4. semester, Surveying, Planning and Land Management, Aalborg Universitet København

Speciale

Adkomstberigtigelse af fællesjorder

Gruppe 1

Fie Kliving, Linda Markworth & Christian Skovgaard Nielsen

AALBORG UNIVERSITET

STUDENTERRAPPORT

Titel: Adkomstberigtigelse af fællesjorder

AALBORG UNIVERSITET
STUDENTERRAPPORT

Projektgruppe: 1

Deltagere:

Fie Kliving

Christian Skovgaard Nielsen

Linda Markworth

Vejleder:
Jesper Mayntz Paasch

Bivejleder:
Åse Christensen

Sideantal:
89

Antal ord:
33.885

Projektperiode:
01. februar 2023 til 02. juni 2023

Synopsis:

Formålet med projektet er at undersøge adkomstberigtigelse af fællesjorder og finde frem til hvorfor der opstår problemstillinger i de sager. Undersøgelsen foretages gennem en todelt analyse, hvor problemstillingen analyseres fra både et lovgivningsmæssig og praksisorienteret perspektiv. Den juridisk analyse undersøger det lovgivningsmæssige grundlag for adkomstberigtigelse og fremfinder nogle juridiske problemstillinger. Interviewundersøgelsen analyserer den praktiske håndtering af adkomstberigtigelsessager af fællesjord og fremfinder ligeledes nogle problematikker. Efterfølgende sammenlignes de fremkomne resultater fra de to analyser og diskuteres. Resultat viser, at problemstillingerne både opstår pga. juridiske problemstillinger men ligeledes grundet håndteringen i praksis.
Slutteligt diskuteres metodevalg, og der fremføres mulige fremtidige undersøgelsesaspekter, der er fremkommet gennem udførsel af dette projekt.

Abstract

In Denmark, there have been various systems for registering land and ownership of land for centuries. Registration was and is also today fundamental for tax collection and is also a way to secure one's rights against third parties. Despite the incentive to have land registered there are still cases of land without registered ownership, incorrect ownership, or unidentifiable ownership in the current land register (Tingbogen).

One of the more common types of unknown ownership that land surveyors encounter is "common land" (fællesjord). Common land refers to land that was traditionally collectively owned and used by a village community. However, today most of these communities have ceased to exist, resulting in these areas being without clear ownership. The unresolved ownership status can give rise to several challenges when it comes to managing the areas. There are different legal options available to rectify these issues and grant property rights to the rightful owners. However, the different processes can sometimes lead to confusion and errors.

This master's thesis aims to identify these issues. It does so through a two-part analysis. Firstly, the legislation that supports the problem is analyzed using legal methods to ensure a correct interpretation. This involves thorough examination of relevant laws and case law. Subsequently, an semi-structured interview survey is conducted involving nine land surveyors experienced in this field. The land surveyors are being asked about how they handle various scenarios in practice based on the knowledge obtained in the legal analysis.

Through the analysis various issues have been identified, including:

In cases of correction of adverse possession (hævd) concerning common land, the investigation often relies on only the assessment of the chartered surveyor, without involvement from any opposing party representing the common land. Also, municipalities have to act as owners of common land with signatures in these cases. However, oftentimes municipalities have no genuine interest in the land and therefore may not actively safeguard the interests of the common land.

Depending on the applicable law and court, the procedures for dealing with ownership of common land can vary. When cases are processed by the registration court (Tinglysningsretten), there is a streamlined process for summoning but some confusion of whether they are handling objections or not. On the other hand, cases processed by the district courts (byretterne) have differences in both how summoning procedures and the way objections are handled.

Forord

Dette speciale med titlen *"Adkomstberigtigelse af fællesjorder"* er udarbejdet af Fie Kliving, Linda Markworth og Christian Skovgaard Nielsen på 4. semester af kandidatuddannelsen *Surveying, Planning and Land Managenemt* i foråret 2023 ved Aalborg Universitet København, som en del af den femårige uddannelse til cand.geom, landinspektører.

Gruppen ønsker at takke vores vejleder Jesper Mayntz Paasch, samt vores bivejleder Åse Christensen for deres konstruktive vejledning gennem hele projektforløbet.
Vi vil også gerne takke de ni landinspektører, der venligt stillede op til interviews i forbindelse med udarbejdelsen af projektet. Derudover skal der lyde en stor tak til de landinspektører der har stillet sig til rådighed, men ikke har medvirket til interviews, samt de landinspektører, der har hjulpet med at satte os i kontakt med interviewpersonerne. Ligeledes tak til de landinspektører, der har hjulpet med korrekturlæsning af interviewspørgsmål og givet konstruktiv feedback af disse.
Til sidst vil vi gerne takke Geodatastyrelsen for deres hjælp med at besvare spørgsmål undervejs i projektforløbet.

Læsevejledning

Igennem rapporten benyttes forskellige retskilder. Første gang de nævnes er det med populærnavn og derefter forkortes de. Forkortelserne af lovgivningerne kan ses i tabel 1 nedenfor.

Retskilde	Forkortelse
Tinglysningsloven	TL
Udstykningsloven	UL
Retsplejeloven	RPL
Mortifikationsloven	MOR
Landinspektørloven	LL
Bekendtgørelse om matrikulære arbejder	BMA
Vejledning om matrikulære arbejder	VMA

Tabel 1: Tabel over retskilder og deres forkortelse.

Hele listen over retskilder og deres forkortelser kan ses i retskildelisten på side 86 bagerst i rapporten.

Når der i dette projekt refereres til *hævd* menes grænsehævd/ejendomshævd, og ikke servituthævd eller frihedshævd.

Adkomstberigtigelse er defineret som de forskellige måder, hvorpå der kan noteres en adkomsthaver til hele eller dele af fællesjord i Tingbogen. Dermed inkluderer adkomstberigtigelse både metoderne ejendomsdom og ejendomsberigtigelse til at begære adkomst.

Matrikelnummer er forkortet matr.nr. i rapporten.

En liste over bilagene til rapporten kan findes på side 89. Bilagene er i et dokument separat fra rapporten.

Indholdsfortegnelse

1 Introduktion **1**

1.1 Problemformulering 4

2 Rammeforståelse **5**

2.1 Tinglysning i Danmark 5

2.1.1 Tinglysningens historie i Danmark 5

2.1.2 Tinglysning af rettigheder 6

2.2 Fællesjorder og fælleslodder 7

2.2.1 Fællesjorder 7

2.2.2 Fælleslodder 9

2.3 Hævd 10

2.4 God skik 12

2.4.1 Landinspektørskik 14

3 Metode **17**

3.1 Undersøgelsesdesign 17

3.2 Metode til litteratursøgning 19

3.3 Metode til juridisk analyse 21

3.3.1 Generelt om juridisk metode 21

3.3.2 Retskilder 21

3.3.3 Retskildesøgning 24

3.3.4 Fortolkningsregler 26

3.4 Metode til interviewundersøgelse 27

3.4.1 Før interviewet 27

3.4.2 Under interviewet 31

3.4.3 Efter interviewet 32

4 Juridisk analyse **36**

4.1 Tinglysningslovens § 52 a 36

4.2 Udstykningslovens § 46 38

4.3 Bekendtgørelse om matrikulære arbejder §§ 17 og 18 42

4.4 Retsplejelovens § 476 . . . 49
4.5 Opsummering af problemstillinger i retspraksis . . . 52

5 Interviewundersøgelse 55
5.1 Undersøgelse af hævd . . . 55
5.1.1 Inddragelse af naboer . . . 57
5.2 Kommunens interesser og håndtering af fællesjord . . . 59
5.2.1 Kommunens erklæring om ejendomsberigtigelse . . . 59
5.2.2 Anledninger til kommunens ønsker om ejendomsdom . . . 61
5.3 Processen ved ejendomsdom . . . 62
5.3.1 Processen gennem Tinglysningslovens § 52 a . . . 62
5.3.2 Processen gennem Retsplejelovens § 476 . . . 63
5.3.3 Anvendelse af ejendomsdom . . . 67

6 Diskussion af de juridiske og praktiske problemstillinger 68
6.1 Ejendomsberigtigelse af fællesjord . . . 68
6.2 Kommunernes rolle . . . 70
6.3 Ejendomsdom . . . 71
6.3.1 Ejendomsdom gennem Tinglysningslovens § 52 a . . . 71
6.3.2 Ejendomsdom gennem Retsplejelovens § 476 . . . 72
6.4 Opsamling af problemstillinger ved adkomst-berigtigelse af fællesjorder . . . 74

7 Diskussion 76

8 Konklusion 79

9 Perspektivering 81

Litteraturliste 83

Retskilder 86

Figurer 88

Bilagsoversigt 89

1 Introduktion

I Danmark har vi i århundrede haft forskellige former for systemer, der har haft til formål at muliggøre registreringer af landets ejendomme. Med rødder tilbage til 1100-tallet og ved bestemmelser i Jyske Lov fra 1241 har skøder af ejendomme været tinglyst (Kruse, 1951, s. 864). I løbet af det 18. århundrede blev først personregistrerne, og derefter realregistrerne indført, hvori ejendomme blev registreret efter ejerens navne (Kruse, 1951, s. 889-890). Registreringen af ejendomme har igennem tiden givet et grundlag for beskatning, der sikrede indtægter for staten. Samtidig har tinglysning gjort det muligt at sikre sine rettigheder over fast ejendom mod tredjepart, herunder at kunne søge pant i sin ejendom. Disse registreringer har derved spillet en stor rolle i den samfundsøkonomiske udvikling gennem tiden (Kruse, 1951, s. 889).

Selvom der i næsten tusind år har været tradition og incitament for at registrere ejendomme og tinglyse skøder, findes der dog i dag stadig ejendomme, som i Tingbogen er registreret uden adkomst, med fejlagtig adkomst eller ved en udefinerbar adkomstkreds. Disse ejendomme er dog ikke nødvendigvis uden en dispositionsberettiget, som ved tinglysning af deres adkomst kan blive den retlige adkomsthaver (Ramhøj, 2009, s. 416).
I få tilfælde findes der ejendomme, hvor adkomsten reelt fremstår ukendt, såsom øer opstået ved opgrøde, hvor ejendomme i så fald tilkommer staten. Ved nogle ejendomme, der ejes af kommuner, som eksempelvis parker og kirkegårde, hvor der ikke i almindelighed sker overdragelse eller pantsætning, er der i praksis ikke et behov for at tinglyse disse adkomster (Ramhøj, 2009, s. 418).
Der kan i flere forskellige situationer opstå tilfælde, hvor der i Tingbogen er tinglyst en adkomsthaver, men hvor denne ikke er angivet korrekt. Det sker eksempelvis, hvis ejendommen ikke indgår ved skifte efter et dødsbo eller ved konkurs, og den tidligere ejer derved ender med fortsat at fremgå som ejer i Tingbogen. Økonomisk ubetydelige arealer, som restarealer ved en fuldt udstykket ejendom, der henligger som vej, kan også blive forbigået i en bobehandling, og kommer der senere hen en interesse i at udnytte arealet, skal adkomstforholdene afklares (Ramhøj, 2009, s. 419). Disse adkomstforhold kan typisk bringes i orden ved brug af ejendomsdom efter Tinglysningslovens[1] § 52 a eller ved Retsplejelovens[2] § 476. Dertil kan adkomstmangler i flere tilfælde løses ved brug af anden lovgivning, således at den oprindelige fejl, der skabte den ukendte adkomst, omgøres. Det kan eksempelvis være muligt at åbne et dødsbo igen, for at få inddraget ejendommen og overført denne til den rette person (Ramhøj, 2009).
En hyppigere nævnt type af ukendt adkomst inden for landinspektørbranchen er fællesjorder, der historisk har tilhørt fælleskabet i en landsby eller ejerlav. Da det ikke længere er praktisk muligt, at

[1] Lovbekendtgørelse 2014-09-30 nr. 1075 om tinglysning
[2] Lovbekendtgørelse 2022-12-25 nr. 1655 Retsplejeloven

ejendomsretten til disse jorder tilfalder fællesskabet, har disse arealer som udgangspunkt reelt set ikke nogle ejere. I få tilfælde findes stadig gamle by- eller oldermandslav, der disponerer over fællesjorden, men også i disse tilfælde kræves en adkomstberigtigelse ved brug af ejendomsdom for at få afklaret adkomsten fuldstændigt (Ramhøj, 2009). Udover, at det er muligt at benytte ejendomsdom ved berigtigelse af fællesjorder omtales jorderne også i både Udstykningsloven[3] og Bekendtgørelse om matrikulære arbejder[4], idet ejendomsberigtigelse kan adkomstberigtige noget af fællesjorden eller hele. Fællesjorder anses derved som værende en større del af landinspektørens arbejdsgang end andre former af ukendte adkomster, da disse to lovgivninger ligger til grund for meget af landinspektørens arbejde. Landinspektøren har eneret til at udføre ejendomsberigtigelse, jf. Landinspektørlovens[5] § 4, stk. 1. Der vælges derfor at fokuseres på denne type af ukendte adkomster og de metoder, der kan bruges til at berigtige adkomsten for fællesjorder.

Fællesjord er dog ikke kun et specifikt dansk fænomen, men findes også andre steder i verden. Det er i artiklen *"New challenges for old commons: The role of historical common land in contemporary rural spaces"* estimeret, at 9% af alt areal i Vesteuropa er dækket af en eller anden form for "common land" (fællesjord) (Brown, 2006). I England og Wales findes eksempelvis 500.000 ha "common land", som både består af ufremkommeligt land, såsom bakker og bjerglandskab, men også græsningsarealer rundt om landsbyer (Rodgers m.fl., 2011, s. 1). Det meste af dette jord er dog privatejet, men offentligheden kan besidde rettigheder over jorden (Rodgers m.fl., 2011, s. 5). Selvom det i England og Wales er privatejet, er der stadig problemstillinger, såsom hvem der har ret til at benytte arealerne, og på hvilken måde arealet anvendes. Derudover er arealerne ligeledes udfordret af tidens gang, hvor synet på arealforvaltning ændres som følge af samfundsudviklingen (Rodgers m.fl., 2011, s. 7-8). Ovenstående viser, at der også er problemstillinger med fællesjord i internationalt perspektiv, men det behandles dog ikke yderligere. Projektet beskæftiger sig derimod specifikt med adkomstberigtigelse af fællesjorder i Danmark.

Berigtigelse af fællesjorder ved ejendomsberigtigelse med hjemmel i BMA er ikke den hyppigste sagstype for landinspektører. Med gennemsnitligt over 100 indsendte sager til Geodatastyrelsen om året siden 2010 (se bilag M) ses det dog, at jorderne jævnligt er indblandet i mulige ændringer af ejendomsgrænserne.
På trods af, at sager med ejendomsberigtigelse af fællesjorder ikke forekommer synderligt ofte, er både emnet om adkomsten til fællesjorder og sager, hvor der er opstået udfordringer med fællesjorder bragt i fagbladet *Landinspektøren* og andre medier flere gange. Idet der ikke fremgår en entydig ejer af fællesjorderne, kan der opstå problemer i forbindelse med administration af jorden, hvis der eksempelvis ønskes at foretages ændringer eller tilføjelser til brugen. Det kan være i alt fra opstilling af et shelter til større byggeprojekter, hvor det giver anledning til konflikter og udfordringer, når

[3]Lovbekendtgørelse nr. 769 af 07/06/2018 om udstykning og anden registrering i matriklen
[4]Bekendtgørelse nr 1892 af 09/12/2020 om matrikulære arbejder
[5]Lovbekendtgørelse nr. 680 af 17/06/2013 lov om landinspektørvirksomhed

ikke der er enighed om, hvem den retlige adkomsthaver er, og som dermed ikke kan give tilladelser, administrere eller sælge jorden. Hertil er der eksempler på lokale stridigheder, der fremkommer ved foreninger eller privat personers forsøg på at agere ejer over arealer. Enten er det ud fra misforstået fortolkning af fællesjordernes historier, lovgivningen eller manglende kendskab til lovgivningen, således at foreningerne tror, at ejendomsretten tilfalder dem eller fælleskaber i byen (Mouritsen, 2021)(Højbjerg og Jensen, 2018). Udover misforståelserne om fællesjordernes historie kan mængden og typen af udfordringer, der opstår ved fællesjorde i forhold til andre arealer uden adkomst tilskyndes, at jorderne ofte henligger som åbne arealer med mange brugere. Den fælles benyttelse af jorden giver flere interesserede i arealet og ved tvetydighed om adkomstforhold, og derved usikkerhed om adminstrationsforhold, kan konflikter og misforståelser hurtigere opstå. Derfor er der også incitament for at få afklaret adkomstforholdende, så eventuelle konflikter undgås.

I flere artikler skrevet at Lars Ramhøj, landinspektør og forhenværende lektor ved Aalborg Universitet, gøres der opmærksom på sager, hvor netop adkomstberigtigelsen af fællesjorder har givet anledning til problemer. I den mere generelle forklaring om emnet, *"Ejendomsret til fællesjorder"* (Ramhøj, 2006), gennemgås nogle af de muligheder, der er for at få adkomstforholdene berigtiget. Her anføres, at der ved lovgivning er flere muligheder for både private og kommuner, der mener at være den retlige ejer af et areal at anmode om at få deres ejerskab anderkendt og derved tinglyst. Samtidig tydeliggøres, at brugen af disse lovgivninger har nogle umiddelbare svagheder, idet man ved flere af procedurerne ved indsigelser eller uenigheder kan være nødsaget til at afbryde sagen. Det erkendes også slutteligt i artiklen ved afrunding om nogle af disse komplikationer, at *"Det er det, der kan gøre arbejdet med fællesjorder til en – krævende – udfordring"* (Ramhøj, 2006, s. 14).

I de to senere udgivede artikler *"Forkludret sag om ejendomsret til gadejord"* Ramhøj, 2012 og *"Dispositionsretten over fællesjorder"* Ramhøj, 2007 forklares om specifikke sager, hvor forsøg på at få klarlagt adkomstforholdene over fællesjorderne er endt uden resultat.
I førstnævnte sag oplyses det, at et forsøg på at lave ejendomsberigtelse mod en fællesjord som følge hævd resulterede i, at kommunen i stedet søgte ejendomsdom for at afbryde ejendomsberigtigelsen. Anmodningen om ejendomsdom fra kommunens side blev ikke taget til følge af Tinglysningsdommeren, da der blev gjort indsigelse fra ejeren af det hævdsvundne areal. Ramhøj begrunder blandt andet dette med, at det er kommunens fejl, at der ikke var taget stilling til grænserne, førend ejendomsdommen blev søgt (Ramhøj, 2012).
I sagen om dispositionsretten over fællesjorder forklares om tre ejerlavs forsøg på at få anerkendt deres tinglyste adkomst over en fællesjord, bestående af en sø og dertilhørende tørlagte arealer. Sagen, der berører nogle bredejeres afviste anmodning om ejendomsdom på arealet, der førte til, at de nedlagde den eneste vejadgang til fællesjorden, endte i Højesteret, før denne også måtte afbrydes. Det afgøres, at foreningen stiftet til at varetage de tre ejerlavs interesser i sagen, ikke havde bemyndigelse til at handle på vegne af de 1100 lodsejere i ejerlavene. Konflikten endte derfor resultatløst, da de tre ejerlav stadig er de retlige ejere, men ikke i praksis kan agere som juridisk part i en sag.

Derved kan de ikke fuldføre sagen om, hvorvidt den nedlagte adgangsvej skal genopføres (Ramhøj, 2007).

De pågældende sager giver et periferisk indblik i nogle specifikke situationer, hvor processen omkring adkomstberigtigelse kommer til kort, og sagerne ikke fuldføres. Som antydet af Ramhøj, kan det som nævnt i første sag være grundet manglende kompetencer hos dem, der anvender loven eller være de juridiske midler, der er utilstrækkelige, som i den anden sag. Hertil følger de mere overordnede udfordringer, som præsenteret i den førstnævnte artikel. Der påpeges hermed adskillige udfordringer og hertil nogle mulige årsager til, at sagerne vanskeliggøres, men der er ikke undersøgt nærmere og i større udstrækning, om der er nogle generelle forhold ved berigtigelse af fællesjorder, der er med til at skabe disse problemer. Problemstillingerne påpeges gennem enkelte konkrete sager, men der er ikke en forståelse for, om der er problemstillinger i denne type sager generelt i landinspektørens arbejde. Ligeledes er det uafklaret, hvorfor evt. problemstillinger opstår i sager med adkomstberigtigelse af fællesjorder.

1.1 Problemformulering

Det ses, at fællesjorderne og deres uafklarede adkomstforhold er grobund for flere problemstillinger, når der skal disponeres over arealerne. Dertil er der lovmæssigt flere muligheder for, at disse kan berigtiges, så ejendomretten til arealerne tilkendes de retlige ejere. Det giver dog anledning til en vis forvirring og flere eksempler på fejl i sagerne, uden at det kan tillægges nogle specifikke forhold, at disse sager ender med utilstrækkelige resultater. Ved at foretage dybere undersøgelser af den tilgængelige lovgivning og retspraksis, der skaber rammerne for adkomstberigtigelse af fællesjorder, og ved at analysere dennes brug i praksis vil det forsøges at svare på følgende problemformulering og dertilhørende problemstillinger:

Hvorfor opstår der problemer ved sager med adkomstberigtigelser af fællesjorder?

1. Hvordan understøtter lovgivningen adkomstberigtigelse af fællesjorder?
2. Hvordan håndteres adkomstberigtigelse af fællesjorder i praksis?

2 Rammeforståelse

For at kunne belyse projektets problemstillinger og give en forståelse for de berørte emner, er en række begreber, fænomener og teorier undersøgt. Disse er præsenteret nedenfor og vil give kontekst til analyserne og diskussioner igennem projektet. De nedenstående begreber er forklaret med henblik på at give en bredere forståelse, når de anvendes igennem rapporten, og de er derfor uddybet i den grad, det er vurderet nødvendigt for at forstå dem i projektets sammenhæng.

2.1 Tinglysning i Danmark

Tinglysning af rettigheder over fast ejendom er en essentiel del af ejendomssystemet i Danmark. Der omtales løbende i projektet emner omkring tinglysning, Tingbogen og særlige begivenheder for tinglysningens historie. For at forstå konteksten mellem disse begreber og begivenheder forklares tinglysningens historie og formål derfor nedenfor.

2.1.1 Tinglysningens historie i Danmark

Tinglysningssytemet har sin oprindelse i Danmark tilbage fra 1100- og 1200-tallet, hvor det foregik på tinget eller i andre forsamlinger på offentlige steder, som f.eks. kirken, når der blev afhændet jord. Lovmæssigt fastslås dette for første gang i Jyske Lov i år 1241. Jyske Lov, 37 bestemmer, *"Paa Tinge skal man Jord skøde og ej andetsteds; det er paa Herrredstinget, som Jorden ligger under, eller paa Sysseltinget, eller paa Landsting eller for Kongen."* (Kruse, 1951, s. 864). Afhændelsen af jord på tinget sikrede bevislighed og gyldighed, samt sikring mod anden angreb. Tilstedeværelse af offentligheden gjorde, at parternes identitet, myndighed og ejendomsrådighed blev konstateret. Ligeledes foregik overdragelsen på tinget ofte som en retssagsform, hvorved overdragelsen gav gyldighed overfor tredjemand, og der kunne gives indsigelse (Kruse, 1951, s. 866-867).
I 1400- og 1500-tallet var tinglysningen truet af, at det blev mere almindeligt at anvende private dokumenter til overdragelse af fast ejendom, som blev den mest almindelige overdragelsesform, især hos adelen og i købstaderne. Samtidig kom der flere og flere bedragerier gennem dobbeltsalg og -pantsætning, hvorfor disse private afhændelser og brug af private dokumenter blev forbudt af love og aftaler. Derimod skulle de læses på tinget, jf. DL 5-3-28, NL 5-3-39 *"På Tinge skal man ... Jord skøde og ej andetsteds".* (Kruse, 1951, s. 886-887). Derudover blev det i samme tid mere almindelig at føre bøger ved tinget, hvorved skriftligheden var en væsentlig faktor for, at de private dokumenter blev afløst af den retlige læsning ved tinget. I forlængelse heraf blev det for første gang foreskrevet at føre skøde- og pantebøger i Chr. V's Lov. Herved blev der gennemført den første tinglysnigns-forordning som foreskrev, at dokumentet skulle bære påskrift om lysningen og derefter indskrives i

skøde- og pantebøger, jf. Chr. V's Lov 5-7-7, 1-3-7, 1-8-4 (Kruse, 1951, s. 888).
Fra 1738 blev personregistret indført, hvorved skøde- og pantebreve blev ført efter ejere. Dette var hensigtsmæssigt i den tid, hvor byerne ikke var store. Senere hen blev realregistrene[1] indført frivilligt efter behov, da købstaderne blev større. På landet var det sværere at få tinglyst ved tinget, bl.a. da Matriklen var ufuldkommen. Med den nye matrikels indførsel i 1844 blev det i 1845 et krav at bogføre i realregistre (Kruse, 1951, s. 889-890).
Siden lovgivning fra 1795 og 1831 blev det også krævet at tinglyse langvarige brugsrettigheder. Førhen havde Danske Lov kun nævnt skøde- og pantebreve som genstande for tinglysningen. Samtidig hermed kom der ligeledes lovgivning, der stiftede et tinglysningskrav for alle rettigheder over fast ejendom (Kruse, 1951, s. 892).
Som historien af tinglysnignssystemet i Danmark viser, er der efterhånden som kravene har ændret sig, blevet bygget ovenpå tidligere lovgivninger. Der opstod derfor et behov for at formulere en tinglysningsordning for hele landet, som skete med offentliggørelsen af Tinglysningsloven af 31. marts 1926, med ikrafttrædelse den 1. april 1927[2]. Ved den nye lov blev der f.eks. lavet bestemmelser, der gjorde det muligt at indføre tidligere tinglæste rettigheder, som ved forsømmelse ikke var tinglæst i realregistrene (Kruse, 1951, s. 893).
I dag tages der stadig forbehold for disse forsømmelser, hvorved der i TL § 52, stk. 1, 1. pkt. uddybes, at *"Rettigheder over fast ejendom, om hvilke det må antages, at de er gyldig stiftet med retsvirkning for tredjemand uden tinglysning før 1. april 1927, bevarer også fremtidig deres gyldighed uden tinglysning".*

2.1.2 Tinglysning af rettigheder

Rettigheder over fast ejendom opdeles i dag i adkomst, hæftelser og byrder, herunder servitutter, jf. Tinglysningsbekendtgørelsen[3] § 6. Ejendomsbladet for hver ejendom, i den nuværende digitale Tingbog, er derfor opdelt efter disse kategorier. Det er de private dokumenter, hvor indholdet fastslår, stifter, forandrer eller ophæver rettigheder over fast ejendom, der kan tinglyses, jf. TL § 10, stk. 1. Rettigheder, der kan stiftes over fast ejendom indeholder ejendomsretten, panteretten, servitutter, forkøbsret, brugsret og lignende rettigheder (Illum, 1994, s. 36-37)(Mortensen, 2001, s. 76).
Det er i tinglysningsforstand uden betydning, hvordan retten er stiftet, men det er derimod væsentligt, hvornår der er tale om en ret, og om denne foreligger (W. v. Eyben, 1983, s. 256).

For at sikre en ret overfor tredjemand er det nødvendigt med en sikringsakt. En sikringsakt er en foranstaltning, der gennem offentliggørelse viser, at der er stiftet en ret, og dermed at tredjemand bliver oplyst om denne. Ligeledes fastslås tidspunktet for stiftelsen af retten. For fast ejendom er sikringsakten registrering i offentlige registre gennem tinglysning (Mortensen, 2001, s. 16-17). Dette

[1] Indholdsfortegnelse i pante- og skødeprotokoller inddelt efter tinglysningstidspunkt og herred (arkivdk, n.d.)
[2] Lov 1926-03-31 nr. 111 om Tinglysning
[3] Bekendtgørelse nr. 834 af 03/09/2009 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom)

fastslås i TL § 1, stk. 1, hvorved det bestemmes, at det er nødvendig med tinglysning, for at sikre en rettighed over fast ejendom og for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og retsforfølgning. Således kan rettigheder tinglyses for at sikre mod ekstinktion eller for at opmærksomgøre andre rettighedshavere om rettigheden (Mortensen, 2001, s. 77). De rettigheder, som er utinglyste, kan dog kun fortrænges ved en aftale i god tro og samtidig skal aftalen eller retsforfølgningen være tinglyst, jf. TL § 1, stk. 2. God tro forstås som, at den der erhverver en ejendom ikke kender til den utinglyste ret og ikke gennem grov uagtsomhed er skyld i ukendskab til den utinglyste ret, jf. TL § 5.

2.2 Fællesjorder og fælleslodder

Registreringen af adkomsthavere til ejendomme har været normen i flere århundreder og tinglysning af skøder har fundet sted siden Danske Lov blev indført i 1638. I dag er for langt de fleste ejendomme angivet en eller flere adkomsthavere i Tingbogen. Der findes dog flere anledninger til, at en adkomst ikke fremgår af Tingbogen eller ikke angiver den retsmæssige adkomsthaver (Ramhøj, 2009). Disse adkomstmangler- og fejl omtales som 'ukendte adkomster' og særligt de tilbage fra udskiftningen omtalte fællesjorder, som dette projekt omhandler er relevante. Derfor forklares i det følgende deres opståen og betydning.

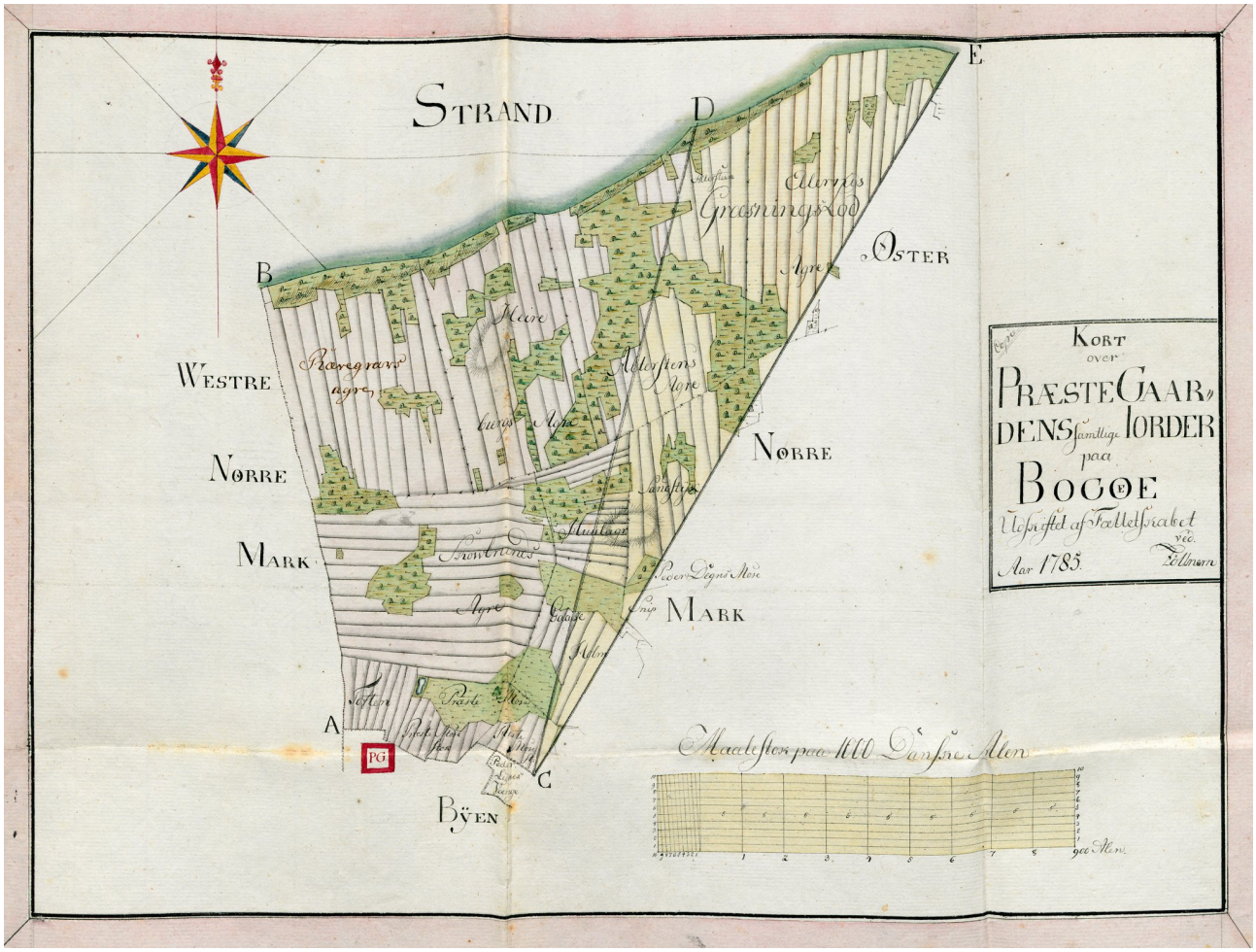
2.2.1 Fællesjorder

Fællesjorde er et levn fra udskiftningen af landbrugsjorderne i Danmark i slutningen af 1700-tallet og begyndelsen af 1800-tallet (Ramhøj, 1998, s. 170). I tiden inden udskiftningen blev agerjorden[4] dyrket i et delvist fællesskab, hvor de enkelte mænd havde bestemte stykker jord at dyrke, men hvor driften af de mange jordstykker var nødsaget til at foregå samtidig og ensartet (Pedersen, 1966, s. 32). Hver ager var inddelt i typisk 40-50 smalle strimler af jord med bredder på 10-20 meter, der var opdelt mellem hver gårdmand i byen, som det ses på kortet i figur 2.2.1. Der skulle ved denne opdeling opnås enighed om eksempelvis sånings- og høsttidspunkt, hvilket var årsag til, at nogle bønder var tvunget til at høste på tidspunkter, der ikke var de mest fordelagtige for dem selv, men i stedet måtte følge planen, der samlet set gav den bedste høst for hele bymarken[5] (Pedersen, 1966, s. 34-35). Beslutninger om, hvornår eksempelvis såning og høst skulle foregå og anliggender om landsbyens velfærd blev varetaget af bylavet under ledelse af en oldermand[6] (Pedersen, 1966, s. 32-33).

[4] Den jord, der bruges til dyrkning af afgrøder.

[5] Den agerjord og eng, som indgik i dyrkningsfællesskabet og hørte til den enkelte landsby eller ejerlav.

[6] Oldermanden var ansvarlig for, at bl.a. byens vedtægter blev overholdt, at bystævner blev indkaldt og afholdt og at de fornødne beslutninger om byen blev truffet. Rollen som olderman gik på tur blandt byens gårdmænd og enhver gårdmand, der opfyldte betingelserne for at påtage sig rollen var pålagt at varetage ansvaret som oldermand i typisk 1 år (Pedersen, 1966, s. 32-33)



Figur 2.2.1: Udskiftningskort over Præstegaardens Jorder på Bogø fra 1785. På kortet ses de mange strimer af jord fra dyrkningsfællesskabet. Kilde: Rigsarkivet.

Selvom der ikke var nogen videre utilfredshed fra bønderne over denne dyrkningsmåde, gjorde dyrkningsfællesskabet, at det var nær umuligt at opnå nogen forbedring af jordens drift og benyttelse, da det gav ringe muligheder for den enkelte til at forbedre jorden. Dette bevirkede, at der fra godsejere og staten blev iværksat udskiftningen af jorderne i slutningen af det 18. århundrede (Pedersen, 1966, s. 37). Ved dette skulle ejendomsretten til jorden overdrages til bønderne, så disse kunne dyrke og optimere deres landbrugsjord (C. Jørgensen m.fl., 1997, s. 43).

