Rettighedsopgør ved matrikulære ændringer

Specialeprojekt

Landinspektørvidenskab

Aalborg Universitet

Den 04.06.2021

AALBORG UNIVERSITET
STUDENTERRAPPORT

Land Management
Institut for planlægning
Landinspektørvidenskab
Rendsburggade 14
9000 Aalborg
http://www.tnb.aau.dk

Titel:

Rettighedsopgør ved matrikulære ændringer

Projekt:

Specialeprojekt

Projektperiode:

D. 1. februar 2021 - d. 4. juni 2021

Deltagere:

Janni Guldmann Møller
Marcus Wæver

Vejleder:

Bent Hulegaard Jensen

Oplagstal: 5
Normalsider: 62
Bilag: 9 (A-I)
Afsluttet d. 04/06-2021

Forsidebillede: [Danske Advokater, 2018]

Synopsis:

Nærværende speciale har til formål at undersøge ændringen af Tinglysningslovens § 21-23, der blev vedtaget af Folketinget d. 19 januar 2017. Ændringen har bl.a. medført, at prioritetsstillingen af hæftelser er ændret til rettigheder. Dette har den betydning, at servitutter og brugsrettigheder nu også er omfattet af bestemmelsen, og Tinglysningsretten skal fastlægge den indbyrdes prioritet mellem både hæftelser og andre rettigheder herunder servitutter.
I den første del af projektet analyseres Tinglysningsrettens indførte retspraksis gennem en juridisk analyse. Herefter undersøges de problemstillinger der opstår i praksis for landinspektøren gennem fire matrikulære sager, som Tinglysningsretten har afvist på baggrund af manglende rettighedsopgør. Afslutningsvis inddrages viden gennem interviews med offentlige styrelser, en byretsdommer samt privatpraktiserende landinspektører, hvilket leder hen til en besvarelse af problemformuleringen.

Abstract

This report is the product of a graduation project on the fourth semester of the master's degree in Land Management. The interest in this context is linked to section 21 of the Land Registry Act, where in the spring of 2020 new guidelines were introduced by the Land Registry Court for the settlement of rights in the case of cadastral changes.
As a result, there have been changes in the terms used and there have been significant changes in the interpretation of the legal terms and rejections that come from them.
In particular, the ambiguity in the Land Registry Act arises from the use of the terms "hinder", "fare for pantesikkerheden"and "ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi". The report seeks to clarify these terms and their use in the context of cadastral changes.

Based on specific rejections from the Land Registry Court, the project group will examine the issues the private land surveyors face in relation to securing a priority position between mortgage liabilities and easement rights. In addition, the principles behind the Land Registry Court's decisions regarding rights settlements are examined.

To examine these elements, the project group has used legal theory and methodology, as well as Legal dogmatics to create an understanding of the description, interpretation and systematization of the law in question. Furthermore, knowledge is included through interviews with the Geodata Agency, the Bailiff's Court, the Danish Valuation Agency, and private land surveyors. The interview with the Danish Geodata Agency aims to clarify a historical perspective, as it was previously the Geodata Agency that was responsible for the case processing of the Land Registry Act section 21-23 and it is the practice they have developed that the land surveyors have previously followed. The purpose of the interview with the Bailiff's Court is to clarify how often easements are converted into mortgages and thereby may affect the security of the mortgages. The interview with the Danish Valuation Agency clarify how they value properties and which easements they believe can affect property value.

The conclusion is that the new Land Registry Act is a legal standard, meaning that it is a rule of law with an inaccurate content which is given precise content through case law. This is especially seen in the interpretation of the current legislation by the various public agencies. Furthermore, in relation to the private land surveyors's work, it will be considerably more appropriate if the Land Registry Court's guidelines, for which easements justify rejection of the cadastral case, are specified.

Forord

Nærværende projekt er udarbejdet af Janni Guldmann Møller og Marcus Wæver som et specialeprojekt på kandidatuddannelsen i Land Management ved Aalborg Universitet. Der er på dette 10. semester ingen konkret temaramme, her søges det at udvikle den faglige og professionelle udvikling. I tilknytning til dette har projektgruppen valgt at skrive om rettighedsopgør ved matrikulære ændringer.

Projektet er udarbejdet i tidsperioden fra d. 1. februar 2021 til d. 4. juni 2021.

Projektgruppen ønsker at takke vejleder Bent Hulegaard Jensen for vejledning i projektperioden, samt Jeppe Steen Sørensen, Heidi Vebo, Thomas Hammer, Nina Artis-Carlsen og Mette Mortensen, for deltagelse i interviews.

Læsevejledning

Projektet bør læses i kronologisk rækkefølge.

I forhold til afgørelser anvendes der forkortelserne U, Fm og TBB, foran året og sagsnummeret. Disse henviser til hhv. Ugeskrift for Retsvæsen, Fuldmægtigen og Tidsskrift for Bolig- og Byggeret.

Referencemetode

Harvard-metoden er gennem projektet blevet anvendt som referencemetode, hvorfor der refereres til kilder efter [Efternavn, År]. Placeringen af kilden angiver den tekst, som kilden refererer til. I de tilfælde hvor en kilde er placeret inden et punktum, refererer kilden til denne sætning. I de tilfælde hvor en kilde er placeret efter et punktum i et afsnit, refererer kilden til den del af afsnittet, der står før kilden. Og i de tilfælde hvor en kilde er placeret efter et punktum under et afsnit, refererer kilden til hele afsnittet. Endvidere kan der også refereres til bilag og lovgivningstekster gennem [ ], hvor enten bilagsnavnet eller forkortelsen for lovteksten og sidetal vil være angivet.

Figurer og tabeller er navngivet kronologisk efter kapitelnummeret i projektet. De figurer og tabeller der vises i projektet er oplistet på side 72.

Der er gennem rapporten anvendt love, bekendtgørelser, lovforslag ol. Derfor er der herunder opsat en retskildeliste med forkortelser, som benyttes gennem rapporten, hvis der er anvendt forkortelser.

Forkortelse	**Lovnavn**	**Lovbekendtgørelses dato og nr.**
TL	Tinglysningsloven	LBKG 2014-09-30 nr 1075
	Bekendtgørelse om Tinglysning i tingbogen (fast ejendom)	BKG 2009-09-03 nr 834
LFF	Lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love	Lovforslag nr. L 65 2016
	Naturbeskyttelsesloven	LBKG 2019-03-13 nr 240
FEF	Bekendtgørelse af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom	LBKG 20-11-2008 nr 1161
Rpl.	Retsplejeloven	LBKG 29-09-2020 nr 1445
Rpl.2005	Retsplejeloven	LBKG 27-09-2005 nr 910
Stpl.	Bekendtgørelse af lov om stempelafgift	LBKG 03-10-1968 nr 42
	Vejledning om lovkvalitet	VEJ 26-06-2018 nr 9539
PL	Bekendtgørelse af lov om planlægning	LBK 01-07-2020 nr 1157

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1 Indledning og problemformulering **1**

Kapitel 2 Teori og Metode **5**
2.1 Hermeneutisk spiral . . . 5
2.2 Juridisk teori og metode . . . 6
2.2.1 Lovfortolkning . . . 6
2.2.2 Retsprincipper og forholdets natur . . . 8
2.2.3 Retssædvaner . . . 9
2.3 Interview . . . 9
2.4 Strukturdiagram . . . 11

Kapitel 3 Juridisk Analyse **13**
3.1 Objektiv sproglig fortolkning . . . 14
3.2 Subjektiv formålsfortolkning . . . 17
3.2.1 Opgør . . . 17
3.2.2 Hinder . . . 19
3.2.3 Uden fare for pantsikkerheden - Ubetydelig formindskelse . . . 23
3.3 Opsamling . . . 25

Kapitel 4 Analyse og tolkning på baggrund af kendelser **27**
4.1 Eksempler på afvisninger . . . 27
4.1.1 Jagtret . . . 27
4.1.2 Vejvedligeholdelse . . . 30
4.1.3 Brugsret . . . 32
4.1.4 Landbrugsejendom uden beboelsesbygning . . . 33
4.2 Eksempler på landsretskendelser . . . 34
4.2.1 U.1971.162V . . . 34
4.2.2 U.1959.728/1Ø . . . 34
4.3 Opsamling . . . 36

Kapitel 5 Geodatastyrelsens praksis **39**
5.1 Opsamling . . . 41

Kapitel 6 Værdisættelse af servitutter ved alternativt opråb **43**
6.1 Interview med Fogedretten . . . 43
6.2 Afgørelser . . . 44
6.3 Opsamling . . . 48

Kapitel 7 Servitutters betydning for ejendomsværdien **51**
7.1 Opsamling 53

Kapitel 8 Diskussion **55**

Kapitel 9 Konklusion **59**

Kapitel 10 Perspektivering **65**

I Referencer og bilag **67**

Litteratur **69**

Figurer **72**

II Bilag **73**

Bilag A Artikel fra Landinspektøren **75**

Bilag B Eksempel jagtret **79**

Bilag C Eksempel vedligeholdelsespligt **91**

Bilag D Eksempel brugsret **105**

Bilag E Eksempel landbrugsejendom uden beboelsesbygning **121**

Bilag F Vejledning fra Geodatastyrelsen **133**

Bilag G Mailkorrenspondance byretsdommer **149**

Bilag H Afgørelser Rpl. § 573 stk. 2 & 4 **153**

Bilag I Vurderingsstyrelsen **155**

Indledning og problemformulering

1

Den første Tinglysningslov kom d. 31. marts 1926, og her opstod kravet om, at der skal foreligge en attest på ejendomme. Gennem attesten fastsættes panthavernes indbyrdes prioritet, om der er de samme hæftelser på begge ejendomme eller om hæftelserne kun omfatter en af ejendommene. En af de væsenlige ændringer var indførslen af dagbogen, hvor dommeren kunne undesøge, om der var noget til hinder for tinglysning og det blev muligt at fastligge prioritetsordenen. [H. Petersen, 1939] Formålet med denne lov var, at man i et mere præcist omfang kunne registrere ejerskab, lån og pant, samt sikre rettigheder. Denne registrering af dokumenter betyder, at rettighedshaver har sikret sin rettighed, mod efterfølgende personer som ønsker, at stifter rettigheder i strid med den forhenværende rettighed. Dette kan være specielt relevant for kreditorer, hvor pant bliver tinglyst i en fast ejendom mod ydelsen af et lån. Herved kan panthaver sikre sin prioritetsstilling ift. utinglyste panthavere. [Tinglysningsretten, 26. juni 2020]

Tinglysning er en sikringsakt, og tinglysning i tingbogen har overordnet tre hovedretsvirkninger hhv. prioritetsvirkning, gyldighedsvirkning og legitimationsvirkning. Prioritetsvirkning omhandler anmeldelsestidspunktet for tinglysningen. Det er her tinglysnings retsvirkning regnes fra og hænger sammen med det prioriteringsprincip *først i tid, bedst i ret.* Gyldighedsvirkning omhandler at aftaleerhververe, som udgangspunkt, kan vide sig sikker på, at en tinglyst rettighed er gældende, og simple ugyldighedsindsigelser ikke kan gøre sig gældende. Legitimationsvirkning omhandler at rettigheder, for at kunne tinglyses, skal fremtræde som værende den person, som i følge tingbogen har en gyldig råden over ejendommen, således at andenmand f.eks. ikke kan pantsætte ejendommen. [Mortensen, 2013, s. 21-22] Indeholdt i tingbogen er dog ikke alle fortegnelser over rettigheder og begrænsninger, som eventuelle erhververe skal respektere. Her kan f.eks. nævnes nogle offentligretlige rådighedsindskrænkninger såsom lokalplaner, Vejloven og forurening. [Rohde, 2019, s. 20]

I 1992 vedtog folketinget en moderniseringsplan, som bl.a. har til formål, at indføre edb i Tinglysningen. Dette blev gjort for at mindske ekspeditionstiden, og for at kunne give bedre kundeservice. Som et resultat af dette blev alle tingbøgerne over ejendomme konverteret til edb i perioden 1993 til 2000. Endvidere trådte politi- og domstolsreformen også i kraft i 2007, som betød at Tinglysningsretten nu kun skulle være i Hobro. Som følge af dette, skulle der udvikles et papirløst tinglysningssystem og i 2009 begyndte driften af Den Digitale Tingbog. [Tinglysningsretten, 26. juni 2020]

Ved moderniseringen af Tinglysningsloven gennem lov nr. 80 fra 2017, blev kravet, der siden Tinglysningsloven i 1926 dikterede et opgør mellem panthavere ved sammenlægning af ejendomme, ændret. Denne ændring betød, at der nu ikke kun er krav om fastlæggelse af hæftelsernes indbyrdes prioritet, men at det nu er alle rettigheder, der indbyrdes skal prioritetstilles. Hvilket betyder at adkomst mv. og servitutter også skal prioritetstilles. Endvidere er det ikke længere kun ved sammenlægning, at disse opgør kan finde sted, men i stedet nu også ved udstykning, matrikulering, arealoverførsel eller fraskillelse af fælleslod. Derudover betød moderniseringen at samarbejdet mellem Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten blev ændret også kaldet tinglysningssløjfen.

Forholdene omkring denne indbyrdes prioritering af rettigheder bliver bestemt i Tinglysningsloven § 21 og 22. Følgende er den gældende Tinglysningslovs § 21 og 22.

Tinglysningsloven § 21

Stk. 1. Inden Geodatastyrelsen kan notere udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller fraskillelse af fælleslod, skal retten godkende, at der ikke i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for dette, samt fastlægge eventuelle rettigheders indbyrdes prioritet.

Stk. 2. Retten kan til brug for godkendelsen efter stk. 1 forlange, at der fremsendes en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om de servitutter, der er tinglyst på ejendommen, og om, hvilke grundstykker disse påhviler.

Stk. 3. Retten kan godkende en ændring, jf. stk. 1, selv om der i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for dette, hvis ændringen kan ske uden fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi.

Stk. 4. Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke ændringer rettighedshaverne skal tåle, jf. stk. 3, samt om afgivelse af erklæringer i forbindelse hermed.

Tinglysningsloven § 22

Stk. 1. Er en rettighed til hinder for udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller fraskillelse af fælleslod efter § 21, stk. 1, skal rettighedshavers accept foreligge som tinglyst påtegning på den pågældende rettighed.

Stk. 2. Nægter en rettighedshaver at give påtegning, jf. stk. 1, eller er det umuligt at skaffe en sådan påtegning, kan retten dog godkende ændringen mod en betryggende sikkerhed for den pågældende rettigheds indfrielse. Sikkerheden fastsættes efter rettens skøn.

Generelt bliver prioritering mellem pante- og servitutrettigheder fastsat efter tinglysningsdato, medmindre der er en hindring mellem rettighederne [Mortensen, 2013, s. 21-22]. Projektgruppens forståelse, efter samtale med vejleder Bent Hulegaard Jensen og landinspektør Thomas Hammer, er at der generelt er problemer omkring håndteringen af Tinglysningslovens § 21 og 22 og den retspraksis der føres, for hvornår en rettighed vurderes at være til hinder og der derfor skal være et rettighedsopgør. Denne problematik omfatter bl.a. uforståelighed overfor afgørelsers grundlag, og indpasningen af den konkrete afgørelse i harmoni med det pågældende retsområde.

Hvorfor denne situation omkring ændret retspraksis er opstået, er på nuværende tidspunkt uvist. Det kan være fordi Tinglysningsretten har en ny tolkning af loven ift. Geodatastyrelsens tidligere forvaltning, eller fordi at loven er moderniseret, og den derfor har fået en ny betydning.

Problemformulering

Som følge af de ovenstående tanker opstilles nærværende problemformulering, som undersøges og besvares gennem hele projektet.

> Hvordan fungerer den retspraksis som Tinglysningsretten har indført i forbindelse med ændringen af Tinglysningslovens § 21 og 22, og hvilke årsager er der til, at matrikulære sager afvises med begrundelse om manglende rettighedsopgør?

Besvarelsen af problemformuleringen sker gennem analyser af retskilderne, retsreglerne og retspraksis, som omhandler Tinglysningslovens § 21 og 22. Gennem projektet er formålet, at skabe en forståelse for disse nye regler og hvorledes disse bør fortolkes. Dette skal ses i sammenhæng med landinspektørens rolle i rådgivning omkring disse retsregler. Forståelsen skal bl.a. skabes gennem lovgivning, retsgrundsætninger, retspraksis, forholdets natur, lovforarbejder, samt den tilhørende juridiske litteratur. Tinglysningsloven § 23 er fravalgt, selvom at denne også var en del af modernisering af Tinglysningsloven. Dette er gjort for at indsnævre projektet, da moderniseringen af Tinglysningsloven omfatter mange ændringer og dette sikre en mere gennemgribende rapportering af problemstillingen. Derudover er forholdene omkring ejerlejligheder og bygningsblade ikke en del af projektgruppens fokus.

Teori og Metode 2

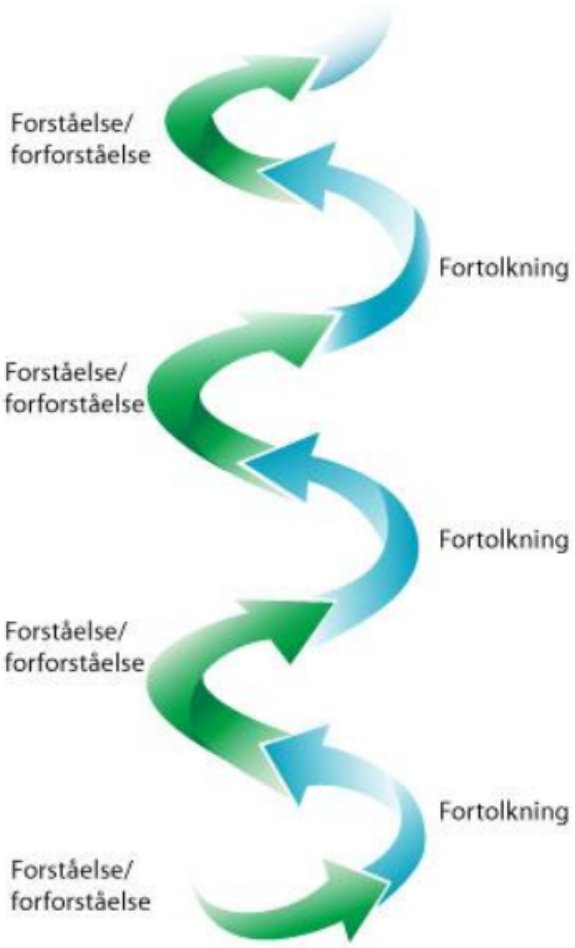
For at få redskaber til at undersøge materialet, og for at kunne besvare problemformuleringen, er det relevant at beskrive de i projektet valgte teorier og metoder. Metoderne omfatter de specifikke faglige og almindelige anvendte redskaber til indsamling, kategorisering, analyse, fortolkning og vurdering af data. Disse er teoribaserede tilgange der bruges for at strukturere og organisere informationer og analyser. Det er metoden og systematikken skaber kernen i projektet. [Rienecker og Jørgensen, 2020, ss. 224 og 232]

Følgende er de valgte fremgangsmetoder, som anvendes til at undersøge problemformuleringen, disse er hermeneutik, juridisk teori og metode og interview. Ud over de valgte metoder har projektgruppen overvejet, at anvende den retssociologiske metode, for at inkorporere de samfundsvidenskabelige teorier og metoder. Projektgruppen fravalgte dog den retssociologiske metode, på baggrund af at den samfundsmæssige kontekst ikke er hovedfokus for projektet. De valgte teorier og metoders anvendelse i relation til projektet illustreres ved Figur 2.2 på side 11.

2.1 Hermeneutisk spiral

Hermeneutikken anvendes i dette projekt ved at danne fortolkninger over litteraturen der anvendes, samt være en basis for refleksioner over fortolkninger. Mere konkret skal hermeneutikken anvendes for at sikre erfaringsskabelse, overvejelser og sparring.

Hermeneutik omfatter traditionelt, at forståelse og fortolkning kommer før forklaring, samt at de fænomener og aktører der undersøges har betydnings- og meningssammenhæng. Formålet med hermeneutikken er at finde den



Figur 2.1. Visualisering af den hermeneutiske spiral. [Niels Ebdrup, 2012]

sande mening med en tekst. Hermeneutik bliver traditionelt opfattet ved opsætningen af forståelse, fortolkning og applikation. [Fuglsang og og Klaus Rasborg, 2013, s. 289-292]

Et princip der ofte anvendes i hermeneutik er princippet om den hermeneutiske cirkel eller spiral, som er visualiseret på Figur 2.1 på foregående side. Denne betegner den vekselvirkning der sker, forstået på den måde at de enkelte dele ikke kan forståes, hvis helheden ikke inddrages og omvendt kan helheden kun forståes som et sammensætning af delene. Det er derfor også sammenhængen mellem delene og helheden, der er meningsskabende ift. hvad man kan forstå og fortolke. [Fuglsang og og Klaus Rasborg, 2013, s. 292-294]

2.2 Juridisk teori og metode

Juridisk teori og metode, også kaldet retsdogmatik, omfatter beskrivelsen, fortolkningen og systematiseringen af den pågældende ret. Teorien i denne sammenhæng kommer fra de fag og discipliner, som foregår inden for områder som f.eks. forvaltningsret, EU-ret, strafferet m.fl. Metoden er i denne sammenhæng omfattet af både den juridiske metode og den retsvidenskabelige metode. Differentieringen er at juridisk metode anvendes i tilfælde af konkrete retsspørgsmål i et forsøg på at sætte sig i en dommers stilling, hvorimod den retsvidenskabelige metode tager udgangspunkt i et bredere perspektiv, som kan omfatte hypotetiske retsspørgsmål, analyser af retsbegreber, retsregler og retspraksis. Følgende vil være en gennemgang af de i projektet anvendte metoder for juridisk analyse, som er hhv. lovfortolkning, retsprincipper og forholdets natur, og retssædvaner. [Evald, 2020, s. 15-16]

2.2.1 Lovfortolkning

Lovfortolkning har til formål, at klarlægge hvilken mening regeludstederen har med bestemmelsen, samt at afgøre om reglen er omfattet af et retsligt spørgsmål. Dette kaldes objektiv formålsfortolkning og ses ofte som en fremadskridende proces, hvor der først tages udgangspunkt i en ordlydsfortolkning. Hvis denne er uklar fortsættes der med en formålsfortolkning og en gennemgang af forarbejderne, hvorefter det kan afgøres hvorvidt bestemmelsen fortolkes analogt eller modsætningsvis. Derudover kan forskellige betydningsmuligheder undersøges, ved at se om et ord forekommer i andre sammenhænge eksempelvis i domsafgørelser, forarbejder, andre love osv. således det sikres, at der ikke overses en betydning. [Evald, 2020, s. 47]

Sproglig analyse

Det første der tages udgangspunkt i ved fortolkning af en lovtekst er ordlyden. Dette skyldes, at det er selve lovteksten, der skal fortolkes, og fortolkningsmateriale såsom forarbejder skal ses som hjælpemidler til fortolkningen. [Evald, 2020, s. 51] Indledningsvis har undersøgelsen af ordlyden til formål, at afklare hvorvidt lovteksten er entydig eller flertydig. Hvis lovteksten har flere fortolkningsmuligheder, ses der på lovens formål. Ved domstolene vil der i en ordlydsfortolkning tages udgangspunkt i den naturlige eller

sædvanelige forståelse af ordet. Den naturlige og sædvanelige forståelse fremkommer af princippet om retsikkerhed, hvor forudberegnelighed, konsekvent fortolkning og ensartethed er gældende.

Derudover kan lovtekstens alder have betydning for fortolkningen, da både sprog og samfundet ændre sig gennem tiden. Lovgivningsmagten har i nogle tilfælde valgt at modernisere ældre lovgivning, dog kan dette give problemer i forbindelse med fortolkningen. Et eksempel på dette kan være når en detaljeret retsregel udskiftes med en retlig standard, og herved overlades det til retsanvenderen at udøve et skøn. Derudover kan der opstå spørgsmål, ift. hvilken betydning tidligere lovgivning og bemærkningerne til loven bør tillægges. [Evald, 2020, s. 56]

Bemærkninger til lovforslag

Den subjektive formålsfortolkning omhandler bemærkningerne til et lovforslag, også kaldet lovens forarbejder, og kan opdeles i to overordnet hovedafsnit; almindelige bemærkninger og bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser. Bemærkningerne til forslaget har jf. Vejledning om lovkvalitet forskellige funktioner. Bemærkningerne har både til formål at informere folketingets medlemmer, give offentligheden mulighed for at forstå lovforslaget og derudover har bemærkningerne en fortolkningsmæssig betydning for domstolene, forvaltningen m.fl. [Evald, 2020, s. 56-57]

Bemærkningerne til lovforslaget sigter efter, at oplyse omkring en række forståelser, som ikke nødvendigvis er en del af lovforslaget, og give et indblik i hvilke tanker lovgiverne har haft. [Evald, 2020, s. 59] I de tilfælde, hvor bemærkningerne til lovforslaget er uklare, tvetydige eller fejlagtige, kan det have den betydning, at lovens praktiske anvendelse bliver forskellig fra den tilsigtede. I tilfælde hvor der er uoverensstemmelse mellem forarbejderne og lovteksten, fortolkes oftest til fordel for lovteksten, i tilfælde af mindre uoverensstemmelser, og for bemærkningerne i tilfælde af større uoverensstemmelser. [Evald, 2020, s. 60]

Efterarbejder

Efterarbejder omfatter udtalelser fra lovgiverne, som er blevet til efter lovens tilblivelse. Efterarbejder kan i visse tilfælde af retsanvenderen benyttes som retskilder. Dette kan f.eks. være drøftelser i folketinget mellem en minister og folketingsudvalget. Efterarbejder kan ofte have betydning for lovgivningsfortolkningen, siden dette kan give et indblik i formålet eller omfanget af en lovtekst. Men forekomsten af efterarbejder betyder ikke at retsanvenderen nødvendigvis behøver inddrager disse synspunkter i fortolkningen. [Evald, 2020, s. 60-61]

Analogi- og modsætningsfortolkning

En lovregel kan ud fra et retsprincip betragtes som anvendelig på forhold, som umiddelbart ikke er omfattet af lovreglen og dens ordlyd. I dette tilfælde vil der være tale om analogifortolkning. Det er en forudsætning for denne fortolkning, at der sker en

præciserende ordlydsfortolkning, betydende at det konkrete tilfælde bemærkes ikke at være omfattet af den konkrete lovregel. Retsanvenderen skal herefter skønne, om reglen ikke kan anvendes fordi fakta ikke er omfattet af lovreglens anvendelsesområde, eller om fakta i det konkrete tilfælde kan indordnes under lovreglen. [Evald, 2020, s. 61-63]

Hvis en lovregel er udtømmende i dens ordlyd og retsanvenderen gennem fortolkning kommer frem til at lovreglen ikke svare på mere end den eksplicit beskriver, kan modsætningsfortolkning komme i anvendelse. Ligesom ved analogifortolkning, forudsætter modsætningsfortolkning også en præciserende fortolkning, hvor retsanvenderen på baggrund af skøn skal vurdere om den konkrete sag skal løses anderledes end tilfældet ellers ville være. [Evald, 2020, s. 63-64]

Fortolkningshensyn

Overordnet set kan fortolkningshensyn opdeles i generelle hensyn og konkrete hensyn. Generelle hensyn omfatter hensyn til bl.a. samfundet, reglernes effektive efterlevelse, omsætningssikkerhed og retssystemets sammenhæng. Konkrete hensyn omfatter hensyn til bl.a. individet, den enkeltes retssikkerhed og undtagelse. Der er flere hensyn end disse, og det er ikke muligt at opremse dem alle og de krydsende kombinationsmuligheder, da fortolkningshensynene konkret vil skifte mellem de enkelte tilfælde. [Evald, 2020, s. 69-71]

2.2.2 Retsprincipper og forholdets natur

Formålet med dette afsnit er at give indblik i retsprincipperne, og de funktioner og betydninger som disse kan have i relation til juridisk analyse. Samtidig kan det ved løsning af retlige problemstillinger på områder, der er ulovbestemte være nødvendigt at omfatte retsprincipper og forholdets natur, for at løse den konkrete problemstilling. [Evald, 2020, s. 77]

Retsprincipper

Retsprincipper betegnes ofte som retlige principper, som fastlægger grundlæggende principper inden for et givent område. Her kan f.eks. nævnes lighedsprincippet og proportionalitetsprincippet. Disse kan både have og ikke have støtte i gældende lovgivning, men udvikles løbende gennem retspraksis. Generelt differentieres der mellem to hovedgrupper af retsprincipper hhv. almindelige retsprincipper og specielle retsprincipper. Almindelige retsprincipper omfatter ofte hele retssystemet, og kan i visse tilfælde være af så vag og elastisk karakter, at de nærmest ikke kan betegnes som retsprincipper. Dette kan f.eks. være retssikkerhedsprincippet og retfærdighedsprincippet. Men eksempler på mere anvendte almindelige retsprincipper er proportionalitetsprincippet og lighedsprincippet. Specielle retsprincipper finder tilgengæld anvendelse i et mere begrænset omfang, som f.eks. strafferettens princip omkring at der ikke kan straffes uden lovhjemmel. [Evald, 2020, s. 77-79]

Retsprincipper er ligesom fortolkningsreglerne hjælpemidler, der skal mindske det skønsmæssige element, således at resultaterne ikke bliver vilkårlige. [Evald, 2020, s. 93]

Det er dog altid op til domstole, at afgøre om og i hvor stor en grad et retsprincip skal inkluderes, på baggrund af situationens karakter. På baggrund af retspraksis i [Evald, 2020] er det tydeligt at retsprincipperne bliver anvendt som retskildemateriale af domstolene, hvor der hverken er lovhjemmel eller retspraksis. [Evald, 2020, ss. 88 og 93-94]

Forholdet natur

Forholdet natur refererer til den situation, hvor et retligt problem må løses med grundlag i sagens konkrete omstændigheder, i stedet for andre retskilder såsom lovgivning, retspraksis eller retssædvaner. I disse tilfælde er det retsanvenderen og dommerens opgave at formulere den retlige præmis for afgørelsen. Dette kan omfatte indlysende fornuftssandheder og i konkrete tilfælde hvad der betragtes som rimeligt, retfærdigt og fornuftigt. [Evald, 2020, s. 97-98] Det er omdiskuteret, i hvilket omfang forholdet natur kan anvendes som retkilder, men de retsanvendende myndigheder anvender i visse tilfælde forholdet natur, til at komme frem til afgørelser, som ikke er grundet i andre retskilder. [Bønsing, 2013, s. 55-56]

2.2.3 Retssædvaner

Dette afsnit har til formål at give en beskrivelse af hvorledes privates sædvaner og handelskutymer mv. kan have betydning som retskilde. En retssædvaner kan opstå ved et almindeligt, stadigt fulgt adfærd, med opfattelsen at man er forpligtet eller berettiget til denne retsoverbevisning. Forventningen til adfærden er herfor, at den har været fulgt ved hver lejlighed, at adfærden har været kontinuerlig, og at adfærden har været fulgt længe. Retssædvaner kan også i nogle tilfælde skabes i strid med loven, med det bærende synspunkt at funktionen er den samme som hævd, forældelse og passivitet, på den måde at man beskytter den mere eller mindre berettigede forventning om retstilstandens fortsættelse. Derfor er det i vurderingen også essentielt, om adfærden har været udvist med den opfattelse, at man har været berettiget hertil og at andre har accepteret og tilpasset sig adfærden. Ligesom ved forholdet natur, er der også en vis tilbageholdenhed ved at anvende retssædvaner inden for offentlig ret. [Evald, 2020, ss. 103, 108-109 og 112-13]

2.3 Interview

I projektet anvendes interview som metode, til at indsamle den primær data der anvendes i projektet. Til dette tages der udgangspunkt i bogen "Interview"af Kvale og Brinkmann [Kvale og Brinkmann, 2009]. I bogen beskrives problemstillinger, som kan opstå i forbindelse med anvendelsen af interview som dataindsamlingsmetode, og derfor vil være vigtige at være opmærksom på.

I projektet er det valgt at anvende semistruktureret interviews, hvilket har til formål at give projektgruppen mulighed for at spørge ind til specifikke emner og herved skabe en struktur i interviewet. Samtidigt med at der skabes en frihed for individerne til at bidrage med deres opfattelse og fortolkning af Tinglysningslovens § 21 og 22. For at minimere støj i interviewet udarbejdes interviewene jf. de fire punkter, der er beskrevet i Kvale og Brinkmann, som

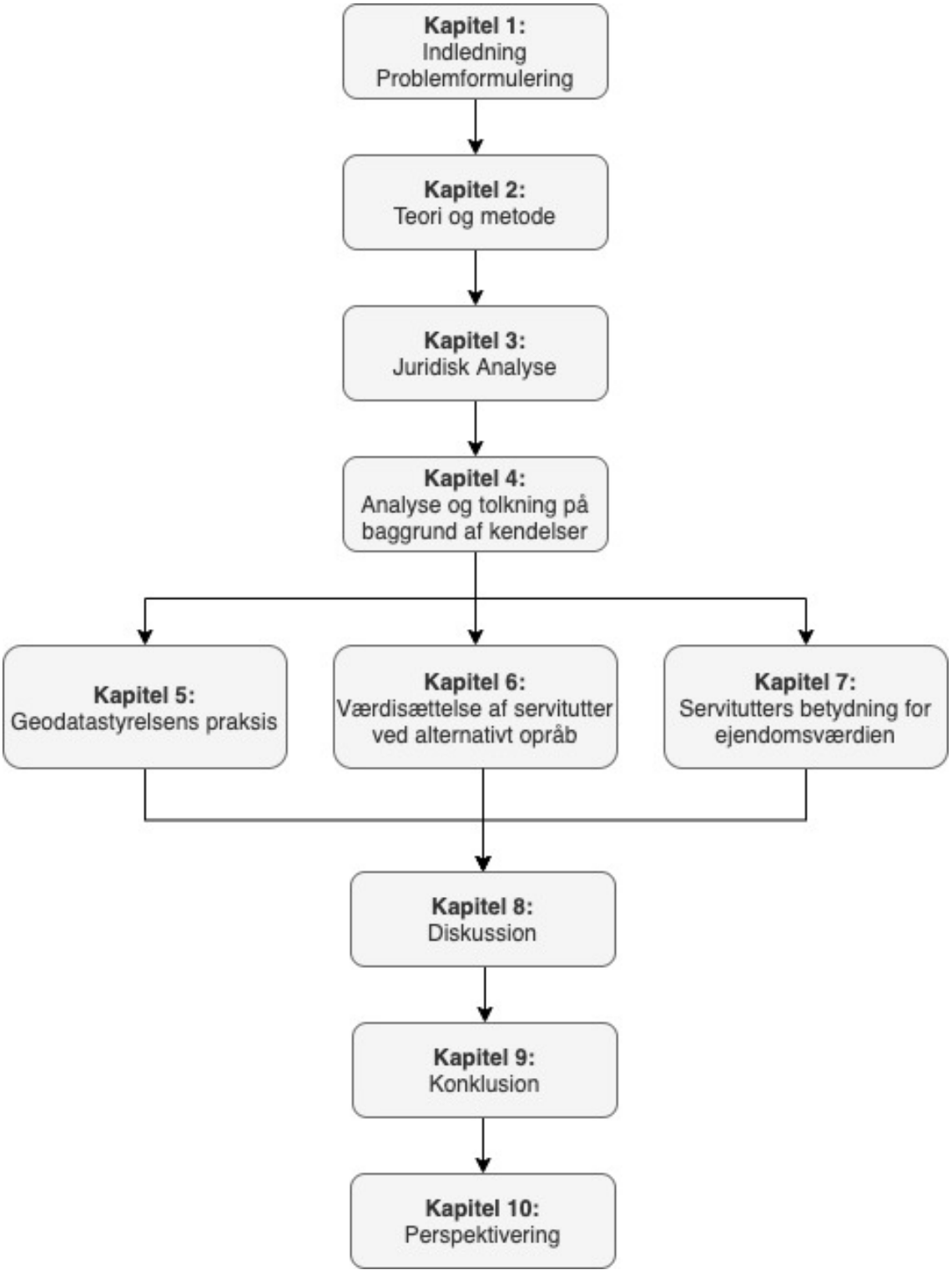
er følgende: Informeret samtykke, fortrolighed, konsekvenser og forskerens rolle. [Kvale og Brinkmann, 2009, s. 80-93] Informeret samtykke har den betydning for interviewet i projektet, at der informeres om formålet med projektet, og hvilke personer der har adgang til projektet inden interviewet påbegyndes. Interview deltagerne bestemmer selv, hvad der skal fortroligholdes, og hvad de ønsker at fortælle i interviewet. I forhold til konsekvenser får interview deltagerne mulighed for at få tilsendt det transskriberede interview, således de kan validere og kontrollere indholdet. Forskerens rolle i interviews i projektet kommer til kende ved, at projektgruppen tilkendegiver egen interesse som interviewer, således at interview deltagerne ikke føler en skjult agenda, og kan føle sig trygge.

I projektet vil der blive interviewet flere personer med forskellig faglig baggrund og status. Dette har til formål, at skabe en øget validitet af den data der indsamles gennem interviewene.

Der vil gennem projektet kunne opstå situationer, hvor der vil være telefon opkald eller korte samtaler, og disse vil blive behandlet som ustruktureret interviews. I projektet interviewes Jeppe Steen Sørensen (Geodatastyrelsen), Heidi Vebo (Vurderingsstyrelsen), Thomas Hammer (landinspektør), Nina Artis-Carlsen (ejendomsjuridisk assistent) og Mette Mortensen (byretsdommer).

2.4 Strukturdiagram

I dette afsnit er der udarbejdet et strukturdiagram, der har til formål at skabe et overblik over projektets opbygning samt analysernes interne sammenhæng. Under strukturdiagrammet er analysernes sammenhæng og opbygning beskrevet.



Figur 2.2. Strukturdiagram

Strukturdiagrammet er udarbejdet i kronologisk rækkefølge, hvor hver grå kasse repræsenterer et kapitel i projektet. Strukturdiagrammet har indledningen og problemformuleringen øverst, som føre videre ned til teori og metode. I kapitel tre starter den juridiske analyse, hvor der indgår en objektiv sproglig fortolkning og en subjektiv formålsfortolkning.

I kapitel fire har projektgruppen udvalgt fire sager, hvor Tinglysningsretten har afvist den matrikulære ændring på baggrund af manglende rettighedsopgør. Disse fire sager vil blive analyseret, og har til formål at belyse hvorledes retspraksis fungerer. Herefter føre pilene ned til kapitel fem, seks og syv, hvor udtrykkene "til fare for pantesikkerheden"og "formindskelse af ejendomsværdien"undersøges nærmere. Dette har til formål at komme nærmere hvilke servitutter, som kræver et rettighedsopgør. I kapitel fem vil der blive taget udgangspunkt i et historisk perspektiv, hvor det undersøges, hvordan Geodatastyrelsen tidligere har håndteret Tinglysningslovens § 21-23. I kapitel seks vil værdien af servitutter blive undersøgt med henblik på at forstå hvilke servitutter, der har en sådan værdi, at de kan være til fare for pantesikkerheden, hvis de bliver værdisat ved en tvangsauktion. Dette har til formål at skabe en bedre forståelse for afgørelserne i de fire sager. I kapitel syv undersøges vurderingsstyrelsens definition af ejendomsværdi og hvad der kan påvirke denne negativt. Herefter fører pilene ned til diskussionen, konklusionen og perspektiveringen.

Juridisk Analyse 3

I dette kapitel udarbejdes den juridiske analyse for Tinglysningslovens § 21 og 22. Dette har til formål, at fortolke Tinglysningslovens § 21 og 22 og de begreber som knytter sig til forståelsen af loven, hvilket vil bidrage til besvarelsen af problemformuleringen: *Hvordan fungerer den retspraksis som Tinglysningsretten har indført i forbindelse med ændringen af Tinglysningslovens § 21 og 22, og hvilke årsager er der til, at matrikulære sager afvises med begrundelse om manglende rettighedsopgør?* Igennem analysen tages der udgangspunkt i den juridiske metode og retsvidenskablige metode, hvor der indledningsvis vil være en kort gennemgang af, hvorledes Tinglysningslovens § 21 og 22 har ændret sig ift. til den tidligere lovgivning. Derefter følges den juridiske og retsvidenskabelige metode, hvor der først vil være en objektiv sproglig fortolkning efterfulgt af en subjektiv formålsfortolkning. Dette har til formål, at skabe en grundlæggende forståelse af lovgivningen, og belyse om der er flertydige eller udefinerbare udtryk, der kan give anledning til tvivl, og derved kan have indflydelse på om sagerne afvises.

Folketinget vedtog d. 19. januar 2017 en ændringslov omhandlende bl.a. Tinglysningsloven. Denne ændringslov er "Lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love", som bl.a. medførte en række justeringer ift. prioritetsstillingen af tinglyste rettigheder ved matrikulære ændringer. Denne modernisering skete gennem ændringen af den tidligere Tinglysningslovs § 21-23, til den gældende Tinglysningslovs § 21-23. Årsagen til denne ændring er jf. LFF den ændrede opgavefordeling mellem Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen, navnlig tinglysningssløfen. [LFF s. 9] Den gældende Tinglysningslov § 21 og 22 er vist i kapitel 1 på side 1. Det er valgt ikke at medtage § 23, da denne omhandler ejerlejligheder, og derfor vil der fremadrettet i projektet kun blive nævnt § 21-22.

Gennem den tidligere Tinglysningslovs § 21 var det gældende, at der ved sammenlægning *"... skal der foreligge attest fra retten om, at der mellem de tinglyste panthavere i ejendommene har fundet et opgør sted, hvorved hæftelsernes prioritet indbyrdes er blevet fastlagt, eller om, at ejendommene er undergivet de samme hæftelser, eller at kun den ene af ejendommene er behæftet."*. Dette betød i praksis, at der skulle være et opgør mellem panthavere for at bestemme den indbyrdes prioritetsorden. Denne fastlæggelse af prioritet skete ved påtegning på pantebrevene, og hvis det ikke var muligt at skaffe påtegning eller nægtede panthaver at påtegne pantebrevet, kunne sammenlægningen stadig realiseres, hvis der blev stillet en betrykkende sikkerhed for panterettens indfrielse eller ved en uskadelighedsattest. Endvidere kunne fremgangsmåden, som beskrevet i den tidligere

Tinglysningslovs § 21, stk. 1 også undlades i de tilfælde, hvor ændringen kunne ske uden nogen som helst fare for pantesikkerheden, og kun gav anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Betydende at der ikke skal være et panthaveropgør i disse tilfælde, men at en uskadelighedsattest udstedt af en beskikket landinspektør også kan anvendes. I disse tilfælde vil det være Tinglysningsretten, der prioritetsstiller hæftelserne.

