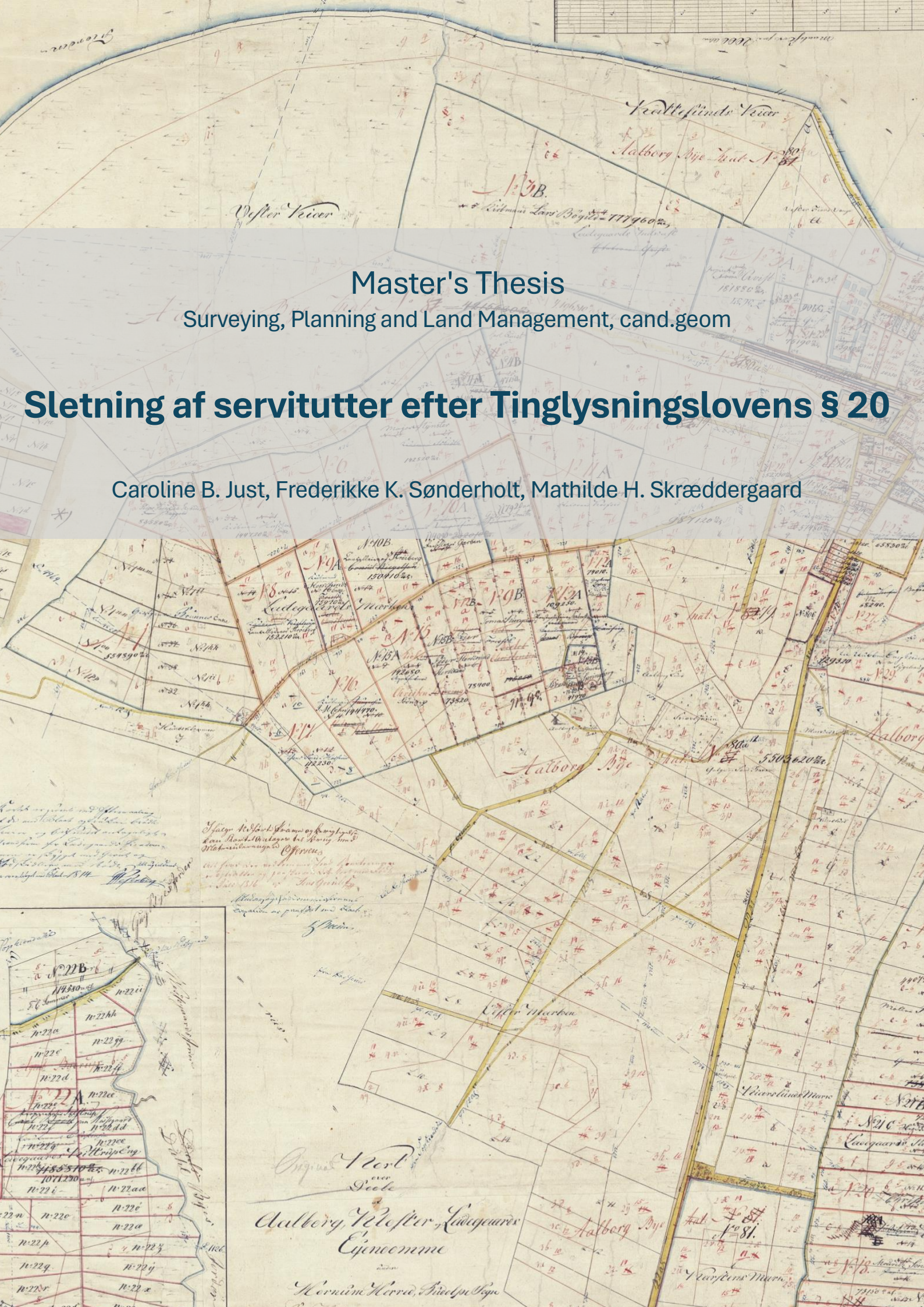




Master's Thesis

Surveying, Planning and Land Management, cand.geom

Sletning af servitutter efter Tinglysningslovens § 20

Caroline B. Just, Frederikke K. Sønderholt, Mathilde H. Skræddergaard



AALBORG UNIVERSITET
STUDENTERRAPPORT

**Femte Studieår v/ Det Teknisk-
Naturvidenskabelige Fakultet**
Landinspektørvidenskab
Rendsburggade 14
9000 Aalborg

Titel:

