhold til dette punkt, at brugerne ved køb og salg af fast ejendom har en forventning om, "... at de offentlige datasamlinger indeholder alle relevante data og, at disse data er troværdige, ajourførte og let tilgængelige".

<sup>203</sup> (PLF 2013, s. 2)

*lige.*<sup>204</sup> Den lette tilgængelighed tænkes i denne sammenhæng naturligvis at være opnået gennem en visualisering af de stedfæstede data i et system. For at de stedfæstede data som helhed kan blive troværdige og ajourførte, er det dog nødvendigt at indholdet i Tingbogens byrderubrik er troværdigt og ajourført. Dette påpeges også i notatet, hvor en af de i alt fire hovedleverancer netop omfatter ajourføring af byrderubrikken, jf. punkt 1 på figur 10, mens det første punkt under forandringerne omhandler kvalitetsforbedring af datagrundlaget, jf. punkt 5 på figur 10, *"... således at der ikke benyttes ressourcer på stedfæstelse af uaktuelle servitutter."*<sup>205</sup> Om den nævnte hovedleverance anføres det, at *"en optimering af stedfæstelsesopgaven forudsætter, at der sker en oprydning i byrderubrikken – en oprydning der kunne ske i form af en præklusion, hvor uaktuelle servitutter af ældre dato fjernes."*<sup>206</sup>

Hovedleverancerne og forandringerne, som fremgår af figur 10, omfatter ifølge PLF forudsætningerne for, at der kan opnås den ønskede samfundsmæssige nytteværdi, i form af en række gevinster og hovedgevinster. En gevinst ved de ovenfor omtalte hovedleverancer og forandringer er naturligvis ajourførte data, angivet ved punkt 12 på figur 10, hvilket samtidig vil medføre, at der vil blive brugt færre ressourcer på sager, hvor der skal tages stilling til servitutterne på en ejendom, jf. punkt 13 på figur 10. I forhold til hovedgevinsterne vil det betyde, at der skabes bedre beslutningsgrundlag hos offentlige myndigheder og private aktører, jf. punkt 20 på figur 10, samtidig med at der opnås en større tillid til datas kvalitet, jf. punkt 23 på figur 10. Notatets fokus er som omtalt på optimeringen af stedfæstelsen. Det er dog projektgruppens opfattelse, at de nævnte gevinster og hovedgevinster også vil opnås ved en generel optimering af byrderubrikken, om end den største effekt givet vis vil opnås gennem stedfæstelsesdatabasen.<sup>207</sup>

PLF fremlægger til sidst i notatet en række anbefalinger til, hvordan forbedringerne af stedfæstelsesordningen skal opnås. De fleste af disse anbefalinger har naturligvis særligt fokus på stedfæstelsen, men en enkelt anbefaling har også betydning for en generel optimering af Tingbogens byrderubrik. Således anbefaler PLF, at der iværksættes en præklusion med henblik på at få ryddet op i ældre og uaktuelle servitutter. Det anbefales samtidig, at præklusionen bør gennemføres indenfor fem år efter notatet blev udarbejdet, det vil sige senest i 2018, hvilket formentlig skal ses i sammenhæng med et ønske om at få stedfæstelsesdatabasen sat i hurtigt drift på et tilfredsstillende grundlag.<sup>208</sup>

#### **8.4. Opsamling på tidligere forsøg på at optimere byrderubrikken**

Som det fremgår af de foregående afsnit har forskellige aktører både ved konverteringen til EDB i 1992, ved overgangen til den digitale tinglysning og efterfølgende i forbindelse med forsøg på at forbedre stedfæstelsesordningen, anbefalet en række tiltag, der havde til formål at optimere Tingbogens byrderubrik. De forskellige anbefalinger har omfattet både her-og-nu løsninger og løsninger, som skulle sikre en løbende oprydning i byrderubrikken, og nogle af løsningerne er blevet anbefalet flere gange. Eksempelvis har forslaget om præklusion af ældre servitutter samt stillingtagen til uaktuelle servitutter i forbindelse med tinglysning af skøde, været oppe at vende mere end én gang.

---

<sup>204</sup> (PLF 2013, s. 7)

<sup>205</sup> (PLF 2013, s. 6)

<sup>206</sup> (PLF 2013, s. 6)

<sup>207</sup> (PLF 2013, s. 6)

<sup>208</sup> (PLF 2013, s. 7)

Selvom der har været mange forslag til en optimering af Tingbogens byrderubrik er der, med undtagelse af den systematiske oprydning samt ændring af tinglysningslovens § 20, i forbindelse med konverteringen til EDB, ikke sket det store i forhold til en oprydning i de mange ældre og uaktuelle servitutter. Der er således reelt ikke sket nogen forbedring i forhold til muligheden for at foretage en løbende oprydning i byrderubrikken, idet Tinglysningsretten, som tidligere omtalt i afsnit 5.3., ikke anvender tinglysningslovens § 20, stk. 2, som indeholder de mere lempelige bestemmelser. Derudover er der indtil videre ikke gennemført nogen præklusionslov, som kan sikre en gennemgribende oprydning i de ældre og uaktuelle servitutter. Som det fremgår af det ovenstående, har der dog gennem tiden været fremsat flere gode forslag til, hvordan Tingbogens byrderubrik kan optimeres, hvilke derfor vil blive brugt som inspiration i diskussionen af løsningsmetoder i kapitel 10 og 11.

## Kapitel 9

# Inspiration fra Sverige

Danmark er ikke det eneste land, der oplever problemer med mange uaktuelle servitutter. Problemet opleves også i Sverige, hvorfor man i 2013 valgte at indføre en lov samt en række ændringslove, for at komme de mange uaktuelle servitutter, der er registreret i Fastighetsregistret, til livs. Fastighetsregistret er et samlet register over informationer om de svenske ejendomme, hvor Lantmäteriet har det overordnede ansvar for driften og forvaltningen af registret. Registret er dog delt op i forskellige dele, hvor de forskellige informationer registreres. Disse dele er listet op nedenfor, hvor det også er anført, hvilke danske registre de kan sammenlignes med:<sup>209</sup>

- Allmänna del, *overordnet svarende til Matriklen*
- Inskrivningsdel, *overordnet svarende til Tingbogen*
- Byggnadsdel, *overordnet svarende til BBR*
- Adressdel, *overordnet svarende til DAR<sup>210</sup>*
- Taxeringsuppgiftsdel, *overordnet svarende til SVUR*

Fastighetsregistrets Inskrivningsdel minder på mange måder om Tingbogen, idet denne del af registret indeholder både skøder, pant og servitutter. Modsat Tingbogen indeholder Fastighetsregistrets Inskrivningsdel dog kun servitutter af privatretlig karakter.<sup>211</sup> Fastighetsregistret opleves generelt som værende meget pålideligt, hvilket for Inskrivningsdelen især gælder i forhold til oplysninger om skøder og pantehæftelser. Derimod opleves der, ligesom i Danmark, at være et stort antal uaktuelle servitutter, idet ca. 500.000 af de i alt 1.6 millioner servitutter<sup>212</sup> vurderes at have mistet deres betydning. Det er blevet vurderet at de mange uaktuelle servitutter skaber øgede omkostninger for samfundet i forbindelse med blandt andet matrikulære forandringer og ejendomshandler, samtidig med at det risikerer at skabe mistillid til registret som helhed, i og med at brugerne ikke kan stole på, at det der fremgår af registret er rigtigt.<sup>213</sup>

I dette kapitel vil der blive set nærmere på de tiltag, der er blevet indført i Sverige, samt overvejelserne bag disse tiltag. Afsnittet vil hovedsageligt koncentrere sig om de tiltag, der blev indført i 2013, som følge af den svenske regerings proposition 2012/13:76 om et mere pålideligt fastighetsregister<sup>214</sup>, men vil afslutningsvis også indeholde en kort beskrivelse af tidligere tiltag. Dette gøres for at indhente inspiration til det videre arbejde med at optimere Tingbogens byrderubrik.

<sup>209</sup> (Lantmäteriet u.d. A)

<sup>210</sup> Tidligere blev adresser registreret i BBR. (Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter u.d.)

<sup>211</sup> (Lantmäteriet u.d. B)

<sup>212</sup> Servitut dækker her alt, hvad der på svensk omtales som *inskrivningar av avtalade rättigheter*, på tilsvarende vis som servitut anvendes som samlet begreb for alle rettigheder i byrderubrikken.

<sup>213</sup> (Den svenske regering 2013, s. 13-14)

<sup>214</sup> (Den svenske regering 2013)



### 9.1. Den svenske regerings proposition 2012/13:76

Den svenske regering fremsatte den 21. februar 2013 et forslag til en ny lov samt en række ændringslove, som tilsammen har til formål at gøre Fastighetsregistret mere pålideligt. Dette skete ved Regeringens proposition 2012/13:76, som overordnet set omfattede forslag om<sup>215</sup>:

- Prækclusion af visse typer servitutter registreret før 1. juli 1968
- Krav om at rettighedshaveren ansøger om udslettelse af rettigheder, når de bliver uaktuelle
- Større krav til oprydningen i forbindelse med matrikulære sager
- Tydeligere regler om omkostninger og erstatning ved ophævelse af uaktuelle ledningsrettigheder

I det følgende vil tankerne bag disse forslag blive beskrevet.

#### 9.1.1. Prækclusion af visse typer servitutter

Hovedforslaget i Proposition 2012/13:76 bestod i et forslag om en præklusionslov, hvorigennem der indføres et krav om fornyelse af visse servitutter registreret før den 1. juli 1968. Anmodningen om fornyelse skal ske skriftligt senest den 31. december 2018, hvorefter ikke-fornyede servitutter, som er omfattet af loven, slettes uden underretning af rettighedshaveren.<sup>216</sup>

En af årsagerne til, at man i Sverige har valgt at fremsætte et sådant forslag er, at der er opstået et større behov for pålidelige og anvendelige oplysninger, som følge af at registret er blevet elektronisk. Et argument imod er til gengæld, at servitutter længe har været tidsubegrænset, og at folk derfor har indrettet sig efter det. Dette blev dog ikke tillagt nogen større betydning, idet der tidligere har været gennemført en præklusionslov i 1968<sup>217</sup>, der i høj grad minder om den nye præklusionslov, hvorfor rettighedshaverne må være indstillet på, at servitutter ikke er gældende til evig tid.<sup>218</sup>

Regeringen har ved udarbejdelsen af lovforslaget været klar over, at en lov om præklusion af ældre servitutter vil medføre et større udredningsarbejde for rettighedshavere, som har registreret mange rettigheder, eksempelvis forsynings- og teleselskaber. Der blev dog i den forbindelse ikke vurderet at være behov for at give kompensation for dette udredningsarbejde, da nutidens teknikker gør udredningsarbejdet lettere, til sammenligning med udredningsarbejdet i forbindelse med præklusionsloven fra 1968. Derudover vurderes en oprydning også at have en fordel for rettighedshaverne, som ikke i nær så høj grad vil blive kontaktet angående uaktuelle servitutter, eksempelvis i forbindelse med matrikulære sager, hvorved der opnås en besparelse på udredningsarbejdet i den forbindelse. Der lægges desuden vægt på, at rettighedshaverne, gennem det nødvendige udredningsarbejde, får et bedre overblik over, hvilke rettigheder de har. Samtidig påpeges det, at rettighedshavernes udgifter, som er en engangsudgift, skal vejes op imod de løbende og gentagende udgifter, de uaktuelle servitutter medfører for brugerne af registret, hvorfor det, efter den svenske rege-

---

<sup>215</sup> (Den svenske regering 2013, s. 1)

<sup>216</sup> (Den svenske regering 2013, s. 5)

<sup>217</sup> Lag (1968:278) om förnyelse av vissa inteckningar för nyttjanderätt, avkomsträtt och servitut.

<sup>218</sup> (Den svenske regering 2013, s. 17)

rings opfattelse, er rimeligt, at rettighedshaveren pålægges en udgift i forbindelse med udredningsarbejdet.<sup>219</sup>

Formålet med præklusionsloven er at sikre, at registret afspejler virkeligheden, hvorfor der også lægges vægt på vigtigheden af at undgå tab af rettigheder, som fortsat skal gælde. Derfor indledes en informationskampagne, hvor der så vidt muligt skal gives information direkte til den enkelte rettighedshaver, men da registret ofte ikke indeholder oplysninger om rettighedshavere er det også planen, at der skal laves en bredere informationskampagne gennem forskellige medier, som sættes i gang i løbet af 2015<sup>220</sup>. Ifølge Carina Marklund, funktionschef i afdelingen for fastighedsinskrivning hos Lantmäteriet, informeres der dagligt via telefon samt på mundtlige møder. Derudover fastsættes en frist på fem år, frem til 31. december 2018, til at genanmelde servitutter, som fortsat skal gælde, således der er rigelig tid til information, udredningsarbejde og anmeldelse.<sup>221</sup> I 2018 vil alle servitutter, der slettes fra registret, også være mere end 50 år gamle, hvorved de fleste aftaler om brugsret kan slettes, da disse efter svensk ret som regel ikke er gældende i mere end 50 år<sup>222</sup>.

Af baggrunden for Regeringens forslag fremgår det, at kravet om fornyelse af ældre servitutter som udgangspunkt skal gælde alle typer servitutter, for at opnå den fulde effekt af oprydningen<sup>223</sup>. Dog er det alligevel fundet nødvendigt at undtage visse typer servitutter fra loven, herunder aftaler om leje af en hel fast ejendom, på svensk kaldet *tomträtt*, samt rettigheder for vandkraft og vandregulering. Årsagen til at tomträtter er undtaget er, at de i deres indhold ligger meget tæt op af egentlig adkomst til en ejendom, idet indehaveren af en tomträtt får ret til almindelig råden over ejendommen i dens helhed, mod betaling af en årlig leje til ejendommens ejer, som kan være enten staten, en kommune eller en fond. De gælder således som udgangspunkt på ubestemt tid, men kan opsiges med en aftalt varsel. For så vidt angår rettigheder for vandkraft er det et særligt kompliceret område, som er svært at sætte sig ind i uden særlig viden indenfor området. Derfor ville det potentielt medføre et for stort og omkostningsfuldt udredningsarbejde, som ikke vil stå mål med fordelene, idet det i øvrigt forekommer mere sjældent at rettigheder af denne type er uaktuelle. Da det desuden er svært for registreringsmyndigheden at skelne mellem aftaler om vandkraft og aftaler om vandregulering, har den svenske regering valgt at undtage begge typer rettigheder fra kravet om fornyelse.<sup>224</sup>

Udover at rettighedshaveren selv har mulighed for at genanmelde servitutten gøres det ved loven også muligt for andre, som har en interesse i at den pågældende servitut består, at genanmelde denne. Det kan eksempelvis være tilfældet for en bank, som har pant i den herskende ejendom, da servitutten kan have betydning for ejendommens værdi. Anmeldelsen skal ske skriftligt, og skal indeholde oplysninger om både servitutten, og den eller de ejendomme den ønskes genanmeldt for. Det er således ikke muligt for en rettighedshaver at genanmelde alle sine rettigheder ved et dokument, samtidig med at det heller ikke er muligt at genanmelde en servitut i sin helhed. Der skal altså tages stilling til den enkelte servitut i

<sup>219</sup> (Den svenske regering 2013, s. 18)

<sup>220</sup> Bilag 9 – Kontakt til Lantmäteriet

<sup>221</sup> (Den svenske regering 2013, s. 19)

<sup>222</sup> (Den svenske regering 2013, s. 14 og 21)

<sup>223</sup> (Den svenske regering 2013, s. 22)

<sup>224</sup> (Den svenske regering 2013, s. 24-25)

forhold til den enkelte ejendom, hvorved det sikres at rettighedshaverne ikke forsøger at undgå at tage stilling til servituttens gyldighed.<sup>225</sup>

Når fristen for genanmeldelse er udløbet bliver de servitutter, der ikke er genanmeldt, og som er omfattet af loven, slettet, uden underretning af rettighedshaveren. Dette skyldes, at registret som tidligere omtalt ofte ikke indeholder oplysninger om rettighedshavere, hvorfor det blev vurderet at været et begrænset antal rettighedshavere, man med rimelighed kan få fat i.<sup>226</sup>

Præklusionsloven blev vedtaget i Riksdagen den 5. juni 2013 som den blev foreslået i Regeringens proposition 2012/13:76 og trådte endeligt i kraft den 1. juli 2013<sup>227</sup>.

### **9.1.2. Krav overfor rettighedshaveren om udslettelse af uaktuelle servitutter**

Udover en præklusionslov omfattede Regeringens proposition 2012/13:76 også et forslag til ændring af loven *jordabalken*, hvis anden del regulerer registreringen i Fastighetsregistrets *inskrivningsdel*<sup>228</sup>. Forslaget omfatter blandt andet en ændring i lovens kapitel 23, § 6, som omhandler hel eller delvis udslettelse af en servitut. Med den foreslåede ændring indføres et krav overfor rettighedshaveren til, når en servitut ophører helt eller delvist, at anmode om udslettelse af den tilsvarende del af servituten senest tre måneder efter den pågældende servitut er ophørt. Derudover indføres et krav overfor registreringsmyndigheden til, såfremt denne bliver opmærksom på en rettighed er ophørt, at gøre rettighedshaveren opmærksom herpå med pligt til, under straf, at anmode om udslettelse eller påvise at retten fortsat skal bestå.<sup>229</sup> Ændringen blev vedtaget i Riksdagen den 5. juni 2013 i overensstemmelse med forslaget og trådte, ligesom præklusionsloven, i kraft den 1. juli 2013<sup>230</sup>.

Ændringen skal ses som et supplement til præklusionsloven, som ikke sikrer en fremadrettet oprydning i Fastighetsregistret, og dermed en foranstaltning til sikring af at registret også bliver ajourført fremadrettet<sup>231</sup>. Med ændringen sikres det, at rettighedshaveren også er med til at sikre at registret kun indeholder aktuelle oplysninger. Ligesom det er tilfældet for præklusionsloven skal det nye krav i *jordabalken* ikke gælde for tomtrætter. Kravet skal desuden kun gælde for servitutter, som ophører *efter* lovens ikrafttræden, da det ellers ville medføre et omfattende og omkostningstungt arbejde, at skulle undersøge rettigheder, som allerede er ophørt før lovens ikrafttræden. Fristen på tre måneder fastsættes i overensstemmelse med andre tidsfrister i *jordabalken*.<sup>232</sup> Såfremt rettighedshaveren ikke ansøger om udslettelse af den ophørte servitut, eller den ophørte del af den, inden den fastsatte frist, er registreringsmyndigheden berettiget til at pålægge bødestraf, ligesom det også er tilfældet for manglende ansøgning om registrering af skøde, jf. kapitel 20, § 3 i *jordabalken*<sup>233</sup>.

---

<sup>225</sup> (Den svenske regering 2013, s. 26-27)

<sup>226</sup> (Den svenske regering 2013, s. 27)

<sup>227</sup> Lag (2013:488) om förnyelse av vissa inskrivningar i fastighetsregistret

<sup>228</sup> (Kort & Matrikelstyrelsen 2006, 254)

<sup>229</sup> (Den svenske regering 2013, s. 7)

<sup>230</sup> Lag (2013:489) om ändring i jordabalken

<sup>231</sup> (Den svenske regering 2013, s. 28)

<sup>232</sup> (Den svenske regering 2013, s. 29)

<sup>233</sup> (Den svenske regering 2013, s. 30)

### 9.1.3. Større krav til oprydningen i forbindelse med matrikulære sager

Som et andet supplement til præklusionsloven blev der også fremsat forslag om en ændring af *fastighetsbildningslagen*, som regulerer ejendomsregistreringen, som sker i Fastighetsregistrets *allmänna del*<sup>234</sup>. Forslaget indebar at der indføres en ny bestemmelse om, at lantmäterimyndigheden i forbindelse med det matrikulære arbejde skal undersøge, om der er registreret servitutter, som åbenbart ikke gælder for den eller de involverede ejendomme. Er det tilfældet, skal det anføres i dokumentationen for sagen. Undersøgelsen skal dog kun foretages i et omfang, der ikke medfører et unødigt merarbejde i sagen.<sup>235</sup> Ændringen blev vedtaget i Riksdagen den 5. juni 2013 i overensstemmelse med forslaget og trådte, ligesom præklusionsloven, i kraft den 1. juli 2013<sup>236</sup>.