Én betydelig forskel på den tidligere og nuværende Tinglysningslov § 21-22 er, at det nu ikke kun er hæftelser, som skal prioritetsstilles men også servitutter og brugsrettigheder. Dette kommer af skiftet til udtrykket rettigheder i stedet for hæftelser. Dette betyder, at der gennem rettighedsopgøret skal prioriteres mellem hæftelser og servitutter, og at disse evt. gennem et opgør skal bestemme den indbyrdes prioritet. Førhen var det gældende, at servitutter blev prioritetsstillet efter dato, og servitutter blev ikke set som en hindring for den matrikulære ændring [LFF s. 17].

Den tidligere Tinglysningslovs § 22 omhandler udstykning, og det var herigennem et krav at *"... der skal foreligge en attest fra Tinglysningsretten om den geografiske udstrækning af de på ejendommen tinglyste servitutter..."*. Dette krav er ikke ført videre i den gældende Tinglysningslov, men i stedet kan Tinglysningsretten, gennem § 21, stk. 2, nu forlange *"der fremsendes en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om de servitutter, der er tinglyst på ejendommen"*.

Ved arealoverførsel, er kravet gennem den tidligere Tinglysningslovs § 23, at arealoverførsel kun må foretages *"... hvis panthavere i den ejendom, som det pågældende areal skal overføres fra, ved tinglyst påtegning på pantebrevene har givet samtykke til arealets frigørelse fra hæftelserne..."*. Dette kan dog undlades i de tilfælde, hvor det kan ske uden fare for pantesikkerheden, og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Ved den tidligere Tinglysningslov, var det matrikelmyndigheden, der havde ansvaret for at foretage dette skøn, men efter den nye Tinglysningslov er det Tinglysningsretten. Dette har den betydning, at domstolene ikke er underlagt en vejledningspligt og andre offentligretlige retsgrundsætninger, som betyder at domstolene ikke skal vejlede ift. de afgørelser som tages. Dette er i kontrast til matrikelmyndigheden, som før forvaltede gennem myndighedsudøvelser.

3.1 Objektiv sproglig fortolkning

Dette afsnit har til formål at omfatte den sproglige analyse af Tinglysningslovens § 21-22 og gennem objektiv formålsfortolkning analysere ordlyden, samt bestemme om fortolkning omfatter udtryk og formuleringer, der er entydige og/eller tvetydige. Herunder er der udvalgt de udtryk, som projektgruppen umiddelbart vurdere er vage og elastiske. Disse vil herefter undersøges og sættes i relation til loven.

Påtegning

Indledende er projektgruppen interesseret i at få specificeret det fagtekniske udtryk "forelægge påtegning". For at få en forståelse af den naturlige eller sædvanelige forståelse, tages der udgangspunkt i Den Danske Ordbog.

- påtegne
    1. "forsyne et dokument el.lign. med sin underskrift eller en underskrevet bemærkning for at gøre det juridisk gyldigt"

[Den Danske Ordbog, U.årb]

Hvis denne betydning sættes i relation til Tinglysningslovens § 22, stk. 1 *"...skal rettighedshavers accept foreligge som tinglyst påtegning på den pågældende rettighed."*, får projektgruppen den forståelse, at den tinglyste rettighed skal være underskrevet af rettighedshaver ift. den matrikulære ændring, og at rettighedshaveren acceptere ændringen.

I de tilfælde hvor der skal foreligge påtegning fra rettighedshaver, pga. at der er en rettighed til hinder, kan Tinglysningsretten ikke prioritetsstille rettighederne. Projektgruppens forståelse er, at et rettighedshaverne i fællesskab skal skabe overensstemmelse på aftaleniveau omkring pågældende forhold og prioritetsstillingen. Det er ikke tydeligt, i hvilke tilfælde eller ud fra hvilke kriterier at Tinglysningsretten vurderer, noget er til hinder, og derfor også hvornår der skal være et rettighedsopgør. I det næste afsnit undersøges ordet hinder, for at undersøge fortolkningen af dette nærmere.

Hinder

I Tinglysningslovens § 21 stk. 3 står der beskrevet at *Retten kan godkende en ændring, jf. stk. 1, selv om der i Tingbogen er rettigheder, der er til hinder for dette, hvis ændringen kan ske uden fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi.* For at finde frem til hvad ordet hinder indebærer, hvilket umiddelbart er udefineret, søges den naturlige eller sædvanelige forståelse i Den Danske Ordbog.

- hinder
    1. "være en hindring for; være i vejen for"

[Den Danske Ordbog, U.åra]

Det vil sige, at i denne sammenhæng hvor det er rettigheder, der er til hinder for ændringer i en fast ejendom, vil det betyde, at en rettighed står i vejen således ændringen ikke kan ske. Der gives ikke nogen vejledning i lovgivningens sammenhæng omkring omfanget af et sådan udtryk. Endvidere vides det ikke hvornår en rettighed er til hinder, og hvilke kriterier Tinglysningsretten anvender til at vurdere dette. Dog bliver ordet hinder beskrevet i sammenhæng med pantesikkerheden og ejendomsværdien, hvorfor disse udtryk undersøges nærmere herunder.

Pantesikkerheden

Ordet pantesikkerhed nævnes i Tinglysningslovens § 21 stk. 3 i forbindelse med matrikulære ændringer, der ikke må være til fare for denne. For at få en forståelse for ordets naturlige eller sædvanelige betydning undersøges først ordbogens definition af pant.

- pant
    1. "værdifuld genstand, værdipapir, ejendom el.lign. som en låntager stiller som sikkerhed for et lån hos en långiver"

[Den Danske Ordbog, U.årc]

Pant i fast ejendom betyder, at ejeren af en ejendom stiller denne som sikkerhed over for en långiver. Dette betyder også, at hvis boligejeren ikke afdrager på lånet som aftalt, kan panthaver kræve udlæg i ejendommen og derved få huset sat på tvangsauktion for at få lånet betalt tilbage. Panthaverens ret over ejendommen er tinglyst, for at sikre retten ift. senere rettighedshaveres udlæg i ejendommen. [Danske insolvensadvokater, U.år] Prioriteten af pantesikkerheden i en fast ejendom angiver, i hvilken rækkefølge panthaverne får sine penge dvs. at hvis der er flere panthavere, vil disse blive sat i en prioritetsrækkefølge, og står derved i kø til at få deres penge ved indfrielse af pantet. [Kameo, 2019] Jævnfør Tinglysningsloven § 21, stk. 1, er det dog ikke tydeligt, hvorledes denne prioritetsstilling ved et rettighedsopgør skal foretages.

Ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi

I forlængelse af overstående vedrørende pantesikkerhed nævnes det også i Tinglysningslovens § 21 stk. 3 *"... hvis ændringen kan ske uden fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi."*

Ejendommens værdi er jf. Skat et udtryk for ejendommens værdi i handel, hvor flere elementer såsom størrelse, stand, alder, beliggenhed mm. tages med i vurderingen af ejendommens værdi. [Skatteministeriet, 1999] Dog er det svært, at tyde hvornår en matrikulær ændring giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi, og derfor må dette undersøges nærmere. En undtagelse, efter projektgruppens vurdering, for dette er uskadelighedsattesten, som dog blev fjernet ved lovændringen, men må stadig anses for at angive et niveau af acceptabel formindskelse.

Ud fra den ovenstående sproglige analyse af Tinglysningslovens § 21 og 22, giver udtrykkene ubetydelig formindskelse og hinder, ikke i en almindelig eller sædvanlig forståelse nogen indikation til omfanget. Derudover er det utydeligt, hvornår en rettighed kan være til hinder for eller give anledning til ikke ubetydelig formindskelse af ejendomsværdien. Endvidere er det ikke tydeligt, i hvilke tilfælde Tinglysningsretten vil og kan kræve opgør mellem rettighedshaverne. Derfor undersøges disse udtryk i et videre omfang gennem en subjektiv formålsfortolkning.

3.2 Subjektiv formålsfortolkning

Dette afsnit tager udgangspunkt i de udtryk fra den objektive sproglige fortolkning, som gruppen vurderer stadig ikke er klart defineret. Disse vil i dette afsnit blive analyseret yderligere i en subjektiv formålsfortolkning. De tre udtryk der undersøges i dette afsnit er følgende; opgør, hinder og ubetydelig formindskelse.

3.2.1 Opgør

Opgør mellem rettighedshavere er der umiddelbart ikke nogen vejledning for, hvorledes dette skal foregå, eller hvilke krav der er. Yderligere bliver opgør ikke nævnt i Tinglysningsloven § 21 eller 22, som det blev i den tidligere Tinglysningslov. I stedet står der beskrevet i den nuværende Tinglysningslovs § 22 "... skal rettighedshavers accept foreligge som tinglyst påtegning på den pågældende rettighed.". Projektgruppens forståelse er, at et rettighedsopgør sker på aftaleniveau mellem rettighedshaverne, og her skal de i fællesskab snakke omkring de pågældende forhold, prioritetsstillingen, og herved blive enige om en løsning. Rettighedshaverne kan generelt, efter projektgruppens forståelse, enten være tilfredse med den konkrete prioritetsstilling, forsøge at ændre prioritetsrækkefølgen indbyrdes og derved evt. give påtegning om respekt, eller give afkald på deres prioritet i rækkefølgen. Der er mange muligheder for udfald, siden det er en aftale imellem aktørerne og aftalens omfang ikke umiddelbart begrænses.

Selvom at udtrykket opgør ikke længere anvendes i lovgivningsteksten, bliver følgende beskrevet i lovbemærkningerne: "Der tilsigtes således ikke nogen ændring af, i hvilke tilfælde der skal finde et panthaveropgør sted."[LFF, s. 38] Dette kunne fortolkes således, at det kun skulle være i tilfælde af sammenlægning, da det kun var den tidligere Tinglysningslovs § 21, stk. 1, der beskrev et krav om opgør. Men projektgruppen fortolker beskrivelsen i LFF til at betyde, at ved matrikulære ændringer hvor Tinglysningsretten skønner, at der er en rettighed til hindring, skal der også foretages et rettighedsopgør, for at bestemme den indbyrdes prioritet og om rettighedshaverne på modtagerejendommen vil acceptere ændringen. Denne fortolkning er også understøttet af Justitsministeriets besvarelse af spørgsmål ifm. lovforslagets udvalgsbehandling.

> "Dermed vil servitutterne i de fleste tilfælde blive fastlagt efter deres tinglysningsdato. Kun i de tilfælde hvor en servitut er til hinder for udstykning, sammenlægning mv., vil rettighedshaverens accept være påkrævet, og i disse tilfælde vil servitutten skulle indgå i det opgør, der finder sted mellem rettighedshaverne. Der tilsigtes således ingen ændringer i den nuværende praksis."[Energi-, Forsynings- og Klimaudvalget 2016-17, 2016/2017, s. 30]

Der kan argumenteres for, at Justitsministeriet ikke har ret i, at det ikke betyder nogen ændring af den nuværende praksis, da rettighedshavere i flere tilfælde vil skulle have et rettighedsopgør, da servitutter nu også kan være en del af opgøret, og Tinglysningsretten i et større omfang skal skønne, om der er hindringer mellem rettigheder.

Yderligere er LFF'ernes og Justitsministeriets beskrivelse modstidende med den beskrivelse, der er på Tinglysningsrettens hjemmeside, hvor de skriver følgende:

> "Der skal være sket et rettighedsopgør for alle pante- og servitutrettigheder, før der kan ske sammenlægning og arealoverførsel. Det betyder, at der kan være behov for, at pantebreve eller servitutter påtegnes om respekt, inden den matrikulære sag kan registreres i tingbogen. Anmelder skal derfor overveje, om de servitutter, der overføres, uden videre kan placeres forud for allerede tinglyst pant."[Tinglysningsretten, 11-02-2021]

Disse to fortolkninger er tydeligvis i konflikt med hinanden, da lovgiverne beskriver, at det kun er i tilfælde, hvor en servitut er til hinder, at der skal være et opgør. Hvorimod Tinglysningsretten, som i dette tilfælde er retsanvenderen, beskriver at de forventer, at der altid skal være et rettighedsopgør for pante- og servitutrettighederne i alle tilfælde, hvor der sker en sammenlægning eller arealoverførsel.

LFF ligger dog op til at der godt kan være tilfælde, hvor det kan forventes, at et opgør skal finde sted, forinden en hindring er lokaliseret. *"I tilfælde hvor f.eks. to eller flere ejerlejligheder lægges sammen til én ejerlejlighed, eller hvor der sker overførsel af areal fra en ejerlejlighed til en anden ejerlejlighed eller mellem fællesareal og en ejerlejlighed, vil også tinglyste panterettigheder kunne være til hinder for ændringen, hvis ikke der på forhånd har fundet et opgør sted med panthaverne."* [LFF s. 43]. Dette kan give den fortolkning, at der i visse tilfælde er en forventning om, at ejeren har initieret et rettighedsopgør inden sagen kommer til Tinglysningsretten. Dette er i kontrast til Tinglysningsloven, hvori der ikke er beskrevet en forventning om, at ejeren initiere et rettighedsopgør på forhånd. Men det understøtter dog ikke Tinglysningsrettens beskrivelse af at der i alle tilfælde af sammenlægning og arealoverførsel skal ske et rettighedsopgør.

Justitsministeriet uddyber endvidere i sammenhæng med Tinglysningslovens § 22, hvilke situationer som kræver påtegning, og hvornår et rettighedsopgør skal finde sted i processen.

> "Den foreslåede § 22 vedrører situationer, hvor der er rettigheder til hinder for udstykning, sammenlægning mv. I disse tilfælde kræves rettighedshaverens accept som tinglyst påtegning på den pågældende rettighed. Der vil inden påtegningen skulle finde et opgør sted mellem rettighedshaverne, som det også hidtil har været tilfældet, og i disse tilfælde vil Tinglysningsretten alene påse, at der har fundet et opgør sted, og at rettighedshaverne har tinglyst påtegning på deres respektive rettigheder med accept af ændringen og prioritetsrækkefølgen."[Energi-, Forsynings- og Klimaudvalget 2016-17, 2016/2017, s. 29-30]

Gennem denne beskrivelse tydeliggøres det også, at Tinglysningsretten umiddelbart ikke har nogen rolle ifm. et rettighedsopgør. Her skal de alene påse, at opgøret har fundet sted og

hvis rettighedshaverne er blevet enige, påse at ændringen og prioritetsstillingen accepteres og er tinglyst som påtegning. Endvidere vil det stadig være ejerne af de ejendomme som ændringssagen vedrører, som har ansvaret for at indhente rettighedshavernes accept for ændringen og prioritetsstillingen. [Energi-, Forsynings- og Klimaudvalget 2016-17, 2016/2017, s. 31]. Det er dog projektgruppens opfattelse, at det er landinspektøren, der i praksis foretager denne indhentelse af accept.

Ud fra dette er det også tydeligt, at Justitsministeriets fortolkning af hvornår der skal ske et rettighedsopgør, er at det først er efter, at en rettighed er blevet kategoriseret som en hindring. Selv i dette tilfælde er der også en undtagelse i Tinglysningslovens § 21, stk. 3, der beskriver at Tinglysningsretten kan godkende en matrikulær ændring, også hvis der er en rettighed til hinder, hvis ændringen kan ske uden fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi.

3.2.2 Hinder

Hvornår en rettighed er til hinder for en matrikulær ændring, er der umiddelbart ikke faste kriterier for eller en vejledning for. Ud fra projektgruppens forståelse er det et skøn fra Tinglysningsrettens side af. Derudover bliver hinder heller ikke nævnt i den tidligere Tinglysningslov § 21 og 22.

Der har mellem landinspektørbranchen og Tinglysningsretten været en dialog om, hvilke kriterier Tinglysningsretten anvender, til at vurdere om en rettighed er til hinder, og hvornår der er krav om et rettighedsopgør. Tinglysningsretten har ikke kunne give konkrete retningslinjer, da det er en vurdering, der gives fra sag til sag. Dog har Tinglysningsretten skrevet, at der følges et forsigtighedsprincip og at de altid basere deres vurdering på *"...om den overførte servitut påfører modtagerejendommen betydelig negativ værdi i forhold til ejendomsværdien og værdien af det overførte."* [Jensen og Skouenborg, 2021]. Derudover har Tinglysningsretten oplyst hvilke kriterier der tages med i betragtningen, når de skal vurdere, om en rettighed kan være til hinder, og om der er behov for et rettighedsopgør:

- "om servitutten er offentligretlig, da tinglysning ikke er en sikringsakt for de fleste offentligretlige servitutter,
- om servitutten har lovbestemt forprioritet,
- om servitutten er på modtagerejendommen/den anden ejendom allerede,
- om servitutten har betydning for ejendommens værdi,
- om der ydes erstatning for pålæg af en sådan servitut,
- om servitutten var kendt af panthaver,
- om alternativt opråb kunne tænkes på en tvangsauktion, så servitutten konverteres til et "pant",
- om servitutten medfører en negativ værdi for ejendommen
- om servitutten spreder sig/måske spreder sig – som fx forkøbsret mv. eller servitutter i øvrigt, der ikke er stedfæstet / ønsket stedfæstet
- mv."[Bilag A på side 75]

Det første punkt Tinglysningsretten vurderer ud fra er, om servitutten er offentligretlig. En offentligret servitut er stiftet af en myndighed med hjemmel i lov, og derfor er tinglysning i nogle tilfælde også uden betydning i forhold til sikring af myndighedens rettighed. Formålet med at tinglyse servitutten alligevel er at oplyse borgene om myndighedens rettighed. [Tinglysningsretten, 17-02-2021] Hvordan en offentligretlig servitut kan være til hinder, mener projektgruppen er svært at vurdere.

Det næste punkt der vurderes ud fra er, om en servitut har lovbestemt forprioritet. Lovbestemt forprioritet kan være i forbindelse med eksempelvis FEF § 25 stk. 2 eller aftaler indgået efter Naturbeskyttelsesloven § 55 stk. 3 m.fl. I denne forbindelse vurderes det, at panthaver skal acceptere, at servitutten har forprioritet når den overføres til modtagerejendommen, således panthaver ved, at der er en rettighed som står foran i prioritetsrækkefølgen. Om dette forhindrer en arealoverførsel er svært at vurdere, dog vil det umuliggøre sagen, hvis panthaver ikke accepterer dette.

Hvis en servitut allerede er på modtagerejendommen, vil panthaver allerede have accepteret servitutten, og den vil derfor allerede indgå i prioritetsrækkefølgen, hvorfor det vurderes at den ikke vil være til hinder.

Om servitutten har betydning for ejendommens værdi, eller om servitutten medfører en negativ værdi for ejendommen er to vurderingspunkter, der ligner hinanden. Hvis servitutten medfører en negativ værdi og derved både påvirker ejendomsværdien og panthavers sikkerhed, er projektgruppens forståelse af Tinglysningsrettens vurdering, at det vil være nødvendigt med et rettighedsopgør. Dog kan det diskuteres, om et areal med en servitut der overføres til en ejendom medfører en negativ værdi for modtagerejendommen. Dette skyldes, at der vil blive lagt et større areal til modtagerejendommen, og fordi servitutten efter projektgruppens mening ikke kan brede sig fra det overførte areal. Det er derfor ikke tydeligt, hvornår og hvor stor en negativ værdi panthaver skal kunne tåle.

Det næste kriterie er, om der ydes erstatning for pålæg af servitutten. Det er dog svært at tyde hvad Tinglysningsretten mener, da det kun er når servitutten pålægges en ejendom og ikke ved arealoverførsler, at der ydes en erstatning. Hvis der er udbetalt en erstatning for pålæg af servitutten og ejendommen herefter sælges, kan det dog diskuteres om servituttens negative værdi vil blive reflekteret i markedsprisen, og der vil på denne måde være taget højde for servituttens påvirkning på ejendommens værdi. Det vil sige, at hvis der er en byrdefuld servitut på en ejendom, vil der være reguleret for denne i salgsprisen. Ud fra projektgruppens erfaring vil vurderingspunktet yderligere også omhandle mange servitutter, da der er ydet erstatning i en del tilfælde, især ved eksempelvis ledningsservitutter. Dette stemmer dog ikke overens med justitsministeriets udtalelse om, at der ingen ændringer skal være i praksis.

Hvis servitutten er kendt af panthaver, er projektgruppens vurdering, at denne derved ikke vil være til hinder. Hvornår en servitut ikke er kendt af panthaver kan eksempelvis være ved servitutter af ældre dato, hvor akten ikke indeholder servitutten, og den derfor skal findes på rigsarkivet, dog vil panthaver i disse tilfælde vide, at der er en servitut på

ejendommen, men ikke vide hvad den omhandler. Helt nye servitutter, der ikke er indført i tingbogen endnu kan også være ukendte for panthaver. Det er dog lidt usikkert hvad Tinglysningsretten mener i forhold til dette punkt.
Derudover kan panthaver ikke have kendskab til andre ejendommes servitutter, medmindre der tages initiativ til at læse dem igennem, og Tinglysningsretten vil kun have kendskab til om panthaver kender servitutterne, hvis disse er på ejendommen i forvejen. Derfor er det svært, at vurdere hvad punktet indeholder.

I forbindelse med tvangsauktion er der mulighed for ved alternativt opråb, at få aflyst servitutten. Dette foregår ved, at servitutten konverteres til et pengebeløb som herefter overdrages til påtaleberettiget, såfremt at ovenstående rettigheder i prioritetsrækkefølgen dækkes af auktionsbuddet. [Rohde, 2019, s. 48-49] Værdien af servitutten fastsættes ud fra et skøn, hvor der rådføres med den servitutberretiget. Servitutter kan konverteres til et pengebeløb, i det tilfælde hvor værdien af servitutten er høj, og denne står under en panthaver i prioritetsrækkefølgen, jf. Rpl. § 573, stk. 2, og på den måde påvirker hvorvidt panthaver får sine penge, og derved kan servitutten være til hinder i sådan et tilfælde.

I hvilke tilfælde en servitut vil brede sig til modtagerejendommen, er svært at vurdere. I de tilfælde hvor en servitut ikke er stedfæstet før den matrikulære ændring, må den som udgangspunkt gælde for det areal den er pålagt og breder sig ikke til modtagerejendommen [Ramhøj, 2002]. I punktet giver Tinglysningsretten et eksempel på en forkøbsret, dog mener projektgruppen ikke at denne vil sprede sig på modtagerejendommen, og derfor er projektgruppen uforstående overfor dette vurderingspunkt.

Tinglysningsretten har udover ovenstående vurderingspunkter oplyst tilfælde, hvor der generelt må forventes et rettighedsopgør:

- Offentligretlige servitutter der har fået forprioritet.
- Servitutter før 1927 skal forevises Tinglysningsretten, da de ikke har adgang til disse.
- Vejdeklarationer kan også i nogle tilfælde være til hinder f.eks. ved vejvedligeholdelse.
- Hvis en servitut ikke er afgrænset og derved kan sprede sig til hele modtager ejendommen.

[Jensen og Skouenborg, 2021]

I det første punkt nævnes igen forprioritet og offentligretlige servitutter. Hvorfor der som udgangspunkt ofte skal foretages et rettighedopgør netop ved disse servitutter, kan der sættes spørgsmålstegn ved. Derudover er offentligretlige servitutter stiftet med hjemmel i lov, og derfor vil være sikret i lov. Om ejendommen bliver mindre værd af at få tilført et areal med en offentligeretlig servitut, der har forprioritet, er projektgruppen uforstående over for.

I 1927 blev Tinglysningsloven indført og derfor har Tinglysningsretten ikke nødvendigvis adgang til servitutter tinglyst før 1927. Disse kan dog findes i rigsarkivet og skal sendes med i den matrikulære sag til Tinglysningsretten, således de har mulighed for at vurdere,

om servitutten er til hinder, og om der er behov for et rettighedsopgør. [Tinglysningsretten, 26. juni 2020]

I forhold til vejdeklarationer er det ikke blevet uddybet, i hvilke tilfælde eller hvor stort et beløb til vedligeholdelse, der er tale om, før der er behov for et rettighedsopgør. Derfor må det forstås således, at der i de fleste tilfælde af en servitut omhandlende vejvedligeholdelse må forventes et rettighedsopgør.

Det sidste punkt nævner igen en servitut, der ikke er afgrænset og kan sprede sig. Her er det igen svært at gennemskue, hvornår en servitut skulle sprede sig, da den er begrænset til den ejendom, den er pålagt og vil derfor kun være på det areal og ikke sprede sig til hele modtagerejendommen [Ramhøj, 2002].

Det står beskrevet i bekendtgørelse om Tinglysning i tingbogen § 43 at rettighedshaver skal kunne tåle at *"... deres pant- eller servitutsikrede ret ikke overføres til et fraskilt areal, såfremt følgende er opfyldt:"*

1. "Værdien af det fraskilte areal overstiger ikke 2 pct. af den senest offentliggjorte vurdering, dog maksimalt 125.000 kr."
2. "Der er forinden forevist Tinglysningsretten en erklæring underskrevet af ejeren af den ejendom, hvorfra arealet fraskilles, samt af en beskikket landinspektør, hvoraf det fremgår, at"
    a) "ændringen sker uden nogen som helst fare for rettighedshaverens sikkerhed"
    b) "ændringen kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi"
    c) "der ikke inden for de seneste fem år er sket tilsvarende ændringer uden rettighedshavernes accept"
    d) "der ikke findes bygninger på arealet, eller at de bygninger, der findes på arealet, er af ubetydelig værdi, og"
    e) "værdien af arealet ligger inden for de under stk. 1, nr., 1, angivne grænser"

Figur 3.1. Bekendtgørelse om Tinglysning i tingbogen § 43

Ovenstående punkter omhandler fraskillelse af et areal og omhandler derfor ikke modtagerejendommen. Dog må det stadig gælde, at hvis en rettighedshaver skal kunne tåle ovenstående i forhold til at afgive areal, må det også kunne udledes at en rettighedshaver på en modtagerejendom, skal kunne tåle ovenstående kriterier. Dog anvendes der udtryk, som er vage og udefinerbare eksempelvis hvis ændringen sker uden fare for rettighedshaverens sikkerhed, eller ændringen kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommensværdi. Derfor er det ikke tydeligt i hvilke tilfælde, der er behov for et rettighedsopgør, eller at servitutten er til hinder.

Hvis der ses på ordet hinder i sammenhæng med resten af lovteksten, står der beskrevet i § 21, stk 3 at retten kan godkende en ændring selvom "... der er rettigheder, der er til hinder for dette, hvis ændringen kan ske uden fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi."Derfor må det antages at pantesikkerheden og ejendommenværdi er en betydelig del af vurderingen, om en rettighed

er til hinder. Endvidere vil § 21, stk. 3 ikke være nødvendig i det tilfælde at til fare for pantesikkerheden og betydelig formindskelse af ejendomsværdien, er de eneste kriterier for hinder. Hvis dette er tilfældet, vil servitutten ikke være til hinder for notering af de matrikulære ændringer.

Hvornår en rettighed er til hinder er umiddelbart et skøn som Tinglysningsretten foretager, dette er ikke skarpt defineret og punkterne Tinglysningsretten anvender til at vurdere, hvorvidt der er noget til hinder er også utydelige.

3.2.3 Uden fare for pantsikkerheden - Ubetydelig formindskelse

Jævnfør Tinglysningslovens § 21, stk. 3 kan Tinglysningsretten godkende en matrikulær ændring, selv om at der er rettigheder til hinder, hvis denne ændring skønnes af Tinglysningsretten til, at kunne ske uden fare for pantesikkerheden, og at den kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi.

I den tidligere Tinglysningslovs § 21, stk. 2 og § 23, stk. 3, anvendes udtrykkene "...uden nogen som helst fare for pantesikkerheden..."og "...kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi.", og som LFF beskriver er de materielle betingelser videreført til den nuværende Tinglysningslov. [LFF, s. 18]

Generelt ser projektgruppen, at der er to måder hvorpå en rettighed kan påvirke pantsikkerheden. Den første måde er, hvis rettigheden er af ældre dato og derved kommer 'foran i køen' ift. prioritetsstillingen af rettighedshavere og kan mindske muligheden for, at panthaver får hele sit udlæg tilbage ifm. tvangsauktion. Den anden måde er hvis rettigheden forårsager et større værditab for ejendommen, det kan eksempelvis være en servitut, hvor byggehøjden begrænses, hvor der er en vedligeholdelsespligt eller hvor der er en forkøbsret.

I forhold til hvad der kan anses som at påvirke pantesikkerheden, kan uskadelighedsattesten som bliver nævnt i den tidligere Tinglysningslovs § 21, stk. 2, være et pejlemærke for hvornår en matrikulær ændring kan ske uden fare for pantsikkerheden, hvis servitutten kan kapitaliseres.

Endvidere bliver det nævnt i LFF at *"Det er således ikke hensigten, at matrikulære ændringer skal tillades i videre omfang end efter den gældende bestemmelse."*. [LFF, s. 18] Samtidig bliver det ikke beskrevet, om det skal ses som værende stramninger, ift. hvornår en matrikulær ændring kan godkendes. Dette fortolkes som om, at lovgiverne gerne vil videreføre, at matrikulære ændringer kan ske i de samme tilfælde som før lovændringen. Dette ses umiddelbart som problematisk, siden man fra lovgivernes side har valgt at indføre flere krav gennem prioritetsstillingen af servitutter sammen med panterettigheder.

Uskadelighedsattester er fjernet fra loven, men begrænsningerne om, hvad rettighedshaver bør tåle er stadig beskrevet i Tingbogsbekendtgørelsen. Formålet med dette, er at gøre det mere gennemskueligt og have en mere automatiseret sagsbehandling, og her er lovgivernes forventning jf. LFF at "Der vil således administrativt kunne fastsættes beløbs- eller værdigrænser for, hvornår der kan ske arealoverførsel...". [LFF, s. 18]

LFF beskriver en forventning om, at der i stedet for uskadelighedsattesten vil, som følge af bemyndigelsen af Justitsministeren i Tinglysningslovens § 21, stk. 4, blive fastsat nærmere regler om, hvilke ændringer rettighedshaverne skal tåle. [LFF, s. 18] Projektgruppen har ikke kunne finde nogen vejledning e.l. der beskriver, hvilke matrikulære ændringer som rettighedshavere skal tåle. Det er dog beskrevet i Lov om tinglysning i tingbogen § 43, omhandlende uskadelighedsattester, at "Tinglysningsretten kan bestemme, at de i henhold til pante- og servitutrettigheder berettigede skal tåle, at deres pant- eller servitutsikrede ret ikke overføres til et fraskilt areal...". Kriterierne for dette er beskrevet i Figur 3.1 på side 22.

Her er det tydeligt, at der er blevet anvendt de samme fraser som i Tinglysningloven, nemlige beskrivelserne "uden nogen som helst fare for rettighedshaverens sikkerhed"og "kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi". Disse fraser hjælper i sig selv ikke med at konkretisere, hvad betydningen af de samme fraser er i Tinglysningsloven. Men værdiansættelsen for hvad rettighedshaver skal tåle gennem § 43, stk. 1, kan give et pejlemærke for den forventede tålegrænse, selvom at denne bestemmelse omhandler værdien af et areal og ikke en rettighed.

Dette hjælper dog ikke med at fastsætte hvornår servitutter overskrider denne grænse. Værdifastsættelse af servitutter vurderes også at være svær at konkretisere, da servitutter har forskellig betydning, alt efter hvilken ejendom der er bebyrdet, samt hvor på ejendommen rettigheden er beliggende. De eneste tidspunkter, hvor det efter projektgruppens mening er forholdvis lige til, er ved de servitutter, hvor der regelmæssigt betales et beløb, som f.eks. servitutter omkring jagtleje, eller forpagtning. Endvidere kan der i tilfælde af alternativt opråb ved tvangsauktioner sandsynligvis også findes eksempler, der kan være vejledende i værdifastsættelsen af bestemte servitutter.

Afsluttende kan det fastslås, at det ikke umiddelbart er til at fastlægge bestemte værdigrænser for forskellige kategorier af servitutter, da de udtryk der anvendes er vage og elastiske udtryk. Dette betyder, at det kan være svært eller umuligt at konkretisere disse, da de påhviler skøn fra Tinglysningsretten og må derfor ses som værende en del af en retslig standard. Udgangspunktet for hvad der er gældende, vil formentlig kun kunne konkretiseret i specifikke eksempler på afgørelser gennem retspraksis. Herudfra vurderer projektgruppen, at der må være en forventning om forudberegnelighed ift. Tinglysningsrettens afgørelser.

Gennem projektet vil begreberne til fare for pantesikkerheden og ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi blive betragtet, som to kriterier for hvornår der er krav om et rettighedsopgør. Projektgruppen definerer begrebet 'til fare for pantesikkerheden' som værende i de tilfælde, hvor en servitut kommer 'foran i køen' i forhold til prioritetsstillingen og definerer begrebet 'ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi' værende de tilfælde, hvor en rettighed forårsager et værditab for ejendommen.

3.3 Opsamling

Konklusionen som følge af den objektive sproglige fortolkning og den subjektive formålsfortolkning er, at der anvendes upræcise formuleringer i lovgivningsteksten, som f.eks. hinder, uden fare for pantesikkerheden, og ubetydelig formindskelse af ejendomsværdien. Endvidere hjælper det ikke fortolkningen af loven, at der ikke er en længerevarende praksis omkring forvaltningen og forståelsen af loven. Dette resultere i, at loven ikke kan ses som en detaljeret retsregel, men i stedet som en retlig standard, som ikke har fået præcist indhold gennem retspraksis endnu.

På baggrund af den subjektive formålsfortolkning er det ikke tydeligt, hvornår der skal foregå et opgør mellem rettighedshavere pga. de udefinerbare kriterier, som anvendes som grundlag herfor. Dette har resulteret i flere spørgsmål end der blev besvaret, da der er flere modstridende beskrivelser fra bl.a. Justitsministeriet, Tinglysningsretten og LFF. Dette betyder, at det er utydeligt, i hvilke tilfælde en servitut er en hindring for en matrikulær ændring, og hvornår der ligeledes er et krav om et rettighedsopgør.

Tinglysningsrettens vurderingspunkter om hvornår en servitut er til hinder er også uklart, og flere steder er projektgruppen uenig i eller har svært ved at gennemskue, hvordan det kan være en hindring i praksis. Det er endvidere uvist, hvorvidt det er én eller flere vurderingspunkter der for Tinglysningsretten berettiger et rettighedsopgør. De punkter projektgruppen finder særligt problematiske, er om servitutten er offentligretlig, om servitutten har betydning for ejendommens værdi, om der ydes erstatning for pålæg af servitutten, om alternativ opråb kunne tænkes på tvangsauktion og om servitutten spreder sig. De eneste eksempler, hvor der generelt må forventes et rettighedopgør, er jf. [Jensen og Skouenborg, 2021] offentligretlige servitutter med forprioritet, servitutter før 1927, vejdeklarationer og servitutter der ikke er afgrænset. Da disse ikke er uddybet yderligere er det problematisk, at konkretisere de tilfælde hvor elementerne vil være gældende, og hvor mange der skal være gældende for at det retfærdigøre et rettighedsopgør.

Generelt vurderer projektgruppen, at det kun er sjældne tilfælde, som f.eks. omhandlende forkøbsret og vedligeholdelse, at en servitut kan kategoriseres som at være til fare for pantesikkerheden og medføre en betydelig formindskelse af ejendomsværdien. Det er dog svært, at komme med generaliseringer omkring, hvilke servitutter der kan være af betydning, da servitutter har forskellig betydning på forskellige ejendomme. Derudover er det svært, at konkretisere en tålegrænse for panthavere, ud over uskadelighedsattestens værdigrænser, som gælder for arealer. Men dette medfører problematikken, at kapitalisere servitutter til en pengemæssig værdi. Derfor bliver konklusionen, at denne retlige standard vil blive konkretiseret i retspraksis gennem specifikke eksempler.

Indholdet i retsreglen er ikke tydeligt defineret, og det har den betydning, at det ikke kan vides, hvad den korrekte fortolkning er. Derfor kan en konkret analyse af retspraksis på området være essentielt for at opnå tydelig forståelse af de forskellige aktørers fortolkning og praksis.

For at skabe et overblik over, hvornår Tinglysningsretten kræver et rettighedsopgør, er der herunder opstillet en Tabel 3.1, der angiver kriterierne for hvornår Tinglysningsretten kræver rettighedsopgør. Tabellen vil blive udvidet gennem projektet, ud fra den viden der indsamles gennem projektet.

Betydelig formindskelse af ejendommens værdi			
	Kræver rettighedsopgør	Ingen rettighedsopgør	Konkrete byrdefulde servitutter
Tinglysnings-retten	- Er servitutten offentligretlig - Har betydning for ejendomsværdien - Medføre servitutten negativ værdi for ejendommen - Om der ydes erstatning - Kan alternativt opråb tænkes - Spreder servitutten sig		- Forkøbsret - Servitutter før 1927 - Vejdeklarationer - Servitutter der ikke er afgrænset

Til fare for pantesikkerheden			
	Kræver rettighedsopgør	Ingen rettighedsopgør	Konkrete byrdefulde servitutter
Tinglysnings-retten	- Har servitutten lovbestemt forprioritet	- Er servitutten på modtagerejendommen - Er servitutten kendt af pantehaver	- Offentligretlige servitutter der har fået forprioritet

Tabel 3.1.

Tabellen er opdelt i to dele, hvor den øverste omhandler rettighedsopgør på baggrund af, hvornår en servitut betyder 'betydelig formindskelse af ejendommens værdi', og den nederste omhandler rettighedsopgør på baggrund af om servitutten er 'til fare for pantesikkerheden'. Dette er valgt, da begge begreber kan være begrundelse for et rettighedsopgør. Under hver af de to overskrifter er tabellen inddelt i tre kolonner. Den første angiver, hvem der har vurderet om servitutten betyder betydelig formindskelse af ejendommens værdi og om den er til fare for pantesikkerheden, i dette tilfælde Tinglysningsretten. De næste to kolonner angiver hvilke servitutter, der kræver et rettighedsopgør eller hvilke der ikke gør.

Analyse og tolkning på baggrund af kendelser 4

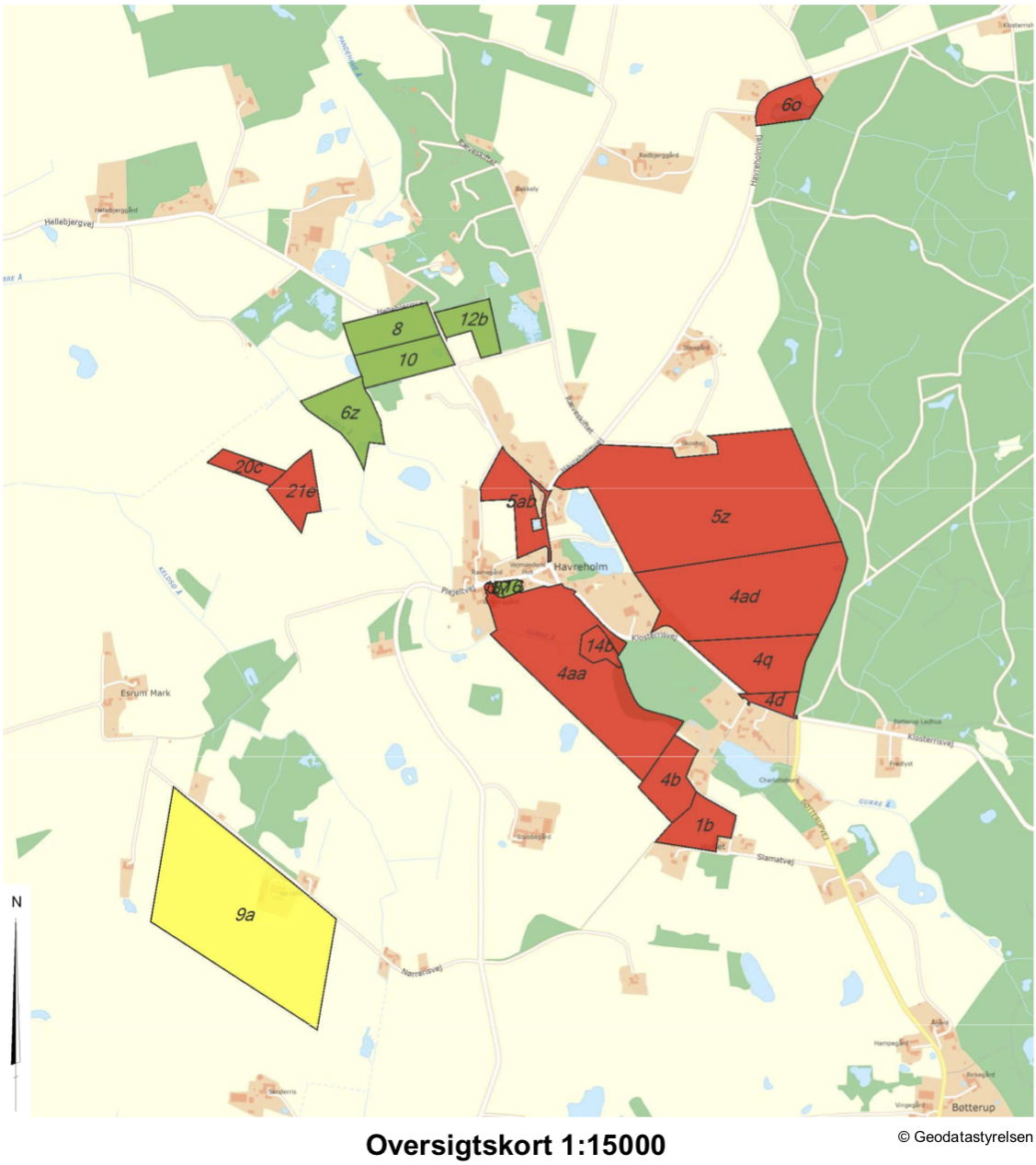
I dette kapitel undersøges eksempler fra praksis, hvor tinglysningsretten har afvist en matrikulær ændring på baggrund af Tinglysningslovens § 21 eller 22. Dette har til formål, at belyse hvilke servitutter der efter Tinglysningsrettens skøn kræver et rettighedsopgør, og herved tydeliggøre hvordan retspraksis håndteres. Derudover undersøges det ud fra konkrete afvisninger, om der er sket ændringer i den nuværende praksis, som derved skaber tvivl, da der jf. Justitsministeriets udtalelse, beskrevet i afsnit 3.2.1 på side 17, ikke burde være sket ændringer i praksis.

4.1 Eksempler på afvisninger

For at finde ud af om der er problematikker i praksis, som følge af Tinglysningslovens § 21 og 22, har projektgruppen kontaktet diverse landinspektører og spurgt ind til, om de oplever problematikker med Tinglysningslovens bestemmelser eller fortolkningen af disse. I den forbindelse har projektgruppen snakket med landinspektør Thomas Hammer, Per Nørgaard og Karina Attermann Høgh som havde flere sager, der var problematiske. Dokumenterne fra disse sager er vist i Bilag B på side 79, C på side 91, D på side 105 og E på side 121. Det er disse sager, som projektgruppen i dette afsnit vil undersøge og analysere, for at skabe en yderligere forståelse for, hvornår Tinglysningsretten kræver et rettighedsopgør.