Sletning af servitutter efter
Tinglysningslovens § 20

Projekt:

P10 - Speciale

Projektperiode:

Februar 2024 - Juni 2024

Projektgruppe:

AAL - Gruppe 5

Deltagere:

Caroline Birk Just
Frederikke K. Sønderholt
Mathilde H. Skræddergaard

Vejleder:

Finn Kjær Christensen

Normalsider: 68

Antal sider: 91

Antal bilag: Ét eksternt bilag

Afsluttet: 07.06.2024

Synopsis:

Nærværende projekt omhandler brugen af Tinglysningslovens § 20. Det påpeges af flere landinspektørvirksomheder, at brugen af bestemmelsen medfører mange udfordringer, bl.a. ved udarbejdelse af dokumentation, manglende tid og ressourcer samt forståelsen og anvendelsen af bestemmelsen. I projektets foranalyse undersøges, hvad en servitut er, og dermed hvad der forstås ved gamle og forældede servitutter, samt hvordan TL § 20 adskiller sig fra andre bestemmelser, der muliggør sletning af servitutter. Slutteligt foretages en interviewanalyse, hvor det analyseres, hvilke udfordringer landinspektørvirksomheder oplever ved brugen af bestemmelsen. Med udgangspunkt i disse udfordringer, foretages i projektets hovedanalyse en retsdogmatisk analyse af TL § 20, og der foretages en caseanalyse af udvalgte sager fra praksis for at undersøge, hvilken dokumentation og argumentation der kræves, for at få en servitut slettet efter TL § 20.

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1	Indledning	3
Kapitel 2	Overordnede struktur	7
2.1	Projektets videnskabelige orientering	7
2.2	Projektets overordnede struktur	7
Kapitel 3	Metode anvendt i foranalysen	11
3.1	Interview	11
3.1.1	Interview med landinspektørvirksomheder	12
3.1.2	Interview med Tinglysningsretten	14
I	Foranalyse	17
Kapitel 4	Servitutter og begrebsafklaring	19
4.1	Hvad er en servitut	19
4.2	Begrebsafklaring af 'gammel' og 'forældet'	20
Kapitel 5	Lovgivning der muliggør sletning af servitutter	23
5.1	Tinglysningsloven §§ 10, 11 og 20	23
5.2	Planloven §§ 15, 18 og 47	25
5.3	Frihedshævd	27
Kapitel 6	Udfordringer i praksis	29
6.1	Udfordringer vedrørende dokumentation	29
6.2	Udfordringer vedrørende tid og omkostninger	32
6.3	Udfordringer vedrørende anvendelse af bestemmelsen	33
Kapitel 7	Konklusion på foranalyse	39

II	Hovedanalyse	43
Kapitel 8	Metoder anvendt i hovedanalysen	45
8.1	Den juridiske videnskab og retsdogmatisk metode	45
8.2	Casemetode	49
Kapitel 9	Retsdogmatisk analyse af TL § 20	53
9.1	TL § 20 stk. 1	54
9.2	TL § 20 stk. 2	57
9.3	TL § 20 stk. 3	60
Kapitel 10	Casestudie	61
10.1	Præsentation af cases	62
10.2	Tværgående analyse	75
Kapitel 11	Konklusion	83
III	Evaluering	87
Kapitel 12	Refleksioner	89
12.1	Ubesvarede spørgsmål	89
12.2	Metoderefleksion	90
Litteratur		93
Bilag		95
Bilag A	Indhold af ZIP-fil	97