Før lovændringen var det kun muligt at foretage oprydningen i et begrænset omfang, svarende nogenlunde til den oprydning, der foretages ved afgivelse af servituterklæringer i Danmark. Lantmäterimyndigheden var forpligtiget til at undersøge, hvorvidt de involverede ejendomme var berørt af servitutter, og de skulle i så fald fordele dem på de nye jordstykker. Derudover var det muligt at slette rettigheder, som var åbenbart ophørt, i det omfang de ifølge servitutten vedrørte den oprindelige ejendom. Det var således ikke muligt at slette servitutten i sin helhed, hvis den gjaldt for mere end den involverede ejendom, selvom den reelt var ophørt i sin helhed. Ligeledes var det kun muligt at slette rettigheder, som kunne stedfæstes til en bestemt del af ejendommen, men ikke rettigheder som ikke kan stedfæstes. Udslettelsen skete, og sker fortsat, ofte uden samtykke fra rettighedshaveren. Rettighedshaveren kan dog spørges til råds i tilfælde af tvivl om servituttens geografiske udstrækning. Denne mulighed for oprydning var desuden begrænset til visse typer sager<sup>237, 238</sup>

Med lovændringen er det nu muligt at foretage en mere omfattende oprydning i forbindelse med en matrikulær sag. Det er blevet muligt at foretage oprydningen i forbindelse med alle sagstyper, samtidig med at det er blevet muligt at slette servitutten i sin helhed, også selvom den vedrører andre ejendomme end de, der er involveret i sagen. Som udgangspunkt skal undersøgelsen stadig kun omfatte de servitutter, der er direkte berørt af den matrikulære sag, men det er også muligt at tage stilling til servitutter, som egentlig ligger udenfor sagen.<sup>239</sup>

### 9.1.4. Tydeligere regler vedrørende ophævelse af uaktuelle ledningsrettigheder

Som et tredje supplement til præklusionsloven blev der fremsat forslag om ændring af *ledningsrättslagen*. Med forslaget tydeliggøres det, at omkostningerne til sletningen af en servitut vedrørende en ledning, som ikke længere er i brug, pålægges ledningsejeren, og at denne ikke har ret til erstatning for eventuelle tab, som følge af sletning.<sup>240</sup> Ændringen blev vedta-

<sup>234</sup> (Kort & Matrikelstyrelsen 2006, 253)

<sup>235</sup> (Den svenske regering 2013, s. 8)

<sup>236</sup> Lag (2013:490) om ändring i fastighetsbildningslagen.

<sup>237</sup> Den eksisterende mulighed for oprydning var begrænset til sagstyperne *avstyckning* og *klyvning*, og kunne derfor ikke anvendes ved *fastighetsreglering*, *fastighetsbetämning*, *sammenlægning* eller andre typer sager. (Den svenske regering 2013, s. 31)

<sup>238</sup> (Den svenske regering 2013, s. 31-32)

<sup>239</sup> (Den svenske regering 2013, s. 32)

<sup>240</sup> (Den svenske regering 2013, s. 33)

get i Riksdagen den 5. juni 2013 i overensstemmelse med forslaget og trådte, ligesom præklusionsloven, i kraft den 1. juli 2013<sup>241</sup>

Ledningsrettigheder minder på mange måder om de rettigheder, der i øvrigt registreres i Fastighedsregistrets Inskrivningsdel. Da der ikke er tale om en servitut der er stiftet ved aftale, hvilket er en forudsætning for registreringen i Inskrivningsdelen, bliver ledningsrettigheder dog ikke registreret heri. De registreres derimod i Fastighedsregistrets Allmänna del, sammen med de offentligretlige servitutter, og har dermed retslig gyldighed uden registrering i Inskrivningsdelen, svarende til at visse rettigheder i Danmark har gyldighed uden tinglysning.<sup>242</sup>

Selvom ledningsrettigheder registreres uden tidsbegrænsning har den svenske regering vurderet, at sådanne rettigheder alligevel kan være ophørt som følge af omlægning eller manglende behov for ledningen som følge af den teknologiske udvikling. Det er normalt ejeren af den tjenende ejendom, der har den største interesse i at få fjernet uaktuelle servitutter om ledningsrettigheder, men grundet at omkostningerne til udslettelsen af en sådan servitut som udgangspunkt skal fordeles på de berørte parter, begrænses incitamentet til at få servitutten udslettet hos ejendommens ejer. Derfor pålægges omkostningerne fremover altid ledningsejeren, såfremt servitutten slettes som følge af at den er blevet uaktuel, også selvom ansøgningen indgives af en anden end ledningsejeren. Derved skabes et større incitament hos ejendommens ejer til at ansøge om sletning af uaktuelle servitutter om ledningsrettigheder, som berør dennes ejendom.<sup>243</sup>

## 9.2. Tidligere foranstaltninger og erfaringer fra Sverige

Som tidligere omtalt blev der i 1968 indført en lignende lov om præklusion af visse servitutter, hvorefter servitutter, som var omfattet af loven og var registreret før 1918, skulle genanmeldes for fortsat at have gyldighed, efter samme princip som den nye præklusionslov.<sup>244</sup> Der findes ikke nogen omfattende evaluering af loven fra 1968, men det angives at omkring 90 % af de omfattede servitutter blev fjernet fra registret. Derudover findes der ingen oplysninger om, at oprydningen skulle have skabt retssikkerhedsmæssige problemer<sup>245</sup>. Ifølge den svenske landmåler Olle Unger, som af flere beskrives som den mest erfarne på området, har oprydningen i forbindelse med loven fra 1968 medført store besparelser for registreringsmyndigheden, uden at han dog kender noget præcist tal. Derudover er han ikke bekendt med, at der efterfølgende skulle være udbetalt nogen erstatning til rettighedshavere, som fejlagtigt har mistet deres rettighed som følge af loven.<sup>246</sup>

Frem til 1876 var der et almindeligt krav om at servitutter vedrørende brugsrettigheder skulle fornyes hvert tiende år. Selvom et sådant krav ville modvirke at der fremover kommer til at fremgå nye, uaktuelle servitutter i registret, blev det ikke valgt at genindføre kravet i 2013. Den svenske regering begrundede dette med, at det dels ville medføre stort besvær for rettighedshaverne, og dels at det ville forudsætte en gennemgribende ændring i registreringsmyndighedens arbejde, hvilket der ikke blev vurderet at være grundlag for på

---

<sup>241</sup> Lag (2013:491) om ändring i ledningsrättslagen.

<sup>242</sup> (Den svenske regering 2013, s. 33)

<sup>243</sup> (Den svenske regering 2013, s. 33)

<sup>244</sup> (Den svenske regering 2013, s. 15 og 21)

<sup>245</sup> (Den svenske regering 2013, s. 20)

<sup>246</sup> Bilag 9 – Kontakt til Lantmäteriet

daværende tidspunkt. Et andet argument for ikke at genindføre kravet var, at der var risiko for, at rettighedshaverne ville glemme at genanmelde rettigheder som fortsat skulle gælde, hvorved registret ville blive misvisende.<sup>247</sup>

---

<sup>247</sup> (Den svenske regering 2013, s. 20)



## Kapitel 10

# Metoder til oprydning og fremtidssikring mod uaktuelle servitutter

---

Som beskrevet i kapitel 6 er projektgruppens løsningsmodel opdelt i tre dele:

- 1) En oprydning i Tingbogens byrderubrik, således allerede uaktuelle servitutter fjernes.
- 2) En fremtidssikring af tinglysningsordningen, således de tinglyste servitutter fremover fjernes, så snart de bliver uaktuelle.
- 3) Forbedring af strukturen i Tingbogens byrderubrik, således der skabes det bedst mulige overblik over de relevante oplysninger på ejendomsbladet samt den bedst mulige adgang til de tinglyste servitutter i den elektroniske akt og de tilhørende bilag i bilagsbanken.

Nogle forslag til oprydning vil sikre, at der både sker en oprydning i de eksisterende servitutter, jf. det første punkt i den overordnede løsningsmodel, og en fremtidssikring af tinglysningsordningen, således Tingbogen ikke fremadrettet kommer til at indeholde nye uaktuelle servitutter, jf. det andet punkt i den overordnede løsningsmodel. Derfor vil metoderne til løsning heraf blive diskuteret samlet i dette kapitel. Forslag til forbedring af strukturen i Tingbogens byrderubrik, jf. det tredje punkt i den overordnede løsningsmodel, vil efterfølgende blive diskuteret i kapitel 11.

Formålet med dette kapitel er at få diskuteret løsningsmuligheder i forhold til at få ryddet op i de uaktuelle servitutter i Tingbogens byrderubrik, samt at byrderubrikken fremadrettet ajourføres. Gennem kapitlet vil der blive inddraget inspiration fra tidligere forsøg på at foretage sådan en oprydning i henholdsvis Danmark og Sverige, jf. kapitel 8 og 9, samt den gennemførte spørgeskemaundersøgelse. Kapitlet skal sammen med kapitel 11 danne baggrund for projektgruppens anbefalinger til, hvordan problemerne med Tingbogens byrderubrik, jf. kapitel 6, bør løses. Projektgruppens anbefalinger findes i kapitel 12.

### 10.1. Præklusion af ældre servitutter

En måde, at sikre der bliver ryddet op i de uaktuelle servitutter, er ved at indføre en præklusionslov, således at servitutter, som er tinglyst før en given dato, skal genanmeldes inden en fastsat tidsfrist. Genanmeldes servitutten ikke, fjernes denne fra Tingbogen. Denne metode til oprydning har, som omtalt i kapitel 8, været diskuteret i flere sammenhænge, blandt andet i forbindelse med konverteringen til EDB og den efterfølgende overgang til digital tinglysning. Derudover har PLF diskuteret præklusion som en del af løsningen på problemerne på stedfæstelsesområdet. Det et ligeledes en oprydningsmetode, der, som omtalt i kapitel 9, har været benyttet i Sverige i 1968, tilsyneladende med stor succes. Derfor har de også valgt at benytte sig af denne metode igen, ved at indføre en præklusionslov i 2013, med frist til genanmeldelse i 2018.



Selvom præklusion af ældre servitutter er blevet foreslået flere gange i Danmark, er der endnu ikke blevet gennemført en præklusionsordning. Der er dog flere af respondenterne i spørgeskemaundersøgelsen, der fortsat efterspørger og foreslår et sådant tiltag for at få ryddet op i de mange uaktuelle servitutter<sup>248</sup>. En del af årsagen til, at der ikke er blevet gennemført en præklusion af ældre servitutter, ved overgangen til digital tinglysning, er, ifølge Peter Mortensen, at der blandt udvalgets medlemmer var bekymringer i forhold til eventuelle negative konsekvenser heraf<sup>249</sup>.

En ulempe ved at gennemføre præklusion kan være, at rettigheder, som fortsat burde være gældende, risikerer at blive udslettet, når genanmeldelsesperioden udløber. Det kan skyldes, at rettighedshavere eller andre påtaleberettigede ikke får genanmeldt servitutten inden tidsfristens udløb. I forbindelse med gennemførelsen af præklusionsloven i Sverige, var man opmærksom på samme risiko. Der blev i den forbindelse lagt vægt på vigtigheden af at have tilstrækkeligt tid til at genanmelde servitutter, som fortsat skulle være gældende. Derudover har de i Sverige været opmærksomme på, at der gives tilstrækkeligt information om tiltaget, så rettighedshaverne bliver gjort bekendt med, at de skulle tage stilling til deres rettigheder inden genanmeldelsesfristens udløb. Dette vil desuden være noget der skal være opmærksomhed på i forbindelse med implementeringen af et sådant tiltag i Danmark, da byrderubrikken skal indeholde alle aktuelle servitutter. I modsat fald vil Tingbogens informationsværdi blive påvirket negativt, lige så vel som uaktuelle servitutter påvirker informationsværdien negativt. For inspiration til metoder til informationskampagner, henvises til den svenske kampagne, som er beskrevet i afsnit 9.1.1.

Ligeledes kan det ses som et problem, at rettighedshaveren og eventuelt andre påtaleberettigede risikerer at blive pålagt et merarbejde i forbindelse med det udredningsarbejde, der er nødvendigt for at tage stilling til den enkelte servitut. Dette må dog skulle holdes op imod det merarbejde, der i dag pålægges brugerne af tinglysningssystemet, som følge af de uaktuelle servitutter. Eksempelvis skal landinspektøren for den arealafgivende ejendom tage stilling til servitutter, herunder også uaktuelle servitutter, ved afgivelse af servituterklæring i forbindelse med matrikulære sager om udstykning og arealoverførsel. Som et andet eksempel kan nævnes en ejendomsudvikler, som ønsker at få skabt overblik over udviklingsmulighederne på en ejendom, og derfor skal tage stilling til de servitutter, der er tinglyst på ejendommen. Her kan det være af interesse at få kontakt til påtaleberettigede, for at finde ud af om en tinglyst servitut, som begrænser udviklingsmulighederne, fortsat ønskes tinglyst. Dette kan medføre et omfattende arbejde i forhold til især ældre servitutter, hvilket også påpeges af flere respondenter i spørgeskemaundersøgelsen<sup>250</sup>. Der vil således under alle omstændigheder blive foretaget et udredningsarbejde, i et eller andet omfang, hvilket vil være forbundet med merarbejde for enten rettighedshaveren, påtaleberettigede eller brugerne af systemet, herunder ejendommens ejer. Det vurderes rimeligt, at det er rettighedshaveren, der bliver pålagt dette merarbejde.

Merarbejdet i forhold til at gennemføre en præklusionsordning, vil være et arbejde, der skal ske over én gang. I dag foretages arbejdet i stedet løbende, når der tages stilling til servitutter ved de matrikulære sager, hvilket også kan medføre, at der tages stilling de samme uak-

---

<sup>248</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 6 og 24

<sup>249</sup> Bilag 3.4. – Referat af interview med Peter Mortensen, s. 3

<sup>250</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 11

tuelle servitutter flere gange, da det kan være svært at få dem udslettet. Merarbejdet som følge af en præklusionsordning må desuden afhænge af, hvor skæringsdatoen sættes i forhold til, hvilke servitutter der skal være omfattet af loven, da det vil have betydning for omfanget af udredningsarbejdet.

I det følgende vil der blive foretaget en vurdering af, hvilke servitutter der bør være omfattet af en eventuel præklusionsordning, herunder hvilke typer servitutter der skal være omfattet og hvor skæringsdatoen skal sættes. Derefter vil der blive foretaget en vurdering af, hvordan præklusionsordningen skal organiseres, herunder hvor lang genanmeldelsesperioden skal være.

#### **10.1.1. Typer af servitutter der skal være omfattet af præklusionen**

Den svenske præklusionsordning omfatter, som omtalt i afsnit 9.1.1., kun visse servitutter, idet det ikke blev vurderet hensigtsmæssigt at lade alle servitutter være omfattet. *Tomtråtter* skulle eksempelvis ikke være omfattet af loven, da disse omhandler leje af en hel ejendom, og derfor minder om egentlig adkomst til en ejendom. I Danmark fungerer Tingbogens byrderubrik som omtalt som en opsamlingsrubrik, hvor rettigheder, der ikke passer ind i de to øvrige rubrikker, tinglyses. Derfor omfatter begrebet *servitut* en lang række forskelligartede rettigheder, som efter projektgruppens opfattelse ikke kan gøres op på en endelig liste. Det er dog værd at nævne et par typer servitutter, som i særlig grad kan skabe problemer, såfremt de ved en fejl bliver slettet som følge af en præklusionsordning.

Servitutter om vejrettigheder er et eksempel på en sådan type servitut. Er der tale om en servitut, der sikrer retten til at færdes på en vej, som går over en tjenende ejendom, og denne vej er eneste væsentlige adgang til den herskende ejendom, fra offentlig vej, opstår der potentielt en "helikoptergrund", hvis den tinglyste ret bliver slettet, hvilket Landinspektør Ulrik Thomsen også påpeger<sup>251</sup>. Der er, ifølge udstykningslovens § 18, stk. 1, krav om, at der ikke kan foretages udstykning eller arealoverførsel, uden det sikres at ejendommene har adgang til offentlig vej. Skal adgangen til offentlig vej ske ad en privat fællesvej, skal vejen derfor være optaget på matrikelkortet, jf. udstykningslovens § 18, stk. 2. Dette blev indført som et lovkrav i forbindelse med den nuværende udstykningslov, som trådte i kraft 1. april 1991. Derfor er alle private fællesveje, som er oprettet ved matrikulære sager efter denne dato, blevet optaget på matrikelkortet, hvormed de, ifølge § 1, stk. 1 i vejrettighedsloven fra 1938, har opnået gyldighed mod andre aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 1, uden tinglysning.

Selvom optagelsen af private fællesveje på matrikelkortet ved matrikulære sager kun har været et lovkrav siden 1991, har det tidligere været praksis at optage disse på matrikelkortet. Desuden har der også været bestemmelser om processen for optagelse af private fællesveje på matrikelkortet i den tidligere udstykningsbekendtgørelse<sup>252</sup>. Eftersom det i 1938 blev fundet nødvendigt at indføre en lov, der sikrer at private fællesveje, som er optaget på matrikelkortet, er gyldige uden tinglysning, tyder det på at have været udbredt praksis allerede dengang, hvilket også antydes af Poul Daugbjerg og Knud Villemoes Hansen<sup>253</sup>. Henning Elmstrøm er også af den opfattelse, at der ikke vil være de store problemer ved at lade servitutter om vejrettigheder være omfattet af en præklusionsordning, da disse i stort om-

---

<sup>251</sup> Bilag 5.4. – Svar på uddybende spørgsmål, Ulrik Thomsen

<sup>252</sup> Bemærkninger til § 18 i det fremsatte forslag til udstykningsloven (LFF nr. 8 af 4. oktober 1989)

<sup>253</sup> (Daugbjerg og Hansen 2000, s. 50)

fang er sikret gennem den førømtalte bestemmelse i vejrettighedsloven<sup>254</sup>. Derudover må det antages, at ejeren af den herskende ejendom er klar over, at denne har en ret til at færdes på en anden ejendom, og derfor vil undersøge om denne er sikret ved enten tinglysning eller ved at være optaget på matrikelkortet. Der vurderes derfor ikke at være problemer ved at lade servitutter om vejrettigheder være omfattet af præklusionsordningen.

Servitutter omhandlende ledningsrettigheder er et andet eksempel på en type servitutter, som umiddelbart kan medføre store problemer, såfremt disse udslettes ved en fejl. Glemmer en ledningsejer eksempelvis at genanmelde en servitut, som sikrer en hovedforsyningsledning, er ejendommens ejer, som Landinspektør Ulrik Thomsen udtrykker det, i princippet berettiget til at fjerne ledningen, hvilket potentielt kunne mørklægge store dele af landet<sup>255</sup>. Der er i dag umiddelbart godt styr på ledningsområdet, da der er krav til de fleste ledningsejere om at være registreret i Ledningsejerregistret, hvorfor det vurderes ikke at være de store problemer ved at lade servitutter om ledningsrettigheder være omfattet af præklusionsordningen, da ledningsejerne umiddelbart har et godt grundlag for at genanmelde deres rettigheder til tinglysning<sup>256</sup>.

Det ovenstående er som omtalt blot eksempler, men som det fremgår, bør der ikke være problemer ved at lade disse "problematiske" servituttyper være omfattet af en præklusionsordning, forudsat at de berettigede får tilstrækkeligt tid til og information om at genanmelde aktuelle servitutter. Projektgruppen er bekendt med, at det i forbindelse med anbefalingerne om præklusion i forbindelse med konverteringen til EDB blev overvejet, hvorvidt servitutter, "*... der sikrer en trediemand en ret til at råde faktisk over en fremmed ejendom, f.eks. til færdsel, ophold eller lignende aktivitet på ejendommen...*"<sup>257</sup>, burde være undtaget fra ordningen. På baggrund af det ovenstående, og det forhold, at Arbejdsgruppen forud for den digitale tinglysning ikke overvejede at lade visse servitutter være undtaget fra præklusion, ser projektgruppen umiddelbart ikke nogen grund til, at visse servituttyper skulle være undtaget fra en præklusionsordning.<sup>258</sup> Projektgruppen mener desuden, at det fulde potentiale ved oprydningen opnås ved at lade alle servituttyper være omfattet. Spørgsmålet er derfor kun, hvor skæringsdatoen for præklusionen skal sættes.

#### 10.1.2. Skæringsdato for præklusionen

Som tidligere beskrevet i afsnit 5.2. opleves der blandt landinspektører besvær med at finde servitutter, der er tinglyst før den digitale tinglysning, idet de enten skal fremsøges i den indscannede akt eller rekvireres ved landsarkiverne. Set i lyset heraf vil det være ideelt, hvis alle disse servitutter er omfattet af præklusionsordningen, således Tingbogens byrderubrik fremover kun indeholder digitale dokumenter med digitale data. Derved vil alle servitutterne i den indscannede akt, og alle servitutterne hos landsarkiverne være omfattet af loven, hvorved der fremover helt kan ses bort fra indholdet i den indscannede akt, såfremt der stilles krav om at genanmeldelsen skal ske med digitale data, således alle servitutter fremover vil fremgå af den digitale akt.

---

<sup>254</sup> Bilag 3.3. – Referat af interview med Henning Elmstrøm, s. 3.