4.1.1 Jagtret

Den første sag som Thomas Hammer nævner omhandler arealoverførsler i Hornbæk, mellem flere landejendomme. På Figur 4.1 på næste side ses kortet over de tre ejendomme sagen omhandler vist med rød, grøn og gul farve.



Figur 4.1. Den grønne farve viser Matr.nr. 16 m.fl. Havreholm By, Hornbæk, den røde farve viser Matr.nr. 18 m.fl. Havreholm By, Hornbæk og den gule farve viser Matr.nr. 9a Plejelt By, Tikøb.

I sagen arealoverføres hele matr.nr. 8, 10 og 12b Havreholm By, Hornbæk og 6z Villingerød By, Esbønderup til matr.nr. 9a Plejelt By, Tikøb. Derudover overføres en del af matr. nr. 16 Havreholm By, Hornbæk til matr. nr. 18 Havreholm By, Hornbæk og omvendt. I sagen skriver Tinglysningsretten som overskrift: Vedr.: fast ejendom - 18 Havreholm By, Hornbæk, hvilket må betyde, at det omhandler arealoverførsler i forbindelse med denne. Ændringskortet med arealoverførsler mellem matr. nr. 16 og 18 kan ses i Bilag B på side 79.

I forbindelse med arealoverførslen er der fire servitutter på matr.nr. 16 m.fl., som omhandler hhv. forsynings-/afløbsledninger, forsynings-/afløbsledninger, en jagtret og en fredning.

Heraf er det alle servitutterne, der ifølge landinspektøren vedrører arealerne overført til matr. nr. 9a Plejelt By, Tikøb, og der er ingen af servitutterne, der efter landinspektøren vurdering er til hindring for Tinglysningsrettens prioritering, som vist i Bilag B på side 79.

Tinglysningsretten kommenterer følgende på anmodningen om den matrikulære ændring.

> "Jeres anmeldelse er afvist, da Tinglysningsretten vurderer, at overførsel af en eller flere servitutter i forbindelse med den matrikulære ændring kræver rettighedsopgør på modtagerejendommen jf. Tinglysningslovens § 21, stk. 3, jf. stk. 1. Det er Tinglysningsrettens ansvar at sikre, at den matrikulære ændring kan gennemføres uden fare for pantesikkerheden og formindskelse af modtagerejendommens værdi. Tinglysningsretten anbefaler, at I gennemgår indholdet af hver enkelt af de overførte servitutter og vurderer, om der er rettigheder, der kan være til fare for pantesikkerheden og evt. formindske modtager-ejendommens værdi. Yderligere begrundelse for overførsel af servitutter uden tiltrædelse fra panthaverne, kan anmeldes ved dokumenttypen Forevis dokumentation. Tinglysningsretten kan ikke konkret udtale sig om hver enkelt servitut, herunder konsekvenserne for pantesikkerheden og ejendommens værdi."

Det bliver ikke beskrevet i Tinglysningsrettens svar, hvilken servitut de vurderer, der er problematisk. Der er en vis usikkerhed, med hvilken servitut som Tinglysningsretten mener er problematisk ift. prioritetsstillingen af rettigheder. Thomas Hammer har i denne forbindelse, per telefon, udtalt at hans bud er, at det er servitutten omhandlende jagtret, 20-03-1997-12356, som Tinglysningsretten mener, de ikke kan indpasse i prioritetsordenen, uden at det er til fare for pantesikkerheden eller betyder en betydelig formindskelse af ejendomsværdien.

Det vurderes at servitutterne omhandlende forsyningsledninger og fredningen ikke bør være til hinder, da de ikke strider imod Tinglysningsrettens vurderingspunkter. Desuden er fredningen på modtagerejendommen i forvejen og derfor bør denne ikke være til hinder, da den er kendt af panthaver, jf. Tinglysningsretten vurderingspunkter. Af disse grunde er projektgruppen enig i Thomas Hammers vurdering om, at det er jagtretten, der er til hinder. Selvom at der i tingbogen for matr.nr. 16 m.fl. Havreholm By, Hornbæk står beskrevet ved hver servitut "Ikke til hinder for prioritering"på nær servitutten omhandlende fredningen. Dette skaber, for projektgruppen, tvivl om hvilken servitut, der er til hinder for arealoverførslen.

I forhold til Tinglysningsrettens afvisning findes det også mærkværdigt, at Tinglysningsretten ikke vil konkretisere, hvilken eller hvilke servitutter de finder problematiske ift. pantesikkerheden og ejendommens værdi. Den konkrete sag har ikke synderligt mange servitutter, som betyder at det er overkommeligt, ift. at skulle gætte, hvad Tinglysningsretten mener er problematisk. Men i større sager hvor der kan være 50 eller flere servitutter, kan

det være problematisk at udpege den eller de servitutter, som Tinglysningsretten mener kræver et rettighedsopgør.

Landinspektøren beskriver at servitutten omhandlende jagtret ikke vedrører delnr. 5 og 7, men udelukkende er placeret på matr.nr. 8, 10 og 12b Havreholm By, Hornbæk og matr.nr 6z Villingerød By, Esbønderup. Disse arealer arealoverføres alle til matr.nr. 9a Plejelt By, Tikøb. Endvidere skriver Tinglysningsretten som svar på anmodningen om den matrikulære ændring: "Afvist, da prioritetsstillingen mellem de på de berørte ejendomme tinglyste rettigheder ikke kan fastlægges på det foreliggende grundlag."[Bilag B på side 79]

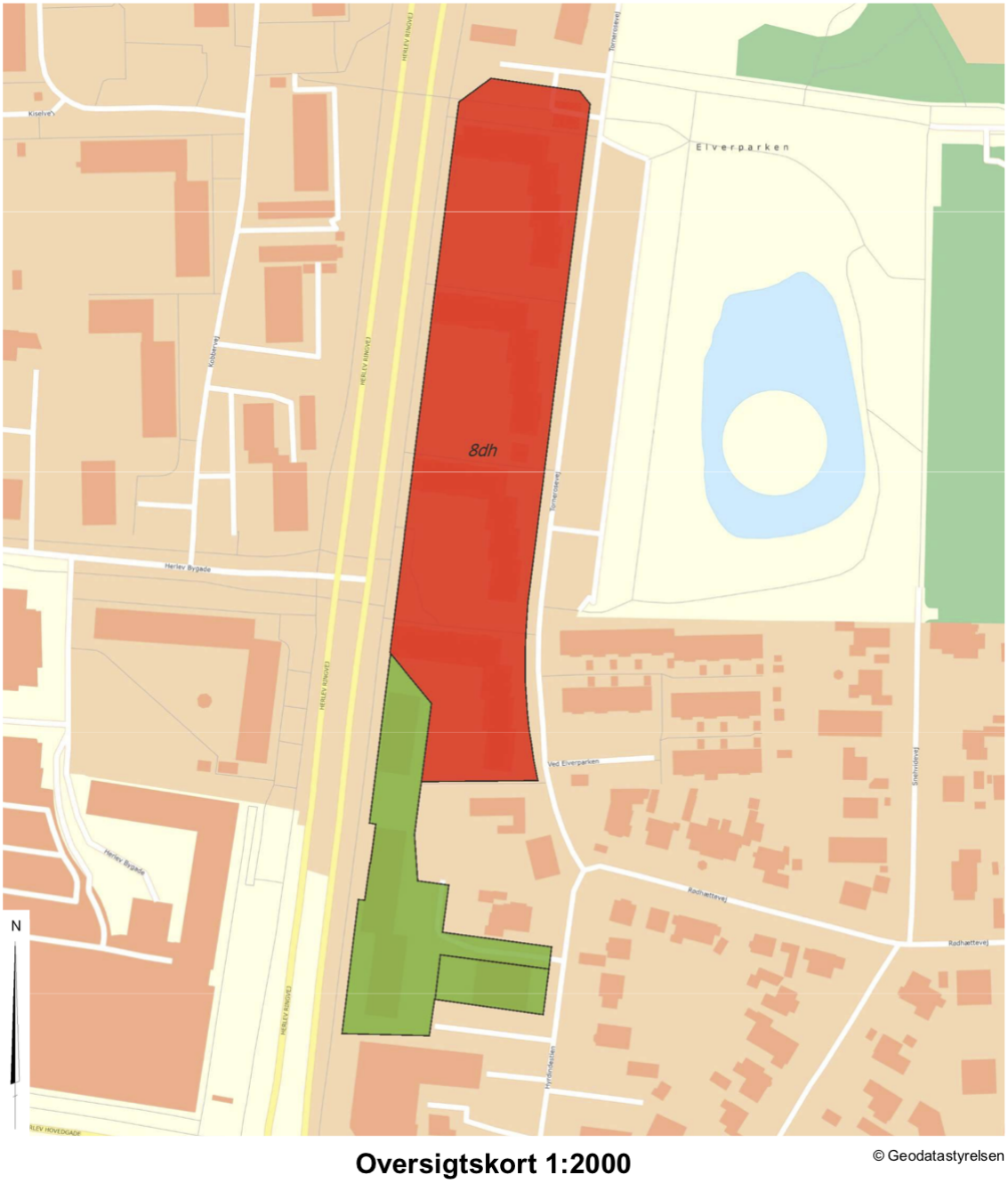
Servitutten omkring jagtret er fra 1997, og er vedlagt i Bilag B på side 79. Her i beskrives det at Preben Jørgensen skal have ubegrænset jagtret på ejendommene, matr.nr. 8, 10 og 12b Havreholm By, Hornbæk og matr.nr 6z Villingerød By, Esbønderup, i hele sin livstid. Derudover beskrives det, at denne servitut respekterer al fremtidig yderligere pantsætning af ejendommen og alle nuværende tinglyste servitutter og byrder, samt respekterer et oprindeligt lån.

Som følge af denne beskrivelse i servitutten er projektgruppen uforstående overfor hvorfor, at Tinglysningsretten har vurderet, at det kan påvirke pantsikkerheden, siden at servitutten respekterer al fremtidig pant. Derudover får ejendommen tilført en betydelig mængde areal, hvilket gør det svært at forstå, hvorfor det har en negativ betydning for ejendomsværdien.

Hvis sagen sammenlignes med den juridiske analyse, kan der ud fra Tinglysningsrettens vurderingspunkter i afsnit, 3.2.2, vurderes at servitutten høre ind under punktet, at servitutten har betydning for ejendommens værdi eller den ved tvangsauktion kan konverteres til et "pant". Hvis det viser sig at være frednings servitutten må den høre under punktet for offentligretlige servitutter og lovbestemt forprioritet.

4.1.2 Vejvedligeholdelse

Den anden sag som Thomas Hammer har udleveret omhandler en sammenlægning og arealoverførsler mellem tre ejendomme i Herlev. De matrikulære ændringer som foretages er illustreret i Bilag C på side 91, og på Figur 4.2 på næste side ses kortet med de ejendomme sagen omhandler.



Figur 4.2. Den røde farve viser Matr.nr. 8dh m.fl. Herlev og den grønne farve viser Matr.nr. 5hr og 7ks Herlev

Matr.nr. 7ks Herlev sammenlægges med matr.nr. 5hr Herlev og der arealoverføres fra matr.nr. 5hr Herlev til matr.nr 8dh Herlev 15 kvm og omvendt fra matr.nr 8dh Herlev til matr.nr. 5hr Herlev 21 kvm. I forbindelse med anmodningen om den matrikulære ændring, skriver Tinglysningsretten det samme svar som i ovenstående eksempel, hvor de skriver, at anmeldelsen er afvist grundet en eller flere servitutter kræver et rettighedsopgør. I denne sag er der 11 servitutter på matr.nr. 5hr og tre servitutter på matr.nr. 7ks. Thomas Hammer har i denne forbindelse, per mail, beskrevet at hans bud er at indpasningen af servitutterne 18-10-1922-5573 på matr.nr. 7ks, Herlev og 17-02-1926-903041-06 på matr.nr. 5hr, Herlev,

er dem som Tinglysningsretten mener, de ikke kan indpasse i prioritetsordenen, og derfor kræver et rettighedsopgør. De to servitutter omhandler vedligeholdelsespligt af en privat vej.

Oversigten over hvilke servitutter der er på ejendommene og de to omtalte servitutter er vedlagt i Bilag C på side 91.

Hvis det er de to servitutter Thomas Hammer mener det er, vil det være svært at få en påtegning, da kredsen af påtaleberretigede er diffus. Derudover er vejen, som er omtalt i servitutterne, Hyrdindestien, nu offentligvej og derfor vil de økonomiske forpligtelser være bortfaldet. Derfor er projektgruppen også i dette tilfælde uforstående overfor, hvorfor Tinglysningsretten har vurderet, at servitutterne kræver et rettighedsopgør.

Hvis sagen sammenholdes med den juridiske analyse, skal servitutten enten være til fare for pantesikkerheden eller påføre en betydelig negativ værdi for ejendomsværdien, for at Tinglysningsretten kan påkræve et rettighedsopgør. I den juridiske analyse, afsnit 3.2.2, blev der opstillet nogle tilfælde, fra Tinglysningsretten, hvor der generelt må forventes et rettighedsopgør. I denne sag, hvor det omhandler en vej vedligeholdelse stemmer det overens med punkt fire, hvor det står beskrevet, at der ved vejdeklarationer med en vejvedligeholdelse må forventes et rettighedsopgør. Vejen er dog i dette tilfælde blevet en offentligvej, og derfor er der ikke en vedligeholdelsespligt, hvilket gør det svært, at vurdere hvorfor Tinglysningsretten kræver et rettighedsopgør.

4.1.3 Brugsret

I en sag fra landinspektør Per Nørgaard omhandlende en arealoverførsel, hvor matr. nr. 192aq Søgård Hgd., Holmsland Klit arealoverføres til matr. nr. 188f Søgård Hgd., Holmsland Klit, har Tinglysningsretten igen afvist sagen med samme svar, at der på baggrund af den matrikulære ændring kræves et rettighedsopgør på modtagerejendommen. Tinglysningsrettens svar, skematisk redegørelse og servitutter på ejendommen kan ses i Bilag D på side 105. I sagen er der 17 servitutter på matr. nr. 192aq der skal gennemgås, hvor Per Nørgaard har udarbejdet en redegørelse til Tinglysningsretten, som kan ses i Bilag D på side 105. I følge redegørelsen mener Per Nørgaard ikke, at der burde være servitutter, der er til fare for pantesikkerheden eller modtagerejendommens værdi. Herefter har Tinglysningsretten svaret tilbage med en begrundelse for afvisningen:

> "Afvist, da servitut tinglyst under dato-løbenr. 01.07.2004-12235-58 efter sit indhold vurderes at kræve rettighedsopgør i forhold til panthaverne på modtager-ejendommen. Yderligere er det Tinglysningsrettens vurdering, at påtaleberettigede i henhold til servitutten skal samtykke i arealoverførslen ved påtegning på servitutten, da vejadgangen i henhold til servitutten ikke er nærmere stedfæstet eller angivet på rids."

Servitutten omhandler en vejret samt en brugsret til en hal, der er beliggende på matr. nr. 192aq. Dette mener Tinglysningsretten kræver et rettighedsopgør, mellem panthavere på modtagerejendommen og påtaleberettiget.
Det er svært at vurdere, hvilket vurderingspunkt Tinglysningsretten har anvendt i dette tilfælde i forhold til panthaver på modtagerejendommen. I forhold til påtaleberettiget må det være vurderingspunktet, der omhandler om en servitut er stedfæstet. Dog er det for projektgruppen tydeligt, hvilken vej der er tale om, da der er udlagt vej på ejendommen, som fortsætter ned til hallen som den eneste. Derudover finder projektgruppen det bemærkelsesværdigt at Tinglysnignsretten i dette tilfælde godt kan konkretisere hvilken servitut, der kræver et rettighedsopgør. Men gennem Tinglysningsrettens afvisninger beskriver at de ikke konkret kan udtale sig om hvert enkelt servitut. Derfor er det tydeligt at Tinglysningsretten godt kan udtale sig om den enkelte servitut, men Tinglysningsretten vælger ikke at gøre det.

4.1.4 Landbrugsejendom uden beboelsesbygning

I en sag fra landinspektør Karina Attermann Høgh, sammenlægges matr.nr. 5d m.fl. Bandsbøl by, Hemmet, med matr.nr. 9d m.fl. Bandsbøl by, Hemmet. Denne sag er afvist af Tinglysningsretten med samme grundlag og beskrivelse som forudgående sager, hvor Tinglysningsretten skriver at grunden er, at en eller flere servitutter kræver et rettighedsopgør. I Tinglysningsrettens afvisning beskrives, at den vedrører matr.nr. 14q Bandsbøl By, Hemmet, som er en del af matr.nr. 5d. Karina Attermann Høgh har tydeligt beskrevet i servituterklæringen, jf. Bilag E på side 121, at hun har vurderet, at servitutterne på arealerne der overføres ikke er til fare for pantesikkerheden på den modtagende ejendom.

Projektgruppens vurdering, ud fra Tinglysningsretten vurderingspunkter, er at den offentligretlige servitut omhandlende deklaration om landbrugsejendom uden beboelsesbygning, er den servitut som Tinglysningsretten finder problematisk. Der er dog to af disse servitutter, som funktionelt er ens, beliggende på matr.nr. 5d m.fl. Bandsbøl by, Hemmet, som hhv. er tinglyst d. 29.03.2005 og d. 20.02.2020. Èn forskel der dog er på de to servitutter, er at servitutten fra 2005 er tinglyst forud for al pantegæld, hvorimod servitutten fra 2020 er tinglyst forud for al anden gæld og servitutter. Det antages at disse servitutter er de problematiske, fordi servitutterne har lovbestemt forprioritet, og fordi de er offentligretlig. Der ses dog også en mulighed for, at det er servitutten fra 1909 omhandlende en vejret, da denne er fra før 1927, og derfor bør forevises Tinglysningretten. Denne servitut er dog beliggende i en akt på Tinglysning.dk, og derfor vurderes denne ikke som en problematik. Endvidere afholder rettighedshaver omkostningerne til råden over vejarealet. Derfor vurderes det også mere sandsynligt, at det er servitutterne om landbrugsejendom uden beboelsesbygning, der er de problematiske.

Servitutterne omhandler bl.a. at ejendommens jorder fritages for forpligtelsen til at være forsynet med en beboelsesbygning, og at der ikke uden Landbrugsstyrelsens tilladelse må opføres nye bygninger på ejendommen. Projektgruppen ser umiddelbart ikke disse servitutter som problematiske, hverken ift. at være til fare for pantesikkerheden

eller ift. betyde en betydelig formindskelse af ejendomsværdien. Dette er bl.a. fordi, at servitutten fra 2020 også er beliggende på modtagerejendommen, og burde derfor ikke formindske ejendomsværdien. Dette faktum, at servitutten også er beliggende på modtagerejendommen, og at lige præcis dette er en del af Tinglysningsrettens vurderingspunkter, gør det uforståeligt hvorfor sagen afvises.

4.2 Eksempler på landsretskendelser

I det første eksempel om jagretten har Thomas Hammers kunde, som følge af afvisningen, valgt at kære sagen til landsretten. Dette bunder i en uenighed mellem Thomas Hammer som landinspektør og Tinglysningsretten, omfattende fortolkning af TL § 21 og 22. Det skaber problemer, da Thomas Hammer ikke har mulighed for at rådgive kunderne om et retsgrundlag som han er uenig med Tinglysningsretten omkring. Endvidere opstår der en problematik i, at Tinglysningsretten ikke er en forvaltningsmyndighed, og derfor ikke skal vejlede med forståelsen af lovgivningen. I dette afsnit undersøges det, om der er præcedens for at Tinglysningsretten eller en byret, som er lige i retshiarkiet, får hjemsendt en sag af landsretten på baggrund af forkert forvaltning eller fortolkning, og om hvorvidt der kan stilles krav til Tinglysningsrettens afgørelser og grundlag for afvisninger.

4.2.1 U.1971.162V

Denne sag omhandler en kendelse fra fogedretten i Ribe, som er blevet anket til Vestre Landsret. Overordnet set omhandler en ejendomskøber manglende betaling af pantegæld. I denne sammenhæng havde sagsøgte gjort det gældende, at han mente at fogedretten burde have taget stilling til en påstand om, at sagsøger ikke var ejer af det pågældende pantebrev.

Landsretten udtalte i denne sammenhæng, at de mente det var utilfredsstillende at fogedretten havde undladt at redegøre for deres stilling til afvisningspåstanden. Landsretten besluttede dog i dette tilfælde, at der ikke var grundlag for hjemsendelse af sagen til fogedretten, og valgte i stedet at stadfæste dommen fra Fogedretten.

Projektgruppen finder denne afgørelse relevant, da det ikke kunne billiges af landsretten, at fogedretten ikke havde taget stilling til og redegjort for deres stilling til en påstand, der var modstridende deres afgørelse. Projektgruppen finder tilsvarende påstanden om, at en afvisning fra Tinglysningsretten på baggrund af manglende rettighedsopgør bør indholde en stillingstagning og redegørelse herfor. Baggrunden for denne antagelse kommer ud fra en lighedsprincipiel tilgang og for at indpasse den konkrete afgørelse i harmoni med det pågældende retsområde.

4.2.2 U.1959.728/1Ø

Denne sag omhandler en byretssag, som er blevet kæret til Østre Landsret. Det er et erstatningskrav, som følge af et trafikuheld og kendelsen blev påkæret med udgangspunkt

i, at tiltalen var frafaldet.

I dommen blev det bemærket, at underretten burde have indhold en sagsfremstilling, og angivet de fremsatte påstande og de faktiske og retlige grunde til deres kendelse.

Her tydeliggøres landsrettens forventning til, at byretten skal vise og redegøre for baggrunden af deres kendelse. På samme måde som i den forudgående sag, vurderes det, at der må være en lighed i forventningerne til en byret og til Tinglysningsretten.

I begge tilfælde kan det ses, at landsretten giver konkret kritik af de underliggende domstole for ikke at redegøre for deres stilling i afgørelserne og tage stilling til de modstridende påstande. Men det er også tydeligt i begge tilfælde, at landsretten ikke har vurderet, at det var så betydeligt, at sagen skulle hjemsendes til den underliggende domsinstans. I sammenhæng med Tinglysningsretten konkrete afvisninger finder projektgruppen det mangelfuldt, at der tydeligvis ikke redegøres for de faktiske grunde til at sagen afvises, men kun de retlige.

4.3 Opsamling

Gennem eksemplificeringen af Tinglysningsrettens afvisninger bliver det vist hvorledes, at Tinglysningsrettens tilgang til sagsbehandling er, og hvordan de gennem utydelige begrundelser for deres afvisninger besværliggøre forståelsen af forvaltningen af Tinglysningslovens § 21 og 22. Denne uforståelighed kommer bl.a. fra Tinglysningsrettens beskrivelse af servitutter, som betyder at landinspektøren skal gætte, hvilke Tinglysningsretten finder problematisk ift. mindskning af ejendomsværdien og panthavers sikkerhed, og derved kræver et rettighedsopgør. I eksemplerne på afviste sager er det svært at gennemskue, hvilken servitut der kræver et rettighedsopgør, dog er der et mindre antal servitutter i alle sagerne, hvilket gør det nemmere at gætte ud fra kontra de sager, hvor der er mange servitutter på en ejendom. Ens for alle landinspektørerne der er interviewet er, at de er uforstående overfor Tinglysningsrettens afvisninger, og finder det svært, at gennemskue hvilke servitutter der skaber grundlaget for rettighedsopgør. Derudover har landinspektørerne kun fem dage til at løse en afvisning, inden at sagen skal indsendes igen i tinglysningssløjfen [GST, 2021].

I forhold til Tinglysningsretttens egne vurderingspunkter, er det svært at vurdere, hvilke punkter der ligger til grund for Tinglysningsrettens beslutning om at afvise sagerne. Hvis det er servitutten vedr. jagtretten, vil det formegentlig være på baggrund af, at servitutten har en betydning for ejendommens værdi eller den ved tvangsauktion kan konverteres til et pant. I sagen omhandlende vejvedligeholdelsen er det desuden svært, at vurdere hvilke vurderingspunkter der er anvendt, da der i praksis ingen vedligeholdelsespligt er, pga. vejen er blevet offentlig. Derfor mener projektgruppen, at Tinglysningsrettens grundlag hvorpå de traffer deres afgørelse er usikkert eller ukendt for brugeren. Endvidere burde Tinglysnignsretten have slette rettigheden, fordi den åbenbart er ophørt jf. Tinglysningslovens § 20, stk. 1. I sagen omhandlende brugsretten vurderes det, at denne er afvist på baggrund af Tinglysningsrettens vurderingspunkt, omhandlende en servitut der ikke er stedfæstet. I den sidste sag vedr. servitutten om landbrugsejendom uden beboelsesbygning er det projektgruppens vurdering, at det må være på baggrund af Tinglysningsrettens vurderingspunkt, at servitutten har lovbestemt forprioritet.

Det er desuden tydeligt, at Tinglysningsretten anvender samme afvisning i forskellige sager og til forskellige personer. Derudover blev der i sagen om jagtretten skrevet til hver servitut, at der påtegnes med respekt for andre rettigheder. Denne sag blev stadig afvist, og der kan derfor sættes spørgsmålstegn ved, hvad Tinglysningsretten kræver i forhold til påtegning.

På baggrund af sagerne i dette kapitel, undrer projektgruppen sig endvidere over, om servitutter kan være så byrdefulde, at de betyder at værdien af arealet der overføres er negativt. Værdien af arealet bør, efter projektgruppens mening, være fastsat gennem den handel der er sket mellem parterne i sagen, hvor servituttens værdiforringende virkning må være medregnet i prisen. Derudover finder projektgruppen det ikke sandsynligt, at en part betaler for at komme af med areal.

Ud fra landsretskendelserne er det tydeligt, at landsretten har forventninger til afgørelserne,

der tages af underretterne bl.a. de fremsatte påstande og de faktiske og retlige grunde til retters afgørelser. Men det er også tydeligt, at der skal være tale om betydelig problematikker i afgørelserne, før at landsretten vælger at træffe afgørelse om at sagen skal gå igen ved underretten, i stedet for at give kritik og stadfæste afgørelsen. Disse afvisninger er også med til at tydeliggøre retspraksis, og det er derfor vigtigt, at landinspektør Thomas Hammers kunde har valgt, at kære sagen omhandlende jagtret til landsretten.

Ud fra ovenstående er der en del tvivl om, hvorfor Tinglysningsretten har afvist flere af matrikulærsagerne og projektgruppen er stadig usikker på hvordan "til fare for pantesikkerheden"og "ubetydelig formindskelse af ejendomsværdien"defineres. Derfor vil dette bliver undersøgt yderligere i de næste kapitler.

I Tabel 4.1 herunder er der tilføjet en kolonne med de konkrete byrdefulde servitutter, som er undersøgt i ovenstående kapitel og Tinglysningsretten har afvist pga. manglende rettighedsopgør.

Betydelig formindskelse af ejendommens værdi			
	Kræver rettighedsopgør	Ingen rettighedsopgør	Konkrete byrdefulde servitutter
Tinglysnings-retten	- Er servitutten offentligretlig - Har betydning for ejendomsværdien - Medføre servitutten negativ værdi for ejendommen - Om der ydes erstatning - Kan alternativt opråb tænkes - Spreder servitutten sig		- Forkøbsret - Servitutter før 1927 - Vejdeklarationer - Servitutter der ikke er afgrænset - Jagtret - Vejvedligeholdelse - Brugsret
Til fare for pantesikkerheden			
	Kræver rettighedsopgør	Ingen rettighedsopgør	Konkrete byrdefulde servitutter
Tinglysnings-retten	- Har servitutten lovbestemt forprioritet	- Er servitutten på modtagerejendommen - Er servitutten kendt af pantehaver	- Offentligretlige servitutter der har fået forprioritet - Landbrugsejendom uden beboelsesbygning

Tabel 4.1.

Geodatastyrelsens praksis 5

Dette kapitel vil tage en historisk vinkel, og undersøge hvordan Geodatastyrelsen tidligere har anvendt Tinglysningslovens § 23 stk. 3, hvor det står beskrevet, at Geodatastyrelsen kan godkende en matrikulær ændring, uden at have panthavers samtykke, hvis ændringen kan ske uden fare for pantesikkerheden, og ændringen kun giver en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Det er de samme fraser, der anvendes i den nye Tinglysningslov, og der er i lovforarbejderne bl.a. beskrevet at "Der tilsigtes således ingen ændringer i den nuværende praksis."[Energi-, Forsynings- og Klimaudvalget 2016-17, 2016/2017, s. 30] Projektgruppen har kontaktet Geodatastyrelsen om, hvordan de forstår og har håndteret disse fraser, da Geodatastyrelsen tidligere har stået for sagbehandlingen på dette felt og den praksis de har oparbejdet, er den som landinspektørene tidligere har fulgt. Dog er det vigtigt at tilføje, at Geodatastyrelsen har anvendt panthaveropgør og ikke rettighedsopgør, derfor er der ikke taget højde for servitutter i deres vurdering.

I forhold til at ændringen skal ske uden fare for pantesikkerheden, har Geodatastyrelsen beskrevet at:

"Landinspektøren skal være opmærksom på, at selv et ubetydeligt indgreb kan have vidtgående konsekvenser for en ejendoms brugsværdi og dermed for ejendommens værdi, hvis indgrebet foretages uhensigtsmæssigt. Der må derfor foretages en vurdering af indgrebets konsekvenser for ejendommens funktionalitet, hvor hensynet til ejendommens arrondering og anvendelse også indgår, således at pantesikkerheden ikke forringes." [Bilag F på side 133 Vejledning om uskadelighedsattest s. 3]

Geodatastyrelsen nævner her ejendommens brugsværdi og herunder også ejendommens funktionalitet og anvendelse, har betydning for pantesikkerheden. Dette vil også være forskelligt ved hver ejendom og en skønsmæssig vurdering i hvert enkelt tilfælde. Geodatastyrelsen har også givet landinspektøren ansvaret for den skønsmæssige beslutning og vurdering, da de mener at landinspektøren har viden og ekspertise på området.

I forhold til om ændringen kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi, har Geodatastyrelsen beskrevet at:

"Efter de tidligere gældende bestemmelser var det en betingelse, at kravet om arealets ubetydelighed var opfyldt både i forhold til ejendommens størrelse og ejendommens værdi. I de nye bestemmelser i Tinglysningsloven er ubetydelighedskravet videreført, men således at arealets ubetydelighed kun skal vurderes i forhold til ejendommens værdi. Ved vurderingen af, om ubetydelighedskravet er opfyldt, sammenholdes ejendomsværdien af den samlede ejendom med værdien af det areal, der ønskes arealoverført. Ved fastlæggelsen af værdien af det areal, der afstås, tages der udgangspunkt i det aftalte vederlag (købsprisen), idet arealets værdi dog ikke kan være mindre end den værdi, arealet har i forhold til den seneste offentlige grundværdi. Overførsel af et ubetydeligt areal vil i praksis betyde, at forandringen ikke påvirker ejendommens offentlige ejendomsværdi." [Bilag F på side 133 Vejledning om uskadelighedsattest s. 3]

Af dette udleder projektgruppen, at hvis et areal ikke påvirker ejendommens offentlige ejendomsværdi, vil den matrikulære forandring være en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi, og det skal formentlig ses i sammenhæng med ubetydelighedskravet. Endvidere beskriver Geodatastyrelsen, at deres vurdering af værdien af arealet der bliver tilført vil være købsprisen. Dette er efter projektgruppens vurdering modstridende med Tinglysningsrettens vurderingspunkter omhandlende ejendomsværdi, da selv om en servitut selvstændigt set kan have en negativ påvirkning, har arealet med servitutter der overføres formentlig altid en positiv værdi.

Endvidere beskriver Geodatastyrelsen at: "Vi har ingen mulighed for at tage hensyn til evt. servitutter. Såfremt du kan få en udtalelse fra vurderingsmyndigheden om den konkrete værdi af det pågældende areal, vil denne udtalelse indgå i vores skøn."[Bilag F på side 133 Spørgsmål og svar om brug af uskadelighedsattester s. 4] Ud fra dette er det tydeligt, at Geodatastyrelsen ikke mener, at det var muligt for dem som myndighed, at vurdere servitutters betydning for ejendomsværdien, med undtagelse for de tilfælde hvor Vurderingsstyrelsen har konkret udtalt sig. Dette er i kontrast til hvad Tinglysningsretten på nuværende tidspunkt gør og til dels også ift. LFF's beskrivelse af videreførelsen af praksis.

5.1 Opsamling

Ud fra Geodatastyrelsens svar er det igen en skønsmæssig vurdering, hvornår en matrikulær ændring kan ske uden fare for pantesikkerheden. Dog er det ejendommens brugsværdi der ligges vægt på og herunder også ejendommens værdi, der kan påvirke panthavers sikkerhed. I forhold til ejendommens værdi nævner Geodatastyrelsen, at hvis en matrikulær forandring overholder ubetydelighedskravet og derved ikke påvirker den offentlige ejendomsværdi, vil det være af ubetydelig karakter. Hvorfor det vil blive undersøgt, hvornår vurderingsstyrelsen mener, at en servitut kan påvirke ejendomsværdien. Geodatastyrelsen beskriver samtidig, at når de skulle vurdere værdien af et tilført areal, ville de tage udgangspunkt i købsværdien, hvorefter de så kunne sammenligne dette med ubetydelighedskravet og den offentlige grundværdi. Endvidere beskriver Geodatastyrelsen, at de ikke har taget hensyn til servitutter, da de ingen mulighed havde for at gøre dette. I modsætning til Geodatastyrelsen er det interessant, at Tinglysningsretten mener, at de har kompetencerne til, at foretage disse vurderinger.

I det næste kapitel undersøges værdisættelselsen af servitutter ved alternativt opråb og om dette førhen har påvirket pantesikkerheden.

I Tabel 5.1 er der tilføjet Geodatastyrelsens vurdering for, hvornår de førhen har bestemt, at en rettighed har betydet en betydelig formindskelse af ejendommens værdi og om rettigheden er til fare for pantesikkerheden.

Betydelig formindskelse af ejendommens værdi			
	Kræver rettighedsopgør	Ingen rettighedsopgør	Konkrete byrdefulde servitutter
Tinglysnings-retten	- Er servitutten offentligretlig - Har betydning for ejendomsværdien - Medføre servitutten negativ værdi for ejendommen - Om der ydes erstatning - Kan alternativt opråb tænkes - Spreder servitutten sig		- Forkøbsret - Servitutter før 1927 - Vejdeklarationer - Servitutter der ikke er afgrænset - Jagtret - Vejvedligeholdelse - Brugsret
GST	- Solgt for mindre end den offentlige grundværdi - Mindsker ejendommens brugsværdi	- Overholder ubetydelighedskravet - Ikke muligt at medtage servitutter	

Til fare for pantesikkerheden			
	Kræver rettighedsopgør	Ingen rettighedsopgør	Konkrete byrdefulde servitutter
Tinglysnings-retten	- Har servitutten lovbestemt forprioritet	- Er servitutten på modtagerejendommen - Er servitutten kendt af pantehaver	- Offentligretlige servitutter der har fået forprioritet - Landbrugsejendom uden beboelsesbygning
GST		- Ikke muligt at medtage servitutter	

Tabel 5.1.

Værdisættelse af servitutter ved alternativt opråb 6

I dette kapitel undersøges værdisættelsen af servitutter ved alternativt opråb, for herved at give en forståelse for, om servitutter ved tvangsauktion kan være til fare for pantesikkerheden. Dette gøres bl.a. på baggrund af Tinglysningsrettens vurderingspunkt "om alternativt opråb kunne tænkes på en tvangsauktion, så servitutten konverteres til et "pant"". Projektgruppen mener umiddelbart ved dette vurderingspunkt, at Tinglysningsretten tilsigter overensstemmelse mellem hvornår de og Fogedretten mener, at en servitut påvirker en ejendoms værdi. I disse tilfælde mener Tinglysningsretten, at der er grundlag for et rettighedsopgør. Derfor undersøges det hvornår der sker alternativt opråb, og hvornår servitutter konverteres til pant, i sammenhæng med tvangsauktioner. I denne forbindelse er der taget kontakt til tidligere fogedretsdommer Mette Mortensen, for at få svar på spørgsmål ifm. dette.

Det er for projektgruppen stadig usikkert, hvornår der er tale om, at en servitut er uden fare for pantsikkerheden, og hvornår den betyder en ubetydelig formindskelse af ejendomsværdien. Derfor søges det endvidere, at eksemplificere tilfælde, hvor der i forbindelse med tvangsauktioner er sket alternativt opråb, og servitutterne hermed er blevet vurderet til at være byrdefulde og værdisat. Eventuelle kapitaliseringer skal dog ikke ses som en generalisering, men en vejledning der kan give en indikation af hvilke servitutter, der kræver rettighedsopgør.

6.1 Interview med Fogedretten

I forbindelse med kapitalisering af servitutter, af Fogedretten, har projektgruppen haft et semistruktureret interview med byretsdommer Mette Fuglsang Mortensen, der har arbejdet ved fogedretten. I denne forbindelse har projektgruppen adspurgt hende, om eksempler hvor der sker en kapitalisering af en servitut ifm. et alternativt opråb. Derudover er en vejledning i værdiansættelse af servitutter også blevet efterspurgt. Mailkorrespondancen med Mette Mortensen er vedlagt i Bilag G på side 149.

Mette beskriver, at både hende selv og de der sidder i fogedretten i Hjørring aldrig har oplevet tilfælde, hvor en servitut er blevet kapitaliseret som følge af alternativt opråb.

Derfor kan det konkluderes, at dette kun sker i yderst sjældne tilfælde, da Mette beskriver at fogedretten i Hjørring er den ret, der har 3. flest tvangsauktioner.

Mette vedhæftede bl.a. en fremgangsmåde for alternativt opråb, som skulle være en del af et fogedretskursus af Danmarks Domstole. Her beskrives det bl.a. at:

> "Hvis fogeden skønner, at byrden kan få betydning for ejendommens salgsværdi, og at der skal ske en kapitalisering af byrden inden opråb, høres de fremmødte – ikke mindst den eventuelt fremmødte indehaver af rettigheden – om hvad den foreslås beløbssat til. Det kan blive nødvendigt for fogedretten at afsige kendelse."[Bilag G på side 149]

Ud fra dette og den praksis som Mette beskriver, er det tydeligt, at det ligeledes er sjældent, at fogedretten skønner at en byrde har betydning for salgsværdien af en ejendom. I de tilfælde hvor Fogedretten skønner, at servitutten har nævneværdig betydning for salgsværdien af ejendommen beskrives det i rpl. § 573, stk. 2 at der skal ske en kapitalisering af servitutten. Endvidere bliver det gennem kurset beskrevet at:

> "Hvis byrden skønnes uden betydning for salgsværdien (eller der er tale om en offentlig retlig byrde), skal der ikke ske alternativt opråb, medmindre en bedre prioriteret panthaver begærer det."[Bilag G på side 149]

Herved kan det ligeledes konkluderes, at det er yderst sjældent, at en panthaver begærer en servitut som værende af betydning for salgsværdien. Det er efter projektgruppens vurdering også i kontrast til Tinglysningsrettens nye praksis og vurderingspunkter omkring, at offentligretlige servitutter nu kan betyde en betydelig formindskelse af ejendomsværdien, eller at servitutter er til fare for panthaver.

6.2 Afgørelser

For at konkretisere hvilke servitutter, der af fogedretten er vurderet til at have betydning for ejendommens salgsværdi, er der taget udgangspunkt i afgørelser omkring Retsplejelovens § 573, stk. 2. Endvidere tages der udgangspunkt i at Retsplejelovens § 573, stk. 4, som tilsigter den samme fortolkning og anvendelse som Tinglysningslovens § 21, stk. 3, og omhandler den skønsmæssige vurdering af bl.a. servitutters andel af ejendomsværdien af Fogedretten. Formålet med stk. 4 er endvidere det samme som TL § 21, stk. 3, nemlig at sikre, at den berettigede efter sammenlægningen eller arealoverførslen så vidt muligt er stillet som før ændringen, således at ændringen ikke kommer den berettigede til skade. [Møller et al., 2018, s. 451] Der har siden 2003 været domsafgørelse om, at fogedretten i alle tilfælde af alternativt opråb skal foretage et skøn om en servitut har betydning for ejendommens salgsværdi, jf. Fm 2003 84.

Rpl. § 573, stk. 2

"Har sådanne byrder sekundær prioritet, kan fogedretten, hvis den skønner, at de ikke påvirker ejendommens salgsværdi nævneværdigt, bestemme, at de skal overtages af køberen ud over auktionsbudet. Ellers opråbes ejendommen først med forpligtelse til at overtage eller udrede byrden ud over auktionsbudet. Opnås der ikke et bud, der giver fuld dækning til de forud prioriterede krav, opråbes ejendommen uden sådan forpligtelse. I så fald kapitaliseres byrden efter lovgivningens almindelige regler, idet kapitalværdien om fornødent fastsættes ved fogedrettens skøn, efter at alle interesserede har haft lejlighed til at udtale sig. Den berettigede har ret til dækning af købesummen forud for senere prioriterede i det omfang, den strækker til. Beløbet skal betales på samme måde som pantehæftelser, der kan kræves udbetalt, og forrentes med en årlig rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling mv."

Rpl. § 573, stk. 4

"Er ejendommen et resultat af en sammenlægning eller arealoverførsel, ansætter fogedretten skønsmæssigt de før sammenlægningen eller arealoverførelsen bestående servitutters, brugsrettigheders, grundbyrders og lignende byrders andel i købesummen, såfremt de ikke fuldt dækkes. Fogedretten skal ved udøvelsen af dette skøn tage hensyn til forholdet mellem værdien af den del af ejendommen, som byrderne vedrører, og ejendommens samlede værdi."