Ved udskiftningen, der omfattede blandt andet agerjorderne, enge, skov og overdrev, blev jorderne, der førhen var udlagt som smalle strimler, omlagt så de samledes i større jordstykker omkring de enkelte gårde, som skulle fordeles med fortrinsvist maksimalt tre jordstykker til hver bonde (Ramhøj, 1998, s. 170) (Pedersen, 1966, s. 46). Her blev der af en landinspektør, jordboniteringsmændende, og når det krævedes til at opklare tvister, også landvæsenskommissionen, lavet en udskiftningsplan for de enkelte landsbyer. Udskiftningsplanerne bestod i, at udskiftningsområdet blev opmålt, hvorefter jorderne ud fra anvendelse eller hartkorn blev fordelt mellem bønderne. Den endelige udskiftningsplan skulle indeholde blandt andet informationer om, hvor hver bonde havde jord udlagt, oversigt over

vejadgange til jordlodderne og fælles vandsteder. Denne plan skulle godkendes af samtlige involverede lodsejere og var dette ikke muligt blev landvæsenskommissionen indbragt til enten at agere mægler for uenighederne eller i tilfælde af uløselige tvister, at afsige dom om en endelig udskiftningsplan (Pedersen, 1966, s. 37-42). Slutteligt, blev de nye grænser afsat i marken, hvilket dog med de begrænsede midler, der var tilgængelige, kun var muligt at gøre på en måde, der senere har vist sig at have en del uoverensstemmelser med de udarbejde kort over skelforholdende (Pedersen, 1966, s. 43).

Da udskiftningen omhandlede de jorde, der skulle sættes i hartkorn blev de arealer, der var benyttet til fælles brug, som eksempelvis gadejorde, fælles vandinger og grus- og sandgrave, ikke medtaget. De blev derfor ikke registreret ved et matrikelnummer og den egentlige ejendomsret tilfaldt hele byen eller ejerlavet, da alle havde ret til at bruge arealerne i fællesskab. Registreringen af arealerne skete derfor ved, at de blot blev betegnet ud fra deres funktion i matriklen som eksempelvis "gade" eller "fælles vanding". Disse arealer, der omtales *fællesjorder*[7] , har førhen været umatrikulerede indtil de ved matriklens digitalisering i 1990'erne blev tildelt et matrikelnummer, mens man bibeholdt de oprindelige betegnelser. Tildelingen af matrikelnumrene har dog ikke betydning for adkomstforholdende for arealerne eller mulighederne for at foretage matrikulære ændringer (Ramhøj, 1992, s. 255) (Ramhøj, 1998, s. 170). Da der i dag sjældent findes egentlige bylav eller lignende, som har dispositionsretten over de gamle fællesjorde, og man ikke længere i praksis kan agere ud fra, at hele ejerlavet har ejendomretten, henligger mange af fællesjorderne uden tinglyst adkomst (Ramhøj, 1992, s. 255-256) (Ramhøj, 1998, s. 170-171).
I Tingbogen ses disse ukendte adkomster ved, at der i adkomstrubrikken eksempelvis står byens gade, fælles grusgrav, anden adkomst mm.

2.2.2 Fælleslodder

Et andet levn fra dyrkningsfællesskabet er fælleslodder, hvor ejendomretten blev fastlagt som ideelle andele tilhørende flere bestemte matrikelnumre. Disse bliver sommetider forvekslet med fællesjorder, men er af anden funktion både historisk og i dag.
Fællesloddernе var typisk overdrevsarealer, englodder eller andre arealer, der ikke var egnet til dyrkning og i stedet ofte blev brugt som fælles græsningsareal. Da disse arealer har flere adkomster kan der ofte opstå udfordringer, hvis der forsøges at blive gennemført matrikulære ændringer, da man i praksis kan have svært ved at identificere alle medejere. Fællesloddernе kan derfor give anledning til, at der skal afsiges ejendomsdom (Ramhøj, 1998, s. 175). Ved sager om hævd behandles fælleslodderne i dag efter samme bestemmelser, som almindelige faste ejendomme (Ramhøj, 1998, s. 175) og er dermed adskilt fra fællesjorder. Ved omtale af fællesjorder menes derfor kun de ovenfor forklarede arealer uden relation til disse fælleslodder.

[7] Fællesjorderne omtales i BMA og VMA som *fællesarealer*, men for at undgå forveksling med nutidige fællesarealer som eksempelvis udlagt i lokalplaner, bruges kun *fællesjorder* i denne rapport.

2.3 Hævd

En ejendomsberigtigelse forstås ud fra Udstykningslovens[8] § 9 som værende en sag, hvor det kan registreres i matriklen, at en ejendomsgrænse er ændret som følge af hævd. For at få en indsigt i, hvad der menes med hævd og hævdserhvervelse og for at kunne forstå begrebet i relation til projektet, er det præciseret i det følgende.

Ved hævdserhvervelse er det muligt for ejeren af en ejendom ved kontinuerlig og faktisk råden i minimum 20 år over en anden persons ejendom at overtage ejendoms- eller brugsretten over det pågældende areal. En sådan overtagelse af rettigheder over fast ejendom opnås normalt kun ved aftale eller arv, og derved er hævd et særtilfælde, hvorved en person opnår rettigheder over en ejendom. Ved hævdserhvervelse kan forstås både grænsehævd, hvor der som følge af en ændret ejendomsgrænse overtages alle rettigheder over en ejendom eller dele heraf, eller servituthævd, hvor der opnås brugs- eller tilstandsrettigheder mod en anden ejendom (Pagh, 2013, s. 600, 602). Da der ved ejendomsberigtigelser, jf. Vejledning om matrikulære arbejder[9] kap. 13.1, kun kan tages stilling til grænsehævd og ikke servituthævd, behandles kun emnet om grænsehævd og dermed muligheden for at erhverve sig den fulde ejendomsret over et areal.

Reglerne for hævdserhvervelse stammer fra Danske Lov fra 1683, hvor det fremgår, at det ved at råde over en anden persons ejendom i mindst 20 år giver personen retten til at beholde det areal, man har rådet over. Reglerne er et udtryk for, at det ikke anses som holdbart at beskytte rettigheder for en ejendomshaver, som ikke udnytter eller forsvarer disse. Derfor søger man ved ejendomsberigtigelse at berigtige de faktiske forhold, som de udfolder sig i 'marken', og der gennemføres derved en retlig lovliggørelse (Pagh, 2013, s. 601-602) (B. V. Eyben m.fl., 2003, s. 244). For at erhverve rettigheder ved hævd skal den udførte råden over det pågældende areal opfylde en række betingelser, der sikrer, at rådigheden og udnyttelsen af arealet er tilstrækkelig til at kunne blive berigtiget, således at rettigheder overdrages til den hævdende. Disse principper er ikke entydigt fastsat og beror på både vurderinger i de enkelte sager ud fra de gældende forhold og retspraksis på området. I det følgende er betingelserne beskrevet ud fra litteratur om emnet, men det er vigtigt at pointere, at der i hævdssituationer skal laves en samlet vurdering af de gældende forhold i sagen.

Faktisk og kontinuerlig råden

Centralt for at kunne erhverve hævd kræves det, at der er udøvet *faktisk og kontinuerlig råden* i hævdsperioden. Dette indbefatter, at den hævdende har udøvet sin råden i minimum 20 år ved

[8] Lovbekendtgørelse 2018-06-07 nr. 769 om udstykning og anden registrering i matriklen
[9] Vejledning 2001-04-18 nr 46 om matrikulære arbejder

ordinær hævd[10], og at det er sket uden betydelige afbrydelser eller ændringer i den faktiske råden. Intensiteten af den udførte råden ligger til grund for, hvilken type hævd der kan erhverves. For at vinde ejendomshævd kræves det, at der er udført *'ejers råden'* over arealet. Hvad der defineres som en 'ejers råden' vurderes ud fra, hvad der efter forholdene kan antages at være en naturlig råden af en ejer på det givne areal (Pagh, 2013, s. 602, 606) (B. V. Eyben m.fl., 2003, s. 250). Der er derfor forskel på, hvilken råden der er tilstrækkelig for at erhverve ejendomshævd ved eksempelvis skovarealer og havearealer, da der er en naturlig forskel på, hvordan og hvor ofte disse arealer typisk udnyttes af en ejer. Det vil dog i alle tilfælde gøre det umuligt at vinde ejendomshævd, hvis den nuværende ejer af arealet selv udøver nogen råden (Madsen, 2019, s. 394) (B. V. Eyben m.fl., 2003, s. 251). Selvom den udøvede ret skal have foregået kontinuerligt i hele hævdsperioden, er det ikke en forudsætning for at vinde hævd, at råden er udført af den samme person gennem hele perioden. Ved eksempelvis skiftende ejere af en ejendom eller ved eventuelle lejere af en ejendom kan den udøvede råden være udført løbende af flere forskellige personer og stadig danne grundlag for hævdserhvervelse (B. V. Eyben m.fl., 2003, s. 247).

Uretmæssig råden

Udover at den faktiske råden skal have været uændret og sket kontinuerligt er det et krav, at det er foregået *uretmæssigt*. Det er ikke muligt at vinde hævd over en ret eller et areal, som er udøvet i henhold til en aftale, som giver den hævdende tilladelse til at udføre den pågældende råden (Pagh, 2013, s. 607) (Madsen, 2019, s. 396). Går en råden udover den indgåede aftale, kan der dog vindes hævd over den del, som ikke er omfattet af aftalen, men som stadig er udøvet i hævdstid. Dette gælder både hvis selve den råden, der udøves, er mere intensiv eller omstændig end den aftalte, eller hvis råden fortsætter efter en aftales ophør. I sidstnævnte tilfælde vil kun den periode, der er gået fra aftalens ophør, tælle med i beregning af hævdstidens varighed (Pagh, 2013, s. 607) (B. V. Eyben m.fl., 2003, s. 247). Dertil er det ikke muligt at vinde hævd over rettigheder, som går imod offentligretlige foreskrifter. Strider den hævdende råden derfor imod eksempelvis byggeretlige reguleringer, er det ikke muligt at lovliggøre dette ved hævdserhvervelse, selvom forholdet er bestået i hævdstid (Madsen, 2019, s. 397) (Pagh, 2013, s. 247).

God og ond tro

Samtidig med at den hævdendes råden skal være sket uretmæssigt, må det dog ikke være på en sådan måde, at den hævdende er i *ond tro* eller forsøger at holde den hævdende råden hemmelig ved *snighævd*. Det er derfor en forudsætning for hævdserhvervelsen, at det er sket i god tro, skønt det kan være vanskeligt at vurdere, hvorvidt nogen er i god eller ond tro, da det kan antages, at den hævdende oftest er bekendt med, at personen bruger en anden persons ejendom. Denne skelnen

[10] Udover ordinær hævd findes også alderstidshævd, som indbefatter tilfælde, hvor hævden ikke er synbar. Ved alderstidshævd kræves, at den pågældende usynbare råden har foregået i 'alderstid', svarende til 40-50 år. Denne type hævd bruges dog yderst sjældent og er derfor ikke medtaget yderligere i dette projekt (Vestergaard og L. Andersen, 2022, s. 22-23, 35–36)

kan derfor volde problemer i praksis, og må derfor ses i perspektiv til den samlede vurdering for hele sagen. Sondringen kan som udgangspunkt indebære, hvorvidt den hævdende har haft en vis føje til at antage, at den pågældende råden er berettiget eller ville blive tolereret af den egentlige ejer (Pagh, 2013, s. 608) (B. V. Eyben m.fl., 2003, s. 248-249).

Afbrydelse af hævden

For at afbryde hævdserhvervelsen kræves det, at der sker fysiske eller retlige tiltag, for at stoppe den hævdendes råden inden hævdsperioden er udløbet. Ved fysiske tiltag skal modparten foretage foranstaltninger, som tydeligt viser, at det gøres med hensigten om at afbryde den hævdendes råden. Foranstaltningen skal være af en karakter, som ikke gør det muligt for den hævdende at fortsætte dennes råden og kun i tilfælde, hvor dette lykkedes kan fysiske tiltag anses som en afbrydelse af hævden. For at afbryde ejendomshævden med retlige tiltag kræves det, at der afholdes en skelforretning om det pågældende skel, hvorefter en eventuel sag kan anlægges ved domstolene, jf. UL § 38 (Madsen, 2019, s. 400).

Hævdens virkninger

Når den hævdende råden, som opfylder de gældende betingelser for hævdserhvervelse, har været udført i hævdsperioden, er hævden gældende. Derved kræves det ikke, at der foretages nogen formel handling for, at hævdserhvervelsen anses som gyldig. Ved hævdens indtræden fortrænges de tinglyste rettigheder, som er i strid hermed. Ved ejendomshævd gælder det eksempelvis, at tinglyst underpant i ejendommen bortfalder (Madsen, 2019, s. 400) (Pagh, 2017, s. 721).
Selvom hævden er gældende fra hævdsperiodens udløben, kræves det, at hævden tinglyses for at være beskyttet mod fremtidige aftaleerhervere. I TL § 26 er det bestemt, at en utinglyst hævdserhverlse kan ekstingveres inden for 2 år, hvis der kommer en ny ejer af den ejendom, som hævden er vundet imod. Til dette er der ikke nogle formelle krav til, hvordan hævden afbrydes, men det kræves, at den nye ejer ved overtagelse af ejendommen var i god tro og ikke kendte til, at der var ikketinglyste rettigheder over ejendommen. Efter 2 år er den utinglyste hævd igen sikret, indtil der kommer en ny erhverver af ejendomme, som hævden er vundet imod (Pagh, 2017, s. 721-722) (Madsen, 2019, s. 400-401).

2.4 God skik

Landinspektører skal i deres daglige arbejde overholde regler, der er med til at sikre, at arbejdet udføres i henhold til de gældende normer for acceptabel adfærd, kaldet god skik. Disse skik-regler påvirker, hvordan landinspektøren forventes at agere i eksempelvis sager om ejendomsberigtigelse, og det er dermed relevant at have et kendskab til begrebet forud for analyserne af denne sagstype.

God skik-regler findes ikke kun for Landinspektørbranchen. Også advokater, revisorer, medievirksomheder mm. har regler om skik, der skal overholdes. God skik defineres som god adfærd på området,

god praksis eller lignende, hvorfor det ikke er formuleringen, der er afgørende, men afgrænsningen til rimeligheds- og hæderlighedsreglerne. God skik er en retlig standard og dermed ikke en retsregel. Stig Strømholm definerer begrebet som: *"en regel, der får sit væsentligste indhold ved en henvisning til en uden for lovgivningen liggende bedømmelsesmålstok af især faglig og social-etisk karakter."* (Bønsing, 2004, s. 1).

Retlige standarder er regler, der er ekstralegale. Dette betyder, at det er regler, som er ufuldstændige og dermed forudsætter, at der er en accepteret handlemåde, som reglerne læner sig op ad. Ved de gode skik-regler er det derved bestemt fra lovgiver, at dommeren træffer afgørelse ud fra den almene accepteret handlemåde i det bestemte område eller branche, som de gode skik-regler omfatter. Det giver reglerne de fordele, at de er fleksible og dynamiske, da disse kan ændre sig i takt med, at opfattelsen af god handlemåde ændrer sig. Derimod er ulempen, at indholdet af reglerne kan være uklare, idet de ændres efter tid og i takt med opfattelsen i samfundet. Dette afhjælpes ofte ved, at lovgiver ikke sanktionerer reglerne hårdt, og der derimod ofte kun gives påbud (Bønsing, 2004, s. 2-3).

God skik reglerne adskiller sig fra rimeligheds-, redeligheds- og ærbarhedsregler. Her vurderer domstolene ud fra almindelig moralopfattelse. Derimod tages der ved god skik-reglerne udgangspunkt i opfattelse og standard indenfor et bestemt område eller en branche, hvorved der skal tages hensyn til de nuværende forhold for, hvad der defineres som god adfærd. Teoretisk er der dermed adskillelse mellem de forskellige retsregler og deres metode, dog vil god skik og moralopfattelse være knyttet tæt sammen (Bønsing, 2004, s. 2-3).

Retspraksis viser, at Højesteret afgør ud fra, hvad der er god skik på området, og hvad der indenfor området opfattes som almindelig god adfærd (se dom UfR 1978.653H). Der er ligeledes truffet afgørelse, hvor der er dømt frifindelse, da der ikke findes grundlag for at vurdere, om der er udvist almindelig accepteret adfærd, dvs. god skik på området. Dette er tilfældet, idet der er mangel på erklæringer om god skik på præcis det område. Der er eksempelvis ikke tidligere truffet afgørelse og branchen har ligeledes ikke udtalt sig om området. Her kan dommeren ikke afgive kendelse, idet vedkommende ikke selv må foretage et skøn, men skal afgøre efter, hvad der er skik på området (FED 1997.298 Ø) (Bønsing, 2004, s. 3-4). Hvis der ikke findes god skik på området, må domstolene fastlægge reglerne, dette er dog en nødløsning, da der generelt gælder jus og faktum (Bønsing, 2004, s. 6).
God skik grænser op mod både jus og faktum. Det er gængs, at partnerne skal fremlægge faktum, mens domstolene kender retsgrundlaget – jus. Ved god skik må man fastlægge jus til at være det juridiske indhold af god skik, mens faktum er hvordan den almindelig accepterede adfærd (god skik) bliver opfattet på området. Dermed er det domstolenes opgave at kende indholdet af god skik, mens det er parternes opgave at fremlægge, hvordan den almindelige accepterede adfærd i branchen opfattes (Bønsing, 2004, s. 5).

2.4.1 Landinspektørskik

I landinspektørbranchen skal god landinspektørskik overholdes både af praktiserende landinspektører samt landinspektørassistenter med beskikkelse (Buhl, 2013, s. 61).

Landinspektøren skal udføre sine opgaver i overensstemmelse med landinspektørskikken, jf. Landinspektørloven[11] § 7. Dette gælder både overfor klienter og andre personer, der er involveret i sagerne. Dermed skal landinspektøren være objektiv og ikke kun varetage klienters interesser. Dette omhandler ikke kun private personer, men der skal ligeledes også udføres god landinspektørskik overfor offentlige myndigheder (Buhl, 2013, s. 56-57).

Opgaver, som skal udføres med god landinspektørskik, er alle de opgaver, der ligger i det område, som er omfattet af landinspektørnævnets kompetence, jf. note 3 til LL § 9 a, stk. 1. (Buhl, 2013, s. 57). Dette er opgaver som landinspektører har eneret til at udføre, såsom matrikulære sager, servituterklæringer, uskadelighedsattester, IBS-attest[12], udarbejdelse af dokumenter ifm. ejerlejlighedsopdeling, afsætnings- og opmålingsarbejder, hvor det er nødvendigt med fastlæggelse af skel. Derudover kan opgaver, som i almindelighed udføres af landinspektøren, men som personen ikke har eneret på, påklages til Landinspektørnævnet. Tidligere er sager om afsætningsarbejde inde i bygninger, som også udføres af f.eks. ingeniører blevet afvist at blive behandlet, idet der ligeledes er andre, der kan udføre disse opgaver, og dette ligger udenfor kompetencen af Landinspektørnævnet (Buhl, 2013, s. 61-62).

Indholdet af landinspektørskik

Indholdet af god skik i landinspektørbranchen defineres gennem afgørelser fra Landinspektørnævnet efter LL § 10, stk. 1-4, hvorfor det er en retlig standard. Derudover fastsætter retningslinjer fra Den danske Landinspektørforenings *"Vedtægt for Landinspektørvirksomhed"* ligeledes landinspektørskik, samt udtalelser fra Den danske Landinspektørforenings Responsumudvalg om sager. Domme der håndterer erstatningsspørgsmål kan ligeledes danne grundlag for fastlæggelse af landinspektørskik. Landinspektørskik og de krav dertil følger samfundsudviklingen, idet retningslinjerne for skikken ligeledes ændrer sig (Buhl, 2013, s. 56).

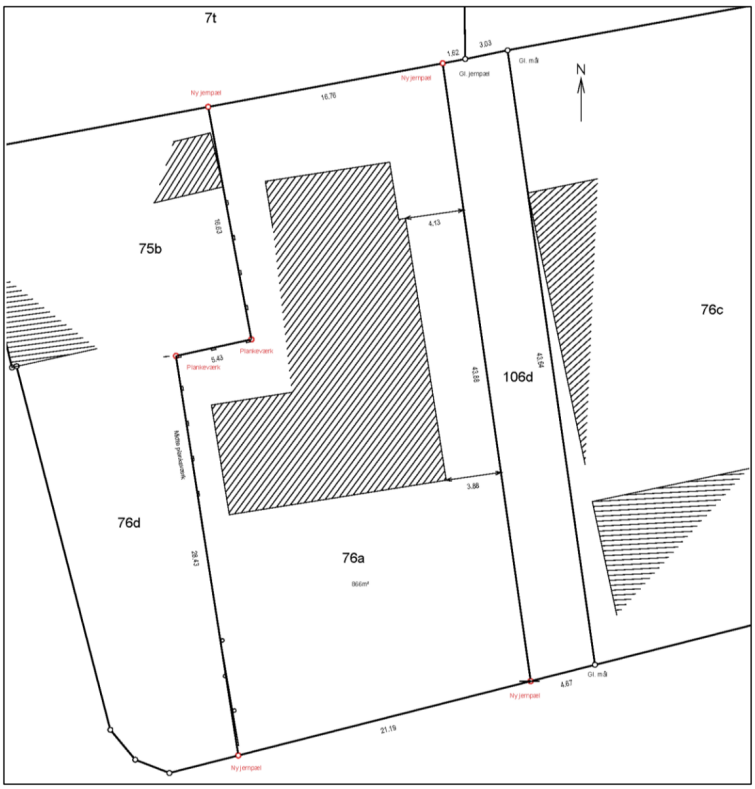
Formålet med *Vedtægt for Landinspektørvirksomhed* er, at der fastlægges principper, som medlemmer skal følge, når de udøver landinspektørvirksomhed, jf. VFL § 1. I opgaveløsningen skal landinspektøren løse opgaven på en forsvarlig måde økonomisk og fagligt, hvorfor vedkommende skal stille viden og erfaring til rådighed for kunden, jf. VFL § 3, stk. 1. Derudover må den viden som opnås gennem opgaveløsningen ikke misbruges, jf. VFL § 3, stk. 2.
§ 4 i VFL omhandler hensyn til kollega, hvor det fastslås, at landinspektøren ikke må trænge ind i eksisterende opgaver. Derudover er der bestemmelser om, hvordan landinspektøren skal agere, når

[11] Lovbekendtgørelse nr. 680 af 17/06/2013 lov om landinspektørvirksomhed
[12] IBS-attest er en forkortelse for *"Identitets- Byggelinje- og Servitutattest"*.

andre landinspektørers opgaver skal undersøges eller ændres. De resterende bestemmelser i vedtægterne er omhandlende mere økonomiske aspekter om at drive landinspektørvirksomhed og omhandler ikke, hvordan sager skal udarbejdes i praksis.

I udtalelser i sager fra Landinspektørnævnet, afgøres om landinspektøren har udført opgaverne med god landinspektørskik. Det er matrikulære sager, som han/hun har eneret på, hvorfor det f.eks. kunne være ejendomsberigtigelsessager. Analyseres på sager fra udvalget, hvor ejendomsberigtigelse mod fællesjord indgår, er der fire sager, der er relevante, idet nævnet udtaler sig om ageren af landinspektøren i denne type sager.

I to af sagerne frikendes landinspektøren. I en af de sager, sag 449, klages over landinspektøren på baggrund af forkert inddragelse samt forkert afsætning af skel af et gadejordsareal (matr.nr. 106d - se figur 2.4.1), som ikke har tinglyst adkomst. Landinspektøren afsatter den ene side af vejen ved matr.nr. 76a efter matriklens oplysninger, idet der ikke er en klar grænse, og inddrager ikke den klagende (ejer matr.nr. 76c), som er grundejer på den anden side af vejen, hvor skellet ikke afsattes. Landinspektøren orienterer dog den klagende, selvom dette ikke er nødvendig efter BMA § 4, stk. 2. Nævnet fastslår, at landinspektøren handler efter god landinspektørskik, da personen ikke skal inddrage den klagende, da personen ikke defineres som nabo, jf. BMA § 4, stk. 3 (sag 449).



Figur 2.4.1: Udsnit af situationsplan i landinspektørnævnssag 449 (Landinspektørnævnet, n.d.).

I sag 504 frikendes landinspektøren ligeledes. Denne sag omhandler en klage, hvor en gruppe lodsejere mener, at de er berettigede til at underskrive erklæring efter BMA § 17 for en fællesjord, da de råder over denne. Landinspektøren lod kommunen underskrive en erklæring om hævd efter BMA § 18, da der ikke var tinglyst en ejer, og det dermed formodes, at kommunen er ejer. Derfor frikender nævnet landinspektøren og stadfæster, at personen har anvendt rigtig hjemmel (se nærmere om sagen i afsnit 4.3) (sag 504).

I to af sagerne dømmes landinspektøren for ikke at have opfyldt god landinspektørskik.
I sag 394 omhandler det, at landinspektøren ikke havde undersøgt tilstrækkeligt på et fællesjord, om der var vundet hævd. Her var der ikke inddraget andre, der kunne råde over arealet og forholdene var ikke undersøgt nærmere i marken. Landinspektøren blev tildelt en bøde på 10.000 kr., da nævnet mente, at landinspektøren havde tilsidesat pligterne efter LL § 7 væsentligt. Personen havde ikke undersøgt forholdene på stedet tilstrækkeligt, inden han afgav sin erklæring om hævd (sag 394). Der kan ses nærmere om sagen i afsnit 4.3.
I sag 478 klager Geodatastyrelsen over en landinspektør, da personen i urette har erklæret sig om hævdserhvervelse ved et skel mellem to ejendomme og et gadejordsareal. Det nye fastlagte skel gik direkte gennem en bygning, hvorfor Geodatastyrelsen betvivlede hævden. Derefter ændrede landinspektøren grænsen uden at opdatere erklæringer. Geodatastyrelsen fandt skellet til at være *udflydende*. Landinspektøren blev dømt til en irettesættelse, idet nævnet mente, at landinspektøren havde overtrådt landinspektørskik i sin ageren i sagen (sag 478).

Sagerne fra Landinspektørnævnet viser, at nævnets afgørelser definerer landinspektørskik. Her påvises, at eksempelvis utilstrækkelige undersøgelser af hævdserhvervelse over fællesjorder ikke overholder god landinspektørskik. Dette påviser, at landinspektøren skal foretage sine undersøgelser grundigt, når personen skal udtale sig om hævdserhvervelse og skal ikke være i tvivl for at overholde landinspektørskik (se nærmere i afsnit 4.3).

3 Metode

Formålet med dette kapitel er at fremlægge de anvendte metoder og deres udførsel og argumentere for valget og anvendelsen af dem. Kapitlet bidrager med transparens af undersøgelserne, således at metodiske valg forstås, og undersøgelserne kan gentages.

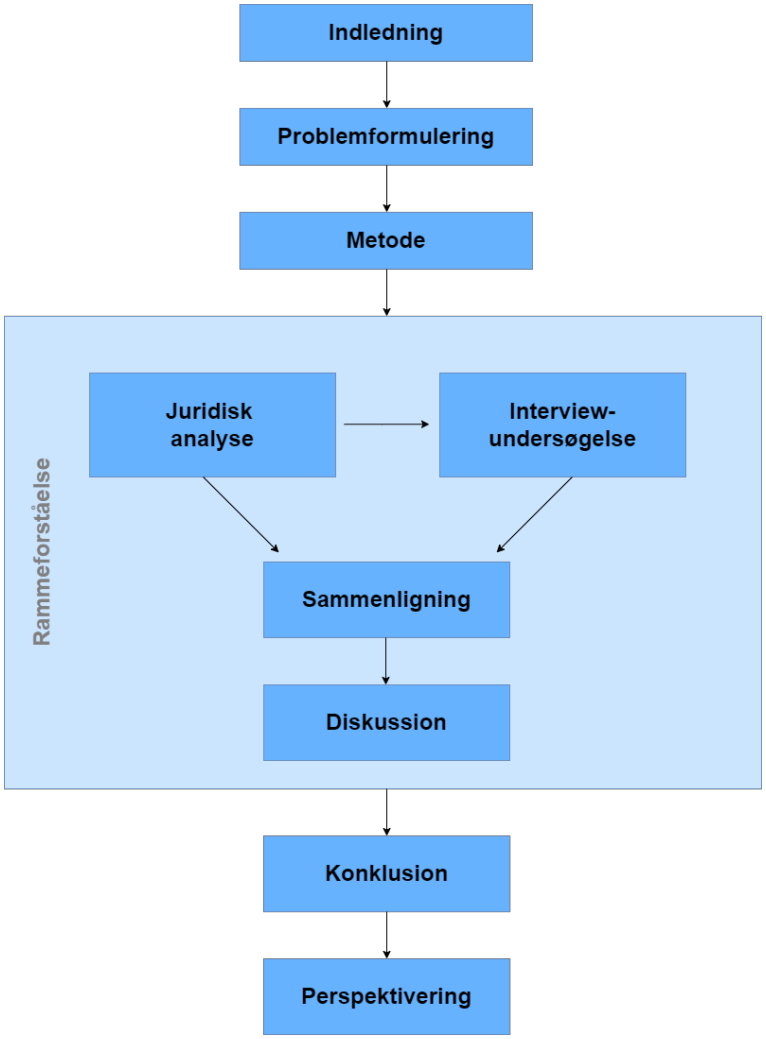
3.1 Undersøgelsesdesign

Dette afsnit beskriver undersøgelsesdesignet for opgaven (se figur 3.1.1). Formålet med de forskellige dele af opgaven beskrives. Derudover redegøres for sammenhængen mellem undersøgelserne, og det fremføres, hvordan undersøgelserne bidrager til at besvare problemformuleringen og de dertilhørende problemstillinger.

Indledningsvis er der foretaget et litteraturreview, som indgår i introduktionen. Formålet med dette er at undersøge eksisterende litteratur. Ved gennemgang af artikler, der omhandler konkrete sager og deres problemstillinger, er der fremfundet nogle aspekter ved ukendte adkomster, der vækker undren. Derudover redegør indledningen kort for ejendomsregisterings historie i Danmark. Introduktionen beskriver en kort baggrund for ukendte adkomster, fremfører problemstillinger og afgrænser problemet til adkomstberigtigelse af fællesjorder.

Problemformuleringen og de dertilhørende problemstillinger besvares i analyserne og diskussionen af disses resultater. Første problemstilling besvares gennem en juridisk analyse af den relevante lovgivning. Anden problemstilling besvares gennem interviewundersøgelsen. De to analyser sammenholdes og diskuteres derefter i afsnittet diskussion af analysernes resultater, som er med til at besvare problemformuleringen.

Forud for de to undersøgelser er der udarbejdet en rammeforståelse. Rammeforståelsens formål er at introducere faglige og teoretiske begreber, der understøtter analyserne i rapporten. Hertil redegøres for, hvordan begreberne defineres og anvendes. Rammeforståelsen danner dermed grundlag for forståelsen af de anvendte begreber og fagteorier, som inddrages i analyserne.



Figur 3.1.1: Oversigt over undersøgelsesdesignet af opgaven (Egenproduktion).

Juridisk analyse

Formålet med den juridiske analyse er at finde frem til, hvordan adkomstberigtigelse af fællesjord er reguleret. Tinglysningsloven, Udstykningsloven, Retsplejeloven og bekendtgørelse om matrikulære arbejder analyseres. Analysen finder frem til anvendelsesområde af lovgivningerne, samt gennemgår retspraksis, for at finde frem til skøn og problemstillinger i bestemmelserne. Den juridiske analyse besvarer derved den først opstillede problemstilling om, hvordan lovgivningen understøtter adkomstberigtigelse af fællesjorder.

Interviewundersøgelse

Formålet med interviewundersøgelsen er at finde frem til, hvordan det håndteres i praksis at adkomstberigtige fællesjorder. Det er valgt at interviewe landinspektører og undersøge nærmere, hvordan de håndterer disse sager, da landinspektører har eneret til at udføre ejendomsberigtigelse af fællesjorder og samtidig kan rådgive i ejendomsdomssager. Det er ligeledes valgt at lave en interviewundersøgelse, da der ikke er fremfundet meget litteratur på området, der beskriver nærmere, hvordan sagerne

håndteres i praksis, og hvorfor der opstår problemstillinger. Herved biddrager interviewundersøgelsen til at besvare projektets anden problemstilling om håndteringen af adkomstberigtigelse i praksis.

Diskussion af de juridiske og praktiske problemstillinger
Efter analyserne af retspraksis og håndtering af sagerne i praksis sammenholdes resultaterne af de to analyser, hvor formålet er at fremhæve og diskutere, hvorfor der opstår problemer med adkomstberigtigelse af fællesjorder. Diskussionen af analyserne undersøger, hvordan de fremfundne skøn og problemstillinger fra den juridiske analyse håndteres i praksis. Det diskuteres, om disse kan håndteres, eller om der er problemstillinger i lovgivningen, som ikke er løselige i praksis. Ved at sammenholde og diskutere lovgivningen og den praktiske håndtering af sagerne er det muligt at frembringe og problematisere eventuelle udfordringer.

Efter analyserne og diskussionen af disse diskuteres anvendte metoder, hvorved der frembringes, hvordan øvrige metoder kunne have bidraget til undersøgelserne i projektet. Metodernes validitet og reliabilitet, samt deres egnethed for undersøgelserne diskuteres.
Derefter er der afslutningsvis en konklusion, hvor der fremsættes de vigtigste fremfundne resultater af undersøgelserne, som besvarer problemformuleringen og de dertilhørende problemstillinger.
Slutteligt behandles i perspektiveringen, hvordan nogle af projektets resultater fremover kan undersøges nærmere. Hertil frembringes forslag til, hvordan emnet om adkomstberigtigelse kan undersøges yderligere.

3.2 Metode til litteratursøgning

I litteratursøgningen er der benyttet både en systematisk tilgang samt kædesøgning (Reinecker og P. S. Jørgensen, 2012, s. 148-150). Søgningen er især foregået i starten af projektet, men har været en løbende proces i takt med, at ny viden har givet anledning til yderligere undren gennem læsning.

I den systematiske søgning er der indledningsvist søgt bredt på *Google* omkring ukendte adkomster, fællesjord, ejendomsdom osv. Der er lavet variationer af fremsøgte ord for at indfange så meget som muligt. Herefter er der søgt i de specifikke danske biblioteksdatabaser, *Københavns Biblioteker*, *Aalborg Universitetsbibliotek* samt *bibliotek.dk*, hvor der er adgang til både bøger og tidsskriftartikler. Her er søgt på samme ord samt på forfattere, projektgruppen allerede havde forhåndskendskab til, f.eks. Lars Ramhøj. Derudover er der også søgt i videnskabelige databaser gennem Aalborg Universitets adgang hertil. En oversigt over benyttede søgeord kan ses i tabel 3.1 nedenfor:

Søgeord
Tinglysningsloven
Udstykningsloven
Retsplejeloven
Matrikulære arbejder
Ejendomsberigtigelse
Ejendomsdom
Adkomstberigtigelse
Fællesjord
Gadejord
Fællesarealer
Hævd
Undersøgelsespligt
Landinspektørskik
Juridisk metode
Interview
Kvalitativ metode
Kvantitativ metode
Common land
Common property

Tabel 3.1: Tabel over søgeord til litteratursøgningen

Projektets emne er specifikt om dansk lovgivning og det danske ejendomssystem, hvorfor der hovedsageligt anvendes dansk litteratur. Der er søgt efter international litteratur til at fremfinde de rigtige metoder. Dog er det begrænset, hvor meget internationalt litteratur, der anvendes i denne rapport. Gennem biblioteket er der især fundet baggrundslitteratur. Derudover er der fundet enkelte videnskabelige artikler gennem søgning i videnskabelige databaser.