<sup>255</sup> Bilag 5.4. – Svar på uddybende spørgsmål, Ulrik Thomsen

<sup>256</sup> (Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter 2015)

<sup>257</sup> Betænkning nr. 1177/1989, s. 23

<sup>258</sup> Betænkning nr. 1177/1989, s. 23 og (Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter 2005, s. 118)

I praksis er det på nuværende tidspunkt dog ikke muligt at lade alle servitutter tinglyst før den 8. september 2009 være omfattet af en præklusion, da nogle af disse ikke er mere end seks år gamle og sandsynligvis stadig er gældende. Blev grænsen sat ved denne dato, ville det således pålægge en lang række rettighedshavere et merarbejde i forhold til at skulle genanmelde servitutter, som formentlig fortsat er gældende.

Tinglysningslovens § 20 indeholdte, som omtalt i afsnit 8.1.1., indtil loven blev ændret i 1992 ved lov om EDB i tinglysningen, en begrænsning i forhold til, at visse rettigheder skulle være ældre end 20 år, før de kunne slettes efter bestemmelsens stk. 2. Det antages således tidligere at have været holdningen, at servitutter yngre end 20 år som udgangspunkt ikke var uaktuelle. På trods af en sådan "tidsbegrænsning" ikke længere indgår som en del af tinglysningslovens § 20, stk. 2, må det forsat antages at være begrænset, hvor mange servitutter, yngre end 20 år, der er uaktuelle. Der findes dog ikke tilstrækkeligt grundlag til at fastlægge, at alle servitutter ældre end 20 år modsat skal være omfattet af præklusionsordningen.

Med tanke på udstykningskravet i udstykningslovens § 16, stk. 1 ville det umiddelbart være oplagt at lade en præklusionsordning omfatte alle servitutter ældre end 30 år, idet det heraf følger, at der ikke må stiftes brugsret over en del af en samlet fast ejendom for et længere tidsrum end 30 år. Således burde brugsrettigheder, som er tinglyst for over 30 år siden, ikke være gældende i dag, idet perioden på 30 år ifølge udstykningslovens § 21, stk. 2, nr. 2 skal regnes fra *"... det tidspunkt, hvor brugeren ifølge aftalen kan tiltræde brugen, eller, hvis et sådant tidspunkt ikke er aftalt, fra aftalens indgåelse"*, jf. punkt 6.2. i Geodatastyrelsens vejledning om udstykningskravet<sup>259</sup>, hvorfor disse umiddelbart kan fjernes fra Tingbogen.

Af Geodatastyrelsens vejledning fremgår det dog videre i punkt 6.2., at *"... der ikke er noget til hinder for, at et areal genudlejes, selv om den samlede brugsperiode derved overstiger 30 år. Det afgørende er, at aftalen om brugsret ikke på noget tidspunkt binder udlejerer for et længere tidsrum end 30 år. Det er derfor også muligt at indgå en tidsubegrænset aftale om brugsret, når blot aftalen indeholder opsigelsesmuligheder"*. På baggrund af flere domme, er praksis blevet, at bestemmelsen kan tolkes mere "frit", således at brugsrettigheder, som tinglyses efter udstykningslovens § 16, stk. 1, kan være tidsubegrænset, så længe aftalen indeholder en mulighed for opsigelse med op til 30 års varsel<sup>260</sup>. Det påpeges også af Landinspektør Thomas Skouenborg, at det er en mulighed, der ofte bruges i praksis<sup>261</sup>. Derfor kan der være tinglyst rettigheder efter udstykningslovens § 16, stk. 1, som fortsat er gældende, selvom servitutten er stiftet for over 30 år siden. 30-årsreglen gælder desuden kun brugsrettigheder, som giver den berettigede mulighed for at udøve en *almindelig* råden, hvorimod rettigheder, som kun giver den berettigede en *begrænset* eller *bestemt* råden over ejendommen, ikke er omfattet af reglen<sup>262</sup>. Der er således ikke tilstrækkeligt grundlag for at sige at præklusionsordningen generelt bør omfatte alle servitutter ældre end 30 år.

Derimod bør som minimum alle servitutter tinglyst før 1927 være omfattet af en præklusionsordning, da det umiddelbart er disse servitutter, der opleves størst besvær med, idet de skal rekvireres ved landsarkiverne, hvilket, som det også fremgår af spørgeskemaundersø-

---

<sup>259</sup> Vejledning nr. 64 af 7. juli 2010 om udstykningskravet

<sup>260</sup> Note 28 til udstykningsloven

<sup>261</sup> Bilag 5.4. – Svar på uddybende spørgsmål, Thomas Skouenborg

<sup>262</sup> Note 27 til udstykningsloven

gelsen, tager tid og koster penge<sup>263</sup>. Arbejdsgruppen har desuden vurderet, at en stor andel af disse servitutter er uaktuelle, og derfor uden problemer kan udslettes fra Tingbogen<sup>264</sup>. Ved at udslette alle servitutter før den 1. april 1927 vil det ikke længere være nødvendigt at rekvirere visse servitutter ved landsarkiverne, da de enten vil blive udslettet eller genanmeldt med digitale data, og dermed fremgå af den digitale akt. Derved forbedres tilgængeligheden til de tinglyste servitutter væsentligt. Der er også flere af respondenterne i spørgeskemaundersøgelsen, der foreslår at skæringsdatoen skal sættes til 1927 eller til 1930. Andre forslag fra spørgeskemaundersøgelsen er 1940, 1950 eller 1960. Der er dog ikke nogen nærmere argumentation for disse forslag, hvorfor det er valgt ikke at lægge vægt herpå.<sup>265</sup>

I Sverige har de som omtalt i afsnit 9.1.1. valgt at lade alle servitutter ældre end 50 år være omfattet af kravet om fornyelse, ud fra den betragtning at de fleste aftaler om brugsretigheder vil være omfattet af loven, da disse som regel ikke gælder længere end 50 år. Af Arbejdsgruppens rapport fremgår det, at den gennemsnitlige omsætningshastighed for dokumenter i Tingbogens byrderubrik, det vil sige den tid en rettighed i gennemsnit er tinglyst i byrderubrikken, formentlig ligger i nærheden af 50 år<sup>266</sup>. Den tid en servitut bør være tinglyst, før den bliver udslettet, kan givetvis være kortere end 50 år, idet nogle af de uaktuelle servitutter formentlig trækker omsætningshastigheden op. Med udgangspunkt i den ovenstående diskussion er der dog ikke tilstrækkeligt for at fastsætte skæringsdatoen senere end 50 år tilbage. Derfor vurderes det, at skæringsdatoen bør sættes således, at alle servitutter ældre end 50 år vil være omfattet af kravet om fornyelse.

### 10.1.3. Organiseringen af præklusionsordningen

For at gennemføre en præklusion af ældre servitutter er det nødvendigt at indføre en ny lov, som giver Tinglysningsretten hjemmel til at slette servitutter, der ikke er genanmeldt ved genanmeldelsesfristens udløb.

Med hensyn til genanmeldelsesfristen blev der i forbindelse med forslaget om præklusion forud for konverteringen til EDB foreslået en frist på otte uger, jf. tidligere omtale i afsnit 8.1.1. Denne frist svarer til mange af de frister, der findes i planloven, herunder eksempelvis den mindste længde på høringsperioden i forbindelse med offentliggørelse af planforslag. Denne frist vurderes at være alt for kort, set i lyset af det arbejde, der er nødvendigt for at kunne tage stilling til, og eventuelt genanmelde, den enkelte servitut. Nogle servitutter skal endog rekvireres ved landsarkiverne, og der kan desuden opstå en "flaksehal", når alle rettighedshavere, inden for en periode på otte uger, muligvis skal rekvirere og genanmelde samtlige servitutter.

Nogle af respondenterne i spørgeskemaundersøgelsen kommer med forskellige forslag til, hvor lang fristen for genanmeldelse skal være. En respondent foreslår en frist på et år for servitutter tinglyst før 1930 og en frist på to år for servitutter tinglyst frem til 1960. En anden foreslår en generel frist på to år, mens en tredje foreslår at fristen skal ligge et sted mellem to og fem år.<sup>267</sup> En differentiering i genanmeldelsesfristen i forhold til, hvornår servitutterne oprindeligt er tinglyst, vil naturligvis sikre at de rettigheder, der opleves størst pro-

---

<sup>263</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 6 og 8.

<sup>264</sup> (Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter 2005, s. 118)

<sup>265</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 6, 12 og 24

<sup>266</sup> (Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter 2005, s. 111)

<sup>267</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 13 og 25

blemer med i praksis, bliver fjernet hurtigst. En generel genanmeldelsesfrist for alle omfattede servitutter vil dog umiddelbart være lettere at administrere for både rettighedshavere og Tinglysningssretten, hvorfor det vurderes at være den mest hensigtsmæssige løsning. Ved fastsættelse af tidsfristens længde, skal der blandt andet tages højde for, at flere af landets største kommuner bygger meget af deres administration på gamle servitutter, og derfor potentielt skal tage stilling til en betydelig mængde ældre servitutter<sup>268</sup>.

En frist på fem år svarer til anmeldelsesfristen i den svenske præklusionslov. Der findes ikke tilstrækkeligt grundlag til at sige, at der er bedre forudsætninger for at kunne foretage en oprydning på kortere tid i Danmark. Dette skal også ses i sammenhæng med, at der i Sverige er tinglyst i omegnen af 1,6 millioner servitutter, jf. tidligere omtale i kapitel 9., mens der i Danmark formentlig er tinglyst et sted mellem 12 og 15 millioner servitutter<sup>269</sup>. Der er således langt flere rettigheder, der skal tages stilling til. Dog bør genanmeldelsesfristen ikke være væsentlig længere end fem år, da en længere frist potentielt kan medføre, at en servitut, der genanmeldes i starten af genanmeldelsesperioden, når at blive uaktuel inden fristens udløb. En femårsfrist har tidligere været anvendt for tinglysning af vejrettigheder ved indførelsen af tinglysningsloven i 1927<sup>270</sup>. Ligeledes blev der i forbindelse med overgangen til digital tinglysning indført en femårsfrist til tinglysning af rettigheder i tinglyste ejerpantebreve, som tidligere havde opnået beskyttelse efter gældsbrevsloven, for at disse fortsat skal være beskyttet mod andre aftaler og mod retsforfølgning, jf. ændringslovens § 15, stk. 7, se også tekstboksen nedenfor. Da der allerede er arbejdet med en sådan femårsfrist i forbindelse med præklusion i andre sammenhænge, vurderes der at være tilstrækkeligt grundlag for at vælge en tilsvarende frist i forbindelse med en ny lov om præklusion af ældre servitutter.

#### Præklusion af ejerpantebreve ved overgangen til digital tinglysning

*"Stk. 7. Rettigheder i tinglyste ejerpantebreve, som inden denne lovs ikrafttræden har opnået beskyttelse mod aftaler og mod retsforfølgning efter reglerne i gældsbrevsloven, skal senest 5 år efter lovens ikrafttræden tinglyses efter reglerne i tinglysningsloven for at bevare denne beskyttelse. Det er tilstrækkeligt for overholdelse af fristen, at rettigheden er anmeldt til tinglysning, og at der er indsendt fornøden dokumentation efter stk. 9 inden fristens udløb. Ved tinglysning af rettigheder i et ejerpantebrev som nævnt i 1. pkt., skal ejerpantebrevet samtidig konverteres til et digitalt ejerpantebrev."*

*"Stk. 15. Tinglysning af rettigheder efter stk. 2, 1. pkt., og stk. 7, 1. pkt., kan indtil 5 år fra lovens ikrafttræden ske afgiftsfrit."*

Da rettighedshaverne oprindeligt har tinglyst deres rettigheder med en forventning om, at de er gældende indtil de aktivt bliver aflyst efter bestemmelserne i tinglysningsloven, jf. tidligere omtale i afsnit 4.2.2., vurderes det at være rimeligt, at genanmeldelsen bliver fritaget for tinglysningsafgift. Dette kan underbygges med, at det i forbindelse med præklusionen af rettigheder, i tinglyste ejerpantebreve, ligeledes blev gjort afgiftsfrit at tinglyse disse rettigheder indenfor fristen på fem år, jf. ændringslovens § 15, stk. 15, se også tekstboksen ovenfor.

<sup>268</sup> Bilag 3.3. – Referat af interview med Henning Elmstrøm, s. 6

<sup>269</sup> (Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter 2005, s. 110)

<sup>270</sup> (Daugbjerg og Hansen 2000, s. 50)

Genanmeldelse af servitutter kan med fordel gøres med digitale data, efter gældende regler i tinglysningsloven og tinglysningsbekendtgørelsen. Fordelen består særligt ved, at systemet i højere grad kun vil indeholde oplysninger på digital form, hvorved behovet for at gennemse den indscannede akt bliver mindre. Ulempen ved at genanmelde med digitale data vil være, at det vil være et omfangsrigt arbejde for Tinglysningsretten at vurdere, om den gentinglyste servitut stemmer overens med den servitut, der i forvejen er tinglyst. En løsning herpå kunne dog være, at anmelderen skal vedlægge en kopi af det originale servituddokument, så Tinglysningsretten har et sammenligningsgrundlag.

Derudover må det være nødvendigt at kunne dokumentere, at rettigheden vedrører de ejendomme, den ønskes genanmeldt på, da matrikelbetegnelserne i det originale dokument ikke nødvendigvis stemmer overens med virkeligheden, idet der sidenhen kan være foretaget matrikulære forandringer på ejendommene. Af hensyn til retssikkerheden og Tingbogens negative troværdighed, bør servitутten desuden beholde sin prioritetsstilling. Derved øges incitamentet også til at få genanmeldt sine rettigheder indenfor fristen på fem år. Incitamentet må desuden øges ved, at der ikke er mulighed for efterfølgende at få erstatning for en mistet rettighed, da der stilles krav til påtaleberettigede om at forholde sig til sine rettigheder indenfor en frist på fem år, for at undgå at de bliver slettet. Dette følger også af afsnit 8.2.4., hvor Arbejdsgruppen påpeger, at en præklusionslov udelukker efterfølgende erstatningskrav.

Da et servituddokument kan indeholde flere servitutter, hvoraf nogle kan være uaktuelle mens andre forsat er aktuelle, bør det overvejes om det skal være muligt genanmelde de enkelte servitutter i dokumentet, således Tingbogens indhold bliver ajourført bedst muligt. Dog bør anmeldelsen af de servitutter, der fremgår af dokumentet, og som forsat skal gælde, tinglyses samlet, således dokumentet kan få samme dato-løbenummer, hvorved det kan beholde sin prioritetsstilling i forhold til andre rettigheder, jf. ovenfor.

#### **10.1.4. Anbefalinger vedrørende præklusion af ældre servitutter**

Nedenstående tekstboks vil for overblikket skyld opstille de elementer, der indgår i den anbefalede model for præklusion af ældre servitutter.

##### **Anbefalinger:**

Alle typer servitutter skal være omfattet af en præklusion.

Skæringsdatoen sættes 50 år før genanmeldelsesfristens udløb.

Genanmeldelsesfrist på fem år.

Genanmeldelsen skal ske med digitale data samt dokumentation for at rettighedens indhold og omfang.

Genanmeldelsen er afgiftsfri og servitутten bibeholder sin prioritetsstilling.

##### **Det kræver:**

Ny lovgivning, som fastlægger det ovenstående og giver Tinglysningsretten hjemmel til at udlette omfattede servitutter, som ikke genanmeldes inden den fastsatte frist.

## 10.2. Oprydning i forbindelse med servituterklæringer

Følgende afsnit vil omhandle, hvorledes en oprydning i Tingbogens byrderubrik kan foretages i forbindelse med servituterklæringer. I dag udarbejdes servituterklæringer alene ved udstykning, hvor der efterfølgende tinglyses skøde, og ved arealoverførsler. I det nedenstående vil det dog blive diskuteret, hvorvidt det er muligt at tage stilling til uaktuelle servitutter i gennem servituterklæringer i forbindelse med alle matrikulære sager og ved tinglysning af skøde.

### 10.2.1. Servituterklæring ved matrikulære sager

Arbejdsgruppen drøftede, som omtalt i afsnit 8.2.4., muligheden for at indføre et lovkrav om, at der i forbindelse med afgivelse af servituterklæring ved matrikulære sager, udover at fordele servitutterne, skulle gennemføres en oprydning i de tinglyste servitutter. En sådan oprydning ville betyde, at de uaktuelle servitutter blev slettet, mens de aktuelle blev tinglyst med digitale data, så de i fremtiden ville indgå som en del af den digitale akt. Arbejdsgruppens forslag indebar desuden, at der skulle afgives servituterklæringer ved alle udstykninger, herunder også udstykninger, hvor der ikke tinglyses skøde, mens der ikke blev taget stilling til, hvorvidt kravet også skulle omfatte sager om sammenlægning. Projektgruppen ser dog ikke nogen grund til, at sager om sammenlægning skal være undtaget fra et eventuelt krav om oprydning ved matrikulære sager, hvorfor kravet bør omfatte alle typer matrikulære sager.

Fordelen ved at indføre forslaget vil være, at der løbende bliver ryddet op i uaktuelle servitutter som en del af det daglige arbejde med matrikulære sager, samtidig med at servitutter lyst før den digitale tinglysning vil blive konverteret til digital form, hvorved den indscannede akt gradvist vil blive overflødig. En sådan ordning vil både sikre en oprydning i allerede uaktuelle servitutter, og en bedre sikring mod nye uaktuelle servitutter. En ulempe er dog, at der især i byområderne ikke vil blive ryddet op, da en stor del af ejendommene i byerne ikke gennemgår matrikulære forandringer, hvilket også påpeges af Arbejdsgruppen<sup>271</sup>.

Hvis dette forslag skal indføres, vil det kræve et lovkrav om udredning af uaktuelle servitutter og genanmeldelse af aktuelle i det digitale system i forbindelse med servituterklæringer. Det kunne eventuelt ske ved en tilføjelse af et nyt stykke til tinglysningslovens § 22, som i forvejen fastslår, at der skal afgives servituterklæring i forbindelse med tinglysning af skøde ved udstykningssager. Derudover skal der, såfremt servituterklæringer fremover skal afgives ved alle udstykningssager, ændres i bestemmelsens stk. 1, så kravet ikke er begrænset til sager, hvor der tinglyses nyt skøde. Ligeledes skal der optages en bestemmelse om, at der skal afgives servituterklæring ved sager om sammenlægning, hvilket kunne gøres ved at tilføje et nyt stykke til tinglysningslovens § 21, som i forvejen handler om sammenlægning af ejendomme. Det vil også kræve en mindre ændring i udstykningslovens § 26, så det også fremgår heraf, at der skal tages stilling til servitutter i forbindelse med sammenlægninger. Denne metode vil alene ændre processen i forbindelse med udarbejdelse af matrikulære sager, da der i så fald også vil skulle ske en udredning af uaktuelle servitutter samtidig hermed, ligesom der fremover også vil skulle udarbejdes en servituterklæring ved sammenlægning af ejendomme.

---

<sup>271</sup> (Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter 2005, s. 120)



### 10.2.2. Servituterklæring ved tinglysning af skøde

Som omtalt i afsnit 8.2.4. drøftede Arbejdsgruppen muligheden for at indføre et lignende krav om oprydning i forbindelse med førstkommende ejerskifte. Således skulle der i forbindelse med førstkommende tinglysning af skøde afgives servituterklæring, hvori der skulle tages stilling til de servitutter, der er tinglyst på den handlede ejendom, hvorefter uaktuelle servitutter udslettes, mens aktuelle servitutter genanmeldes med digitale data. I modsætning til oprydning i forbindelse med matrikulære sager, vil denne ordning i højere grad omfatte alle typer ejendomme. En ulempe ved denne ordning er dog, at der alene vil blive ryddet op i servitutter tinglyst på de ejendomme der handles. Derudover sikrer denne løsningsmetode ikke, at Tingbogen fremadrettet ajourføres i forhold til uaktuelle servitutter, da en oprydning ved *førstkommende* ejerskifte er en engangsforestilling. Potentielt kan der allerede ved næstkommende ejerskifte være servitutter, der i mellemtiden, er blevet uaktuelle.

Ovennævnte forslag er næsten i overensstemmelse med DdL's forslag i forbindelse med Tingbogens konvertering til EDB i 1992, som gik ud på at indføre et nyt stykke til tinglysningslovens § 22 med ordlyden: "*Forinden der foretages endelig tinglysning af skøde på en ejendom, skal dommeren vurdere, hvorvidt enkelte af de på ejendommen tinglyste servitutter bør udslettes efter reglerne i § 20.*"<sup>272</sup>, dette med henblik på en løbende oprydning i Tingbogens byrderubrik. Modsat Arbejdsgruppens forslag, vil dette sikre at Tingbogen ikke på ny kommer til at indeholde uaktuelle servitutter. Det ændrer dog ikke på, at der kun vil ske oprydning i servitutter på ejendomme der handles.