I forhold til Retplejelovens § 572, stk. 2 skal man være opmærksom på, at udtrykket "ejendommens salgsværdi"kan være forskellig fra Tinglysningsloven § 21, stk. 3, som anvender udtrykket "ejendommens værdi". Endvidere er vurderingsgrundlaget for fogedretten ift. om byrden skal overtages, byrdens værdiforringende virkning for ejendommen, hvorimod byrden ved kapitaliseringen vurderes ud fra byrdens værdi for den berettigede. [Lasse Højlund Christensen and Kristian Torp, 2021, note 2922]

Retplejelovens § 572, stk. 2 vedrører servitutter med sekundær prioritet, og hvor alternativt opråb efter omstændighederne skal finde sted. Dette er i modsætning til Tinglysningsretten, som ser på om en servitut får forprioritet forud for panterettighederne, og hvis det er tilfældet, vil servitutten være mere til fare for pantet end hvis den har sekundær prioritet. Sekundær prioritet betyder kun noget for Fogedretten, da en servitut med forudgående prioritet enten er blevet stiftet før panterettigheden eller har lovbestemt forprioritet, og panthaver har gennem Rpl. kun retlig interesse ved forprioritet. I Tinglysningsrettens tilfælde er sagen lidt anderledes, siden der er tale om en matrikulær ændring, hvor der bliver tilført et areal, som har nogle byrder, der evt. ikke er kendt for panthaverne, og disse kan få prioritet forud for panthavere. Derfor er den retlige interesse her for panthaverne, når de ikke har prioritet forud for servitutrettighederne.

Er betydningen for ejendommens salgsværdien ikke nævneværdig, eksempelvis fordi der er tale om en vejret, som kan have afgørende betydning for den servitutberettigede, men

som ikke medfører gener af betydning for den tjenende ejendom, har fogedretten som følge af bestemmelsen mulighed for at bestemme, at køberen skal overtage servitutten uden for budsummen. [Møller et al., 2018, s. 445-448] Ligeledes bør servitutten normalt overtages, hvis servitutten omhandler ejerforeningsvedtægter. [Bang, 1990, s. 60]

Hvis en servitut med sekundær prioritet har nævneværdig betydning for ejendommens salgsværdi, skal ejendommen opråbes alternativt. Med undtagelse af de tilfælde, hvor de rettighedshavere, som har prioritet forud for byrden accepterer, at denne overtages uden for budsummen, eller servituthaveren og samtlige efterstående rettighedshavere aftaler, at byrden kapitaliseres og dækkes på sin prioritetsplads. [Møller et al., 2018, s. 449]

I tilfælde af alternativt opråb, omsættes servitutten til et bestemt beløb, også kaldet kapitalisering, og servitutten indgår herefter i prioritetsrækkefølgen som en pantehæftelse ville [Bang, 1990, s. 60]. Kapitaliseringen sker efter lovgivningen i de tilfælde, hvor der findes anvendelige kapitaliseringsregler [Møller et al., 2018, s. 450]. Kun ift. nogle former for byrder findes der i lovgivningen anvendelige kapitaliseringsregler. Dette er bl.a. i Stpl. § 18 og i Rpl.2005 §§ 228-229. I tilfælde hvor der ikke er anvendelige kapitaliseringsregler som nævnt ovenfor, er det meget vanskeligt for fogedretten at lave kapitalisering. Endvidere bliver det i Karnovs noter til Retsplejelovens § 572, stk. 2 beskrevet at: *"Kapitalisering sker under anvendelse af den lovgivning som det er mest nærliggende at inddrage. Kan der ikke af lovgivningen udledes et princip for kapitalisering foretages denne efter et frit skøn af fogedretten."* [Lasse Højlund Christensen and Kristian Torp, 2021, note 2920] I tilfælde af kapitalisering af servitutter er projektgruppen ikke bekendt med nogle principper for kapitalisering, og det må derfor antages, at kapitaliseringen i disse tilfælde sker efter frit skøn fra fogedretten. Her må de interesserede nedlægge påstand om, hvad kapitalværdien skal fastsættes til, hvor fogedretten må fastsætte kapitalværdien inden for de rammer, der bliver angivet af de interesserede [Bang, 1990, s. 60]. [Andersen, 1996, s. 350-352]

Er fogedretten i tvivl om en servituts betydning for en ejendommens salgsværdi, er det muligt at anmode en sagkyndige om at udtale sig herom [Bang, 1990, s. 60]. I disse sager vil det oftest være en ejendomsmægler, som er valgt som sagkyndig af fogedretten. Det er ejendomsmæglerens opgave at ansætte servituttens betydning for ejendommens salgsværdi på tvangsauktion. I praksis foretages der kun alternativt opråb efter denne bestemmelse, når en rettighedshaver anmoder om det, eller fogedretten skønner, at servitutten har betydning for ejendommens salgsværdi. [Møller et al., 2018, s. 448] Fogedretten har endvidere mulighed for, hvis vurderingen kræver særlig sagkundskab, f.eks. ved vurdering af malerier, andre kunstgenstande eller antikviteter og større maskiner, at tilkalde sagkyndig assistance. [Gomard, 1997, s. 161]

For at komme nærmere hvordan fogedretten har vurderet og foretaget et skøn omkring servitutters værdi, har projektgruppen fundet eksempler på påvirkning af ejendommens salgsværdi og kapitalisering af servitutter, af både foged-, lands- og højesteret. Disse skal anvendes til at eksemplificere, hvilke servitutter der er vurderet til at være byrdefulde, ift. ejendommenes salgsværdi. Her skal det pointeres, at alderen ikke er af stor relevans, men

i stedet er det forståelsesrammen, for hvilke servitutter der vurderes at have indvirkning på ejendommens salgsværdi. Disse afgørelser er opstillet i Bilag H på side 153 med en kortfattet beskrivelse af de enkelte afgørelser.

På baggrund af afgørelserne i Bilag H på side 153 er det tydeligt at retsinstanserne, foged-, lands- og højesteretten, vurderer at følgende ikke påvirker ejendommens salgsværdi nævneværdig:

- ejerforeningsvedtægter der ikke afviger betydeligt fra normalvedtægterne,
- en erhvervslejekontrakt vedrørende afregning for strømforbrug,
- sammenlægning af ejendomme,

Og endvidere at følgende påvirker ejendommens salgsværdi nævneværdig:

- servitutter omhandlende aftægt og livsvarig bopælsret,
- servitutter omhandlende tilbagekøbsret,
- lejekontrakter med uopsigelighedsbestemmelser,
- færdselsret over en strandgrund.

Ud fra dette mener projektgruppen, det er muligt at trække paralleller til hvordan Tinglysningsretten bør vurderer, hvornår en rettighed betyder en betydelig formindskelse af ejendomsværdien og hvad praktiserende landinspektører bør være opmærksom på, når de foretager matrikulære ændringer. Endvidere beskriver Jens Anker Andersen omhandlende dette, at "Offentligretlige servitutter må formentlig ofte kapitaliseres til 0 kr."[Andersen, 1996, s. 351]. Dette er i kontrast til Tinglysningsretten, der generelt forventer at der skal være rettighedsopgør i de tilfælde, hvor offentligretlige servitutter har forprioritet.

6.3 Opsamling

Ud fra retsplejeloven er det svært, at bestemme den enkelte servituts kapitalisering, da de vurderer om den har betydning og værdi ud fra to forskellige kriterier. Dog er de servitutter, der bliver kapitaliseret et godt pejlemærke for, hvornår en servitut har betydning for ejendomsværdien, siden det er Fogedretten og panthaverne i fællesskab der bestemmer, hvornår disse skal alternativt opråbes.

Det er tydeligt ud fra Mette Mortensen udsagn, at Fogedretten kun i sjældne tilfælde udfører alternativt opråb af servitutter, både ift. Fogedrettens vurdering og fra panthavernes side af. Det er endvidere tydeligt, at det er yderst sjældent, at disse kapitaliseres til en værdi over 0,-. I de tilfælde hvor det sker, er det yderst byrdefulde servitutter som uopsigelighedsbestemmelser, aftægt eller forkøbsret.

Den skønsmæssige vurdering, hvor Fogedretten kommer frem til at rettigheden er byrdefuld, kan umiddelbart ikke generaliseres, da disse skøn i sammenhæng skaber retspraksis for den retlige standard. Dette er selvom at Bernhard Gomard bl.a. beskriver at "De fleste byrder påvirker imidlertid ejendommens værdi og den opnåelige pris."[Gomard, 1997, s. 315].

På grund af at der ikke er mange afgørelser på dette område og at kapitaliseringen i litteraturen ikke er et hovedfokus, er det også svært, at konkludere overordnet omkring servitutters værdiforringende virkning. Dog må det på baggrund af retspraksis være sådan at servitutter omkring ejerforeningsvedtægter, erhvervslejekontrakter og sammenlægning i sig selv, ikke har betydning for ejendomsværdien, og servitutter omkring aftægt og livsvarig bopælsret, tilbagekøbsret, lejekontrakter med uopsigelighedsbestemmelser og færdselsret, kan have betydning for ejendomsværdien. Disse bør give landinspektøren en vis sikkerhed for, hvilke servitutter der kræver et rettighedsopgør og hvilke der ikke gør. Dog er der så få servitutter, at det er svært at fastsætte retspraksis for hvornår der kræves et rettighedsopgør. I forhold til Tinglysningsrettens afvisninger, er der desværre ikke relevante afgørelser til at sige, om der er fuldstændig overensstemmelse med Fogedretten vurderinger eller om Tinglysningsretten afgørelser afviger fra den praksis som Fogedretten har skabt.

Det er også tydeligt, at Fogedretten har vurderet, at de som ret ikke har sagkyndighed til at vurdere servituttens værdi og derfor indhenter de eksperter til denne vurdering. Derfor finder projektgruppen det mærkværdigt, at Tinglysningsretten ikke anvender de samme eksperter.

I Tabel 6.1 på modstående side er der tilføjet Fogedrettens vurderingspunkter for, hvornår en servitut kan påvirke ejendomsværdien og pantesikkerheden.

Betydelig formindskelse af ejendommens værdi			
	Kræver rettighedsopgør	Ingen rettighedsopgør	Konkrete byrdefulde servitutter
Tinglysnings-retten	- Er servitutten offentligretlig - Har betydning for ejendomsværdien - Medføre servitutten negativ værdi for ejendommen - Om der ydes erstatning - Kan alternativt opråb tænkes - Spreder servitutten sig		- Forkøbsret - Servitutter før 1927 - Vejdeklarationer - Servitutter der ikke er afgrænset - Jagtret - Vejvedligeholdelse - Brugsret
GST	- Solgt for mindre end den offentlige grundværdi - Mindsker ejendommens brugsværdi	- Overholder ubetydelighedskravet - Ikke muligt at medtage servitutter	
Fogedretten	- Påvirker ejendommens salgsværdi nævneværdigt		- Aftægt og livsvarig bopælsret - Forkøbsret - Lejekontrakter med uopsigelighedsbestemmelser - Færdselsret over en strandgrund.

Til fare for pantesikkerheden			
	Kræver rettighedsopgør	Ingen rettighedsopgør	Konkrete byrdefulde servitutter
Tinglysnings-retten	- Har servitutten lovbestemt forprioritet	- Er servitutten på modtagerejendommen - Er servitutten kendt af pantehaver	- Offentligretlige servitutter der har fået forprioritet - Landbrugsejendom uden beboelsesbygning
GST		- Ikke muligt at medtage servitutter	
Fogedretten	- Ved en bedre prioriteret panthavers begæring	- Offentligretlige servitutter (vurderes ofte til 0,-)	

Tabel 6.1.

I tabellen er det interessant, at se hvor forskelligt Fogedretten og Tinglysningsretten vurdere servitutternes betydning for ejendomsværdien og pantesikkerheden. Fogedretten mener, at panthaver skal have forprioritet, for at der kan ske alternativt opråb og servitutten herved kan påvirke pantesikkerheden. Hvorimod Tinglysningsretten beskriver, at det har betydning, hvis servitutten har forprioritet. Derudover mener Fogedretten ikke, at offentligretlige servitutter har betydning for pantesikkerheden og Tinglysningsretten mener omvendt, at offentligretlige servitutter har betydning.

Servitutters betydning for ejendomsværdien 7

For at få en forståelse af forholdet "...en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi."er der i dette kapitel undersøgt, hvorledes Vurderingsstyrelsen værdisætter ejendomme, og om servitutter kan betyde en formindskelse af ejendomsværdien. Dette har til formål, at komme nærmere hvilke servitutter der kræver et rettighedsopgør. I denne forbindelse er følgende publikation anvendt [Skatteministeriet, 1999], hvori Skatteministeriet bl.a. skriver:

> "Ejendomsværdien er kontantprisen i handel og vandel for ejendommen i sin helhed."[Skatteministeriet, 1999, afsnit 3.3.1]

Herudfra kan det argumenteres for, at der kun kan ske en formindskning af ejendomsværdien ved arealoverførsel og sammenlægning, i de tilfælde hvor der betales for at afgive areal. Dette kan formentlig sammenlignes med Tinglysningsrettens vurderingspunkt "om servitutten medfører en negativ værdi for ejendommen". Hvilket må betyde, at en servituts negative påvirkning af et areal er medregnet i købsprisen og kan derfor ikke have negativ betydning for modtagerejendommen.

Igennem publikationen bliver det endvidere beskrevet, at ved ansættelsen af ejendomsværdien bliver der også taget hensyn til de byrder, der er på ejendommen. I forhold til servitutter bliver det uddybet at:

> "Ved ansættelsen af ejendomsværdien skal der tages hensyn til privatretlige servitutter, der er pålagt ejendommen til fordel for en anden ejendom, både ved vurderingen af den herskende og den tjenende ejendom. Alle andre privatretlige servitutter skal vurderingsmyndighederne som hovedregel se bort fra ved ansættelsen af ejendomsværdien."
>
> "Modsat privatretlige servitutter skal der ved ansættelsen af ejendomsværdien tages hensyn til alle offentligretlige servitutter, der er pålagt ejendommen. Der skal således både tages hensyn til byrder og rettigheder, der er en følge af den almindelige offentligretlige regulering, såvel som byrder og rettigheder, som er specielle for den pågældende ejendom."

[Skatteministeriet, 1999]

Det er her interessant, at forbeholdene for privat- og offentligretlige servitutter er omvendt ift. Tinglysningens vurderingspunkt *"om servitutten er offentligretlig, da tinglysning ikke er en sikringsakt for de fleste offentligretlige servitutter,"*.

For at få en bedre forståelse af denne vurdering af servitutter og hvornår de påvirker ejendomsværdien, har projektgruppen kontaktet Vurderingsstyrelsen ift. at få et interview. Her kom projektgruppen i kontakt med fagkonsulent Heidi Vebo, som igennem et ustruktureret interview gik med til at besvare nogle spørgsmål per mail. Svarene forefindes i Bilag I på side 155.

Igennem det ustrukturerede interview, og svarene per mail, bliver det bl.a. tydeliggjort, at Vurderingsstyrelsen ikke medtager privatretlige servitutter, som sker til fordel for en person i ejendomsvurderingen. For at en privatretlig servitut kan medtages i ejendomsvurderingen, skal servitutten være til fordel for en ejendom, så servitutter omhandlende forkøbsret, jagtret og hjemfaldspligt kan aldrig påvirke ejendomsværdien. Dette er tilfældet, for at sikre, at en person ikke kan opnå en nedsat ejendomsvurdering, og som et resultat af dette også en nedsat skattebetaling. Yderligere svarer Vurderingsstyrelsen at de ikke har kendskab til ret mange privatretlige servitutter, som bliver indregnet i ejendomsværdien. Eksempler på privatretlige servitutter som, teoretisk set, vil blive medregnet er servitutter omhandlende færdselsret og brugsret, til fordel for andre ejendomme.

Endvidere beskriver Vurderingsstyrelsen, at der er servitutter, som er beliggende på grænsen mellem privat- og offentligretlige. Dette kan f.eks. være servitutter, der ikke kan godkendes uden kommunens tilladelse, som i tilfældet ved PL §§ 42 og 43. Her nævner hun byggeretsservitutter og beskriver at i praksis er der mange servitutter der godkendes efter PL §§ 42 og 43.

I forhold til offentligretlige servitutter beskriver Vurderingsstyrelsen, at udgangspunktet er, at alle disse skal tages med i vurderingen og nævner dokumenter om bebyggelse, benyttelse, byggelinjer mv., om vej eller adgangsbegrænsning, om oldtidsminder eller fredning, om vilkår for landzonetilladelse, og om elanlæg, forsynings- /afløbsledninger, som eksempler på servitutter der indgår i ejendomsvurderingen.

Vurderingsstyrelsen udtrykker endvidere, at de aldrig vil vurdere værdien af et areal til mindre end 0,-, da dette også ville betyde en negativ ejendomsskat. Dog kan der være tilfælde, hvor der er negativ forskelværdi, betydende at grunden i sig selv, har en større værdi end ejendommen.

7.1 Opsamling

Overordnet udtrykker Vurderingsstyrelsen, at hvis man indirekte har værdien i ejendommen, og ejendommen ikke direkte er blevet påvirket som f.eks. ved forurening, vil det ikke indgå i ejendomsvurderingen. Dette kan f.eks. ses ift. en servitut omhandlende forkøbsret, som ikke vil blive medregnet i ejendomsværdien, selv om den umiddelbart kan kapitaliseres, da det vil være en person, der har en fordel, og ejendommen ikke direkte bliver påvirket.

Særlig interessant er Vurderingsstyrelsens forhold til privat- og offentligretlige servitutter, ift. Tinglysningsretten. Her er det tydeligt, at Vurderingsstyrelsen anvender en anden tilgang til, at bestemme hvilke servitutter der har betydning for ejendomsværdien, og hvilke der betyder en formindskelse af ejendomsværdien. Især tilgangen med at en servitut til fordel for en person aldrig kan betyde en nedsættelse af ejendomsværdien, og at værdien af et areal aldrig kan være mindre end 0,-, er betydelige ift. hvornår en servitut giver anledning til en betydelig formindskelse af ejendomsværdien. Heraf følger også spørgsmålet om tilføjelsen af areal med byrdefulde servitutter, nogensinde kan betyde en betydelig formindskelse af ejendomsværdien, da handelsprisen vil være den reelle ejendomsværdi efter Vurderingsstyrelsen vurdering.

Selv om Vurderingsstyrelsen har retningslinjer for, hvorledes de håndtere værdiansættelsen af servitutter, er der ingen vejledning for hvornår, og hvor meget disse skal have indvirkning på ejendomsværdien. Yderligere beskriver Vurderingsstyrelsen, at vurderingen af fast ejendom er i sagens natur af skønsmæssig karakter, og man derfor ikke kan opstille absolutte generelle forventning for indvirkningen af servitutter.

I Tabel 7.1 er Vurderingstyrelsens kriterier tilføjet.

Betydelig formindskelse af ejendommens værdi			
	Kræver rettighedsopgør	Ingen rettighedsopgør	Konkrete byrdefulde servitutter
Tinglysnings-retten	- Er servitutten offentligretlig - Har betydning for ejendomsværdien - Medføre servitutten negativ værdi for ejendommen - Om der ydes erstatning - Kan alternativt opråb tænkes - Spreder servitutten sig		- Forkøbsret - Servitutter før 1927 - Vejdeklarationer - Servitutter der ikke er afgrænset - Jagtret - Vejvedligeholdelse - Brugsret
GST	- Solgt for mindre end den offentlige grundværdi - Mindsker ejendommens brugsværdi	- Overholder ubetydelighedskravet - Ikke muligt at medtage servitutter	
Fogedretten	- Påvirker ejendommens salgsværdi nævneværdigt		- Aftægt og livsvarig bopælsret - Forkøbsret - Lejekontrakter med uopsigelighedsbestemmelser - Færdselsret over en strandgrund.
Vurderingsstyrelsen	- Offentligretlige servitutter - Privatretlige servitutter til fordel for anden ejendom	- Andre privatretlige servitutter	

Til fare for pantesikkerheden			
	Kræver rettighedsopgør	Ingen rettighedsopgør	Konkrete byrdefulde servitutter
Tinglysnings-retten	- Har servitutten lovbestemt forprioritet	- Er servitutten på modtagerejendommen - Er servitutten kendt af pantehaver	- Offentligretlige servitutter der har fået forprioritet - Landbrugsejendom uden beboelsesbygning
GST		- Ikke muligt at medtage servitutter	
Fogedretten	- Ved en bedre prioriteret panthavers begæring	- Offentligretlige servitutter (vurderes ofte til 0,-)	
Vurderingsstyrelsen			

Tabel 7.1.

Hvis Vurderingsstyrelsen sammenlignes med de andre i tabellen, ses det at der er uoverensstemmelse mellem Vurderingsstyrelsen og Fogedretten i forhold til om offentligretlige servitutter har betydning. Derudover inddrager Vurderingsstyrelsen aldrig privatretlige servitutter til fordel for personer i ejendommens værdi, hvilket Tinglysnignsretten inddrager i deres vurdering.

Diskussion 8

Forinden udarbejdelsen af konklusionen er der en række aspekter og valg i projektet, som kan have indvirkning på projektets konklusion. Følgende kapitel vil diskutere og belyse, hvorledes projektgruppen forholder sig til disse. Kapitlet vil være opbygget således, at først diskuteres projektets metodiske tilgang, herefter dataindsamlingen og til sidst diskuteres flere aspekter fra analysen. Til dette vil kapitlet inddrage flere emner, som kan være med til at illustrere forskellige synspunkter og argumenter holdt op imod hinanden. Projektgruppen vil diskutere de forskellige holdninger og problemstillinger i projektet. Herigennem vil der dannes grundlag for nye synspunkter gennem kombination og syntese.

Det første valg, som kan diskuteres, er den metodiske tilgang. Projektet er blevet udarbejdet ud fra anvendelsen af en kvalitativ tilgang. Det kan derfor diskuteres, hvorvidt projektets resultater kan anvendes til en generel besvarelse på området. Årsagen til dette er, at den juridiske analyse i projektet er understøttet af interviews og eksempler på sager fra praksis. Dette er valgt, da det giver et særligt indblik i, hvordan Tinglysningslovens § 21-22 fungerer i praksis, og det sætter fokus på, at der er sket ændringer i praksis i forhold til loven, til trods for lovforarbejdernes beskrivelse af, at der ikke vil ske ændringer i praksis.
I tilknytning til dette kan det diskuteres, hvorvidt en kvantitativ tilgang, hvor der var indsamlet data over en længere årrække, ville have givet mulighed for at analysere og anvende flere afgørelser fra Lands- og højesteret omkring den ændrede lovgivning i Tinglysningsloven. Herigennem vil der kunne dannes grundlag for et bedre overblik over, hvad retspraksis er ift. den ændrede lovgivning. Dette ville eventuel kunne bidrage til validering af projektgruppens resultater og konklusioner, da denne validering kan være svær, siden der ikke er foretaget lignende studier af Tinglysningsrettens praksis.

Endvidere kan det fra et metodisk perspektiv diskuteres om, hvorvidt man kan sammenligne, hvorledes Tinglysningsretten, Fogedretten, Vurderingsstyrelsen og Geodatastyrelsen forholder eller har forholdt sig til hvornår en servitut er til fare for pantesikkerheden, og kun betyder en ubetydelig formindskelse af ejendomsværdien. Dette er fordi lovgivningen der anvendes har forskellige formål og brugen af lovgivningen tilsigtes forskellige anvendelsesområder. Det vurderes dog at de godt kan sammenlignes, da det er de samme fraser der anvendes, og der burde være den samme grundlæggende forståelsesramme. Ydermere kan projektets datagrundlag, de udarbejdet interviews, diskuteres i forhold til den praksis de forskellige individer har præsenteret.

Danner disse metodikker grundlag for en generel praksis, eller skal disse mere ses som forskellige individers tolkning af, hvordan lovgivningen skal håndteres.

I forbindelse med de interview der er foretaget i projektet, fandt projektgruppen frem til, at der er stor forskel på hvordan Vurderingsstyrelsen, Fogedretten og Tinglysningsretten fortolker, hvornår en servitut er til fare for pantesikkerheden eller ejendommen værdi. Det kan derfor diskuteres, hvorvidt fortolkningen og den skønsmæssige vurdering der foretages, burde være på et ensartet grundlag, hvorunder de varetager fortolkningen. Fordelen ved at have overordnet retningslinjer for den skønsmæssige vurdering er, at det bliver nemmere for landinspektøren og andre at gennemskue, hvornår der skal være et rettighedsopgør og derved vil flere sager ikke blive afvist på baggrund af manglende rettighedsopgør. Det vurderes dog værende svært at udarbejde præcise overordnet regler, som kan rumme den store forskel som der ses på ejendomme, servitutter mm., samt regler der kan dække over hver enkelt situation, som netop kan være forskellig. Her vurderes det, at der mere ses et behov for åben tolkning af de overordnet regler, hvilket ses mere fordelagtigt i forhold til, at vurdere den enkelt situation frem for at følge overordnet regler. Projektgruppen er dog overrasket over, hvor forskelligt Fogedretten, Vurderingsstyrelsen, Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten opfatter de udtryk, der er anvendt i lovgivningen. Dette skaber naturligvis en stor usikkerhed og tvivl om korrekt praksis, når der ikke er en fast betydning, af de udtryk der anvendes i loven eller betydningen er så vag og elastisk, at de kan fortolke betydningen efter egen vurdering. Når lovgivningen som i dette tilfælde er så vag og elastisk, ville en præciserende vejledning kunne bidrage med mere klarhed i praksis.

Et andet aspekt der kan diskuteres, er Tinglysningsrettens anvendelse af et forsigtighedsprincip i forhold til at vurdere, hvorvidt der skal være et rettighedsopgør. Tinglysningsretten anvender formentlig forsigtighedsprincippet for at være helt sikre på, at en overført servitut ikke påvirker modtagerejendommen med en negativ værdi eller påvirker panthavers sikkerhed. Dog kan der sættes spørgsmåltegn ved, om der er en grænse i forhold til at anvende forsigtighedsprincippet, eller om alle servitutter teoretisk kan kræve rettighedsopgør på baggrund af dette. Dette kan blive problematisk hvis der afvises sager, som ikke burde være afvist, og derved skaber tvivl, i forhold til hvornår der skal være et rettighedsopgør. Det kan derfor også diskuteres, om det er i panthavers interesse, at Tinglysningsretten følger et forsigtighedsprincip og panthaver dermed skal høres i flere sager, eller om det er unødvendigt og både spilder panthaver, Tinglysningsretten og grundejerens tid og penge. Loven er formuleret så vagt og elastisk at det for Tinglysningsretten giver mening at anvende et forsigtighedsprincip, men det giver samtidig mulighed for at Tinglysningsloven kan agere overdrevet eller unødig forsigtig. Dette skal ses i forhold til, at Geodatastyrelsen tidligere ikke har taget hensyn til servitutter i matrikulære sager, og har i stedet prioriteret servitutterne efter tinglysningsdatoen, hvilket tidligere ikke har givet problemer i forhold til pantesikkerheden og ejendommens værdi.

I Ejendomsvurderingsloven § 24 er det beskrevet, at vurderingen af ejerboliger foretages på grundlag af priser i fri handel, og der tages højde for øvrige markedsindikatorer af væsentlig betydning. På baggrund af dette kan det diskuteres, hvordan Tinglysningsretten

har ekspertisen, til at vurdere at en handel mellem to parter ikke er det værd, den er handlet til på baggrund af en servitut. Kan en servitut påføre den modtagne ejendom en negativ værdi, hvis der i handelsprisen er taget højde for servitutten. Projektgruppen finder det mærkværdigt, at et areal der bliver tilført en ejendom, kan mindske dennes værdi, da det må antages at den modtagene ejendom har betalt den pris, som den er værd. I Tinglysningsrettens vurderingspunkter nævnes bl.a. vejvedligeholdelse eller en forkøbsret.

I forbindelse med de sager som blev forklaret i kapitel 4 på side 27, kan det fremstå, som om at Tinglysningsretten ikke læser eller sætter sig ind i hver enkelt sag, men afviser sagen ud fra oversigten af servitutter. Eksempelvis i sagen om vejvedligeholdelse, hvor vejen nu er blevet offentlig og derfor ikke længere er relevant, dog blev den stadig afvist. Derfor kunne det være en fordel, hvis Tinglysningsretten evt. indførte en ekstra rubrik til servituterklæringen eller et andet sted, hvor landinspektøren havde mulighed for at beskrive, hvorfor der i det enkelte tilfælde ikke burde være et rettighedsopgør. I sagen om landbrugsejendommen i Bandsbøl kan det ses i Bilag E på side 121, at det er forsøgt, at tilføje en rubrik der hedder "Servituttens betydning i forhold til pant på den anden ejendom"for på den måde at redegøre for, hvorfor der ikke skal foregå et rettighedsopgør. Dette kunne være en mulig løsning, som Tinglysningsretten kunne anvende til, at skabe et overblik over hvorfor landinspektøren har vurderet, at rettighedsopgør ikke er nødvendigt. Dog vil det skulle tydeliggøres, hvilke servitutter der skal uddybes eller besvares i rubrikken, da det ellers vil tage lang tid at besvare i de tilfælde, hvor der er mange servitutter på en ejendom. Men projektgruppen ser dog denne idé om at tilføje en yderligere besvarelse til servituterklæring som en god idé. Projektgruppen vil dog i denne sammenhæng foreslå, at der bliver tilføjet en søjle i servituterklæringen, med en overskrift omhandlende om servitutten kræver et rettighedsopgør. Her er formålet at landinspektøren skal tage stilling til om servitutterne er til hinder for den matrikulære ændring og om ændringen kan ske uden fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Derved vil landsinspektøren kunne sætte et plus eller et minus alt efter om det vurderes, at servitutten kræver et rettighedsopgør eller ej. Samtidig skal det være muligt at skrive en bemærkning i de tilfælde, hvor der er behov for at uddybe, hvorfor rettigheden ikke er til fare for pantesikkerheden eller ejendomsværdien. Herved vil Tinglysningsretten være i stand til at se, at landinspektøren har taget stilling til, om servitutterne begrunder et rettighedsopgør. Dette kan være med til at hjælpe Tinglysningsretten med afgørelser omhandlende Tinglysningslovens § 21, og kan hjælpe landinspektøren med at undgå afvisninger.

Projektgruppen finder det endvidere utilstrækkeligt, at Tinglysningsretten svar til deres afgørelser ikke vælger, at konkretisere hvilken eller hvilke servitutter de mener, der påvirker pantesikkerheden eller ejendomsværdien i en sådan grad, at et rettighedsopgør er nødvendigt. Konkret skriver de *"Tinglysningsretten kan ikke konkret udtale sig om hver enkelt servitut, herunder konsekvenserne for pantesikkerheden og ejendommens værdi."* [Bilag B på side 79] Projektgruppen er uforstående overfor, hvorfor Tinglysningsretten ikke er i stand til at udtale sig omkring servitutterne, der har konsekvenser for pantesikkerheden

og ejendommensværdien, da de som følge af den afgørelse de giver, forhåbentligt har et grundlag for, hvorfor sagen skal afvises med udgangspunkt i servitutterne der overføres. Endvidere ligger sproget i afvisningen op til, at Tinglysningsretten ikke har forstået, hvad der er relevant, for at kunne afhjælpe problemstillingen, da de skriver, de ikke kan udtale sig omkring "...hver enkelt servitut...". Men det er klart, at landinspektøren f.eks. ikke er interesseret i en gennemgang af alle servitutterne men en redegørelse for de servitutter, som Tinglysningsretten finder problematiske ift. pantesikkerheden og ejendomsværdien. Det ses også at Tinglysningsretten er i stand til, at belyse hvilke servitutter de finder til hinder for den matrikulære ændring. Dette er evident i Tinglysningsrettens yderligere svar ifm. afvisning omhandlende brugsret i afsnit 4.1.3 på side 32, hvor de redegøre for hvilken servitut, der kræver et rettighedsopgør. En løsning på ovenstående problemstilling kunne være, at Tinglysningsretten i fremtiden konkretiserede, hvilke servitutter de fandt problematiske, da dette både vil tydeliggøre Tinglysningsrettens forventninger til rettighedsopgør, og landinspektøren vil ikke være uforstående overfor, hvorfor en sag bliver afvist og vil kunne handle hensigtsmæssigt. Løsningsforslaget vil formentligt have den konsekvens, at sagsbehandlingstiden for matrikulære sager bliver længere, og dette kommer til at ramme alle matrikulær sager, da det må antages, at den kapacitet som Tinglysningsretten har til rådighed, ikke bliver større trods det, at arbejdsbyrden bliver større.

I forhold til uskadelighedsattesten kunne landinspektøren førhen erklære omkring forholdene, om en matrikulær ændring kunne ske uden nogen som helst fare for rettighedshaverens sikkerhed, og om ændringen kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Men når landinspektøren på nuværende tidspunkt udarbejder servituterklæringen til Tinglysningsretten, virker det ikke som om, at Tinglysningsretten medtager landinspektørens vurdering. Det kan samtidig diskuteres, om det kan forventes at Tinglysningsretten bør stole på landinspektørens undersøgelse af servitutterne, eller om Tinglysningsretten alligevel vil udføre en lignende undersøgelse med deres egen konklusion. Det kan argumenteres for, at landinspektøren har ekspertisen i hver enkelt sag og tidligere, som beskrevet, har udfyldt uskadelighedsattester, hvor landinspektøren netop har vurderet om en matrikulær ændring kan ske uden fare for rettighedshavers sikkerhed eller påvirker ejendomsværdien, og derfor har fagligheden til at afgøre dette. Modsat er det Tinglysningsretten, der står til ansvar for, at der ikke sker matrikulære ændringer som forårsager et tab for rettighedshaver. Derfor kan det også ses som en kontrol, der skal sikre, at der ikke sker fejl.

Konklusion 9

Som følge af ændringen af den nye Tinglysningslov er forvaltningen skiftet fra Geodatastyrelsen til Tinglysningsretten. Desuden skal Tinglysningsretten gennem den nye lovgivning ikke bare fastlægge tinglyste hæftelsers indbyrdes prioritet, men i stedet tinglyste rettigheders indbyrdes prioritet. Derudover skal denne prioritering ikke kun ske ved sammenlægninger, men også ved udstykning, matrikulering, arealoverførsel og fraskillelse af fælleslod. Dette har betydet en stigning i afvisning af sager på baggrund af manglende rettighedsopgør, og landinspektørerne er generelt uforstående overfor afvisningernes grundlag, Tinglysningsrettens konkrete praksis, den manglende vejledning i retspraksis og indpasningen af den konkrete afgørelse i harmoni med det pågældende retsområde. Dette projekt har derfor en retsvidenskabelig tilgang, for at kunne svare på problemformuleringen: *Hvordan fungerer den retspraksis som Tinglysningsretten har indført i forbindelse med ændringen af Tinglysningslovens § 21 og 22, og hvilke årsager er der til, at matrikulære sager afvises med begrundelse om manglende rettighedsopgør?*

Projektgruppen har gennem projektet ikke entydigt kunne bestemme, hvornår Tinglysningsretten bør kræve et rettighedsopgør. Dette er bl.a. på grund af brugen af udtrykkene "...til fare for pantesikkerheden..."og "...ubetydelig formindskelse af ejendomsværdien"der anvendes i Tinglysningsloven. Selv med de yderligere analyser og interviews, ud over den objektive sproglige fortolkning og den subjektive formålsfortolkning, er det utydeligt hvorledes disse udtryk konkret skal fortolkes ift. LFF og praksis, da der er uoverensstemmelse. I tilfælde hvor der er uoverensstemmelse mellem lovforarbejderne og lovteksten, dikterer den retsvidenskabelige metode, at man oftest, i tilfælde af mindre uoverensstemmelser, fortolker til fordel for lovteksten og i tilfælde af større uoverensstemmelser dikterer til fordel for lovbemærkningerne. Det kan dog diskuteres, om der er tale om en uoverensstemmelse eller om problemet er, at lovgivningsteksten er så vag og elastisk, at man ud fra lovgivningsteksten ikke kan have nogle konkrete forventninger for Tinglysningsrettens praksis. Projektgruppen har desuden ikke været i stand til, at bestemme om Tinglysningsretten varetager en ubetydelig eller negligerbar interesse hos panthaverne. Dette skyldes at det ikke var muligt, at få et interview med Tinglysningsretten eller repræsentanter for panthaverne.

Inden ændringen af Tinglysningsloven blev lignende udtryk, "...uden fare for pantesikkerheden..."og "...ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi.", anvendt i den tidligere Tinglysningslovs § 23, stk. 1, som blev forvaltet af Geodatastyrelsen. I forhold til fortolkningen af disse er det tydeligt, at der lægges vægt på ejendommens brugsværdi ift. om servitutten kan påvirke panthavers sikkerhed. Her tog Geodatastyrelsen samtidig udgangs-

punkt i købsprisen, for at bestemme værdiforringelsen for ejendommen der afgiver areal ved matrikulære ændringer. Endvidere beskriver Geodatastyrelsen at i de tilfælde, hvor en servitut ikke påvirker den offentlige ejendomsværdi, ville servitutten være af ubetydelig karakter.

For at se hvorledes en anden retsinstans håndtere ligende sprogbrug i lovgivningen, har projektgruppen undersøgt Fogedrettens håndtering af tvangsauktioner. Fogedrettens tilgang, ifm. alternativt opråb gennem Rpl. § 573, stk. 2 & 4, om hvorvidt en servitut "...påvirker ejendommens salgsværdi nævneværdigt..."er lignende formuleringen i Tinglysningsloven, og er samtidig også en del af Tinglysningsrettens vurderingspunkter. Derudover har en bedre prioriteret panthaver også mulighed for, at begære kapitalisering af servitutten, ifm. alternativt opråb. Dette anser Projektgruppen som panthavernes mulighed for selv at oplyse om de tilfælde, hvor en servitut er til fare for pantesikkerheden. Det er dog tydeligt, at kapitalisering af servitutter, enten ud fra Fogedrettens skøn eller på begæring af panthaver, kun sker yderst sjældent. Derudover er resultatet af kapitaliseringen i mange tilfælde, at servitutten bliver værdisat til 0,- og i de tilfælde hvor servitutten kapitaliseres til mere, er servitutten oftest yderst byrdefuld som f.eks. servitutter omhandlende aftægt, forkøbsret eller uopsigelighedsbestemmelser ifm. lejeforhold. På grund af de få afgørelser, både fra Fogedretten og fra Tinglysningsretten, er det problematisk, at afgøre om der er overensstemmelse eller afvigelser mellem deres tilgange. Det er dog tydeligt, at Fogedretten vurderer, at de som ret ikke har den nødvendige ekspertise til, at vurdere servitutters værdi og derfor indhenter andre eksperter til dette. Her kunne det være en idé at Tinglysningsretten anvendte samme tilgang ift. vurderingen om servitutter betyder en ubetydelig formindskelse af ejendomsværdien.

I forhold til forståelsen af hvordan "...ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi", jf. TL § 21, stk. 3, og Tinglysningsrettens vurderingspunkter "om servitutten har betydning for ejendommens værdi"og "om servitutten medfører en negativ værdi for ejendommen", har projektgruppen haft kontakt til Vurderingsstyrelsen. I denne forbindelse har fagkonsulent Heidi Vebo været behjælpelig med at skabe forståelse. Bland andet fandt projektgruppen frem til, at det kun er visse byrder, Vurderingsstyrelsen tager forbehold for. Vurderingsstyrelsen ser nemlig kun på, om der er privatretlige servitutter, der er til fordel for ejendomme samt alle offentligretlige servitutter. Det betyder at servitutter omhandlende forkøbsret, jagtret og hjemfaldspligt aldrig kan påvirke ejendomsværdien i forhold til Vurderingsstyrelsens vurdering. Ejendomsværdien bliver desuden fastsat ved prisen i handel og vandel for ejendommen. Derfor vil et tilført areal, i Vurderingsstyrelsens forstand, have den værdi som den er handlet til. En mindskning af ejendomsværdien vil derfor også være en handel, hvor sælger betaler for at afgive areal. Endvidere beskriver Heidi Vebo at værdien af et areal aldrig kan vurderes til mindre end 0,-. Ud fra Vurderingsstyrelsen definition af ejendomsværdi kan Tinglysningsrettens kriterie "om servitutten medfører en negativ værdi for ejendommen"derfor aldrig være relevant.

Som et resultat af analyserne gennem projektet har projektgruppen udarbejdet Tabel 9.1 med Tinglysningsrettens, Geodatastyrelsens, Fogedrettens og Vurderingsstyrelsens tilgang til og fortolkning af hvornår servitutter formindsker/påvirker ejendomsværdien og hvornår servitutter er til fare for pantesikkerheden.

Betydelig formindskelse af ejendommens værdi			
	Kræver rettighedsopgør	Ingen rettighedsopgør	Konkrete byrdefulde servitutter
Tinglysnings-retten	- Er servitutten offentligretlig - Har betydning for ejendomsværdien - Medføre servitutten negativ værdi for ejendommen - Om der ydes erstatning - Kan alternativt opråb tænkes - Spreder servitutten sig		- Forkøbsret - Servitutter før 1927 - Vejdeklarationer - Servitutter der ikke er afgrænset - Jagtret - Vejvedligeholdelse - Brugsret
GST	- Solgt for mindre end den offentlige grundværdi - Mindsker ejendommens brugsværdi	- Overholder ubetydelighedskravet - Ikke muligt at medtage servitutter	
Fogedretten	- Påvirker ejendommens salgsværdi nævneværdigt		- Aftægt og livsvarig bopælsret - Forkøbsret - Lejekontrakter med uopsigelighedsbestemmelser - Færdselsret over en strandgrund.
Vurderingsstyrelsen	- Offentligretlige servitutter - Privatretlige servitutter til fordel for anden ejendom	- Andre privatretlige servitutter	

Til fare for pantesikkerheden			
	Kræver rettighedsopgør	Ingen rettighedsopgør	Konkrete byrdefulde servitutter
Tinglysnings-retten	- Har servitutten lovbestemt forprioritet	- Er servitutten på modtagerejendommen - Er servitutten kendt af pantehaver	- Offentligretlige servitutter der har fået forprioritet - Landbrugsejendom uden beboelsesbygning
GST		- Ikke muligt at medtage servitutter	
Fogedretten	- Ved en bedre prioriteret panthavers begæring	- Offentligretlige servitutter (vurderes ofte til 0,-)	
Vurderingsstyrelsen			

Tabel 9.1.

Igennem analyserne bliver det bl.a. tydeligt, at der er en betydelig forskel på, hvordan Tinglysningsretten og Fogedretten vurderer, hvilke servitutter der kan være til fare for pantesikkerheden. For Tinglysningsretten er det f.eks. af betydning, at servitutten har forprioritet forud for panthaverne, og for Fogedretten er det et krav, at panthaver har prioritet forud for servitutten, og at servitutten ikke er offentligretlig. Der er desuden stor forskel mellem Tinglysningsretten og Vurderingsstyrelsen ift. hvilke servitutter, der har betydning for ejendomsværdien. Dette skyldes at Vurderingsstyrelsen kun medregner privatretlige servitutter til fordel for en anden ejendom og andre servitutter bl.a. til fordel for personer har ingen betydning for ejendommens værdi. Hvorimod Tinglysningsretten mener, at eksempelvis en jagtret eller forkøbsret har betydning for ejendomsværdien.