Relevant litteratur er blevet udvalgt gennem skimning af indledning og indholdfortegnelse, brug af stikordsregister og læsning af abstracts. Ud fra den fundne, relevante litteratur er der ligeledes foretaget kædesøgning ved at se i referencelisterne for at finde yderligere litteratur.

Da emnet er relativt snævert, er det begrænset, hvad der er fremfundet af litteratur. Det betyder, at det er en lille skare af forfattere, f.eks. Lars Ramhøj, der har behandlet dele af emnet, hvilket kan give en ensidig opfattelse af emnet. En del af litteraturen er fra før år 2000, hvilket yderligere kan bidrage til skævvridning i opfattelsen, da ny, ikke beskrevet viden kan være opstået sidenhen. Derudover kan retspraksis også have udviklet sig (se afsnit 3.3.3 om retskildesøgning), hvilket også kan forælde

anden litteratur, der behandler emnet. Der er heller ikke fremfundet peer-reviewed forskningsartikler, der specifikt behandler området.

3.3 Metode til juridisk analyse

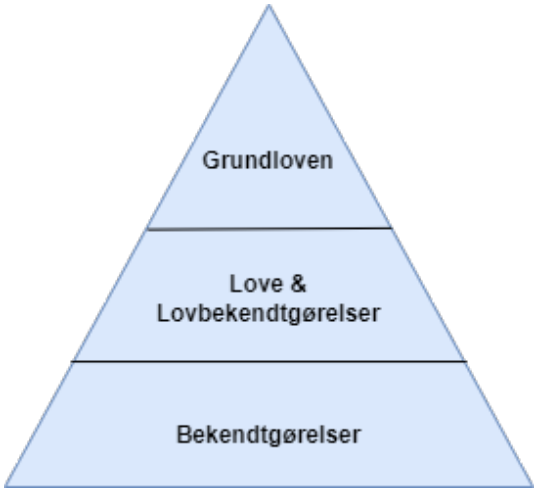
En af projektets metoder er den juridiske metode. Det er relevant, da formålet med projektet er at undersøge landinspektørers fortolkning og praksis af retskilder i sager med adkomstberigtigelse mod fællesjord igennem en interviewundersøgelse. For at kunne opstille relevante spørgsmål, må der nødvendigvis være en tilbundsgående forståelse af relevante retskilder. Indledningsvis redegøres der for juridisk metode generelt. I forlængelse heraf beskrives retskilderne, derefter hvordan de er fremsøgt, og slutteligt redegøres der for, hvordan de fortolkes.

3.3.1 Generelt om juridisk metode

Juridisk metode har til formål at beskrive, systematisere og fortolke gældende ret (Evald, 2020, s. 15) (Blume, 2020, s. 32). Dette indebærer en fortolkning af retskilder som love, bekendtgørelser, domstolsafgørelser mm. for at nå frem til en konklusion for en konkret juridisk problemstilling. Metoden er valgt til at besvare første problemstilling da denne anvendes, og anderkendes af jurister og dommere til at afgøre juridiske problemstillinger (Evald, 2020, s. 15) (Blume, 2020, s. 177). I det følgende beskrives retskilderne, da en grundlæggende forståelse for retskildetyperne og deres retskildeværdi er nødvendig for at kunne analysere dem korrekt.

3.3.2 Retskilder

Der findes både skrevne, f.eks. love, og uskrevne retskilder, f.eks. retspraksis, der opstår på baggrund af afgørelser (Blume, 2020, s. 47). Lovgivningen indfinder sig i et hierarki (se figur 3.3.1), hvor Grundloven står øverst, da der ikke må udstedes regler i strid hermed. Derunder kommer love og lovbekendtgørelser, og herunder bekendtgørelser.



Figur 3.3.1: Hierarki over lovgivning (Evald, 2011, s. 22-23).

Dette følger af tradition og fortolkningsprincippet lex superior, der betyder, at en trinhøjere regel fortrænger en lavere (Evald, 2011, s. 21-22) (Blume, 2020, s. 295-296). For regler, der befinder sig på samme niveau, bruges lex specialis-princippet samt lex posterior-princippet. Lex specialis tilsiger, at en mere speciel regel finder anvendelse før en mere generel regel. Lex posterior siger, at en nyere regel må have fortrin for en ældre regel (Evald, 2020, s. 21-22) (Blume, 2020, s. 295-296). I dette projekt anvendes lex specialis-princippet til at analysere, hvilken lovgivning der skal anvendes til at få adkomstberigtiget fællesjorden ved forskellige situationer. Ligeledes anvendes i analysen de andre lex-principper, således at den nyeste regel anvendes, og regler der er på et højere trin i hierarkiet anvendes før dem på et lavere.

Ved Danmarks medlemskab i EU kommer flere regler i den danske lovgivning fra det internationale samarbejde, hvorved traktater og konventioner bestemt i EU skal overholdes i Danmark. Derfor har regler udstedt af EU-myndigheder ligeledes lovkraft i Danmark, og EU-direktiver skal indarbejdes i den danske lovgivning. At domstole blot overholder EU-direktiverne er ofte ikke nok, og EU kan kræve, at der ved eventuelle traktatbrud skal indføres skriftlig ret, der sikre overholdeldelse af EU-direktiverne (M. B. Andersen, 2002, s. 20, 71, 89). De mest kendte eksempler på dette er Romtraktaten, der omhandler Danmarks tiltrædelse i EU, samt Menneskeretskonventionen, som er indført ved lov i 1992 og derved er gældende ret i Danmark. Samtidig fortolker domstolene i dansk ret, således at det er overensstemmende med international ret (M. B. Andersen, 2002, s. 149-150).

Gennem Den Europæiske Unions Charter om Grundlæggende Rettigheder[1], afsnit II, artikel 17 beskyttes ejendomsretten for alle borgere i EU. Her sikres blandt andet retten til at erhverve, anvende og disponere over fast ejendom. Det fastsættes samtidig, at reguleringen af anvendelsen af ejendomme sker på et nationalt niveau i de enkelte medlemslande, hvorfor det kun er dansk lovgivning der har interesse ved undersøgelser af den juridiske håndtering af fællesjorder.

[1]Den Europæiske Unions Charter om Grundlæggende Rettigheder, 2012/C 326/02 af 26-10-2012

Lovgivning

Lovgivning er en primær retskilde i dette projekt, og er de regler, der udstedes af Folketinget i overensstemmelse med Grundloven (Evald, 2011, s. 24) (Hansen og Werlauff, 2022, s. 51). Lovgivning indbefatter både love, lovbekendtgørelser, bekendtgørelser, anordninger, cirkulærer, planer og vejledninger (Evald, 2011, s. 21). Lovbekendtgørelser er typisk sammenskrivninger og senere ændringslove, og er sidestillet med love i retskildehierarkiet (Blume, 2020, s. 217) (Hansen og Werlauff, 2022, s. 53). Udover love og lovbekendtgørelser findes også bekendtgørelser, der udstedes af ministerier med hjemmel i lov (Hansen og Werlauff, 2022, s. 54) (Evald, 2011, s. 26).
I dette projekt analyseres bestemmelser i Udstykningsloven, Tinglysningsloven og Retsplejeloven for at finde frem til, hvordan adkomstberigtigelse af fællesjorder er reguleret. Derudover analyseres bekendtgørelse om matrikulære arbejder, der er udstedt af Geodatastyrelsen med hjemmel i Udstykningsloven.

Fortolkningsbidrag

Udover de retlig bindende retskilder benyttes også andre skrevne retskilder i projektet, bl.a. vejledninger og forarbejder. De er ligeledes en del af lovgivningen, men er ikke bindende, da de ikke er udstedt med hjemmel i lov (Evald, 2011, s. 30). De bruges som fortolkningsbidrag til lovgivningen. Vejledning om matrikulære arbejder benyttes eksempelvis som fortolkningsbidrag til BMA. Vejledninger er generelt af orienterende art og orienterer typisk om, hvordan regler skal fortolkes og administreres samt baggrunden for reglerne (Evald, 2011, s. 30). Forarbejder anvendes ligeledes, da de er udarbejdet som led i tilblivelsen af lovgivningen. Forarbejdernes formål er at begrunde, hvorfor en given lovgivning er ønskelig, samt at forklare meningen med reglerne i loven, og de er heller ikke bindende (Blume, 2020, s. 189-190).
Juridisk litteratur, hvor jurister eller andre afdækker et juridisk område, benyttes også som fortolkningsbidrag. Det er dog omdiskuteret, om det er en retskilde, men det bliver dog utvivlsomt læst af jurister, advokater, dommere osv., og dermed har det retskildeværdi (Hansen og Werlauff, 2022, s. 170-171) (Blume, 2020, s. 192-193). I dette projekt anvendes det som supplerende 'retskilde', når der ikke er vejledninger, forarbejder eller domsafgørelser til rådighed. Emnet om adkomstberigtigelser af fællesjorder, og de lovgivninger, der er knyttet hertil, omtales sjældent i retspraksis og flere forarbejder er udarbejdet så langt tilbage at de ikke har været mulige at fremsøge. Derfor har juridisk litteratur været særligt brugbart ved den juridiske analyse.

Afgørelser

Domstolsafgørelser er en retlig stillingtagen til en konkret juridisk problemstilling. Denne stillingtagen benytter de førnævnte retskilder på de bestemte, faktiske omstændigheder (Blume, 2020, s. 190-191). En afgørelse er kun bindende for de involverede parter, men kan alligevel betragtes som en retskilde, idet den ender med at være afgørende for, hvordan der dømmes i fremtiden - dannelse af retspraksis. Dette er dels af effektivitetsmæssige årsager og dels af retssikkerhedsmæssige årsager. Effektivitetsmæssige hensyn er, at det er procesbesparende både for samfundet og for de involverede

parter, når processen fra tidligere afgørelser følges, så der spares både penge og tid. Det er også imod retssikkerheden og retsautoriteten, hvis der dømmes forskelligt under samme omstændigheder på forskellige tidspunkter eller i forskellige retskredse (Evald, 2011, s. 44). Jo højere i domstolshierarkiet en afgørelse afsiges, jo højere præjudikatsværdi [2] har den (Evald, 2011, s. 45, 48–50) (Blume, 2020, s. 190). Domme opfattes som uskrevne retskilder, da mange, især byretsdomme, ikke trykkes (Blume, 2020, s. 71). Domsafgørelser anvendes i projektet til at fremfinde stillingtagen af lovgivningen, der bidrager til at forstå lovgivningens anvendelse i praksis.

Udover domstolsafgørelser benyttes også administrative afgørelser fra Landinspektørnævnet i projektet ifm. håndtering af sager angående landinspektørskik. De er ikke i sig selv retsskabende, da de kan prøves af domstolene, men kan have væsentlig betydning for borgernes retsstilling, da de fleste afgørelser netop ikke bliver behandlet af domstolene (Blume, 2020, s. 191). Landinspektørnævnet tager kun stilling til, om der er fulgt god landinspektørskik, men afgørelsen kan anvendes til at fremfinde sager, hvor der er opstået juridiske problemstillinger ifm. de analyserede lovgivninger.
Som nævnt ovenfor er retspraksis for emnet begrænset og kendelser fra Landinspektørnævnet fungerer derfor som supplerende kilde til at forstå problemstillinger, der er direkte knyttet til landinspektørens virke.

De skrevne og uskrevne retskilder, der ikke anvendes i projektet, er ikke beskrevet yderligere i dette afsnit.

3.3.3 Retskildesøgning

Søgningen af retskilder er gjort problemorienteret, men samtidig med et fokus på at være tidsrationel. Derfor er det valgt at udvælge de relevante og ikke anvende alle retskilder, der er tilgængelige. Formålet med informationssøgnignen, søgningen efter retskilder, er at fremfinde de retskilder, som fastlægger den gældende ret. Love er det centrale for gældende ret, hvorfor disse er fremsøgt til at starte med, for at give et godt udgangspunkt for den videre søgning (Blume, 2020, s. 58-59, 62).
Udgangspunktet for retskildesøgningen har været teksten *"Adkomstmangler - og hvordan de kan afhjælpes"* (Ramhøj, 2009) af Lars Ramhøj. Denne tekst behandler problemet om adkomstmangler for fællesjorder, og hjælper dermed til at fremfinde lovgivning, til det opstillede problem. Teksten giver en kort indsigt i, hvilke lovgivninger der er relevante ved adkomstmangler. Lovgivningerne er derefter fremsøgt på online informationssystemet *Retsinformation*, da det er her Justitsminiteriet publicerer alle gældende love og administrative restforskrifter (Blume, 2020, s. 67). For at hjælpe med at afdække ændringer i lovgivningen og få en forståelse for, hvad der har været baggrunden for eventuelle lovændringer er tidligere versioner af lovene, samt lovforarbejder fremsøgt (Blume, 2020, s. 63).

[2] Værdi eller betydning for fremtidige afgørelser.

Bekendtgørelser er ligeledes fremsøgt på Retsinformation. Udover Retsinformation er *Karnov Lovsamling* blevet anvendt til fremfinding af gældende love og domsafgørelser. Denne samling af love opdateres og konsolideres løbende, og der er ligeledes noter til de fleste love, hvilket har gjort den fordelagtig til både at fremfinde og forstå lovgivning (Blume, 2020, s. 69).

Domme er tilgængelige på domskonterne og retterne, men der er pga. af tidsaspektet af opgaven, kun søgt på domme online. Der er ikke en forpligtigelse til publicering af domme online, og det er først for nyligt, at der er kommet en domsdatabase. Domsdatabasen er ny og vil blive gradvist opbygget (Blume, 2020, s. 70) (Domstolsstyrelsen, 2022). Dommene er derfor fremsøgt på Karnov, hvor de er publiceret i bl.a. *Ugeskrift for Retsvæsen* og *Miljøretlige Afgørelser og Domme*. Ugeskrift for Retsvæsen er et tidsskrift, som bl.a. offentliggør alle Højesteretsdomme, de væsentligste afgørelser fra Højesteretten samt principielle domme og afgørelser fra landsretterne (Karnov Group Denmark A/S, n.d.[b]). *Miljøretlige Afgørelser og Domme* er en samling af domme og afgørelser fra EU-domstolen, Højesteret, landsretterne, Miljøstyrelsen, Miljøklagenævnet, Naturklagenævnet mm., hvor der er skrevet hoved og kommentarer til dommene/afgørelserne (Karnov Group Denmark A/S, n.d.[a]). Relevante domme er fremfundet gennem nedenstående søgeord (se figur 3.2). Derefter er de udvalgt gennem læsning af resuméerne, hvorved deres relevans blev afgjort.
Derudover er der ligeledes søgt på den nye domstoledatabase med de samme søgeord (Domstolsstyrelsen, 2022). Der blev ikke fremfundet yderligere domme, end dem fremfundet på Karnov. Da Geodatastyrelsen er lovansvarlig for Udstykningsloven, Bekendtgørelse om matrikulære arbejder og Vejledning om matrikulære arbejder, er der også fremfundet notater, udkast til kommende vejledninger og nyhedsopdateringer fra styrelsen til at understøtte forståelse og baggrundsviden om lovgivningerne.

Domme	**Kendelser**
Tinglysningsloven § 52 a	Tinglysningsloven § 52 a
Udstykningslovens § 46	Udstykningslovens § 46
Retsplejelovens § 476	Retsplejelovens § 476
Ejendomsberigtigelse	Ejendomsberigtigelse
Ejendomsdom	Ejendomsdom
Adkomstberigtigelse	Adkomstberigtigelse
Fællesjord	Fællesjord
Gadejord	Gadejord
Fællesarealer	Fællesarealer
Hævd	Hævd
	Undersøgelsespligt

Tabel 3.2: Tabel over søgeord til retskildesøgningen.

3.3.4 Fortolkningsregler

Fortolkningen af retsregler skal ikke ske efter en bestemt proces, men der anvendes nogle fortolkningsregler, for at mindske skønselementet så meget som muligt (Evald, 2011, s. 35). Det kan fra regeludstederen være et bevidst valg at formulere reglen upræcise og med skøn. Dette gør sig gældende især i de situationer, hvor det kan være vanskeligt at have overblik over alle tænkelige situationer, hvor reglen skal anvendes. Her skrives reglen i stedet for således, at intentionen med bestemmelsen udtrykkes. Den myndighed, der har til opgave at udfylde reglen, skal derefter forme budskabet af reglen gennem sine afgørelser (M. B. Andersen, 2002, s. 175-176).

For at nå frem til et resultat er fortolkningsreglerne anvendt i en fremadskridende proces, hvor der startes med ordlydsfortolkning. Kun i tilfælde af uklarhed fortsættes der med formålsfortolkning, hvorefter det kan afgøres, om en regel kan anvendes analogt, eller om der skal fortolkes modsætningsvis (Evald, 2020, s. 47).
Ordlydsfortolkning tager udgangspunkt i den normale, naturlige sproglige forståelse af ordene i den sammenhæng, de indgår (Evald, 2011, s. 37) (Hansen og Werlauff, 2022, s. 175-176) (Evald, 2020, s. 51-52). Det kan dog være nødvendigt at orientere sig i øvrige dele af loven, f.eks. hvis begreber defineres andetsteds i loven (Hansen og Werlauff, 2022, s. 175-176).
Formålsfortolkning inddrager og fastlægger lovens formål. Der sondres mellem objektiv og subjektiv formålsfortolkning. Med objektiv formålsfortolkning menes at fortolkningen støttes af lovens eget indhold, f.eks. lovens formålsbestemmelser. Subjektiv formålsfortolkning beror på det samme som objektiv, men inddrager ligeledes forarbejder (Evald, 2011, s. 37-38).
Hvis der ved en ellers udtømmende fortolkning af en lov, kan konkluderes, at en lov ikke giver svar på mere end den siger, så kan der fortolkes modsætningsvis, f.eks. kan noget være lovligt, hvis det ikke fremgår, at det er ulovligt (Evald, 2011, s. 40). Hvis en problemstilling ved ordlydsfortolkning ikke er omfattet af en bestemmelse, er der dog mulighed for at bestemmelsen kan anvendes analogt, hvis forholdet minder tilstrækkeligt om det fremsatte (Evald, 2011, s. 41). Dette beskriver *analogi- og modsætningsfortolkning*.

Ved anvendelse af de tre ovenstående fortolkningsmetoder fremkommer fortolkningsresultater, som kan være præciserende, indskrænkende og udvidende.
Et præciserende fortolkningsresultat er, når der er fortolket sprogligt, og man er kommet så tæt på lovens mening som muligt. Her inddrages ofte ordlyd- og formålsfortolkning - altså lovens kontekst, formål og legaldefinitioner (Blume, 2020, s. 297-299). I dette projekt er det dette fortolkningsresultat, der hovedsageligt kommes frem til. Et eksempel på dette er fortolkningen af UL § 46.
Et udvidende fortolkningsresultat kan forekomme, hvis en regel kan anvendes analogt, uden at ordlyden direkte dikterer det. Det skal dog ikke være forhold eller hensyn, der taler imod med for stor vægt (Blume, 2020, s. 300-301). Dette fortolkningsresultatet fremkommer eksempelvis ved analysen af RPL § 476, stk. 1. Her anvendes analog fortolkning til at analysere på processen fra MOR

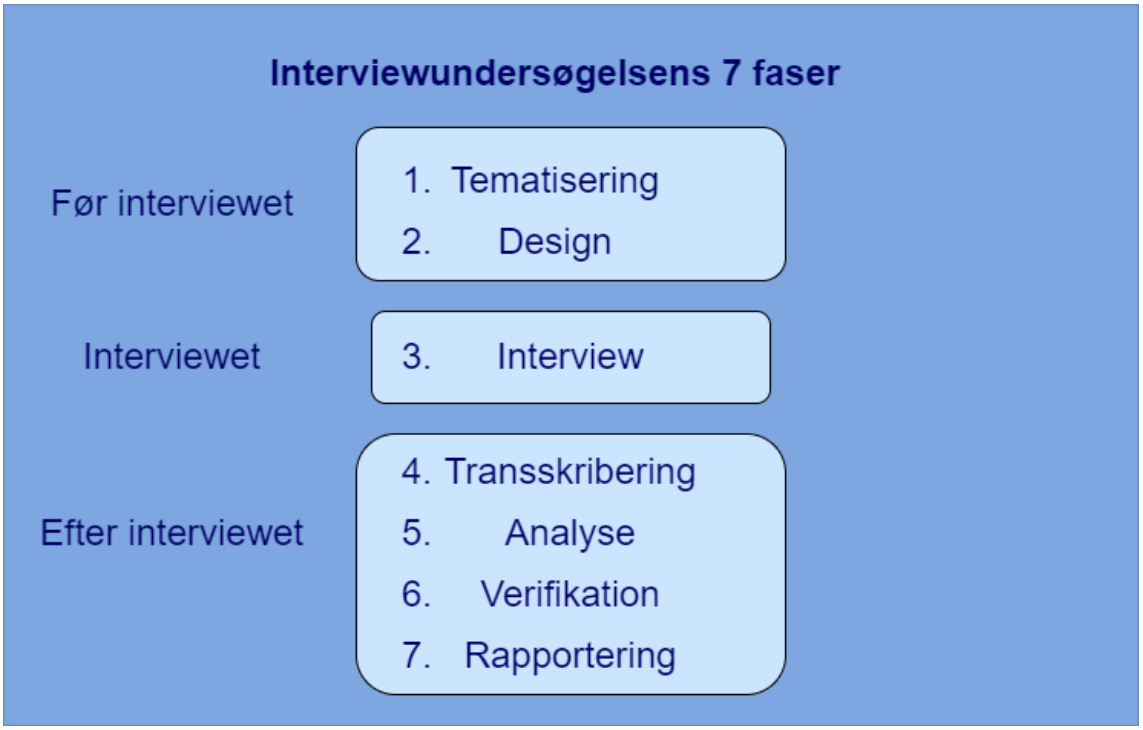
§§ 3-7 og § 8, der skal anvendes på ejendomsdom. Resultatet af fortolkningen af bestemmelserne i MOR er udvidende, da reglerne skal anvendes analogt for at tilpasses ejendomsdom.

3.4 Metode til interviewundersøgelse

Der er blevet gennemført ni interviews i dette projekt for at undersøge landinspektørers praktiske tilgang i deres arbejde i sager med adkomstberigtigelse af fællesjord. Nedenfor er de metodiske valg for interviewene og den efterfølgende analyse fremført. Dette er opdelt i tre sektioner: før interviewet, selve interviewet og efter interviewet.

3.4.1 Før interviewet

Kvale og Brinkmann opdeler interviewundersøgelsen i syv faser (se figur 3.4.1).



Figur 3.4.1: Oversigt over interviewets syv faser (Kvale og Brinkmann, 2015, s. 41).

Inden interviewet foretages, er der to faser, der skal gennemføres. I første fase findes frem til formålet med interviewet igennem en tematisering. Der foretages derfor en teoretisk afklaring med henblik på at formulere formålet med interviewet (Kvale og Brinkmann, 2015, s. 157-160). I dette projekt er grundlaget for interviewet den indledningsvise rammeforståelse samt den juridiske analyse af retskilder med relevans for, hvordan adkomstberigtigelse af fællesjord håndteres. Dette bidrager til formålet og tematiseringen ved, at der opstår tvivlsspørgsmål gennem denne gennemgang.

I næste fase, designfasen, er indsamlet viden om teorier og metoder for at kunne udføre interviewene og analysen af den indsamlede empiri. Formen og strukturen af interviewet, udvælgelse samt antallet af interviewrespondenter fastlægges og udarbejdelse af interviewguide med dertilhørende spørgsmål, udføres (Kvale og Brinkmann, 2015, s. 162-164).

For at finde frem til information, der ikke er nedskrevet samt at få viden fra eksperter inden for det valgte fagområde udføres i dette projekt informationssøgende interview. For at være kildekritisk i udvælgelsen af respondenter er det er vigtigt at være opmærksom på, hvor meget erfaring de pågældende eksperter har på området, så man sikre et højt fagligt niveau fra deres udtalelser.
For at kunne forstå respondentens udtalelser og løbende stille relevante opfølgende spørgsmål kræves det ved denne type interview også, at intervieweren har meget viden på området (Møller og Harrits, 2021, s. 33-36). Denne viden stammer fra interviewpersonernes præeksisterende viden som landinspektørstuderende samt den viden der er opnået igennem de indledende undersøgelser, som beskrevet i tematiseringen. Til at fremme en bedre dialog og synergi mellem intervieweren og fageksperten, har det været et fokus at intervieweren har være forberedt ved at have styr på fagtermer og have tilstrækkelig viden om emnet (Kvale og Brinkmann, 2015, s. 201). Dette tillader samtidig, at interviewpersonen under interviewet forstår svarende fra fageksperten og derved løbende kan stille fagligt relevante opfølgende spørgsmål.

Udvælgelse af interviewrespondenter

Udvælgelse af interviewrespondenterne foretages med det formål, at finde frem til respondenter, der har erfaring med sager omhandlende adkomstberigtigelse af fællesjord. Dette er afgørende for undersøgelsens validitet og gyldighed, idet respondenter, der har erfaring, kan udtale sig om emnet fra en praktisk vinkel (Møller og Harrits, 2021, s. 83). Respondenterne er udvalgt gennem *snowball sampling*. Dette indebærer, at der er startet med at søge efter relevante respondenter med erfaring indenfor området. Disse kan derefter eventuelt henvise til andre respondenter i deres netværk med erfaring. Dette er en formålsdrevet udvælgelse, hvor kriterierne for udvælgelse er erfaring og faglig baggrund (Møller og Harrits, 2021, s. 87). Hertil er det vigtigt at være opmærksom på, at der ved henvisninger inden for landinspktørernes eget netværk er risiko for, at der er en vis bias blandt respondenterne, da flere respondenter kan ende med at være fra samme virksomhed, hvor fremgangsmåder og praksis er mere strømlinet (Reed m.fl., 2009, s. 1937) . Dette er vurderet at være af mindre betydning, da udvælgelsen af respondenter, herunder *snowball samplingen* er foretaget med afsæt i landinspektører fra mange forskellige virksomheder.

Dette er i projektet gennemført ved at forklare om projektets og interviewets formål og sende det i en mail til landinspektørvirksomheder over hele landet. Landinspektørvirksomheder er fundet gennem Google-søgninger og søgninger på Google Maps. Ved både søgninger på Google Maps og generelle søgninger på Google er det sikret, at virksomheder er blevet kontaktet geografisk bredt og i så mange forskellige virksomheder som muligt. Da det ved lov kræves, at landinspektørfirmaers navn

indeholder ordet *landinspektør*, jf. Landinspektørloven § 4 a, stk. 2, har det været fyldestgørende at søge på dette ved begge slags søgninger.
Projektgruppens netværk er ligeledes blevet udnyttet til at finde frem til, hvilke landinspektører, der kunne være relevante at inddrage som respondenter. I de virksomheder, hvor projektgruppen ikke har været bekendt med landinspektører, er der blevet skrevet til kontorlederen på de respektive kontorer. I mailen er der, udover formålet, ligeledes skrevet, at mailen meget gerne måtte sendes videre til personer med relevant erfaring, eller at projektgruppen gerne ville have tilsendt kontaktoplysninger på eventuelt relevante respondenter (se mail i bilag A). Dette medførte eksempelvis, at mailen blev offentliggjort på et af firmaernes personaleintra.

Efter den indledende mail er projektgruppen blevet kontaktet af en række landinspektører. For at sikre, at respondenterne har erfaring indenfor emnet, er der blevet spurgt ind til deres kendskab og historik i sager med adkomstberigtigelsessager mod fællesjord, før endelig udvælgelse. Det er blevet valgt, at kriterierne for 'erfaring' er, at respondenten har haft mindst 2-3 sager de seneste år, samt at de har arbejdet med sagstypen de seneste 5 år. Dette er gjort for at sikre, at de har praktisk erfaring med området, samt at erfaringen ikke ligger for langt tilbage i tiden, til at de kunne have glemt sagsprocedurer. Ud fra kriterierne er det begrænset, hvor mange landinspektører projektgruppen fandt frem til, som havde den tiltænkte erfaring. På den måde var det både tidsbegrænsningen af projektet samt den naturlige afgræsning, der var med til at bestemme antallet af interviews. Det er de faktorer, der er med til at afgøre mætningen ift. undersøgelsen. Mætningen beskriver, når der ikke fremfindes mere information eller man ikke kommer frem til flere koder eller konklusioner (Møller og Harrits, 2021, s. 89)

For at få afklaret bestemmelser i lovgivningen er Geodatastyrelsen blevet kontaktet skriftligt (se bilag L). Der blev forespurgt efter enten mundtlig eller skriftlig svar, hvorved Geodatastyrelsen besvarede de konkrete spørgsmål skriftligt (se bilag M). Besvarelsen bidrager til større forståelse af lovgivningen og deres ageren i sagerne.

Udformning af interviewspørgsmål og interviewguide

I designfasen udformes også interviewspørgsmålene og interviewguiden. Interviewet er som tidligere nævnt et informationssøgende interview, som er udført semistruktureret. Interviewet er kvalitativt, hvor semistruktureret interviewform bidrager til, at der både skabes en struktur og spørgsmål, der er ens i alle interviewene, mens det samtidig er muligt at fravige denne, når dette har gavnet dialogen i interviewet. For at respondenterne forstår spørgsmålene ens, er spørgsmålenes formulering om nødvendigt blevet tilpasset til respondentens forståelse af emnet (Møller og Harrits, 2021, s. 47).
Det er vigtigt at være god til at lytte i interviewsituationen, for at kunne stille opfølgende spørgsmål. Samtidig er det vigtigt, at være god til at kunne aflæse interviewet samt respondenten og vide, hvornår det er nødvendig at fravige sin interviewguide og de valgte metoder (Kvale og Brinkmann, 2015, s. 189, 194).

Spørgsmålenes formulering er blevet tilpasset til respondentens måde at besvare spørgsmål, for både at have et flydende interview og samtidig bevirke, at respondenten forstår spørgsmålene. Interviewguiden giver struktur igennem hele interviewet og spørgsmålenes rækkefølge er blevet fulgt i største del af tilfældene. Afvigelser fra interviewguiden er sket i tilfælde, hvor respondenten har besvaret senere spørgsmål tidligt i interviewet. Her blev de uddybende spørgsmål stillet med det samme.

Formålet med interviewet afgør ligeledes hvor meget struktur, der er hensigtsmæssigt. Da der er et ønske om at sammenligne svar og eventuelt finde mønstre, er der valgt en vis struktur i spørgsmålene (Møller og Harrits, 2021, s. 47). Dette hjælper interviewguiden med. I et semistruktureret interview er interviewguiden delt op i emner samt forslag til spørgsmål, men afhængig af undersøgelsen er det forskelligt, hvor stor detaljeringsgraden er. Interviewguiden bidrager til at man er velforberedt, og dermed ikke bare kan stille spørgsmål, men også improvisere om nødvendigt (Møller og Harrits, 2021, s. 107) (Kvale og Brinkmann, 2015, s. 185). Da interviewet er informationssøgende med et konkret formål, er det valgt at strukturere interviewguiden efter de relevante bestemmelser i den anvendte lovgivning (se interviewguide i bilag B). Til bestemmelserne er der blevet udarbejdet konkrete spørgsmål med dertilhørende opfølgende underspørgsmål.

Det er vigtigt at pointere, at der er forskel på forskningsspørgsmål og interviewspørgsmål. Interviewene skal bidrage med at indsamle mere viden om emnet. Her kan det ikke forventes, at interviewrespondenterne er gængse i forskningskonteksten eller de teoretiske begreber. Derfor er det vigtigt at stille interviewspørgsmålene i hverdagssprog, så spørgsmålene forstås og viden kan indsamles (Møller og Harrits, 2021, s. 110-111). Da respondenterne i denne rapport er fageksperter, er udgangspunktet, at de har viden indenfor lovgivningen og forstår ordlyden af denne. For at undgå misforståelser over formuleringer eller begreber er interviewguiden blevet fremsendt til to landinspektører, der ikke var respondenter i interviewene. De har gennemlæst guiden og kommet med kommentarer til overvejelse, hvilket har bidraget til at reducere faldgruber.

De overordnede spørgsmål er fremsendt til respondenterne inden interviewet. Dette har givet respondenterne mulighed for at forberede sig både i henhold til lovgivningen, men samtidig at forberede sig og fremfinde relevante eksempler på sager, hvis de ønskede dette. Da emnet er meget konkret og samtidig komplekst, og sagerne om ejendomsberigtigelse mod fællesjord ikke udarbejdes hver dag, bidrager fremsendelsen til respondenterne til, at de har mulighed for at være bedre forberedt og derved kunne besvare spørgsmålene mere dybdegående. Dette blev også bekræftet under interviewene, hvor en respondent udtalte, at det gavnede vedkommendes besvarelse. Dog er det vigtigt at være opmærksom på, at dette ligeledes bidrager til mere velovervejede svar, som eventuelt kan bevirke at udfordringer eller fejltagelser i forbindelse med sagsudarbejdelsen ikke fremsættes.

Etiske overvejelser i interviewundersøgelsen

I alle forskningsundersøgelser er det vigtigt med etisk opførsel, da uetisk ageren ikke er accepteret. Der er opstillet en dansk kodeks for forskningsetik, hvor værdierne ærlighed, gennemsigtighed og ansvarlighed er udgangspunktet for kodeksen. Etikken er en del af kvalitetskriterierne er undersøgelsen, idet det kræves af en undersøgelse i dag, for at den bliver accepteret (Kvale og Brinkmann, 2015, s. 76-77).

Ærlighed i undersøgelsen går ud på, at der oplyses om andres arbejde, og man ikke tager ære for det. I denne opgave takkes de personer, der har bidraget i opgaven. Dog er der opmærksomhed på, at personerne skal være anonyme, da dette er aftalt med respondenterne ved deltagelse i interview. Derudover er der opmærksomhed på at citere litteratur og andre anvendt empiri korrekt, således at der ikke opstår tvivl, hvem der udarbejdet det materiale.

Gennemsigtighed handler om, at de undersøgelser der er foretaget fremlægges som de er, og man er transparent, således at de kan gennemføres af andre. Dette gøres ved fremlæggelse af metoder til interviewundersøgelsen og under afsnittet *verifikation og rapportering* beskrives yderligere, hvordan de metodiske valg bidrager til forskningskvaliteten.

Derudover er ansvarlighed en del af kodekset for forskningsetik. Dette handler om, at man udfører sine undersøgelser etisk ansvarlig. Det betyder f.eks. at man i interviews ikke fører respondenter bag lyset, men oplyser dem om formålet med interviewene, hvorfor der er fremsendt interviewspørgsmål til respondenterne før interviewet. Ligeledes er der ansvarlighed ved at beholde respondenternes anonymitet, hvorved der er et stort ansvar i at anonymisere alt, der kunne afsløre respondenterne.

Det er blevet valgt at anonymisere respondenterne fuldstændigt og gøre dataene fra interviewet fortrolige. Der vil ikke fremgå, navn, arbejdsgiver eller stedspecificerende oplysninger ved evt. eksempler på sager. Dette er med til at beskytte respondenterne, og det antages, at respondenterne nemmere kan udtale sig frit, når de er bevidste om, at det ikke kan spores, hvem der udtaler sig (Kvale og Brinkmann, 2015, s. 118). Ved at anonymisere navne, virksomhed og kontor, samt stednavne i sager i dette projekt leves op til ansvarligheden.

3.4.2 Under interviewet

Fase tre i interviewundersøgelsen er selve interviewet (se figur 3.4.1).

I interviewene har de samme gruppemedlemmer deltaget ved alle interviews. Dette er gjort for at være konsistente i udførelsen af interviewene.