Uanset om der skal afgives servituterklæring første gang, eller hver gang der tinglyses skøde, vil indførslen af et sådan krav kræve en ændring i tinglysningsloven, og dermed medføre en ændring af processen, da der i så fald skal tages stilling til de på ejendommen tinglyste servitutter, i forbindelse med tinglysning af skøde.

### 10.2.3. anbefalinger vedrørende oprydning i forbindelse med servituterklæring

De to metoder, henholdsvis oprydning i forbindelse med matrikulære sager og oprydning i forbindelse med tinglysning af skøde, danner begge et bedre grundlag for oprydning og ajourføring af byrderubrikken, end der er i dag. Som beskrevet i det ovenstående, vurderes det desuden at de to metoder hver for sig ikke løser problemerne hensigtsmæssigt, da oprydning i forbindelse med matrikulære arbejder primært vil sikre en oprydning i landområder, hvorimod oprydning i forbindelse med skøder kun vil sikre en oprydning på ejendomme der handles, hvilket også udelader nogle områder. Det vurderes derfor at være hensigtsmæssigt at de to muligheder supplerer hinanden i et fremadrette forsøg på at optimere Tingbogens byrderubrik. For overblikkets skyld er indholdet i den anbefalede metode for oprydning i forbindelse med servituterklæringer i tekstboksen på modstående side.

---

<sup>272</sup> (Stig Enemark 1992, s. 6)

**Anbefalinger:**

Uaktuelle servitutter udslettes og aktuelle servitutter genanmeldes med digitale data ved afgivelse af servituterklæring.

Krav om afgivelse af servituterklæring i forbindelse med alle matrikulære sager.

Krav om afgivelse af servituterklæring ved tinglysning af skøde.

**Det kræver:**

Ændringer i enkelte bestemmelser i tinglysningsloven og udstykningsloven.

Ændringer i processen for matrikulære sager og for tinglysning af skøder.

### 10.3. Udslettelse af servitutter som har retsvirkning uden tinglysning

En anden måde at rydde op i de uaktuelle servitutter er ved, at justitsministeren fastsætter regler for at servitutter af offentligretlig karakter, som er gældende uden tinglysning, og som fremgår af et andet offentligt register, ikke længere kan tinglyses, og derefter at de skal udslettes af Tingbogen. Her tjener tinglysning alene som oplysende formål, og Tingbogens formål er ikke at give generelle informationer om rettigheder over fast ejendom<sup>273</sup>.

Som omtalt fremgår lokalplaner stadig af Tingbogen, selvom de ikke længere skal være tinglyst. Det vil være en mulighed at justitsministeren anvendte tinglysningslovens § 2, stk. 2, som giver ministeren bemyndigelse til at fastsætte regler om udslettelse af tinglyste rettigheder, der har gyldighed uden tinglysning, og som fremgår af et almindelig tilgængeligt offentligt register. På den måde vil samtlige lokalplaner kunne udslettes fra Tingbogen.

Det kan endvidere diskuteres om kommunerne, som er påtaleberettigede og som i sin tid tinglyste lokalplanerne, burde være ansvarlige for at få udslettet lokalplanerne. En af respondenterne fra spørgeskemaundersøgelsen mener i forhold hertil, at alle kommunerne skulle være forpligtet til at igangsætte udslettelse af lokalplaner fra Tingbogen<sup>274</sup>. Det skal hertil nævnes, at cirka 20 procent af landets kommuner har en aftale med LIFA A/S Landinspektører om udslettelse af lokalplaner, og på nuværende tidspunkt er det gennemført for omkring 75 procent af disse kommuner. Det er ikke en landsdækkende oprydning, og det er kommunerne selv, der finansierer oprydningen.<sup>275</sup> Tinglyste lokalplaner fra de resterende kommuner vil således stadig fremgå af Tingbogen, medmindre de har en aftale om udslettelse med andre firmaer, som ligeledes udfører dette arbejde, eller selv er i gang med at få lokalplanerne slettet.

På nuværende tidspunkt skal fredninger efter naturbeskyttelseslovens kapitel 6 tinglyses, selvom tinglysning ikke er en forudsætning for at fredningsbestemmelserne skal overholdes. Fredningsbestemmelserne skal ifølge naturbeskyttelseslovens § 41, stk. 1 overholdes af alle, når der er sket offentlig bekendtgørelse efter naturbeskyttelseslovens § 40, stk. 2. Alligevel er der i naturbeskyttelseslovens § 40, stk. 3 en bestemmelse om at "*Fredningsnævnet lader fredningsbestemmelserne tinglyse på de pågældende ejendomme.*". Denne bestemmelse kan derfor slettes, set i lyset af at fredninger nu også er tilgængelige på Danmarks Miljøpor-

<sup>273</sup> (Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter 2005, s. 114)

<sup>274</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 24

<sup>275</sup> Bilag 5.4. – Svar på uddybende spørgsmål, Thomas Skouenborg

tal<sup>276</sup>. Justitsministeren kan derfor med fordel anvende tinglysningslovens § 2, stk. 1 til at fastlægge regler om, at fredninger fremover ikke kan tinglyses, samt § 2, stk. 2 til at fastlægge regler om, at allerede tinglyste fredninger skal slettes fra Tingbogen. På den måde vil der kunne ryddes op i fredninger i Tingbogen.

En vejbestyrelse kan træffe bestemmelse om pålæg af byggelinjer for offentlige veje, jf. vejlovens §§ 34 og 35 hvilket medfører en byrde for de tilgrænsende ejendomme. Vejbestyrelsens afgørelser om pålæg af byggelinjer skal både offentliggøres samt tinglyses, jf. vejlovens § 37, stk. 1 og 3. Byggelinjebestemmelser skal dog allerede respekteres, når de er offentliggjort, jf. vejlovens § 37, stk. 2, og deres retsvirkning er således ikke afhængig af tinglysning. Tinglysning af vejbyggelinjer har, ligesom tinglysning af lokalplaner og fredninger, derfor kun en oplysende funktion og er ikke en rettighedsbeskyttende funktion, hvorfor de med fordel, set i forhold til en oprydning i byrderubrikken, ville kunne udslettes af Tingbogen. Det er dog en forudsætning, at fremtidige ejere vil kunne blive oplyst om disse bestemmelser gennem et andet offentligt tilgængeligt register, da de ellers ikke vil vide, at der er byggelinjer på deres ejendom. Vejdirektoratet har allerede etableret en offentlig adgang til naboretsdata, herunder vejbyggelinjer, vejinteressezoner, adgangsbegrænsninger og adgangsfortegnelser, som er pålagt statsveje. Professionelle brugere har adgang til disse naboretsdata via Vejdirektoratets GeoCloud, hvor data publiceres som WMS/WFS-tjenester, hvilket giver mulighed for at disse data kan vises i GIS- og CAD-systemer. Det vil sige at data ikke er offentligt tilgængeligt for den almindelige borger, da det ikke er alle der har adgang til GIS- eller CAD-systemer. Dette er dog ved at blive ændret ved Vejdirektoratet, så der i fremtiden vil være adgang til disse data via PlansystemDK og Danmarks Miljøportal.<sup>277</sup>

Lovgrundlaget for udslettelse af lokalplaner og fredninger af Tingbogen, er således til stede, da det blot kræver at Justitsministeren tager tinglysningslovens § 2 i anvendelse. Dog skal naturbeskyttelseslovens § 40, stk. 3 slettes, således der ikke er krav om fremadrettet tinglysning af fredningskendelser, hvilket kræver en lovændring. Byggelinjer kan derimod ikke på nuværende tidspunkt udslettes af Tingbogen, men lovgrundlaget er til stede, når data bliver offentligt tilgængeligt for den almindelige borger, hvorved vejlovens § 37, stk. 2 på det tidspunkt vil kunne slettes. Det skal bemærkes, at Vejdirektoratets GeoCloud indtil videre kun omfatter data vedrørende statsveje, hvorfor tinglyste deklamationer om vejbyggelinjer omkring kommuneveje fortsat skal være tinglyst, efter Vejdirektoratets data bliver tilgængelige på PlansystemDK eller Danmarks Miljøportal.

---

<sup>276</sup> (Naturstyrelsen u.d.)

<sup>277</sup> (Overby, Bitsch og Rasmussen 2015)

### 10.3.1. Anbefalinger vedrørende udslettelse af servitutter som har retsvirkning uden tinglysning

Nedenstående tekstboks vil for overblikkets skyld opstille den anbefalede metode for udslettelse af offentligretlige servitutter, som er gældende uden tinglysning.

**Anbefalinger:**

Lokalplaner og fredninger udslettes fra Tingbogen.

**Det kræver:**

At Justitsministeren anvender bemyndigelsen i tinglysningslovens § 2.

At naturbeskyttelseslovens § 40, stk. 3 ophæves.

## 10.4. Krav til rettighedshaveren om oprydning

Nedenstående afsnit vil omhandle forslag til oprydning i uaktuelle servitutter ved at stille flere krav til rettighedshaveren. Afsnittet vil indledningsvist indeholde en diskussion af et tidskrav for hvornår rettighedshaveren, under straf, skal udslette uaktuelle servitutter. Dernæst vil afsnittet indeholde en diskussion om hvorvidt en rettighedshaver skal pålægges servitutudredningsomkostninger.

### 10.4.1. Krav om udslettelse af en servitut når den bliver uaktuel

En generel oprydning og ajourføring af byrderubrikken kan ske ved at stille flere krav til rettighedshaveren om oprydning. Som nævnt i afsnit 9.1.2. er der i Sverige indført krav overfor rettighedshaveren om at denne, senest tre måneder efter en servitut er helt eller delvist ophørt, skal anmode om udslettelse af den tilsvarende del af servitутten. Der er desuden indført krav om, at registreringsmyndigheden, når denne bliver opmærksom på en potentielt uaktuel servitut, skal gøre rettighedshaveren opmærksom på at denne har pligt til, under straf, at anmode om udslettelse eller påvise at retten fortsat skal bestå. Et sådant krav overfor rettighedshaveren ses kun rimeligt i forhold til servitutter, der bliver uaktuelle efter lovens ikrafttræden, da der skal ganske særlige omstændigheder til, før en lov kan få tilbagevirkende virkning<sup>278</sup>.

Hvis dette bliver indført, vil det alene sikre, at Tingbogen ikke fremadrettet kommer til at indeholde flere uaktuelle servitutter, hvorimod der ikke bliver ryddet op i allerede uaktuelle servitutter. Et sådant krav vil desuden medføre et omfattende administrationsarbejde fra Tinglysningsrettens side. Retten skal i så fald gøre rettighedshaveren opmærksom på pligten til at udslette servitutter, hvis de har en formodning om, at en given servitut er uaktuel. Hvis Tinglysningsretten er sikker på, at en servitut er uaktuel, ville det være mere oplagt, at retten selv udsletter servitутten efter tinglysningslovens § 20, stk. 1, i stedet for at vente på en anmeldelse fra rettighedshaveren. Hvis Tinglysningsretten derimod ikke er helt sikker på at servitутten er uaktuel, men blot har en formodning om at den er det, er der ligeledes mulighed for at anvende tinglysningslovens § 20, stk. 2 for at skabe klarhed over, om servitутten fortsat skal være tinglyst. Det vurderes på nuværende tidspunkt ikke at være realistisk, at Tinglysningsretten vil tage et sådant øget ansvar på sig, medmindre det bliver et lovkrav. En af respondenterne i spørgeskemaundersøgelsen nævner også en sådan mulighed for at indføre bødestraf, men er ligeledes betænkelig ved, hvordan der i praksis skal føres kontrol

<sup>278</sup> (Skatteministeriet 2001)

med, at rettighedshaveren overholder reglen<sup>279</sup>. Det vurderes, at det vil være et for stor administrativt arbejde for Tinglysningsretten at skulle kontakte rettighedshavere og gøre dem opmærksomme på, at de skal udslette uaktuelle servitutter, når der i loven er mulighed for, at de selv kan gøre det. Derfor vurderes det ligeledes at være uhensigtsmæssigt, at indføre bødestraf, da kontrolarbejdet hermed ligeledes vil medføre et væsentligt administrationsarbejde. Der arbejdes på baggrund af ovenstående ikke videre med denne metode til oprydning og ajourføring.

#### **10.4.2. Pålæg af servitutudredningsomkostninger**

I Sverige pålægges ledningsejeren alle omkostningerne ved at få udslettet en ledningsservitut, hvis den er blevet uaktuel, også selvom det er ejeren af den tjenende ejendom, der anmoder registreringsmyndigheden om at få servituten fjernet, jf. afsnit 9.1.4. På den måde skaber det et større incitament for ejeren af den tjenende ejendom til at få ryddet op i uaktuelle ledningsservitutter på dennes ejendom.

Hvis et lignende tiltag bliver indført i Danmark, og hvis det omfatter samtlige servitutter, vil det være med til at rydde op de uaktuelle servitutter i Tingbogen, ikke bare her og nu, men også fremadrettet. Ejeren af den tjenende ejendom vil da kunne få udredt en servitut på dennes ejendom, uden selv at skulle stå for udgifterne, såfremt det viser sig, at servituten er uaktuel, da udgifterne i så fald kan pålægges rettighedshaveren. Dette ville skabe et større incitament for ejendomsejeren til at få ryddet op i tinglyste servitutter på dennes ejendom. Hvis det modsat viser sig, at servituten stadig er gældende, vil det derimod ikke være rimeligt, at rettighedshaverne skal betale for et udredningsarbejde, som de ikke selv har foranlediget.

Det virker urealistisk, at ejendomsejere i almindelighed vil tage en sådan chance, for at få udredt en servitut på sin ejendom, da servituten kan vise sig fortsat at være aktuel, hvorved ejeren selv kommer til at stå med udgifterne for udredningsarbejdet. Derfor er det efter projektgruppens mening usandsynligt, at en sådan mulighed vil få nogen større betydning i forhold til en oprydning i Tingbogens byrderubrik. Der arbejdes på baggrund af ovenstående ikke videre med denne metode til oprydning og ajourføring.

#### **10.5. Obligatorisk tidsbegrænsning af nye servitutter**

I forbindelse med implementeringen den digitale tinglysning blev der indført en bestemmelse om frivillig tidsbegrænsning, hvortil det var forventningen at Tingbogen fremadrettet i højere grad kun ville indeholde aktuelle servitutter, jf. tidligere omtale i afsnit 8.2.3. Af spørgeskemaundersøgelsen fremgår det, som omtalt i afsnit 5.6, at mange ikke anvender muligheden for tidsbegrænsning og at de, der gør, bruger muligheden i et yderst begrænset omfang. Muligheden for frivillig tidsbegrænsning vurderes derfor ikke at have haft nogen nævneværdig effekt i forhold til en fremadrettet ajourføring af byrderubrikken. En anden mulighed for at foretage en løbende oprydning i Tingbogens byrderubrik, kunne derfor være at indføre et krav om obligatorisk tidsbegrænsning af nye servitutter.

Langt størstedelen af spørgeskemaundersøgelsens respondenter mener dog ikke, at obligatorisk tidsbegrænsning af servitutter er en god ide. En respondent nævner således, at obligatorisk tidsbegrænsning vil være i strid med alt sund fornuft, hvortil der tilføjes: *"Det ville*

---

<sup>279</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 26

*muligvis åbne for en automatisk oprydning, men det ville til gengæld underminere hele rettighedssystemet.”*<sup>280</sup>. En anden respondent nævner desuden at det ikke *”... vil være hensigtsmæssigt at stille krav om at tidsbegrænse samtlige servitutter, da det ikke altid på stiftelses-tidspunktet for en rettighed er muligt at definere, hvornår denne skal bortfalde ...”*<sup>281</sup>. Dertil nævnes desuden, at der fremover ikke vil være problemer med uaktuelle servitutter, da der i dag er pligt om at angive CPR-nummer, CVR-nummer eller angivelse af ejendomsoplysninger, hvorfor det for nye servitutter vil være nemt at finde frem til påtaleberettigede og lave en udslettelse efter tinglysningslovens § 11<sup>282</sup>.

En ulempe ved obligatorisk tidsbegrænsning vil, ifølge landinspektør Jens-Erik Schjødt Svensson, være, at det giver et unødvendigt merarbejde for rettighedshaverne, i forbindelse med at de skal tage stilling til hvorvidt servitutten skal genanmeldes<sup>283</sup>. Som beskrevet i afsnit 10.1.1., mener Ulrik Thomsen ligeledes, at det kan skabe store problemer, hvis visse typer servitutter slettes ved en fejl. Som nævnt henviser han til at det potentielt kan mørklægge store dele af landet, hvis en hovedforsyningsledning fjernes som er resultat af, at den fejlagtig er slettet fra Tingbogen.

En obligatorisk tidsbegrænsning kunne dog organiseres således, at servitutter fremover stiftes for en fast periode, hvorefter rettighedshaveren og andre påtaleberettigede inden automatisk udslettelse, ville modtage en elektronisk besked om, at servitutten udslettes, hvis den ikke genanmeldes inden dens udløb. En sådan besked kunne eksempelvis sendes ud et år inden servitutens udløb, og eventuelt igen et halvt år inden, således det bedst muligt sikres, at servitutter ikke udslettes ved en fejl. En sådan meddelelse bør kunne ske automatisk, således at det digitale tinglysningsystem sender en besked til alle påtaleberettigedes eBoks. Af hensyn til retssikkerheden og Tingbogens negative troværdighed, bør prioritetsstillingen ikke ændres fra den oprindelige. Perioden for tidsbegrænsning bør umiddelbart sættes til 50 år, dog med mulighed for at angive en kortere tidsbegrænsning, da dette gennemsnitligt er omsætningshastigheden for servitutter, jf. afsnit 10.1.2. En obligatorisk tidsbegrænsning kan således også ses som en løbende præklusion af nye servitutter, da disse slettes automatisk efter maksimalt 50 år, såfremt de ikke genanmeldes. Projektgruppen er bekendt med, at man i Sverige har fravalgt obligatorisk tidsbegrænsning med mulighed for genanmeldelse, da det ville medføre et unødvendigt merarbejde for rettighedshaveren, jf. tidligere omtale i afsnit 9.2. Det tyder dog på, at dette fravalg alene er baseret på en model, med tidsbegrænsning på 10 år, som også tidligere har været indført i Sverige. Med en tidsbegrænsning på 50 år vurderes dette merarbejde at være begrænset, set i forhold til, at det som omtalt svarer til den gennemsnitlige omsætningshastighed på en servitut.

I modsætning til ved en præklusionsordning, som beskrevet i afsnit 10.1., er rettighedshaveren allerede ved første tinglysning opmærksom på, at servitutten ikke er tinglyst til evig tid, med mindre den genanmeldes. Det kan derfor diskuteres, om der med rimelighed kan pålægges afgift for genanmeldelse af servitutter, som er tinglyst med tidsbegrænsning, for på den måde at sikre sig mod at servitutten bliver genanmeldt, uden at der bliver taget stilling til hvorvidt servitutten reelt er aktuel. Det kan dog skabe problemer, da der kan være flere påtaleberettigede, og disse potentielt kan genanmelde servitutten hver for sig, hvorfor de

---

<sup>280</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 23

<sup>281</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 23

<sup>282</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 23

<sup>283</sup> Bilag 5.4. – Svar på uddybende spørgsmål, Jens-Erik Schjødt Svensson

alle vil blive pålagt en afgift. Det ville således kræve at de påtaleberettigede fik organiseret, hvem der skulle foretage genanmeldelsen, hvilket kan siges at pålægge dem et urimeligt merarbejde, som Jens-Erik Schjødt Svensson som anført ovenfor også påpeger. Det samme er tilfældet, hvis der stilles for store krav til dokumentation for, hvorvidt servituten fortsat er aktuel. Det vurderes derfor, at genanmeldelsen skal være fritaget for afgift, ligesom der ikke bør stilles væsentlige krav om dokumentation, da det i så fald også ville stille krav om prøvelse hos Tinglysningsretten. Det ses desuden ikke nødvendigt, at alle påtaleberettigede skal være enige om at servituten skal genanmeldes, da de påtaleberettigede kan blive fjernet fra dokumentet enkeltvis, hvilket bør kunne ske uden større besvær i et digitalt system.

Det kan diskuteres hvorvidt alle servitutter skal være omfattet af obligatorisk tidsbegrænsning. Projektgruppen ser umiddelbart ingen hindringer for, at alle servitutter kan være omfattet heraf, ligesom det er tilfældet ved indførsel af en præklusionslov, som er beskrevet i afsnit 10.1.

Hvis forslaget om obligatorisk tidsbegrænsning skal indføres, vil det medføre en ændring af loven, eventuelt tinglysningslovens § 10, stk. 5, som i dag blandt andet omhandler den nuværende mulighed for frivillig tidsbegrænsning. Dette vil desuden ændre på processen for tinglysning, da det vil betyde en ændring i forbindelse med stiftelsen af servituten og i forbindelse med en eventuel genanmeldelse. Omvendt ændres der ikke væsentligt på systemet, idet der allerede i dag findes en mulighed for tidsbegrænsning. Systemet skal dog tilrettelægges, således at der automatisk bliver sendt besked til påtaleberettigede før en servituts udløb, så denne har tid til at tage stilling til en eventuel genanmeldelse.