Tinglysningsrettens vurderingspunkter og eksempler på konkrete byrdefulde servitutter

i tabel 9.1 er det nærmeste, projektgruppen er kommet på konkrete retningslinjer for, hvornår Tinglysningsretten kræver et rettighedsopgør ved matrikulære ændringer. Problemstillingen i at Tinglysningsretten træffer afgørelser ud fra deres egne skøn og ikke vil konkretisere det nærmere, gør det svært at opstille konkrete retningslinjer, da de vil have muligheden for, at vurdere sagerne forskelligt fra gang til gang. Derfor vil det kræve, at Tinglysningsretten er villige til at ændre deres tilgang, for at det bliver realistisk at opsætte konkrete retningslinjer.

Ud fra Tabel 9.1 er det også tydeligt at Tinglysningsretten, Geodatastyrelsen, Fogedretten og Vurderingsstyrelsen alle fortolker fraserne 'Betydelig formindskelse af ejendommens værdi' og 'Til fare for pantesikkerheden' forskelligt. Der mangler en generel enighed omkring den grundlæggende forståelsesramme, selvom at grundlaget for deres afgørelser er sammenfaldende. Her ser projektgruppen det problem, at der på nuværende tidpunkt ikke er en fælles forståelsesramme og modstridende fortolkninger af de samme fraser.

Desuden kan det konkluderes, at den tiltænkte modernisering af Tinglysningsloven ikke har opnået det formål, da den tiltænke overskuelighed, bliver begrænset af de yderligere skøn som Tinglysningsretten skal foretage ift. rettighedsopgør. Her kunne det være ideelt hvis forventningen i LFF omkring, at Justitsministeren skal fastsætte regler, for hvilke matrikulære ændringer som rettighedshavere skal kunne tåle, blev realiseret. Netop på grund af LFF klare beskrivelse at "Bemyndigelsen forventes udnyttet til at fastsætte nærmere beløbs- eller værdigrænser for, hvornår en ændring må anses for at være af mindre betydning for rettighedshaverne..."[Peter Mortensen, 2021, note 174] kunne landinspektøren forvente, at disse grænseværdier blev fastsat således der ville være mere klarhed på området.

Det er en selvfølge, at Tinglysningsretten skal vurderer sager i det enkelte tilfælde, og de kan ikke lave en overordnet standard for alle tilfælde. Men projektgruppens vurdering er, at der må være visse kriterier eller konkrete tilfælde, hvor Tinglysningsretten altid mener, at der skal ske et rettighedsopgør. Projektgruppen har dog ikke været i stand til, at få et interview med Tinglysningsretten for at få uddybet Tinglysningsretten brug af vurderingspunkterne og deres perspektiv. Generelt har landinspektøren uden en mere præciserende vejledning fra Tinglysningsretten ikke mange muligheder for at ændre deres praksis for at undgå afvisninger. Det betyder også at landinspektørens eneste metode for, at lære hvilke servitutter Tinglysningsretten kræver rettighedsopgør ved, er ved at prøve og se om sagen bliver aflyst. Tinglysningsretten beskriver i deres afvisninger, at de ikke konkret kan udtale sig om hver enkelt servitut, herunder konsekvenserne for pantesikkerheden og ejendommens værdi. Tinglysningsretten tilgang finder projektgruppen mærkværdig, da det er Tinglysningsrettens ansvar at sikre, at den matrikulære ændring kan gennemføres uden fare for pantesikkerheden og formindskelse af modtagerejendommens værdi. Derfor antages det, at Tinglysningsretten vurderer alle servitutter for om de har så stor konsekvens for pantesikkerheden og ejendommens værdi, at et rettighedsopgør er nødvendigt. Dog vil Tinglysningsretten ikke udtale sig om, hvilke af de servitutter, som de har undersøgt, der har betydning for pantesikkerheden og ejendommens værdi. Denne

tilgang er problematisk ift. den relevante lovgivning må anses som retslige standarder, der afhænger af retspraksis. Det er samtidig problematisk at i Tinglysningsretten vejledning [Tinglysningsretten, 11-02-2021], at de beskriver at *"Der skal være sket et rettighedsopgør for alle pante- og servitutrettigheder, før der kan ske sammenlægning og arealoverførsel"*. Der er modstridende med LFF og Justitsministeriet beskrivelser, og gør det svært at konkretisere en fortolkning og forventning til praksis.

Problemformulering har været svært at besvare siden Tinglysningsretten, der er en ret, ikke har nogen vejledningspligt. Det har den konsekvens, at landinspektørerne ikke kan forvente uddybende eller præciserende svar fra Tinglysningsretten. Desuden har Tinglysningsretten ikke nogen udførlig vejledning for deres tilgang til, hvornår der skal være rettighedsopgør eller hvorledes man bør fortolke deres vurderingspunkter. Derfor kan den eneste løsning for præcisering ligge hos lovgiverne, siden det er dem, der har ansvaret for, at lovgivningen er formuleret og anvendt på en sådan måde, der er i overensstemmelse med de visioner de har haft omkring lovforvaltning og den konkret praksis.

I forbindelse med udarbejdelsen af dette speciale har der gennem semesterbeskrivelsen og studieordningen været opsat en række læringsmål og krav til landinspektøruddannelsen. Disse læringsmål mener projektgruppen, at specialet har opfyldt, da det er et meget centralt emne i forhold til landinspektørens arbejde i forbindelse med dannelse og omlægning af bestemt fast ejendom.

Perspektivering 10

Gennem dette speciale er en række spørgmål blevet besvaret omkring betydningen og fortolkningen af den ændrede Tinglysningslov og Tinglysningsretten konkrete praksis. Der er dog gennem denne proces opstået en række spørgsmål, som ikke er blevet besvaret, men som kan undersøges nærmere i fremtidige projekter. Perspektiveringen skal endvidere beskrive projektgruppens overvejelser om hvilke metoder, analyser og resultater, der kunne være redegjort anderledes eller yderligere.

Fra en metodisk tilgang, kunne det være fordelagtigt at studiet kunne indsamle data over en længere årrække. Det vil give mulighed for at analysere afgørelser fra lands- og højesteret omkring den ændrede lovgivning i Tinglysningsloven, og dermed tydeliggøre hvad retspraksis er, ift. den ændrede lovgivning. Dette kunne bl.a. hjælpe med validering af projektgruppens resultater og konklusioner, da denne validering kan være svær, siden der ikke er foretaget lignende studier af Tinglysningsrettens praksis, og lands/højesteret ikke har afgivet kendelse på området endnu.

Det kunne endvidere være meget fordelagtigt at have et interview med både Tinglysningsretten, finansinstitutionerne, og Justitsministeriet. I forhold til Tinglysningsretten kunne det være fordelagtigt, fordi det ville være muligt at repræsentere Tinglysningsretten synspunkter og grundlag for den nuværende praksis, med sikkerhed for at denne repræsentation er repræsentativ. Endnu et problem som projektgruppen ser, er at Tinglysningsretten ikke nødvendigvis behøver at forvalte deres afgørelser ens på baggrund af lovgivningens vage og elastiske sprogbrug og udformingen af deres afgørelser. Dette kan betyde, at landinspektøren ikke kan vide sig sikker på om servitutter omhandlende jagt el. der er blevet afvist vil blive det i fremtiden. Over en længere tidsperiode kunne lige præcis dette være et godt sammenligningsgrundlag, for at bestemme om Tinglysningsretten følger lighedsprincippet. Her kunne det overvejes, at et fremtidigt studie kunne undersøge dette i et videre omfang, samt fastlægge den retspraksis, som endnu ikke er konkretiseret. Dette vil man senere have bedre vilkår for, siden der fremtidigt vil være et bedre sammenligningsgrundlag af afviste servitutter.

I forhold til at have et interview med finansinstitutionerne som f.eks. FinansDanmark, vil det kunne klarlægges, hvilke interesser som disse institutioner ønsker varetaget, og om Tinglysningsretten varetager panthavernes interesser eller om Tinglysningsrettens anvendelse af forsigtighedsprincippet er unødvendigt. Det interessante kunne bl.a. være, at undersøge det ansvar som er blevet pålagt Tinglysningsretten. Eventuelt på baggrund

af følgende beskrivelse af Geodatastyrelsen om deres ansvar: "Lider en panthaver tab som følge af en forringelse af ejendommens værdi i forbindelse med en arealoverførsel, der sker på grundlag af en uskadelighedsattest, skal matrikelmyndigheden erstatte tabet på samme grundlag, som tinglysningsdommeren hidtil har kunnet ifalde ansvar, hvis et sådant tab er konstateret. Tabet skal opstå som følge af, at matrikelmyndigheden begår fejl eller forsømmelser i forbindelse med afgørelsen om arealoverførsel."[Bilag F på side 133 Vejledning om uskadelighedsattest s. 6] Her skal uskadelighedsattesten sammenlignes med Tinglysningsrettens nuværende ansvar ved matrikulære ændringer.

Et interview med Justitsministeriet kunne endvidere være brugbart, for at undersøge om de ligesom der står i LFF [Peter Mortensen, 2021, note 173], vil udnytte deres bemyndigelse til nærmere at bestemme beløbs- eller værdigrænser for, hvornår en ændring må anses for at være af mindre betydning for rettighedshaverne. Det skal dog siges, at projektgruppen uden held har kontaktet Tinglysningsretten og FinansDanmark med det formål at opnå interviews, men at begge har afvist denne forespørgsel.

Derudover ville det være interessant, at se hvilken afgørelse landsretten vil tage ift. den kærede sag fra landinspektør Thomas Hammers rekvirent. Her vil det være interessant, at se om landsretten følger den tidligere kritik, der er givet til de laverestående retsinstanser, omhandlende at de ikke redegøre for deres stilling i afgørelserne og ikke tager stilling til de modstridendepåstand.

Generelt kan det også blive et spørgsmål omkring fortolkning om modstridelserne mellem lovteksten og praksis, er noget som bør anderkendes, eller om det overhovedet er modstridende på baggrund af lovtekstens vage formuleringer og manglende definitioner.

En af de store problematikker der er ved den nuværende tinglysningsproces, er at Tinglysningsretten er en ret, og derfor har rekvirenter ingen klagemuligheder ud over at kære afgørelsen til Landsretten. Endvidere har Tinglysningsretten på grund af deres status som ret ingen vejledningspligt ift. deres sagsbehandling og afvisninger. Derfor kan det også kun forventes, at de overholder de procesretlige krav. En idé til løsningen af dette kunne være, at Tinglysningsretten fik ændret sin tilgang således, at der kun skal ske rettighedsopgør i de tilfælde, hvor en rettighedshaver kræver det, ligesom ved Fogedretten. En anden mulighed kunne være at ændre processtrukturen, således at der skulle være en Tinglysningsforvaltning eller ejendomsstyrelse, gennem en sammenlægning med Geodatastyrelsen, der ville overtage Tinglysningsrettens opgaver på dette område og kunne forvalte gennem myndighedsudøvelser.

Der er formentlig en læringskurve både for landinspektørerne og for Tinglysningsretten ift. at håndtere denne forholdsvis nye lovændring, og selv om Tinglysningsretten ikke kommer med nogen konkret vejledning, vil landinspektørerne gennem afvisningerne opnå en forståelse for Tinglysningsrettens fortolkning og forventning, også selvom at denne læringskurve formentlig ikke er tilfredsstillende.

Del I

Referencer og bilag

Litteratur

Andersen, **1996**. Jens Anker Andersen. *Auktioner, 3. udgave*. Paperback. Jurist- og Økonomforbundets forlag, 1996. ISBN ISBN: 87-574-2913-8.

Bang, **1990**. Jesper Bang. *Håndbog i tvangsauktioner*. book. Gads Forlag, 1990. ISBN ISBN: 87-12-01976-3.

Bønsing, **2013**. Sten Bønsing. *Almindelig Forvaltningsret (3. udg.)*. Paperback. Jurist- og Økonomiforbundets Forlag, 2013. ISBN ISBN: 978-87-574-3094-3.

Danske Advokater, **2018**. Danske Advokater. *Digital tinglysning med fokus på tinglysningsafgifter og praksis*. `https://www.danskeadvokater.dk/Hoejaktuel-uge-34-Fast-ejendom.aspx?ID=22664&RecipientId=692889&RecipientSecret=b1a2daba-75b6-460e-b875-3fc18f035dcc`, 2018. Downloadet: 25-05-2021.

Danske insolvensadvokater, **U.år**. Danske insolvensadvokater. *Hvad betyder pant*. `https://www.insolvensadvokater.dk/bliv-klogere/pant`, U.år. Downloadet: 19-02-2021.

Den Danske Ordbog, **U.åra**. Den Danske Ordbog. *hinder*. `https://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=hinder`, U.år. Downloadet: 19-02-2021.

Den Danske Ordbog, **U.årb**. Den Danske Ordbog. *påtegne*. `https://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=p%C3%A5tegne`, U.år. Downloadet: 19-02-2021.

Den Danske Ordbog, **U.årc**. Den Danske Ordbog. *pant*. `https://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=pant`, U.år. Downloadet: 19-02-2021.

Energi-, Forsynings- og Klimaudvalget 2016-17, **2016/2017**. Energi-, Forsynings- og Klimaudvalget 2016-17. *L 65 Bilag 1 - offentligt*. `https://www.ft.dk/samling/20161/lovforslag/L65/bilag/1/1685072/index.htm`, 2016/2017. Downloadet: 23-02-2021.

Evald, **2020**. Jens Evald. *Juridisk teori, metode og videnskab (2. udg.)*. E-book. Djøf Forlag, 2020. ISBN ISBN: 9788757438420.

Fuglsang og og Klaus Rasborg, **2013**. Lars Fuglsang og Poul Bitsch Olsen og Klaus Rasborg. *Videnskabsteori i samfundsvidenskaberne 3. udgave*. Paperback. Samfundslitteratur, 2013. ISBN ISBN: 978-87-593-1551-4.

Gomard, **1997**. Bernhard Gomard. *Fogedret, 4. udgave*. Paperback. Jurist- og Økonomforbundets forlag, 1997. ISBN ISBN: 87-574-0034-2.

GST, **2021**. GST. *1.4. Samspil mellem aktører*. `https://gst.dk/matriklen/matrikulaer-sagsbehandling/vejledning-om-matrikulaere-arbejder/1-indledende-regler?fbclid=IwAR3t4WDPLkTOylGLmUAev9OJa7yLE9dxG93WNgoMRfpXsZMFEgocAvGf_Os`, 2021. Downloadet: 01-06-2021.

H. Petersen, **1939**. H. Petersen. *TINGLYSNING OG DENS PRAKSIS*. `https://tidsskrift.dk/ledelseogerhvervsoekonomi/article/view/33050/31549`, 1939. Downloadet: 03-02-2021.

Jensen og Skouenborg, **2021**. Bent Hulegaard Jensen og Thomas Skouenborg. *Rettighedsopgør ved matrikulære ændringer - en udfordring for den praktiserende landinspektør*. Landinspektøren, Journal 1/2021, s. 21–23, 2021.

Kameo, **2019**. Kameo. *Forstå sikkerhedsstillelsen bag dine lån*. `https://www.kameo.dk/blog/Forstaa-sikkerhedsstillelsen-bag-dine-laan`, 2019. Downloadet: 19-02-2021.

Kvale og Brinkmann, **2009**. Steinar Kvale og Svend Brinkmann. *Interview*. Paperback. SAGA Publications, Inc., 2009. ISBN ISBN: 978-87-412-5198-1.

Lasse Højlund Christensen and Kristian Torp, **2021**. Lasse Højlund Christensen and Kristian Torp. *Retsplejeloven - kommentarer*. `https://pro.karnovgroup.dk/document/7000869536/1#LBKG20201445_NKAR0`, 2021. Downloadet: 15-04-2021.

Mortensen, **2013**. Peter Mortensen. *Digital tinglysning for studerende*. Paperback. Karnov Group, 2013. ISBN ISBN: 978-87-619-3431-4.

Møller et al., **2018**. Jens Møller, Oliver Talevski, Peter Thønnings og Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen. *Kommenteret Retsplejelov Bind II - §§ 477 a - 682, 10. udg.* e-book. Jurist- og Økonomforbundets forlag, 2018. ISBN e-ISBN: 9788771982367.

Niels Ebdrup, **2012**. Niels Ebdrup. *Hvad er hermeneutik?* `https://videnskab.dk/kultur-samfund/hvad-er-hermeneutik`, 2012. Set: 26-03-2021.

Peter Mortensen, **2021**. Peter Mortensen. *Tinglysningsloven - kommentarer*. `https://pro.karnovgroup.dk/document/7000832239/2#LBKG20141075_P20`, 2021. Downloadet: 15-04-2021.

Ramhøj, **2002**. Lars Ramhøj. *Servituthåndhævelse*. Landinspektøren, Hæfte 1/2002, s. 12–20, 2002.

Rienecker og Jørgensen, **2020**. Lotte Rienecker og Peter Stray Jørgensen. *Den gode opgave (4. udg.)*. Paperback. Djøf Forlag, 2020. ISBN ISBN: 978-87-593-1521-7.

Rohde, **2019**. Claus Rohde. *Digital tinglysning - en indføring i reglerne om tinglysning af rettigheder over fast ejendom (3. udg.)*. Paperback. Forfatteren og Hans Reitzels Forlag, 2019. ISBN ISBN: 978-87-412-7757-8.

Skatteministeriet, **1999**. Skatteministeriet. *Redegørelse om vurdering af fast ejendom, august 1999*. `https://www.skm.dk/aktuelt/publikationer/rapporter/redegoerelse-om-vurdering-af-fast-ejendom-august-1999/kapitel-3-vurderingssystemet/#3.3.1`, 1999. Downloadet: 20-04-2021.

Skatterådet, **2012**. Skatterådet. *Ejendomsvurdering - ekstraordinær genoptagelse - ubebygget sommerhusgrund - konsekvens for ejendomsskatterne.* `https://skat.dk/skat.aspx?oid=2048960`, 2012. Downloadet: 22-04-2021.

Tinglysningsretten, **17-02-2021**. Tinglysningsretten. *Servitutter*. `https://domstol.dk/tinglysningsretten/tingboegerne/fast-ejendom/servitutter/`, 17-02-2021. Downloadet: 09-03-2021.

Tinglysningsretten, **11-02-2021**. Tinglysningsretten. *Arealoverførsel og udstykning.* `https://domstol.dk/media/yc4jk4mz/arealoverfoersel-og-udstykning.pdf`, 11-02-2021. Downloadet: 23-02-2021.

Tinglysningsretten, **26. juni 2020**. Tinglysningsretten. *Tinglysningsrettens historie.* `https://domstol.dk/tinglysningsretten/om-tinglysningsretten/tinglysningsrettens-historie/`, 26. juni 2020. Downloadet: 03-02-2021.

Figurer

2.1 Visualisering af den hermeneutiske spiral. [Niels Ebdrup, 2012] 5
2.2 Strukturdiagram 11

3.1 Bekendtgørelse om Tinglysning i tingbogen § 43 22

4.1 Den grønne farve viser Matr.nr. 16 m.fl. Havreholm By, Hornbæk, den røde farve viser Matr.nr. 18 m.fl. Havreholm By, Hornbæk og den gule farve viser Matr.nr. 9a Plejelt By, Tikøb. 28
4.2 Den røde farve viser Matr.nr. 8dh m.fl. Herlev og den grønne farve viser Matr.nr. 5hr og 7ks Herlev 31

Del II

Bilag

Artikel fra Landinspektøren A

Rettighedsopgør ved matrikulære ændringer

– en udfordring for den praktiserende landinspektør

Landinspektørbranchen er ikke enig med Tinglysningsretten om, hvornår en servitut, der overføres ved en matrikulær ændring, påfører en ejendom betydelig negativ værdi, og kravet om rettighedsopgør ved matrikulære ændringer skaber en del frustration og usikkerhed blandt praktiserende landinspektører.

I foråret 2020 indførte Tinglysningsretten nye retningslinjer for rettighedsopgør ved matrikulære ændringer. Begrundelsen herfor var implementering af "Lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love", der blev vedtaget af Folketinget 19. januar 2017 og som trådte i kraft den 1. juni 2018.

Interessen i denne sammenhæng knytter sig specielt til ændringen af tinglysningslovens § 21, hvoraf det fremgår at *"Inden Geodatastyrelsen kan notere udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller fraskillelse af fælleslod, skal retten godkende, at der ikke i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for dette, samt fastlægge eventuelle rettigheders indbyrdes prioritet."* Udover at videreføre den hidtidige praksis omkring fastlæggelse af den indbyrdes prioritet mellem eventuelle hæftelser indebærer bestemmelsen, at Tinglysningsretten også skal fastlægge prioriteten af andre rettigheder, herunder servitutter.

Lovændringen og Tinglysningsrettens udvidede "kontrol" har resulteret i, at der ved en række matrikulære ændringer skal foreligge accept fra forskellige rettighedshavere. Dette har givet de praktiserende landinspektører nye udfordringer og har resulteret i en række afvisninger fra Tinglysningsretten i forhold til godkendelse af den matrikulære ændring. Følgende ordlyd er ofte benyttet i afvisningerne:

Afvist, da prioritetsstillingen mellem de på de berørte ejendomme tinglyste rettigheder ikke kan fastlægges på det foreliggende grundlag.

Afvisningerne har givet anledning til megen frustration hos de praktiserende landinspektører og stor usikkerhed om håndtering af de forskellige servituttyper og herunder det merarbejde håndtering heraf medfører.

§ 21. Inden Geodatastyrelsen kan notere udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller fraskillelse af fælleslod, skal retten godkende, at der ikke i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for dette, samt fastlægge eventuelle rettigheders indbyrdes prioritet.
Stk. 2. Retten kan til brug for godkendelsen efter stk. 1 forlange, at der fremsendes en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om de servitutter, der er tinglyst på ejendommen, og om hvilke grundstykker disse påhviler.
Stk. 3. Retten kan godkende en ændring, jf. stk. 1, selvom der i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for dette, hvis ændringen kan ske uden fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi.
Stk. 4. Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke ændringer rettighedshaverne skal tåle, jf. stk. 3, samt om afgivelse af erklæring i forbindelse hermed.

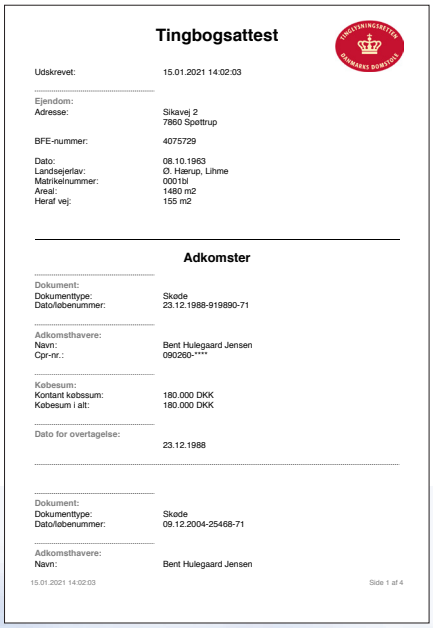
§ 22. Er en rettighed til hinder for udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller fraskillelse af fælleslod efter § 21, stk. 1, skal rettighedshavers accept foreligge som tinglyst påtegning på den pågældende rettighed.
Stk. 2. Nægter en rettighedshaver at give påtegning, jf. stk. 1, eller er det umuligt at skaffe en sådan påtegning, kan retten dog godkende ændringen mod en betryggende sikkerhed for den pågældende rettigheds indfrielse. Sikkerheden fastsættes efter rettens skøn.

§ 23. §§ 21 og 22 finder tilsvarende anvendelse ved opdeling i ejerlejligheder.
Stk. 2. …

Uddrag af tinglysningsloven med den ændrede § 21.

KRAV TIL RETTIGHEDSOPGØR

I henhold til gældende regelsæt skal Tinglysningsretten sikre, at en matrikulær ændring ikke er til fare for pantesikkerheden og skal i relation hertil tage hånd om alle rettigheder. Den praksis som



Tingbogsattest

Udskrevet: 15.01.2021 14:02:03

Ejendom:
Adresse: Sikavej 2
7860 Spøttrup

BFE-nummer: 4075729

Dato: 08.10.1963
Landsejerlav: Ø. Hærup, Lihme
Matrikelnummer: 0001bl
Areal: 1480 m2
Heraf vej: 155 m2

Adkomster

Dokument:
Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 23.12.1988-919890-71

Adkomsthavere:
Navn: Bent Hulegaard Jensen
Cpr-nr.: 090260-****

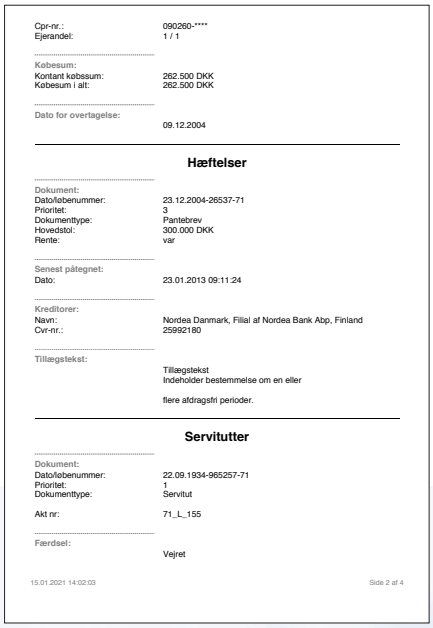
Købesum:
Kontant købssum: 180.000 DKK
Købesum i alt: 180.000 DKK

Dato for overtagelse:
23.12.1988

Dokument:
Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 09.12.2004-25468-71

Adkomsthavere:
Navn: Bent Hulegaard Jensen

15.01.2021 14:02:03 Side 1 af 4



Cpr-nr.: 090260-****
Ejerandel: 1 / 1

Købesum:
Kontant købssum: 262.500 DKK
Købesum i alt: 262.500 DKK

Dato for overtagelse:
09.12.2004

Hæftelser

Dokument:
Dato/løbenummer: 23.12.2004-26537-71
Prioritet: 3
Dokumenttype: Pantebrev
Hovedstol: 300.000 DKK
Rente: var

Senest påtegnet:
Dato: 23.01.2013 09:11:24

Kreditorer:
Navn: Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank Abp, Finland
Cvr-nr.: 25992180

Tillægstekst:
Tillægstekst
Indeholder bestemmelse om en eller
flere afdragsfri perioder.

Servitutter

Dokument:
Dato/løbenummer: 22.09.1934-965257-71
Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 71_L_155

Færdsel:
Vejret

15.01.2021 14:02:03 Side 2 af 4

Tinglysningsretten har indført i foråret 2020, omfatter således såvel hæftelser som samtlige servitutter og øvrige rettigheder, der kan være til fare for pantesikkerheden.

Det fremgår af tinglysningslovens § 21, stk. 1, at det er Tinglysningsretten der skal fastlægge eventuelle rettigheders indbyrdes prioritet, og det er således alene hvis en rettighed er til hinder for udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller fraskillelse af fælleslod at der efter tinglysningslovens § 22, stk. 1, skal foreligge en påtegning på den pågældende rettighed. I forbindelse med behandlingen af lovforslaget advarede bl.a. finanssektoren og landinspektørbranchen mod, at en matrikulær ændring skulle gøres betinget af et prioritetsmæssigt opgør af servitutter ved tinglyst påtegning.

Justitsministeriets bemærkninger hertil var entydige og præciserede, at det er Tinglysningsretten der skal fastlægges eventuelle rettigheders indbyrdes prioritet efter den foreslåede §§ 21, stk. 1, stk. 3 og stk. 4. Det bemærkes endvidere, at dette svarer til gældende ret og at prioritetsrækkefølgen af rettighederne som udgangspunkt vil ske efter datoorden. Såfremt der er rettigheder, der er til hinder for udstykning mv., skal rettighedshaverens accept foreligge som tinglyst påtegning på den pågældende rettighed – jf. § 22, stk. 1.

Ud fra lovbemærkningerne må det konkluderes, at for servitutter der *ikke* er til hinder for udstykning mv., skal prioritetsordenen fastlægges efter datoorden jf. gældende ret og at det alene er i de tilfælde, hvor en servitut er til hinder for udstykning mv., at der skal foretages respektpåtegning. Spørgsmålet knytter sig således til en tolkning af, hvornår en servitut er til "hinder for udstykning". Skal servitutten entydigt udtrykke et udstykningsforbud eller er det tilstrækkeligt at servitutten evt. vurderes at svække en rettighed?

For Tinglysningsretten er det indimel-

lem vanskeligt at træffe afgørelse om prioritet mellem servitutter og hæftelser, og når dette er tilfældet, må rettighedshaverne spørges. Tinglysningsrettens udfordring er, at servitutterne er tinglyst på hele ejendommen, men at bestemmelserne i en servitut ofte kun vedrører en del af den samlede ejendom. Forefindes der ikke et tinglysningsrids eller er servitutrettigheden ikke afgrænset entydigt på anden måde, kan det være vanskeligt at afgrænse en servitutrettighed.

RETNINGSLINJER FOR RETTIGHEDSOPGØR

For at kunne give en troværdig rådgivning ved matrikulære ændringer – bl.a. i forhold til sagens omkostninger og sagsbehandlingstid – har flere praktiserende landinspektører udtrykt ønske om udformning af retningslinjer for rettighedsopgør.

Tinglysningsretten har overfor landinspektørerne oplyst, at det ikke er muligt at opstille konkrete retningslinjer i forhold til de forskellige matrikulære forandringer, idet Tinglysningsretten alene kan træffe afgørelse i forhold til en konkret sag, og at Tinglysningsretten altid anlægger et forsigtighedsprincip og kigger på, om den overførte servitut påfører modtagerejendommen betydelig negativ værdi i forhold til ejendomsværdien og værdien af det overførte.

Tinglysningsretten har oplyst, at der i deres overvejelser om der skal foretages rettighedsopgør, indgår:

- om servitutten som offentligretlig kan få prioritet forud for pantegæld, da tinglysning ikke er en sikringsakt for de fleste offentligretlige servitutter, om servitutten har lovbestemt forprioritet,
- om servitutten er på modtagerejendommen/den anden ejendom allerede,
- om der ydes erstatning for pålæg af en sådan servitut,
- om servitutten var kendt af panthaver,
- om alternativt opråb kunne tænkes på en tvangsauktion, så servitutten konverteres til et "pant",
- om servitutten medfører en negativ værdi for ejendommen
- om servitutten spreder sig/måske spreder sig – som fx forkøbsret mv. eller servitutter i øvrigt, der ikke er stedfæstet / ønsket stedfæstet, mv.

I forbindelse med den dialog der har været mellem Tinglysningsretten og landinspektørbranchen er det åbenlyst, at der ikke er enighed om hvornår en servitut påfører en ejendom betydelig negativ værdi.

Landinspektørens udgangspunkt er, at ejendommen som udgangspunkt tilføjes værdi ved arealoverførsel eller sammenlægning, idet ejendommen udvides og panthaverne får pant i det samlede areal. På det tilførte areal kan være tinglyst begrænsende servitutter som kan medføre, at værdien af det tilførte areal ikke er så høj, som det ellers kunne have været uden servitutter. Dette vurderes imidlertid at være uden betydning, idet panthaverne fortsat har fået tilført et større areal og værdi i forhold til pantet.

Undtagelsesvis kan der være enkelte helt specielle servitutter, hvorved den enkelte ejendom pålægges øget økonomisk byrde. I disse sammenhænge skal der lyses påtegning efter tinglysningslovens § 22, stk. 1.

I forhold til afklaring af rettighedsopgør ved servitutter gælder jf. Tinglysningsretten generelt:

- at for offentligretlige servitutter der er tillagt forprioritet, vil disse som udgangspunkt gives prioritet forud for pantehæftelser,
- at ved overførsel af ældre servitutter (fra før 1927), ønskes servitutten fore vist Tinglysningsretten der ikke har adgang til disse og derfor ikke kan afgøre, om der skal foretages et rettighedsopgør på den modtagende ejendom,
- at vejdeklarationer kan medføre krav om rettighedsopgør – eksempelvis i forhold til vejvedligeholdelse, hvilket i yderste konsekvens kan påvirke modtagerejendommen,
- at en servitut ofte ikke er afgrænset – udover til at omfatte en ejendom, som denne var registreret på tinglysningstidspunktet – hvorfor Tinglysningsretten kan have vanskeligt ved at tage stilling til, om servitutten breder sig til den ejendom som et eventuelt areal overføres til.

KÆRESAGER FORMER PRAKSIS

Afklaring af de usikkerheder der knytter sig til Tinglysningsrettens restriktive tolkning af lovgivningen, kan kun ske via anlagte "kæresager". Herigennem må det forventes, at der på sigt opnås en praksis i forhold til rettighedsopgør på servitutområdet. Senest er netop anlagt en kæresag vedrørende en servitut om jagtret. Forhåbentlig medfører det en kendelse, der angiver en retning for håndtering af rettighedsopgør ved servitutter, som kan være vanskelige at afgrænse.

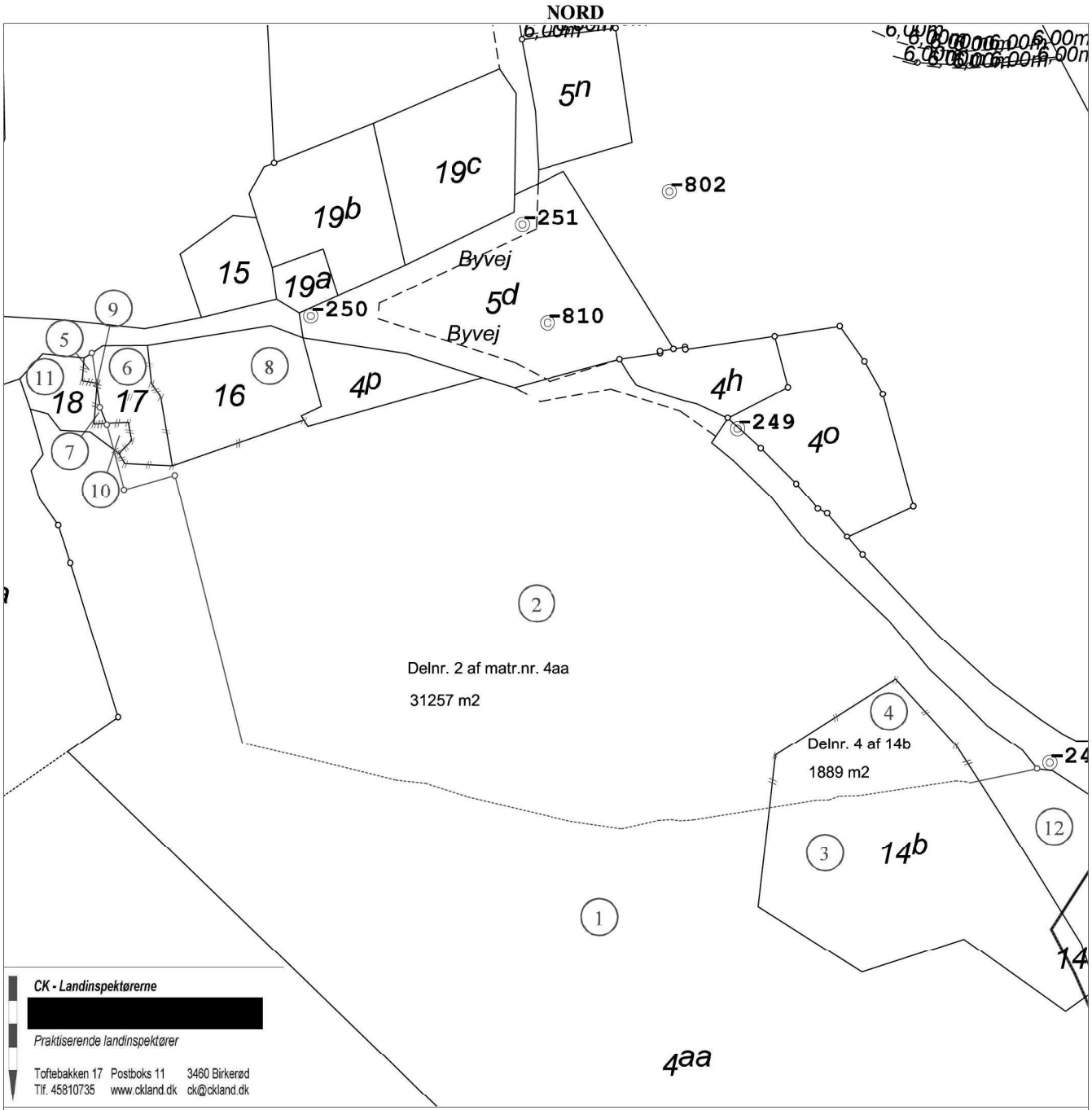
Tinglysningsretten har senest påpeget, at der er ret få afvisninger som følge af manglende rettighedsopgør på matrikulære sager. Størstedelen af afvisningerne knytter sig til manglende rettidig fremsendelse af servituterklæringen, adkomstberigtigelse og frigørelse for pant. Tinglysningsretten opfordrer derfor landinspektørerne til at sikre, at disse forhold er på plads, således at sagerne ikke afvises. ◁◁

Bent Hulegaard Jensen er lektor på landinspektøruddannelsen, Aalborg Universitet, samt praktiserende landinspektør i Geopartner Landinspektører A/S. Medlem af PLF's Tinglysningsgruppe.

Thomas Skouenborg er praktiserende landinspektør i landinspektørfirmaet LIFA A/S. Medlem af PLF's Tinglysningsgruppe og er landinspektørbranchens repræsentant i følgegruppen for digital tinglysning.

Eksempel jagtret B

Dette kapitel indeholder følgende:
- Ændringskort
- Skematisk redegørelse
- Servituterklæring
- Tinglysningsrettens afvisningssvar
- Tinglysningsrettens resultat af tinglysningen
- Servitut omhandlende jagtret



Kortet er ajour indtil: 31-08-2020

Signaturforklaring:

- Eksisterende skel
- Nyt skel
- Skel der slettes
- Fikspunkt
- Ny privat fællesvej optages
- Skelpunkt indmålt til fikspunkt
- Vej der slettes
- Strandbeskyttelseslinier
- Klitfredningslinier
- Fredskovlinie der følger skel
- Fredskovlinie der ikke følger skel
- Eksisterende privat fællesvej

Ændringskort

Matr.nr.: **4aa og 14b**

Ejerlav: **Havreholm By, Hornbæk**

Ejerlavskode: 120552
Kommune: Helsingør Kommune
Kommunekode: 217
Amt: Region Hovedstaden
Målforhold: 1:2000
Landinspektør j.nr.: 2020-0130

Sagen omhandler følgende:

Arealoverførsel
Sletning af interne skel
Ejendomsberigtigelse

Tildeling af nye matrikelnumre til lodder

[redacted]

Landinspektør

[redacted]

CK - Landinspektørerne
Carstensen, Kanstrup & Partnere A/S
Praktiserende landinspektører

Toftebakken 17 Postboks 11 3460 Birkerød
Tlf. 45810735 www.ckland.dk ck@ckland.dk

Skematisk redegørelse

Der sker ændringer for følgende ejerlav:
Havreholm By, Hornbæk (120552), Helsingør Kommune, Region Hovedstaden
Bøtterup By, Tikøb (120653), Helsingør Kommune, Region Hovedstaden
Villingerød By, Esbønderup (110357), Gribskov Kommune, Region Hovedstaden

Anvendte forkortelser for beregningsmåde
k = efter kortet s = efter konstruktion i større målforhold o = efter opmåling

GST sags id [redacted]
Landinspektør j.nr.: 2020-0130

Evt. ESR-nummer for nye og sammenlagte ejendomme	Ejerlavs-kode	Matr. nr.	Delnr. (lod antal)	Parternes navne og adresser Arealanvendelse	Beregn måde	Areal m²	Heraf vej	Vand	Heraf fredskov	Heraf strand	Heraf klit	Jordforurenings-koder
	120669	9a		[redacted] Nørrerisvej 5 3230 Græsted Landbrugsejendom	k	172244						
	110357	6z		[redacted]	k	25430		Inkl.				
	120552	8		Plejeltvej 26A	k	21379						
	120552	10		3100 Hornbæk	k	22487						
	120552	12b		[redacted]	k	16291						
	120552	16		Plejeltvej 26B	k	2003	0					
	120552	17		3100 Hornbæk	k	816						
				[redacted]		88406	0					
				Plejeltvej 26B 3100 Hornbæk								
				[redacted]								
				Plejeltvej 26A 3100 Hornbæk Landbrugsejendom								
	120552	4ad		[redacted]	k	113257	0					
	120552	4b		Nørrerisvej 5	k	21768	0					

Anvendte forkortelser for beregningsmåde
k = efter kortet s = efter konstruktion i større målforhold o = efter opmåling

GST sags id: [redacted]
Landinspektør j.nr.: 2020-0130

Evt. ESR-nummer for nye og sammenlagte ejendomme	Ejerlavs - kode	Matr. nr.	Delnr. (lod antal)	Parternes navne og adresser Arealanvendelse	Beregn måde	Areal						Jordforurenings-koder
						m 2	Heraf vej	Vand	Heraf fredskov	Heraf strand	Heraf klit	
	120552	4d		3230 Græsted	k	7041	1093					
	120552	4q			k	39993	0					
	120552	4aa		Ejendommens adresse:	k	112781	630					
	120552	5ab		Plejeltvej 26C	k	25651	3490					
	120552	5z		3100 Hornbæk	k	200174	0					
	120552	6o		Landbrugsejendom uden beboelse	k	15909	1710					
	120552	14b			k	7400	0					
	120552	18			k	646	0					
	120552	20c			k	9603	228					
	120552	21e			k	17630	363					
	120653	1b			k	19174	315					
						591027	7829					
				Der sker følgende ændringer:								
	120552	17	5, 6, 7	inddrages under matr.nr. 16 Havreholm By, Hornbæk	k	816	0		0	0	0	
	120552	16	5, 7	overføres som følge af hævd til 18 Havreholm By, Hornbæk	k	61	0					
	120552	18	9, 10	overføres som følge af hævd til 16 Havreholm By, Hornbæk	k	66	0					
	120552	10		arealoverføres til "Matr.nr. 9a Plejelt By, Tikøb" Landbrugsdrift	k	22487	0		0	0	0	
	120552	8		arealoverføres til "Matr.nr. 9a Plejelt By, Tikøb" Landbrugsdrift	k	21379	0		0	0	0	

Anvendte forkortelser for beregningsmåde
k = efter kortet s = efter konstruktion i større målforhold o = efter opmåling

GST sags id: [redacted]
Landinspektør j.nr.: 2020-0130

Evt. ESR-nummer for nye og sammenlagte ejendomme	Ejerlavs - kode	Matr. nr.	Delnr. (lod antal)	Parternes navne og adresser Arealanvendelse	Beregn måde	Areal						Jordforurenings-koder
						m 2	Heraf vej	Vand	Heraf fredskov	Heraf strand	Heraf klit	
	120552	12b		arealoverføres til "Matr.nr. 9a Plejelt By, Tikøb" Landbrugsdrift	k	16291	0		0	0	0	
	110357	6z		arealoverføres til "Matr.nr. 9a Plejelt By, Tikøb" Landbrugsdrift	k	25430	0	Inkl.	0	0	0	
	120552	4aa	2	arealoverføres til matr.nr. 16 Havreholm By, Hornbæk Landbrugsdrift	k	31257	630					
	120552	14b	4	arealoverføres til matr.nr. 16 Havreholm By, Hornbæk Landbrugsdrift	k	1889	0					
	120552	4aa	12	tildeles nyt matr.nr.	k	1307	0		0	0	0	
	110357	6z		vejarealet er nyberegnet			0					
	120552	8		vejarealet er nyberegnet			74					
	120552	10		vejarealet er nyberegnet			0					
	120552	12b		vejarealet er nyberegnet			0					
				Herefter udgør:								
	110357	6z		[redacted]	k	25430	0	Inkl.				
	120552	8		Landbrugsejendom	k	21379	74					
	120552	10			k	22487	0					

Anvendte forkortelser for beregningsmåde
k = efter kortet s = efter konstruktion i større målforhold o = efter opmåling

GST sags id: [redacted]
Landinspektør j.nr.: 2020-0130

Evt. ESR-nummer for nye og sammenlagte ejendomme	Ejerlavs - kode	Matr. nr.	Delnr. (lod antal)	Parternes navne og adresser Arealanvendelse	Beregn måde	Areal m²	Heraf vej	Vand	Heraf fredskov	Heraf strand	Heraf klit	Jordforurenings-koder
	120552	12b			k	16291	0					
	120669	9a			k	172244						
						257831	74					
	120552	16	2, 4, 6, [redacted] 8, 9, 10 [redacted]	Landbrugsejendom	k	35970	630					
	120552	4ad		[redacted]	k	113257	0					
	120552	4b		Landbrugsejendom uden beboelse	k	21768	0					
	120552	4d			k	7041	1093					
	120552	4q			k	39993	0					
	120552	4aa	1		k	80217	0					
	120552	5ab			k	25651	3490					
	120552	5z			k	200174	0					
	120552	6o			k	15909	1710					
	120552	14b	3		k	5511	0					
	120552	18	5, 7, 11		k	641	0					
	120552	20c			k	9603	228					
	120552	21e			k	17630	363					
	120552	nyt nr.	12		k	1307	0					
	120653	1b			k	19174	315					
						557876	7199					

Den 4. september 2020

[redacted]
Landinspektør

Servituterklæring

i henhold til tinglysningslovens § 21

Vedrørende matr.nr. 16 m.fl. Havreholm By, Hornbæk. Delnr. 5 og 7 af matr.nr. 16 Havreholm By, Hornbæk overføres ved ejendomsberigtigelse til matr.nr. 18 Havreholm By, Hornbæk. Hele matr.nr. 8, 10 og 12b Havreholm By, Hornbæk og matr.nr 6z Villingerød By, Esbønderup arealoverføres til matr.nr. 9a Plejelt By, Tikøb.