Som tidligere nævnt er det vigtigt at være opmærksom og lyttende, for at kunne stille opfølgende spørgsmål. En af gruppemedlemmerne har styret interviewet, mens den anden har overværet og stillet eventuelt opfølgende spørgsmål, der har manglet svar på ifølge interviewguiden.

Det er ligeledes vigtigt at være åben og vise interesse. Dette giver respondenten en god oplevelse ved at vise forståelse og respekt. Der er blevet givet mulighed for afsluttende kommentarer. Det skulle gerne efterlade respondenten med en god oplevelse af interviewet (Kvale og Brinkmann, 2015, s. 183-184).

Online vs. fysisk interview

Syv af interviewene er blevet foretaget online, hvor interviewene blev optaget med video, mens to af interviewene er blevet foretaget fysisk, da det var et ønske fra respondenterne. Det blev forsøgt at afholde interviewene online, da dette er tidsbesparende og ved interviews foretaget med respondenter i hele landet, ville udelukkende fysiske interview have været omkostningsfulde. De fysiske interviews er blevet lydoptaget. Ved informationssøgende interviews er det ikke lige så afgørende at opfange non-verbale signaler, hvorfor begge interviewformer er velegnet (Møller og Harrits, 2021, s. 49).

3.4.3 Efter interviewet

Efter interviewet er der fire trin i interviewundersøgelsen; transskribering, analyse, verifikation og rapportering (se figur 3.4.1.)

Transskribering

Transskribering af interviewene gøres for at gøre data mere overskueligt og få dem gjort tekstlige. Det er umuligt at foretage transskribering, uanset hvilken metode man bruger, uden at miste noget af informationen. I dette projekt er det valgt at anvende tematisk transskribering, da dette er særlig relevant at anvende i informationssøgende interviews (Møller og Harrits, 2021, s. 183-185).

For at få opsummeret kernen af det, respondenten siger på en tidsbesparende måde, er det valgt at transskribere hele interviewet, men ikke at transskribere ordret. Ved denne form for transskribering er det vigtigt med stor omhu, for at undgå fejlfortolkninger af udtalelser, når ikke alt nedskrives. For at mindske dette, har det gruppemedlem, der ikke deltog i interviewene transskriberet interviewene. Dermed har personen ikke tidligere hørt svarene og transskriberet ud fra det, der siges uden at være forudindtaget af viden om, hvad personen ellers udtaler sig om senere i interviewet. Samtidig er der blevet transskriberet ud fra videoer fra onlinemøderne, herved ses respondentens kropssprog og der kan laves tilføjelser, hvis det er relevant i transskriberingen og dermed undgå eventuelle misforståelser. Ved interviewene, der blev udført fysisk, var dette ikke muligt, da interviewene er lydoptaget og ikke filmet. Som tidligere nævnt er de non-verbale signaler ikke ligeså vigtigt i informationssøgende interviews, hvorfor dette ikke er af større betydning.

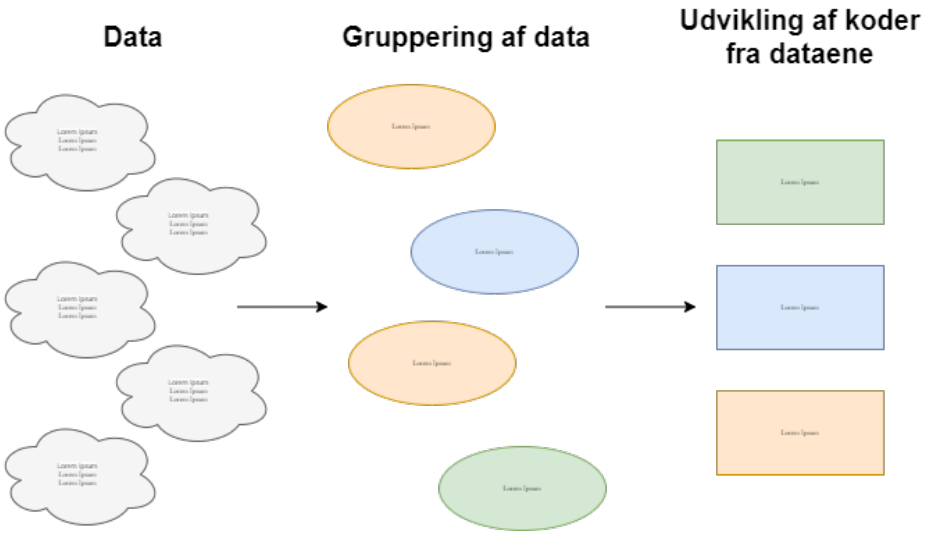
Analyse

Før analysen kan gennemføres skal der vælges en analysestrategi. Da projektets formål er, at få viden som ikke i forvejen er tilgængelig om landinspektørernes praktiske erfaringer i sager med adkomstsberigtigelse af fællesjord, vælges en åben analysestrategi. Ved at der i denne strategi prioriteres data

højere end teori, og dermed landinspektørernes svar mere end forhåndsviden, hjælper det til at få en dybere forståelse af sagerne fra et praktisk perspektiv (Møller og Harrits, 2021, s. 176).

Det er vigtigt i analysen og fortolkningen at være opmærksom på, hvordan de usagte ord analyseres og fortolkes. Et eksempel kan være, når der spørges ind til, hvordan landinspektøren undersøger hævd, hvor det er muligt, at nogle af de ting, der inddrages i undersøgelsen, ikke nævnes. Det kan skyldes, at det er en integreret del af hverdagen, og at respondenten ikke i interviewsituationen tænker over, at der foretages visse undersøgelser og derfor ikke fortæller om disse. Det kunne f.eks. være undersøgelse af Tingbogen, som må forventes at landinspektøren gør, men eventuelt glemmer at nævne i interviewet. Derfor bliver det forsøgt at undgå at analysere og fortolke på usagte ord/udtalelser.
En anden ting, der er relevant at have in mente i analysen og fortolkningen er, at landinspektørerne, der fortæller om egne sager, ikke husker alle detaljer, da sagerne sommetider ligger flere år tilbage. Dette gør landinspektørerne i mange tilfælde selv opmærksom på, hvorfor det kan være vanskeligt at inddrage sagerne direkte, som konkrete eksempler. Sagerne kan dog bruges til at sammenligne deres konkrete svar på spørgsmål om lovgivningen og sammenligne med de fremgangsmåder, der er blevet anvendt ved de konkrete sager. Dermed kan der analyseres på, om svarene stemmer overens med deres ageren i rigtige sager.
Derudover er lydoptagelser eller videoer blevet genset ved brug af citat i rapporten, da det er valgt at foretage tematisk transskribering. Det er derudover vigtigt for at sikre rigtig citering, samt sikre at evt. kropssprog og usagte ord inddrages, således at citatet fortolkes korrekt, som gør undersøgelsen valid.

Kodning og kategorisering
Ved kodning organiseres og sorteres data. Det er nødvendigt at kode og kategorisere data for at forstå dem og samtidig bidrager det med at finde sammenhænge og dele data op (Saldana m.fl., 2011, s. 91-92). Kodningen kan enten tage udgangspunkt i data eller i teori. I en åben kodning, også kaldt induktiv kodning, som kodestrategi, tages der udgangspunkt i data. Koderne udvikles gennem gennemlæsning af interviewene. Ved denne metode er der ikke forudbestemte koder, men disse opstår ud fra dataene, da dataene får lov til at danne nye teorier eller fænomener (Møller og Harrits, 2021, s. 186) (Kvale og Brinkmann, 2015, s. 263) (se figur 3.4.2).
I dette projekt tages udgangspunkt i dataene, da der prøves at gå åbent ind i kodningen, men samtidig indgår interviewguiden som guideline. Dermed er der en underliggende struktur i kodningen, hvorved der kommer en rød tråd mellem den juridiske analyse og interviewundersøgelsen, dog uden at der er indgår for mange antagelser, og kodningen foretages dermed så objektiv som muligt.



Figur 3.4.2: Åben kodning (Egenproduktion)

Til at starte med er der foretaget en indledende kodning for at sortere dataene, hvorefter der er foretaget en fokuseret kodning. I sidstnævnte er de indledende koder blevet opdelt i mere specifikke koder, så der ikke overses pointer, samtidig med data bliver systematiseret og organiseret. Derudover blev det gennemført for at frasortere den overflødige data med fokus på den analytiske del af undersøgelsen. I denne del er der kommet styr på de centrale aspekter i interviewene. Hertil var der opmærksomhed på, ikke at fokusere på de oftest forekommende koder, men de koder, med de vigtigste og mest centrale aspekter, processer, fænomener mm. ift. resultaterne fra den juridiske analyse (Møller og Harrits, 2021, s. 188-189).
Et eksempel på kodningen er, at der indledende blev kodet efter ordet kommune. I den fokuseret kodning blev denne kode inddelt i *"erklæring om ejendomsberigtigelse BMA § 18"*, *"ejendomsdom efter UL § 46"* og *"proces til ejendomsdom efter UL § 46"*. Dermed blev dataene mere organiseret og systematiseret i den fokuseret kodning, som bidrager til en bedre analyse af dataene.

Verifikation og rapportering

Sluttelig i interviewundersøgelsen er det relevant at udføre sjette fase i undersøgelsen som er verifikation, hvorved kvaliteten af forskningen kan fremlægges og diskuteres.

For at sikre kvalitet i undersøgelsen er det vigtigt at være opmærksom på validiteten[3] og reliabiliteten[4]. Vurdering af de konsekvenser de valgte metoder har, er af store vigtighed i en undersøgelse (Møller og Harrits, 2021, s. 56-57).
En af de ting, der er vigtigt i pålideligheden af en undersøgelse, er transparensen. Transparensen er sikret ved, at alle metodiske valg er fremlagt, og undersøgelsen dermed kan gentages. Her er det vigtigt at fremlægge alle trin i undersøgelsen. Dette bidrager ligeledes med, at undersøgelsen

[3] Gyldighed.
[4] Pålidelighed.

er valid og troværdig (Møller og Harrits, 2021, s. 59-61). I dette projekt har der været store fokus på at lave et dokumentationsspor, hvor alle metodiske valg beskrives grundigt i metode afsnittet til interviewundersøgelsen for at sikre transparensen samt validitet og reliabilitet.

For at sikre validiteten af undersøgelsen har der været opmærksomhed på flere kvalitetskriterier for indsamlingen og analysen af data. Et af kriterierne for gyldigheden er deskriptiv validitet, hvorved det sikres at svar fra interviewene gengives korrekt og ligeledes citerer korrekt, (Møller og Harrits, 2021, s. 62). Dette er opnået gennem de metoder, der er anvendt til transskribering samt de tidligere nævnte metodiske valg i analysen af koderne.
Ligeledes er validiteten af fortolkning vigtigt at være opmærksom på, både under interviewet, i kodningen og i udarbejdelsen af analysen (Møller og Harrits, 2021, s. 63). Dette er sikret ved at afklare de små nuancer i interviewet gennem opfølgende spørgsmål, hvorved det også er nemmere at opnå validiteten i resten af undersøgelsen, da man er mere sikker på, hvad respondentens svar betyder. Derudover er landinspektøren blevet kontaktet, hvis der har været opfølgende spørgsmål til vedkommendes udtalelser.
Gennem refleksion af metodevalg og de valg, der er blevet taget igennem hele interviewundersøgelsen, og samtidig grundig udarbejdelse af dokumentationsspor, er validiteten af hele undersøgelsen ligeledes forbedret (Møller og Harrits, 2021, s. 74).
Samtidig er der foretaget triangulering i bearbejdelsen af interviewene, i det omfang udtalelserne har gjort det muligt. Dette gør det muligt at understøtte respondenternes udtalelser, hvis flere respondenter udtaler det samme, udfører opgaven på samme måde, eller har samme synspunkter. Dette styrker reliabiliteten samt validiteten af undersøgelsen og gør resultaterne mere troværdige (Hales, n.d. s. 21-22). Samtidig styrkes undersøgelsen ved triangulering, hvor juraen og interviewene understøtter hinanden.

I sidste fase, rapportering, rapporteres om metoderne og resultaterne af undersøgelsen. Dette hænger sammen med verifikationen, og dette fremføres i denne rapport i metodeafsnittet. Resultaterne rapporteres i afsnit5- Interviewundersøgelse.

4 Juridisk analyse

Formålet med den juridiske analyse er at analysere den lovgivning, der bestemmer, hvordan adkomstberigtigelse af fællesjorder gennemføres. Det juridiske felt inden for dette afklares. Der tages udgangspunkt i Tinglysningslovens § 52 a, Udstykningslovens § 46, Bekendtgørelse om matrikulære arbejder §§ 17 og 18, samt Retsplejelovens § 476. Derudover inddrages lovgivninger, som er henvist til og dermed relevante for de ovenstående bestemmelser. Relevante domme, der har hjemmel i de bestemmelser, analyseres, for at undersøge retspraksis på området og finde frem til, hvordan der tages stilling til lovgivningen, og hvordan denne fortolkes i praksis.
Anvendelsesområdet og procesreglerne analyseres for de relevante bestemmelser. Ligeledes analyseres lovenes afgrænsning i forhold til de andre love. Fokus i analyserne er at fremfinde de dele af bestemmelserne, der giver anledning til problemstillinger.

4.1 Tinglysningslovens § 52 a

Tinglysningslovens § 52 a, er anvendelig i tilfælde, hvor der inden 1. april 1927 er stiftet en gyldig ret over en fast ejendom, som ønskes tinglyst. Bestemmelsen blev indført i Tinglysningsloven i 1937 som et resultat af, at man måtte opgive ønsket om, at alle ikke tinglyste rettigheder over fast ejendom fra før Tinglysningslovens oprindelse i 1927 blev tinglyst indenfor en fastsat tidsperiode (se afsnit 2.1.1). TL § 52 var oprindeligt et forsøg på at gennemtvinge lysning af disse utinglyste rettigheder, men efter fristen for at få tinglysningerne gennemført var rykket flere gange, blev bestemmelsen i stedet ændret til dens nuværende form med tilføjelse af TL § 52 a, der tilsigter, at rettigheder fra før 1. april 1927 fortsat kan tinglyses (Kruse, 1952, s. 256).
For at en rettighed i dag kan tinglyses skal det have været lovligt ikke at tinglyse den før Tinglysningsloven blev vedtaget i 1927. Bestemmelsen er derved ikke tilsigtet at blive brugt til at få tinglyst rettigheder, som før 1927 skulle have været tinglyst for at være retligt gældende. Ved ordlydsfortolkning af bestemmelsen er der dermed en formodet meget snæver anvendelse, idet det må antages at gælde i meget få tilfælde, hvor der før 1927 er stiftet en rettighed over fast ejendom, som både var lovligt utinglyst ved stiftelsen og stadig har betydning i dag.
Mulige tilfælde, hvor bestemmelsen kan bruges som hjemmel for en ejendomsdom, kan være ved situationer, hvor der inden 1927 er stiftet en hævdsret (Illum, 1994, s. 25). Det er derved muligt at bruge bestemmelsen til at få tinglyst en hævdsret over fællesjord, men det må antages at være få tilfælde, hvor det kan sandsynliggøres tilstrækkeligt, at der dengang var vundet hævd over et areal.

Processen ved Tinglysningslovens § 52 a

For at få tinglyst en rettighed over fast ejendom ud fra TL § 52 a skal processen beskrevet i stk. 2-4 følges. Ved stk. 2 anføres det, at retten skal beramme et retsmøde, hvis der er *mulighed* for, at en utinglyst ret er stiftet før 1. april 1927. Ved denne ordlyd er det op til retsanvenderne, her Tinglysningsretten og den som ønsker indkaldelse til ejendomsdom ved brug af udfyldningskonceptet at vurdere, hvad det indebærer, for at den pågældende rettighed er muliggjort tilstrækkeligt. Det bliver dermed en skønsmæssig fortolkning, hvor det i sidste ende er Tinglysningsdommeren, der skønner hvorvidt, at der skal indkaldes til et retsmøde. Denne formulering af bestemmelsen er sandsynligvis brugt, da det ikke er muligt at indkapsle præcist, hvad der kræves for at sandsynliggøre, at en rettighed er gyldig og stiftet før det angivne tidspunkt. Ved at bruge en mere vag formulering som denne kan kravene i stedet variere og skønnes alt efter den givne situation, der skal muliggøres (se nærmere afsnit 3.3.4).
Når det vurderes, at en rettighed er muliggjort, skal retten indkalde *"enhver, om hvem det er retten bekendt, at hans interesser berøres af sagen"* jf. TL § 52 a, stk. 3, hvortil der ud fra et skøn kan bestemmes, om sagen også skal indrykkes i Statstidende og dagblade. Her tilfalder det retten at vurdere, hvem der menes at have interesse i sagen, og det må antageligt i praksis baseres på de oplysninger, der findes i de enkelte sager. Der er dog endnu engang en skønsmæssig vurdering, hvor lovgivningen ikke sætter klare rammer for, hvem der skal indkaldes til retsmødet.

Hvis der efter indkaldelsen af de interesserede parter ikke kommer indsigelser til retsmødet, afsiges der kendelse ud fra rekvirentens begæring og den påståede rettighed kan noteres i Tingbogen. Kommer der ingen indsigelser, sker der derved ikke nogen videre prøvelse af de oplysninger, som fra rekvirenten er givet til retten ved begæringen om at få fastsat et retsmøde. Ved formuleringen i stk. 2 om, at retsmødet berammes, hvis der er mulighed for, at den påståede rettighed falder inden for anvendelsen i bestemmelsen, betyder det derved, at der er intet krav om, at rettigheden skal fuldstændig bevises. Det er derimod nok, at rettigheden blot muliggøres, uden at der kommer indsigelser til retsmødet.
Hvis der efter indkaldelse til retsmødet fremsættes indsigelse, skal retten ifølge stk. 3 forsøge at opnå et forlig i sagen. Ved retsmødet er det underordnet, om der forventes indsigelser eller ej. Nødvendigt for den rekvirerende part i sagen er at møde op til retsmødet, for at sagen kan gennemføres. Dette er ikke specificeret i lovteksten, men er eksemplificeret ved FM2012.58, hvor en sag om ejendomsdom efter UL § 46 (se nærmere i afsnit 4.2), der følger procesreglerne i TL § 52 a stk. 2-4, blev afvist grundet manglende deltagelse ved retsmødet med hjemmel i RPL § 360 stk. 1 og 7.

Retspraksis for Tinglysningslovens § 52 a

Der er få udgivede domme, der forholder sig til brugen af TL § 52 a, og retspraksis for området er derfor begrænset i et omfang, der ikke gør det muligt at konkludere, hvordan bestemmelsen i nyere tid anvendes, og hvad der eksempelvis kræves, for at retten vil beramme et retsmøde. Dog viser litteraturen, at bestemmelsen tidligere er blevet anvendt med en udvidende/analog fortolkning

i modsætning til kun at blive brugt ud fra den anvendelse, der gøres mulig af ordlyden.
TL § 52 a er tidligere blevet anvendt i andre tilfælde end de ovennævnte, eksempelvis i sager hvor der er erhvervet køb inden 1927, selvom dette skulle tinglyses på daværende tidspunkt. Der har dertil også været tilfælde af domme, der ifølge Eyben ligger klart udenfor § 52 a's rammer, hvilket dog senere hen i en sagsgennemgang af Eyben i 1962 konkluderes at være blevet mere unormalt (W. v. Eyben, 1983, s. 315-317). Også ved U.1963.691 er det uddybet fra Vestre Landsret, at en utinglyst færdselsret ikke kunne omfattes af TL § 52 a, da denne ret også før Tinglysningslovens indførsel skulle have været tinglyst. I denne meget begrænsede retspraksis tyder det også på, at ordlydsfortolkning er anvendt. Fra sagerne gennemgået af Eyben i 1962 nævnes også, at bestemmelsen er anvendt til at rette adkomstmangler, selvom det også kan diskuteres, hvorvidt dette ligger inden for det tiltænkte anvendelsesområde (W. v. Eyben, 1983, s. 315-317).

Sammen med TL § 52 a kan nævnes TL § 20, der anvendes i tilfælde, hvor umiddelbart ophørte rettigheder kan fjernes fra tingbogen. Af ordlyden fra bestemmelsen gælder dette kun i tilfælde, hvor rettigheder udslettes, hvorimod § 52 a skal benyttes, hvor rettigheder stiftet før 1927 indføres i Tingbogen. Selvom anvendelsen af de to bestemmelser ud fra deres ordlyd er forskellige, er der alligevel få tilfælde, hvor § 20 er anvendt til at notere rettigheder vundet ved hævd og adkomstnoteringer for en kommune (W. v. Eyben, 1983, s. 318). Der er derfor et vist overlap mellem de to bestemmelser i praksis, men for at afgrænse omfanget af nærværende projekt til kun at gælde lovgivning, der er mere direkte knyttet til brugen og betydningen af adkomstberigtigelse, undersøges anvendelsesområdet af TL § 20 ikke nærmere.

4.2 Udstykningslovens § 46

Anvendelsesområdet for Udstykningslovens § 46 er fællesjorder, der har ukendte adkomster (se nærmere om fællesjorder 2.2.1). Disse er arealer, *"...der før forordningen af 23. april 1781 om Jordfællesskabets Ophævelse var til fælles brug for samtlige bymænd eller hartkornsejere..."* jf. UL § 46, stk. 1. Kommunen anses som at have ejendomsretten over fællesjorden, hvis der ikke er andre med dispositionsret over arealet jf. UL § 46, stk. 1. Det er dog nødvendigt med tinglysning af adkomsten, før kommunen kan disponere retligt over arealet. Det er kun kommunen, der kan begære adkomsten om fællesjorderne tinglyst ved brug af UL § 46, stk. 2 (Ramhøj, 1992, s. 255-256).

Bestemmelsens oprindelse
UL § 46 blev indført i Udstykningsloven fra 1. april 1991[1]. Lovforarbejderne[2] beskriver, hvordan det førhen har været svært og næsten umuligt at gennemføre matrikulære sager, hvor der indgik fællesjorder med ukendt adkomst, og hvori der skulle indhentes erklæringer fra ejeren af arealet. Det kunne være praktisk umuligt at få samtykke fra alle lodsejere, der var ejendomsberettigede, og

[1] Lov 1990-03-07 nr. 137 om udstykning og anden registrering i matriklen
[2] LFF 1989-10-04 nr 8

ligeledes var det svært at fastsætte, hvem de var. Da kommunerne alligevel ofte har overtaget administrationen af arealerne, blev det derfor foreslået at indføre formodningsreglen om, at kommunen anses som værende ejere af arealerne, medmindre andre godtgør at have ejendomsretten. Det er nødvendigt at have dokumentation for erhvervelsen af ejendomsretten, og at denne ikke er opgivet på et senere tidspunkt. Hertil præciseres ved lovforarbejderne til Udstykningsloven i 1989, at det ikke er tilstrækkeligt at godtgøre, at være en del af kredsen af bymænd eller tidligere have været pålagt hartkorn, som historisk har været anset som ejere, for at kunne påberåbe sig ejendomretten over fællesjorden (LFF 1989-10-04 nr. 8).

Problemstillingen med besværligheden af at tilskøde ejendomsret til fællesjorder til kommunen før 1991, er fremstillet i flere domsafgørelser. I dom U.1960.450 får kommunen ikke lov til offentlig indkaldelse, da de ikke sandsynliggør at være rette ejere af et areal, der er betegnet som fælles grusgrav og fælles sandgrav. Arealet henligger i naturtilstand og forklaringer fra B, som er en borger der kommer med indsigelser, siger, at arealet har været i den tilstand i 50 år. Kommunen ønsker arealerne erhvervet for at bevare naturen og sikre adgang for offentligheden. I sagen protesteres der af A, imod, at kommunen får ejendomsdom uden at komme med yderligere begrundelse. Kommunen får nægtet offentlig indkaldelse, da de ikke har sandsynliggjort, at de er rette ejere. Afgørelsen er truffet på baggrund af RPL § 476, som dengang var lovhjemmel til denne type sager. Det må formodes, at afgørelsen af dommen havde været anderledes, hvis UL § 46 havde eksisteret på daværende tidspunkt, og dermed formodningsreglen om, at kommunen er adkomsthavere. Det antages derfor, at indsigelser uden begrundelse i dag ikke er nok til, at kommunen ikke får tinglyst ejendomsret over fællesjorden.

En anden dom, U.1982.956/2, viser ligeledes, at kommunen ikke anses som ejere af en fællesjord, hvorfor der ikke sker offentlig indkaldelse. I dommen ønsker kommunen at erhverve ejendomsdom over et umatrikuleret gadejordsareal. Flere ejere protesterer, da de mener at have vundet hævd. I denne dom lægger landsretten til grund for afgørelsen, at arealet tilhører landsbyfællesskabet, og at samfundsudviklingen ikke har gjort, at kommunen kan anses som ejer. Dette referer til den utrykte skrivelse af Matrikeldirektoratet af 9. august 1972 og 6. januar 1982. Denne skrivelse fastslår, at arealer hvor der ikke er et bylav, og hvor der er sket mange udstykninger siden matrikuleringen, er der *"en rimelig formodning for, at en kommune kan anses som berettiget til at udøve ejendomsretten over fællesarealer, som ikke er i nogens besiddelse."* (U.1982.956/2). Denne skrivelse kan ses som direkte forgænger til bestemmelsen UL § 46. Herved fastslår landsretten i dommen, at der ikke havde været nok udstykninger til, at kommunen kunne anses som ejer med begrundelsen i skrivelsen fra Matrikeldirektoratet.

I en dom fra 2009, MAD 2009.926, som er, efter UL § 46 er optaget i loven, anmoder kommunen om tinglysning af adkomst til et matrikuleret fællesareal uden adkomst. Oldermandslavet, som stadig består i dag, kommer med indsigelser og mener, at de har adkomst til arealet. Retten finder det

godtgjort, at oldermandslavet har eksisteret siden 1738, og at de har rådet over arealet kontinuerligt, hvorfor oldermandslavet anses som adkomsthaver over arealet. Dommen fastslår, at kommunen kun kan få adkomsten til en fællesjord, hvis der ikke er andre, der godtgør ejendomsretten. Fællesarealet ligger på en ø, og som VMA henviser til, er det oftest på disse små øer, der stadig findes bylav, som udøver retten over arealerne, jf. VMA 13.2.3.1.

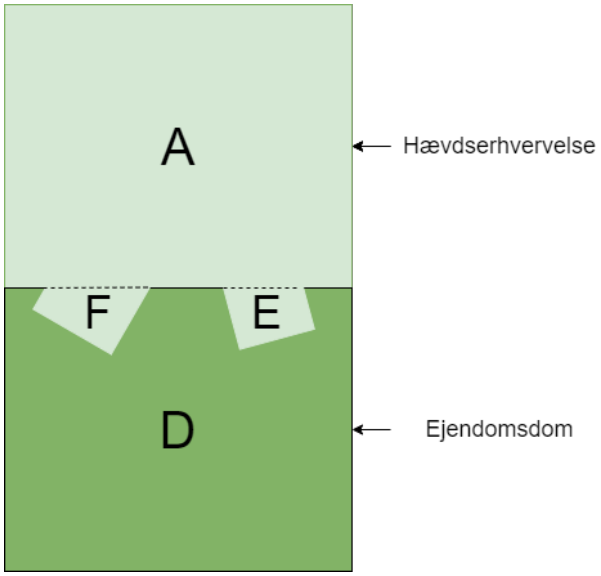
Processen ved Udstykningslovens § 46

Processen til at få tinglyst adkomsten følger TL § 52 a, stk. 2-4 (se processen i afsnit 4.1). Tinglysningsbegæringen skal indeholde et rids, der viser afgrænsningen af arealet, samt matrikelbetegnelser fra tilstødende ejendomme jf. UL § 46, stk. 2. Lovforarbejderne præciserer, at der oftest vil være hævdsproblemstillinger i sager med fællesjorder. Derfor er det gavnligt at have fastlagt afgrænsningen af arealet ved tinglysningen af ejendomsretten. Herved undgås misforståelser af omfanget af ejendoms- og dispositionsretten (1989/1 LSF 8). Der er dog ikke angivet nærmere om kravet til det medsendte rids, og det vides derfor ikke, om der ved dette rids kræves, at grænserne er besigtiget, eller om det blot skal angive en vejledende afgrænsning.

Ved indsigelser skal der indgås forlig før ejendomsretten kan fastslås. Hvis dette ikke kan fastslås, skal sagen behandles gennem et civilt søgsmål jf. TL § 52 a, stk. 3. Flere domme viser, at indsigelser pga. hævdserhvervelse gør, at retsmødet ikke berammes. Eksempelvis dom U2014.2591, hvor der bl.a. er indsigelser på grund af hævdserhvervelse der gør, at sagen afvises, og der ikke tillades offentlig indkaldelse (se nærmere om dommen i afsnit 4.4).

Betydning af ejendomsdom for hævdserhvervelse

Dom MAD2006.639 omhandler, at ejer A mener at have vundet hævd over naboejendommen D på to delområder E og F (se figur 4.2.1). Naboejendommen D var et gammelt skolelod, hvor adkomsten var ukendt. Derfor havde kommunen i 2001 begæret ejendomsdom, hvorved ejer A fik at vide, at retssagen kun angik ejendomsretten og ikke anvendelsen. Ejer A kom ikke med indsigelser, og 11. januar 2002 meddeltes der ejendomsdom til kommunen over ejendom D.



Figur 4.2.1: Oversigt over dommen MAD2006.639 (Egenproduktion)

Ejendom D blev solgt til ny ejer B. Ejer A var opmærksom på, at der var spørgsmål om grænserne, hvorfor han ville have et møde med den nye ejer B. Landinspektøren bliver inddraget og udtaler, at der er vundet hævd, på delområder E og F, hvorfor grænserne kan berigtiges gennem ejendomsberigtigelse. På område E har ejer A haft en aftale med kommunen om brugen af arealet, mens der på delområde F blev givet byggetilladelse til opførsel af hestestald, uden at kommunen eller andre var opmærksom på, at dette var på naboejendommen D og ikke tilhørte ejer A. Byretten fastslår, at ejer A gennem hævdserhvervelse får ejendomsret over delområder E og F, da ejendomsdom ikke kan medføre, at hævdsretten tabes. De påpeger ligeledes, at ekstinktionsreglerne i TL § 26 ikke er blevet anvendt. Landsretten omstøder den del af dommen der omhandler delområde E, da der har forelagt en aftale, hvorfor der ikke kan vindes hævd over arealet, da det, som anført i afsnit 2.3 er et krav, at råden over arealet er uretmæssig. Dommen afklarer, at ejendomsdom ikke kan afskære hævdserhvervelse. Ligeledes kan der ses problemstillinger i, når arealet, der søges ejendomsdom over, ikke får klarlagt afgrænsningerne, da der kan opstå uoverensstemmelser efter ejendomsdommen er tilkendt.

Skelforretning ved manglende adkomst

Ramhøj skriver, at det er efter dommerens vurdering, om kendelsen kun kan tage stilling til adkomstspørgsmålet, eller om kendelsen ligeledes tager stilling til grænserne. Derudover påpeger Ramhøj, at ved kendelse kun om adkomstspørgsmålet, hvor der dog også er indsigelse mod grænserne, kan disse grænser blive fastlagt gennem en efterfølgende skelforretning, jf. UL §§ 35 og 36 (Ramhøj, 1992, s. 258).

Da det jf. skelforretningsbekendtgørelsens § 9, stk. 2 ikke er muligt at rekvirere en skelforretning, hvis ikke der findes en adkomsthaver til de involverede ejendomme, er det nødvendigt at få fastslået adkomstspørgsmålet først. Det fremlægges ikke i forarbejderne, hvorfor det ikke er muliggjort at

rekvirere en skelforretning mod en ejendom med ukendt adkomst, men i praksis er det vurderet, at tvister bliver vanskeliggjort(Skovsgaard, 2020, s. 261-262). Er der ikke muligt at indgå i et forlig, hvor det aftales at grænserne først berigtiges ved skelforretning efter adkomsten er håndteret, kan sagen derfor ende i en blindgyde, hvor adkomstspørgsmålet umuliggøres af tvisten om grænserne. Der er ikke fremfundet domme, hvor der tages stilling til både grænserne og ligeledes adkomsten, hvorfor der ikke kan analyseres nærmere på retspraksis indenfor dette område.

Kommunens modsvar på ejendomsberigtigelse af fællesjorder

Som det beskrives nærmere i nedenstående afsnit 4.3 om brugen af ejendomsberigtigelse mod fællesjorder ved BMA §§ 17 og 18, skal kommunen godkende disse typer af sager. Som krav for, at ejendomsberigtigelsen kan gennemføres skal kommunen enten underskriver en erkæring om, at de ikke har invindinger mod sagen, eller der skal hentes en erklæring fra Tinglysingsretten om, at kommunen inden 4 måneder efter at have modtaget underretning om sagen ikke har søgt ejendomsdom over arealet. Ud fra disse bestemmelser forstås det, at hvis kommunen ikke er enige i, at der er vundet hævd over fællesjorden, deres eneste mulighed for at modsige sig sagen er at søge ejendomsdom efter UL § 46. At søge ejendomsdom over et areal, som eneste mulighed for at tilkendegive uenighed om sagen, kan anses som værende en omfattende handling. Da processen ved ejendomsdom, som forklaret ovenfor, blandt andet kræver udarbejdelse af rids, offentlig indkaldelse og fremmøde i Tinglysningsretten, kan det ses som omkostningsfuld måde at udvise utilfredshed over en ejendomsberigtigelse. Det antages, at der derved kan opstå situationer, hvor resultatet af at ville modsige sig en hævdserhvervelse ikke berettiger brugen af de midler, det kræver.

4.3 Bekendtgørelse om matrikulære arbejder §§ 17 og 18

Private kan gennem ejendomsberigtigelse få adkomst til tilgrænsende fællesjord. Ejendomsberigtigelse er en sagstype forankret i UL § 9, der bl.a. bruges i situationer, hvor en ejendomsgrænse er ændret som følge af ejendomshævd (se nærmere om hævd i afsnit 2.3). For at få en ejendomsberigtigelse registreret skal det ved sædvanlige sager opfyldes, 1) at ejerne af de pågældende ejendomme erklærer sig enige i, at der er vundet hævd, samt 2) at de af en landinspektør har fået påvist skellet mellem deres ejendomme, som de anser for gældende, eller at hævden er vundet over hele den tilgrænsende samlede faste ejendom, jf. BMA § 17, stk. 1, nr. 1. Udover disse krav, skal der foreligge rådighedsattest for de berørte ejendomme, samt erklæring fra landinspektøren om, at vedkommende ved egne undersøgelser ikke finder grund til at tvivle på ejernes erklæringer om, at der er vundet hævd, jf. BMA § 17, stk. 1, nr. 2-3.

Ved fællesjorder er erklæringerne fra ejerne dog sjældent mulige at fremskaffe, da der ofte ikke er nogen registreret adkomsthaver til fællesjordarealerne. Ved ejendomsberigtigelse mod fællesjorder er der derfor nogle bestemmelser, der gør det muligt at gennemføre sagen uden disse dokumenter. Dette indebærer, at kravet om rådighedsattest kan fraviges af Geodatastyrelsen, som er myndig-

hedsansvarlige for matrikulære sager, når der er tale om fællesjord, som defineret i udstykningsloven § 46, stk. 1, jf. BMA § 17, stk. 2. Som nævnt i afsnit 2.2.1 findes der i få tilfælde stadig eksisterende bylav, som udøver råden over fællesjorderne. Er der vished om, at et bylav eller lignende, stadig råder over fællesjorden, skal Geodatastyrelsen have positiv tilkendegivelse fra dem for at kunne gennemføre ejendomsberigtigelsen, jf. VMA 13.2.3.1.
Findes der ikke noget bylav, der udøver ejendomsretten over arealet, er det i stedet muligt at anvende BMA § 18. Her er det muliggjort, at der i stedet for kravene om rådighedsattest og ejererklæringer kan frembringes en erklæring fra kommunalbestyrelsen om, at de ikke har indvendinger mod ejendomsberigtigelsen. Alternativt kan også bruges en erklæring fra Tinglysningsretten om, at kommunen ikke har begæret adkomst over fællesjorden inden for 4 måneder efter at have modtaget underretning om sagen jf. BMA § 18, stk. 2.