#### **10.5.1. Anbefalinger vedrørende obligatorisk tidsbegrænsning af nye servitutter**

Nedenstående tekstboks vil for overblikkets skyld opstille de anbefalede metoder for tidsbegrænsning af nye servitutter.

##### **Anbefalinger:**

Alle servitutter skal være omfattet af obligatorisk tidsbegrænsning på maksimalt 50 år, med mulighed for genanmeldelse.

Alle påtaleberettigede bliver kontaktet elektronisk for varsling af tidsbegrænsningens udløb. Dette sker automatisk, eksempelvis et år og et halvt år før servituttens udløb.

Genanmeldelse er afgiftsfri.

Servituten bibeholder prioritetsstillingen ved genanmeldelse.

##### **Det kræver:**

En ændring af tinglysningsloven, således det fremgår klart heraf, at alle servitutter tidsbegrænses med en frist på højst 50 år, med mulighed for genanmeldelse.

En ændring i systemet, således påtaleberettigede får automatisk besked inden servituttens udløb.

## 10.6. Oprydning indenfor de gældende bestemmelser

Følgende afsnit vil indeholde yderligere metoder til oprydning og ajourføring af Tingbogens byrderubrik. Afsnittet indledes med en diskussion af, hvordan der kan skabes bedre grundlag for dialog og samarbejde mellem Tinglysningsretten og landinspektørerne om løbende ajourføring af Tingbogens byrderubrik. Derefter vil muligheden for at oprette en statslig pulje, der skal dække merudgifter, til udredning af servitutter i forbindelse med matrikulære sager, blive diskuteret.

### 10.6.1. Bedre samarbejde mellem Tinglysningsretten og landinspektører

Selvom tinglysningslovens § 20 blev ændret i forbindelse med Tingbogens konvertering til EDB i 1992, med det formål at gøre adgangen til at slette servitutter, som antageligt eller sandsynligvis var ophørt, mere lempelig, synes dette ikke at være tilfældet ud fra besvarelsenerne af spørgeskemaundersøgelsen. Flere af undersøgelsens respondenter efterspørger mere fleksibilitet og smidighed fra Tinglysningsrettens side om at få udslettet servitutter efter tinglysningslovens § 20. En respondent nævner i denne sammenhæng at *"Tinglysningsretten bør i stigende grad hjælpe os med at få gamle servitutter aflyst. P.t. er systemet meget usmidigt."*<sup>284</sup>. Endvidere mener en respondent, at Tinglysningsretten kræver meget omfattende bevisførelse ved udslettelse af servitutter efter § 20, hvilket umiddelbart bevirker, at der ikke i tilstrækkelig grad ryddes op i de mange uaktuelle servitutter<sup>285</sup>. Den omfattende bevisførelse eller argumentation for udslettelse efter § 20 nævnes af flere landinspektører, idet de er utilfredse med, at Tinglysningsretten ikke godtager deres argumenter for udslettelse. Derfor mener en af respondenterne også, at det skal gøres lettere for landinspektørerne at argumentere for udslettelse efter § 20. En respondent nævner, at Tinglysningsretten burde have mere tillid til landinspektørernes arbejde.<sup>286</sup>

Det er som tidligere omtalt projektgruppens holdning, at Tinglysningsretten, ifølge tinglysningslovens § 20, er forpligtiget til selv at tage initiativ til at foretage en løbende oprydning i Tingbogens byrderubrik. Set i lyset af Tinglysningsrettens forvaltning af bestemmelsen, er det dog spørgsmålet, om der i højere grad er behov for en præcisering af bestemmelsen, således det bliver tydeliggjort i lovgivningen, at der stilles krav om, at retten også *selv skal tage initiativ* til at slette rettigheder, der er åbenbart ophørt. Det er dog projektgruppens vurdering, at en sådan lovændring ikke vil medføre væsentlige ændringer i Tinglysningsrettens praksis, da det er projektgruppens opfattelse, at Tinglysningsretten ikke har ressourcerne til selv at foretage en sådan løbende oprydning, idet det vil kræve, at de afsætter tid til at gennemgå de tinglyste dokumenter. Dette skal også ses i lyset af, at der i 1992 blev foretaget en omformulering af tinglysningslovens § 20, i håb om at det ville gøre mulighederne for udslettelse mere lempelige, men at denne ændring som omtalt reelt ikke har haft nogen effekt, jf. tidligere omtale i afsnit 8.1.1. og afsnit 8.4.

Hvis tinglysningslovens § 20 omvendt blev mere lempelig, så landinspektøren, ligesom de svenske landinspektører, i højere grad kan tage initiativ til udslettelse af servitutter i forbindelse med deres arbejde i marken, eller hvis Tinglysningsretten ændrede praksis for, hvor omfattende der skal argumenteres for udslettelse efter § 20, ville mulighederne for at rydde op i de uaktuelle servitutter blive forbedret. Det er på sin vis forståeligt, at Tinglys-

---

<sup>284</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 6

<sup>285</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 5

<sup>286</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 6, 11, 12 og 24



ningsretten er nødt til at være sikker på, at en servitut er uaktuel, før den bliver udslettet fra Tingbogen, da det er retten der står tilbage med erstatningsansvaret. Dog har Tinglysningsretten mulighed for, at pålægge landinspektøren det endelige erstatningsansvar, såfremt en servitut fejlagtigt er blevet slettet som følge af landinspektørens vurdering. Hvis Tinglysningsretten i højere grad anvendte denne mulighed, ville dette formentlig også sikre, at landinspektøren ikke sletter servitutter, der ikke er sikkerhed for er uaktuelle.

At Tinglysningsretten i højere grad skal lytte til landinspektørens augmentation for, hvorfor en given servitut er uaktuel, vurderes ikke at være et område, der kan lovgives for. Derfor anbefales det i stedet, at Tinglysningsretten og landinspektørerne i højere grad skal arbejde sammen og have en bedre dialog om at få ryddet op i Tingbogen. Dette samarbejde kan som nævnt ikke tvinges, og det handler derfor i stedet om, at begge parter får en forståelse for hinandens tilgang til tinglysning.

#### **10.6.2. Statslig pulje til udredning af uaktuelle servitutter**

I sammenhæng med, at der i højere grad lægges op til, at der foretages en oprydning i Tingbogens byrderubrik, kan der desuden oprettes en statslig pulje, som landinspektørerne kan søge midler fra, hvis de i deres daglige arbejde støder på uaktuelle servitutter. En sådan pulje tænkes at dække alle merudgifter, forbundet med det udredningsarbejde der er nødvendigt for at klarlægge, om en servitut er uaktuel eller ej. I så fald vil det ikke være kunden eller landinspektøren selv, der skal betale for oprydningen, enten i form af forhøjede sagsomkostninger eller i form af "ulønnet" arbejde for landinspektøren. Spørgsmålet er dog hvorvidt det er realistisk, at Staten vil være villig til at afsætte midler til en sådan pulje. Det anbefales dog at overveje en sådan mulighed.

#### **10.6.3. Anbefaling vedrørende oprydning indenfor de gældende bestemmelser**

Nedenstående tekstboks vil for overblikkets skyld opstille anbefalingerne i oprydning og ajourføring af byrderubrikken indenfor de gældende bestemmelser i tinglysningsloven.

##### **Anbefalinger**

Bedre dialog og samarbejde mellem Tinglysningsretten og landinspektørerne om oprydning indenfor rammerne af den gældende lovgivning

Oprettelse af en statslig pulje, som landinspektørerne kan søge midler fra til udredning af uaktuelle servitutter.

## Kapitel 11

# Metoder til forbedring af strukturen i Tingbogens byrderubrik

---

Projektets overordnede løsningsmodel, som blev opstillet i kapitel 6, indeholder som nævnt følgende tre dele:

- 1) En oprydning i Tingbogens byrderubrik, således allerede uaktuelle servitutter fjernes.
- 2) En fremtidssikring af tinglysningsordningen, således de tinglyste servitutter fremover fjernes, så snart de bliver uaktuelle.
- 3) Forbedring af strukturen i Tingbogens byrderubrik, således der skabes det bedst mulige overblik over de relevante oplysninger på ejendomsbladet samt den bedst mulige adgang til de tinglyste servitutter i den elektroniske akt og de tilhørende bilag i bilagsbanken.

Hvor der i kapitel 10 blev diskuteret en række metoder til løsning af den overordnede løsningsmodels første og andet punkt, vil dette kapitel indeholde en diskussion af løsninger, der vedrører modellens tredje punkt, som omhandler, hvorledes strukturen i Tingbogens byrderubrik kan forbedres. Med forbedret struktur menes i denne sammenhæng, hvorledes adgangen til de tinglyste servituddokumenter og strukturen på ejendomsbladet kan forbedres. Kapitlet vil være baseret på tidligere inspirationskapitler, herunder henholdsvis kapitel 8 og 9.

Formålet med dette kapitel er at diskutere fordele og ulemper i forhold til forskellige metoder til forbedring af strukturen i Tingbogens byrderubrik, således der i kapitel 12 kan gives nogle konkrete anbefalinger, der sikrer en bedre informationsværdi og tilgængelighed til de tinglyste servitutter.

### 11.1. Flere oplysninger på ejendomsbladet

Spørgeskemaundersøgelsens resultater viser, at der er delte meninger om, hvorvidt der af Tingbogens ejendomsblad skal fremgå flere oplysninger, se også tidligere omtale i afsnit 5.4. En respondent nævner eksempelvis, at herskende ejendom, påtaleberettiget med videre vil være oplysninger, der med fordel kan fremgå af ejendomsbladet. En anden nævner omvendt, at man skal være forsigtig med at lave for mange faste rubrikker, da verdenen ofte kan være mere kompleks, idet der ikke altid er en herskende ejendom.<sup>287</sup> I det følgende vil det blive diskuteret, hvorvidt det er hensigtsmæssigt at lade flere oplysninger fremgå af ejendomsbladet, herunder hvilke oplysninger der med fordel kunne fremgå heraf.

#### 11.1.1. Angivelse af påtaleberettigede for servitutter lyst før 2009

Ved tinglysning af servitutter i det digitale system gives der mulighed for at anføre påtaleberettiget i et særskilt felt, således at disse oplysninger fremgår direkte af ejendomsbladet,

---

<sup>287</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 14

hvilket skaber en god overskuelighed i forhold til, hvem der skal kontaktes i forbindelse med udslettelse af en tinglyst servitut. Dette er dog ikke tilfældet for servitutter tinglyst før den digitale tinglysning. Dette betyder at oplysninger om påtaleberettiget, herunder også herskende ejendomme, i stedet skal findes i servitutdokumentet. Derfor kan fremskaffelsen af disse informationer i visse tilfælde kræve et vanskeligt og ressourcefuldt arbejde, da de ofte meget lange indscannede aktmapper skal gennemses. En respondent nævner i den forbindelse også, at det netop vil være ved ældre servitutter, der vil være en fordel ved at registrere påtaleberettiget på ejendommens blad, netop fordi det er besværligt at finde oplysningen i selve dokumentet, men at det til gengæld også vil være meget arbejdsstungt at ligge denne form for informationer ind i systemet for alle servitutter, da det ikke kan ske automatisk<sup>288</sup>. En anden nævner i samme forbindelse, at der ved udtræk af oplysninger om påtaleberettiget fra den indscannede akt vil være en risiko for, at det er den forkerte påtaleberettigede der angives, da retten siden kan være overdraget<sup>289</sup>. Det vurderes derfor ikke at være realistisk, at oplysninger om påtaleberettigede vil komme til at fremgå af ejendomsbladet for alle servitutter lyst før den digitale tinglysning, da det vil kræve en manuel gennemgang af de indscannede aktmapper.

Som et alternativ til at anføre påtaleberettiget for alle servitutter tinglyst før den digitale tinglysning, kunne sådanne informationer indberettes løbende i forbindelse med landinspektørens daglige arbejde. Denne løsning vurderes ikke at pålægge landinspektøren et unødvendigt merarbejde, da der vil være tale om en frivillig løsning, som landinspektøren kan anvende, hvis han i forbindelse med sit arbejde har fundet frem til, hvem der er påtaleberettiget. Dette vil blot kræve, at landinspektøren får mulighed for at angive denne information, eksempelvis i forbindelse med afgivelse af servituterklæring, og at Tinglysningsretten efterfølgende sørger for, at informationen bliver registreret og kommer til at fremgå af ejendomsbladet. Det vil dog kræve en ændring i systemet, så det bliver muligt at foretage en særskilt anmeldelse om påtaleberettiget i tilknytning til allerede tinglyst servitut, også i tilfælde hvor det ikke sker i forbindelse med afgivelse af servituterklæring. En sådan anmeldelsestype bør være afgiftsfri, for på den måde at gøre det så let som muligt, at få ajourført byrderubrikken i forhold til oplysninger om påtaleberettiget.

#### **11.1.2. Bedre henvisning til servitutter i den indscannede akt**

I tilknytning til den indscannede akt, henviser en respondent fra spørgeskemaundersøgelsen til, at det i fremtiden burde gøres muligt at registrere på et givent dato-løbenummer, hvilken side i akten det pågældende servitutdokument findes på<sup>290</sup>. En sådan løsning vil medvirke til et mindre ressourcefuldt arbejde, for de der fremadrettet skal finde samme servitut. Ulempen ved en sådan registrering er, at fejloplysninger kan give anledning til endnu mere frustration over den indscannede akt. Dog må det forventes, at alle der arbejder med den indscannede akt er interesseret i, at servitutterne bliver så let tilgængelige som muligt, og derfor er omhyggelig med at angive de nøjagtige oplysninger. Angivelsen af, på hvilket sidetal i den indscannede, den aktuelle servitut findes, kan med fordel angives i forbindelse med udarbejdelse af en servituterklæring, og det vil derved ikke ændre væsentligt i tinglysningsprocesserne. For at få ajourført byrderubrikken hurtigst muligt i forhold til sådanne oplysninger bør det også være muligt at angive oplysninger om sidetal i en særskilt

---

<sup>288</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 14

<sup>289</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 14

<sup>290</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 8

anmeldelse, så landinspektøren også kan indberette oplysninger herom i forbindelse med andet arbejde end matrikulært arbejde. Det vil kræve en ændring i systemet, så det bliver muligt at foretage en sådan anmeldelse. Denne anmeldelsestype bør være afgiftsfri, for derved at øge incitamentet til at indberette sådanne oplysninger. Det vil desuden kun kræve en mindre tilpasning af systemet, så Tinglysningssystemet kan angive sidetallet i systemet, hvorefter det fremgår af ejendomsbladet.

Et alternativ til angivelse af sidetal, ville være at udklippe de sider, der knytter sig til den enkelte servitut i aktmappen, og uploade denne til tinglysningssystemet, enten i forbindelse med afgivelse af servituterklæring eller ved særskilt anmeldelse, jf. ovenfor. Disse udklippede sider vil i så fald skulle tilgås på samme måde som den indscannede akt. Ligesom der kan ske fejlangivelse af sidetal, kan det også forekomme, at de forkerte sider bliver klippet ud af aktmappen, hvorfor det er vigtigt, at der fortsat er adgang til den samlede aktmappe. Denne løsning vurderes heller ikke at pålægge landinspektøren et unødvendigt merarbejde, men medvirker omvendt til, at det fremadrettede arbejde med sådanne servitutter forenkles, da brugeren ikke skal gennemse den indscannede akt i samme omfang som i dag. Igen kræver det at der oprettes en ny, afgiftsfri anmeldelsestype i tinglysningssystemet, samt at der foretages en mindre tilpasning af systemet, så det bliver muligt at henvise til de udklippede sider på ejendomsbladet.

Af de to metoder vurderes den sidste, hvor dokumentet udklippes og vedhæftes, at være mest hensigtsmæssig, hvorfor der ses bort fra muligheden for angivelse af sidetal.

#### **11.1.3. Tinglysning af nye servitutter på herskende ejendom**

Som omtalt i afsnit 8.2.2. anbefalede Arbejdsgruppen, at der i forbindelse med implementeringen af den digitale tinglysning blev indført en mulighed for at tinglyse servitutter i forhold til herskende ejendom, både i servitutdokumentet og på ejendomsbladet. Med ændringsloven blev der dog kun indført krav om angivelse af en eventuel herskende ejendom i dokumentet, jf. tidligere omtale i afsnit 4.1.4.

En respondent fra spørgeskemaundersøgelsen mener, at det vil være oplagt at servitutter også registreres på de herskende ejendomme ejendomsblad, med henvisning til den enkelte servitut, på samme vis som der i dag henvises til servitutter for den tjenende ejendom. Respondenten nævner i den forbindelse, at det kun vil være muligt at gøre for servitutter, der er tinglyst i det digitale system.<sup>291</sup> Fordelen ved at servitutter også registreres på den herskende ejendom vil være, at ejeren heraf dels vil få større overblik over hvilke servitutter, han er rettighedshaver over, og dels en bedre mulighed for at vurdere, hvorvidt de tinglyste servitutter fortsat skal opretholdes. Det vurderes at registrering af servitutter på den herskende ejendom vil medvirke til, at uaktuelle servitutter i højere grad vil blive udslettet løbende, idet ejeren af den herskende ejendom da kan vurdere, hvorvidt rettigheden ønskes opretholdt. Det skal dog bemærkes, at det naturligvis kun er muligt at tinglyse servitutter på den herskende ejendom, hvis en sådan findes. Ligeledes er det ikke muligt at registrere servitutterne i forhold til andre påtaleberettigede, med mindre der er tale om den til en hver tid værende ejer af en ejendom, idet Tingbogen er et register over ejendomme, og det derfor ikke er muligt at registrere servitutter i tilknytning til personer.

---

<sup>291</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 14

En sådan ændring vil både betyde en ændring i selve tinglysningsprocessen og -systemet. Som nævnt i afsnit 4.2. skal servitutstiftende dokumenter, hvis det er muligt, indeholde oplysninger om herskende ejendomme, hvorfor procesændringen vil bestå i, at disse oplysninger, i stedet for alene at skulle fremgå af det servitutstiftende dokument, også angives særskilt i forbindelse med anmeldelsen, så det kommer til at fremgå på ejendomsbladet. En sådan ændring vil naturligvis også indeholde en mindre ændring af systemet, da der samtidig skal gives mulighed for særskilt angivelse af den herskende ejendom.

På figur 11 ses et eksempel på, hvordan ejendomsbladet fremadrettet kunne opbygges, således det både fremgår hvilke servitutter ejendommen er herskende i forhold til, og hvilke servitutter den er tjenende i forhold til.

| TINGBOGSATTEST                                                    |                        |  |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Udskrevet:                                                        | 10.06.2015 08:30:00    |                                                                                     |
| <hr/>                                                             |                        |                                                                                     |
| EJENDOM:                                                          | Information om ejendom |                                                                                     |
| <hr/>                                                             |                        |                                                                                     |
| HOVEDNOTERING:                                                    | Hovednotering          |                                                                                     |
| <hr/>                                                             |                        |                                                                                     |
| ADKOMSTER                                                         |                        |                                                                                     |
| <hr/>                                                             |                        |                                                                                     |
| HÆFTELSE                                                          |                        |                                                                                     |
| <hr/>                                                             |                        |                                                                                     |
| SERVITUTTER                                                       |                        |                                                                                     |
| Ejendommen er <u>tjenende</u> i forhold til følgende servitutter  |                        |                                                                                     |
| <hr/>                                                             |                        |                                                                                     |
| DOKUMENT 1                                                        |                        |                                                                                     |
| <hr/>                                                             |                        |                                                                                     |
| DOKUMENT 2                                                        |                        |                                                                                     |
| <hr/>                                                             |                        |                                                                                     |
| DOKUMENT 3                                                        |                        |                                                                                     |
| <hr/>                                                             |                        |                                                                                     |
| Ejendommen er <u>herskende</u> i forhold til følgende servitutter |                        |                                                                                     |
| <hr/>                                                             |                        |                                                                                     |
| DOKUMENT 4                                                        |                        |                                                                                     |
| <hr/>                                                             |                        |                                                                                     |
| DOKUMENT 5                                                        |                        |                                                                                     |
| <hr/>                                                             |                        |                                                                                     |
| DOKUMENT 6                                                        |                        |                                                                                     |
| <hr/>                                                             |                        |                                                                                     |

**Figur 11:** Figuren er udarbejdet af projektgruppen og illustrerer, hvorledes det på ejendomsbladet kan fremgå, hvilke servitutter ejendommen er henholdsvis herskende og tjenende i forhold til.