	Byrder		Servituterklæring
Pr.	**Nr.**	**Tekst**	**Erklæring**
1	02.03.1971-2942-13	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 12B, Ikke til hinder for prioritering	Vedrører alene matr.nr. 12b Havreholm By, Hornbæk. Vedrører herefter ikke restejendommen
2	06.10.1982-26362-13	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 8, Ikke til hinder for prioritering	Vedrører alene matr.nr. 8 Havreholm By, Hornbæk. Vedrører herefter ikke restejendommen
3	20.03.1997-12356-13	Anmærkninganm hæftelserDok. ang. jagtret Ikke til hinder for prioritering.	Vedrører ikke delnr. 5 og 7 af matr.nr. 16 Havreholm By, Hornbæk. Vedrører matr.nr. 8, 10 og 12b Havreholm By, Hornbæk og matr.nr 6z Villingerød By, Esbønderup.
6	17.10.2018-1010197656	Fredning af Keldsø-området	Vedrører alene matr.nr. 8, 10 og 6z. Vedrører herefter ikke restejendommen

Birkerød, den 2. oktober 2020

landinspektør

INDSÆT LOGO I BUNDEN

Fra: tinglys.tin@domstol.dk
Til: Thomas Hammer
Emne: Tinglysningsretten Sag nr.: 39321078
Dato: 14. december 2020 11:25:11

Tinglysningsretten

Tinglysningsretten
Majsmarken 5
9500 Hobro
8.30-15.00

Kontakt:
www.tinglysningsretten.dk

TLR-sagsnr.: 39321078

Vedr.: fast ejendom - 18,Havreholm By, Hornbæk,

Tak for din henvendelse.

Dit sagsnr.: 2020-0130
Kommentar: Jeres anmeldelse er afvist, da Tinglysningsretten vurderer, at overførsel af en eller flere servitutter i forbindelse med den matrikulære ændring kræver rettighedsopgør på modtagerejendommen jf. tinglysningslovens § 21, stk. 3, jf. stk. 1. Det er Tinglysningsrettens ansvar at sikre, at den matr-ikulære ændring kan gennemføres uden fare for pantesik-kerheden og formindskelse af modtagerejendommens værdi. Tinglysningsretten anbefaler, at I gennemgår indholdet af hver enkelt af de overførte servitutter og vurderer, om der er rettigheder, der kan være til fare for pantesikkerheden og evt. formindske modtager-ejendommens værdi. Yderligere begrundelse for overførsel af servitutter uden tiltrædelse fra panthaverne, kan anmeldes ved dokumenttypen Forevis dokumentation. Tinglysningsretten kan ikke konkret udtale sig om hver enkelt servitut, herunder konsekvenserne for pante-sikkerheden og ejendommens værdi.

Du er velkommen til at kontakte os igen, men Tinglysningsretten foretager efter denne besvarelse ikke yderligere, medmindre du inden 14 dage svarer med yderligere oplysninger.

Når du svarer på denne mail, må du ikke rette i mailens emnefelt.
Dette er en teknisk betingelse, for at vi kan registrere din svarmail korrekt på sagen.
Henvender du dig på ny, kan mailens afsenderadresse ikke bruges. Du skal i stedet oprette en ny henvendelse på kontaktformularen på www.tinglysningsretten.dk

Med venlig hilsen
Tinglysningsretten

Matrikulær ændring

Ejendom:

Adresse:	Plejeltvej 26A 3100 Hornbæk
Landsejerlav:	Havreholm By, Hornbæk
Matrikelnummer:	0008
Landsejerlav:	Villingerød By, Esbønderup
Matrikelnummer:	0006z
Landsejerlav:	Havreholm By, Hornbæk
Matrikelnummer:	0010
Landsejerlav:	Havreholm By, Hornbæk
Matrikelnummer:	0017
Landsejerlav:	Havreholm By, Hornbæk
Matrikelnummer:	0016
Landsejerlav:	Havreholm By, Hornbæk
Matrikelnummer:	0012b
Adresse:	Plejeltvej 26C 3100 Hornbæk
Landsejerlav:	Havreholm By, Hornbæk
Matrikelnummer:	0020c
Landsejerlav:	Havreholm By, Hornbæk
Matrikelnummer:	0004b
Landsejerlav:	Havreholm By, Hornbæk
Matrikelnummer:	0005z
Landsejerlav:	Havreholm By, Hornbæk
Matrikelnummer:	0004ad
Landsejerlav:	Havreholm By, Hornbæk
Matrikelnummer:	0021e
Landsejerlav:	Havreholm By, Hornbæk
Matrikelnummer:	0006o
Landsejerlav:	Havreholm By, Hornbæk
Matrikelnummer:	0014b
Landsejerlav:	Bøtterup By, Tikøb
Matrikelnummer:	0001b
Landsejerlav:	Havreholm By, Hornbæk
Matrikelnummer:	0004aa
Landsejerlav:	Havreholm By, Hornbæk
Matrikelnummer:	0018
Landsejerlav:	Havreholm By, Hornbæk
Matrikelnummer:	0004q
Landsejerlav:	Havreholm By, Hornbæk
Matrikelnummer:	0005ab
Landsejerlav:	Havreholm By, Hornbæk
Matrikelnummer:	0004d
Adresse:	Nørrerisvej 5 3230 Græsted
Landsejerlav:	Plejelt By, Tikøb
Matrikelnummer:	0009a

Myndighed:

Navn:	Geodatastyrelsen Lindholm Brygge 31 9400 Nørresundby
Cvr-nr.:	62965916

Bilag:

Bilagsreference:	78c54338-5503-406f-a078-2a1481ca35d0
Bilag referencekode:	Andet.
Beskrivelse af bilag:	Registreringsmeddelelse.pdf Journalnr: U2020-63315 / 100162879, Registreringsmeddelelse Registreringsmeddelelse fra 08-12-2020 13:31:14

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

	Geodatastyrelsen Lindholm Brygge 31 9400 Nørresundby
Cvr-nr.:	62965916
Kontaktoplysninger:	Pia Åbo Østergaard, Geodatastyrelsen Lindholm Brygge 31 9400 Nørresundby 72545537 piaoe@gst.dk
Sendes også til:	ck@ckland.dk th@ckland.dk
Anmelders sagsnummer:	U2020-63315 / 100162879 / 2020-0130

Tinglysningsafgift:

Afgift:	0 DKK

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse:	Plejeltvej 26A 3100 Hornbæk
Landsejerlav:	Havreholm By, Hornbæk
Matrikelnummer:	0008
Landsejerlav:	Villingerød By, Esbønderup
Matrikelnummer:	0006z
Landsejerlav:	Havreholm By, Hornbæk
Matrikelnummer:	0010
Landsejerlav:	Havreholm By, Hornbæk
Matrikelnummer:	0017
Landsejerlav:	Havreholm By, Hornbæk
Matrikelnummer:	0016
Landsejerlav:	Havreholm By, Hornbæk
Matrikelnummer:	0012b

Status:

Afvist

Tinglysningsdato:

08.12.2020 13:46:21

Dokumenttype:

Matrikulær ændring

Bemærkninger:

Afvist, da prioritetsstillingen mellem de på de berørte ejendomme tinglyste rettigheder ikke kan fastlægges på det foreliggende grundlag.

Tinglysningsretten har ikke kontrolleret resten af anmeldelsen.

HELSINGE

Matr.nr. 6 z Villigerød by, Esbønderup
8, 10, 16, 17 og 12 b Havreholm by,
Hornbæk,
Beliggende: Plejeltvej 26, Havreholm
3100 Hornbæk,

Akt.nr.

Anmelder:
Advokat
Jeannette Eilertsen
Vestergade 18
3200 Helsinge
Tlf. 48796611
Fax. 48794216

Der henvises til skødets § 8.

Det aftales med køberne af ejendommen matr.nr. 6 z Villingerød by, Esbønderup, matr.nr. 8, 10, 16, 17 og 12 b Havreholm by, Hornbæk, Christina Jørgensen & Jesper Jørgensen, Plejeltvej 26, Havreholm, 3100 Hornbæk, at Preben Jørgensen, Humlevænget 6, 3250 Gilleleje, der er sælger, Inge Jørgensens ægtefælle, skal have ubegrænset jagtret på ejendommens jorder i hele sin levetid, hvilken jagtret er vederlagsfri.

Jagtretten begæres tinglyst som servitutstiftende på den samlede ejendom, matr.nr. 6 z Villigerød by, Esbønderup, matr.- nr. 8, 10, 16, 17 og 12 b Havreholm by, Hornbæk, og jagtretten respekterer al fremtidig yderligere pantsætning af ejendommen, ligesom jagtretten respekterer nuværende tinglyste servitutter og byrder, samt respekterer lån til DLR oprindelig tinglyst for kr. 1.030.000,00, kontantlån med foreløbig rente.

Påtaleretten tilkommer Preben Jørgensen, Humlevænget 6, 3250 Gilleleje.

*** *** ***

DATO: 23-2 1997

Christina Jørgensen
CHRISTINA JØRGENSEN

JESPER JØRGENSEN

Det bemærkes, at ovennævnte pbr. til DLR er et annuitetslån

Matr: 6 Z .

Villingerød By, Esbønderup

A

Retten i : Helsinge
Indført den : 03.03.1997
Lyst under nr.: 5943

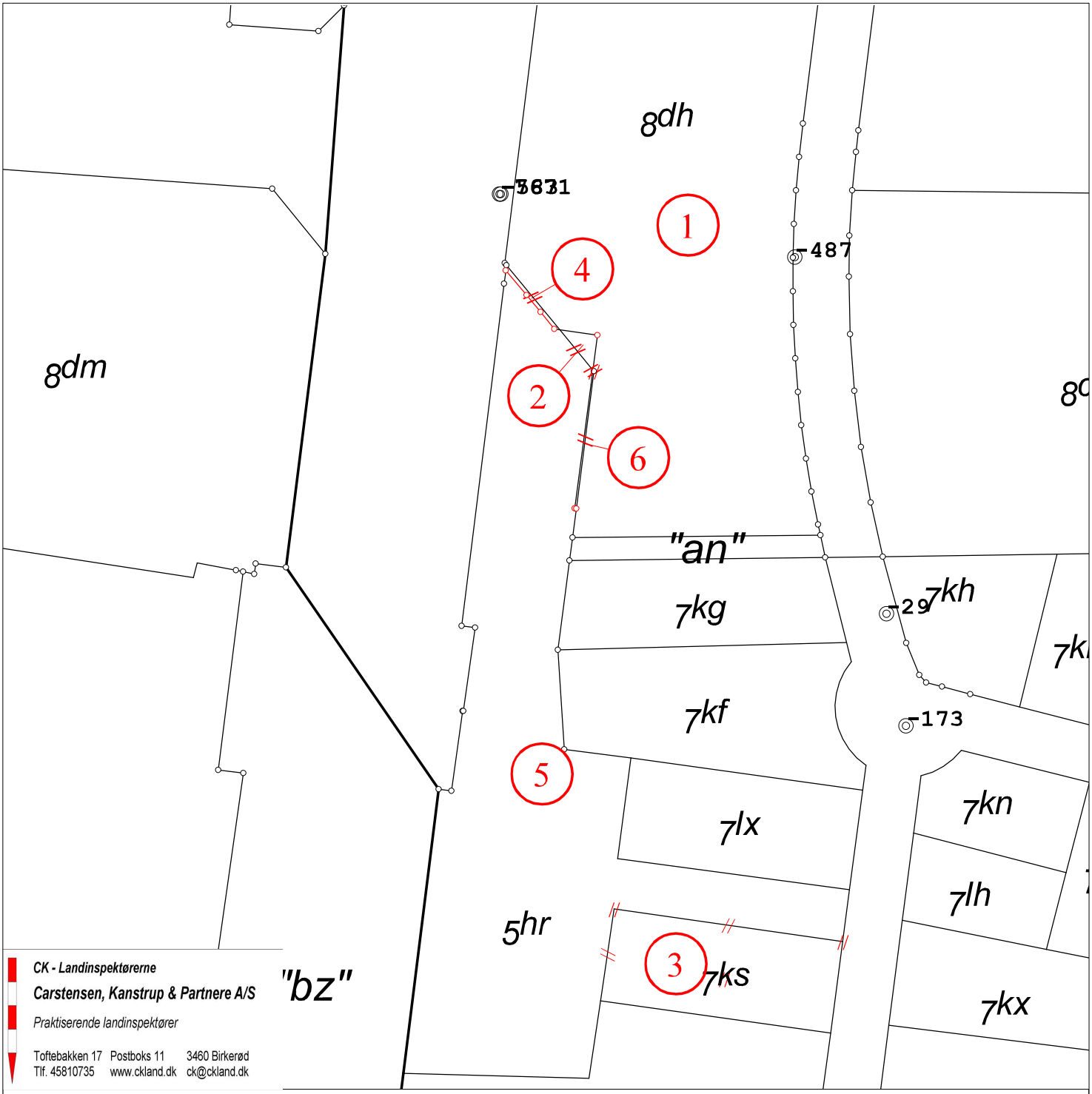
(servitutstiftende.
Betinget af lysning i Helsingør retskreds-
Anm. Ejd. er yderligere pantebehæftet.
A. Thalsø
Anita Thalsø
kfm

/AG

Eksempel vedligeholdelsespligt

C

Dette kapitel indeholder følgende:
- Ændringskort
- Skematisk redegørelse
- Servituterklæringer for hhv. 5hr og 7ks
- Servitutterne omhandlende vejvedligeholdelse
- Udskrift fra CVF



CK - Landinspektørerne
Carstensen, Kanstrup & Partnere A/S
Praktiserende landinspektører
Toftebakken 17 Postboks 11 3460 Birkerød
Tlf. 45810735 www.ckland.dk ck@ckland.dk

Kortet er ajour indtil: 10-02-2020

Signaturforklaring:

- Eksisterende skel
- Ny privat fællesvej optages
- Strandbeskyttelseslinier
- Fredskovlinie der ikke følger skel
- Nyt skel
- Skelpunkt indmålt til fikspunkt
- Klitfredningslinier
- Skel der slettes
- Vej der slettes
- Fredskovlinie der følger skel
- Eksisterende privat fællesvej
- Fikspunkt

Ændringskort

Matr.nr.: **5hr**

Ejerlav: **Herlev**

Ejerlavskode:	10451
Kommune:	Herlev Kommune
Kommunekode:	163
Amt:	Region Hovedstaden
Målforhold:	1:1000
Landinspektør j.nr.:	2017-0011

Sagen omhandler følgende:

Sammenlægning

Arealoverførsel

Landinspektør

Dato: 10. marts 20

CK - Landinspektørerne
Carstensen, Kanstrup & Partnere A/S
Praktiserende landinspektører

Toftebakken 17 Postboks 11 3460 Birkerød
Tlf. 45810735 www.ckland.dk ck@ckland.dk

Skematisk redegørelse

Der sker ændringer for følgende ejerlav:
Herlev (10451), Herlev Kommune, Region Hovedstaden

Anvendte forkortelser for beregningsmåde
k = efter kortet s = efter konstruktion i større målforhold o = efter opmåling

GST sags id: 100155021
Landinspektør j.nr.: 2017-0011

Evt. ESR-nummer for nye og sammenlagte ejendomme	Ejerlavs - kode	Matr. nr.	Delnr. (lod antal)	Parternes navne og adresser Arealanvendelse	Beregn måde	Areal						Jordforurenings-koder
						m²	Heraf vej	Vand	Heraf fredskov	Heraf strand	Heraf klit	
	10451	5hr		Strandvejen 70, 1. 2900 Hellerup Ejendommens adresse: Herlev Ringvej 4A 2730 Herlev Erhverv	k	3766	0					
	10451	7ks		Strandvejen 70, 1. 2900 Hellerup Ejendommens adresse: Herlev Ringvej 4A 2730 Herlev Erhverv	o	670	0					
	10451	8dh		Vester Voldgade 17 1552 København V Ejendommens adresse:	k	12780						

Anvendte forkortelser for beregningsmåde
k = efter kortet s = efter konstruktion i større målforhold o = efter opmåling

GST sags id: 100155021
Landinspektør j.nr.: 2017-0011

Evt. ESR-nummer for nye og sammenlagte ejendomme	Ejerlavs - kode	Matr. nr.	Delnr. (lod antal)	Parternes navne og adresser Arealanvendelse	Beregn måde	Areal m²	Heraf vej	Vand	Heraf fredskov	Heraf strand	Heraf klit	Jordforurenings-koder
				Tornerosevej 17 2730 Herlev Beboelsesejendom								
				Der sker følgende ændringer:								
				Ejendommen matr.nr. 7ks Herlev sammenlægges med og inddrages under ejendommen matr.nr. 5hr Herlev								
	10451	8dh	2	arealoverføres til matr.nr. 5hr Herlev Bebyggelse med helårsbeboelse	o	21	0					
	10451	5hr	4	arealoverføres til matr.nr. 8dh Herlev Beboelsesejendom	o	9	0					
	10451	5hr	6	arealoverføres til matr.nr. 8dh Herlev Beboelselsejendom	o	6	0					
				Herefter udgør:								
1630016427	10451	5hr	2, 3, 5	Erhverv	k	4442	0					
	10451	8dh	1, 4, 6	Beboelsesejendom	k	12774	0					

Den 10. marts 2020

Landinspektør

Udskrift af tingbogen

Matr.Nr. 5hr - Herlev Ejendomstype: Ejendom

Stamdata

Adresse:	Herlev Ringvej 4A 2730 Herlev
Notering:	Samlet ejendom
Vurdering:	Ejd. værdi: kr 19.500.000 Grundværdi: kr 19.461.200
Vurderingsdato:	01-10-2019
Hovedakt:	6_C_66

Adkomster

An. = Anmærkninger, Fr. = Frister, Ti. = Tillægstekster, Re. = Relaterede dokumenter, På. = Antal påtegninger

Dato	Type	Navn	Andel	Købesum	An.	Fr.	Re.	Ti.	På.
02.08.2016-1007486342	skoede	Frimærket ApS	1/1	16.000.000 kr.				(T1)	1

Data er hentet fra Tinglysningsretten den 10. feb 2021

Ti.	Overskrift	Tekst
(T1)		Værdierklæring - adkomst vedrørende delareal nr. 2 af areal 21 m2, noteret.
(T1)		Værdierklæring - adkomst vedrørende delareal nr. 6 af areal 6 m2, noteret.
(T1)		Værdierklæring - adkomst vedrørende delareal nr. 4 af areal 9 m2, noteret.

Hæftelser

An. = Anmærkninger, Fr. = Frister, Ti. = Tillægstekster, Re. = Relaterede dokumenter, KTDP=Konverteret til digital pantebrev, På. = Antal påtegninger, Afp. = afgiftspantebreve

Pri.	Dato Løbenr.	Type	Beløb	Rente	Kreditor	An.	Fr.	Re.	Ti.	KTDP	På.	Afp
7	10.01.2019-1010402468	ejerpantebrev	213.300.000 kr. DKK		Frimærket ApS	(A)				Nej	0	Nej

Data er hentet fra Tinglysningsretten den 10. feb 2021

Servitutter

An. = Anmærkninger, Fr. = Frister, På. = Antal påtegninger, På.Dato. = seneste påtegningsdato

Pri.	Dato	Akt	Tekst	An.	Fr.	På.	På.Dato

1	12.12.2018-1010348566		Førnotering		0	--
2	17.02.1926-903441-06	6_A_140	Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt		0	--
3	11.05.1948-3276-06		Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT6_C_66		0	--
4	10.03.1955-2064-06	6_A_679	Byplanvedtægt		0	--
5	24.05.1963-5884-06	6_A_624	Dok om byggelinier mv		0	--
6	02.09.1971-16254-06	6_A_624	Dok om adgangsbegrænsning mv		0	--
8	05.03.2020-1011700894		Undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring		0	--
9	02.07.2020-1012016394		1807287,16,bol,1660,deklaration om adgang	(A)	0	--
10	02.07.2020-1012016505		Deklaration om stitunnel	(A)	0	--
11	02.07.2020-1012021917		Deklaration om byggelinie	(A)	0	--

Data er hentet fra Tinglysningsretten den 10. feb 2021

Ejendom

Matr.Nr.	Ejerlav	Areal	Heraf vej	App. Dato.
5hr	Herlev	3766	0	2019.08.29

Udskrift af tingbogen

Matr.Nr. 7ks - Herlev Ejendomstype: Ejendom

Stamdata

Adresse:	Hyrdindestien 9 2730 Herlev			
Notering:	Ikke oplyst			
Vurdering:	Ejd. værdi:	kr 19.500.000	Grundværdi:	kr 19.461.200
Vurderingsdato:	01-10-2019			
Hovedakt:	6_A_100			

Adkomster

An. = Anmærkninger, Fr. = Frister, Ti. = Tillægstekster, Re. = Relaterede dokumenter, På. = Antal påtegninger

Dato	Type	Navn	Andel	Købesum	An.	Fr.	Re.	Ti.	På.
02.08.2016-1007486342	skoede	Frimærket ApS	1/1	16.000.000 kr.				(T1)	1

Data er hentet fra Tinglysningsretten den 10. feb 2021

Ti.	Overskrift	Tekst
(T1)		Værdierklæring - adkomst vedrørende delareal nr. 2 af areal 21 m2, noteret.
(T1)		Værdierklæring - adkomst vedrørende delareal nr. 6 af areal 6 m2, noteret.
(T1)		Værdierklæring - adkomst vedrørende delareal nr. 4 af areal 9 m2, noteret.

Hæftelser

An. = Anmærkninger, Fr. = Frister, Ti. = Tillægstekster, Re. = Relaterede dokumenter, KTDP=Konverteret til digital pantebrev, På. = Antal påtegninger, Afp. = afgiftspantebreve

Pri.	Dato Løbenr.	Type	Beløb	Rente	Kreditor	An.	Fr.	Re.	Ti.	KTDP	På.	Afp
3	10.01.2019-1010402468	ejerpantebrev	213.300.000 kr. DKK		Frimærket ApS					Nej	0	Nej

Data er hentet fra Tinglysningsretten den 10. feb 2021

Servitutter

An. = Anmærkninger, Fr. = Frister, På. = Antal påtegninger, På.Dato. = seneste påtegningsdato

Pri.	Dato	Akt	Tekst	An.	Fr.	På.	På.Dato

1	18.10.1922-5573-06	6_A_100 Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se aktIndeholder tillige hegnspligt Påtegnetvedr. rettighedsopgør	0	--
2	24.10.1980-27181-06	Lokalplan nr. 11	0	--
4	05.03.2020-1011700894	Undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring	0	--

Data er hentet fra Tinglysningsretten den 10. feb 2021

Ejendom

Matr.Nr.	Ejerlav	Areal	Heraf vej	App. Dato.
7ks	Herlev	670	0	1954.02.22

1922 d 18/10. T. Nr. 5573. Folio 354
i 6 R.

Akt: Skab C. nr. 675
(udfyldes af dommerkontoret)

Justitsministeriets genpartpapir. Til fortsættelse af dokumenter.

Matr. Nr. 7 kc Herløv — Skøde 3 7 Kr.

Købekontrakt.

Undersknevne Direktør Carl Bille, Handelsgartner M.P. Kristensen og Direktør Chr. B. la Cour sælger og overdrager herved til Hr. Arbejdsmand Johan Nielsen, boende Herløv.
ubebygget
den os tilhørende Ejendom 7 kc

Matr. Nr. 7 kc ay Herløv By og Sogn, K.A.n.B.

af Areal ca. 1934 kv. Alen = 762 m2. skyldsat for Hartkorn hhv. 0 4/4 Skb. og 1/4 Skb.

.....

§3.

Køberen har i Forhold til Sælgerne fuld Hegnspligt medens Lovgivningens alm. Regler gælder med Hensyn til bortsolgte Naboparceller.

§4.

Køberen og dennes Successorer er pligtig at vedligeholde Halvdelen af den udfor Parcellen værende private Vej paa forsvarlig Maade, samt bidrage til Vejens Belysning i Forhold til Parcellens Facade. (~~Køberen og Successorerne har indtrædt i Deltagerretten af 5-10-1922 Fællesretten paa Vejen. Køberen og Successorerne har vederlagsfrit ret til at stikke til den til Vejen værende Kloak- og Vandledninger. For Vandledningernes Vedkommende kræves dog ydederligere Samtykke fra Herløv Sogneraad med Hensyn til Forskriftsmæssigheden af Arbejdet. Sælgeren intet paatager sig.~~) Forsaavidt Vedligeholdelsen ikke sker paa forsvarlig Maade, eller Bidraget til Vejens Belysning ikke prompte erlægges, er Sælgeren eller hvem, der bemyndiges dertil, berettiget til at lade det fornødne Vedligeholdelsesarbejde udføre og til at udrede Udgifterne ved Vejens Belysning for Køberens Regning og denne er pligtig skadesløst at udrede de dertil medgaaede Udgifter. Alle Spørgsmaal vedr. Vedligeholdelse af Vejen og Bidrag til Belysningen af Vejen, afgøres i Tilfælde af Menighedsulighed med fuld forbindende Virkning for alle i Spørgsmaalet interesserede Parter af Herløv Sogneraad eller den under samme sorterende Afd. eller Embedsmand, der bemyndiges dertil.

Bestillingsformular W

Jensen & Kjeldskov, A/S, København.

Nærværende Bestemmelse vil være at læse som servitut-og pantstiftende paa den solgte Parcel, og de resp. efter Parcellens Bebyggelse et saa stort 1' og 2' Prioritetslaan som kan faas af Kreditforenings(Kasse) og Hypothekforenings-midler til en Rente af højst hhv. 4½ og 5% p.a. med stm. Forpl. Panteretten resp . endvidere Deklarationer med eller uden Pant som er eller maatte blive udstedt til Herløv Sogneraad, Bygnings-eller Sundhedsautoriteterne eller en hvilken som helst under Sogneraadet sorterende Afd. eller Myndighed. .....

saa skøder og endelig overdrager undertegnede Handelsgartner M. Kristensen, Direktør Carl Bille og Direktør Chr. B. la Cour herved bemeldte Ejendom Matr. Nr. 7 kc 7 ks af Herløv By og Sogn til Amtsvejmand Joha Nielsen,

.....

De Ydelser for hvilke der efter Kontraktens § 4 betinges Panteret andrager 20 X 25 = 500 kr. . . . . .

København, den 30/8. 1922.

Som Sælgere:

Chr. B. la Cour. M.Kristensen. Carl Bille.

Som Køber: Johan Nielsen

.....

Læst till . som servitutstiftende.

Extrakt-Udskriftens Rigtighed bekræftes,

den 24' Marts 1955.

CIVILDOMMEREN I KØBENHAVNS AMTS NORDRE BIRK

AN.
KB -

1926 den 17/2 L.Nr. 10188,Fol. 343. Akt: Skab 8 nr. 574.
7 Z. (udfyldes af dommerkontoret)

Justitsministeriets genpartpapir. Til fortsættelse af dokumenter.

Matr. Nr. 7 kf Herløv. Stempel 146 Kr.

S K Ø D E.

Underskrevne Husejer S.L.Sørensen sælger og overdrager herved til Hr. Tømrermester N.P.Petersen boende Sagasvej 6,1.Sal de mig tilhørende Ejendomme Matr.Nr. 7 kd og 7 kt af Areal 806 m^2- 2046 Kv. Alen, Matr.Nr. ke af Areal 853 m^2- 2165 Kv.Alen,Matr.Nr. 7 kf af Areal 872 m^2 - 2213 Kv.Alen, samt Matr.Nr. 7 kg af Areal 769 m^2 1952 Kv.Alen alle af Herløv By og Sogn under Københavns Amt Nordre Birk.....

§ 3.

Køberen har i Forhold til Sælgeren fuld Hegnspligt, medens Lovgivningens almindelige Bestemmelser gælder med Hensyn til bortsolgte Naboparceller.

§ 4.

Køberen og dennes Successorer er pligtige at vedligeholde Halvdelen af den udfor Parcellen værende private Vej paa forsvarlig Maade, samt bidrage til Vejens Belysning i Forhold til Parcellens Facade.

Køberen og Successorer har ifølge Deklaration, læst 17/5 1921 Færdselsret paa Vejen.

Køberen og Successorer har vederlagsfrit Ret til at stikke til de i Vejen værende Kloak- og Vandledninger. For Vandledningernes Vedkommende kræves dog yderligere Samtykke fra Herløv Sogneraad med Hensyn til Fremskaffelsen af hvilket Sælgeren intet Ansvar paatager sig. Forsaavidt Vedligeholdelsen ikke sker paa forsvarlig Maade, eller Bidraget til Vejens Belysning ikke prompte erlægges, er Sælgeren eller hvem, der bemyndiges dertil, berettiget til at lade det fornødne Vedligeholdelsesarbejde udføre og til at udrede Udgifterne ved Vejens Belysning, for Køberens Regning, og denne er pligtig skadesløst at udrede de dertil medgaaede Udgifter. Alle Spørgsmaal vedrørende Vedligeholdelse af Vejen og Bidraget til Belysning af Vejen afgøres i Tilfælde af Meningsulighed med fuld forbindende Virkning for alle i Spørgsmaalet interesserede Parter af Herløv Sogneraad eller den under samme sorterende Afdeling eller Embedsmand, der bemyndiges dertil.

Nærværende Bestemmelser vil være at læse som servitut- og pantstiftende paa de solgte Parceller, og de respekterer efter Parcellernes Bebyggelse saa stort 1. og 2. Prioritets Laan, som kan faas af Kreditforenings (Kasse) og Hypothekforeningsmidler til en Rente af højst hhv. 4½ og 5% p.a. og med statutmæssige Forpligtelser. Panteretten respekterer endvidere Deklarationer med eller uden Pant som er eller maatte blive udstedt til Herløv Sogneraad, Bygnings- eller Sundhedsautoriteterne eller en hvilken som helst under Sogneraadet sorterende Afdeling eller Myndighed.....

De ydelser, for hvilke der efter Skødets § 4 betinges Panteret andrager 80 X 25= 2400 Kr.....

saa skøder og endelig overdrager jeg til Hr. Tømrermester N.P. Petersen forannævnte Parceller af Hartkorn som følger:

Bestillingsformular W

Matr.Nr. 7 kd 2 Alb. Matr.Nr. 7 kt 0 Alb. Matr.Nr. 7 ke 2 Alb.
Matr.Nr. 7 kf 2¼ Alb. Matr.Nr. 7 kg 1¾ Alb.

København, den 5/2 1926.

Som Køber: Som Sælger:

N.P.Petersen. S.L.Sørensen.

.....

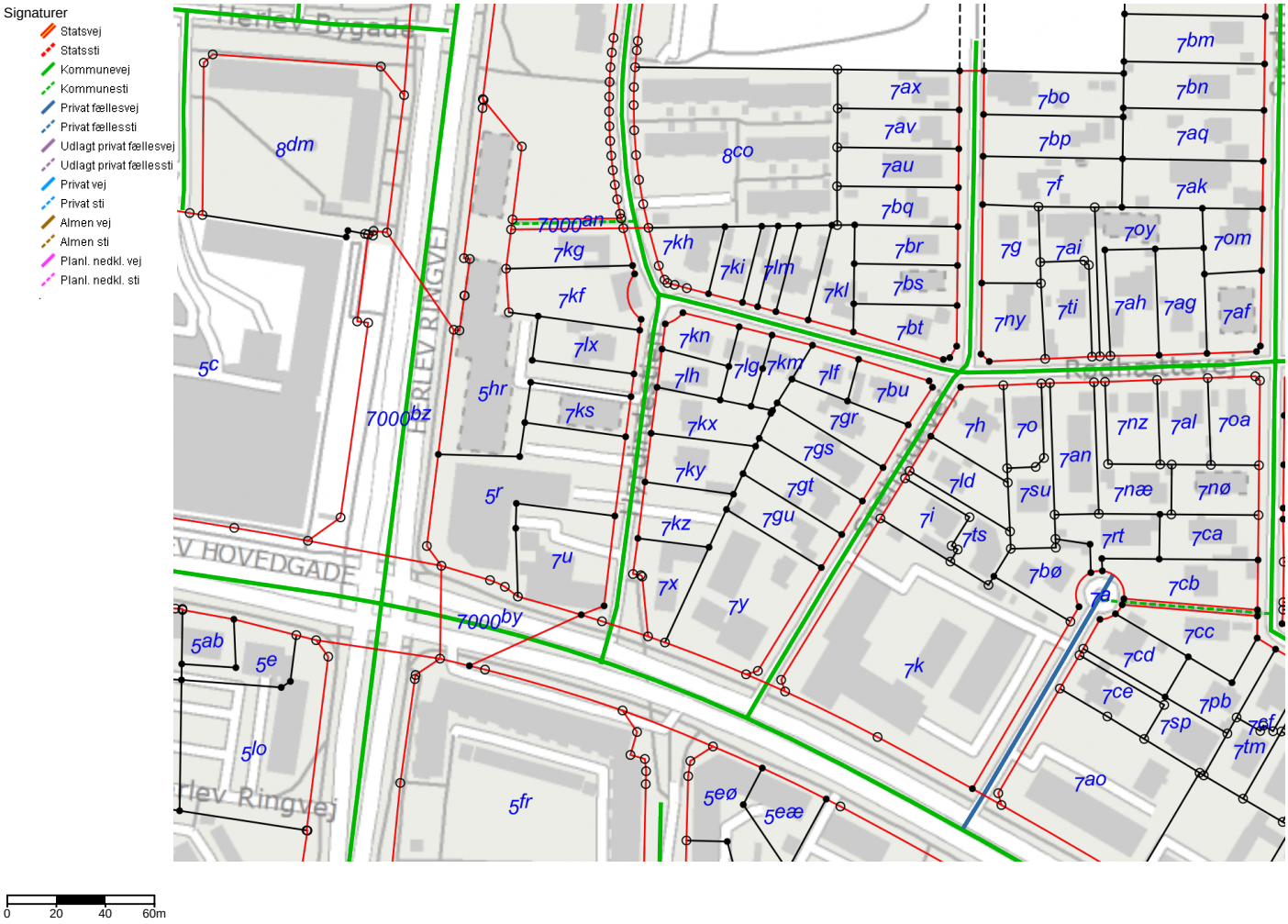
Læst tillige som servitut- og pantstiftende.

Ekstrakt-Udskriftens Rigtighed bekræftes.
den 22 Marts 1955.

CIVILDOMMEREN I KØBENHAVNS AMTS NORDRE BIRK

K. B.

CVF - Central vej- og stifortegnelse



0 20 40 60m

Eksempel brugsret D

Dette kapitel indeholder følgende:
- Ændringskort
- Skematisk redegørelse
- Servituterklæring
- Servitut omhandlende brugsret
- Tinglysningsrettens afvisningssvar
- Resultatet af tinglysningen

NORD

GEO PARTNER
BIRKMOSEVEJ 22A, 6950 RINGKØBING
TEL 97 32 12 22 FAX 70 12 10 14
RINGKØBING@GEOPARTNER.DK

Kortet er ajour indtil: 26-01-2021

Signaturforklaring:
- Eksisterende skel
- Ny privat fællesvej optages
- Strandbeskyttelseslinier
- Fredskovlinie der ikke følger skel
- Nyt skel
- Skelpunkt indmålt til fikspunkt
- Klitfredningslinier
- Skel der slettes
- Vej der slettes
- Fredskovlinie der følger skel
- Eksisterende privat fællesvej
- Fikspunkt

Ændringskort

Matr.nr.: **192aq**

Ejerlav: **Søgård Hgd., Holmsland Klit**

Ejerlavskode:	1180452
Kommune:	Ringkøbing-Skjern Kommune
Kommunekode:	760
Amt:	Region Midtjylland
Målforhold:	1:4000
Landinspektør j.nr.:	2029149

Sagen omhandler følgende:
Ændring i ejendomsstatus (primært notering...

Ejendomsberigtigelse
Arealoverførsel

Landinspektør
Dato: 27. januar 2021

GEO PARTNER
BIRKMOSEVEJ 22A, 6950 RINGKØBING
TEL 97 32 12 22 FAX 70 12 10 14
RINGKØBING@GEOPARTNER.DK

Skematisk redegørelse

Der sker ændringer for følgende ejerlav:
Søgård Hgd., Holmsland Klit (1180452), Ringkøbing-Skjern Kommune, Region Midtjylland

Anvendte forkortelser for beregningsmåde
k = efter kortet s = efter konstruktion i større målforhold o = efter opmåling

GST sags id: 100168841
Landinspektør j.nr.: 2029149

Evt. ESR-nummer for nye og sammenlagte ejendomme	Ejerlavs-kode	Matr. nr.	Delnr. (lod antal)	Parternes navne og adresser Arealanvendelse	Beregn måde	Areal						Jordforurenings-koder
						m²	Heraf vej	Vand	Heraf fredskov	Heraf strand	Heraf klit	
	1180452	188a			k	202439	2406				10911	
	1180452	188f			k	107000	1040			64874		
	1180452	188g		Rindumvej 9	k	59348	595				46904	
	1180452	188h		6950 Ringkøbing	k	33329	0				33329	
						402116	4041			64874	91144	
				Humlehaven 80 8382 Hinnerup								
				Ejendommens adresse: Holmsland Klitvej 75 Sdr. Lyngvig 6960 Hvide Sande Landbrugsejendom								
	1180452	192a			k	4187	0					
	1180452	192aq		Chr. Andersens Vej 33	k	115835	160			111486		
	1180452	192ar		6510 Gram	k	14416	1023					
	1180452	192c			k	9492				9492		
	1180452	193b		Chr. Andersens Vej 33	k	8440				8440		
	1180452	195a		6510 Gram	k	69316	0			43994		
	1180452	195e			k	12774				12774		
	1180452	196aø		Ejendommens adresse:	o	2050	0					

Anvendte forkortelser for beregningsmåde
k = efter kortet s = efter konstruktion i større målforhold o = efter opmåling

GST sags id: 100168841
Landinspektør j.nr.: 2029149

Evt. ESR-nummer for nye og sammenlagte ejendomme	Ejerlavs - kode	Matr. nr.	Delnr. (lod antal)	Parternes navne og adresser Arealanvendelse	Beregn måde	Areal						Jordforurenings-koder
						m²	Heraf vej	Vand	Heraf fredskov	Heraf strand	Heraf klit	
				Holmsland Klitvej 117 6960 Hvide Sande Landbrugsejendom		236510	1183			186186		
				Der sker følgende ændringer:								
				Der er foretaget korttilpasning								
			1	tilgår matr.nr 188f Søgård Hgd., Holmsland Klit, ved ejendomsberigtigelse mod søterritoriet Ringkøbing Fjord	k	47749	0			47749		
	1180452	192aq		arealoverføres til matr.nr. 188f Søgård Hgd., Holmsland Klit Landbrugsdrift	k	115835	160		0	111486	0	
	1180452	188f		notering om strand på en del af matrikelnummeret foretages						224109		
				Herefter udgør:								
	1180452	188a			k	202439	2406				10911	
	1180452	188f			k	270584	1200			224109		
	1180452	188g			k	59348	595				46904	
	1180452	188h			k	33329	0				33329	
				Landbrugsejendom								
						565700	4201			224109	91144	
	1180452	192a			k	4187	0					
	1180452	192ar			k	14416	1023					
	1180452	192c		Landbrugsejendom	k	9492				9492		

Anvendte forkortelser for beregningsmåde
k = efter kortet s = efter konstruktion i større målforhold o = efter opmåling

GST sags id: 100168841
Landinspektør j.nr.: 2029149

Evt. ESR-nummer for nye og sammenlagte ejendomme	Ejerlavs - kode	Matr. nr.	Delnr. (lod antal)	Parternes navne og adresser Arealanvendelse	Beregn måde	Areal						Jordforurenings-koder
						m²	Heraf vej	Vand	Heraf fredskov	Heraf strand	Heraf klit	
	1180452	193b			k	8440				8440		
	1180452	195a			k	69316	0			43994		
	1180452	195e			k	12774				12774		
	1180452	196aø			o	2050	0					
						120675	1023			74700		

Den 27. januar 2021

Landinspektør

Tinglysningsretten
Majsmarken 5
9500 Hobro

Dato 4. maj 2021
J.nr. 2029149 – pno

Birkmosevej 22A
6950 Ringkøbing
T. +45 4412 9501

Servituterklæring

i henhold til tinglysningslovens § 22 og 23

Vedr. matr.nr. i forbindelse med matrikulær ændring, hvorved hele matr. nr. 192aq, Søgård Hgd., Holmsland Klit arealoverføres til ejendommen matr. nr. 188f m.fl., smst..