Landinspektørens erklæring om hævd

Ved fællesjorder består kravet om, at landinspektøren skal bekræfte, at vedkommende ved egne undersøgelser ikke finder grund til at tvivle på, at der er vundet hævd jf. BMA § 17, stk. 1, nr. 3. Denne bestemmelse, der ikke indeholdt formuleringen *"ved egne undersøgelser"* før 2020[3], er i VMA beskrevet som et tiltag for at forhindre, at der benyttes ejendomsberigtigelse i stedet for eksempelvis arealoverførsel i situationer, hvor der ikke er vundet hævd. Det er i VMA fra 2001 forklaret, at BMA § 17, stk. 1, nr. 3 tilsigter, at *"Landinspektøren må undersøge, om der er forhold, der modsiger hævden og om nødvendigt foretage supplerende undersøgelser, f.eks. på grundlag af oplysninger fra tidligere ejere, brugere og naboer, ældre kortmateriale eller flyfotos"* (VMA 13.2.4). Der har derved i en længere periode været intentioner om, at landinspektøren skal undersøge og vurdere forholdene i de enkelte hævdssager. Tilføjelsen af *"ved egne undersøgelser"* er sket efter en sag i Landinspektørnævnet, hvor Geodatastyrelsen er klager, hvorved styrelsen påpegede, at de ikke mente landinspektøren havde været grundig nok i sin undersøgelse af hævden. Med de daværende regler blev landinspektøren frikendt. Det medførte, at Geodatastyrelsen herefter fandt det nødvendigt at specificere yderligere i lovgivningen, at landinspektøren ved udarbejdelse af ejendomsberigtigelse selv skal lave uvildige undersøgelser af forholdene. Det påpeges i et notat af 22. juni 2020[4], at *"Et fravær af omstændigheder, der modsiger parternes erklæring om grænsehævd bør ikke være tilstrækkeligt til, at landinspektøren kan afgive erklæring om hævd"*. Selvom VMA foreslår fremgangsmåder til at undersøge hævdsforholdet yderligere, er dette kun vejledende og som nævnt i afsnit 3.3 ikke retligt bindende. Ordlyden af BMA § 17, stk. 1, nr. 3 overlader det derfor som et skøn til landinspektøren at vurdere, hvornår disse undersøgelser er tilstrækkelige. Ydermere giver ordlyden *"ikke finder grund til at tvivle på, at der er tale om hævdserhvervelse"* en vis uklarhed, da der ikke direkte skrives, at landinspektøren skal bekræfte, at der er vundet hævd men blot skal erklære, at vedkommende ikke tvivler på dette. Denne formulering kan antageligvis give udtryk for, at de undersøgelser, der skal laves

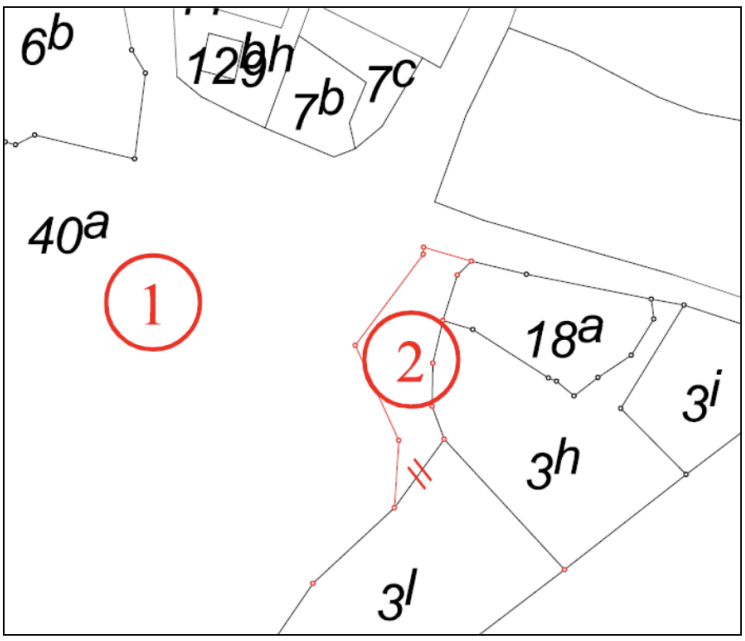
[3] BEK nr 772 af 02/06/2020
[4] Notat fra Geodatastyrelsen af 22. juni 2020 med journalnummer 121-0191

af landinspektøren, er lempeligere end en reel undersøgelse af hævden. Ved ikke at stille direkte krav til, at hævden skal være bevist gives et større frirum for, hvilke undersøgelser der er tilstrækkelige. Dette må i givet fald give mulighed for, at der bevises, og derved undersøges mindre, end hvis hævdserhvervelsen skulle kunne bevises til fulde i modsætning til den nuværende formulering om, at der blot ikke skal være grund til at betvivle hævden. Som nævnt i afsnit 3.3.4 laves dog skønsregler, da det er svært at have en konkret regel, der omfatter alle tænkelige situationer.

Inddragelse af naboer

Ved typiske ejendomsberigtigelser, hvor ejeren af den ejendom, der er vundet hævd imod, skal underskrive en hævderklæring, vil der altid ske inddragelse af mindst en naboejendom, jf. § 17, stk. 1, nr. 1. Undersøgelserne om, hvorvidt der er vundet hævd, er dermed altid suppleret af, at de involverede parter ikke har indvendinger mod hævdserhvervelsen. Ved sager mod fællesjorder sker denne inddragelse ikke, når der ikke er nogen modpart i sagen, der skal erklære sig enige i, at der er vundet hævd. Ud fra lovgivningen er det dermed muligt at registrere ejendomsberigtigelsen mod fællesjorder ud fra landinspektørens egne undersøgelser, der beror på et skøn, og rekvirentens udtalelser uden indsigelser fra andre parter.

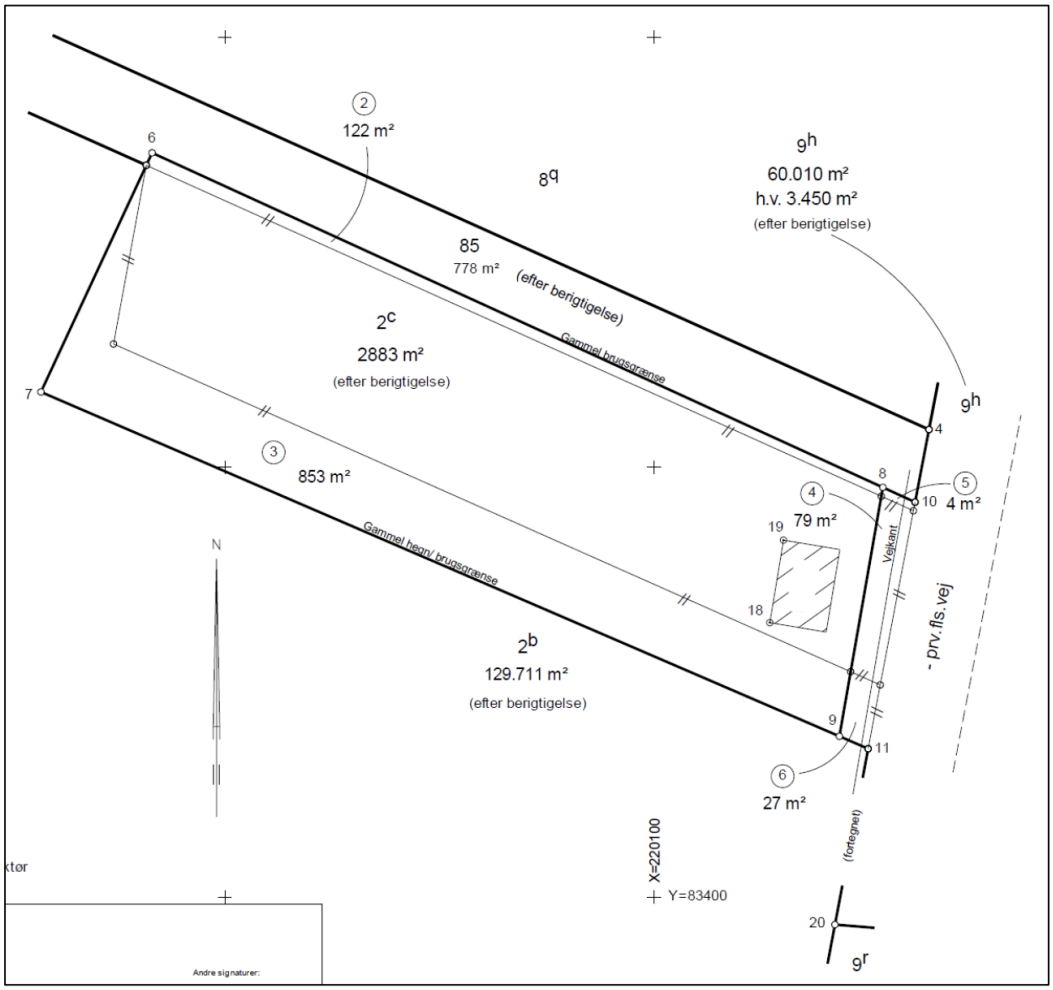
Denne problemstilling gav anledning til udfordringer i landinspektørnævnssag 394, hvor en landinspektør blev idømt en bøde for utilstrækkelige undersøgelser i en sag med ejendomsberigtigelse mod fællesjord (se figur 4.3.1). Her har en landinspektør afgivet erklæring om, at der ikke var grund til at betvivle hævdserhvervelsen mod fællesjord, men efterfølgende har tre andre grundejere klaget til Landinspektørnævnet.



Figur 4.3.1: Oversigt over landinspektørnævnssag 394 (Landinspektørnævnet, n.d.).

Klagerne omhandler, at grundejerne ikke mener, der er vundet hævd af ejeren af matr.nr. 3l, når de selv har anvendt det omtalte areal, delnr. 2, herunder at nogle af dem har etableret bålplads, gyngestativ mm. Derudover er der etableret en sti samt en låge ud til arealet fra matr.nr. 18a. Hævden fremstår fra sagens beskrivelse *"diffust"*, og området betegnes som *"vildnis"*. Ud fra hævdsbetingelserne præsenteret i afsnit 2.3 må der derfor menes at være tvivl om hævderhvervelsen, da der ikke er nogen entydig afgrænsning eller foretaget intensiv råden, da andre også har benyttet arealet. Hertil har landinspektøren desuden heller ikke inddraget naboerne til at understøtte rekvirentens udtalelser. Nævnet pålægger i sagen landinspektøren en bøde på 10.000 kr. pga. utilstrækkelige undersøgelser. Der tages ikke stilling til selve hævdsspørgsmålet, da dette er udenfor Landinspektørnævnets kompetencefelt jf. LL § 10, men kun de manglende undersøgelser, da dette ikke lever op til god landinspektørskik, som forklaret nærmere i afsnit 2.4.1. Hvorvidt der skal inddrages naboer og i så fald hvilken kreds af naboer, kan synes svært at afgøre mod fællesjord, da kredsen kan være stor og udefinerbar. Landinspektøren skriver under på, at vedkommende ikke betvivler ejernes udsagn om hævdserhvervelse, samt at der ikke er tvivl ift. egne undersøgelser. Hvis der som i en sædvanlig ejendomsberigtigelse var nødsaget inddragelse af minimum den tilgrænsende ejendom, som hævden berører, ville det sandsynligvis have givet anledning til, at landinspektøren i sagen ikke ville kunne underskrive erklæringen uden at undersøge forholdende nærmere. Der kan argumenteres for, at BMA § 17, stk. 1, nr.3 i sig selv er tilstrækkelig til, at en hævdserhvervelse ikke burde kunne registreres, uden at der reelt set er vundet hævd, da landinspektøren herved skal undersøge legitimiteten af hævdserhvervelsen. Den omtalte nævnssag er dog et udtryk for, at der i sager i hvert fald med 'diffuse' ejendomsgrænser kan opstå udfordringer, særligt når det areal, der vindes hævd imod, ikke har en påtaleberettiget, der supplerer rekvirentens udtalelser.

Hertil findes en anden sag om berigtigelse af fællesjord, landinspektørnævnssag 450, hvor der også opstår forvirring omkring ejerskabet til fællesjorden, matr.nr. 85 (se figur 4.3.2). Her medfører håndteringen af sagen, at to landinspektører tilkendes bøder på hver 5.000 kr. for overskridelse af god landinspektørskik. Sagens afgørelse omhandler ikke fagligheden eller gyldigheden af de omtalte sager, da landinspektørnævnet, som forklaret i afsnit 2.4, kun behandler, om landinspektørernes handlemåde i sagen er acceptabel.



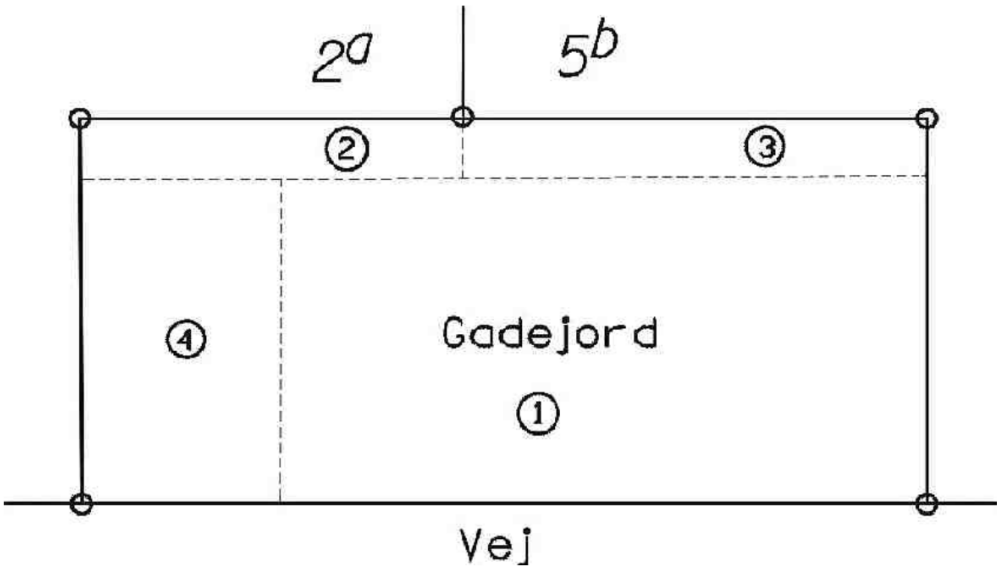
Figur 4.3.2: Måleblad ejendomsberigtigelse nr. 1 i landinspektørnævnssag 450 (Landinspektørnævnet, n.d.).

Fra beskrivelsen af sagens forløb forklares, at der er opstået uoverensstemmelse omkring et fællesjord, matr.nr. 85, placeret mellem to ejendomme. Ved køb af den sydlige ejendom, matr.nr. 2c har ejerne (B) fået afsat skellet om ejendommen, hvor det af målebladet fremgår, at der ved berigtigelse mod fællesjorden, skal overføres 122 m^2 af denne til ejendommen (se figur 4.3.2). Mens udarbejdelsen af denne sag ligger stille grundet sygdom, får ejeren af den nordlige ejendom (A), matr.nr. 8q, som også er klageren i sagen, berigtiget vedkommendes ejendom. Dette resulterer i, at hele fællesjorden tillægges den nordlige ejendom. Begge ejendomsberigtigelser udføres efter BMA § 18 og kommunen underskriver begge sager, selvom de omhandler samme fællesjordsareal. Sagen forkludres yderligere af, og omhandler i henhold til overskridelsen af god landinspektørskik, at der sker overdragelse af sagen fra den sydlige ejendom til en anden landinspektør, og der påberåbes tvivl om udarbejdelsen af dokumenterne i sagen. I forhold til problemstillinger med inddragelse og manglen på samme i disse typer sager bemærkes dog, at der ved denne sag antageligvis ville være rejst tvivl om hævdserhvelsen ved inddragelse af ejerne af naboejendommene, da begge parter mener at have vundet hævd på dele

af samme areal. Særligt ved inddragelsen af det fulde fællesjordsareal under den nordlige ejendom, hvor fællesjorden grænser op mod den sydlige ejendom kan det findes problematisk, at det ikke er nødvendigt at inddrage de tilstødende ejendomme, da man derved havde opfanget tvisten om selve grænsen, inden sagen gennemføres. Hertil findes det også bemærkelsesværdigt, at kommunen ikke ved underretning om anden sag om samme fællesjord gør indsigelse om, at de ikke kan underskrive en erklæring om det samme areal flere gange.
Ved denne sag fremkommer det som, at der ikke nødvendigvis er uenighed om, at en stor del af fællesjordarealet tilkommer den nordlige ejendom. Ved sagernes gennemførsel uden inddragelse af naboer, fremkommer der dog tvister, der besværliggør begge ejendomsberigtigelser betydeligt. Sagen bliver formodentlig håndteret ved skelforretning efterfølgende, som også forsøgt rekvireret under sagens forløb, men det antages, at en del af konflikten i sagen kunne være undgået, hvis der var sket inddragelse.

Arealer i særskilt brug

I BMA § 17, stk. 3 fremgår det, at såfremt tilgrænsende fællesjord er i anden særskilt brug, skal der indhentes erklæringer fra disse brugere om, at de godkender skellet. Også her er det landinspektøren, der skønner, om arealet er i særskilt brug, og dermed også om naboer eller andre skal inddrages. I VMA 13.2.3.1 vises situationen, hvor naboer og andre skal inddrages (se figur 4.3.3).



Figur 4.3.3: Situation hvor tilgrænsende jord er i særskilt brug (VMA 13.2.3.1.)

Delarealerne 2, 3 og 4 på figur 4.3.3 er alle i særskilt brug. Hvis ejeren af matr.nr. 2a har vundet hævd på delareal 2, så skal skellene på de respektive fælles grænser godkendes af brugere af både delareal 3, der tilhører ejerene af matr.nr. 5b, og delareal 4, der ikke ejes af en med tilgrænsende matr.nr., jf. VMA 13.2.3.1. Er en del af fællesjorden i særskilt brug af en person, der ikke har en tilgrænsende

ejendom kan det dermed være svært at finde frem til, hvem der skal inddrages. Denne bestemmelse sikre, at der i de tilfælde, hvor jorden er taget i særskilt brug, skal ske inddragelse af de berørte ejendomme, hvilket pålægger landinspektøren strengere krav end ellers ved ejendomsberigtigelser mod fællesjorder. Hvorvidt dette i praksis medfører udfordringer, er der ikke fundet retspraksis eller nævnsafgørelser om, men det kan virke påfaldende, at der kun i nogle typer af sager med hævd mod fællesjorder er fastsat ved lov, at naboejendomme skal inddrages.

Tvivl om ejendomsretten til fællesjorder

I praksis vil der ofte være tvivl om ejendomsretten til fællesjord, hvorfor underretning til kommunen efter BMA § 18 vil være nødvendig. Som beskrevet før, kan der være aktive bylav, der har den egentlige ejendomsret til fællesjorden, og dermed skal godkende sagen. Der er ikke i lovgivningen eller vejledninger defineret, hvordan det bestemmes, om et bylav kan anderkendes som at have rettigheder over fællesjorden.

Ved nævnssag 504 er problemstillingen berørt, hvor det omtales, at det pågældende ejerlav ikke har ret til at udøve ejendomsretten på fællesjorden. I sagen har en landinspektør ad flere omgange lavet ejendomsberigtigelser mod fællesjord for forskellige rekvirenter i en landsby. Sagerne bliver bragt for nævnet, da det af et medlem af en ejerlavsforening, A, menes, at dette ejerlav har underskrivningskompetence i sagen. Landinspektøren havde kontaktet kommunen, da vedkommende var i tvivl om ejendomsretten, hvortil det viste sig, at der fandtes yderligere en forening, B, i landsbyen. Begge foreninger blev indkaldt til at overvære ejendomsberigtigelsen, men kun den førstnævnte, forening A dukkede op. Førstnævnte forening A havde desuden efter nogle af de foregående ejendomsberigtigelser vedtaget vedtægter, hvor de udpenslede deres kompetencer ift. ejendomsberigtigelser. Det fremgår af sagsbeskrivelsen, at der fra Geodatastyrelsen er meddelt foreningen A, at sagen ikke kan nægtes gennemført, da reglerne i BMA § 18 er overholdt. Dette tydes som, at foreningen ikke uden tvivl kunne anses som værende ejer af jorden, og dermed skal BMA § 18 følges, hvor kun kommunen underskriver. Ejerlavsforeningen A, der havde eksisteret i 60 år, som udgjorde en del af ejendommene i ejerlavet, og som havde faldende medlemstal - bl.a. grundet ejerenes skifte til den anden ejerforening B - blev derved ikke anerkendt som værende sidestillet med et bylav, der kunne udøve ejendomsretten. Dette specificerer ikke, hvordan eller i hvilken grad det skal godtgøres, at en forening kan anses som et bylav med kompetence i en ejendomsberigtigelse med fællesjorder, som nævnt i VMA. Det fremhæver dog, at det ikke er muligt blot at have en forening, der i sine vedtægter og påtaler anfægter at have rettigheder uden videre bevisførelse for, at man reelt har udøvet retten siden udskiftningen. Dertil lægges der i sagen vægt på, at ejerlavsforeningen A ikke ved ejendomsdom har tinglyst deres adkomst, og at dette i sig selv angiver tvivl om ejendomsretten. Hvorvidt det i nogle tilfælde er muligt for et bylav at være påtaleberettiget uden at have tinglyst adkomst er uvist, og det vurderes, at der i langt størstedelen af sager vil være en sådan tvivl om ejendomsretten til en fællesjord uden tinglyst adkomst, at kommunen er den berettigede til at underskrive. Landinspektøren blev i sagen også frikendt af Landinspektørnævnet, da vedkommende havde

fulgt god landinspektørskik ved at følge lovgivningen i BMA § 17 og 18.
Problemstillingen om, hvornår et ejerlav, eller anden person, kan vurderes at være dispotitionsberrigtiget uden at have tinglyst adkomst til arealet, påviser, at der kan sættes spørgsmål ved, om BMA § 17, stk. 2 nogensinde vil være brugbar. Hvis manglende tinglyst adkomst, som anført i nævnssagen, altid vil give en sådan anledning til tvivl om ejendomsretten, at BMA § 18 skal bruges, forefindes antageligt ikke nogen tænkte situationer, hvor bestemmelsen om, at rådighedsattesten kan fraviges jf. BMA § 17, stk. 2 kan bruges. Der kan derved argumenteres for, at denne bestemmelse er overflødig, og som påvist i nævnssagen giver anledning til forvirring for eventuelle ejerlav, der mener at være dispositionsberretigede og har ejendomsretten selvom denne ikke er tinglyst.

4.4 Retsplejelovens § 476

Retsplejelovens § 476 anvendes til at søge ejendomsdom. Denne bestemmelse er hovedreglen og anvendelsesområdet er ud fra ordlyden af bestemmelsen ikke nærmere afgrænset. Princippet lex specialis må dog anvendes, hvorfor RPL § 476 kun anvendes til at søge ejendomsdom i situationer, hvor de ovenstående, mere specielle bestemmelser fra UL § 46 og TL § 52 a ikke kan anvendes. Dette gør sig gældende, når private lodsejere vil søge ejendomsdom over et areal med ukendt adkomst, og den utinglyste ret ikke er stiftet før 1. april 1927. Dette kan eksempelvis være ved fællesjorder, hvis ejeren af en ikke tilgrænsende ejendom vil søge ejendomsdom over fællesjorden som følge af hævd erhvervet efter 1927.

Anvendelsen af Retsplejelovens § 476
I bestemmelsen er der ikke fastsat nogle klare rammer for, hvornår Retsplejeloven skal anvendes ved ejendomsdom, men det er fra retsprakis tydeligt, at sager ikke skal kunne løses på anden vis. Vedrører en sag eksempelvis en formel adkomstmangel eller en fejl i Tingbogen, skal anden lovgivning og proces i stedet bruges til at søge sagen løst.
Dette er udtrykt ved dom U.1982.949, omhandlende to ægtefæller, som havde fuldstændig særeje og ved en fejl havde tilskødet den faste ejendom til A, selvom B havde købt ejendommen. Efter A's dødsfald begærede B dette berigtiget gennem ejendomsdom og anmodede retten om at tillade offentlig indkaldelse. Retten fastslog, at fremgangsmåden beskrevet i RPL § 476 ikke kan anvendes ved formelle adkomstmangler. Hertil var der ikke en ukendt kreds af eventuelle berettigede, der kunne have interesse i sagen, og det er dermed ikke relevant at bruge bestemmelsen i en sådan situation. Adkomsten kunne i stedet for berigtiges gennem almindelige overdragelsesregler, hvorfor der ikke blev gennemført en sag.
I dom U2014.2591 ses det ligeledes, at det er vigtigt at være opmærksom på lovgivningens anvendelsesområde. I sagen ønsker kommunen begæret adkomst gennem ejendomsdom over et areal, som to lodsejere hævder at have vundet hævd over. Ved afgørelsen anføres, at RPL § 476 ikke kan anvendes, både da kommunen skal anmode om adkomst efter UL § 46, men samtidig er der ligeledes

indsigelse i sagen pga. hævdserhvervelse og sagen afvises derfor.

I sager, hvor flere ønsker at have tilkendt ejendomsdom over dele af fællesjorden, gennem RPL § 476, kan det være hensigtsmæssigt at have styr på ejendomsgrænserne inden selve adkomsten begæres. Dette kan gøres gennem fremgangsmåden beskrevet i VMA 13.2.3.1 og 13.2.3.2. Herved tildeles hvert areal sit eget matr.nr. ved teknisk ændring. Fordelen ved dette er, at grænserne er afgrænset efter forholdene i marken, og det er heller ikke nødvendigt at få erklæring fra ejere. Det er kun landinspektøren, der skal oplyse hvad formålet med tildelingen af matr.nr. er jf. BMA § 23. Derefter kan der tilkendes ejendomsdom efter RPL § 476 for hvert matr.nr., hvorefter på grundlag af ejendomsdommmen hvert matr.nr. enten udstykkes eller arealoverføres til den ejendom, der tilhører personen, der har fået tilkendt ejendomsdom. Denne fremgangsmåde kan gør det mere sandsynligt, at ejendomsdommen ikke afbrydes ved indkaldelse som følge indsigelser om grænserne, da der er taget stilling til disse forinden.

Processen ved Retsplejelovens § 476

Når der søges om ejendomsdom efter RPL § 476 skal procesreglerne i §§ 3-7 og § 8, stk. 1 i lov om mortifikation af værdipapirer [5] anvendes analogt. Der kan gives lempelser efter forholdenes forskellighed, jf. RPL § 476, stk. 1. Dette er muligt, da de angivne bestemmelser i Mortifikationsloven er udfærdiget med henblik på mortifikationer af dokumenter og forholdene ved ejendomsdom, hvor der tildeles en adkomst, derfor i flere henseender er anderledes. Procesreglerne for erhvervelse af ejendomsdom ved brug af RPL § 476 har siden Retsplejelovens første vedtagelse i 1916[6] fulgt reglerne for mortifikationsdomme. Oprindeligt var disse regler angivet i kap. 44 af Retsplejeloven, men blev forflyttet til Mortifikationsloven i 1937[7]. Udover forflyttelsen til Mortifikationsloven er der kun lavet sproglige ændringer til bestemmelserne, men selve processen har ikke ændret karakter. Formuleringen af bestemmelserne kommer *"til anvendelse med de lempelser, der følger af forholdenes forskellighed"* er ikke nærmere uddybet i hverken nuværende eller forgående lovtekster, og med bestemmelsernes oprindelse værende af ældre dato har det ikke været muligt at fremfinde forarbejder eller betænkninger, der kunne uddybe udstrækningen af disse lempelser. Fortolkningen af, hvordan procesbeskrivelsen fra Mortifikationsloven skal forstås, er derved henlagt til at skulle skønnes af retsanvenderne. Hertil fremgår processen ved indkaldelse og fremføring af beviser sjældent af restspraksis, så en mere detaljeret gennemgang af, hvordan dette foregår, og hvordan reglerne i Mortifikationsloven skal fortolkes, er ikke mulig.

Ved analog fortolkning af bestemmelserne i Mortifikationsloven, som er nødvendig, da reglerne ikke henvender sig direkte til brug ved ejendomsdom, vurderes det, at processen skal foregå som det beskrives i det følgende.
Ifølge MOR § 4, stk. 2 skal den, som ønsker indkaldelse til ejendomsdom skriftligt søge rettens

[5] Lovbekendtgørelse 2015-07-02 nr. 839 om mortifikation af værdipapirer
[6] L 1916-04-11 nr 90 Retsplejeloven
[7] LFF 1937-11-19 nr 25, Forslag til Lov om Ændringer i Lov om Rettens Pleje

begæring om dette. Hertil skal der forelægges begrundelse for retten om, at betingelserne for ejendomsdom er opfyldt. Ejendomsdommen kan, jf. MOR § 4, stk. 1, kun ske efter offentlig indkaldelse af eventuelle interesserede i sagen, der kunne have indsigelser mod dommen. Derefter fastsætter retten et retsmøde, der behandler begæringen, jf. MOR § 5. Personen der har søgt begæringen har til opgave at underrette om begæringen til alle, *"... som antages at være berettiget eller forpligtet efter dokumentet, derunder den, der er indtegnet som berettiget i noteringsprotokol, aktiebog, tingbog eller skibsregister."*, jf. MOR § 5, 2. pkt. Dette er ikke specificeret ift. ejendomsdom, og da der ikke er adkomstdokumenter, må det være til fortolkning for den enkelte dommer, hvem der skal indkaldes. Ifølge MOR § 5, stk. 2 kan retten ligeledes henstille den ejendomsdom søgende at komme med yderligere beviser, før der indkaldes til retsmøde. Hvis dette ikke sker, kan udstedelsen af indkaldelsen nægtes.

Offentlige indkaldelser vil kun blive gennemført, når personen der søger ejendomsdom sandsynliggør, at han/hun er den rigtige ejer. Dette ses i dommen U.1997.1401, hvor tre lodsejere begærer adkomst over en ejendom, der er fredet, og som er noteret som fælles sandgrav. De bor op ad fællessandgraven og fremfører forklaring om, at de har anvendt arealet således, at de har udført naturpleje, fodret råvildt, fældet og plantet træer, gået ture og anvendt arealet som rekreativt naturområde. Sagen afvises allerede inden indkaldelse, da det ved byretten menes, at parterne ikke har sandsynliggjort at kunne anses som at værende ejere af arealerne. Der fastslås derfor, at der ikke kan laves offentlig indkaldelse, da betingelserne for det ikke er til stede. Sagen afvises, da ejendomsretten ikke er tilstrækkeligt sandsynliggjort. Afgørelsen blev herefter stadfæstet i Vestre Landsret. Sagen viser, at der skal mere intensiv råden end naturpleje og rekreative formål til, for at der ejendomsretten kan anerkendes.

Der findes adskillige afgørelser, hvor begæringen af ejendomsdom er afslået, som f.eks. de førnævnte domme, hvor der er anvendt forkert lovhjemmel eller ejendomsretten ikke er sandsynliggjort.
I dommen U2017.804 anmoder A og B byretten om indkaldelse omkring ejendomsret over 1/9 af en garage, som står på et andet matr.nr. A og B har betalt til frikøb af garagen og også betalt til ejerlavet for garagen. Garagen står i et navn, som A og B ikke er bekendt med, hvortil de heller ikke har haft held med at kontakte boet efter personen. A og B har ikke anført, hvordan personen er forsøgt at fremfindes. Ligeledes er der heller ikke dokumentation for aftale om garagen. Byretten fastslår, at de ikke mener, at det er blevet sandsynliggjort at A og B har ejendomsret over 1/9 af garagen, og de ikke har sandsynliggjort, at den rette ejer kan findes. Ligeledes påpeger byretten, at RPL § 476 ikke kan anvendes, hvis boet efter personen kan fremfindes og sagen genåbnes, da der så er tale om en formel adkomstmangel, hvor almindelige overdragelsesregler kan anvendes. Derfor afvises begæringen om offentlig indkaldelse, og dette stadfæstes i Landsretten. Udover, at det af retspraksis fremgår nødvendigt at man skal kunne sandsynliggøre sin ejendomsret over et areal, skal man dertil også kunne dokumentere at man i videst muligt omfang har undersøgt mulighederne for at fremfinde parter i sagen, der kunne medføre, at anden lovhjemmel skulle anvendes.

Når begæringen er accepteret, og der tillades offentlig indkaldelse, vil retten på grundlag af begæringen indkalde til retsmøde, jf. MOR § 6, stk. 1. Der uddybes i tilfælde af mortifikation, hvad indkaldelsen skal omfatte, jf. MOR § 6, stk. 2-7. Dette er dermed op til fortolkning ift. hvordan en indkaldelse til ejendomsdom skal udfærdiges. Det anføres, at mortifikationen, jf. MOR § 6, stk. 3, skal offentliggøres i Statstidende, og hvis dommeren vurderer det relevant, også i andre dagblade. Dette må vurderes at kunne overføres direkte til sager om ejendomsdom. Til selve retsmødet skal den, der søger ejendomsdom, sandsynliggøre at have ejendomsretten på arealet, og hvis der ikke frembringes noget, der er til hinder for ejendomsdommen, afsiger retten dom, jf. MOR § 7. Det er først, når dommen er endelig, at ejendomsdommen får virkning.

Sagerne om at søge ejendomsdom over et areal efter RPL § 476 skal ske ved byretten det sted, som ejendommen er placeret, jf. RPL § 476, stk. 2.
I sager med ejendomsdom efter RPL § 476 kan det kun være advokater eller værger til et barn, som kan være beskikket for en part, jf. RPL § 475c. Dermed må landinspektør ikke være med til retsmødet på vegne af en part.

4.5 Opsummering af problemstillinger i retspraksis

De ovennævnte bestemmelser har hver deres afgrænsede anvendelsesområder, som afdækker muligheder for, at både private og kommunen kan få tilkendt adkomst til fællesjorder. TL § 52 a, UL § 46 og BMA §§ 17 og 18 er alle særregler, der kun gælder for de specifikke tilfælde, som falder inden for deres anvendelse. Hertil er RPL § 476 hovedreglen, hvortil de tilfælde ikke dækket af anden lovgivning kan bruge denne bestemmelse til at søge ejendomsdom over fællesjord.
Ved analyse af bestemmelserne fremkommer det, at selvom de hver især har klart afgrænsede anvendelsesområder, er der flere mulige problemstillinger, som kan give anledning til udfordringer ved anvendelse af lovgivningen.