#### 11.1.4. Anbefalinger vedrørende oplysninger på ejendomsbladet

Nedenstående tekstboks vil for overblikkets skyld opstille anbefalinger i forhold til, hvilke oplysninger, der vurderes at være nyttige på ejendomsbladet.

##### **Anbefalinger:**

Det skal være muligt, ved afgivelse af servituterklæringer eller ved særskilt anmeldelse, at indberette oplysninger om påtaleberettigede for ældre servitutter. Disse oplysninger skal efterfølgende fremgå af ejendomsbladet.

Det skal være muligt, ved afgivelse af servituterklæringer eller ved særskilt anmeldelse, at vedhæfte udklippede dokumenter fra den indscannede akt. På ejendomsbladet skal der henvises til både det udklippede dokument og den samlede aktmappe, for at sikre mod fejl.

Servitutter skal fremover også tinglyses på herskende ejendomme, hvis en sådan eksisterer. Det vil kræve en ændring af tinglysningsloven, således det anføres som et krav, i tilfælde af at der findes en herskende ejendom.

##### **Det kræver:**

Oprettelse af ny, afgiftsfri anmeldelsestype til indberetning af informationer om påtaleberettigede for ældre servitutter og upload af udklippede dokumenter.

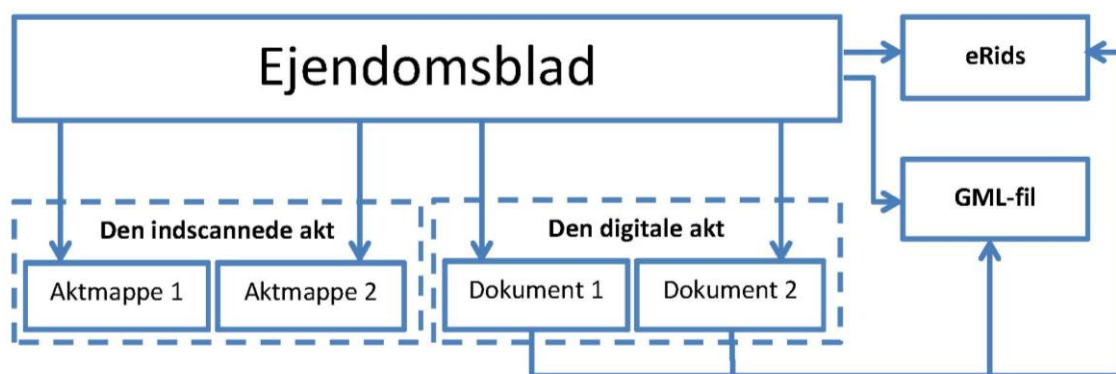
En ændring i tinglysningssystemet, så det er muligt at tildele en ejendom rollen som herskende ejendom.

#### 11.2. Adgangen til servitutter tinglyst efter 1927

Set ud fra spørgeskemaundersøgelsen er det de færreste landinspektører, der mener, at tinglysning.dk er intuitivt opbygget. En respondent nævner eksempelvis: *"Mht. servitutter, er der mange steder, hvor det ikke er blevet udnyttet, at man i 2009 er gået fra pap-mapper med akter, til digital platform."*<sup>292</sup> Som løsninger på dette problem nævnes det, at det vil være ønskeligt med hyperlinks direkte fra ejendomsbladet til de relevante dokumenter og bilag, i stedet for, som det er i dag, hvor forskellige dato-løbe- eller referencenumre skal kopieres og dernæst indsættes i et særskilt søgefelt, hvorved brugerne vil spare tid ved opslag i de tinglyste dokumenter.

Det er projektgruppen bekendt, at der vil være behov for systemtekniske ændringer, der muliggør en forbedring af adgangen til dokumenter der er tinglyst efter 1927. Figur 12, se næste side, illustrerer hvorledes forbindelsen mellem ejendomsbladet og de forskellige aktmapper, digitale dokumenter og bilag, samt mellem digitale dokumenter og tilhørende bilag, kan struktureres ved hjælp af hyperlinks.

<sup>292</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 16



**Figur 12:** Figuren er udarbejdet af projektgruppen og illustrerer, hvorledes adgangen til de dokumenter, der er tinglyst efter 1927, kan forbedres ved hjælp af hyperlinks, illustreret ved pilene. Der vil være hyperlinks direkte fra ejendomsbladet til den enkelte aktmappe i den indscannede akt eller det enkelte dokument i den digitale akt, samt direkte hyperlinks fra henholdsvis ejendomsbladet og det digitale dokument til de enkelte filer i bilagsbanken.

### 11.2.1. Anbefalinger vedrørende adgangen til servitutter tinglyst efter 1927

Nedenstående tekstboks vil for overblikkets skyld opstille, hvorledes adgangen til servitutter, der er tinglyst efter 1927 forbedres væsentligt.

#### Anbefalinger:

Direkte adgang fra ejendomsbladet til henholdsvis aktmappen i den indscannede aktmappe og dokumentet i den digitale akt, samt til de enkelte filer i bilagsbanken, via hyperlinks.

Direkte adgang fra dokumenterne i den digitale akt til filerne i bilagsbanken via hyperlinks.

#### Det kræver:

Systemtekniske ændringer, som muliggør hyperlinks.

## 11.3. Adgangen til servitutter tinglyst før 1927

Projektgruppen er bekendt med, at der ved overgangen til digitalt tinglysning alene var fokus på, at gøre de analoge aktmapper digitale, hvorfor hverken Tinglysningsudvalget eller Arbejdsgruppen har taget nærmere stilling til adgangen til servituddokumenterne fra før 1927, udover at Arbejdsgruppen anbefalede præklusion og genanmeldelse af aktuelle servitutter med digitale data, jf. afsnit 8.2.4. Dermed er servitutter fra før 1927 stadig i stort omfang udelukkende beliggende ved landsarkiverne. Projektgruppen er uforstående overfor, hvorfor det ikke blev diskuteret, hvorvidt det var ønskeligt at også disse dokumenter skulle være digitalt tilgængelige. Det nævnes desuden af en respondent, at det er vigtigt at dokumenterne fra landsarkivet, bliver gjort tilgængelige i det digitale system<sup>293</sup>. Dette kan enten gøres ved at indscanne servitutterne, på lige fod med indscanningen af aktmapperne ved overgangen til digital tinglysning, eller ved at genanmelde dem med digitale data.

Det vurderes, af ressourcemæssige årsager, dog ikke at være realistisk at alle servitutter fra før 1927, skal gennemgås manuelt, for derefter at registrere deres indhold digitalt. Omvendt har man tilegnet sig en mængde erfaring i forbindelse med indscanningen af aktmapperne forud for digitaliseringen, som formodes at være nyttige i denne forbindelse, hvorfor det vurderes at en indscanning umiddelbart er den mest realistiske løsning i forhold til en digitalisering af servitutterne fra før 1927. En sådan digitalisering vil ikke medføre ændringer i

<sup>293</sup> Bilag 5.3. – Resultater af spørgeskemaundersøgelsen, spørgsmål 9 og 25

tinglysningsloven. Det kræver blot, at der træffes beslutning om at indscanne alle servitutter fra før 1. april 1927, hvorefter de vil fremgå af den indscannede akt, sammen med aktmapperne.

#### **11.3.1. Anbefalinger vedrørende adgangen til servitutter tinglyst før 1927**

Nedenstående tekstboks vil for overblikkets skyld opstille, hvorledes adgangen til servitutter, der er tinglyst efter 1927 forbedres væsentligt.

**Anbefalinger:**

Alle servitutter tinglyst før 1. april 1927 bliver digitalt tilgængelige, på lige fod med de indscannede aktmapper.

**Det kræver:**

At alle servituttdokumenter tinglyst før 1. april 1927 bliver indscannet og gjort tilgængelige i den indscannede akt..





## Kapitel 12

# Anbefalinger

Dette kapitel skal ende ud med konkrete anbefalinger til en løsningsmodel, som vil løse de opstillede problemer i forhold til Tingbogens informationsværdi og tilgængeligheden til de tinglyste servitutter, jf. kapitel 6, hvilket dermed vil optimere Tingbogens byrderubrik, jf. definitionen i kapitel 3. Der vil i afsnit 12.2 blive opstillet tre løsningsmodeller, og det vil i den forbindelse blive vurderet, hvordan den enkelte løsningsmodel løser de i kapitel 6 opstillede problemer. Der er en række metoder til løsninger, der med fordel kan indføres i alle tre modeller, hvorfor disse indledningsvist vil blive beskrevet samlet i afsnit 12.1. Kapitlet afsluttes med en beskrivelse af den anbefalede løsningsmodel, og hvordan denne samlet set vil løse problemerne med Tingbogens informationsværdi og tilgængeligheden til de tinglyste servitutter, se afsnit 12.3.

### 12.1. Generelle anbefalinger

Som det fremgår af kapitel 10 og 11 er der mange forskellige metoder til løsning af problemerne med Tingbogens informationsværdi og tilgængeligheden til de tinglyste servitutter. Enkeltvist kan disse metoder ikke løse alle problemerne, men i en kombination kan de supplere hinanden, hvormed de samlet set kan optimere Tingbogens byrderubrik. Hvor metoderne i de førnævnte kapitler er beskrevet enkeltvist, vil det i det følgende blive beskrevet, hvordan de kan supplere hinanden. Af tekstboksen på næste side fremgår de metoder, som generelt anbefales med henblik på at optimere Tingbogens byrderubrik.

Uanset hvilken model der vælges, vil det efter projektgruppens opfattelse være hensigtsmæssigt, hvis offentligretlige servitutter, som har gyldighed uden tinglysning, og som fremgår af et andet offentligt tilgængeligt register, udslettes, jf. tidligere omtale i afsnit 10.3. Det vil på nuværende tidspunkt omfatte lokalplaner og fredninger, mens vejbyggelinjer på statsveje først kan slettes, når de bliver tilgængelige i et andet offentligt register end Tingbogen. Det vil løse en del af problemet med de mange uaktuelle servitutter, hvormed informationsværdien forbedres uden dog at blive optimal, i og med at det kun er nogle af de uaktuelle servitutter, der bliver fjernet på denne måde.

For bedre at kunne få fjernet nogle af de øvrige uaktuelle servitutter er det vigtigt, at der skabes en bedre dialog mellem Tinglysningsretten og landinspektørerne, med henblik på i højere grad at samarbejde om at udslette disse efter de gældende regler i tinglysningsloven. Det er som omtalt i afsnit 10.6.1. ikke noget, der kan fastsættes regler om, og projektgruppen kan derfor kun opfordre til, at de to parter etablerer et øget samarbejde om udslettelse af uaktuelle servitutter. På nuværende tidspunkt er Tinglysningsretten meget tilbageholdende med at udslette uaktuelle servitutter, fordi de kan blive mødt med erstatningskrav, hvis de fejlagtigt sletter en servitut, som stadig er gældende. En del af løsningen kan derfor være, at Tinglysningsretten har for øje, at de kan sende dette erstatningskrav videre til landinspektøren, hvis en servitut fejlagtigt bliver udslettet på baggrund af landinspektørens udtalelse om, at servituten er åbenbart ophørt. På den måde kan Tinglysningsretten i højere grad lade deres vurdering, af om servituten er åbenbart ophørt, bygge på landinspektørens udtalelser, hvorved de ikke behøver at stille så høje krav til dokumentationen herfor.

**Generelle anbefalinger, som vil indgå i samtlige løsningsmodeller:**

Udslettelse af servitutter, der er gyldige uden tinglysning, og som fremgår af et andet offentligt tilgængeligt register.

Bedre dialog og samarbejde mellem Tinglysningsretten og landinspektørerne om ajourføring af byrderubrikken.

Krav om udredning af uaktuelle servitutter ved afgivelse af servituterklæring, som fremover skal afgives ved alle matrikulære sager og ved tinglysning af skøde. Aktuelle servitutter skal genanmeldes med digitale data.

Oprettelse af en statslig pulje, som landinspektørerne kan søge midler fra til udredning af uaktuelle servitutter.

Mulighed for indberetning af oplysninger om påtaleberettiget for servitutter, lyst før den digitale tinglysning, ved særskilt, afgiftsfri anmeldelse.

Mulighed for at uploade udklippede servituttdokumenter fra den indscannede akt ved særskilt, afgiftsfri anmeldelse.

Direkte adgang fra ejendomsbladet til aktmapperne i den indscannede akt, dokumenterne i den digitale akt og filerne i bilagsbanken, samt fra dokumenterne i den digitale akt til filerne i bilagsbanken, via hyperlink.

Obligatorisk tidsbegrænsning på maksimalt 50 år for nye servitutter med mulighed for genanmeldelse.

Servitutter skal fremadrettet tinglyses på herskende ejendom, hvis en sådan findes.

For at sikre at der, i højere grad end i dag, bliver foretaget en løbende oprydning i uaktuelle servitutter, anbefales det desuden at stille krav om, at der ved udarbejdelse af servituterklæringer skal foretages en udredning af de servitutter, der er tinglyst på de berørte ejendomme, med henblik på at udslette uaktuelle servitutter, jf. tidligere omtale i afsnit 10.2. Derudover anbefales det, at der fremover stilles krav om afgivelse af servituterklæring ved alle matrikulære sager og ved tinglysning af nyt skøde på en ejendom, også i tilfælde hvor overdragelsen af ejendommen ikke sker i forbindelse med en matrikulær sag. På den måde vil der blive foretaget en oprydning, hver gang der sker en matrikulær forandring på en ejendom, og hver gang en ejendom handles. Derved sker der en hurtigere oprydning i de uaktuelle servitutter, hvorved Tingbogens informationsværdi forbedres, samtidig med at tilgængeligheden til de tinglyste servitutter forbedres, i og med at de aktuelle servitutter skal genanmeldes med digitale data, hvorefter de kommer til at fremgå den digitale akt, med digitale data. Det medfører et merarbejde for landinspektøren, hvorfor det desuden anbefales at der oprettes en statslig pulje, jf. tidligere omtale i afsnit 10.6.2., som landinspektøren kan søge midler fra til udredningsarbejdet. Det er projektgruppens vurdering, at en statslig pulje vil øge landinspektørernes incitament for at undersøge servitutterne nærmere, da det hverken er kunden eller landinspektøren selv, der skal afholde omkostningerne. For at disse tiltag kan retfærdiggøres, er det nødvendigt at Tinglysningsretten er mere åben overfor udslettelse af servitutter, da det ellers vil være et omfattende merarbejde, som betales af staten, uden nogen reel effekt. Anbefalingerne, om oprydning ved afgivelse af servituterklæring og oprettelse af statslig pulje, skal derfor ses i sammenhæng med anbefalingen om bedre

dialog mellem Tinglysningsretten og landinspektørerne, da det vil være en forudsætning for at servitutterne bliver udslettet fra Tingbogen.

Som supplement til oprydningen, i forbindelse med servituterklæringer, anbefaler projektgruppen, at der gives mulighed for at indberette oplysninger om påtaleberettigede for servitutter, lyst før den digitale tinglysning, hvorefter Tinglysningsretten skal angive oplysningerne herom på ejendomsbladet, jf. tidligere omtale i afsnit 11.1.1. Indberetningen skal kunne ske gennem en særskilt, afgiftsfri anmeldelsestype, som landinspektøren kan benytte, hvis han alligevel bliver bekendt med informationer om påtaleberettigede i andre sammenhænge end matrikulært arbejde. Ved at gøre anmeldelsen afgiftsfri forventes det at incitamentet til at indberette sådanne oplysninger øges, hvorved informationsværdien forbedres hurtigere. Derudover anbefaler projektgruppen, at der gives mulighed for at uploade udklippede servitutdokumenter fra den indscannede aktmappe, så dette herefter ligger som et selvstændigt dokument, jf. tidligere omtale i afsnit 11.1.2. Dette skal ligeledes gøres ved en særskilt, afgiftsfri anmeldelse, således incitamentet hos landinspektøren øges, i forhold til at uploade dokumenter, som han alligevel ligger inde med. Når dokumentet er uploadet skal der linkes hertil fra ejendomsbladet, så det bliver let tilgængeligt for brugerne. Der skal dog også linkes til den samlede indscannede aktmappe, hvorfra servitutten er udklippet, for at sikre mod fejludklip. Dette forslag skal ses i sammenhæng med en generel anbefaling om, at der skabes hyperlinks mellem ejendomsbladet og de relevante aktmapper, dokumenter og bilag, jf. afsnit 11.2. Gennem disse tiltag forbedres tilgængeligheden til de tinglyste servitutter.

For at sikre, at Tingbogens informationsværdi og tilgængeligheden til de tinglyste servitutter vedligeholdes, anbefaler projektgruppen at der indføres krav om obligatorisk tidsbegrænsning af nye servitutter, jf. afsnit 10.5., samt at disse servitutter tinglyses på herskende ejendom, hvis en sådan findes, jf. afsnit 11.1.3. Derved bliver servitutter, der fremover tinglyses i systemet, slettet automatisk efter maksimalt 50 år, medmindre de genanmeldes. Det bliver desuden lettere for ejeren af den herskende ejendom, at danne sig et overblik over, hvilke servitutter denne er herskende i forhold til og dermed kunne tage stilling til, om servitutten skal opretholdes. Derved vil grundlaget for løbende oprydning og ajourføring blive forbedret.

De ovenstående generelle anbefalinger er med til at løse en del af problemet med både Tingbogens informationsværdi og tilgængeligheden til de tinglyste servitutter. Det vil dog tage en lang årrække, før Tingbogens byrderubrik bliver optimeret, da mange servitutter, lyst før 1927, stadig skal rekvireres hos landsarkiverne, ligesom der vil gå mange år før den indscannede akt bliver overflødig, hvis den nogensinde bliver det, hvorfor andre tiltag også skal overvejes. I afsnit 12.2. vil der blive opstillet tre modeller for øvrige tiltag, som på forskellig vis vil sikre yderligere forbedringer af Tingbogens informationsværdi og tilgængeligheden til de tinglyste servitutter.

## **12.2. Overvejelser vedrørende forskellige løsningsmodeller**

Projektgruppen har overvejet tre forskellige løsningsmodeller: én hvor der ikke bliver foretaget præklusion, én hvor der bliver foretaget præklusion med virkning fra 2020 og én hvor der bliver foretaget præklusion med virkning fra 2070. De i afsnit 12.1. nævnte generelle anbefalinger skal ses som et supplement til hver af disse tre modeller. I det følgende vil for-

dele og ulemper blive beskrevet for de tre modeller, samt hvordan de generelle anbefalinger vil indgå heri.

### 12.2.1. Løsningsmodel 1

Projektgruppen har overvejet, om der kunne indføres en model, som ikke omfatter præklusion, da der umiddelbart ikke tidligere har været politisk opbakning til at gennemføre et sådant tiltag. Fordelen ved at indføre en model, der ikke indeholder præklusion, er at der ikke ved en fejl bliver slettet servitutter, som ikke skal slettes. Den klare ulempe er dog, at der aldrig bliver foretaget en gennemgribende oprydning, hvorfor der må forventes fortsat at være tinglyst mange uaktuelle servitutter i fremtiden. Hvis der holdes fast i, at der ikke skal indføres præklusion, er projektgruppen af den holdning, at der, udover de tiltag som er omfattet af de generelle anbefalinger, jf. afsnit 12.1., som minimum skal gennemføres en digitalisering af servitutter fra før 1927, jf. afsnit 11.3. Derved vil alle servitutter fremover være digitalt tilgængelige i den indscannede akt.

#### Særligt for denne løsningsmodel:

Servituddokumenter, der er tinglyst før 1927, skal være digitalt tilgængelige.

Med denne model vil der udelukkende ske en løbende oprydning, gennem de tiltag, der er omfattet af de generelle anbefalinger, jf. afsnit 12.1. Problemet med de mange uaktuelle servitutter vil blive løst løbende, ved at der udarbejdes servituterklæringer i forbindelse med matrikulære ændringer og ved tinglysning af nyt skøde. Tilgængeligheden til servitutter tinglyst før 1927, vil generelt blive forbedret, da disse dokumenter, ved implementering af denne model, vil kunne tilgås via tinglysning.dk. For servitutter tinglyst efter 1927, vil tilgængeligheden dog kun løbende blive forbedret i takt med, at disse genanmeldes med digitale data i forbindelse med afgivelse af servituterklæringer.