Dato-løbenr.	Servitut	Besvarelse				
			Matr. nr. 192aq			Restejd.
Ejendommen:	**192aq Søgård Hgd., Holmsland Klit m. fl.**					
10.04.1907 944299-58	Dok om færdselsret mv 58_G_161 findes ikke i akten (afskrift fra gl. tingbog: Dekl. ang. ret for det danske Fyrvæsen som ejere af 192d, 193i til færdsel ad en vej over 192a, 195b, 198, 104c, 194b, 102b, 196d)		-			+
08.06.1921 944301-58	Dok om færdselsret mv 58_G_161 findes ikke i akten (afskrift fra gl. tingbog: Iflg. skøde har ejerne af 192f vejret og færdselsret over 192a)		-			+
02.04.1937 944302-58	Dok om færdselsret mv 58_G_161 side 77		-			+

Dato-løbenr.	Servitut	Besvarelse				
			Matr. nr. 192aq			Restejd.
04.09.1940 944303-58	Dok om byggelinier mv, Vedr 192A, 195E, 193B 192C 58_A_210 side 26		**+ Er tinglyst på modtager ejendom i forvejen**			**+**
20.03.1951 944305-58	Dok om fredning 58_G_161 side 73 – Se redegørelse		**+**			**-**
22.01.1958 944306-58	Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv 58_C_687		**-**			**+**
19.12.1958 944307-58	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, grøft mv 58_C_687 side 76 – Se redegørelse		**+**			**-**
17.03.1962 944308-58	Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 192A, 195A, 193B. 58_A_342		**+ Er tinglyst på modtager ejendom i forvejen**			**+**
11.03.1969 944309-58	Forbud mod andre virksomheder end kioskvirksomhed mv, Dok om parkering mv 58_G_161 side 79		**-**			**+**
12.09.1977 944312-58	Dok om byggelinier mv, Vedr 192A, 195A. KORREKTE AKT 58_A_594 58_G_161		**+ Er tinglyst på modtager ejendom i forvejen**			**+**

Dato-løbenr.	Servitut	Besvarelse				
			Matr. nr. 192aq			Restejd.
05.05.1987 944314-58	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 192A 58_C_687 side 82 (samme ledning som tinglyst 19.12.1958) – Se redegørelse		+			-
25.03.1993 2759-58	Dok om telefonkabler/anlæg mv, Vedr 75O 58_F_500		**+ Er tinglyst på modtager ejendom i forvejen**			+
26.09.1995 13601-58	Dok om naturgas/anlæg mv, 58_G_310 side 75		**+ Er tinglyst på modtager ejendom i forvejen**			+
14.04.1998 7507-58	Dok om jernbanevogne, Om resp se akt 58_G_161 side 85 – Se redegørelse		+			-
19.05.2004 9097-58	Dok. om fredning af klitgården Vedr. 192 a. 58_G_161		-			+
01.07.2004 12235-58	Iflg. skøde: Brugsret og vejret. Vedr.192 AQ 58_G_161 side 90 – Se redegørelse		+			-
17.11.2008 14983-58	Dekl om byfornyelse mv. 58_G_161 side 131		-			+

- = vedrører ikke
+ = vedrører
* = kan ikke stedfæstes på grundlag af aktens indhold

Restejendommen er de tilbageværende arealer og kan bestå af flere matrikelnumre.

REDEGØRELSE:

Herunder min redegørelse for de enkelte servitutter, der overføres, samt indledningsvis en overordnet betragtning i forhold til pantsikkerheden i den modtagne ejendom iht. afvisningen i U2021-54129 / 100168841 / 2029149.

I den matrikulære sag overføres matr.nr. 192aq af areal 115835m² samt et areal berigtiget fra fjorden på 47749m² til matr.nr. 188f m.fl. Søgård Hgd., Holmsland Klit således, at ejendommens tilliggende øges fra 402116m² til 565700m², eller ca. 40 %, hvilket alt andet lige må øge pantsikkerheden i den modtagne ejendom betragtelig.

Servitutterne lyst d. 09.04.1940, 17.03.1962, 12.09.1977, 25.03.1993 og 26.09.1995 er i forvejen tinglyst på den modtagne ejendom, og skønnes derfor ikke, at kunne forringe pantsikkerheden.

- 20.03.1951 Dok om fredning: Servitutten vedr. kun en lille del af matr.nr. 192aq, da største delen af det fredede areal siden tinglysningen er inddraget under kirkegården. Fredningens indhold er ikke væsentlig forskellig fra de almindelige bestemmelser, der gælder indenfor strandbeskyttelseslinjen, som fredningen også er omfattet af.
- 19.12.1958 Dok om forsyningsledninger mv.: Servitutten vedr. en overenskomst mellem forskellige ejendomme i området, hvor der aftales dræning af jorderne, hvorefter der skal nedlægges en drænledning/grøft over matr.nr. 192aq til fjorden. Ejendommen pålægges 1/3 af udgiften til ren- og vedligeholdelse af drænledningen. *(dræning af jorden øger ejendommens værdi, da det gør jorden dyrkbar)*
- 05.05.1987 Dok om forsyningsledninger mv.: Servitutten vedr. samme ledning som i 19.12.1958, men antallet af ejendomme, der skal medvirke til ren- og vedligeholdelsen af ledningen øges til 7.
- 14.04.1998 Dok om jernbanevogne: Betingelse om, at jernbanevogne, der anvendes til redskabshus og opmagasinering af hø, skal fjernes uden udgift for amtet, når de ikke længere anvendes til det formål.
- 01.07.2004 Dok om brugsret mv.: Tidligere ejere sikres en personlig brugsret og vejret til en hal beliggende på ejendommen, herunder vedligeholdelsesforpligtigelsen mv.

Det erklæres hermed, at overførelsen er de nævnte servitutter, efter min bedste overbevisning kan ske uden nogen fare for pantsikkerheden og formindskelse af modtagerejendommens værdi.

Landinspektør

Justitsministeriets genpartpapir

Akt: G skab nr. 161
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

THORNINGER
ADVOKAT

Advokataktieselskabet
THORNINGER
Reg.nr. 220213

Herningvej 1
6950 Ringkøbing
Tlf. 97 323811

Købesummen ønskes
ikke offentliggjort

J.nr. 2-40642/rmk

Matr. nr.: 192 a Søgaard Hovedgaard, Holmsland Klit m. fl.

Beliggende: Holmsland Klitvej 117, Nr.Lyngvig, 6960 Hvide Sande

Købers bopæl: 7620 Lemvig

GENPART 086907 01 0000.0054 02.07.2004 TA
1.400,00 KV

B E T I N G E T S K Ø D E

Underskrevne

boet efter Kristine Poulsen,
Holmsland Klitvej 117,
6960 Hvide Sande

sælger og betinget skøder til

Erik Frahm,
Vestergade 42,
7620 Lemvig og
Kirsten Thuesen,
Vestergade 42,
7620 Lemvig

landbrugsejendommen:

© JYPA 1376 FEB 1995

G 161

Det er mellem parterne aftalt, at Lene Pedersen, Holmsland Klitvej 117, Nr. Lyngvig 6960 Hvide Sande og Poul Enevold Poulsen, Østergade 30, 6960 Hvide Sande sikres personlig brugsret

over hal beliggende på ejendommens jord matr.nr. 192 aq Søgaard Hovedgaard, Holmsland Klit, ligesom der skal sikres disse personer vejret til hallen.

Brugerne sørger for og bekoster sædvanlig vedligeholdelse af bygningen, ligesom de betaler deres forbrug af el i bygningen ifølge særskilt måler.

Nærværende bestemmelse begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen med respekt af allerede tinglyste rettigheder, byrder og forpligtelser.

Påtaleberettiget er Lene Pedersen og Poul Enevold Poulsen.

Ringkøbing, den 21/6 2004

Som sælger: For boet efter Kristine Poulsen:

H. Thorninger
aut. bobestyrer

Til vitterlighed om dateringens rigtighed, underskriftens ægthed samt underskriverens myndighed:

navn: [illegible]
stilling:
bopæl:

RAGNA KNUDSEN
ADVOKATSEKRETÆR
BØGEVEJ 32
6950 RINGKØBING

navn: [illegible]
stilling:
bopæl:

ADVOKATSEKRETÆR
JENS KIRKS VEJ 13
6950 RINGKØBING

Som købere:

Kirsten Thuesen

Erik Frahm

Justitsministeriets genpartpapir

Retten i Ringkøbing
Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:
G 161

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 192 A m.fl., Søgård Hgd., Holmsland Klit
Ejendomsejer: Kristine Poulsen
Lyst første gang den: 01.07.2004 under nr. 12235
Senest ændret den : 01.07.2004 under nr. 12235

Retten i Ringkøbing den 07.07.2004

Helle Buur Sahlholdt

© JYPA 1395 NOV 1996

Geopartner Landinspektører A/S' ydelser leveres i henhold til vores forretningsbetingelser
og i overensstemmelse med vores persondatapolitik

Fra: tinglys.tin@domstol.dk <tinglys.tin@domstol.dk>
Sendt: 29. april 2021 14:32
Til: Per Nørgaard <pno@geopartner.dk>
Emne: Tinglysningsretten Sag nr.: 40206489

Tinglysningsretten

Tinglysningsretten
Majsmarken 5
9500 Hobro
8.30-15.00

Kontakt:
https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1lc5py-0006CN-4I&i=57e1b682&c=-rG_wqM-EExDxVm7hEBxI6EmBxdeA6KQ4-NoDzJ566dNoncx28qqU_pvN2_ZdaYribh3qZqM7ImxyJnwropcL6rmGUToQ5Y0OU90n1zJ-GARSkrK8fGcbBuWtmhYVsWBZyhLfz8JLC4tOpyqqJBbiqI7CSEHNhMm5ltsM27r4ILMkZPDSqPmJ3NwfrP3SnisIlvE-zeaqp9-jrk6KOOACv88M8tulY5o8cjq5xqdyMs

TLR-sagsnr.: 40206489

Vedr.: fast ejendom - 192aq,Søgård Hgd., Holmsland Klit,

Tak for din henvendelse.

Dit sagsnr.: 2029149
Kommentar: Jeres anmeldelse er afvist, da Tinglysningsretten vurderer, at overførsel af en eller flere servitutter i forbindelse med den matrikulære ændring kræver rettighedsopgør på modtagerejendommen jf. tinglysningslovens § 21, stk. 3, jf. stk. 1. Det er Tinglysningsrettens ansvar at sikre, at den matrikulære ændring kan gennemføres uden fare for pantesikkerheden og formindskelse af modtagerejendommens værdi. Tinglysningsretten anbefaler, at I gennemgår indholdet af hver enkelt af de overførte servitutter og vurderer, om der er rettigheder, der kan være til fare for pantesikkerheden og evt. formindske modtager-ejendommens værdi. Yderligere begrundelse for overførsel af servitutter uden tiltrædelse fra panthaverne, kan anmeldes ved dokumenttypen Forevis dokumentation. Tinglysningsretten kan ikke konkret udtale sig om hver enkelt servitut, herunder konsekvenserne for pantesikkerheden og ejendommens værdi.

Du er velkommen til at kontakte os igen, men Tinglysningsretten foretager efter denne besvarelse ikke yderligere, medmindre du inden 14 dage svarer med yderligere oplysninger.

Når du svarer på denne mail, må du ikke rette i mailens emnefelt.
Dette er en teknisk betingelse, for at vi kan registrere din svarmail korrekt på sagen.
Henvender du dig på ny, kan mailens afsenderadresse ikke bruges. Du skal i stedet oprette en ny henvendelse på kontaktformularen på https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1lc5py-0006CN-4I&i=57e1b682&c=-rG_wqM-EExDxVm7hEBxI6EmBxdeA6KQ4-NoDzJ566dNoncx28qqU_pvN2_ZdaYribh3qZqM7ImxyJnwropcL6rmGUToQ5Y0OU90n1zJ-GARSkrK8fGcbBuWtmhYVsWBZyhLfz8JLC4tOpyqqJBbiqI7CSEHNhMm5ltsM27r4ILMkZPDSqPmJ3NwfrP3SnisIlvE-zeaqp9-jrk6KOOACv88M8tulY5o8cjq5xqdyMs

Med venlig hilsen
Tinglysningsretten

Denne e-mail er blevet scannet for at stoppe evt. spam og virus. Hvis du mener, at denne besked burde have blevet stoppet, skal du klikke her for at rapportere beskeden som spam.

Matrikulær ændring

Ejendom:

Adresse:	Holmsland Klitvej 75 6960 Hvide Sande
Landsejerlav:	Søgård Hgd., Holmsland Klit
Matrikelnummer:	0188f
Landsejerlav:	Søgård Hgd., Holmsland Klit
Matrikelnummer:	0188a
Landsejerlav:	Søgård Hgd., Holmsland Klit
Matrikelnummer:	0188h
Landsejerlav:	Søgård Hgd., Holmsland Klit
Matrikelnummer:	0188g
Adresse:	Holmsland Klitvej 117 6960 Hvide Sande
Landsejerlav:	Søgård Hgd., Holmsland Klit
Matrikelnummer:	0192aq
Landsejerlav:	Søgård Hgd., Holmsland Klit
Matrikelnummer:	0193b
Landsejerlav:	Søgård Hgd., Holmsland Klit
Matrikelnummer:	0192c
Landsejerlav:	Søgård Hgd., Holmsland Klit
Matrikelnummer:	0192ar
Landsejerlav:	Søgård Hgd., Holmsland Klit
Matrikelnummer:	0196aø
Landsejerlav:	Søgård Hgd., Holmsland Klit
Matrikelnummer:	0195a
Landsejerlav:	Søgård Hgd., Holmsland Klit
Matrikelnummer:	0195e
Landsejerlav:	Søgård Hgd., Holmsland Klit
Matrikelnummer:	0192a

Myndighed:

Navn:	Geodatastyrelsen Lindholm Brygge 31 9400 Nørresundby
Cvr-nr.:	62965916

Bilag:

Bilagsreference:	6a7bf980-086c-442a-99ef-9d512b3c12c9
Bilag referencekode:	Andet.
Beskrivelse af bilag:	Registreringsmeddelelse.pdf Journalnr: U2021-54129 / 100168841, Registreringsmeddelelse

Registreringsmeddelelse fra 07-05-2021 11:42:32

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

	Geodatastyrelsen Lindholm Brygge 31 9400 Nørresundby
Cvr-nr.:	62965916
Kontaktoplysninger:	Pia Åbo Østergaard, Geodatastyrelsen Lindholm Brygge 31 9400 Nørresundby 72545537 piaoe@gst.dk
Sendes også til:	info@geopartner.dk pno@geopartner.dk
Anmelders sagsnummer:	U2021-54129 / 100168841 / 2029149

Tinglysningsafgift:

Afgift:	0 DKK

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse:	Holmsland Klitvej 117 6960 Hvide Sande
Landsejerlav:	Søgård Hgd., Holmsland Klit
Matrikelnummer:	0192aq
Landsejerlav:	Søgård Hgd., Holmsland Klit
Matrikelnummer:	0196aø
Landsejerlav:	Søgård Hgd., Holmsland Klit
Matrikelnummer:	0192ar
Landsejerlav:	Søgård Hgd., Holmsland Klit
Matrikelnummer:	0192a
Landsejerlav:	Søgård Hgd., Holmsland Klit
Matrikelnummer:	0195e
Landsejerlav:	Søgård Hgd., Holmsland Klit
Matrikelnummer:	0193b
Landsejerlav:	Søgård Hgd., Holmsland Klit
Matrikelnummer:	0195a

Landsejerlav:	Søgård Hgd., Holmsland Klit
Matrikelnummer:	0192c

Status:

Afvist

Tinglysningsdato:

07.05.2021 11:46:30

Dokumenttype:

Matrikulær ændring

Bemærkninger:

Afvist - se de enkelte ejendomme.

Tinglysningsretten har ikke kontrolleret resten af anmeldelsen.

Afvist, da servitut tinglyst under dato-løbenr. 01.07.2004-12235-58 efter sit indhold vurderes at kræve rettighedsopgør i forhold til panthaverne på modtager-ejendommen. Yderligere er det Tinglysningsrettens vurdering, at påtaleberettigede i henhold til servitutten skal samtykke i arealoverførslen ved påtegning på servitutten, da vejadgangen i henhold til servitutten ikke er nærmere stedfæstet eller angivet på rids.

Yderligere afvist, da sælgerandele i skøde tinglyst under dato-løbenr. 10.03.2021 101273**** ikke er korrekt angivet i forhold til, at hele matr.nr. 192aq Søgård Hgd., Holmsland Klit overdrages. Der skal tinglyses påtegning med underskrift af såvel køber som sælger om, at det er hele rest-ejendommen, der overdrages.

/moa

Eksempel landbrugsejendom uden beboelsesbygning

E

Dette kapitel indeholder følgende:
- Skematisk redegørelse
- Servituterklæring med redegørelse for pantesikkerheden
- Servitut omhandlende landbrugsejendom
- Tinglysningsrettens afvisningssvar

GEO PARTNER
BIRKMOSEVEJ 22A, 6950 RINGKØBING
TEL 97 32 12 22 FAX 70 12 10 14
RINGKØBING@GEOPARTNER.DK

Skematisk redegørelse

Der sker ændringer for følgende ejerlav:
Bandsbøl By, Hemmet (1200351), Ringkøbing-Skjern Kommune, Region Midtjylland

Anvendte forkortelser for beregningsmåde
k = efter kortet s = efter konstruktion i større målforhold o = efter opmåling

GST sags id: 100168979
Landinspektør j.nr.: 2100948

Evt. ESR-nummer for nye og sammenlagte ejendomme	Ejerlavs-kode	Matr. nr.	Delnr. (lod antal)	Parternes navne og adresser Arealanvendelse	Beregn måde	Areal						Jordforurenings-koder
						m²	Heraf vej	Vand	Heraf fredskov	Heraf strand	Heraf klit	
	1200351	9d			k	312511	0					
	1200351	9e		Nørbæk 22	k	68240	0					
	1200351	9f		Velling	k	525996	7975					
	1200351	10l		6950 Ringkøbing	k	131620	0					
	1200351	42c		Landbrugsejendom uden beboelse	k	15199	0					
	1200351	42d			k	21548	420					
						1075114	8395					
	1200351	5d			k	1933	0					
	1200351	5r		Nørbæk 22	k	2929	0					
	1200351	14f		Velling	k	8320	160					
	1200351	14p		6950 Ringkøbing	k	905	130					
	1200351	14q		Landbrugsejendom uden beboelse	k	7477	1177					
	1200351	41a			k	25784						
	1200351	41b			k	13269	0					
	1200351	41c			k	5427	275					
						66044	1742					
				Der sker følgende ændringer:								

Anvendte forkortelser for beregningsmåde
k = efter kortet s = efter konstruktion i større målforhold o = efter opmåling

GST sags id: 100168979
Landinspektør j.nr.: 2100948

Evt. ESR-nummer for nye og sammenlagte ejendomme	Ejerlavs - kode	Matr. nr.	Delnr. (lod antal)	Parternes navne og adresser Arealanvendelse	Beregn måde	Areal						Jordforurenings-koder
						m²	Heraf vej	Vand	Heraf fredskov	Heraf strand	Heraf klit	
				Ejendommen matr.nr. 5d m.fl. Bandsbøl By, Hemmet sammenlægges med ejendommen matr.nr. 9d m.fl. Bandsbøl By, Hemmet								
				Herefter udgør:								
	1200351	5d			k	1933	0					
	1200351	5r		Landbrugsejendom uden beboelse	k	2929	0					
	1200351	9d			k	312511	0					
	1200351	9e			k	68240	0					
	1200351	9f			k	525996	7975					
	1200351	10l			k	131620	0					
	1200351	14f			k	8320	160					
	1200351	14p			k	905	130					
	1200351	14q			k	7477	1177					
	1200351	41a			k	25784						
	1200351	41b			k	13269	0					
	1200351	41c			k	5427	275					
	1200351	42c			k	15199	0					
	1200351	42d			k	21548	420					
						1141158	10137					

Den 28. januar 2021

Landinspektør

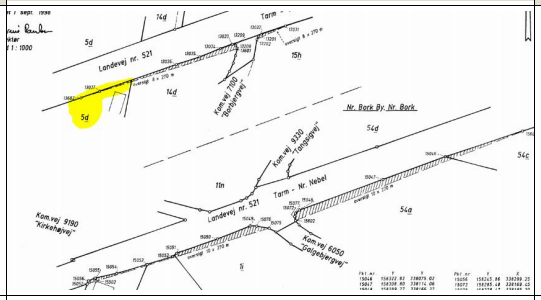
Tinglysningsretten
Majsmarken 5
9500 Hobro

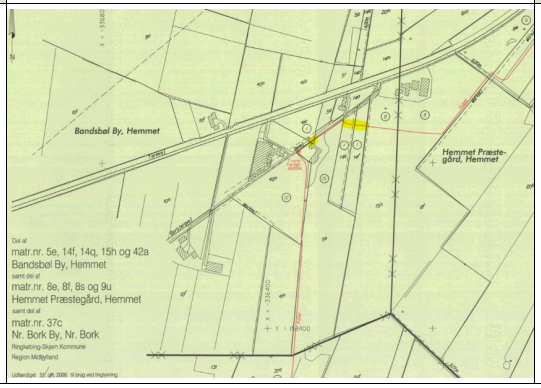
Dato 11. maj 2021
J.nr. 2100948 – hrn

Birkmosevej 22A
6950 Ringkøbing
T. +45 8722 4255

Redegørelse vedr. prioritetsstilling i forbindelse med matrikulær ændring, hvorved matr.nr. 5d m.fl. sammenlægges med matr.nr. 9d m.fl. Bandsbøl By, Hemmet.

Dato-løbenr.	Servitut	**Udsnit af servitut fra akten**	Besvarelse **Servituttens betydning i forhold til pant på den anden ejendom (Matr.nr. 9d m.fl. Bandsbøl By, Hemmet)**
29.04.1909 908442-59	Dok om færdselsret mv,	Nr. 14 f, Bandsbøl, for hartkorn 2¼ alb. .... at jeg forbeholder mig og efterfølgende ejere af matr. nr. 14 b, Bandsbøl, ret for bestandig til vej, 4 alen bred over matr. nr. 14 f, Bandsbøl, langs sammes østre side og over hele parcellens længde, syd og nord. Brugerne ere selv pligtige at vedligeholde vejen. I anledning af denne vejret bliver nærværend skjøde tillige at tinglæse som servitutstiftende på nr. 14 f. .... Læst inden Bølling-Nørre herreders ret den 29.april 1909 og indført i pantebog nr. 37 fol. 852	Det fremgår af servitutten at rettighedshaver afholder omkostninger i forbindelse med dennes råden over vejarealet. *Servitutten er derfor ikke til fare for pantesikkerheden på den anden ejd.*
01.05.1972 2939-59	Dok om adgangsbegrænsning mv		Servitutterne er tinglyst på den anden ejd. og respekteret af pantet her *Servitutten er derfor ikke til fare for pantesikkerheden på den anden ejd.*
29.08.1972 6112-59	Dok om byggelinier mv		

Dato-løbenr.	Servitut	**Udsnit af servitut fra akten**	Besvarelse **Servituttens betydning i forhold til pant på den anden ejendom (Matr.nr. 9d m.fl. Bandsbøl By, Hemmet)**
16.12.1998 26986-59	Dok om oversigt mv		Servitutten vedrører oversigtsarealer ved vejkryds (markeret med gul på rids-udsnittet). Omkostningen forbundet med vedligeholdelsen af tilstanden er langt mindre end værdien af de tilførte arealer. Endvidere er der lovhjemmel til prioritetsstilling i servituttens ordlyd. *Servitutten er derfor ikke til fare for pantesikkerheden på den anden ejd.*
29.03.2005 5930-59	Dok om oprettelse af en landbrugsejendom uden beboelsesbygning		Lovhjemmel til prioritetsstilling, endvidere sammenlægges ejendommen med anden landbrugsejendom uden beboelsesbygning *Servitutten er derfor ikke til fare for pantesikkerheden på den anden ejd.*

Dato-løbenr.	Servitut	**Udsnit af servitut fra akten**	Besvarelse **Servituttens betydning i forhold til pant på den anden ejendom (Matr.nr. 9d m.fl. Bandsbøl By, Hemmet)**
14.01.2009 544-59	Deklaration om kabelanlæg		Rettighedshaver afholder omkostninger i forbindelse med dennes råden over deklarationsarealet, og rådighedsservitutten er ikke til hinder for ejers almindelige anvendelse af arealet. (det relevante ledningstrace er markeret med gul farve på rids-udsnit) *Servitutten er derfor ikke til fare for pantesikkerheden på den anden ejd.*

Landinspektør

Aktuelt tinglyst dokument

Dokument:

Dato/løbenummer: 20.02.2020-1011654983

Servitut:

Senest påtegnet:

20.02.2020 09:49:32

Ejendom:

Adresse:	Borbjergvej 4 6893 Hemmet
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0010l
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0009d
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0009e
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0041b
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0041a
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0014q
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0041c
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0042c
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0014p
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0005r
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0005d
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0014f
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0009f
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0042d

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Andet

Servitut tekst:

Deklaration om landbrugsejendom uden beboelsesbygning

Undertegnede Torben Poulsen, som ejer landbrugsejendommen matr.nr. 9d, 9e, 9f, 10L, 42d og 42c, Bandsbøl By, Hemmet. erklærer hermed med virkning for mig og efterfølgende ejere at ville overholde følgende forpligtelser, der er en forudsætning for, at en parcel med beboelsesbygningen på ovennævnte landbrugsejendom kan fraskilles, og at ejendommens jorder fritages for forpligtelsen til at være forsynet med en beboelsesbygning, jf. § 9, stk. 1, og § 10, stk. 1-2, i lov om landbrugsejendomme (lovbekendtgørelse nr. 27 af 4. januar 2017) og § 3, stk. 2 i bekendtgørelse nr. 1426 af 16. december 2014 om landinspektørerklæringer i henhold til lov om landbrugsejendomme):

1.
Der må ikke uden Landbrugsstyrelsens tilladelse opføres nye bygninger på landbrugsejendommen. Opførelse af nye bygninger kræver desuden tilladelse efter lov om planlægning for så vidt angår beliggenheden og udformningen af nye bygninger.

2.
Landbrugsejendommen skal til enhver tid ejes sammen med en landbrugsejendom med beboelsesbygning. Der skal være samme ejerforhold på begge ejendomme. Ved samme ejerforhold forstås, at der ifølge tingbogen er samme ejer (samme indbyrdes ejerforhold) på ejendommen med bygninger og på ejendommen uden bygninger.

3.
Landbrugsejendommen kan kun afhændes til sammenlægning med en anden landbrugsejendom eller som en landbrugsejendom uden beboelsesbygning.

4.
Arealoverførsel, hvorved ejendommen suppleres eller afgiver jord, kræver ikke Landbrugsstyrelsens godkendelse i henhold til denne deklaration, og deklarationen opretholdes som gældende for hele ejendommen efter arealoverførslen.

5.
Deklarationen begæres tinglyst som byrde på matr.nr. 9d, 9e,

9f, 10L, 42d og 42c, Bandsbøl By, Hemmet med prioritet forud for al pantegæld og servitutter, jf. § 39, stk. 3, i lov om landbrugsejendomme, hvorefter betingelserne er bindende for indehavere af rettigheder i ejendommen uanset tidspunktet for rettens stiftelse. Deklarationen tinglyses som vilkår for en disposition, der kan gennemføres på grundlag af en erklæring fra en praktiserende landinspektør uden tilladelse fra Landbrugsstyrelsen.

Påtaleberettiget er Landbrugsstyrelsen.

Oplysninger om servitutten:

Servitutten kan tinglyses med prioritet forud for anden gæld og servitutter.

Servitutten har betydning for ejendommens værdi.

Hjemmel:

Jfr. landbrugslovens § 39, stk. 3.

Påtaleberettiget:

Navn: Landbrugsstyrelsen
Nyropsgade 30
1602 København V

Cvr-nr.: 20814616

Elektronisk akt anmeldelse information:

Anmelder:

Geopartner Landinspektører A/S
Rugårdsvej 55A
5000 Odense C

Cvr-nr.: 20014784

Kontaktoplysninger: 1914062_dekl. landbrug u bolig/bpa, bpa@geopartner.dk

Erklæringer:

Planloven - kommunalbestyrelsens tilladelse ikke nødvendig
Godkendelse af tinglysning af servitutten fra kommunalbestyrelsen er ikke fornøden. Årsagen hertil er: Deklaration om landbrugsejendom uden beboelsesbygning kræver ikke kommunalbestyrelsens tiltrædelse.

Betalt tinglysningsafgift:

1.660 DKK

Tillægstekst:

Servitut med lovbestemt prioritet

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse:	Borbjergvej 4 6893 Hemmet
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0010l
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0009d
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0009e
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0041b
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0041a
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0014q
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0041c
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0042c
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0014p
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0005r
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0005d
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0014f
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0009f
Landsejerlav:	Bandsbøl By, Hemmet
Matrikelnummer:	0042d

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

20.02.2020 09:49:32

Dokumenttype:

Servitut

Dato/løbenummer:

20.02.2020-1011654983

Bemærkninger:

Servitut med lovbestemt prioritet.

---------- Forwarded message ---------
From: <tinglys.tin@domstol.dk >
Date: Mon, Apr 26, 2021 at 7:15 AM
Subject: Tinglysningsretten Sag nr.: 40177617
To: <karina.attermann@gmail.com >

Tinglysningsretten

Tinglysningsretten
Majsmarken 5
9500 Hobro
8.30-15.00

Kontakt:
www.tinglysningsretten.dk

TLR-sagsnr.: 40177617

Vedr.: fast ejendom - 14q,Bandsbøl By, Hemmet,

Tak for din henvendelse.

Dit sagsnr.: 2100948
Kommentar: Jeres anmeldelse er afvist, da Tinglysningsretten vurderer, at overførsel af en eller flere servitutter i forbindelse med den matrikulære ændring kræver rettighedsopgør på modtagerejendommen jf. tinglysningslovens § 21, stk. 3, jf. stk. 1. Det er Tinglysningsrettens ansvar at sikre, at den matrikulære ændring kan gennemføres uden fare for pantesikkerheden og formindskelse af modtagerejendommens værdi. Tinglysningsretten anbefaler, at I gennemgår indholdet af hver enkelt af de overførte servitutter og vurderer, om der er rettigheder, der kan være til fare for pantesikkerheden og evt. formindske modtagerejendommens værdi. Yderligere begrundelse for overførsel af servitutter uden tiltrædelse fra panthaverne, kan anmeldes ved dokumenttypen Forevis dokumentation. Tinglysningsretten kan ikke konkret udtale sig om hver enkelt servitut, herunder konsekvenserne for pantesikkerheden og ejendommens værdi.

Du er velkommen til at kontakte os igen, men Tinglysningsretten foretager efter denne besvarelse ikke yderligere, medmindre du inden 14 dage svarer med yderligere oplysninger.

Når du svarer på denne mail, må du ikke rette i mailens emnefelt.
Dette er en teknisk betingelse, for at vi kan registrere din svarmail korrekt på sagen.
Henvender du dig på ny, kan mailens afsenderadresse ikke bruges. Du skal i stedet oprette en ny henvendelse på kontaktformularen på www.tinglysningsretten.dk

Med venlig hilsen
Tinglysningsretten

Denne e-mail er blevet scannet for at stoppe evt. spam og virus. Hvis du mener, at denne besked burde have blevet stoppet, skal du klikke her for at rapportere beskeden som spam.

Vejledning fra Geodatastyrelsen

F

19. november 2014

Geodatastyrelsen

Vejledning om anvendelse af uskadelighedsattest[1]

1. **Generelle regler**
   Denne vejledning knytter sig til reglerne i § 20, stk. 1, 1. pkt., i udstykningsloven (lovbekendtgørelse nr. 494 af 12. juni 2003 om udstykning og anden registrering i matriklen) og § 23 i tinglysningsloven (lovbekendtgørelse nr. 1075 af 30. september 2014) samt kapitel 10 i tinglysningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 834 af 3. september 2009 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom) med senere ændringer):

   Det følger af udstykningslovens § 20, at:

   "Der må ikke ske udstykning, matrikulering, arealoverførsel eller sammenlægning, såfremt den matrikulære forandring eller den tilsigtede arealanvendelse efter det oplyste vil medføre forhold i strid med anden lovgivning."

   I overensstemmelse hermed påser matrikelmyndigheden ved registrering af arealoverførsel, at bestemmelserne om pantehæftelser og servitutter i § 23 i tinglysningsloven er iagttaget:

   *" **§ 23.** Matrikelmyndighederne må kun foretage arealoverførsel, hvis*
   1) panthaverne i den ejendom, som det pågældende areal skal overføres fra, ved tinglyste påtegninger på pantebrevene har givet samtykke til arealets frigørelse fra hæftelserne, og
   2) der foreligger attester fra retten som nævnt i § 22, stk. 1 og 2.
   Stk. 2…
   Stk. 3. Den i stk. 1 foreskrevne fremgangsmåde kan dog undlades, hvis den påtænkte matrikulære ændring kan ske uden nogen som helst fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Matrikelmyndighederne afgør, om disse betingelser er opfyldt. Til brug for matrikelmyndighedernes afgørelse skal der foreligge erklæring fra en landinspektør med beskikkelse. Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om afgivelse af erklæringen."

   I §§ 42-46 i tingbogsbekendtgørelsen er der fastsat regler om landinspektørens afgivelse af erklæring (uskadelighedsattester). De nærmere regler om uskadelighedsattester blev udformet på baggrund af en rapport afgivet af en arbejdsgruppe bestående af Landinspektørforeningen, Finansrådet og Realkreditforeningen, Kort- og Matrikelstyrelsen (nu Geodatastyrelsen) og Justitsministeriet.

[1] Vejledningen er udarbejdet efter drøftelser med Justitsministeriet, hvorunder tinglysningsloven og bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom) hører.

Landinspektørens erklæring skal afgives på en af de digitale formularer til uskadelighedsattest, som findes på Geodatastyrelsens hjemmeside (www.gst.dk). Der skal udarbejdes en erklæring pr. ejendom.

Geodatastyrelsen skal ved registreringen af den matrikulære forandring i matriklen påse, at landinspektørens erklæring (uskadelighedsattest) er afgivet i overensstemmelse med reglerne i ovennævnte bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen.

Uskadelighedsattester

Formularen *Uskadelighedsattest (ensidig arealoverførsel)* skal landinspektøren anvende, når der er tale om arealoverførsel fra en ejendom til en anden (eller evt. til flere modtagende ejendomme).

Formularen *Uskadelighedsattest (arealoverførsel efter nettoprincippet*) skal landinspektøren anvende, hvis en ejendom både afgiver og modtager areal fra en eller flere af de andre involverede ejendomme (nettoprincippet). Ved anvendelsen af *nettoprincippet* kan værdien af det eller de modtagne arealer modregnes i værdien af det eller de arealer, der afstås ved arealoverførsel. Resultatet af modregningen kaldes *"differensværdien" eller "nettoværdien"*, og det er den, som anvendes ved vurderingen af, om den matrikulære ændring kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi, jf. dog afsnit 3.7.

I begge tilfælde skal landinspektøren i indledningen til uskadelighedsattesten oplyse, hvilke ejendomme der er berørt af arealoverførslen, størrelsen af det eller de arealer, der overføres, og den eller de aftalte købspriser. Landinspektøren skal altid indsende en uskadelighedsattest for hver ejendom. I komplicerede tilfælde anmodes landinspektøren om, at uskadelighedsattesten bilægges en oversigt over arealbevægelserne samt evt. et oversigtskort, der viser forholdene før og efter.

Landinspektøren skal herefter ved afkrydsning af de enkelte punkter afgive sin erklæring.

Begge skemaer er udformet således, at i de tilfælde, hvor værdien af det areal, der skal overføres, overstiger de lave beløbsgrænser i punkt 5 i begge formularer, skal landinspektøren endvidere afgive erklæring om, at værdien af det areal, der skal overføres, ikke overstiger de øvre beløbsgrænser, og at der foreligger samtykke fra alle panthavere.

Ved arealoverførsel efter nettoprincippet kan den anførte grænse for, hvor stor en del af en ejendoms samlede areal og værdi, der kan overføres uden inddragelse af panthaverne, også give anledning til, at landinspektøren skal afgive erklæring om panthaversamtykke, jf. herved punkt 7 i formularen *Uskadelighedsattest (arealoverførsel efter nettoprincippet)*.

2. **Digital landinspektørerklæring**
   Når uskadelighedsattesten indsendes som et digitalt dokument samtidig med de øvrige digitale dokumenter i den matrikulære sag, vil landinspektørens digitale underskrift også gælde for uskadelighedsattesten. Landinspektørens navn og datoen for landinspektørens erklæring skal dog fremgå af uskadelighedsattesten.

3. **Landinspektørens erklæring om de enkelte punkter**
Tidligere blev grundlaget for at træffe afgørelse om at foretage arealoverførsel uden panthavernes samtykke tilvejebragt af landinspektøren og en vurderingsmand. Uskadelighedsattesten blev herefter udstedt af retten.

Efter de gældende regler afgør matrikelmyndigheden, om uskadelighedsattesten kan anvendes, jf. tinglysningslovens § 23, stk. 3.Grundlaget for matrikelmyndighedens afgørelse tilvejebringes fortsat af landinspektøren, som er i besiddelse af kendskab til ejendommene i det lokale område og derfor er i stand til at vurdere de værdimæssige konsekvenser af det konkrete indgreb. Det er således landinspektøren, der er ansvarlig for afgivelse af erklæring om de punkter, der fremgår af uskadelighedsattesten.

3.1. At den matrikulære ændring under hensyn til den fortsatte funktionalitet, anvendelse og arrondering af ejendommen kan ske uden nogen som helst fare for pantesikkerheden, jf. tingbogsbekendtgørelsens § 43, stk. 1, nr. 1.

Landinspektøren skal være opmærksom på, at selv et ubetydeligt indgreb kan have vidtgående konsekvenser for en ejendoms brugsværdi og dermed for ejendommens værdi, hvis indgrebet foretages uhensigtsmæssigt. Der må derfor foretages en vurdering af indgrebets konsekvenser for ejendommens funktionalitet, hvor hensynet til ejendommens arrondering og anvendelse også indgår, således at pantesikkerheden ikke forringes.

3.2. At de matrikulære ændringer kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi, jf. tingbogsbekendtgørelsens § 43, stk. 1, nr. 2.

Efter de tidligere gældende bestemmelser var det en betingelse, at kravet om arealets ubetydelighed var opfyldt både i forhold til ejendommens størrelse og ejendommens værdi. I de nye bestemmelser i tinglysningsloven er ubetydelighedskravet videreført, men således at arealets ubetydelighed kun skal vurderes i forhold til ejendommens værdi.

Ved vurderingen af, om ubetydelighedskravet er opfyldt, sammenholdes ejendomsværdien af den samlede ejendom med værdien af det areal, der ønskes arealoverført. Ved fastlæggelsen af værdien af det areal, der afstås, tages der udgangspunkt i det aftalte vederlag (købsprisen), idet arealets værdi dog ikke kan være mindre end den værdi, arealet har i forhold til den seneste offentlige grundværdi. Overførsel af et ubetydeligt areal vil i praksis betyde, at forandringen ikke påvirker ejendommens offentlige ejendomsværdi.

3.3. At der ikke inden for de seneste 5 år er udskilt eller omlagt areal fra ejendommen ved anvendelse af uskadelighedsattest, jf. tingbogsbekendtgørelsens § 43, stk. 1, nr. 3.

Landinspektøren skal ved afkrydsning af dette punkt sikre sig, at der ikke inden for de seneste 5 år er udskilt arealer fra ejendommen ved anvendelse af en landinspektørerklæring om uskadelighedsattest. Der ses herved bort fra arealer, der er fragået ejendommen ved arealoverførsel til offentlig vej eller jernbane efter reglerne i

§ 13, stk. 2, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, idet denne erklæring ikke er en uskadelighedsattest.

Med hensyn til landinspektørens mulighed for at sikre sig, at der ikke inden for de seneste 5 år er foretaget arealoverførsler mv. på baggrund af en uskadelighedsattest henvises der til afsnit 8 nedenfor.

3.4. *At der ikke findes bygninger på det udskilte areal eller at de bygninger, der findes på det udskilte areal, er af helt ubetydelig værdi, jf. tingbogsbekendtgørelsens § 43, stk. 1, nr. 4.*

Det normale vil være, at der ikke findes bygninger på det areal, der ønskes overført på grundlag af en uskadelighedsattest. Skure o.l. bygningstyper på det areal, der overføres, skal være af helt ubetydelig værdi for panthaverne. Hvis for eksempel en naboejendoms bygning overskrider skellet med en mindre overskridelse, er denne bestemmelse ikke til hinder for anvendelse af uskadelighedsattest. Hvis derimod hele bygningen er opført på nabogrunden, vil denne bygning formentlig være grebet af pantet, og uskadelighedsattest kan ikke anvendes, medmindre bygningen er af helt ubetydelig værdi, eller det kan dokumenteres, at bygningen ikke er grebet af pantet, f.eks. fordi naboen har opført bygningen.

3.5. *At værdien af det udskilte areal højst udgør 2 % af den seneste offentlige ejendomsvurdering, dog maksimalt 125.000 kr., jf. tingbogsbekendtgørelsens § 43, stk. 1, nr. 5.*

Ved værdien af det udskilte areal forstås den aftalte købesum, dog mindst et beløb svarende til arealets andel af den seneste offentlige grundværdi.

Oplysninger om den seneste offentlige ejendomsvurdering vil normalt være de oplysninger, der fremgår af www.boligejer.dk, www.ois.dk eller af www.skat.dk. Hvis en nyere vurdering er anvendt, skal det oplyses i uskadelighedsattestens bemærkningsfelt, og vurderingen skal sendes med. For nye ejendomme, som skal omvurderes i henhold til § 3 i lov om vurdering af landets faste ejendomme, kan den aktuelle handelspris anvendes i stedet.

Hvis der fra en ejendom overføres areal til to eller flere ejendomme, må den samlede værdi af arealer, der afstås fra ejendommen på grundlag af uskadelighedsattesten, ikke overstige de anførte beløbsgrænser.