Ved ejendomsberigtelse gennem BMA §§ 17 og 18 udarbejder landinspektøren en matrikulær sag, og det er derved den eneste af de fire metoder, som ikke betegnes som ejendomsdom. Bestemmelserne muliggør, at ejendomsberigtigelse kan foretages ved hævdserhvervelse mod fællesjorde, idet at enten rådighedsattest fraviges, eller at rådighedsattest og ejererklæring erstattes med kommunes accept af sagens gennemførsel ved underskrevet erklæring eller passivitet i sagen i 4 måneder.
Landinspektøren skal her undersøge hævden uafhængig af, om det er i almindelige ejendomsberigtigelsessager eller ejendomsberigtigelsessager mod fællesjord. Disse undersøgelser beror på et skøn fra landinspektøren om, hvorvidt vedkommende mener, at der ikke kan være tvivl om, at der er tale om hævd. Hvordan undersøgelserne skal udføres, er ikke specificeret i lovgivningen, og der er kun skrevet vejledende forslag til, hvilke undersøgelser der kan indgå i vurderingen i VMA. Dette skøn, der ydermere i ejendomsberigtigelser mod fællesjorder ikke nødvendigvis understøttes af andet end rekvirentens udtalelser, da der ikke er nogle krav om inddragelse i sagerne, kan medføre, at lan-

dinspektøren ikke opdager, at det er tvivlsomt, hvorvidt der er vundet hævd. Denne problemstilling kan derfor ses som et sammenfald mellem den skønsmæssige formulering af landinspektørens hævdserklæring, og at der ikke i sagerne er krav om nogen form for inddragelse af berørte ejendomme. Hertil kan det bemærkes, at hvis det hævdserhvervede areal af fællesjorden grænser op til anden fællesjord i særskilt brug, skal denne bruger inddrages, men det er ikke fundet nødvendigt at indføre krav om, at der skal ske nogen inddragelse, hvis fællesjorden ikke vurderes til at være i særskilt brug. En vurdering der desuden også kun laves af landinspektøren i den pågældende sag uden nogen videre beskrivelse af, hvornår en jord skal anses som værende i særskilt brug.
Det fremgår af VMA, at ved eksisterende bylav, der stadig udøver ejendomsretten over fællesjorderne, skal disse give positiv tilkendegivelse ved hævdssager mod fællesjorden. Der fremkommer dog eksempler på, at foreninger misforstår dette, hvilket antageligt skal ses i sammenhæng med, at der sker misforståelser omkring historien om ejendomsretten til fællesjorden som også nævnt i afsnit 1 og forklaret uddybende i afsnit 2.2.1. Da det ud fra den i afsnit 4.3 omtalte nævnssag 504 antydes, at alle situationer, hvor ikke der er tinglyst en adkomst over fællesjorden, vil være en sådan tvivl om ejendomsretten, at BMA § 18 skal bruges, kan det diskuteres, om muligheden for at afvige rådighedsattesten jf. BMA § 17, stk. 2 tjener et egentlig formål.

TL § 52 a's procesregler anvendes, når der træffes afgørelse om ejendomsdom efter TL § 52 a samt UL § 46. Heri indgår flere skøn vedrørende sandsynliggørelse af den påståede ret, hvem der indkaldes, og hvordan de indkaldes. Ved formulering af procesbestemmelserne i TL § 52 a, stk. 2-4 fremgår det, at der ikke kræves endelig bevist, at den utinglyste ret findes, men skal i stedet muliggøres.
Da indsigelser i sagen kan have betydning for sagens udfald, og derved om der kan tildeles ejendomsdom, er indkaldelsen af interesserede essentiel. Hvis ikke de rette gøres opmærksomme på sagen, risikeres det, at betydelige indsigelser udebliver, og afgørelsen træffes på et ufuldstændigt grundlag. I sammenhæng med, at en rettighed skal muliggøres og ikke bevises, hvilket ikke prøves yderligere ved retsmødet, hvis ikke der kommer indsigelser, er det særlig vigtigt, at de rette interessenter er indkaldt.
Der ses derfor en problemstilling i, at skønnene om, hvorvidt en ret er muliggjort tilstrækkelig og dertil indkaldelsesprocessen i sagerne, kan medføre, at ikke reelle rettigheder får medhold.

Ved ejendomsdom efter UL § 46 er kommunen den formodede ejer af fællesjorderne, og aspektet omkring muliggørelse af sin ret forsvinder derved ved disse sager. Dog er det vigtigt at være opmærksom på oldermandslav og de udfordringer, der kan følge af disse som beskrevet ovenfor. Kommer der indsigelser fra bylav om, at de mener at være rettighedshaver og ikke kommunen, kan det medføre, at der ikke foretages indkaldelse til retssag efter UL § 46 (MAD 2009.926).
Indkaldelsesprocessen ved kommunens anmodning efter UL § 46 er ens med med sager om ejendomsdom om privates rettigheder efter Tinglysningsloven, hvorved skøn om, hvem der indkaldes kan påvirke sagen.
Ved kommunens begæring om, at få ejendomsdom over fællesjorder er der ikke beskrevet, hvorvidt

der skal tages stilling til arealets retlige grænser. Det angives, at der ved anmodning om indkaldelse skal være udarbejdet et rids over grænserne, men det beskrives ikke yderligere, om dette blot skal referere til grænserne i marken, matrikelkortets grænser, eller om der skal være taget stilling til retlige grænser. Det efterlader derfor i praksis et spørgsmål om, hvad der er tiltænkt med dette rids. Det kan give indsigelser i sagerne, hvis tilstødende ejendomme mener at have vundet hævd på fællesjorden, hvilket kan forkludrer sagerne. Opstår der konflikter omkring grænserne, der fraholder kommunen mod at få tilkendt adkomst, risikeres det, at sagen ender i dødt løb, da der ikke kan afholdes skelforretning, hvis ikke begge involverede ejendomme har en tinglyst adkomsthaver. Da det ved dom er fastslået, at ejendomsdom ikke ekstingverer hævdserhvervelse, burde denne situation kunne løses gennem kommunikation og aftale om, at adkomsten til fællesjorden tildeles til kommunen, hvorefter en eventuel skelforretning afholdes.

Ved ejendomsdom efter RPL § 476, som indbefatter de tilfælde, der ikke dækkes af anden lovgivning, følges procesreglerne fra MOR §§ 3-7 og § 8, stk. 1. Muligheden for analog fortolkning af reglerne i Mortifikationsloven gør det muligt at anvende bestemmelserne lempeligere, uden at det dog er beskrevet, hvordan dette skal forstås i praksis. Processen for ejendomsdom ved Retsplejeloven beror dermed på fortolkning og skøn om, hvordan reglerne i Mortifikationsloven skal anvendes. Dette kan antageligt frembringe udfordringer for retsanvenderne, da det ikke er muligt at vide, hvordan sagen skal udføres, hvis ikke man har praktisk erfaring med dette i forvejen. Som det også er tilfældet ved brug af Tinglysningsloven, indebærer en del af skønnet ved brug af RPL § 476, at der ikke præciseres, hvad det kræves for, at det er sandsynliggjort, at man er den retlige ejer. Retspraksis viser dog, at det for at sandsynliggøre ejendomsretten til arealet ikke er nok bare at udtale sig om, at man mener at have ejendomsretten (U.1997.1401).
Det er ligeledes vigtigt at pointere, at sager om ejendomsdom efter RPL § 476 ikke kræver en landinspektør. Bestemmelserne fastsætter endda, at landinspektøren ikke må deltage i retsmøder. Dette er modsat UL § 46, hvor det kræver en landinspektør til udarbejdelse af ridset.

5 Interviewundersøgelse

Formålet med denne analyse er at klarlægge landinspektørernes håndtering af adkomstberigtelse af fællesjorder. Ligeledes undersøges kommunernes ageren i sagerne gennem interviewene med landinspektørerne. Analysen klarlægger problemstillinger, der opstår i udarbejdelse af ejendomsberigtigelsessager og ejendomsdomssager af fællesjord, og hvorfor disse opstår.

5.1 Undersøgelse af hævd

Der er ikke konkrete krav til udarbejdelse af ejendomsberigtigelsessager, og der er dermed mange skøn ift., at landinspektøren skal undersøge hævdserhvervelsen, således at personen ikke er i tvivl om denne. Det undersøges nærmere, hvilke forskelle der er i de undersøgelser i forbindelse med almindelige ejendomsberigtigelsessager og ejendomsberigtigelsessager mod fællesjord. I teorien kan det være svært at vurdere, om hævden er vundet, da der ikke er en direkte "modpart", der skal inddrages. Det er derfor undersøgt, hvordan respondenterne forholder sig til hævd generelt, og om de laver andre undersøgelser, når det er mod fællesjord.

Interviewene viser, at landinspektørerne laver nogenlunde samme undersøgelse, når det drejer sig om at erklære ikke at tvivle på hævdserhvervelsen. Til at starte med fremfindes og undersøges tingbogsudskrifter og ortofotos. Ligeledes vurderes nærmere, om rekvirentens udtalelser stemmer overens med landinspektørens undersøgelser. En respondent udtaler: *"det er meget analogt til en almindelig berigtigelsessag, hvor man egentlig siger: er det her en situation, der har bestået uforandret i hævdstid, og den bevoksning eller indhegning, der er, er den nok til at godtgøre, at vedkommende har benyttet det som værende sit eget"* (se bilag J).

Det er forskelligt, hvordan landinspektørerne opfatter at skulle behandle, at der ikke er en direkte nabo/modpart i ejendomsberigtigelsessager mod fællesjord. En landinspektør behandler sagen, som om personen taler gadejordens sag, *"jeg gør mig mere umage, forstået på den måde, at der er ikke nogen, der taler den gadejords sag, hvis ikke jeg gør det ... så det er endnu mere vigtigt, at man får tjekket op på, om det overhovedet er realistisk"* (se bilag D). Landinspektøren pointerer, at der er et behov for ordentlighed og at være sikker på det, man erklærer sig om, idet der ikke er naboer at inddrage (se bilag D).
En anden landinspektør ser kommunen som modpart, da de efter formodningsreglen ses som ejer af fællesjorden. Kommunen skal ligeledes tiltræde erklæringen senere hen, og derudover skal landinspektøren kunne stå inden for sine egne undersøgelser (se bilag J).
En anden landinspektør udtaler, at personen prøver at varetage de andres interesse og dermed agerer

i nogen grad som modpart. Dermed ser de tre landinspektører ikke sagen mod fællesjorden anderledes end almindelige ejendomsberigtigelsessager, da de agerer, som om der var en modpart i sagen. Derfor udtaler de, men også de andre respondenter, at undersøgelserne er ens, uanset om der indgår fællesjorder eller ej.

En anden landinspektør handler på samme måde i sager mod fællesjorder og laver ikke yderligere undersøgelser. Hvis personen vurderer, at parterne ikke taler usandt i sager, så tages det for gode varer. Landinspektøren er knap så forsigtig, da man ikke kan træde en part over tæerne (se bilag E). Her ses en modsætning til de tre andre landinspektører, der er opmærksomme på, at der ikke er en modpart og derfor agerer mere efter forsigtighedsprincippet. Det kan diskuteres om landinspektøren udfører opgaven efter god landinspektørskik, da opgaveløsningen skal løses på en faglig forsvarlig måde. Udtalelser om at være knap så forsigtig og at tage udtalelser fra parter for gode varer må anses at være på grænsen af god landinspektørskik ud fra afgørelser fra landinspektørnævnet samt vedtægterne for landinspektørvirksomhed (se afsnit 2.4.1).

Dog fremhæver en af landinspektørerne ligeledes, at når sagen fremsendes til Geodatastyrelsen, skal der være hold i dokumentationen af undersøgelserne. Respondenten oplevede få år tilbage, at Geodatastyrelsen stillede tvivl ved landinspektørens erklæring om hævd, hvorfor der skulle indsendes yderligere dokumentation. I tilfælde, hvor der er hold i erklæringer fra parter, er sagen nemmere, og godkendelsen er ikke noget problem (se bilag H). Dette viser, at Geodatastytelsen efterprøver og skal have yderligere dokumentation, hvis der er tvivl om hævdserhvervelsen. Geodatastyrelsen er herved med til at sikre, at sagerne gennemføres i henhold til lovgivningen, som er deres myndighedsansvar.

Syv ud af ni landinspektører nævner eksplicit, at stedet besigtiges med henblik på at vurdere hævdserhvervelsen. Fokus er at se på, om der er en tydelig arealafgrænsning og aktiv råden. Det beskrives f.eks. af en respondent: *"det er helt klart forholdene i marken ... ser om der er en tydelig grænse imellem det, hvor han mener [rekvirenten], han [rekvirenten] har vundet hævd på, og det der ikke er vundet hævd på"* (se bilag J).
Den problemstilling, der fremhæves af flere landinspektører, er at udtale sig om hævd ved mere diffuse arealer. Respondenterne ser ingen problemstilling, når arealerne er klart afgrænset, eksempelvis af en hæk men fremhæver, at det kræver yderligere undersøgelser ved mere diffuse grænser. Fællesjorder kan ofte have mere diffuse arealer, når det f.eks. er gamle grusgrave eller mose- og engarealer. En af de yderligere og udvidede undersøgelser, der nævnes oftest, er inddragelse eller yderligere inddragelse af naboer. Dette er ikke kun nødvendigt ved diffuse arealer, men i det hele taget vigtigt i sager, hvor der er tvivl om hævden, påpeger fem landinspektører.

5.1.1 Inddragelse af naboer

Der er ikke krav om inddragelse af naboer ifm. ejendomsberigtigelsessager mod fællesjord, medmindre der er tilgrænsende areal i særskilt brug (se afsnit 4.3). Blandt respondenterne synes opfattelsen at være, hvornår det er nødvendigt at inddrage naboer ifm. sager mod fællesjord at bero på omstændighederne i den enkelte sag. Forekommer der særskilt brug skal naboerne inddrages. Her påpeger landinspektørerne, der har prøvet dette, at det foregår på samme måde som ved andre skelfastlæggelsessager. En af landinspektørerne forklarer, at Geodatastyrelsens bemyndigelse til at kunne fravige kravet om erklæringen fra brugeren, er sidestillet med at fravige andre naboerklæringer i andre sagstyper. Kun en af landinspektørerne har i praksis oplevet, at skulle anvende bestemmelsen til at fravige kravet om erklæringen fra naboen, idet naboen var på tværs og ikke ville underskrive. Geodatastyrelsens udtalelse understøtter landinspektørens oplevelse, da de skriver, at deres administrative praksis om at fravige kravet, *"som udgangspunkt ikke dispensere fra kravet om godkendelse af skellet, hvis den manglende underskrift skyldes, at naboejer/tilgrænsende bruger ikke er enig i beliggenheden af skellet"* (se bilag M). Derudover gøre de opmærksom på, at landinspektøren skal redegøre for sine undersøgelser, og hvorfor personen ikke betvivler hævden, samt redegør for hvordan skellet fremtræder på stedet. Afgørende for fravigelsen af kravet er, hvorfor naboen ikke vil afgive erklæringen (se bilag M).
Ovenstående viser, at der er behov for grundig undersøgelse af hævden, samt udtalelser og begrundelse for, hvorfor der skal fraviges kravet om erklæringen. Geodatastyrelsen dispenserer ikke fra kravet uden grund, og er der uenighed om beliggenheden af skellet, kan bestemmelsen ikke fraviges, og der skal søges en anden løsning evt. gennem en skelforretning i stedet for. Tre landinspektører påpeger ligeledes, at Geodatastyrelsen arbejder ud fra et forsigtighedsprincip og det opleves, at de er blevet mere restriktive de seneste år. Landinspektørernes oplevelser er, at Geodatastyrelsen ikke fraviger krav om erklæringer uden grund, og dette understøtter Geodatastyrelsens udtalelser.

Ved ejendomsberigtigelser, hvor der ikke er særskilt brug, er det op til landinspektørens vurdering, om personen føler det nødvendigt at inddrage naboer. Det eneste krav er, at der foretages undersøgelser, så hævden ikke betvivles, hvorved naboinddragelse kan være nødvendig.
Som tidligere nævnt er det afhængig af, om arealet er diffust eller afgrænset, i hvilken grad naboer inddrages. Flere landinspektører nævner, at de inddrager naboer, der har skel op mod. Mens andre modsætningsvis fortæller, at hvis der er en klar afgrænsning, at de så ikke inddrager naboer. En af landinspektørerne uddyber, at personen ikke involverer alle, da der er formodningsreglen om, at kommunen ejer fællesjorden, og lovgivningen ikke forventer dette, jf. BMA § 18. Personen spørger ind til lav, og hvad eventuelle lav anvender fællesjorden til, samt hvilke aktiviteter de udfører på dette (se bilag D). En landinspektør påpeger, at respondenten ikke husker nogensinde at have involveret andre end rekvirenten, da de almindelige undersøgelser viste, at dette ikke var nødvendig (se bilag K). En af landinspektørerne forklarer vigtigheden af undersøgelsen, hvis flere naboer kan være involveret. Så kræves flere undersøgelser, da flere parter kan være involveret for at være sikker

på hævdserhvervelsen (se bilag H).
Derudover er der også en holdning blandt nogle af landinspektørerne, at naboer forkludrer sagen. Her er der en smal balance mellem at lave de nødvendige undersøgelser og inddrage naboer, hvis nødvendigt, men samtidig ikke inddrage for mange naboer, således at sagen kan vanskeliggøres. Et eksempel, en af landinspektørerne fremfører, er en sag, der omhandler et diffust areal. Arealet er ikke afgrænset og samtidig er der andre bruger. Landinspektøren er i tvivl, om der er vundet hævd pga. de omstændigheder. Der er nabostridigheder i sagen, og landinspektøren påpeger, at personen ikke inddrager naboerne, da de er uenige, og de dermed kan forkludre sagen. Sagen er endnu ikke afsluttet, og dermed er der ikke endnu taget stilling til grænsen. Landinspektøren påpeger, at personen er i tvivl om hævden, hvorfor der endnu ikke er en afgørelse i sagen (se bilag F).
To respondenter påpeger, at landinspektøren har en vigtig faglighed, og at der er en vigtighed i at rådgive og stille denne faglighed på spil ved at spørge ind til folk. En af de to landinspektører sætter fokus på, at dette er en vigtighed, idet det er principielt, at man ikke bare skal kunne vinde hævd.

Ovenstående udtalelser og sagseksemplet viser nogle problemstillinger ift. naboinddragelsen. Der ingen tvivl om naboinddragelse ved arealer i særskilt brug, da der her er bestemmelser om, at naboer skal inddrages. Derimod er der større afvigelser i interviewene omkring, hvorledes naboer skal inddrages i sager, hvor der ikke er en direkte modpart, og arealer ikke er i særskilt brug. Der er meget forskellig håndtering af sager af de forskellige landinspektører ift. at inddrage naboer, og der påpeges ligeledes, at de specifikke forhold i sager er afgørende. Der er dog yderst opsigtsvækkende, hvor store forskellene er ift. naboinddragelse, da nogle landinspektører prøver at undgå at involvere naboer, idet det skaber flere problemer, mens andre påpeger, at det er nødvendigt at inddrage dem, når de har skel lige op mod. Nogle argumenterer for at sagerne skal behandles ligesom andre skelfastlæggelsessager, mens andre undgår at involvere naboer eller andre bruger af arealet.
Samtidig viser interviewene, at sager med fællesjorder opfattes ens i forhold til almindelige ejendomsberigtigelsessager, ift. hvordan undersøgelsen af hævden foretages. Dog viser udtalelserne, at hævdserhvervelsen i større grad beror på landinspektørens hævdsvurdering, selvom landinspektøren agerer på vegne af nogen, idet der ikke altid vil være en nabo eller modpart at inddrage. Dette burde ikke gøre nogen forskel, da der ikke skal være tvivl i landinspektørens erklæring om hævd. Dog er der store forskelle i holdningen til naboinddragelsen afhængig af landinspektørerne. Hvor nogle mener, det er en nødvendighed, prøver andre at undgå dette eller vurderer det ikke som en nødvendighed.

5.2 Kommunens interesser og håndtering af fællesjord

Kommuner indgår i sager om adkomstberigtigelse af fællesjord, når de skal erklære, om de ikke har indvendinger mod ejendomsberigtigelsen, eller når de søger adkomst over fællesjord (se nærmere kapitel 4).

Det er vigtigt at påpege, at processen med at indhente erklæringen fra kommunen, samt kommunens anledninger til at søge adkomst over fællesjorder er fra landinspektørens syn. Der er i dette projekt ikke blevet interviewet kommuner. Dette kunne havde bidraget til at undersøge nærmere de misforståelser landinspektørerne opfatter, samt høre kommunerne om, hvilke grunde der bidrager til, at de søger adkomst over fællesjorder. Dermed fremstilles dette område kun fra landinspektørens syn.

5.2.1 Kommunens erklæring om ejendomsberigtigelse

Når kommunen skal erklære sig om, hvorvidt de ikke har indvendinger mod ejendomsberigtigelsen, er der forskelle på, hvordan kommunerne håndterer sagerne, og hvad deres krav er for, at de vil erklære sig om sagen. Det overordnede billede fra interviewene viser dog, at det oftest ikke giver anledning til problemer at få kommunens accept af ejendomsberigtigelsen.

Henvendelsen til kommunen fra landinspektørerne er forskellige. De fleste landinspektører fortæller, at de sender sagen til kommunen, oftest til en vejafdeling eller en anden juridisk medarbejder, som derefter tager stilling til sagen. Det opleves ofte, at kommunen har behov for en kort uddybende samtale, inden de underskriver erklæringen. To respondenter starter med at tage en uformel telefonsamtale med kommunen, inden de tilsender materialet. Derudover er der to af respondenterne, der har oplevet, at kommunen ønsker at mødes og tale om sagen i marken. Dette sker dog ikke i alle sager, og er specifik i få sager, der er mere komplekse. Dokumentation, der sendes til kommunen er varieret og følger ikke nogle formelle krav om, hvad det skal indeholde. Det afhænger derfor af den enkelte landinspektør og den kommune, som den pågældende sag foregår i.

Selvom kommunen i de fleste omtalte tilfælde underskriver erklæringen, er der situationer, hvor det opleves, at kommunen er tilbageholdende. To af respondenterne påpeger, at misforståelse af hvad sagen omhandler, og generelt ikke nok viden i, hvordan disse sager med ejendomsberigtigelse af fællesjord behandles, gør, at kommunerne sommetider ikke underskriver erklæringer øjeblikkelig. Der er især risiko for misforståelser, når der er nye medarbejdere i kommunens afdeling, som ikke har håndteret sagerne før. Her kan kommunens sagsudarbejder misforstå UL § 46, og fortolke denne bestemmelse som, at kommunen er ejer af jorden. Landinspektørerne påpeger, at forklaringer og rådgivning om bestemmelsen oftest afhjælper deres uvidenhed og tvivl.

Mangel på underskrift ved uvidenhed understøttes af fire respondenter, der udtrykker, at kommunerne skal føle sig godt orienteret, før de underskriver. En af landinspektørerne udtaler, at *"de skal betrygges i, at der ikke er nogle ugler i mosen"* (se bilag C). Derudover udtrykker tre ud af de fire respondenter, at det er en fordel at kende kommunen og den medarbejder, der arbejder med sagerne. Fordelen består i, at landinspektøren efterhånden kender til, hvad kommunen har af holdninger, præferencer og fremgangsmåder i sagerne, og dermed er klar over, hvilken dokumentation der skal fremsendes. Derudover er der også forståelse for de formelle krav, kommunen har.
En af landinspektørerne udtaler, at der ikke rigtig er problemer med underskrift af erklæringen fra kommunen. Respondenten udtaler: *"Hvis en privat lodsejer rekvirerer os til berigtigelse mod fællesjord, så tager jeg det måske lidt for givet [at kommunen godkender]. Selvfølgelig vil kommunen godkende det. De har jo ingen interesse i det areal."* (se bilag K). Landinspektøren udtaler, at personen ikke føler det nødvendigt at ringe til kommunen før personen begynder sagen, da der oftest ikke opstår problemer i processen med at få erklæringen fra kommunen. Ved sagen laver landinspektøren sine undersøgelser og fremsender materialet og erklæringen til kommunen, som derefter oftest underskriver sagen.
To andre landinspektører udtaler ligeledes, at de ikke har oplevet, at kommunen har interesse i at eje fællesjorder, mens ingen af respondenterne udtalte sig modsætningsvis om, at kommunen har interesse i arealerne, hvis ikke de har særlig grund herfor.

En enkelt udtalelse viser, at det kan hænde, at kommunens lyst til at søge ejendomsdom kan mindskes ved at forklare, at det ved ejendomsdom er nødvendigt at møde op i retten i Hobro (se bilag H). Det er en enkeltstående udtalelse, og den generelle holdning blandt respondenterne viser, at dialog og forklaring om sagerne er tilstrækkeligt til at få kommunens underskrift. Det giver dog et eksempel på, at besværligheden ved afbrydelse af ejendomsberigtigelsen medfører, at kommunen i stedet vælger at lade sagen blive godkendt og gennemført. Hvis kommunen stadig ønsker adkomsten, rådgiver landinspektøren i stedet for rekvirenten om, at lade kommunen få adkomsten og derefter rekvirere en skelforretning. Derudover er det påpeget af denne landinspektør, at flere kommuner er blevet mere tilbageholdende med bare at underskrive, og sagerne sommetider først skal tages op på byrådsmøder (se bilag H).

En anden situation, der gør, at kommunen ikke ønsker at underskrive er, at de ikke ønsker at tage stilling i sagerne. Som oplevet af en respondent kan kommunen i stedet forholde sig passivt i sagen ved ikke at underskrive erklæringen, men uden at søge ejendomsdom på fællesjorden. Herved blev tidsfristen for at søge ejendomsdom overskredet, og sagen kunne i stedet fortsætte ved brug af erklæringen fra Tinglysningsretten (se bilag F). Kommunen ønskede ikke at blande sig i sagen, men det viser, hvordan lovgivningen understøtter, at sager alligevel kan fortsætte.

Derved er indhentelsen af kommunens underskrift i sjældenhed en hindring i ejendomsberigtigelsessagerne, når landinspektøren oplyser om sagerne, omend det kan indebære, at der er dialog og

forklaring forud for, at kommunen underskriver. Årsagerne til kommunens medvillighed kan ud fra respondenternes udtalelse til dels findes i, at kommunen ikke er interesserede i arealer, at de ikke ønsker at tage stilling i sagen, eller bliver afskræmt af besværligheden ved at skulle søge ejendomsdom.
Hertil er det fremført, at hvis det forudses, at en situation indebar tvister omkring grænsen til arealet, vil det kunne løses med kommunikation og aftale mellem parterne om, at adkomsten og grænserne håndteres separat.

5.2.2 Anledninger til kommunens ønsker om ejendomsdom

To af landinspektørerne fremhæver, at nogle af ejendomsberigtigelsessagerne fører til, at kommunerne efter sagen søger adkomsten over resten af fællesjorden. Syv ud af de ni respondenter er bekendt med sager, hvor kommunen har taget incitament til at få tilkendt ejendomsdom, mens de tilbageværende to ikke har oplevet dette.

Som årsager til, at kommunen ønsker ejendomsretten over fællesjorden nævnes, at det eksempelvis kan lette administrationen af arealerne. Her nævnes fire kommuner, der er interesserede i at eje fællesjord for nemmere at kunne administrere dem. Herudover nævnes også andre kommuner, som helst vil afhænde arealerne, for ikke at skulle vedligeholde disse, og samtidig kan tjene på ejendomsskatten for disse arealer. Det kan eksempelvis ske ved at videresælge arealerne til private, efter kommunen har fået tildelt ejendomsdom.
Ligeledes nævnes, at det er vigtigt for nogle kommuner, at arealerne kan anvendes til et højere formål, hvormed det kan forsvares og betale sig at søge adkomsten over fællesjorden. Et højere formål kan være, at sagen er i det offentliges interesse, som eksempelvis en sag, hvor kommunen ønsker at erhverve areal ned mod en skrænt for at kunne opsætte gelænder. Dermed vægtede kommunen at varetage sikkerheden for offentligheden, der opholder sig på arealet.
Derudover fremhæver en af landinspektørerne, at der ligeledes kan være et ønske om at erhverve ejendomsdom over fællesjorden for at muliggøre, at kommunen ved at have ejendomsretten kan afbryde handlinger på jorden på vegne af borgere eller hele kommunen (se bilag F). Hvis ikke kommunen erhverver ejendomsretten, ville det ikke være muligt at kunne agere retligt i sådanne situationer.
En anden landinspektør fortæller, om en kommune, der blot søgte ejendomsdom over arealet for at vække "døde arealer" til live (se bilag I). Landinspektøren er uvidende om, hvad arealerne skulle anvendes til efterfølgende, hvorfor det ikke er sikkert, om der også var økonomiske fordele, der begrundede ejendomserhvervelsen.

Ovenstående viser, at der skal væsentlige grunde til, at kommunen begærer adkomst. I de fleste tilfælde er der et økonomisk eller socialt incitament, hvorved kommunen kan tjene penge på arealet ved videresalg og ejendomsskatter, kan spare ressourcer ved administrationen, eller ønsker at fremføre tiltag, der er af offentlig interesse.

For som en landinspektør udtaler, så har arealerne deres stille liv, og bliver ikke berigtiget medmindre, der er en væsentlig grund til dette for kommunen (se bilag C).

5.3 Processen ved ejendomsdom

Ved ejendomsdom er det muligt at begære adkomst over fællesjorder. Dette kan opnås gennem bestemmelserne i TL § 52 a, UL § 46 og RPL § 476. Bestemmelsernes anvendelsesområde er forskellige, som beskrevet i den juridiske analyse (se kapitel 4). Processen, der enten følger TL § 52 a eller RPL § 476, har ligeledes forskelligheder og indeholder flere skøn. Vurderingen og brugen af processerne, og de dertilhørende skøn i praksis, undersøges og analyseres nærmere herunder.

5.3.1 Processen gennem Tinglysningslovens § 52 a

Kun fire af respondenter har erfaringer med ejendomsdomssager gennem Tinglysningsretten. Tre sager omtalte sager omhandler, at kommunen søger adkomst gennem UL § 46, hvor processen følger TL § 52 a, hvortil kun en sag omtales, hvor en privat har anvendt TL § 52 a.

Ud fra de erfaringer, de pågældende respondenter har med at søge ejendomsdom ved brug af Tinglysningsloven, synes fremgangsmåden ved indkaldelsen at være strømlinet og grundig. Forinden det begærede retsmøde afholdes, udarbejdes en liste med de relevante parter, der kunne have interesse i sagen, som fremsendes til Tinglysningsretten. Det er landinspektøren, der undersøger og finder frem til, hvem der skal indkaldes. Dette foregår ved at kigge nøje på matrikelkortet og samtidig forhøre sig hos de involverede parter, når landinspektørerne er ude i marken. Hertil udtales det af en respondent, at det ofte kræves af Tinglysningsretten, at der indkaldes yderligere i sagen (se bilag C). En anden respondent fremhæver, at Tinglysningsretten sender instrukser om, hvad der kræves for indkaldelsen (se bilag K). Der er ikke nærmere udtalelser om, hvad begæringen skal indeholde.
Som foreskrevet i loven, bliver indkaldelsen offentliggjort i Statstidende og lokalavisen. Samtidig indkaldes alle, der skulle have interesse i sagen pr. brev. Processen med indkaldelsen beskrives af flere landinspektører som en langsommelig proces.

Håndtering af indsigelser i Tinglysningslovens § 52 a

Ved indsigelser i retssager om ejendomsdom efter TL § 52 a skal retten jf. TL § 52 a, stk. 3, forsøge at opnå forlig. I den juridiske analyse fremføres det, at der ikke er retspraksis på området.
Der er flere af de adspurgte landinspektører, som ikke har erfaring med disse sager. De beretter alligevel om, at deres indtryk er, at indsigelser i disse sager automatisk fører til afbrydelse af sager. Fra praktiske erfaringer giver indsigelser også udfordringer, der dog eksempler på sager, som er blevet gennemført på trods af indsigelser.

Tre ud af de fire respondenter, der har haft sager med ejendomsdom efter TL § 52 a, pointerer, at det er nødvendigt at være sikker på, at der ikke kommer indsigelser i sagen. De uddyber, at

der ved indsigelser ikke kan gennemføres en retssag hos Tinglysningsretten. En enkelt respondent fortæller, at personen har oplevet, at der er kommet indsigelser, hvilket har medført at sagen i stedet skulle håndteres efter RPL § 476 i byretten (se bilag F). En anden landinspektør udtaler, at personen tidligere har lavet skriftlige aftaler med personer inden retssagen, om at de ikke kommer med indsigelser, for at undgå disse, og dermed risikoen for, at sagen afbrydes. Ellers har personen indgået et forlig inden retssagen og dokumenteret for dette til Tinglysningsretten, før de ville indkalde til retsmødet (se bilag G).
En landinspektør har oplevet, at der kom indsigelser efter indkaldelsen. Tinglysningsretten oplyste om dette til landinspektøren og forklarede, at personen blev nødt til at ordne indsigelsen, for ellers ville retten afvise sagen. Dermed var det landinspektørens opgave at opnå forlig ift. indsigelserne. Dette lykkedes og sagen blev gennemført. Landinspektøren uddyber, at vedkommende ikke er sikker på, hvordan bestemmelsen med, at retten skal indgå forlig skal forstås. Efter personens opfattelse tager Tinglysningsretten ikke sagen op, når der blot kommer en minimal indsigelse og sender den derimod videre, så sagen skal tages op efter Retsplejeloven i stedet (se bilag K).
Respondenterne understreger, at retsmøderne har rent formel karakter og er meget korte, når der ikke kommer indsigelser. I de fleste tilfælde er det kun landinspektøren og tinglysningsdommeren, der møder op til møderne.

Selvom det af loven fremgår, at Tinglysningsretten skal forsøge at tilvejebringe forlig, når der i sager kommer indsigelser, er praksis en anden. Der er en generel opfattelse af, at indsigelser ikke kan håndteres i processen i TL § 52 a, og sager ikke gennemføres, hvis ikke eventuelle tvister eller situationer, der kunne give anledning til indsigelser, ikke håndteres inden der indkaldes i sagen.
Erfaringer viser dog, at indsigelser ikke er ensbetydende med, at sagen afbrydes. Et forsøg på at finde en forligsmæssig ordning på indsigelsen uddelegeres i stedet til landinspektøren, og hvis dette lykkedes, og indsigelsen tilbagetrækkes, kan retsmødet gennemføres, og adkomsten tildeles efter rekvirentens begæring.
Det er derved ikke umuligt at gennemføre en sag ved brug af TL § 52 a, hvis der kommer indsigelser, men det indskrænker muligheden for at gennemføre sagen, og det er landinspektørens opgave, at frembringe eventuelle forlig i sagen - enten før eller efter, der foretages offentlig indkaldelse.

5.3.2 Processen gennem Retsplejelovens § 476

Syv respondenter udtaler, at de har haft ejendomsdomssager i byretten med hjemmel i RPL § 476. Der er en generel misforståelse af, at landinspektøren må være med til retssagerne. Kun en af respondenterne påpeger, at personen kun rådgiver i sagerne, da landinspektøren ikke må være med til selve retssagen, men det kun er advokater. Syv ud af otte landinspektører, der har haft sager, har været med til retssager.

Processen i forbindelse med kendelse af ejendomsdom ved Retsplejeloven er af en respondent beskrevet som, at der først udarbejdes et oplæg til dommeren, der sandsynliggøre ejendomsretten. Når dette er godtgjort tilstrækkeligt, kommer en tilbagevendelse fra dommeren, der beder om en liste over folk med retlig interesse og andre parter. Efter fremsendelse godkendes eller revideres denne. Når dommeren godkender sagen til indkaldelse, offentliggøres denne i Statstidende og lokalavisen. Derudover oplever denne landinspektør, at der indkaldes med brev, som landinspektøren sender ud (se bilag G).
Det er varierende ift. forskellige retskredse om der foretages indkaldelse direkte pr. brev til folk med retlig interesse. Tre respondenter udtaler, at der ikke fremsendes breve, mens to andre fortæller, at retten kræver, at der fremsendes breve. En af landinspektørerne påpeger eksempelvis, at processen efter RPL § 476 er simplere, idet der ikke skal fremsendes breve, og naboer dermed ikke indkaldes direkte (se bilag J).