Som beskrevet i afsnit 10.6.1 forbedres mulighederne for at foretage løbende oprydning alene, såfremt dialogen og samarbejdet mellem Tinglysningsretten og landinspektøren forbedres. Projektgruppen anbefaler dette som et generelt tiltag, men er klar over at et sådan samarbejde ikke kan tvinges, idet det vil afhænge af, hvorvidt de to parter er villige til at forbedre mulighederne for oprydning. At der registreres flere relevante oplysninger på ejendomsbladet, er ligeledes en generel anbefaling for samtlige modeller. Af disse oplysninger, er der først og fremmest tale om, at nye tinglyste servitutter også registreres på den herskende ejendom, således at der i højere grad skabes et overblik over, hvilke ejendomme en given ejendom er herskende i forhold til, jf. afsnit 11.1.3. Derudover gives der mulighed for at angive oplysninger om påtaleberettiget for servitutter, tinglyst før den digitale tinglysning, og uploade de aktuelle sider fra den enkelte aktmappe, således disse oplysninger ligeledes kan fremgå af ejendomsbladet. Brugergrænsefladen for tinglysning.dk forbedres generelt set, ved at der etableres hyperlinks fra ejendomsbladet til aktmapper, og eventuelt de udklippede sider for den enkelte servitut, og dokumenterne i den digitale akt samt tilhørende bilag. Implementering af en generel tidsbegrænsning på maksimalt 50 år, jf. afsnit 10.5, kan ses som en forbedring i forhold til den frivillige tidsbegrænsning og dermed også for muligheden for at foretage en løbende oprydning.

### 12.2.2. Løsningsmodel 2

En model omfattende præklusion med virkning fra 2020, jf. principperne i afsnit 10.1.4., er ligeledes blevet overvejet, da det vil sikre en oprydning i mange af de ældre servitutter in-

denfor en kort årrække. På denne måde vil der blive foretaget en oprydning blandt alle servitutter tinglyst før 1970. Fordelen ved en sådan model er, at mange af de servitutter, som på nuværende tidspunkt er uaktuelle, vil blive udslettet, mens alle servitutter fra før 1970, som fortsat er aktuelle, vil fremgå som særskilte dokumenter i den digitale akt, på lige fod med servitutter lyst efter 2009. De eneste ulemper ved denne model er, at stadig gældende servitutter risikerer at blive slettet, fordi rettighedshaveren "glemmer" at genanmelde dem, samt at det medfører et stort udredningsarbejde for rettighedshaverne. Med en frist på fem år til at genanmelde servitutter, som er omfattet af præklusionen, vil disse problemer, efter projektgruppens opfattelse, være yderst begrænsede, såfremt der gives tilstrækkelig information om tiltaget.

**Særligt for denne løsningsmodel:**

Præklusion af servitutter med virkning fra 2020, omfattende alle servitutter lyst før 1970.

Problemet med at Tingbogens byrderubrik indeholder mange uaktuelle servitutter, vil ved indførelse af denne model blive væsentlig forbedret, idet mange af de uaktuelle servitutter vil være omfattet af en præklusion og derfor blive udslettet, jf. afsnit 10.1. Projektgruppen er dog opmærksom på, at der kan være servitutter, der er tinglyst efter 1970, der også er uaktuelle. For disse servitutter vil der dog ske en løbende oprydning i forbindelse med udarbejdelse af servitutterklæringer ved matrikulære arbejder og ved tinglysning af nyt skøde, på samme vis som ved model 1, jf. afsnit 12.1.1. Tilgængeligheden til de tinglyste servitutter vil, ved indførelse af denne model, forbedres væsentlig for servitutter tinglyst før 1970, da disse vil være tilgængelige i den digitale akt, med digitale data. Der vil derfor ikke længere være behov for at rekvirere gamle servitutter ved landsarkivet, ligesom det heller ikke vil være nødvendigt at gennemse den indscannede akt i samme omfang som i dag. Til løsning af de øvrige problemer, jf. kapitel 6, vil denne løsningsmodel løse disse på samme vis, som ved model 1, jf. afsnit 12.1.1.

### 12.2.3. Løsningsmodel 3

Slutteligt har projektgruppen overvejet en model omfattende præklusion med virkning fra 2070, jf. principperne i afsnit 10.1.4. Med denne model vil *alle* servitutter fra før den digitale tinglysning være omfattet af præklusionen, hvorved alle servitutter, der fortsat er gældende, vil være at finde i den digitale akt. Derved kan der helt ses bort fra den indscannede akt, ligesom der fremover ikke vil være behov for at kontakte landsarkiverne. Hvis modellen alene omfattede præklusion, vil der først ske en forbedring af de nuværende forhold i 2070. Set i sammenhæng med de generelle anbefalinger, jf. afsnit 12.1., vil modellen dog også løse nogle af de opstillede problemer indenfor en kortere årrække. Ulemperne ved denne model er de samme, som for model 2, og ligesom for model 2 vurderes disse ikke at udgøre noget større problem.

**Særligt for denne løsningsmodel:**

Præklusion af servitutter med virkning fra 2070, omfattende alle servitutter lyst før 2020.

Ved indførelse af denne model vil problemet med uaktuelle servitutter ikke blive løst på nuværende tidspunkt, udover de forbedringer der sker løbende gennem den oprydning, som følger af de generelle tiltag. Derimod vil Tingbogens byrderubrik tilnærmelsesvist være fuldt ud ajourført i 2070, samtidig med at tilgængeligheden til alle tinglyste servitutter vil

være forbedret, idet disse vil fremgå af den digitale akt, med digitale data. I 2070 vil der ikke være samme store behov for manuelt at foretage løbende oprydning, da kravet om tidsbegrænsning vil sikre at dette sker automatisk. I og med at præklusionen gælder alle dokumenter tinglyst før 2020, vil der også blive foretaget en oprydning i de digitale dokumenter, som ikke er omfattet af kravet om obligatorisk tidsbegrænsning. Derved sikrer en præklusion med virkning fra 2070, at alle servitutter herefter vil være tidsbegrænsede. Da der herefter foretages en løbende oprydning i alle tinglyste servitutdokumenter, kan det derfor overvejes, om kravet, vedrørende oprydning i forbindelse med servitutterklæring, skal forsætte efter 2070. Ligeledes vil problemerne i forhold til at slette servitutter, efter gældende bestemmelser, til den tid ikke være lige så store, som de er i dag, da kravet om tidsbegrænsning medvirker til, at servitutterne slettes automatisk, hvis de ikke genanmeldes. Som følge af præklusionen, vil samtlige ejendomsblade indeholde tilfredsstillende oplysninger, idet alle servitutter til den tid vil være tinglyst efter de gældende regler, med nævnte ændringer. Alle ejendomsblade vil derfor indeholde oplysninger om påtaleberettigede for de enkelte servitutter, samt hyperlinks, således det bliver langt lettere at navigere rundt på tinglysning.dk.

### **12.3. Anbefalet løsningsmodel**

De tre modeller, som er beskrevet i afsnit 12.2., adskiller sig overordnet set fra hinanden på det punkt, at model 1 ikke omfatter præklusion, mens model 2 og 3 omfatter præklusion med virkning fra henholdsvis 2020 og 2070. Selvom alle de opstillede modeller løser problemerne, jf. kapitel 6, sker det dog i forskellig grad.

De generelle anbefalinger, jf. afsnit 12.1., udgør forskellige tiltag og justeringer, som ikke vurderes at kunne stå alene, hvis Tingbogens byrderubrik skal optimeres. Som omtalt i afsnit 8.1.1. blev det, forud for konverteringen af tingbøgerne til EDB, påpeget, at det var nødvendigt at foretage en gennemgribende oprydning, for at løse problemerne med de mange uaktuelle servitutter i Tingbogens byrderubrik. Da der fortsat opleves problemer med uaktuelle servitutter, vurderes det derfor ikke, at model 1 vil løse de opstillede problemer på tilfredsstillende vis. Projektgruppen anbefaler derfor, at der ses bort fra denne model.

Derimod vil en stor del af problemerne med de uaktuelle servitutter blive løst gennem model 2, idet der med denne model vil blive foretaget en oprydning i alle servitutter tinglyst før 1970, med virkning fra 2020. Dog bliver der for de servitutter, som er tinglyst i perioden 1970 og frem til i dag, kun foretaget en løbende oprydning efter de metoder, der fremgår af de generelle anbefalinger, jf. afsnit 12.1. Der bliver således aldrig foretaget en gennemgribende oprydning i disse servitutter, hvorfor der vil gå mange år før Tingbogens informationsværdi og tilgængeligheden til de tinglyste servitutter bliver optimal, hvis den nogensinde bliver det. Dette skyldes, at der også fremover vil være uaktuelle servitutter, ligesom det fortsat vil være nødvendigt at gennemse de indscannede akter i visse tilfælde. Derfor kan denne model ikke anbefales som en selvstændig løsning på alle de opstillede problemer.

Det er derfor projektgruppens opfattelse, at model 3 løser de opstillede problemer bedst. Med denne model vil alle problemer med servitutter, lyst før den digitale tinglysning, blive løst, om end først i 2070. I den mellemliggende periode bliver problemerne løst løbende, som følge af de generelle tiltag, jf. afsnit 12.1. For at løse problemerne med de uaktuelle servitutter indenfor en kort årrække, kan det overvejes at indføre en kombination af model 2 og model 3, således der foretages præklusion i både 2020 og 2070. Det vil dog potentielt

pålægge nogle rettighedshavere et dobbeltarbejde, da de vil blive omfattet af begge præklusionslove. Projektgruppen har ikke forudsætningerne for at vurdere omfanget af dette potentielle merarbejde, og om der reelt vil være et problem ved at gennemføre præklusion af to omgange. Hvis der skal prioriteres, vil det dog, efter projektgruppens opfattelse, være mest hensigtsmæssigt at gennemføre præklusionen i 2070, og blot afhjælpe problemerne med Tingbogens byrderubrik i den mellemliggende periode gennem de tiltag, der følger af de generelle anbefalinger. Ligeledes kan det overvejes, at indføre mere lempelige krav til oprydningen i forbindelse med servituterklæringer, så der, i stedet for at stille krav om genanmeldelse af aktuelle servitutter med digitale data, stilles krav om at vedhæfte udklippede dokumenter fra den indscannede akt eller dokumenter rekvireret fra landsarkiverne. Af hensyn til tilgængeligheden til ajourførte data anbefaler projektgruppen dog at holde fast i kravet om genanmeldelse med digitale data. Derved mindskes udredningsarbejdet i forbindelse med præklusionen i 2070, da nogle af de aktuelle servitutter allerede vil fremgå med digitale data. Det anbefales derfor at arbejde videre med model 3, jf. afsnit 12.2.3. Modellens indhold er oplistet i tekstboksen nedenfor.

#### **Den anbefalede model**

Præklusion af servitutter ældre end 50 år med virkning fra 2070.

Udslettelse af servitutter, der er gyldige uden tinglysning, og som fremgår af et andet offentligt tilgængeligt register.

Bedre dialog og samarbejde mellem Tinglysningsretten og landinspektørerne om ajourføring af byrderubrikken.

Krav om udredning af uaktuelle servitutter ved afgivelse af servituterklæring, som fremover skal afgives ved alle matrikulære sager og ved tinglysning af skøde. Aktuelle servitutter skal genanmeldes med digitale data.

Oprettelse af en statslig pulje, som landinspektørerne kan søge midler fra til udredning af uaktuelle servitutter.

Mulighed for indberetning af oplysninger om påtaleberettiget for servitutter, lyst før den digitale tinglysning, ved særskilt, afgiftsfri anmeldelse.

Mulighed for at uploade udklippede servituttdokumenter fra den indscannede akt ved særskilt, afgiftsfri anmeldelse.

Direkte adgang fra ejendomsbladet til aktmapperne i den indscannede akt, dokumenterne i den digitale akt og filerne i bilagsbanken, samt fra dokumenterne i den digitale akt til filerne i bilagsbanken, via hyperlink.

Obligatorisk tidsbegrænsning på maksimalt 50 år for nye servitutter med mulighed for genanmeldelse.

Servitutter skal fremadrettet tinglyses på herskende ejendom, hvis en sådan findes.

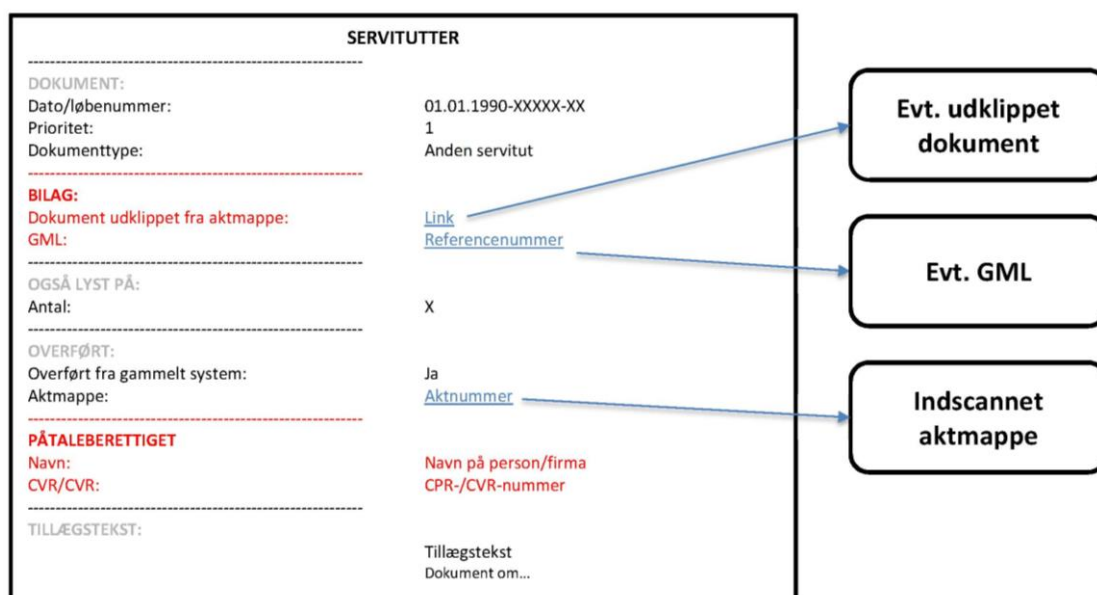
Efter gennemførelsen af den anbefalede model, vil Tingbogens informationsværdi være optimeret. Dette begrundes med, at Tingbogen herefter hovedsageligt kun vil indeholde *aktuelle* servitutter, samtidig med at ejendomsbladet vil indeholde alle relevante oplysninger, i forhold til at skabe overblik over det enkelte dokumentets indhold samt påtaleberettigede. Desuden vil informationsværdien efterfølgende blive vedligeholdt løbende, grundet kravet



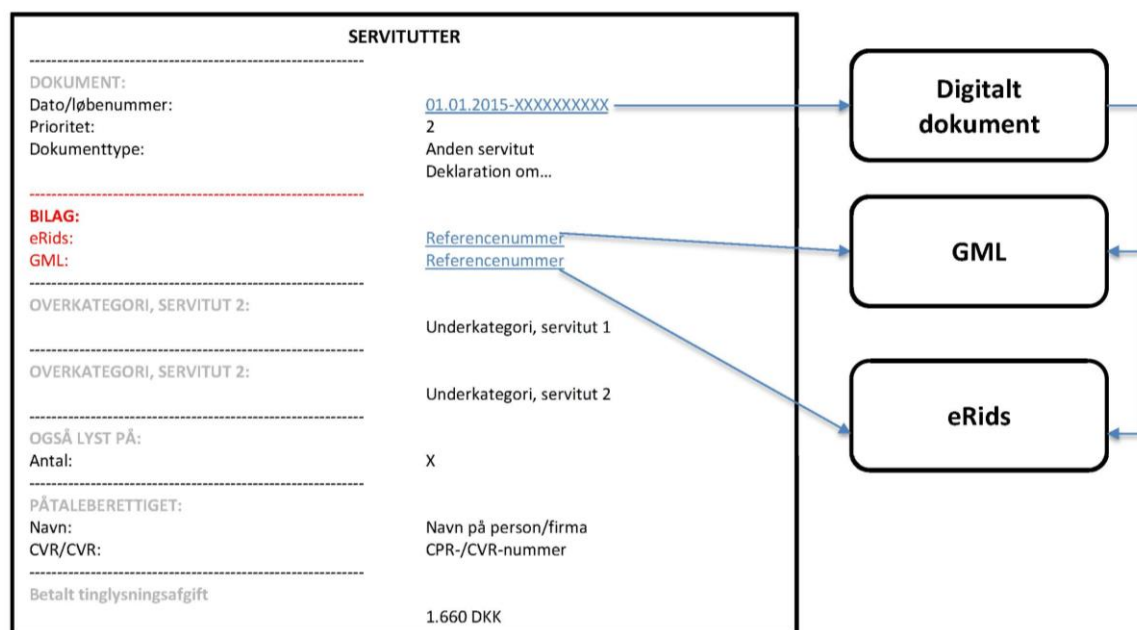
om tidsbegrænsning, da servitutter herefter vil blive udslettet automatisk, efter maksimalt 50 år fra de er tinglyst, med mindre en eller flere af de påtaleberettigede udtrykker ønske om forlængelse af servituttens løbetid. Det er klart, at dette ikke sikrer systemet fuldstændig mod uaktuelle servitutter, da en servitut kan blive uaktuel fra den ene dag til den anden, men det er projektgruppens opfattelse, at det vil begrænse problemerne med uaktuelle servitutter væsentligt, og ser det samtidig som den bedst mulige løsning, i forhold til at forebygge mod uaktuelle servitutter. Selvom den endelige optimering først sker i 2070, vil der dog også inden da ske en løbende forbedring af informationsværdien, som følge af de generelle forbedringer af muligheden for løbende oprydning, jf. tekstboksen ovenfor og tidligere omtale i afsnit 12.1.

Efter 2070 vil alle servitutter være tilgængelige i den digitale akt, med digitale data. Derudover vil der være direkte forbindelse mellem ejendomsbladet og de tinglyste dokumenter og bilag via hyperlinks. Derved ses tilgængeligheden til de tinglyste servitutter som værende optimeret. Frem til 2070 vil det dog stadig være nødvendigt at gennemse den indscannede akt, samt i visse tilfælde at kontakte landsarkiverne, for at finde frem til den ønskede servitut. Der vil dog også være en forbedring i forhold til tilgængeligheden til dokumenterne i den indscannede akt, som følge af indførelsen af hyperlinks og muligheden for uploade udklippe dokumenter til systemet. På figur 13 og 14 er det eksemplificeret, hvorledes forbindelsen mellem ejendomsbladet og de forskellige dokumenter og bilag kan organiseres for henholdsvis servitutter tinglyst før og efter den digitale tinglysning. Ligeledes fremgår det, hvordan der kan fremgå informationer om påtaleberettigede for servitutter tinglyst før den digitale tinglysning, i takt med at disse informationer bliver oplyst i forbindelse med landinspektørens daglige arbejde. Derudover sker der en løbende forbedring af tilgængeligheden til de ældre servitutter, herunder også servitutter, som på nuværende tidspunkt ligger hos landsarkiverne. Dette sker som følge af kravet om genanmeldelse af aktuelle servitutter med digitale data i forbindelse med afgivelse af servituterklæring, hvorved de kommer til at fremgå af den digitale akt.

Med den anbefalede model vurderes de seks problemer i forhold til Tingbogens informationsværdi og tilgængeligheden til de tinglyste servitutter, jf. kapitel 6, således at være løst på bedst mulig vis, hvorfor Tingbogens byrderubrik vurderes at være optimeret, jf. definitionen i kapitel 3, når alle elementerne i modellen er gennemført.



**Figur 13:** Figuren er udarbejdet af projektgruppen og illustrerer med rød tekst, hvorledes der på ejendomsbladet kan fremgå flere informationer for servitutter tinglyst før den digitale tinglysning, herunder oplysninger om påtaleberettigede og om reference til eventuelle GML-filer og udklippede dokumenter. Derudover er det med blå, understreget tekst samt blå pile illustreret, hvorledes der kan skabes direkte adgang fra ejendomsbladet til den indscannede aktmappe og eventuelle GML-filer og udklippede dokumenter via hyperlinks.



**Figur 14:** Figuren er udarbejdet af projektgruppen og illustrerer med rød tekst, hvorledes der på ejendomsbladet kan fremgå informationer for servitutter tinglyst efter den digitale tinglysning, herunder oplysninger om referencenumre til eRids og GML-filer. Derudover er det med blå, understreget tekst samt blå pile illustreret, hvorledes der kan skabes direkte adgang fra ejendomsbladet til det tinglyste dokument og dertilhørende GML-filer og eRids, samt fra det tinglyste dokument til de dertilhørende GML-filer og eRids, via hyperlinks.



## Kapitel 13

# Konklusion

---

I det følgende vil der blive konkluderet på den initierende problemstilling, jf. kapitel 2, og på den endelige problemformulering, jf. kapitel 6. Den initierende problemformulering lyder: *"Hvilke problemer er der i forhold til Tingbogens troværdighed og tilgængelighed til de tinglyste servitutter?"*

Problemerne i forhold til Tingbogens troværdighed og tilgængelighed til de tinglyste servitutter blev klarlagt gennem projektets problemanalyse. Problemerne blev dels søgt klarlagt gennem litteraturstudier, samt gennem interview med formanden for DdL, Henning Elmstrøm, samt dr.jur. ved Københavns Universitet, Peter Mortensen, for at underbygge forståelsen for den nuværende tinglysningsordning, herunder tinglysningssystemet og tinglysningsprocesserne, samt de problemer der knytter sig hertil. Projektgruppen deltog desuden i et møde ved Tinglysningsretten, for at få en forståelse for deres tilgang til tinglysningen.