Hvis værdien af det udskilte areal overstiger beløbsgrænsen i formularernes punkt 5, men ikke den beløbsgrænse, der er anført under punkt 7 i formularen *Uskadelighedsattest (ensidig arealoverførsel)*, skal landinspektøren indhente samtykke fra alle panthavere i ejendommen. Landinspektøren skal afgive erklæring om, at samtykke fra panthaverne er indhentet ved afkrydsning af punkt 8.

3.6. *At erklæring om, hvorvidt de på ejendommen tinglyste servitutter vedrører det udskilte areal, er sendt til Tinglysningsretten, jf. tingbogsbekendtgørelsens § 43, stk. 1, nr. 6.*

Herved sikres det, at de tinglyste servitutter, der vedrører det areal, der ønskes overført, bliver registreret på den modtagende ejendom i tingbogen, når arealoverførslen er registreret i matriklen.

I forbindelse med udarbejdelse af servituterklæringen bør landinspektøren samtidig sikre sig at den pågældende matrikulære ændring ikke er i strid med tinglyste servitutter.

Servituterklæringen skal udarbejdes i overensstemmelse med reglerne om stedfæstelse af servitutter i tinglysningslovens § 22, stk. 1 og tingbogsbekendtgørelsens §§ 28-30.

3.7. *At ingen af ejendommene afgiver arealer, der udgør mere end 20 % af de enkelte deltagende ejendommes samlede areal eller værdi. jf. tingbogsbekendtgørelsens § 44, stk. 3.*

Punkt 7 er alene relevant ved arealoverførsler efter nettoprincippet ved anvendelse af formularen *Uskadelighedsattest (arealoverførsel efter nettoprincippet)*.

Hvis det afgivne areal udgør mere end 20 % af det oprindelige samlede areal / den samlede værdi af den ejendom, hvorfra det afgives, *eller* hvis nettoværdien af det udskilte areal overstiger beløbsgrænsen i formularernes punkt 5, men ikke den beløbsgrænse, der er anført under punkt 8, skal landinspektøren afgive erklæring ved indhentelse af panthaversamtykke om de forhold, der fremgår af punkterne 8, 9 og 10 i formularen.

Det er herunder en betingelse, at ingen af de afgivne arealer udgør mere end 33 % af det samlede areal eller den samlede værdi af den enkelte ejendom, hvorfra de afgives, jf. punkt 9 i formularen.

4. **Særligt om ejerlejligheder**
Vedrørende en matrikulær ændring, der alene omfatter jordareal tilhørende en ejerlejlighedsejendom, er det Geodatastyrelsen, der tager stilling til anmodning om uskadelighedsattest, mens anmodning i øvrigt om uskadelighedsattest vedrørende ejerlejligheder behandles af Tinglysningsretten.

5. **Meddelelse til panthavere**
Når der skal foreligge samtykke fra panthavere for, at arealoverførsel kan gennemføres på baggrund af uskadelighedsattest, bør landinspektøren i sin meddelelse til panthaverne på tydelig måde redegøre for de ønskede areal- og ejendomsforandringer og vedlægge kortmateriale, således at der ikke er usikkerhed om, hvilke indgreb arealoverførslen indebærer for de berørte ejendomme.

Landinspektøren bør sende sin meddelelse elektronisk, såfremt tingbogen indeholder oplysninger om panthaverens e-mailadresse, og ellers med almindelig post, jf. tingbogsbekendtgørelsens § 45, stk. 2.

6. **Dispensationsmuligheden i bekendtgørelsens § 46**
Efter bestemmelserne i tingbogsbekendtgørelsens § 46 kan Geodatastyrelsen, når særlige forhold taler for det, og når ejendommens ejere og panthavere er enige herom, beslutte at anvende uskadelighedsattest, selv om værdigrænserne herfor er overskredet, eller selv om uskadelighedsattest har været benyttet på ejendommen inden for de seneste fem år.

Landinspektøren skal altid angive årsagen til, at erklæring ikke kan afgives, og skal afgive erklæring om de øvrige forhold i formularen.

Såfremt dispensationsansøgningen vedrører 5 års fristen, bør landinspektøren tillige vedlægge en beregning, som viser den samlede forringelse af pantesikkerheden inden for de seneste 5 år.

7. **Matrikelmyndighedens afgørelse**
Matrikelmyndighedens afgørelse om arealoverførsel på baggrund af landinspektørens erklæring kan efter udstykningslovens § 12 ikke påklages til anden administrativ myndighed. Der må således anlægges sag ved domstolene, hvis matrikelmyndighedens afgørelse skal prøves.

Et afslag fra matrikelmyndigheden på en anmodning om arealoverførsel på grundlag af en uskadelighedsattest indebærer imidlertid ikke, at arealoverførslen ikke kan gennemføres, men alene at rekvirenten må anvende hovedreglen i tinglysningslovens § 23, stk. 1, og sikre sig panthavernes accept af arealoverførslen ved tinglyste påtegninger på pantebrevene. Matrikelmyndighedens afslag meddeles i givet fald under henvisning til § 20 i udstykningsloven, jf. denne lovs §§ 30 og 12.

Lider en panthaver tab som følge af en forringelse af ejendommens værdi i forbindelse med en arealoverførsel, der sker på grundlag af en uskadelighedsattest, skal matrikelmyndigheden erstatte tabet på samme grundlag, som tinglysningsdommeren hidtil har kunnet ifalde ansvar, hvis et sådant tab er konstateret. Tabet skal opstå som følge af, at matrikelmyndigheden begår fejl eller forsømmelser i forbindelse med afgørelsen om arealoverførsel. Efterfølgende værdiforringelser af ejendommen, der ikke skyldes arealoverførslen, kan ikke begrunde et erstatningsansvar. Det her omtalte erstatningsansvar er i praksis kun relevant i forhold til panthavere. Ejendommens ejer vil normalt ikke kunne gøre et ansvar gældende, idet reglerne varetager hensynet til panthavers interesser. Prisen på det overførte areal fastsættes i øvrigt ikke på grundlag af myndighedernes afgørelse eller landinspektørens erklæring, men ud fra købers og sælgers vurdering af arealets værdi.

Har landinspektøren begået fejl eller forsømmelse ved afgivelse af uskadelighedsattesten, vil matrikelmyndigheden efter dansk rets almindelige regler kunne have et regreskrav mod landinspektøren.

8. **Hvordan registreres og administreres 5 års fristen**

Det er vigtigt, at landinspektøren på et tidligt tidspunkt i sin sagsbehandling kan blive opmærksom på, om der inden for de seneste 5 år er gennemført en arealoverførsel fra ejendommen på grundlag af en uskadelighedsattest.

Dette medfører, at landinspektøren må undersøge datoen for seneste matrikulære ændring(er). Er der inden for en 5-årig periode foretaget en matrikulær ændring, skal landinspektøren undersøge, om der er anvendt en uskadelighedsattest i den pågældende sag.

5 års fristen regnes fra den dato, hvor den matrikulære forandring er registreret i matriklen.

9. **Anvendelse af uskadelighedsattester ved udstykning**
Uskadelighedsattester kan fortsat anvendes ved udstykning, jf. tinglysningsloven § 22, stk. 7, der henviser til, at reglerne i tinglysningslovens § 23, stk. 3, også kan finde anvendelse ved udstykning.

Hvis der ønskes anvendt uskadelighedsattest ved en udstykning, bør denne indsendes samtidig med sagen.

Hvor finder jeg ejendommens SFE-nr.? 2
Hvad kan der dispenseres for i tinglysningsbekendtgørelsens § 46, stk. 1? 2
Kan der dispenseres fra kravet om, at en dispensation kræver panthaversamtykke ? 2
Må der benyttes flere uskadelighedsattester inden for en 5-årig periode? 2
Kan 5-års periode nulstilles? 3
Hvordan skal jeg beregne beløbet i bekendtgørelsen § 43, stk. 1, nr. 5? 3
Hvilken vurdering skal jeg anvendes for vejarealer. I den offentlige vurdering er de vurderet til 0 kr. pr m² 3
Jeg skal overføre et areal fra en ejendom, som er vurderet til 0 Kr. 3
Jeg skal overføre et areal, som er pålagt en byrdefuld servitut. Den offentlige vurdering afspejler dermed efter min mening ikke arealets reelle værdi. 4
Jeg skal overføre et areal, som er stærkt forurenet. Den offentlige vurdering afspejler dermed efter min mening ikke arealets reelle værdi. 4
Jeg skal overføre en fjerntliggende moselod. En værdi beregnet som et gennemsnit afspejler dermed efter min mening ikke arealets reelle værdi. 4
Beregnet med udgangspunkt i salgsprisen overstiges værdigrænserne, mens værdigrænserne overholdes, hvis arealets værdi beregnes med udgangspunkt i den offentlige vurdering. Må jeg bruge den offentlige vurdering? 4
Skal byggeretsværdien medregnes i grundværdien? 4
Hvilke vurderingsoplysninger skal jeg bruge, når der kommer en ny offentlig vurdering, mens sagen er under udarbejdelse. 4
I arealoverførselsskødet er der en anmærkning om pantegæld, sagen gennemføres ved brug af uskadelighedsattest. Vil Tinglysningen afvise skødet? 5
Skal værdigrænsen overholdes, når der overføres arealer mellem ægtefællers ejendomme eller fra en ægtefælles ejendom til den anden ægtefælles ejendom? 5
Skal værdigrænsen overholdes, hvis begge ejendomme er ejet af samme ejer? 5
Skal værdigrænsen overholdes, hvis ejendommen, der arealoverføres fra, er ubehæftet eller kun er lavt belånt? 5
Kan uskadelighedsattesten bruges ved arealoverførsel fra en overbelånt ejendom? 5
Kan uskadelighedsattesten bruges ved arealoverførsel til offentlig vej eller jernbane. 5
I uskadelighedsattest efter nettoprincippet skal landinspektøren erklære, at ejendommene ikke afgiver arealer, der udgør mere end 20 % af det samlede areal. Er det nettoarealet? 6
I en uskadelighedsattest efter nettoprincippet skal landinspektøren erklære, at ejendommene ikke afgiver arealer, der udgør mere end 20 % af det samlede areal. Er det nødvendigt, hvis ejendommen efter arealoverførslerne reelt bliver større. 6
To ejendomme modtager og afgiver lige meget jord. Da ejendommene vurderes meget forskelligt er værdiforringelsen af den ene ejendom tilsyneladende betydeligt større end for den anden. 6
Skal der medsendes en dommerattest om servitutter, når der bruges uskadelighedsattest? 6
Hvordan besvarer jeg punktet om servituterklæring ved overførsel til offentlig vej 6
Kan man bruge en uskadelighedsattest, når et helt matrikelnummer på en samlet fast ejendom udgår ved arealoverførslen? 6
Kan man bruge en uskadelighedsattest, når en hel ejendom udgår ved ejendomsberigtigelse? 6
Må man bruge vurderingsejendomme til udregningen af, om en arealoverførsel opfylder betingelserne i uskadelighedsattesten, når de samvurderede ejendomme er pantsat samlet? 7
Må man anvende uskadelighedsattest (nettoprincippet), hvis den ene ejendom ikke opfylder betingelserne i uskadelighedsattesten? 7
Kan man kombinere en dommerattest og en uskadelighedsattest på en ejendom 7
Kan uskadelighedsattester stadig bruges i forbindelse med udstykninger. 7
Kan uskadelighedsattester bruges i forbindelse med udstykning fra flere ejendomme. 7
Kan uskadelighedsattesten bruges i forbindelse med udstykning af parceller til vindmøller. 8

Hvor kan jeg anke Geodatastyrelsens vurdering af min uskadelighedsattest 8

Hvor finder jeg ejendommens SFE-nr.?

Svar: Ved udfyldelse af uskadelighedsattesterne skal ejendommens SFE nummer benyttes. SFE-ejendomsnummer for en ejendom kan findes på Webmatriklen under Matrikeloplysninger.

Hvad kan der dispenseres for i tinglysningsbekendtgørelsens § 46, stk. 1?

Svar: Geodatastyrelsen kan kun dispensere for 5-års perioden og for overskridelse af værdigrænsen.

Det forudsætter dog, at der foreligger særlige forhold, og at ejendommens ejer og panthavere har givet tydeligt samtykke til det.

Landinspektøren skal angive årsagen for ønsket om dispensation, og de øvrige betingelser for brugen af uskadelighedsattest skal være opfyldt.

For så vidt angår brugen af uskadelighedsattest, hvis værdigrænsen er overskredet, kan dispensationsmuligheden kun forventes anvendt i helt særlige tilfælde.

Kan der dispenseres fra kravet om, at en dispensation kræver panthaversamtykke ?

Svar: Det er et ufravigeligt krav, at der skal være panthaversamtykke, når man ønsker dispensation for værdigrænse eller 5-års periode

Ex 1: I 2010 overfører ejendom A 3 m² til ejendom B, og ejendom B overfører 3 m² til ejendom A. Nettoforandringen er 0 m². Arealoverførslerne gennemføres på uskadelighedsattest.
I 2011 ønsker ejendommene A og B igen at bytte jord, denne gang 100 m². Det er bekosteligt at indhente panthaversamtykke, idet ejendom B er opdelt i mange ejerlejligheder.
Sagen må vente på at 5-års perioden efter den første uskadelighedsattest er udløbet.

Ex2: Værdigrænsen på de 2 % er overskredet, men på ejendommen findes der udelukkende en pantstiftende servitut, lyst for længe siden, på et meget lille beløb og med en påtaleberettiget, som sandsynligvis ikke længere eksisterer.
Da der ikke kan indhentes panthaversamtykke, er det nødvendigt at mortificere servitutten, inden uskadelighedsattesten kan accepteres.

Må der benyttes flere uskadelighedsattester inden for en 5-årig periode?

Svar: Som hovedregel må der kun registreres en arealoverførsel på grundlag af en uskadelighedsattest på en ejendom inden for en 5-års periode.

Der kan dog gives dispensation til at registrere flere uskadelighedsattester inden for 5-års perioden, såfremt både ejeren af ejendommen og ejendommens panthavere samtykker i anvendelsen.

Landinspektøren skal angive årsagen for ønsket om dispensation, og de øvrige betingelser for brugen af uskadelighedsattest skal være opfyldt.

For så vidt angår brugen af uskadelighedsattest, hvis værdigrænsen er overskredet, kan dispensationsmuligheden kun forventes anvendt i helt særlige tilfælde.

Kan 5-års periode nulstilles?

Svar: Som udgangspunkt kan 5 års fristen ikke nulstilles.
Geodatastyrelsen vil overveje, om vi kan se bort fra 5 års perioden, såfremt der tydeligt er sket en ny belåning af ejendommen.

Hvordan skal jeg beregne beløbet i bekendtgørelsen § 43, stk. 1, nr. 5?

Svar: Værdien af det udskilte areal højst udgør 2 % af den seneste offentlige ejendomsvurdering(ejendomsværdien), dog maksimalt 125.000 kr.,

Eksempel på udregning.
Ejendom har en ejendomsværdi på i alt 1.600.000,- kr. og en grundværdi på i alt 383.900,- kr.
Arealet af ejendommen er 37.588 m2. Der bliver arealoverført 4.450 m2 til en handelspris på 45.000,- kr.
Vurderingshandelsværdien (af grundværdien) er således 45.449,- kr.

Udregninger lyder således:
2 % af 1.600.000,- = kr. 32.000,- vi ligger under kr. 125.000,- men handelsprisen på kr. 45.000,- (vurderingen lyder på kr. 45.449,-) overskrider kr. 32.000,- kr. og 2 % løsning er ikke muligt.

4 % af 1.600.000,- = kr. 64.000,- – vi ligger under 400.000,- kr. og handelsprisen på kr. 45.000,- (vurderingen lyder på kr. 45.449,-) ligger under de kr. 64.000,-

Dvs. 4 % løsningen er mulig – såfremt der indhentes panthaversamtykke.

Hvilken vurdering skal jeg anvendes for vejarealer. I den offentlige vurdering er de vurderet til 0 kr. pr m².

Svar. Det kan oplyses, at Geodatastyrelsen, som udgangspunkt, anvender den gennemsnitlige kvadratmeter pris. Eventuelle vejarealer har dermed også en værdi, uanset at de i den offentlige vurdering er sat til 0 kr./ m².

Efter aftale kan princippet fraviges – eksempelvis hvis vejarealerne har samme funktion som en offentlig vej og tjener som adgangsvej for et større område/flere ejendomme og arealet overføres til en privat fællesvej eller til en offentlig vej

Jeg skal overføre et areal fra en ejendom, som er vurderet til 0 Kr.

Svar: I dette tilfælde vurderer du værdiforringelsen ved at beregne, hvor stor en procentdel af det samlede areal, der fraskilles.

Jeg skal overføre et areal, som er pålagt en byrdefuld servitut. Den offentlige vurdering afspejler dermed efter min mening ikke arealets reelle værdi.

Svar. Det kan oplyses, at Geodatastyrelsen som udgangspunkt anvender den gennemsnitlige kvadratmeter pris. Vi har ingen mulighed for at tage hensyn til evt. servitutter. Såfremt du kan få en udtalelse fra vurderingsmyndigheden om den konkrete værdi af det pågældende areal, vil denne udtalelse indgå i vores skøn.

Jeg skal overføre et areal, som er stærkt forurenet. Den offentlige vurdering afspejler dermed efter min mening ikke arealets reelle værdi.

Svar. Det kan oplyses, at selv om Geodatastyrelsen som udgangspunkt anvender den gennemsnitlige kvadratmeter pris, så kan princippet efter aftale fraviges fx i forbindelse med forurenede grunde.

Jeg skal overføre en fjerntliggende moselod. En værdi beregnet som et gennemsnit afspejler dermed efter min mening ikke arealets reelle værdi.

Svar. Det kan oplyses, at Geodatastyrelsen som udgangspunkt anvender den gennemsnitlige kvadratmeter pris. Hvis det i den offentlige vurdering er muligt præcis at identificere vurderingen af dette areal, kan vi dog bruge denne vurdering.

Beregnet med udgangspunkt i salgsprisen overstiges værdigrænserne, mens værdigrænserne overholdes, hvis arealets værdi beregnes med udgangspunkt i den offentlige vurdering. Må jeg bruge den offentlige vurdering?

Svar: Som udgangspunkt skal man altid bruge den største værdi af de to.

Der findes dog et par undtagelser

1. En nabo betaler en liebhaverpris for et stykke jord, da jorden har særlig værdi for vedkommende. Ved vurdering af uskadelighedsattesten tager Geodatastyrelsen udgangspunkt i den pris, en 'normal' køber er villig til at betale.
2. Som en del af prisen er det aftalt, at køber afholder en række udgifter i forbindelse med sagen. Kan dette dokumenteres, kan man trække dette beløb ud af købsprisen.

Skal byggeretsværdien medregnes i grundværdien?

Svar: Ja, som hovedregel skal byggeretten medregnes i grundværdien. Det er hele grundværdien, der skal bruges, når du beregner arealets værdi.

Hvilke vurderingsoplysninger skal jeg bruge, når der kommer en ny offentlig vurdering, mens sagen er under udarbejdelse.

Svar: Du skal altid bruge den vurdering, som er gældende på det tidspunkt, hvor sagen sendes til Geodatastyrelsen

I arealoverførselsskødet er der en anmærkning om pantegæld, sagen gennemføres ved brug af uskadelighedsattest. Vil Tinglysningen afvise skødet?

Svar: Nej, skødet vil ikke blive afvist. Geodatastyrelsen oplyser Tinglysningen, at arealoverførslen sker ved brug af uskadelighedsattest, og at de dermed kan se bort fra anmærkningen.

Skal værdigrænsen overholdes, når der overføres arealer mellem ægtefællers ejendomme eller fra en ægtefælles ejendom til den anden ægtefælles ejendom?

Svar: Ja, værdigrænsen skal også overholdes i de tilfælde, hvor overførslen sker mellem ægtefællers ejendomme eller fra en ægtefælles ejendom til den andens ejendom.

Skal værdigrænsen overholdes, hvis begge ejendomme er ejet af samme ejer?

Svar: Ja, værdigrænsen skal overholdes, selv om begge ejendomme har samme ejer.
Reglerne er skrevet for at beskytte panthaverne.

Skal værdigrænsen overholdes, hvis ejendommen, der arealoverføres fra, er ubehæftet eller kun er lavt belånt?

Svar: Ja. Det er ikke al gæld der fremgår af tingbogen, så værdigrænsen skal stadig overholdes.
Det er en betingelse for anvendelsen af uskadelighedsattester, at overførslen af arealet kun medfører en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi.

Kan uskadelighedsattesten bruges ved arealoverførsel fra en overbelånt ejendom?

Svar: Ja, men Geodatastyrelsen anbefaler, at landinspektøren i denne situation er ekstra påpasselig.
Det er en betingelse for anvendelsen af uskadelighedsattester, at overførslen af arealet kun medfører en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi.
Selvom om både %- og beløbsgrænse er overholdt, vil en ikke fyldestgjort panthaver efter en tvangsauktion kunne stille spørgsmål om, hvorvidt der kun er sket en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi.

Kan uskadelighedsattesten bruges ved arealoverførsel til offentlig vej eller jernbane.

Svar: Landinspektøren kan vælge at bruge en uskadelighedsattest til arealoverførsel til offentlig vej eller jernbane eller bruge reglerne i § 13, stk. 2, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

Geodatastyrelsen anbefaler, at landinspektøren, så vidt muligt afgiver en erklæring i.h.t. § 13, stk. 2 Det forudsætter dog, at værdien af det afståede areal er højst kr. 9.000,-.
Derved er det muligt senere at anvende en uskadelighedsattest.

I uskadelighedsattest efter nettoprincippet skal landinspektøren erklære, at ejendommene ikke afgiver arealer, der udgør mere end 20 % af det samlede areal. Er det nettoarealet?

Svar: Nej, det er ikke nettoarealet, men 20 % af ejendommens oprindelige areal. Såfremt ejendommen afgiver 22 % af sit samlede areal og modtager 15 % fra den modtagende ejendom, er grænsen overskredet, da de to arealer ikke kan modregnes, og punkt 7 kan ikke udfyldes af landinspektøren.

I en uskadelighedsattest efter nettoprincippet skal landinspektøren erklære, at ejendommene ikke afgiver arealer, der udgør mere end 20 % af det samlede areal. Er det nødvendigt, hvis ejendommen efter arealoverførslerne reelt bliver større.

Svar: Uanset om ejendommen efter arealoverførslerne bliver større, må den stadig kun afgive op til 20 % af sit oprindelige areal.

To ejendomme modtager og afgiver lige meget jord. Da ejendommene vurderes meget forskelligt er værdiforringelsen af den ene ejendom tilsyneladende betydeligt større end for den anden.

Svar: Såfremt der stadig er en hensigtsmæssig udformning af grundene, vil Geodatastyrelsen, som udgangspunkt, anvende samme pris pr m² for begge ejendomme.

Skal der medsendes en dommerattest om servitutter, når der bruges uskadelighedsattest?

Svar: Nej, feltet på uskadelighedsattesten vedrørende servitutter skal afkrydses, så Geodatastyrelsen kan se, at erklæringen vedrørende servitutter er sendt til Tinglysningsretten. Der skal ikke sendes en dommerattest om servitutter til Geodatastyrelsen.

Hvordan besvarer jeg punktet om servituterklæring ved overførsel til offentlig vej

Svar: I dette tilfælde er der ikke krav om en servituterklæring, så landinspektøren kan nøjes med at give en forklaring for det manglende kryds i feltet "bemærkninger".

Kan man bruge en uskadelighedsattest, når et helt matrikelnummer på en samlet fast ejendom udgår ved arealoverførslen?

Svar: Ja, man kan godt bruge uskadelighedsattest, så længe alle betingelserne for at bruge uskadelighedsattesten er opfyldt.

Kan man bruge en uskadelighedsattest, når en hel ejendom udgår ved ejendomsberigtigelse?

Svar: Nej, i dette tilfælde er det nødvendigt at indhente en dommerattest.

Må man bruge vurderingsejendomme til udregningen af, om en arealoverførsel opfylder betingelserne i uskadelighedsattesten, når de samvurderede ejendomme er pantsat samlet?

Svar: Nej, det skal være den samlede faste ejendom, der danner grundlag for opfyldelsen af betingelserne i uskadelighedsattesten, ikke en vurderingsejendom.

Eks. En ejendom består af 2 matr.nre. og er vurderet sammen med 4 andre matr.nre. I dette tilfælde skal man med udgangspunkt i vurderingsoplysninger beregne den pågældende samlede faste ejendoms andel af værdien af vurderingsejendommen.

Må man anvende uskadelighedsattest (nettoprincippet), hvis den ene ejendom ikke opfylder betingelserne i uskadelighedsattesten?

Svar: Ja. Uskadelighedsattesten vedrører ændringer i pantesikkerheden på én konkret fast ejendom. Det er derfor uproblematisk at anvende uskadelighedsattest for én ejendom og dommerattest for en anden.

Kan man kombinere en dommerattest og en uskadelighedsattest på en ejendom

Svar: Nej, man må normalt ikke kombinere en dommerattest og en uskadelighedsattest på en ejendom
Man kan fx ikke overføre 5 delarealer fra en ejendom med dommerattest og så klare den sidste arealoverførsel fra samme ejendom med en uskadelighedsattest.'"
Såfremt dommerattesten omhandler fx servitutter og inddragelse kan der være både en dommerattest og en uskadelighedsattest på den samme ejendom.

Kan uskadelighedsattester stadig bruges i forbindelse med udstykninger.

Svar: Ja, uskadelighedsattest kan stadig bruges i forbindelse med udstykning, såfremt de øvrige krav er opfyldt.

Uskadelighedsattesten skal indsendes med den matrikulære sag. Det er ikke muligt at relaksere en ny ejendom ved uskadelighedsattest, efter at sagen er indført i Tingbogen.

Landinspektøren skal tydeligt gøre opmærksom på, at en ny ejendom er frigjort fra pant ved uskadelighedsattest, når sagen indsendes til Geodatastyrelsen.

Kan uskadelighedsattester bruges i forbindelse med udstykning fra flere ejendomme.

Svar: Ja, uskadelighedsattest kan bruges til at relaksere et eller flere delarealer ved udstykning fra flere ejendomme, såfremt de øvrige krav er opfyldt.

Landinspektørerne skal være opmærksomme på, at det ikke er nødvendigt at relaksere samtlige delarealer ved udstykning fra flere ejendomme. Der må blot ikke være tvivl om hæftelsernes indbyrdes prioriteringer.

Såfremt et delareal er urelakseret vil pantet fra denne ejendom blive overført til den nye ejendom.
Landinspektøren skal tydeligt gøre opmærksom på, hvis en ny ejendom er frigjort fra pant, når sagen indsendes til Geodatastyrelsen.

Kan uskadelighedsattesten bruges i forbindelse med udstykning af parceller til vindmøller.

Svar: Nej. Geodatastyrelsen mener, at muligheden for at opføre en vindmølle giver så stor en værdi forøgelse, at arealet skal relakseres ved tinglyst panthaversamtykke. Selv om vi normalt ikke forholder os til såkaldte forventningsværdier, mener vi dog at hensynet til panthaverne betyder, at vi må gøre det i dette tilfælde.

Hvor kan jeg anke Geodatastyrelsens vurdering af min uskadelighedsattest

Svar: Man kan ikke klage over Geodatastyrelsens vurdering af en uskadelighedsattest til en anden administrativ instans, men afgørelsen kan indbringes for retten.

Såfremt I mener, at særlige forhold gør sig gældende, kan I indsende en detaljeret redegørelse herom, fx i form af en udtalelse fra vurderingsmyndigheden om værdien af det konkrete areal. Såfremt I mener den offentlige vurdering er fejlagtig, må I rette henvendelse til vurderingsmyndigheden for at få den ændret.
I begge tilfælde vil Geodatastyrelsen inddrage de nye oplysninger i vurderingen af uskadelighedsattesten.

Mailkorrenspondance byretsdommer G

Følgende er det svar som byretsdommer Mette Fuglsang Mortensen har givet på gruppens spørgsmål angående kapitalisering af servitutter ved alternativt opråb, og hvorledes disse værdisættes.

Marcus Væver

Fra: Mette Fuglsang Mortensen <MEMO@domstol.dk>
Sendt: 29. marts 2021 08:13
Til: Marcus Væver
Emne: Værdiansættelse af servitutter
Vedhæftede filer: UB19930255-01_R_DEF_20031207.pdf

Opfølgningsflag: Opfølgning
Flagstatus: Afmærket

Kære Marcus

Jeg har spurgt de, der sidder i vores fogedret, og de har aldrig været med til at værdiansætte servitutter. Vi er den ret i Danmark med 3. flest tvangsauktioner, og vores fogedchef – som har siddet på posten i mange år – har aldrig prøvet det. Jeg tror, vi kan konstatere, at det er sjældent set. Hun henviste til vedhæftede artikel skrevet af den eneste, der har skrevet brugbart litteratur om tvangsauktioner, Jens Anker Andersen. Jeg har ikke læst artiklen og ved derfor ikke, hvor godt den rammer dit sigte.

En af vores fuldmægtige har sendt vedhæftede til mig fra hendes noter fra et af fogedretskurserne, som Danmarks Domstole udbyder under fuldmægtiguddannelsen:

10. Fremgangsmåde ved opråb efter § 573, stk. 2

Før ejendommen opråbes skal fogedretten enten på et forberedende retsmøde eller på selve auktionen have skønnet, hvorvidt byrden har nævneværdig betydning for ejendommens salgsværdi.

- Hvis byrden skønnes uden betydning for salgsværdien (eller der er tale om en offentlig retlig byrde), skal der ikke ske alternativt opråb, medmindre en bedre prioriteret panthaver begærer det.
- Hvis fogeden skønner, at byrden kan få betydning for ejendommens salgsværdi, og at der skal ske en kapitalisering af byrden inden opråb, høres de fremmødte – ikke mindst den eventuelt fremmødte indehaver af rettigheden – om hvad den foreslås beløbssat til. Det kan blive nødvendigt for fogedretten at afsige kendelse.
- Hvis der skal ske alternativt opråb, vil det typiske forløb være som følger:
    - Fogeden opråber først ejendommen med respekt af samtlige byrder og servitutter.
        - Hvis der afgives bud, og de højeste bud har givet fuld dækning til de forud for byrden prioriterede rettigheder, konstaterer fogeden, at der på den baggrund ikke er grundlag for at opråbe ejendommen alternativt, og at den omhandlede byrde fortsat hviler på ejendommen.
        - Hvis der ikke kommer nogen bud, eller buddene ikke giver fuld dækning til de bedre prioriterede rettighedshavere, opråbes ejendommen herefter alternativt med respekt af samtlige byrder og servitutter bortset fra den omhandlede byrde, som både ved opråbet og i auktionsbogen skal beskrives på en måde, så der ikke er tvivl om, hvilken byrde der er tale om, se TBB 2011.188 omtalt under pkt. 6. Det er hensigtsmæssigt, at fogeden anfører i auktionsbogen, at byrden herefter er bortfaldet.
            - Sker der det helt uventede, at buddet ved andet opråb bliver mindre end ved det første, må det være muligt at vælge det højeste bud.
- En kapitaliseret byrde bortfalder som byrde i forbindelse med et alternativt opråb, uanset om den opnår fuld dækning eller ej.
- På en eventuel ny auktion skal der foretages alternativt opråb i relation til de byrder, der blev kapitaliseret under 1. auktion, fordi det kan tænkes, at der på den ny auktion bliver budt så meget, at alle forud prioriterede krav bliver dækket, hvorved byrden kan bevares i sin oprindelige form.

    - Fogedretten er forpligtet til på den ny auktion at antage et bud, der respekterer servitutten in natura, selv om der måtte være afgivet et højere bud på 1. auktionen uden pligt til at overtage den, se Jens Anker Andersen U 1993B.255.
- En byrde, der er bortfaldet på en tvangsauktion, vågner næppe op igen på en eventuel efterfølgende misligholdelsesauktion.

Jeg håber, du kan bruge noget af det. God fornøjelse med projektet!

Mange hilsner
Mette

Med venlig hilsen

Mette Mortensen
Dommer

Retten i Hjørring
Sct. Knuds Park 8
9800 Hjørring
Tlf.nr. 9968 5600
www.domstol.dk/hjoerring

Afgørelser Rpl. § 573 stk. 2 & 4 H

Følgende er afgørelser fra land- og højesteret, som skal ses som et forstudie til vurdering om disse konkrete servitutter er byrdefulde, ift. ejendommenes salgsværdi.

U.1983.674 Her blev en servitut omhandlende ejerforeningsvedtægter kapitaliseres til 0 kr., af både foged- og landsretten, bl.a. fordi: "...at vedtægterne ikke indeholder byrdefulde bestemmelser, der afviger fra normalvedtægten, vil vedtægterne være at kapitalisere til 0 kr."

U.1935.993 Denne servitut omhandlede aftægt ifm. en ejendomsoverdragelse og blev kapitaliseret til 700 kr. årligt i 1935, og derved vurderet at have påvirket ejendommens salgsværdi nævneværdigt.

U.1999.550 Ø Denne servitut omhandlede Københavns Kommunes tilbagekøbsret og det blev i sagen afgjort af Østre Landsret, at "...tilbagekøbsretten påvirker ejendommens salgsværdi i ikke ubetydeligt omfang".

U.2006.650 V Både Fogedretten og Vestre Landsret afgjorde følgende omhandlende en lejekontrakt: "Da lejeforholdet vedrører over 12 % af ejendommens samlede areal, og da uopsigelighedsbestemmelsen endvidere medfører en væsentlig indskrænkning i en ejers råden over ejendommen, er der ikke grundlag for at antage, at uopsigelighedsbestemmelsen ikke vil påvirke salgsværdien nævneværdig".

Fm. 2010.199 Ø Følgende er en udtalelse fra fogedretten omhandlende en utinglyst færdselsrettighed: "En strandgrund er et stort aktiv for en ejendom, og det forhold, at man ikke har eksklusiv brugsret til sin strandgrund, men skal dele brugen af strandgrunden med ejeren af naboejendommen, skønnes at påvirke ejendommens salgsværdi nævneværdigt."

Fm. 2010.212 V Følgende er en udtalelse fra Vestre Landsret omhandlende en uopsigelighedsbestemmelse i en lejekontrakt: "Da lejeforholdet endvidere giver adgang for lejer til efter indhentelse af de fornødne tilladelser at opføre et nyt og større hus på forstranden, medfører uopsigelighedsbestemmelsen endvidere en væsentlig indskrænkning i en ejers råderet over ejendommen. Der er derfor ikke grundlag for at antage, at uopsigelighedsbestemmelsen i lejekontrakten ikke vil påvirke salgsværdien nævneværdigt, jf. retsplejelovens § 573, stk. 2"

Fm. 2015.124 V I forhold til en servitut omhandlende bopælsret og forkøbsret, stadfæstede både fogedretten og landsretten følgende beslutning: "Rekvirenten oplyste, at [A] boede på plejehjem og var af den opfattelse, at servitutten skulle kapitaliseres til 0 kr., da servitutten ikke havde en reel værdi for [A], men at den livsvarige bopælsret ville påvirke salgsværdien nævneværdigt."

Fm. 2010.209 V En bestemmelse i en erhvervslejekontrakt vedrørende afregning for strømforbrug skulle ikke opråbes alternativt og det blev vurderet af fogedretten og Vestre Landsret at servitutten ikke ville påvirke ejendommens salgsværdi nævneværdigt.

U 2000.591 H Denne servitut omhandler en deklaration om kommunes tilbagekøbsret med prioritet forud for al pantegæld. Følgende er Østre Landsret og Højeste ret vurdering af servitutten: "...tilbagekøbsretten påvirker ejendommens salgsværdi i ikke ubetydeligt omfang."

TBB 2013.39 V En servitut omhandlende bestemmelser i en erhvervslejekontrakt, der gav lejeren en bedre retsstilling end efter loven ift. vilkår om lejens størrelse, om uopsigelighed samt om det lejedes benyttelse. Vestre Landsret afgjorde ift. dette følgende: "...lejekontrakten er en byrde på ejendommen, som nævneværdigt påvirker ejendommens salgsværdi."

U 1959.272/1H Denne afgørelse omhandler at sammenlægning ikke er til fare for pantesikkerheden. Her udtalte Højesteret at: "...en sammenlægning af ejendommene ikke at kunne medføre nogen som helst fare for pantesikkerheden."Selvom at "...Sparekassen for Frederiksværk og Omegn, har nægtet at samtykke under henvisning til, at en sammenlægning kan medføre fare for, at dens pantesikkerhed forringes."

Vurderingsstyrelsen I

Følgende er det skrevne svar som Heidi Vebo fra Vurderingsstyrelsen har givet til gruppens spørgsmål omkring Vurderingsstyrelsens værdiansættelsen af de servitutter. Ud over skreven kommunikation har gruppen også haft ustrukturerede telefoniske samtaler med forskellige medarbejdere hos Vurderingsstyrelsen.

I vurderingssammenhæng skelner vi mellem

- Privatretlige servitutter
- Offentligretlige servitutter

Privatretlige

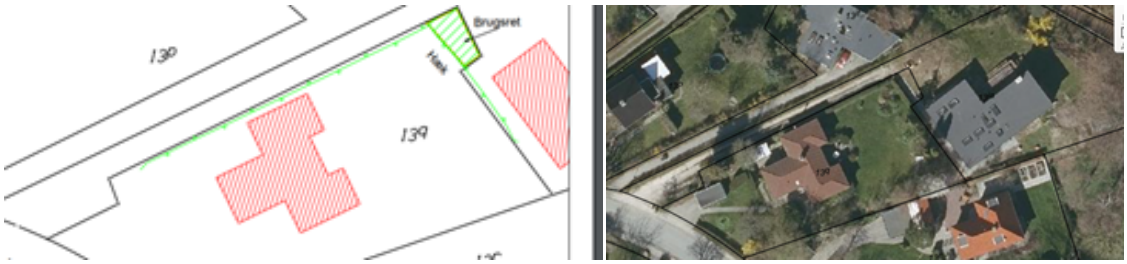
Der skal ved vurderingen tages hensyn til privatretlige servitutter, hvis servitutten er pålagt en ejendom til fordel for anden ejendom – det vil sige, at der er en tjenende og en herskende ejendom. Dette har fremgået af vurderingslovens (VUL) §§ 10 og 13 og i den nye ejendomsvurderingslovs (EVL) § 15. Baggrunden for dette er, at det ikke skal være muligt at få nedsat sin vurdering og dermed også skattebetalingen ved at tinglyse en værdipåvirkende servitut, som ejeren af ejendommen efterfølgende selv vil kunne aflyse igen.

Eksempler på privatretlige servitutter, der ikke bliver taget hensyn til ved vurderingen:

- Forkøbsret
- Hjemfaldspligt (dog skal ændrede planforhold ikke påvirke ejendommen, hvis der er mindre end 10 år tilbage før hjemfaldspligten kan udnyttes og den er tinglyst seneste 31-12-2015, jf. VUL §§ 12A, 13A og EVL § 86)

Eksempler på privatretlige servitutter, der kan tages hensyn til ved vurderingen

- En adgang til strand over en naboejendoms grund. For naboejendommen kunne det have en negativ påvirkning af værdien af ejendommen, og for ejendommen, der får adgangen, kan det måske hæve værdien af ejendommen og dermed have en positiv påvirkning.
- I praksis har vi dog ikke set eller haft kendskab til ret mange af disse servitutter. I det nedenstående eksempel kan der ikke ske udstykning, da mindste grundstørrelsen er 1.200 m2, som den tjenende ejendom præcis har. Derfor er der tinglyst en servitut om brugsret til nabogrunden:



Privatretlige – planlovens §§ 42 og 43

Efter planlovens §§ 42 og 43 kan en ejer af en ejendom ikke lovligt tinglyse en servitut uden kommunens godkendelse, hvis servitutten indeholder bestemmelser, som kommunen på et senere tidspunkt eller måske allerede har lavet en lokalplan om. Disse privatretlige servitutter får dermed karakter af offentligretlige, og vi vil derfor tage hensyn til disse ved vurderingen, hvis vi skønner at det påvirker værdien. I den nye ejendomsvurderingslov er det præciseret, at dette gør sig gældende, hvis servitutten (efter planlovens §§ 42 og 43) på ejendommen entydigt regulerer ejendommens anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder.

Et eksempel er de servitutter vi kalder for byggeretsservitutter, hvor der – typisk i de større byer - handles med byggeretter, og herefter tinglyses på hver ejendom, hvor mange etagemeter, der må bygges. Disse vil vi tage hensyn til ved vurderingen.

SERVITUT VEDR. I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM, II ANVENDELSE OG III PARKERING

Ændring af den i servituttens pkt. 1.1. anførte byggeret:

Antal tilladte etagekvadratmeter nedsættes fra tidligere 11.500 etagekvadratmeter til 11.079 etagekvadratmeter.

Servituttens pkt. 1.1. lyder herefter som følger:

"1.1 Ejendommen må ikke bebygges med mere end 11.079 etagekvadratmeter (herefter kaldet "Byggeretten") opgjort i henhold til BR10, svarende til den byggeret, som Køber har erhvervet i forbindelse med købet af Ejendommen."

I praksis vil rigtig mange af de tinglyste servitutter være godkendt efter planlovens §§ 42 og 43.

Offentligretlige

Der skal som udgangspunkt tages hensyn til offentligretlige servitutter, det vil sige servitutter, der er tinglyst med hjemmel i en lov. Dette har fremgået af vurderingslovens (VUL) §§ 10 og 13 og i den nye ejendomsvurderingslovs (EVL) § 17. Eksempler på offentligretlige servitutter, der kan tages hensyn til ved vurderingen:

- Dokumenter om bebyggelse, benyttelse, byggelinjer mv.
- Dokumenter om vej eller adgangsbegrænsning.
- Dokumenter om oldtidsminder eller fredning.
- Dokumenter om vilkår for landzonetilladelse.
- Dokumenter om elanlæg, forsynings-/afløbsledninger mv.

Et eksempel på, hvad det kan betyde rent vurderingsmæssigt, at der er et fredet fortidsminde på en ejendom, som ikke må bebygges. Her har Skatterådet nedsat vurderingen – skm2012.354.sr [Skatterådet, 2012]

Opsummering

Der skal ved vurderingen alene tages hensyn til:

- Privatretlige servitutter, der er pålagt en ejendom til fordel for en anden (herskende / tjenende)
- Servitutter omfattet af §§ 42 og 43, der regulerer ejendommens anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder.
- Offentligretlige servitutter

De servitutter, der skal tages hensyn til, vil indgå i grundlaget for den samlede vurdering over skønnet af ejendomsværdien/grundværdien. Der kan være nogle forhold, der påvirker negativt og andre, der virker positivt. Nogle forhold vil i forvejen afspejle sig i den kvadratmeterpris, der er gældende for området. I andre tilfælde vil man give et nedslag eller tillæg til den beregnede værdi med udgangspunkt i handelspriserne på sammenlignelige ejendomme i området.