Fortolkningen af reglerne i Mortifikationsloven foretages altså ikke enstydigt i forhold til processen med indkaldelse til sagerne. Hertil påpeger en landinspektør, at *"Sagerne kan godt udvikle sig. Det er også det gode ved § 476. Der står jo ikke så meget. Så hvordan dommeren får det formuleret - det skal selvfølgelig overholde den øvrige del af retsplejeloven, men der er ikke så mange formkrav til, hvordan man kan komme hen til målet."* (se bilag G).
Der ses derved et større frirum i brugen af RPL § 476 end TL § 52 a. Dette kan være behjælpeligt til at komme frem til et brugbart resultat og overkomme udfordringer i sagerne. Forskelligheden af sagernes håndtering er dog et udtryk for, at anmodninger om at få tildelt ejendomsdom ikke behandles ens, hvilket som beskrevet i afsnit 3.3 er en essentiel del af retssystemet. Dermed kan der i værste fald ske brud på retssikkerheden, når ikke det kan sikres, at sager behandles på lige kår, men at det er afhængigt af, hvor i landet man er bosat.
For landinspektørernes gennemførsel af sagerne udvises der af en landinspektør tilfredshed ved, at det er nemmere at håndtere, når ikke naboer indkaldes ved brev, da der derved er mindre risiko for, at der kommer indsigelser, der kan påvirke sagens udfald. Som anført i afsnit 4.4 er indsigelserne de eneste påstande, der kan påvirke sagens udfald under retsmødet, efter retten har vurderet, at rettigheden er sandsynliggjort tilstrækkeligt, og derfor har foretaget offentlig indkaldelse. Udeblivelse af indsigelser grundet uvidenhed har derved negativ betydning for, at sagen afgøres på det korrekte grundlag.

Bevisførsel for ejendomsretten

Det er et krav, at ejendomsretten sandsynliggøres for at en sag om ejendomsdom tages op. Bevisførelsen ved disse sager er omtalt nærmere af tre landinspektører, men da disse sager ikke alle har omhandlet fællesjorder, kan der ikke gives et fuldstændigt indtryk af, hvad det kræves for, at en ret er sandsynliggjort tilstrækkeligt ved fællesjorder.
Det påpeges af en landinspektør, at det ved sandsynliggørelsen af ejendomsretten er forskelligt fra retskreds til retskreds, hvad der kræves. Dommeren vurderer i sagen de af landinspektøren frem-

bragte beviser. Adkomsten afprøves derved altid af dommeren, men bevisførelsen er også afhængig af, hvem der kommer til retssagen. Oftest er det kun landinspektøren selv, der er til stede (udtalt af 4 respondenter), hvorfor afgørelsen oftest afsiges i overensstemmelse med det fremsendte oplæg fra landinspektøren, idet der ved udeblivelse af indsigelser ikke er årsag til at bevise retten yderligere. Ligeledes påpeger landinspektøren, at der i byretten kun er en dommer. Dommeren skal derved tage stilling til mange sager indenfor adskillelige forskellige emner, hvorfor det er personens vurdering, at der oftest afsiges dom i overensstemmelse med det fremsendte fra landinspektøren (se bilag H).

Herved ses der, ligesom ved processen om indkaldelse til ejendomsdomssager, forskellighed i håndtering af sagerne afhængigt af, hvilken retskreds sagen foregår i. Forskelligheden i bevisførslen sammen med, at det er varierende, hvorvidt der indkaldes ved brev, og derved sandsynligheden for om der kommer indsigelser, viser ydermere, at det ikke er sikret, at sager bliver behandlet ens. Det kan derved påpeges, at retssikkerheden i flere aspekter af sagernes håndtering efter Retsplejeloven ikke er sikret.

Prøvelsen af de beviser, der fremsendes til retten ved disse sager, kan ud fra en enkelt omtalt sag også betvivles. I en sag, hvor der blev søgt ejendomsdom over et diffust areal uden adkomst, der bestod af flere matr.nre., blev der indkaldt til retsmøde ud fra rekvirentens begæring, selvom vedkommende ikke var den rette adkomsthaver af hele arealet. Rekvirenten af sagen anvendte nogle af matr.nre., som var inddraget under vedkommendes mark, men var egentlig ikke interesseret i at få tilkendt adkomst til hele det diffuse areal, men ønskede derimod at 'rydde op' i arealet. Landinspektøren udtaler, da de alligevel skulle i gang med sagen, så kunne de ligeså godt tage hele arealet. Ved retssagen blev der indgivet indsigelse fra ejeren af en tilstødende ejendom til det omtale areal, der ønskede at få tildelt adkomsten til den del af jorden, som vedkommende var bruger af. Da rekvirenten ikke havde egentlig interesse i det samlede areal, kunne der i sagen opnås et forlig, men var der ikke kommet indsigelser, var ejendomsretten over dele af arealet blevet tildelt rekvirenten, uden at vedkommende reelt var den rette ejer (se bilag J).

Håndtering af indsigelser i Retsplejelovens § 476

I RPL § 476 bestemmes det ikke, hvordan eventuelle indsigelser behandles.
Respondenterne har forskellige opfattelser af, hvordan indsigelser i retssagen påvirker udfaldet af afgørelsen. Der er fire respondenter, der ikke har oplevet, at der er kommet indsigelser. Tre af dem har den opfattelse, at det ikke er muligt at håndtere indsigelser i retssagen og mener, at der ikke ville komme en afgørelse.
En af dem vurderer, at det efter hans erfaring er således, at ejendomsdomsprocessen ikke kan rumme uenighed. Personen udtaler, at når naboer kommer med indsigelser, vil der ikke komme en afgørelse. Så vil dommeren trække sagen tilbage, og i stedet skal der køres en civilretssag (se bilag C).
En anden landinspektør udtaler *"Hvis det er begrundede indsigelser, så er det fordi, man har fejlet i processen et eller andet sted. Ellers skal der være taget hånd om de ting, inden man når så langt*

i processen, vil jeg mene." (se bilag E). På spørgsmålet om, hvordan indsigelser vil blive håndteret, svarer en af landinspektørerne: *"Så skal de egentlig ikke kunne afsige ejendomsdom... det vil være måden at håndtere det på, hvis indsigelserne virker rigide."* (se bilag I).
Den sidste respondent, som ikke har oplevet indsigelser, vurderer, at retten højst sandsynligt kan håndtere indsigelser, hvis det drejer sig om en hel ejendom. Når det er delarealer, og der kan være tvivl om grænserne vil det være sværere. Personen har ikke selv oplevet eller hørt fra kollegaer, at der er kommet indsigelser i retssager. Selv rådgiver landinspektøren, hvis der er problemer med skellet, at man får ejendomsdom og derefter laver en skelforretning, og mener ligeledes, at byretten også vil henvise til en skelforretning. For en ejendomsdom kan ikke fortrænge hævden for så vil man højst sandsynligt være i ond tro (se bilag H).
Der er derved delvis enighed mellem de landinspektører, som ikke har oplevet indsigelser, om at disse ikke ville kunne håndteres i retten med begrundelse i, at indsigelser er et tegn på, at forarbejdet til sagen ikke er udført grundigt nok, hvis der opstår indsigelser ved retten.

To af respondenterne har oplevet indsigelser i processen med at få tilkendt ejendomsdom. I en sag, hvor der blev søgt ejendomsdom over en privat fællesvej med ukendt adkomst, kom en part med indsigelse om, at vedkommende havde kælket på vejen som barn. Det blev af retten afgjort, at dette ikke var nok til at fremstå som en begrundet indsigelse, hvorfor parten ikke fik medhold i sagen. Hermed kan retten i tilfælde af, at indsigelser ikke vurderes at være af betydning, afvise disse og fortsætte sagen (se bilag G).
Den anden landinspektør, der har oplevet indsigelser i en sag, har den generelle oplevelse, at *"Typisk kører de igennem uden stort set indsigelser. Jeg tror også lidt, at det er fordi, hvordan det bliver annonceret og sådan lidt. Jamen hvis folk ikke lige finder det, eller fanger det, så kan det være svært ligesom at sige, hvad er det for noget."* (se bilag J). Her henvises til, at der ikke i retssager ved byretten nødvendigvis skrives direkte ud til interesserede i sagen pr. brev, og de dermed aktivt skal opsøge andre medier, for at fremfinde eventuel information. Når der ikke er større viden om, hvad sager som disse omhandler, bliver dette ikke gjort, og dermed kan sager komme igennem uden indsigelser, da folk ikke har kendskab til sagerne. Dette bekræfter problemstillingen om, at det kan være problematisk, hvis potentielle indsigelser ikke kommer frem i lyset, når mulige parter ikke er opmærksomme på sagerne.
Landinspektøren har dog erfaringer med nogle få sager, hvortil der kom indsigelser. En af disse sager er den førnævnte, hvor en rekvirent søgte ejendomsdom på et større areal end vedkommende reelt var ejer af. I sagen frembragte parten, der mente at være den rette ejer af noget af arealet, indsigelse til retten efter indkaldelse i sagen. Indkaldelsen blev håndteret ved, at retten meddelte landinspektøren om indsigelsen, hvorefter landinspektøren indgik i dialog med parten og rekvirenten. Her var det muligt at frembringe et forlig om arealerne, da der ikke var uenighed om, hvem der ejede hvilke dele af jorden, og retten afsagde afgørelse herefter (se bilag J). Det viser dog, at det er landinspektøren, der skal håndtere indsigelserne og søge at finde et forlig inden retsmødet.

Det udtales derudover af to landinspektører, at de har oplevet, at rekvirenter vælger at droppe en sag, inden der begæres adkomst, hvis det tidligt i processen gøres klart, at der vil komme flere indsigelser. Her ønsker revirenten ikke at opstarte sagen, hvis processen potentielt kan ende med at trække ud, og sagen muligvis ikke vil være mulig at gennemføre. Det nævnes, at både det økonomiske aspekt i en langtrukket sag, og det, at starte en 'krig' for at få ejendomsretten, er med til, at rekvirenter alligevel ikke ønsker at starte sagen.
Mulige indsigelser kan derved også have en afskrækkende effekt, der helt stopper sager fra at opstarte, hvilket kan være med til, at landinspektørerne generalt ikke oplever mange sager, hvor der kommer flere indsigelser. Ligeledes er det vigtigt at bemærke, at landinspektørerne ikke behøver at inddrages i ejendomsdomssager efter RPL § 476.

5.3.3 Anvendelse af ejendomsdom

De ovenstående eksempler på sager omhandler ikke altid fællesjord. Flere landinspektør udtaler, at de ikke har kørt sager med ejendomsdom over fællesjord, men derimod kun ejendomsberigtigelsessager. En af landinspektørerne udtaler, at personen vurderer, at ejendomsdomssager kun er relevant, når det er en hel ejendom der søges ejendomsdom på, ellers vil der komme indsigelser. Landinspektøren mener, at sagen ellers vil gå i hårdknude, hvis det er efter tinglysningsloven. Der vil komme indsigelser, og derfor kan der eksempelvis ikke køres ejendomssager, når der er vundet hævd over noget af arealet. Respondenten påpeger ligeledes, at hvis én bruger hele fællesjorden som sin have, så vil landinspektøren også køre sagen som ejendomsberigtigelse, og dermed tage fat i kommunen. Landinspektøren kan ikke se en mening i, hvornår man skal søge ejendomsdom på fællesjord som privat person (se bilag F).
En anden udtaler, at landinspektøren kun anvender ejendomsdom, hvis der er en ukendt adkomst i forbindelse med en matrikulær sag. I den situation har landinspektøren en dialog med naboerne om at bringe orden i tingene. Efter den dialog køres retssagen, hvorfor der ikke kommer indsigelser (se bilag C).

6 Diskussion af de juridiske og praktiske problemstillinger

Dette afsnit har til formål at sammenholde og diskutere de fremfundne problemstillinger fra de to foregående analyser. Pointerne fra den juridiske analyse opstilles mod interviewundersøgelsen og det diskuteres, hvilke problemstillinger der er, og hvorfor de opstår ved adkomstberigtigelse af fællesjord.

6.1 Ejendomsberigtigelse af fællesjord

Ved ejendomsberigtigelsessager mod fællesjorder, er lovgivningen udformet således, at kravene om ejererklæring og rådighedsattest kan erstattes af en erklæring fra kommunen. Derved er det, som forklaret ud fra den juridiske analyse, muligt at gennemføre disse ejendomsberigtigelsessager, hvor sagen er baseret kun på landinspektørens egen hævdsvurdering uden at andre parter end rekvirenten udtaler sig om forholdene. Denne skønsmæssige vurdering, som ikke er yderligere beskrevet i forhold til, hvilke elementer der skal inddrages, fremstod som en mulig problemstilling ud fra denne analyse.

I praksis er der stor forskellighed i, hvordan landinspektørerne forholder sig til sagerne, hvor nogle finder det nødvendigt at være mere påpasselig ved fællesjorder, mens andre udtaler, at det er nemmere at gennemføre disse sager. Der er en general enighed om, at selve hævdsvurderingen ikke adskiller sig synderligt fra 'normale' ejendomsberigtigelsessager i forhold til sager, der udføres mod fællesjord. De varierende udtalelser omkring nødvendigheden af mere eller mindre forsigtighed ved disse sager påviser dog, at der alligevel i nogle tilfælde vil være landinspektører, der anser vurderingen anderledes. Udtalelser omkring, at landinspektøren *"taler fællesjordens sag"*, eller at landinspektøren skal agere som var vedkommende den manglende modpart, kan antages at mindske problemstillingen om, at sagerne kun beror på landinspektørens skøn, da de derved udviser større forsigtighed og grundighed omkring hævdsvurderingen. Dertil anderkender disse udtalelser også, at der er et behov for at være mere opmærksom, end hvad lovgivningen foreskriver. Samtidig er modsatte udtalelser om, at *"der ikke er nogen at træde over tæerne"* ved fællesjorderne en bekræftelse af, at det kan give anledning til problemer, når der ikke nødvendigvis er nogen modpart, der kan modsige rekvirentens udtalelser.

At der ikke i alle sager foretages inddragelse af naboer kan ikke antages som værende en direkte problemstilling, idet der fra flere landinspektører lægges vægt på, at de ikke finder det nødvendigt, når forholdene i sagen meget tydeligt taler for, at der ikke er tvivl om hævdserhvervelsen. I sager omhandlende mere diffuse arealer, hvor der ikke ses en klar arealafgrænsning, er der dog eksempler fra både den juridiske analyse og interviewundersøgelsen på, at det er valgt ikke at inddrage naboer,

selvom dette kunne medføre brugbar information om arealet. Da det for hævdserhvervelse er et kriterie, at området skal være klart afgrænset, som beskrevet i afsnit 2.3, er det bemærkelsesværdigt, at der i disse sager ikke er fremsøgt supplerende udtalelser fra naboer eller andre interessenter, når selve fremtoningen af det pågældende areal burde give anledning til tvivl om hævdserhvervelsen. Ved mere diffuse arealer ses den juridiske problemstilling altså at blive bekræftet, omend det kun er en mindre del af de adspurgte landinspektører, der har udtalt sig om sådanne situationer.
Ud fra ovenstående udtalelser kan det antages, at de landinspektører, der ikke har oplevet sager som disse, men som udtaler, at sager mod fællesjorder kræver mindre grad af forsigtighed kunne være tilbøjelige til ikke at inddrage i denne type sager, hvorimod dem, som påtager sig sagerne med en større grad af forsigtighed ville udvide deres hævdsundersøgelser. Derved kan de ændrede krav ved ejendomsberigtigelser mod fællesjorder i nogle få tilfælde, hvor sagen indebærer både diffuse arealer, og hvor landinspektøren har holdninger om, at inddragelse ikke er nødvendigt, eller det forkludrer sagen, være med til at skabe udfordringer i denne type sager. Udfordringerne kan være at undersøge hævdserhvervelsen, så der ikke er tvivl om denne. Det skal dog pointeres, at der kun er fremfundet få konkrete sager, hvor denne problemstilling gør sig gældende og er direkte bekræftet.

Som nævnt ovenfor kan der drages tvivl om, hvorvidt nogle af de pågældende arealer og deres brug indfrier kravene om hævdserhvervelse, som er uddybet i afsnit 2.3. Ligeledes omtalt af en landinspektør i en sag om et diffust areal, hvor der ikke var valgt at inddrage naboer, skal man være ekstra sikker på hævdsvurderingen i denne type sager. Denne betragtning kan videreføres til alle sager, hvor det kan argumenteres, at udfordringer ville kunne undgås, hvis hævdsvurderingen i alle tilfælde udføres korrekt, som er grundlag for, at landinspektøren udfører sit job korrekt og udfører sagen i overensstemmelse med god landinspektørskik. Det ville ikke nødvendigvis have effekt i forhold til nabostridigheder, men eventuelle efterfølgende klager om sagens faglige vurdering og retlige grundlag for gennemførsel af sagen ville kunne afvises. Som flere landinspektører påpeger, er det vigtigt at arbejde ud fra et forsigtighedsprincip, hvorved man sikre at ens arbejde ikke kan anklages efterfølgende. Da vurdering af hævden baseres på et skøn, kan problemstillingen i stedet videreføres til at omhandle manglende retningslinjer for, hvordan det sikres, at landinspektørerne ikke overser eventuelle tvivlspunkter i deres vurdering. Hertil kan fremhæves, at der i et speciale om hævd fra 2022 pointeres, at særligt overvejelser omkring muligheden for at erhverve hævd ved ikke fast afgrænsede områder, er stærkt afvigende internt i landinspektørbranchen (Vestergaard og L. Andersen, 2022, s. 70).
Den løse fortolkning af, hvornår og om inddragelse er nødvendig, kan dertil tillægges at falde under 'god landinspektørskik', som der blev afsagt kendelse om i landinspektørnævnssag 394, hvor en landinspektør ikke opfyldte undersøgelspligten (se afsnit 4.3). God landinspektørskik er, som forklaret i afsnit 2.4.1 baseret på løbende vurderinger af de sager, der sendes til landinspektørnævnet, og grænsen for, hvornår undersøgelsespligten er opfyldt, kan derfor være svær at vurdere.
Risikoen for, om en ejendomsberigtigelse mod fællesjorde kan ende i problemer, er derfor væsentligt

betinget af sagens omstændigheder sammenholdt med skøn om hævdsvurderingen og varierende overvejelser om, hvornår hævdserhvervelse er mulig samt vurdering og holdning til nødvendigheden af inddragelse.

6.2 Kommunernes rolle

Kommunerne indgår i sager om fællesjorder, når de ved ejendomsberigtigelser enten skal godkende sagen eller modsige sig hævdserhvervelsen ved at søge ejendomsdom over arealet. Hertil kan de også som formodet ejer af arealerne, uafhængigt af andre sager, vælge at søge ejendomsdom over fællesjorderne. I lovgivningen bestemmes det, at ejendomsberigtigelsessager kan gennemføres enten ved kommunens accept eller ved, at kommunen ikke søger ejendomsdom i 4 måneder. Derved muliggør lovgivningen, at sager med fællesjorder er håndterbare, selvom kommunen ikke accepterer ejendomsberigtigelsen.
Juridisk er kommunes rolle i sagerne derved positiv, idet de muliggør, at fællesjorderne kan berigtiges på overskuelig vis, men der fremstår fra den juridiske analyse en mulig problemstilling i, at kommunens eneste måde at modsige sig ejendomsberigtigelserne er ved selv at søge ejendomsdom over jorden. Det kan anses som værende en besværlig og omkostningsfuld metode for at kunne forhindre, at en enkelt borger får tildelt ejendomsretten til noget fællesjord.
I praksis anses kommunens rolle som relativt ubetydelig, hvor den generelle holdning blandt landinspektører viser, at det forventes, at kommunen godkender sagerne. Dette er med til at fremme sagernes gennemførsel, hvilket i praksis kan være praktisk for landinspektørerne og deres rekvirent, da det ofte ikke tager meget tid at indhente den underskrevne erklæring fra kommunen. Kommunernes begrænsede interesse i arealet anføres at være en af grundene til deres vilje til at skrive under. Hertil bekræfter den i afsnit 5.2.1 omtalte sag, om en kommune, der undlod at søge ejendomsdom efter de blev opmærksomme på, at det krævede fremmøde i retten i Hobro den juridiske problemstilling om, at det er for besværligt for kommunen at modsætte sig sagerne.
Der gives af landinspektørerne et indtryk af, at kommunerne generelt ikke ønsker at modsætte sig ejendomsberigtigelserne. De få sager, der omtales, hvor kommunerne ikke ønsker at blande sig eller synes at blive afskrækket af besværligheden af at søge ejendomsdom, opstiller dog udfordringer, der kan anses som værende problematiske for sagernes retlige gennemførsel. Det kan antages, at kommunernes manglende udtalelser om sagerne ligeledes kan medføre risiko for, at sagerne gennemføres på forringet grundlag. Herved kan kommunens villighed til at erklære sig anskues som både positiv for sagernes gennemførsel, men deres begrænsede interesse i arealerne kan samtidig give udtryk for, at deres indblanding i sagerne ikke har nogen egentlig betydning. Det kan give et falsk indtryk af, at ejendomsberigtigelsessagerne, og den hævd der erhverves, bliver afprøvet af flere end blot landinspektørerne. Det tilfører derfor også til den ovenstående problemstilling om, at sagerne i mange tilfælde beror udelukkende på landinspektørens vurdering, hvor kommunens indblanding kan anses som ubetydelig. Ved udtalelser fra en landinspektør om, at vedkommende anser kommunen

som erstatning for den manglende modpart i sagen, er det særligt bekymrende, hvis formodningen fra landinspektøren og kommunens egentlige interesse i sagen ikke stemmer overens.

I sammenhæng med kommunernes begrænsede interesse i fællesjorden ses også en tendens, hvor nogle kommuner fremstår uvidende omkring administrationen og disponeringen af fællesjorderne. I de fleste ejendomsberigtigelsessager vurderes dette ikke at have nogen videre betydning, da landinspektørerne beretter, at god kommunikation og dialog om sagerne giver kommunerne den nødvendige forståelse for at acceptere sagerne. Udfordringen ses dog ved håndteringen af eventuelle bylav eller anden forening, der hævder at have ejendomsret over fællesjorder.
Som det fremgår af landinspektørnævnssagen 504 (omtalt i afsnit 4.3), har kommunen i denne sag bekræftet en forening, der repræsenterer ejerne i et ejerlav i, at de er ejer af gadejorden. Derudover har kommunen ikke reageret på, at foreningens ændrede vedtægter, som blev sendt til kommunen, indeholdt bestemmelser om, at foreningen var dispostionsberretigede i ejendomsberigtigelsessager, selvom der ikke er nogen hjemmel til sådanne vedtægter. Derved har kommunens håndtering af sagen været medårsag til, at foreningen følte sig berettigede til at skulle indgå i sagen og derefter klagede over landinspektøren, da de følte sig uretfærdigt behandlet i sagen. Som anført tidligere i afsnit 1 og 4.3 kan der opstå misforståelser, når foreninger misforstår lovgivningen, og opfatter den som, at de er de retlige ejere. Hvis kommunerne ikke har en vis viden om dette og blot bekræfter foreningernes påstande, risikeres denne misforståelse at blive forstærket.
Dette har ikke nødvendigvis en direkte effekt på ejendomsberigtigelsessagerne, hvor også berigtigelsen i den omtalte nævnssag blev gennemført, men det bidrager til mulige konflikter, der kan besværliggøre sagerne og være personligt belastende for den landinspektør, der skal håndtere disse sager.

6.3 Ejendomsdom

Ved ejendomsdomme blev der i den juridiske analyse beskrevet, at processerne ved både Tinglysningsloven, der anvendes af både private og kommunen, og Retsplejeloven, der anvendes i alle tilfælde ikke dækket af anden lovgivning, indeholder adskillige skønsmæssige fortolkninger. Disse skøn indebærer for begge lovgivninger at omhandle indkaldelsesprocessen til retsmødet, samt hvad kravene er for, at en rettighed er muliggjort.

6.3.1 Ejendomsdom gennem Tinglysningslovens § 52 a

Ved processen, der følger af TL § 52 a, stk. 2-4, ses i praksis en grundig og strømlinet tilgang til indkaldelsen ved ejendomsdom. Dette kommer formegentlig af, at disse sager alle håndteres ved Tinglysningsretten og derved alle håndteres af samme instans. Det reducerer de udfordringer, der kan opstå ved, at skøn i lovgivningen kan fortolkes forskelligt. Derudover ses også ved denne proces, at den i størstedelen af tilfælde benyttes til, at kommuner søger ejendomsdom og i langt mindre grad

private, der ønsker ejendomsdom baseret på gamle rettigheder. Den juridiske problemstilling omkring den løse bestemmelse om, at en rettighed skal muliggøres og ikke bevises, kan derfor nærmest anses som ikke-eksisterende. Når der ønskes ejendomsdom af en privat person, hvorved rettigheden skal muliggøres, må der være en forhåbning og antagelse om, at der sker en ensformig fortolkning og behandling af forskellige sager, idet alle sager håndteres ved samme domstol, ligesom det er tilfældet med den offentlige indkaldelse.

Af lovgivningen fremgår det, at retten skal forsøge at frembringe et forlig ved indsigelser i sager om ejendomsdom med hjemmel i TL § 52 a. I praksis fremstår det i stedet som værende landinspektørerne, der bliver pålagt at tilvejebringe eventuelle forlig, hvis der kommer indsigelser. Ydermere, gav flere af respondenterne, som ikke havde oplevet indsigelser i sager, udtryk for, at de ikke fandt det plausibelt, at en sag med indsigelser ville kunne gennemføres. At retten ikke forsøger at frembringe forlig, men uddelegerer det til landinspektørerne, er ikke i sig selv en afgørende faktor, men det fremgår misvisende i lovgivningen, hvordan indsigelser skal håndteres. Dette kan risikere at medføre forvirring omkring forståelse af lovgivningen og de processer, der følges. Hertil bekræfter den generelt negative holdning til indsigelser fra landinspektører uden erfaring med dette, at der er en afvigelse i opfattelse af processen og dens egentlige udføring i praksis, hvilket kan medvirke til forvirringen. Dette kan medfører, at landinspektører og deres rekvirenter i nogle tilfælde vil forsøge at undgå at søge ejendomsdom, da formodninger om mulige indsigelser gør, at de opgiver sagen på forhånd. Dertil påpeges det også af to respondenter, som har erfaring med, at rekvirenter ikke vil tage sager op, da de vil blive for omkostningsfulde at gennemføre.

Ved sager, hvor kommunen begærer ejendomsdom, hvortil der kommer indsigelser fra ejere af tilstødende ejendomme, synes problemstillingen om, at adkomsten ikke kan tildeles ved uløselige tvister, men at grænser ikke kan fastsættes ved skelforretningen uden en adkomsthaver i praksis at blive løst. Som det er udtalt i flere henseender, løses denne type konflikter oftes ved kommunikation og aftaler mellem de involverede. Denne problemstilling ses derfor ikke at have nogen videre betydning i praksis. Opstår der alligevel tilfælde, hvor dialog og aftaleforhold ikke kan løse konflikten, må parterne i stedet forsøge sagen løst ved en civil retssag, som lægger uden for landinspektørernes virken.

6.3.2 Ejendomsdom gennem Retsplejelovens § 476

I modsætning til sager med hjemmel i Tinglysningsloven håndteres sager med hjemmel i Retsplejeloven i byretterne, som er geografisk spredt ud over hele Danmark. Det betyder, at fortolkningen af de skøn, der fremlægges af loven, sker af forskellige dommere rundt om i landet. Selvom der findes forskellige metoder til at fortolke skøn, er der, som beskrevet i afsnit 3.3.4 ikke altid en entydig måde at tolke og forstå lovbestemmelser på. Dette kommer også til udtryk af de erfaringer, de interviewede landinspektører udtaler sig om i henhold til sager ved brug af Retsplejeloven. Her bliver de juridiske problemstillinger ved den analoge fortolkning af procesreglerne i Mortifikationsloven bekræftet, idet

der ses tydelige forskelle på sagernes forløb, forudsat hvilken retskreds de foregår i.

Om indkaldelse til ejendomsdom er der beskrevet i Mortifikationsloven, at begæringen om ejendomsdom skal offentliggøres i Statstidende, men der er ikke anført om nødvendigheden eller omfanget af yderligere indkaldelse. Fra interviewundersøgelsen fremkommer det, at det er varierende, om retten forlanger indkaldelse af mulige interesserede parter ved brev, eller om der ikke indkaldes yderligere end i Statstidende. Da det må antages at være få personer, der er opdateret på indrykninger i Statstidende, er der derfor sager, hvor muligheden for, at de rette parter bliver informeret om sagens igangværende, er begrænset. Der kan derved opstå problemstillinger ved den mindre grundige indkaldelse i de retskredse, som ikke indkalder ved brev, idet det kan medføre, at relevante indsigelser ikke bliver indsendt.
At nogle landinspektører finder det positivt, at sagerne forsimples, når ikke naboer indkaldes ved brev, forstærker den problemstilling, der ses ved ejendomsberigtigelser, hvorved der kan argumenteres for, at nogle landinspektører tager lettere på sager omkring fællesjorder.

Udover forskelligheder i indkaldelsesprocessen ved Retsplejeloven anføres ud fra både den juridiske analyse og interviewundersøgelsen også en problemstilling i forhold til, hvordan rettigheder sandsynliggøres. Hvordan, og om, en rettighed er sandsynliggjort er et skøn, der foretages af de dommere, der arbejder i byretterne. Ligesom med indkaldelsesprocessen sker der derfor forskellige skøn af forskellige dommere, som hver især afgør, hvornår de mener, at en ret kan tildeles ved ejendomsdom. Her er der dog eksempler på, at rettigheder menes at være sandsynliggjort tilstrækkeligt, selvom rekvirenten fra sagens start var opmærksom på, at hele arealet ikke tilkom vedkommende. Derved kan der stilles spørgsmål ved, om kravene til, at en rettighed er sandsynliggjort, er for løse.
Dommerne, der håndterer disse sager, skal i deres daglige virke håndtere sager af meget forskellig grad, og det kan ikke forventes, at de er eksperter inden for alle fagområder. Derfor er det også naturligt, hvis dommeren i sin afgørelse læner sig op ad landinspektørens fremlæggelse af sagen. Hvis der samtidig ikke er sket personlig indkaldelse af eventuelle interesserede parter og chancen for indsigelser derfor er lav, er det særlig vigtigt, at landinspektørerens undersøgelser er grundige. Endnu engang er det derfor indiskutabelt, at landinspektøren skal foretage de nødvendige undersøgelser for, at sagen kan gennemføres på det rette grundlag, uagtet rekvirentens mening om sagen.

Når der både ved indkaldelsesprocessen og bevisførslen ses forskelle på, hvordan sager af samme type håndteres forskelligt alt efter, hvilken retskreds sagen foregår i, kan der opstå et retssikerhedsmæssigt problem. Som anført i afsnit 3.3 og senere diskuteret i 5.3.2 er det afgørende, at sager behandles ens for at opretholde sikkerheden i retsvæsenet.

Som det også gjorde sig gældende ved processen fra Tinglysningsloven, er der fra respondenterne forskellige udtalelser omkring, hvordan, og om det menes, at indsigelser kan håndteres ved ejendomsdom efter Retsplejeloven. Fra lovgivningen gives der ikke nogen retningslinjer for, hvordan dette håndteres, hvorfor det også er op til den enkelte dommer at vurdere. Der ses en generel hold-

ning om, at indsigelser ikke kan håndteres fra de respondenter, som ikke selv har haft sager med indsigelser. Modsætningsvis er de sager, hvor andre respondenter har oplevet indsigelser, blevet løst, hvor enten dommeren har vurderet, at indsigelsen ikke var begrundet, eller landinspektøren fik til opgave at løse konflikten. Herved ses, at det ligesom ved Tinglysningsloven kan blive uddelegeret til landinspektøren at håndtere indsigelsen. Når der ikke står noget videre om håndtering i lovgivningen, og der ved andre aspekter af processen ses store forskelligheder, risikeres det dog, at håndtering af indsigelser også varierer. Hertil kan man dog medtage nogle af respondenternes udtalelser om, at der ikke ved disse sager burde komme indsigelser, da en del af det forberedende arbejde fra landinspektøren bør identificere eventuelle problemstillinger og behandle disse, inden sagen tages til retten. Endnu engang kan der argumenteres for, at problemstillingen ikke nødvendigvis er relevant, hvis landinspektøren opdager tvister i sagerne, og der derved ikke kommer indsigelser.

Når sagen bringes for domstolene er der dog også en forventning om, at retten tager stilling i sagen og afprøver de beviser og eventuelle indsigelser, der fremføres, også selvom dommeren til daglig håndterer en meget faglig bred samling af sager. At kravene for sagernes gennemførsel i nogle tilfælde er lavere i nogle retskredse, enten fordi indkaldelsen ikke opdages af relevante parter, eller fordi bevismaterialet ikke afprøves, kan derfor, sat på spidsen, være et udtryk for, at retssikkerheden ikke overholdes. Dertil kan denne problemstilling også være medskyldig i, at sager omkring fællesjord, hvis der søges ejendomsdom over dem, kan give anledning til udfordringer. Hvis en nabo eller anden interesseret part ikke er opmærksom på sagen, kan det føre til, at der efterfølgende opstår konflikter, der komplicerer sagen. Udover konflikter risikeres også, at jorden tildeles personer, som i realiteten ikke er de rette adkomsthavere.

6.4 Opsamling af problemstillinger ved adkomstberigtigelse af fællesjorder

Gennem de to analyser, og ved at sammenholde disse med hinanden, ses flere problemstillinger, der kan give udfordringer i håndteringen af fællesjorderne. Der antydes gennem interviewanalysen, at nogle landinspektører ikke finder det nødvendigt at være lige så påpasselige med fællesjorder som med andre sager. Hertil er indtrykket, at de kommuner, som landinspektørerne har udtalt sig om, også har begrænset interesse i arealerne. Sammen med den juridiske opstilling af, at sagernes rigtighed kun baseres på netop landinspektørernes skøn om hævd og kommunes erklæring om, at de er enige i sagen, kan der opstå situationer, hvor ingen udover rekvirenten har en egentlig interesse i jorden. Derved opstår en samlet problemstilling i, at det kan risikeres i nogle tilfælde, at fællesjorderne ikke bliver 'forsvaret', og at ejendomsretten derved tildeles personer, der ikke reelt er adkomsthaver af jorden.
Samme risiko vurderes at være gældende ved ejendomsdom gennem Retsplejeloven, hvor også nogle sager viser, at dommere ikke altid afprøver bevismaterialet for den begærede rettighed tilstrækkeligt.

Når der dertil ikke er nogen videre interesse i arealet, eller de interesserede ikke er bekendte med sagen, muliggøres det ligeledes, at ejerskabet af jorden gives til den forkerte.

Det er vigtigt at pointere, at en langt overvejende andel af sager med fællesjord ikke giver anledning til udfordringer, og de ovennævnte problemstillinger er derfor ikke generelle for alle sager. Dog resulterer nogle sager med særlige omstændigheder i konflikter eller ukorrekt sagsgang. Her er problemstillingen særlig ved fællesjorder og dele af disse, som fremstår med diffuse grænser, hvor den naturlige brug af arealet kan være svær at definere. Ved både ejendomsberigtigelser og ejendomsdomme er det dog i disse tilfælde selve hævdsvurderingen, eller anden bevisførelse ved ejendomsdom, der er det grundlæggende for, at sagen gennemføres på det retmæssige grundlag. Kan der ikke stilles tvivl om ejendomsretten, vil eventuelle problemstillinger med inddragelse, indkaldelse og ensformige processer, være af mindre betydning, da disse elementer ikke har en egentlig påvirking på, hvem der er den rette adkomsthaver. At der ved disse sager fra de involverede parter, både landinspektører, kommuner og dommere, ikke nødvendigvis er den fornødne interesse i arealerne, kan være medårsag til, at de adskillige skøn i lovgivningen fortolkes på en måde, der øger muligheden for, at sagerne ikke behandles korrekt.