Forord

Nærværende speciale er udarbejdet på fjerde semester af kandidatuddannelsen 'Surveying, Planning and Land Management' (SPLM) af Caroline B. Just, Frederikke K. Sønderholt og Mathilde H. Skræddergaard. Specialet er udarbejdet i perioden fra d. 1. februar 2024 til d. 7. juni 2024 og omhandler problematikken omkring sletning af servitutter efter TL § 20. Der er indsamlet viden gennem faglitteratur, interviews med forskellige landinspektørvirksomheder og Tinglysningsretten, retsogmatisk metode, samt casemetode. Der skal derfor rettes en stor tak til de interviewede aktører, der har bidraget med viden til projektet samt perspektivering og forståelse for projektets problematik. Ydermere skal der rettes en stor tak til de landinspektørvirksomheder, der har bidraget med aflysningspåtegninger til projektgruppens caseanalysen.

Der skal derudover rettes et stort tak til vejleder Finn Kjær Christensen, som har bidraget med sparring under projektets tilblivelse.

Læsevejledning

Nærværende projektrapport består af en indledende del, der indeholder en problemafgrænsning. Herefter følger en foranalyse, en hovedanalyse samt en evaluering. Dette tilsammen udgør strukturen for projektet. Kapitel 2 udgør afsnittet for den overordnede struktur. Kapitel 3 og Kapitel 8 udgør metoderne anvendt i hhv. foranalysen og hovedanalysen.

Kildehenvisninger

Referencemetoden, der er anvendt i projektrapporten, er Harvard. Referencen fremgår som [Forfatter, År], og hvis der henvises til bestemte sider i f.eks. en bog, er referencen [Forfatter, År, Sidetal]. Hvis der ikke fremgår årstal, som det ofte er tilfældet ved bl.a. internetbaserede kilder, skrives u.d i stedet for år og der vil være angivet, i litteraturlisten, hvornår kilden er besøgt. Litteraturlisten fremgår bagerst i projektrapporten.

Retskilder

I følgende tabel er de anvendte retskilder. I tabellen fremgår en forkortelse, der henviser til loven og den officielle betegnelse for loven samt lovnummer.

Forkortelse	Lov / Lovbekendtgørelse / Bekendtgørelse
AEM	LOV nr 67 af 14/04/1905 Lov om Adgang til Erhvervelse af Mortifikationsdom paa Servitutter m.m.
GL	LOV nr 169 af 05/06/1953 Danmarks Riges Grundlov <i>Grundloven</i>
PL	LBK nr 223 af 01/03/2024 Bekendtgørelse af lov om planlægning <i>Planloven</i>
TL	LBK nr 1075 af 30/09/2014 Bekendtgørelse af lov om tinglysning <i>Tinglysningsloven</i>
TL1926	Lov 1926-03-31 nr 111 Lov om Tinglysning
VLP	VEJ nr 9922 af 28/09/2009 Vejledning om lokalplanlægning
ÆTL	LOV nr 539 af 08/06/2006 Lov om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love

Henvisning til Karnovs lovsamling

Der henvises gennem projektrapporten til noter fra Karnovs lovsamling. Ved henvisning til en bestemt note, bruges referencemetoden [Karnov, Lovforkortelse, Note nr.]. Der skal gøres opmærksom på, at der tilføjes noter løbende til Karnovs lovsamling, hvorfor de noter, der refereres til, er de gældende indtil 7. juni 2024.

Henvisning til interviews

Løbende gennem projektet vil der blive henvist til interviews. Denne reference vil blive henvist til, gennem referatet der fremgår i den Ekstern Bilagsrapport, ved brug af referencen [Navn, Tidsangivelse].