Gennem problemanalysen er det blevet klart, at der ikke er problemer med troværdigheden den i strenge juridiske forstand, men derimod med Tingbogens informationsværdi. Dette skyldes at rettighedshaveren ikke mister noget ved at have indrettet sig efter en uaktuel servitut, i og med at der er tale om en lovligt stiftet servitut, som efterfølgende er blevet uaktuel, hvorfor rettighedshaveren ikke kan mødes med såkaldte stærke indsigelser, jf. tidligere omtale i kapitel 2. Rettighedshaveren er derfor juridisk set ikke dårligere stillet, hvis den tinglyste servitut er uaktuel, og dermed ikke skal respekteres. Det medfører dog et problem i forhold til Tingbogens informationsværdi, at servituten er uaktuel, og er der tale om mange uaktuelle servitutter, påvirker det potentielt den generelle tillid til byrderubrikkens indhold.

På baggrund af problemanalysen opstilles følgende seks problemer, som er blevet yderligere underbygget gennem en spørgeskemaundersøgelse blandt landinspektører og ansatte i landinspektørfirmaer:

- Mange uaktuelle servitutter
- Tilgængeligheden til servitutter lyst før den digitale tinglysning
- De nuværende muligheder for at udslette servitutter skaber problemer i forhold til ajourføring af Tingbogens byrderubrik
- Potentialet i ejendomsbladets informationsværdi er ikke fuldt udnyttet
- Brugergrænsefladen på tinglysning.dk er ikke intuitiv
- Frivillig tidsbegrænsning hjælper ikke tilstrækkeligt til ajourføring af byrderubrikken

På baggrund af ovenstående problemer vurderes der at være et behov for at optimere Tingbogens byrderubrik, således der skabes den bedst mulige informationsværdi og den bedst mulige tilgængelighed til de tinglyste servitutter. Dette leder frem til følgende problemformulering: *"Hvorledes kan de opstillede problemer i forhold til Tingbogens informationsværdi*

*og tilgængeligheden til de tinglyste servitutter løses, således at Tingbogens byrderubrik optimeres?”*

Besvarelsen af problemformuleringen har taget udgangspunkt i en overordnet løsningsmodel, bestående af tre dele, herunder:

- En oprydning i Tingbogens byrderubrik, således allerede uaktuelle servitutter fjernes.
- En fremtidssikring af tinglysningsordningen, således de tinglyste servitutter fremover fjernes, så snart de bliver uaktuelle.
- Forbedring af strukturen i Tingbogens byrderubrik, således der skabes det bedst mulige overblik over de relevante oplysninger på ejendomsbladet samt den bedst mulige adgang til de tinglyste servitutter i den elektroniske akt og de tilhørende bilag i bilagsbanken.

På den baggrund opstilles tre konkrete løsningsmodeller, bestående af en række generelle anbefalinger, som går igen i alle tre modeller, samt nogle tiltag, som er særlige for de enkelte modeller. Til opstilling af disse modeller er der indhentet inspiration fra tidligere forsøg på at optimere Tingbogens byrderubrik i Danmark, Sveriges forsøg på at ajourføre byrdedelen i det svenske tinglysningssystem, samt landinspektørernes ideer, jf. spørgeskemaundersøgelsen. Projektgruppen anbefaler på baggrund heraf model, som er oplistet i tekstboksen på modstående side jf. afsnit 12.3.

Når den anbefalede model er gennemført i 2070, vil der være sikret en optimal tilgængelighed til de tinglyste servitutter, idet alle servitutter vil være tinglyst digitalt med digitale data, ligesom der vil være direkte adgang fra ejendomsbladet til de enkelte servituttdokumenter og bilag via hyperlinks. I forhold til informationsværdien er det, hverken nu eller fremover, muligt at sikre Tingbogens byrderubrik fuldstændigt mod uaktuelle servitutter, da en servitut kan blive uaktuel fra den ene dag til den anden. Med et krav om obligatorisk tidsbegrænsning sikres byrderubrikken, efter projektgruppens overbevisning, bedst muligt mod nye uaktuelle servitutter, i og med at der løbende skal tages stilling til servitutter, der fremover tinglyses i det digitale tinglysningssystem. Set i sammenhæng med at der foretages en præklusion i 2070, hvormed der også ryddes op bagudrettet, vil denne model, efter projektgruppens opfattelse, sikre Tingbogens informationsværdi bedst muligt.

Selvom det fulde udbytte af modellen først opnås i 2070, vil der allerede fra modellens implementering opnås forbedringer i forhold til Tingbogens informationsværdi og tilgængeligheden til de tinglyste servitutter. Dette sikres delvist ved, at der tages stilling til uaktuelle servitutter ved afgivelse af servituterklæringer, dels i forbindelse med matrikulære ændringer og dels ved tinglysning af nyt skøde. Derudover forbedres tilgængeligheden til servitutter, beliggende i den indscannede akt, hvis landinspektørerne anvender muligheden for at uploade udklippede servituttdokumenter fra den indscannede akt, når der tages stilling til servitutter i forbindelse med det daglige arbejde. Ligeledes forbedres informationsværdien på ejendomsbladet, hvis landinspektørerne benytter muligheden for at indberette oplysninger om påtaleberettigede for ældre servitutter i forbindelse med afgivelse af servituterklæring. For at øge incitamentet til at foretage en mere dybdegående undersøgelse af de enkelte servitutter i forbindelse med landinspektørens daglige arbejde, anbefales det desuden, at der oprettes en statslig pulje, til afdækning af de omkostninger, der er forbundet med dette

merarbejde. Derudover fjernes servitutter, som alene har oplysende karakter, og som fremgår af andre offentlige registre, herunder lokalplaner og fredninger, hvormed Tingbogens informationsværdi forbedres. Med krav om registrering af servitutter på den herskende ejendom bliver det fremover lettere for ejeren af denne at vurdere, hvilke servitutter der ønskes opretholdt, hvilket potentielt kan bevirke, at der i højere grad sker en løbende oprydning. Det er dog helt væsentligt for Tingbogens informationsværdi, at samarbejdet og dialogen mellem Tinglysningsretten og landinspektørerne forbedres, da dette trods alt er afgørende for, at servitutterne reelt også udslettes.

#### Den anbefalede model

Præklausur af alle servitutter ældre end 50 år med virkning fra 2070.

- Se nærmere beskrivelse i afsnit 10.1.

Udslettelse af servitutter, der er gyldige uden tinglysning, og som fremgår af et andet offentligt tilgængeligt register.

- Se nærmere beskrivelse i afsnit 10.3.

Bedre dialog og samarbejde mellem Tinglysningsretten og landinspektørerne om ajourføring af byrderubrikken.

- Se nærmere beskrivelse i afsnit 10.6.1.

Krav om udredning af uaktuelle servitutter ved afgivelse af servituterklæring, som fremover skal afgives ved alle matrikulære sager og ved tinglysning af skøde. Aktuelle servitutter skal genanmeldes med digitale data.

- Se nærmere beskrivelse i afsnit 10.2.

Oprettelse af en statslig pulje, som landinspektørerne kan søge midler fra til udredning af uaktuelle servitutter.

- Se nærmere beskrivelse i afsnit 10.6.2.

Mulighed for indberetning af oplysninger om påtaleberettiget for servitutter, lyst før den digitale tinglysning, ved særskilt, afgiftsfri anmeldelse.

- Se nærmere beskrivelse i afsnit 11.1.1.

Mulighed for at uploade udklippede servitutdokumenter fra den indscannede akt ved særskilt, afgiftsfri anmeldelse.

- Se nærmere beskrivelse i afsnit 11.1.2.

Direkte adgang fra ejendomsbladet til aktmapperne i den indscannede akt, dokumenterne i den digitale akt og filerne i bilagsbanken, samt fra dokumenterne i den digitale akt til filerne i bilagsbanken, via hyperlink.

- Se nærmere beskrivelse i afsnit 11.2.

Obligatorisk tidsbegrænsning på maksimalt 50 år for nye servitutter med mulighed for genanmeldelse.

- Se nærmere beskrivelse i afsnit 10.5.

Servitutter skal fremadrettet tinglyses på herskende ejendom, hvis en sådan findes.

- Se nærmere beskrivelse i afsnit 11.1.3.

Det må afslutningsvist konkluderes, at den anbefalede model optimerer Tingbogens byrderubrik idet den løser de opstillede problemer, og dermed sikrer Tingbogens informationsværdi bedst muligt samt skaber den bedst mulige tilgængelighed til de tinglyste servitutter.



## Bibliografi

- Aalborg Universitet. *Semesterbeskrivelse for Master's Programme (cand.geom.) in Surveying, Planning and Land Management*. 19. januar 2015. <http://kortlink.dk/aaugvpu> (senest hentet eller vist den 6. juni 2015).
- Daugbjerg, Poul, og Knud Villemoes Hansen. *Ejendomsdata*. ISBN: 87-7866-231-1. København: Kort & Matrikelstyrelsen, 2000.
- Den svenske regering. »Regeringens proposition 2012/13:76 - Ett mer tillförlitligt fastighetsregister.« *Riksdagens websted*. 21. februar 2013. <http://kortlink.dk/riksdagen/gqtd> (senest hentet eller vist den 17. maj 2015).
- Devoteam Consulting A/S. »Kravspecifikation for skanningskonkurrence om digitalisering af aktmapper i tinglysningen.« *Danmarks Domstoles websted*. 2006. december 2006. <http://kortlink.dk/domstol/ggdq> (senest hentet eller vist den 15. april 2015).
- Domstolsstyrelsen. »Tinglysning af servitut.« *Domstolsstyrelsens websted*. u.d. [kortlink.dk/domstol/ga6z](http://kortlink.dk/domstol/ga6z) (senest hentet eller vist den 12. marts 2015).
- . »Tinglysningsrettens brugerundersøgelse 2012: Opfølgning på indsatsområder.« *Tinglysningsrettens websted*. 16. april 2012. [kortlink.dk/tinglysningsretten/gnbp](http://kortlink.dk/tinglysningsretten/gnbp) (senest hentet eller vist den 4. maj 2015).
- Geodatastyrelsen. »Adgang til stedsfæstede servitutter.« *Geodatastyrelsens websted*. 2014. <http://kortlink.dk/gst/gb8a> (senest hentet eller vist den 17. marts 2015).
- Gyldendal. »Fr. Vinding Kruse.« *Den store danske - Gyldendals åbne encyklopædi*. 24. april 2013. <http://kortlink.dk/denstoredanske/g4qd> (senest hentet eller vist den 12. februar 2015).
- Illum, Knud, Lars Buhl, Asbjørn Grathe, Knud Lund, og Hans Willumsen. *Tinglysning*. 7. udgave. ISBN: 87-574-2864-6. Jurist- og Økonomiforfundets Forlag, 1994.
- Justitsministeriet. »Kommissorium for Justitsministeriets Tinglysningsudvalg.« I *Betænkning nr. 1471/2006*, 11-19. København: Justitsministeriet, 2003.
- Juulsager, Torben. »Brev til Folketingets Retsudvalg - opfølgning på foretræde.« *Folketingets websted*. 30. oktober 2014. <http://kortlink.dk/ft/gmts> (senest hentet eller vist den 1. maj 2015).
- KMS, PLF og AAU. »Vejledning i stedsfæstelsesopgaver i relation til den digitale tinglysning 2009-2013.« *Geodatastyrelsens websted*. 15. marts 2013. [kortlink.dk/gst/ga9g](http://kortlink.dk/gst/ga9g) (senest hentet eller vist den 12. marts 2015).
- Kort & Matrikelstyrelsen. *Ejendomsregistrering i de nordiske lande*. ISBN: 87-7866-412-8. Kort & Matrikelstyrelsen, 2006.
- Lantmäteriet. »Förnyelselagen – den inskrivning som inte förnyas förfaller.« *Lantmäteriets websted*. u.d. A. <http://kortlink.dk/lantmateriet/g4a9> (senest hentet eller vist den 11. februar 2015).



- . »Servitut.« *Lantmäteriets websted*. u.d. B. <http://kortlink.dk/lantmateriet/gr63> (senest hentet eller vist den 18. maj 2015).
- Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. »DAR - Danmarks Adresseregister.« *MBBL's websted Danmarksadresser.dk*. u.d. [kortlink.dk/danmarksadresser/gqfg](http://kortlink.dk/danmarksadresser/gqfg) (senest hentet eller vist den 14. maj 2015).
- . »Om LER.« *MBBL's websted LER.dk*. 19. januar 2015. <http://ler.dk/om> (senest hentet eller vist den 26. maj 2015).
- Mortensen, Peter. *Digital tinglysning - rettigheder over fast ejendom*. ISBN: 978-87-619-1935-9. København: Forlaget Thomson A/S, 2008.
- . *Digital tinglysning for studerende*. 1. udgave. ISBN: 978-87-619-341-4. København: Karnov Group Denmark A/S, 2013.
- Mouritsen, Anne Kristine. »Fjern dog de køer i tingbogen.« *Debatindlæg på LinkedIn*. 6. maj 2015. <http://kortlink.dk/linkedin/gqfe> (senest hentet eller vist den 13. maj 2015).
- Naturstyrelsen. »Uddybende vejledning til Miljøportalens fredninger.« *Naturstyrelsens websted*. u.d. <http://kortlink.dk/naturstyrelsen/ghf6> (senest hentet eller vist den 20. april 2015).
- Olsen, Anja. *Digital tinglysning i praksis - en guide til den digitale tingbog*. 2. udgave. ISBN: 978-87-619-3238-9. København: Karnov Group Denmark A/S, 2012.
- Overby, Trine Gram, Carsten Henning Bitsch, og Torben W. Rasmussen. »Vejdirektoratet offentliggør naboretsdata.« *Landinspektøren (DdL)*, Februar 2015: s. 42-44.
- Oxford Research. *Brugerundersøgelse af Digital tinglysning 2014*. November 2014. <http://kortlink.dk/tinglysningsretten/ga7g>.
- PLF. »Stedfæstelsen af servitutter - et digitaliseringsprojekt i "kritisk afvigelse".« *Folketingets websted*. 4. oktober 2013. <http://kortlink.dk/ft/gndm> (senest hentet eller vist den 4. maj 2015).
- Ploug, Jacob. »Sletning af servitutter.« *Advokatfirmaet Drachmanns websted*. Oktober 2010. <http://kortlink.dk/drachmann/g4qf> (senest hentet eller vist den 12. februar 2015).
- Regeringen, KL og Danske Regioner. »Den digitale vej til fremtidens velfærd (Den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi 2011-2015).« *Digitaliseringsstyrelsens websted*. August 2011. <http://kortlink.dk/digst/gsrv> (senest hentet eller vist den 24. maj 2015).
- Rohde, Claus. *Digital tinglysning - en indføring i reglerne om tinglysning af rettigheder over fast ejendom*. 1. udgave. ISBN: 978-87-993236-8-7. Claus Rohde og Forlaget Pejus, 2014.
- Skatteministeriet. »Lovgivning med tilbagevirkende kraft.« *Skatteministeriets websted*. 20. december 2001. <http://kortlink.dk/skm/gvkk> (senest hentet eller vist den 5. juni 2015).

Stig Enemark. »Fra fagligt udvalg - Tingbogen på edb.« *Landinspektørens Meddelelsesblad*, 14. januar 1992: s. 5-6, <http://kortlink.dk/ddl/gmmr>.

Tinglysningsretten. »Ændringer i håndteringen af geografisk stedfæstelse fra 1. januar 2014.« *Tinglysningsrettens websted*. 21. november 2013.  
<http://kortlink.dk/domstol/gb89> (senest hentet eller vist den 17. marts 2015).

—. »Brugerformular.« *Tinglysningsrettens websted*. 15. januar 2015 C.  
<http://kortlink.dk/tinglysningsretten/gf7t> (senest hentet eller vist den 9. april 2015).

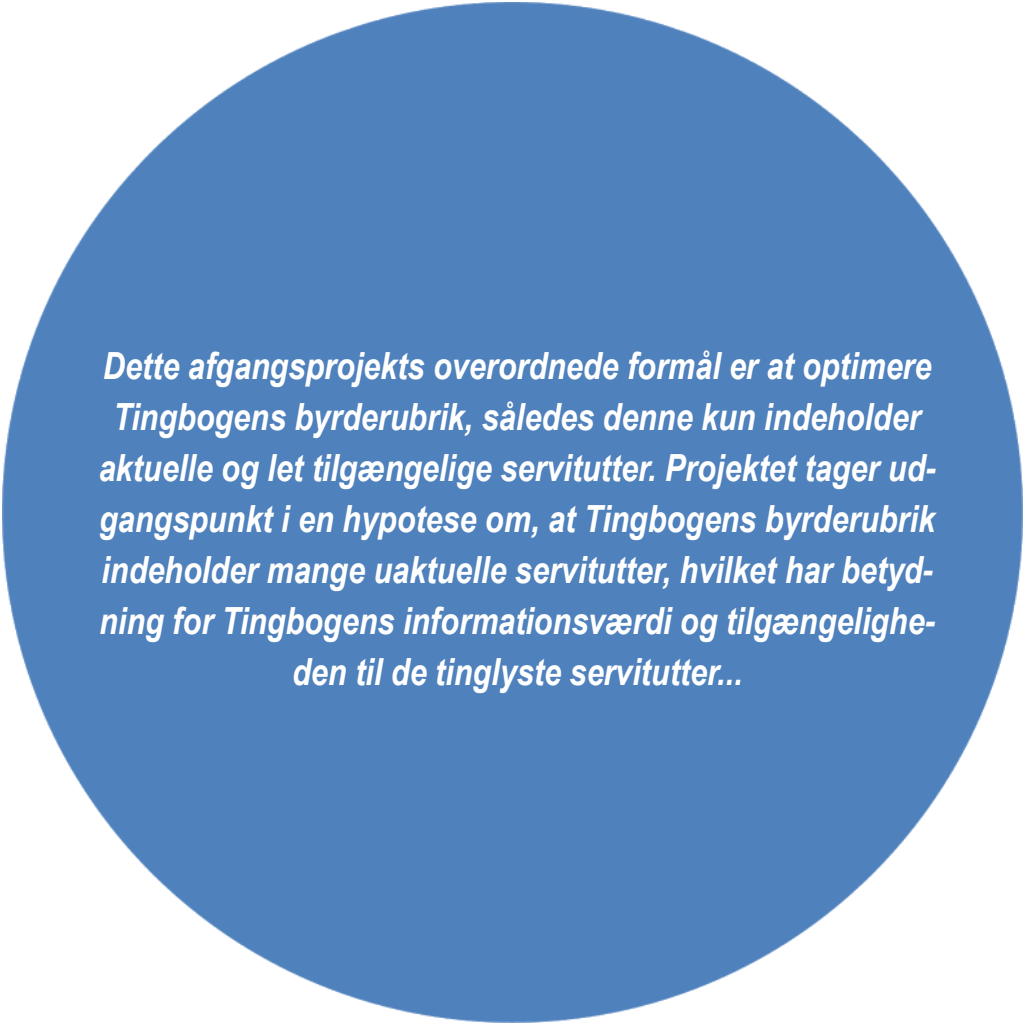
—. »Indskannede akter.« *Tinglysningsrettens websted*. 10. februar 2015 A.  
<http://kortlink.dk/tinglysningsretten/fdfz> (senest hentet eller vist den 26. februar 2015).

—. »Notat om opfølgning på brugerundersøgelsen af Tinglysningsretten 2014.« *Tinglysningsrettens websted*. 5. januar 2015 D.  
<http://kortlink.dk/tinglysningsretten/gb9e> (senest hentet eller vist den 17. marts 2015).

—. »Nyhedsbrev fra Tinglysningsretten (uge 4)«. *Tinglysningsrettens websted*. 28. januar 2011. <http://kortlink.dk/tinglysningsretten/gb8b> (senest hentet eller vist den 17. marts 2015).

—. »Om Tinglysningsretten.« *Tinglysningsrettens websted*. 1. januar 2015 B.  
<http://kortlink.dk/tinglysningsretten/g9q5> (senest hentet eller vist den 10. marts 2015).

Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter. »Rapport fra Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter.« I *Betænkning nr. 1461/2005*, af Tinglysningsudvalget, s. 99-121. 2005.



*Dette afgangsprojekts overordnede formål er at optimere Tingbogens byrderubrik, således denne kun indeholder aktuelle og let tilgængelige servitutter. Projektet tager udgangspunkt i en hypotese om, at Tingbogens byrderubrik indeholder mange uaktuelle servitutter, hvilket har betydning for Tingbogens informationsværdi og tilgængeligheden til de tinglyste servitutter...*