Selvom de forskellige skøn giver anledning til forskellige fortolkninger og derved varierende sagsforløb, kan det være vanskeligt, hvis ikke umuligt, at præcisere lovgivningen på en måde, der eliminere disse skøn, og de udfordringer de medfører. Som anført i afsnit 3.3.4 bruges skøn i lovgivningen i tilfælde, hvor det ikke er muligt at indkapsle samtlige praktiske situationer, hvor bestemmelsen finder anvendelse. Det er her ikke muligt at lave en juridisk formulering, som eliminere disse skøn uden også at begrænse omfanget af bestemmelsens brugbarhed. I stedet skal der fokuseres på de intentioner, som ligger bag skønnene, hvor det må antages, at hensigten med lovgivningen er at rettigheder over fast ejendom kan tildeles rette adkomsthaver. Når der ved fællesjorder kan opstå sager, hvor skønnene bruges i en lempeligere forstand end ved andre sager, vurderes det, at lovens intentioner ikke er fulgt. Dette ses eksempelvis, når landinspektører skal undersøge hævdserhvervelse ved diffuse fællesjordsarealer, og finder det tilstrækkeligt ikke at inddrage naboer.

Som ved alt arbejde udført af landinspektørerne er det derfor vigtigt, at det sikres, at der ikke kan være tvivl om kvaliteten af sagerne. For matrikulære sager, hvor landinspektørerne har eneret på at udføre arbejdet, og ved ejendomsdomme, som ofte kan have landinspektører tilknyttet, er det derfor essentielt, at fagligheden af det udførte arbejde sikres, også selvom lovgivning i nogle tilfælde ikke stiller specifikke krav til udførslen.

7 Diskussion

Mange undersøgelsesstrategier er overlappende og har ikke en klar afgrænsning. Derfor er det vigtigt at være opmærksom på, hvilke fordele forskellige metoder biddrager med, og hvilke der er mest egenede til de undersøgelser, der foretages (Yin, 2003, s. 5). Derfor har denne diskussion til formål at diskutere metodevalg samt andre metoder, og hvad disse kunne have bidraget med. Validitet og reliabilitet for metoderne diskuteres, og det beskrives, hvordan dette kunne bidrage til resultaterne af undersøgelsen.

Juridisk analyse

Der er anvendt juridisk metode til analyse af den relevante lovgivning. Dette er en anerkendt metode, som bidrager til reliabiliteten af undersøgelsen (se afsnit 3.3). Da der er behov for en forståelse af reguleringen af adkomstberigtigelse af fællesjorder, for at kunne foretage yderligere undersøgelser af håndteringen af sagerne i praksis, er denne metode mest kvalificeret til projektet. Der findes yderligere retskilder end de anvendte, der kunne inddrages i denne analyse, hvor ældre lovgivning og forarbejder er nedprioriteret, som følge af projektets tidsbegrænsning. Inddragelse af yderligere ældre lovgivning og forarbejder kunne bidrage til en større indsigt og forståelse af, hvorfor bestemmelser er optaget i lovgivningen, og dermed bidrage til forståelse af formålet med bestemmelsen. Ældre litteratur er hovedsageligt anvendt ifm. analysen af TL § 52 a, hvor der ikke er nyere litteratur og forskning, da bestemmelsen ikke er forandret.

En dybere forståelse af de analyserede lovgivninger kunne være opnået, hvis der var fremfundet en større mængde afgørelser, hvorved retspraksis for området kunne være afdækket bedre. Som anført i afsnit 3.3.3 kunne det have været muligt at fremsøge afgørelser hos eksempelvis domskontorer. Da domme og afgørelser med særlig betydning oftest offentliggøres online, er det vurderet, at ressourceforbruget ved at fremskaffe flere afgørelser ikke vil være proportionel med den forventede mulige berigelse af analysen.

Interviewundersøgelse

I dette projekt blev det valgt at udføre en interviewundersøgelse for at klarlægge, hvordan adkomstberigtigelse af fællesjorder håndteres i praksis. Det blev valgt at undersøge dette gennem interviews med landinspektører, da de har eneret til udførelse af sager med ejendomsberigtigelse og kan rådgive i ejendomsdomssager, og derved kunne bidrage med information om flere aspekter af håndteringen af fællesjorder. Da projektets fokus er at klarlægge eventuelle problemstillinger for alle måder at håndtere adkomstberigtigelse af fællesjorder, er det valgt ikke at interviewe eksempelvis kommuner, da dette kun ville bidrage til at belyse ejendomsberigtigelser og ejendomsdom ved Udstykningsloven. Inden for den givne tidsramme har det ikke været muligt at foretage interviews med respondenter

med flere forskellige baggrunde, der ville kunne dække samtlige vinkler af adkomstberigtigelse tilstrækkeligt, til at det ville forbedre projektet. Det anses derfor som værende styrkende for validiteten af projektet, at fokusset er bevaret på landinspektørerne og ikke spredt ujævnt ud på andre aktører, hvor det ikke ville have været muligt at repræsentere aktører med erfaring inden for hvert aspekt af adkomstberigtigelse af fællesjorder fyldestgørende.
Hvis de fremfundne problemstillinger skal undersøges dybere, vil det være gavnligt at inddrage andre aktører for at få et bredere kendskab til de involverede parter i sagerne. Hvis fokusset i en fremtidige undersøgelse kun er at undersøge ejendomsberigtigelsessager, kan interviews med kommuner bidrage til højere validitet af den undersøgelse. Herved vil denne type sager blive belyst fra flere vinkler, og kommunens holdninger ville bidrage til at få nærmere kendskab til, hvorfor de ønsker at få tilkendt ejendomsdom, eller hvad der skal til, for at de erklærer sig om hævdserhvervelsen.

Ved kvalitative interviews er det muligt at undersøge, hvordan mennesker handler, og hvorfor de handler, som de gør, hvorfor der er valgt at bruge denne metode til interviewundersøgelsen(Kvale og Brinkmann, 2015, s. 19). I det kvalitative interview bliver der søgt viden igennem fortællinger fra respondentens hverdag. Der arbejdes mere med ord og fortællinger, fremfor tal og nøjagtigheder, som er mere karakteristisk for kvantitative undersøgelser. Derved får landinspektørerne mulighed for at fortælle om eksempler på ejendomsberigtigelsessager mod fællesjorder eller ejendomsdomssager. I dette projekt er det valgt at anvende den kvalitative undersøgelse, da der ønskes undersøgt processen beskrevet i lovgivning ud fra landinspektørens hverdag og praksis. Ved at have fokus på erfaringer og fortællinger fra landinspektørerne er det muligt at danne et overblik over, hvilke problemstillinger, og hvorfor de opstår, der påvirker håndteringen af adkomstberigtigelser.

Den kvantitative undersøgelse kunne have bidraget med at finde frem til, størrelsesordenen af problematikkerne. Dette er fravalgt, da ønsket er at finde frem til, hvilke problemstillinger der er, fremfor hvor stort problemet er. Herved holdes fokus på at problematisere og belyse eventuelle problemstillinger. Ved et større tidsaspekt kunne kvantitative undersøgelser have været inddraget til at give et mere dybdegående indblik i mængden af sager omhandlende adkomstberigtigelser af fællesjorder og hvor mange af disse, som har givet anledning til problematikker. Dette kunne have været gjort ved at foretage mere strukturerede interviews med landinspektører, hvor respondenterne ville blive bedt om at besvare kvantitative spørgsmål om eksempelvis antallet af sager, tidsforbruget af sagerne og hvilke konkrete personer, der har været involveret. En mere tidsoptimerende metode kunne være et spørgeskema, hvor det er nemmere at modtage mange besvarelser på kortere tid, hvilket ville øge reliabilitet, da en større mængde data gør resultatet mere pålideligt. For at give et indblik i, hvor ofte ejendomsberigtigelser af fællesjorder behandles i praksis, blev der i stedet indhentet data fra Geodatastyrelsen. Hvis de i projektet fremfundne problemstillinger skal undersøges nærmere vil det være oplagt, at tilføje flere kvantitative data, for både at informere om omfanget af problemstillingerne og til at kunne understøtte pointer fra kvalitative interviews. Herved ville det også være muligt at triangulere flere datakilder og metoder.

En anden metode til undersøgelse af håndtering af adkomstberigtigelse mod fællesjord i praksis kunne have været et casestudie. Ved et casestudie tages udgangspunkt i konkrete sager, som analyseres, hvorved specifikke problemstillinger, der gør sig gældende i den pågældende sag, fremfindes. Et casestudie er baseret på konkrete forhold og fakta, hvorfor pålideligheden kan styrkes. I modsætning hertil er interviewene med landinspektørerne baseret på deres udtalelser og erindringer. Her er det er sværere at sikre validiteten, da udtalelserne ikke kan holdes fri fra personlige holdninger samtidig med, at flere udtalelser baseres på respondenternes egen hukommelse. Da det bliver sværere at kontrollere rigtigheden af deres udtalelser kan reliabiliteten af dataene derfor falde. Dette har der været fokus på, og det er beskrevet i afsnit 3.4, hvordan validiteten og realibiliteten interviewundersøgelsen er styrket gennem de metodiske valg. Her kan fremhæves, at der ved at interviewe flere landinspektører bliver muligt at sammenholde respondenternes udtalelser, hvorved troværdigheden af udtalelserne styrkes. Samtidig sikres også, at flere forskellige synspunkter medtages, da det forventes at nogle problemstillinger er sjældne og derfor ikke ville opdages ved få interviews. Mens at en større mængde data fra interviews giver et bredere og mere korrekt indblik i, hvilke problemstillinger der opstår, er det samtidig vigtigt at være opmærksom på at kunne opretholde den fornødne kvalitet af de enkelte interviews. Derfor er det også valgt at afgrænse mængden af interviews således, at det var muligt at indsamle data i tilstrækkelige mængder og med fyldestgørende kvalitet.
Ved en undersøgelse af, hvorfor en hændelse foregår eller opstår, kan et casestudie passende anvendes. Dog vil et casestudie ikke være relevant til at frembringe problemstillinger, men være bedre egnet til at undersøge disse mere dybdegående (Yin, 2003, s. 6). Derved vil det ved et casestudiet være sværere at få et større overblik over problemstillingerne ved gennemgang af enkelte konkrete sager, og vil sandsynligvis frembringe færre problemstillinger end interviewene med en række landinspektører har gjort. I interviewundersøgelsen frembringes ligeledes forskelligheden i landinspektørernes ageren, som vil være sværere at konkludere på ved gennemgang af få konkrete sager igennem et casestudie. Derimod er der større objektivitet ved gennemgang af sager gennem et casestudie end ved en interviewundersøgelse, som kan styrke reliabilitet af undersøgelsen. Derved vil det være relevant i en fremadrette undersøgelse af de fremfundne problemstillinger at lave et casestudie for at undersøge og analysere dem nærmere.

Ud fra ovenstående ses, at det ved mere tilgængelig tid eller ved nærmere undersøgelser af enkelte problemstillinger vil være muligt at inddrage yderligere metoder. Nogle af disse metoder kunne have været gavnlige i dette projekt til at styrke både validiteten og reliabiliten af analysernes resultater, som dog inden for den afgrænsede tidsgrænse ikke har været muligt. Derfor har der i stedet for været fokus på at sikre kvaliteten af undersøgelserne ved de metodiske valg gennem projektet. Hertil er det forsøgt at opnå bedst mulig validitet og reliabilitet med de midler, der har været tilgængelige.

8 Konklusion

Fællesjorder er en af de type arealer, der mange steder i Danmark er uden adkomsthaver. Der er blevet registreret ejendomme i Danmark i mange århundrede. Til trods for den mangeårige tinglysning af rettigheder, er der stadig ejendomme, der ikke har nogen adkomst tinglyst enten pga. fejlagtig adkomst eller udefinerbar adkomst. Eksisterende artikler og litteratur viser, at der er problemstillinger med at få registreret adkomsten på fællesjorde, derfor er det blevet undersøgt hvorfor der opstår problemstillinger.

Adkomsten af fællesjorden kan berigtiges enten gennem TL § 52 a, UL § 46, RPL § 476 eller BMA §§ 17 og 18. Dette er undersøgt i denne opgave gennem en juridisk analyse af retsområdet samt en interviewundersøgelse af landinspektørernes håndtering af sagerne i praksis.

En af metoderne til at berigtige adkomsten af fællesjorderne er ved ejendomsberigtigelse af arealet gennem BMA §§ 17 og 18. Det er landinspektøren, der forestår sagen, og kommunen skal inddrages, når der ikke er andre ejere af fællesjorden, da de er formodet adkomsthaver. Undersøgelsen af lovgivningen og af landinspektørens håndtering af sagerne viser, at der kan opstå problemer i undersøgelsen af hævdserhvervelsen. Landinspektøren skal udtale sig om, at vedkommende ikke betvivler at der er vundet hævd. Der opstår problemstillinger, da lovgivningen ikke opstiller konkrete krav til den undersøgelse. Denne er baseret på skøn, og at udførelsen er overensstemmende med god landinspektørskik. Da der ikke er en direkte modpart i sagerne mod fællesjord, viser undersøgelserne, at det er nemmere at overse tvivlsspørgsmål, da der ikke nødvendigvis inddrages andre relevante parter i sagerne. Dermed er sager ofte alene baseret på landinspektørens undersøgelse. Tvivlsspørgsmål opstår oftest ved undersøgelse af brugen eller afgrænsningen af arealet, når sagerne omhandler 'diffuse' fællesjordsarealer.
Kommunen skal erklære sig om, at de ikke har indvendinger mod ejendomsberigtigelsen, hvorfor landinspektøren skal inddrage kommuner i sager med ejendomsberigtigelse af fællesjorder. Undersøgelserne viser, at der ikke er interesse i arealerne fra kommunens side, hvorfor der kan fremkomme problemstillinger. Manglende interesse kan bidrage med at afgørende pointer ikke opdages, såsom at flere ejendomsberigtigelser omhandler samme areal. Samtidig kan uvidenheden fra kommunens side bidrage med unødvendige konflikter, da kommunen risikere at miskommunikere om bestemmelsernes formål til eventuelle bylav eller anden forening, der mener at være dispositionsberettigede. Dette har ikke direkte indflydelse på sagens gennemførsel, men bidrager til konflikter i lokalsamfundet. Kommuner ønsker i mange tilfælde ikke ejendomsret over fællesjorderne. Der er ikke mange kommuner, der på eget initiativ begærer adkomst, men oftest kun anvender formodningsreglen i UL § 46, når der er et økonomisk gavnligt aspekt i sagen.

En anden metode til at begære adkomst over fællesjorden er gennem ejendomsdom med hjemmel i enten TL § 52 a, UL § 46 eller RPL § 476.
Processreglerne i TL § 52 a anvendes ligeledes, når der søges ejendomsdom efter UL § 46. Undersøgelsen viser, at indkaldelsen er strømlinet, og at der derved ikke er større problemstillinger. Dette begunstiges af, at det er samme domstol, der afgør sagerne, hvorved der ikke forekommer forskelligheder i fortolkninger af bestemmelserne. Når det gælder indsigelser i sagerne, så er der hos mange af de adspurgte landinspektører en opfattelse af, at indsigelser ikke kan håndteres. Dog viser få sager, at dette ikke i alle tilfælde er rigtigt. Landinspektørerne får mulighed for at indgå et forlig med parterne, hvorefter Tinglysningsretten vil afsige kendelse. Det påpeges af nogle få landinspektører, at sager ikke tages op ved formodning om indsigelser, da de dermed bliver for omkostningsfulde. Dette er en problemstilling, idet der dermed ikke vil blive berigtiget adkomsten af fællesjordsarealet.

Ved begæring af ejendomsdom efter RPL § 476 viser undersøgelserne, at der ligeledes er en opfattelse blandt landinspektørerne, at der ikke kan håndteres indsigelser. Dette er ikke tilfældet, da der er eksempler på sager, der viser, at indsigelser er blevet håndteret af landinspektører, således at der blev indgået et forlig.
Der er inkonsistens ift. indkaldelser i sager efter RPL § 476. Lovgivningen har mange skøn, og dette afspejles i praksis. Sagerne behandles i mange byretter rundt i Danmark, som fortolker reglerne forskelligt. Herved opstår der problemstillinger, idet der ikke er samme krav til indkaldelsen. Dette kan afspejle sig i sagerne, hvor nogle landinspektører påpeger, at de ikke ser det sikret, at alle relevante parter er opmærksomme på retssagen. Ligeledes bliver det påpeget af landinspektørerne, at dommeren ikke har stor erfaring i ejendomsdomssager og ikke har stor viden indenfor emnet. Derfor er det oftest landinspektørens redegørelse, der er udgangspunkt for afgørelsen. Ovenstående kan bidrage til problemstillingen om, at sandsynliggørelsen for ejendomsretten ikke altid er korrekt. Selvom det af dommeren vurderes at rettigheden er sandsynliggjort, findes der sager, hvor indsigelser påpeger, at det ikke er hele arealet, der søges ejendomsdom på, der er tilhørende den sagssøgende.

Opgaven fremfører, at der er adskillige problemstillinger i adkomstberigtigelse af fællesjorder, og hvorfor disse kan opstå. Problemstillingerne er oftest meget afhængige af de specifikke omstændigheder i en sag. Derudover viser resultaterne, at de fleste af problemerne bør kunne undgås ved, at grundigheden af landinspektørernes undersøgelser opretholdes og sagernes udføres i overensstemmelse med god landinspektørskik. Selvom lovgivningen indeholder skøn er det essentielt, at fagligheden af den udførte opgave sikres.

9 Perspektivering

Emnet om adkomstberigtigelse af fællesjorder er kun behandlet i mindre grad i nuværende litteratur. Som det afdækkes i introduktionen, behandles adkomstberigtigelse af fællesjorder teoretisk i artiklen *"Adkomstmangler - og hvordan de kan afhjælpes"* af Lars Ramhøj. Derudover har Ramhøj ligeledes skrevet artikler om sager omhandlende adkomstberigtigelse af fællesjorder, hvor der er opstået problemer (se nærmere i afsnit 1). Udover Ramhøj har kun få forskere udgivet litteratur om fællesjorder. Få artikler nævner kort situationer og problemstillinger med fællesjorder, eksempelvis artiklen *"Udstykningslovens regler om skelforretningens aktører"* af Tanja Skovsgaard (se nærmere i afsnit 4.2).
Det fremgår derudover af introduktionen, at håndteringen af fællesjorder, herunder adkomstberigtelse af disse, kan give anledning til udfordringer. Derfor er det valgt at undersøge nærmere, hvordan fællesjorder i dag håndteres både juridisk og i praksis. Denne rapport kan herved bidrage med at gøre opmærksom på de problemstillinger, der opstår, og hvorfor de opstår, når der arbejdes med sager omhandlende fællesjorder.

Den sparsomme litteratur på området fremstår som et tegn på, at der i forskningen og i landinspektørbranchen ikke er meget interesse i emnet om fællesjorder. Det afspejler sig også i nogle af de udtalelser, der blev fremført i interviewundersøgelsen, hvor nogle landinspektører, og særligt kommuner, ikke udviser interesse i arealerne. Det påvises dog i kendelser fra Landinspektørnævnet, nyhedsartikler og fra respondenterne i interviewundersøgelsen, at der stadig findes adskillige bylav eller andre foreninger, der anvender og interesserer sig for arealerne. Herved anføres, at fællesjorderne har en værdi for samfundet og de borgere, der benytter arealerne. Dette forstærker, at administrationen af fællesjorderne skal ske på forsvarlig vis, og at der er et behov for, at dette emne undersøges.

Undersøgelserne og resultaterne herfra kan i samfundsmæssigt kontekst relateres til sikringen af ejendomsretten. Adkomstberigtigelse af arealer uden adkomst er samfundsmæssigt relevant at undersøge nærmere, idet det er vigtigt at have styr på, hvorledes arealerne skal have berigtiget adkomsten, således Matriklen og Tingbogen opdateres korrekt. Dette er af samfundsmæssig relevans, da Matriklen i Danmark er det juridiske grundlag for bl.a. beskatning og belåning af ejendomme.

Fremadrettede undersøgelser af emnet

I dette projekt er der udført undersøgelser, der har været mulige at gennemføre indenfor den givne tidsramme, og som har været de mest givende til at belyse emnet og påpege problemstillinger i håndteringen af fællesjorder. Der findes flere andre aspekter af emnet, som fremkommet af analyserne, der i fremtidige studier kan undersøges nærmere.

Fremadrettet kunne emnet undersøges yderligere, som nævnt i diskussion, gennem et casestudie. Det vil være relevant at undersøge konkrete sager om ejendomsberigtigelse af fællesjorder, hvor ejendomsgrænserne er diffuse. I denne rapport fremføres, at det er i disse tilfælde, der er størst tvivl og uoverensstemmelse i landinspektørernes ageren, hvorfor en yderligere analyse af præcis dette problemfelt kunne være relevant.

Fra interviewundersøgelsen fremgår en problematik om, at kommunerne ikke udviser synderlig interesseret i fællesjorde, medmindre der er en økonomisk fordel. Samtidig udtaler landinspektørerne, at de sommetider tager det for givet, at sagerne kan gennemføres, og der fremføres eksempler på, at processen og bevisførelsen ved ejendomsdomme ikke nødvendigvis sikrer, at ejendomsretten tilfalder den rette adkomsthaver. Den manglende interesse og problematiske håndtering af fællesjorderne kan i givet fald, hvis ikke der sker en ændring af praksis, medføre, at private eller virksomheder vil forsøge at overtage jord, der ligger hen uden adkomsthaver, selvom de ikke er de egentlige ejere. For at undgå dette, vil det være relevant at undersøge nærmere, om der findes tiltag, der kan mindske risikoen for, at fællesjorde og andre arealer uden adkomst tildeles forkert adkomst.

Kommunens nedprioritering af fællesjorder kan være problematisk, når der i demokratiske sammenhænge, som der er i Danmark, er borgere, der forventer, at kommunen vil tale borgerens sag. Undersøgelsen viser, at det for kommunen ikke er hovedmotivet at forsvare de rettigheder borgere kan have over fællesjorder, men at det ofte klart er de økonomiske aspekter, der motiverer handling fra kommunerne. Det kunne hertil være interessant at undersøge kommunernes holdninger og håndtering af disse problemstillinger. Her ville det være relevant at foretage mere omfattende undersøgelse af kommunernes ageren ved erklæring om hævdserhvervelse efter BMA § 18, samt deres motivation for at begære adkomst i ejendomsdomssager ud fra UL § 46.

Som nævnt i introduktionen (se afsnit 1) er fællesjorder ikke kun et dansk fænomen. Andre lande har ligeledes fællesjorder, men i eksempelvis England er arealerne ofte privatejet samtidig med, at offentligheden kan have rettigheder over arealet.
I en videre undersøgelse vil det være relevant at studere, hvordan fællesjorder er registreret, og hvordan de anvendes i andre ejendomssystemer. Derudover kunne der foretages en sammenligning med andre lande af, hvordan disse håndterer adkomstberigtigelse af ejendomme uden adkomster, herunder hvem der har kompetencen til dette. Tilfalder det offentlige eller private virksomheder som i Danmark, og har det betydning for sikkerheden og administrationen af jorden? Det ville også være relevant at se nærmere ind i, hvad interessen for fællesjorder er i andre lande, og om der opstår samme problemstillinger, som fremfundet i denne rapport. Sammenligningen med andre lande ville kunne bidrage til en diskussion af, om andre ejendomssystemer har bedre metoder til at håndtere ukendte adkomster ved fællesjorder. Ligeledes vil viden og erfaring fra andre lande bidrage til en diskussion af, om adkomstberigtigelsen og håndteringen af fællesjorder i Danmark skal ændres.

Litteraturliste

Andersen, Mads Bryde (2002). *Ret & Metode*. G.E.C. Gads Forlag. ISBN: 87-13-04862-7.

arkivdk (n.d.). *Realregistre*. URL: https://arkiv.dk/vis/4291390. Besøgt: 23/02-2023.

Blume, Peter (2020). *Retssystemet og juridisk metode*. 4. udg. Djøf Forlag. ISBN: 978-87-574-4328-8.

Brown, Katrina Myrvang (2006). „New challenges for old commons: The role of historical common land in contemporary rural spaces". I: *Scottish Geographical Journal - Volume 122, 2006 - Issue 2, s. 109-129*. URL: https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/00369220600917412.

Buhl, Lars (2013). *Landinspektørloven med kommentarer*. Jørn Thomsen Elbo A/S. ISBN: 978-87-996699-0-5.

Bønsing, Sten (2004). „God skik-regler - hvem bestemmer indholdet?" I: *Ugeskrift for Retsvæsen – U.2004B.1, s. 1-6*.

Domstolsstyrelsen (2022). *Domsdatabasen er åben*. URL: https://www.domstol.dk/aktuelt/2022/1/domsdatabasen-er-aaben/.

Evald, Jens (2011). *At tænke juridisk*. 4. udg. Nyt Juridisk Forlag. ISBN: 978-87-7673-231-8.

— (2020). *Juridisk teori, metode og videnskab*. 2. udg. Djøf Forlag. ISBN: 978-87-574-3842-0.

Eyben, Bo Von, Mortensen, Peter og Pagh, Peter (2003). *Fast Ejendom - Rådighed og regulering*. 2. udg. Forlaget Thomsom, Gad Jura. ISBN: 87-619-0549-6.

Eyben, William von (1983). *Formuerettigheder*. Akademisk forlag. ISBN: 87-500-2466-3.

Hales, David (n.d.). *An Introduction to Triangulation*.

Hansen, Lone L. og Werlauff, Erik (2022). *Den juridiske metode - en introduktion*. 3. udg. Djøf Forlag. ISBN: 978-87-574-5382-9.

Højbjerg, Per Harder og Jensen, Sophie Schou (2018). *Byggeballade: Egholm i strid om fællesjord*. URL: https://www.tv2nord.dk/aalborg/byggeballade-egholm-i-strid-om-faellesjord.

Illum, Knud (1994). *Tinglysning*. 7. udg. Jurist- og Økonomforbundets Forlag. ISBN: 87-574-2864-6.

Jørgensen, Christian, Mortensen, Peter og Wulff, Helge (1997). *Jordlovgivning*. GadJura. ISBN: 87-607-0412-8.

Karnov Group Denmark A/S (n.d.[a]). *MAD Online*. URL: https://www.karnovgroup.dk/loesninger/mad.

— (n.d.[b]). *UfR Online*. URL: https://www.karnovgroup.dk/loesninger/ugeskrift-for-retsvaesen.

Kruse, Frederik Vinding (1951). *Ejendomsretten - Andet Bind Omsætningen*. 3. udg. G.E.C Gad.

— (1952). *Tinglysningsloven*. 3. udg. Karnov Group Denmark A/S.

Kvale, Steinar og Brinkmann, Svend (2015). *Interview - Det kvalitative forskningsinterview som håndværk*. 3. udg. Hans Reitzels Forlag. ISBN: 978-87-412-6377-9.

Landinspektørnævnet (n.d.). *Landinspektørnævnet - kendelser*. URL: https://landinspektoernaevnet.dk/kendelser.

Madsen, Lars Henrik Gam (2019). *Formueretlige Emner*. 9. udg. Djøf. Kap. 11. ISBN: 9788771983296.

Mortensen, Peter (2001). *Tinglysning - rettigheder over fast ejendom*. 3. udg. Forlaget Thomsom A/S. ISBN: 87-619-0268-3.

Mouritsen, Anne Kristine Munk (2021). *Fællesjord - Ejendomsretlige huller i Danmarkskortet, hvor anarki får lov at råde og kommunerne giver op.* URL: https://www.linkedin.com/pulse/f%C3%A6llesjord-ejendomsretlige-huller-i-danmarkskortet-hvor-mouritsen/?trk=pulse-article_more-articles_related-content-card&originalSubdomain=dk.

Møller, Anne Mette og Harrits, Gitte Sommer (2021). *Forskningsinterview - En praktisk og metodisk introduktion*. 1. udg. Djøf Forlag. ISBN: 978-87-574-4606-7.

Pagh, Peter (2013). *Fast Ejendom - Regulering og Køb*. 2. udg. Karnov Group Denmark A/S. ISBN: 9788761933249.

— (2017). *Fast Ejendom - Regulering og Køb*. 3. udg. Karnov Group Denmark A/S. ISBN: 978-87-619-3921-0.

Pedersen, V. E. (1966). *Lærebog i Matrikelvæsen - 1. del Matrikelvæsenets historie og administration*. 2. udg. D.S.R. Forlag.

Ramhøj, Lars (1992). *Udstykningsloven med kommentarer*. G.E.C. Gads Forlag. ISBN: 87-12-02222-5.

— (1998). *Hvor ligger skellet?* GadJura. ISBN: 87-607-0468-3.

— (2006). „Ejendomsret til fællesjorder". I: *Landinspektøren, nr. 1-2006, s. 9-14*. URL: https://www.yumpu.com/da/document/read/7559075/landinspektren-ida.

— (2007). „Dispositionsretten over fællesjorder". I: *Landinspektøren, nr. 3-2007, s. 362-364*.

Ramhøj, Lars (2009). „Adkomstmangler - og hvordan de kan afhjælpes". I: *Ugeskrift for Retsvæsen – U.2009B.416, s. 416–419*.

— (2012). „Forkludret sag om ejendomsret til gadejord". I: *Landinspektøren, nr. 5-2012, s. 40-43*. URL: https://moreinfo.addi.dk/2.11/more_info_get.phplokalid=35313389&attachment_type=f56_a&bibliotek=870971&source_id=870970&key=0596f4fe308d2b083d82.

Reed, Mark S. m.fl. (2009). „Who's in and why? A typology of stakeholder analysis methods for natural resource management". I: *Journal of Environmental Management, 90 (2009) 1933-1949*. URL: https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0301479709000024.

Reinecker, Lotte og Jørgensen, Peter Stray (2012). *Den gode opgave. Håndbog i opgaveskrivning på videregående uddannelser*. 4. udg. Samfundslitteratur. ISBN: 978-87-593-1521-7.

Rodgers, Christopher P. m.fl. (2011). *Contested Common Land: Environmental Governance Past and Present*. Taylor & Francis Group. ISBN: 978-1-84971-094-7.

Saldana, Johnny, Leavy, Patricia og Beretvas, Natascha (2011). *Fundamentals of Qualitative Research*. Oxford University Press, Inc. ISBN: 978-0-19-973795-6.

Skovsgaard, Tanja L. (2020). „Udstykningslovens regler om skelforretningens aktører". I: *KART OG PLAN – Årgang 113, bind 80, nr. 4-2020, s. 257–276*. URL: https://doi.org/10.18261/issn.2535-6003-2020-04-04.

Vestergaard, Morten og Andersen, Lukas Blegvad Gahms (2022). *Hævd - Retspraksis og landinspektørpraksis*.

Yin, Robert K. (2003). *Case Study Research - Design and Methods*. 5. udg. SAGE Publications.

Retskilder

EU-lovgivning

- Den Europæiske Unions Charter om Grundlæggende Rettigheder. 2012/C 326/02 af 26-10-2012.

Love

- Danske Lov. Lov nr. 11000 af 15/04/1683, Kong Christian Den Femtis Danske Lov (* 1) (* 2)
- Lov 1990-03-07 nr. 137 om udstykning og anden registrering i matriklen (historisk)
- Lov 1926-03-31 nr. 111 om Tinglysning (historisk)
- Lov 1916-04-11 nr. 90 om Rettens Pleje (historisk)

Lovbekendtgørelser

- Tinglysningsloven (TL). Lovbekendtgørelse 2014-09-30 nr. 1075 om tinglysning
- Udstykningsloven (UL). Lovbekendtgørelse 2018-06-07 nr. 769 om udstykning og anden registrering i matriklen
- Retsplejeloven (RPL). Lovbekendtgørelse 2022-12-25 nr. 1655 Retsplejeloven
- Landinspektørloven (LL). Lovbekendtgørelse 2013-06-17 nr. 680 om landinspektørvirksomhed
- Mortifikationsloven (MOR). Lovbekendtgørelse 2015-07-02 nr. 839 om mortifikation af værdipapirer

Bekendtgørelser

- Bekendtgørelse om matrikulære arbejder (BMA). Bekendtgørelse 2020-12-09 nr. 1892 om matrikulære arbejder
- Bekendtgørelse 2020-06-02 nr. 772 om matrikulære arbejder (historisk)

- Bekendtgørelse 2009-09-03 nr. 834 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom)

Vejledninger

- Vejledning om matrikulære arbejder (VMA). Vejledning 2001-04-18 nr. 46 om matrikulære arbejder

Forarbejder

- Forslag til Lov om udstykning og anden registrering i matriklen. LFF 1989-10-04 nr 8
- Forslag til Lov om Ændringer i Lov om Rettens Pleje. LFF 1937-11-19 nr 25

Vedtægter

- Vedtægt for landinspektørvirksomhed pr. 12. september 2018, Praktiserende Landinspektørers Forening (VFL)

Domme

- UfR 1978.653H
- U.1960.45
- U.1963.69
- U.1982.949Ø
- U.1982.956/2Ø
- U.1997.1401V
- U.2014.2591Ø
- U.2017.804Ø
- MAD2006.639Ø
- MAD2009.926B
- FM2012.58V
- FED1997.298Ø

Landinspektørnævnskendelser

- 394
- 449
- 450
- 478
- 504

Figurer

2.2.1 Udskiftningskort over Præstegaardens Jorder på Bogø fra 1785. På kortet ses de mange strimer af jord fra dyrkningsfællesskabet. Kilde: Rigsarkivet. 8
2.4.1 Udsnit af situationsplan i landinspektørnævnssag 449 (Landinspektørnævnet, n.d.). 15

3.1.1 Oversigt over undersøgelsesdesignet af opgaven (Egenproduktion). 18
3.3.1 Hierarki over lovgivning (Evald, 2011, s. 22-23). 22
3.4.1 Oversigt over interviewets syv faser (Kvale og Brinkmann, 2015, s. 41). 27
3.4.2 Åben kodning (Egenproduktion) 34

4.2.1 Oversigt over dommen MAD2006.639 (Egenproduktion) 41
4.3.1 Oversigt over landinspektørnævnssag 394 (Landinspektørnævnet, n.d.). 44
4.3.2 Måleblad ejendomsberigtigelse nr. 1 i landinspektørnævnssag 450 (Landinspektørnævnet, n.d.). 46
4.3.3 Situation hvor tilgrænsende jord er i særskilt brug (VMA 13.2.3.1.) 47

Bilagsoversigt

Bilag findes i eksternt dokument.

Bilag A: E-mail til landinspektører 2

Bilag B: Interviewguide 3

Bilag C: Transskription interview 1 7

Bilag D: Transskription interview 2 11

Bilag E: Transskription interview 3 15

Bilag F: Transskription interview 4 18

Bilag G: Transskription interview 5 22

Bilag H: Transskription interview 6 25

Bilag I: Transskription interview 7 29

Bilag J: Transskription interview 8 33

Bilag K: Transskription interview 9 37

Bilag L: Mail til Geodatastyrelsen 41

Bilag M: Svar fra Geodatastyrelsen 42

Bilag N: Tinglysningsloven § 52 a 46

Bilag O: Udstykningsloven § 46 47

Bilag P: Bekendtgørelse om matrikulære arbejder §§ 17 og 18 48

Bilag Q: Retsplejeloven § 476 49

Bilag R: Mortifikationsloven §§ 3-8 50