Figurer og illustrationer

Der fremgår en række figurer og illustrationer i projektrapporten. Figurer og illustrationer udarbejdet af projektgruppen fremgår uden kildehenvisning, hvorimod figurer og illustrationer, der ikke er egenproduktion, fremgår med kildehenvisning.

Bilag

Bilag fremgår i Ekstern Bilagsrapport.

Forkortelsesliste

Matr.nr.: Matrikelnummer

PLF: Praktiserende Landinspektørers Forening

UfR: Ugeskrift for Retsvæsenet



Caroline Birk Just



Frederikke K. Sønderholt



Mathilde H. Skræddergaard

Abstract

This project deals with the use of TL § 20. It is stated by several land surveying companies that the use of the provision causes many challenges, including the preparation of documentation, time and resources, and the understanding and use of the provision. The project's preliminary analysis examines what an easement is, and thus what is meant by 'old' and 'obsolete' easements and how TL § 20 differs from other provisions that enable the deletion of easements. Finally, an interview analysis analyzes which challenges land surveyors experience when using the provision. The preliminary analysis shows that there are challenges in terms of documentation, lack of time and resources, and challenges in understanding and using the provision.

Based on these challenges, the project's main analysis includes a legal dogmatic analysis of TL § 20 and a case analysis of selected cases from practice to examine which documentation and arguments are required to have an easement deleted under TL § 20. There is no clear-cut answer to what evidence and argumentation should be provided. The documentation and argumentation required is context-dependent. However, it is relevant to consider that the Land Registration Court as a general rule assesses a case according to paragraph 1, which is why the termination of the easement must be documented as being 'obvious'.

1 | Indledning

Tinglyste rettigheder kan have en begrænset levetid, og det er derfor vigtigt at rydde op i gamle og forældede rettigheder. Dette sikrer, at tingbogen forbliver overskuelig, så landinspektørvirksomheder, såvel som private borgere, kan finde relevante og gyldige rettigheder uden at blive forstyrret af gamle og forældede servitutter. I tinglysningsloven er der derfor bestemmelser, der giver tinglysningsdommeren mulighed for at rydde op i tingbogen og slette rettigheder, der er ophørt. [Mortensen, 2007, s. 339].

TL § 20 er formuleret på baggrund af et ønske om at løse problemerne med forældede servitutter, som professor Frederik Vinding Kruse også dengang kunne fremhæve som et problem i sin betænkning fra 1923. Han argumenterede for en enklere og mere praktisk metode til at rense tingbogen, hvilket han mente var nødvendigt, for at forhindre overførslen af disse forældede servitutter til det nye tinglysningsystem. Bestemmelsen skulle, sammen med indførslen af Tinglysningsloven i 1927, bidrage til at lette arbejdsbyrden i Tingbøgerne. [Kruse, 1923, s. 211]

Bestemmelsen er i dag formuleret således:

Tinglysningslovens § 20

Stk. 1. Retten sletter rettigheder, der åbenbart er ophørt.

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

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

LBK nr 1075 af 30/09/2014 - Tinglysningsloven

Ordlyden i TL § 20 giver umiddelbart anledning til at antage, at sletningen af servitutter foregår ved en rettigheds åbenbare eller sandsynligvis ophør. Men ifølge flere både ældre og nyere kilder, er bestemmelsen svær at benytte.

I et debatindlæg på LinkedIn fra 2015, deler Anne Kristine Munk Mouritsen, beskikket landinspektør og Ph.D. i Multifunktionelle Jordfordelinger, sin frustration over, at en deklaration lyst i 1826 med titlen: *"Dok om hus på gårdens grund - som ydelse herfor årligt 2 køer."* ifølge hende åbenlyst er forældet og bør slettes;

"[...] men det er desværre håbløst. Den må blive stående, så den næste landinspektør, den næste ejer, den næste advokat, den næste ejendomsmægler og den næste bank også kan forsøge at finde frem til hvem, der skal give køerne og hvem, der skal have dem. Ingen finder nogensinde ud af det og ingen på ejendommen har modtaget køer i mands minde. Jeg har spurgt!"

[Mouritsen, 2015]

Udfordringen med gamle, forældede servitutter kom igen i fokus i slutningen af 2023, ifm. de nye ejendomsvurderinger der trådte i kraft pr. 1. januar 2024. Udfordringen er, at nogle servitutter kan påvirke en ejendoms anvendelse, samt sætte begrænsninger for benyttelsen, hvilket påvirker ejendommens markedsværdi. Formanden for Landinspektørforeningen, Torben Juulsager, udtaler ifm. ikrafttrædelsen af det nye ejendomsvurderingssystem at *"Tinglysningen er fyldt med [...] gamle, uaktuelle servitutter, som er med til at forplumre, hvilke begrænsninger, der reelt gælder for en ejendom."* [Juulsager, 2023].

Derfor foreslår Landinspektørforeningen at få *"[...] ryddet op i gamle servitutter og fået siet de forældede fra."* [Juulsager, 2023].

Ligeledes udtaler landinspektør Henrik Plenge fra landinspektørfirmaet LE34 til fagbladet Landinspektøren, at det, trods store anstrengelser, er næsten umuligt i praksis at få fjernet forældede servitutter fra Tingbogen. Han beskriver at bevisbyrden, som Tinglysningsretten forlanger, i nogle tilfælde kan være umulig at løfte. Han udtaler i den forbindelse at: *"Det gør det jo ikke nemmere at vurdere ejendommen, når der ligger åbenlyst urimelige og utidssvarende servitutter på ejendommen, som ikke er slettet i tingbogen"*. [Landinspektøren, 2023]

Tinglysningsrettens sekretariatschef, Brian Pedersen Veie, udtaler i samme artikel, at de anerkender behovet for at rydde ud i åbenlyst forældede servitutter. Tinglysningens faste praksis og krav om at bevise en servituts forældelse betyder, som Henrik Plenge beskriver,

at det er næsten umuligt at løfte 'bevisbyrden'. Ifølge Morten Ørtved, formand for PLF, er dette en problematik, der påvirker hele branchen. [Landinspektøren, 2023]

Projektgruppen anerkender dog, at det vil være vanskeligt blot at automatisere sletningen af servitutter. Tinglysningsretten er en domstol, der skal sikre borgers rettigheder, og dermed sikre at tinglyste servitutter ikke slettes uberettiget. Derfor er Tinglysningens arbejde grundlæggende for et retssamfund som Danmark, da de er med til at sikre og beskytte borgers rettigheder. Det er i den sammenhæng væsentligt, at Tinglysningsretten har en fast praksis og høje krav for at bevise en servituts forældelse.

Det kan ud fra de forskellige udtalelser udledes, at udfordringen med at slette gamle, forældede servitutter efter TL § 20 virker til at være bredt anerkendt blandt fagfolk. Det er ligeledes også tydeligt, at både landinspektører og Tinglysningsretten peger på, at sletningen af gamle og forældede servitutter er nødvendigt, men at der er udfordringer forbundet hermed. Men på trods af, at emnet ad flere omgange er diskuteret, giver det projektgruppen anledning til at overveje, hvad der, på nuværende tidspunkt, konkret udfordrer sletteprocessen af gamle, forældede servitutter.

Projektgruppen har, ud fra ovenstående synspunkter, formuleret følgende initierende problemformulering:

Hvorfor er det en udfordring at slette gamle, forældede servitutter efter Tinglysningslovens § 20?

2 | Overordnede struktur

Følgende kapitel har til formål at belyse, den valgte struktur for nærværende projekt. Der vil først i kapitlet være en beskrivelse af det videnskabelige grundlag, der bidrager til at danne grundlaget for projektets fremstilling. Efterfølgende vil den overordnede struktur for projektet beskrives.

2.1 Projektets videnskabelige orientering

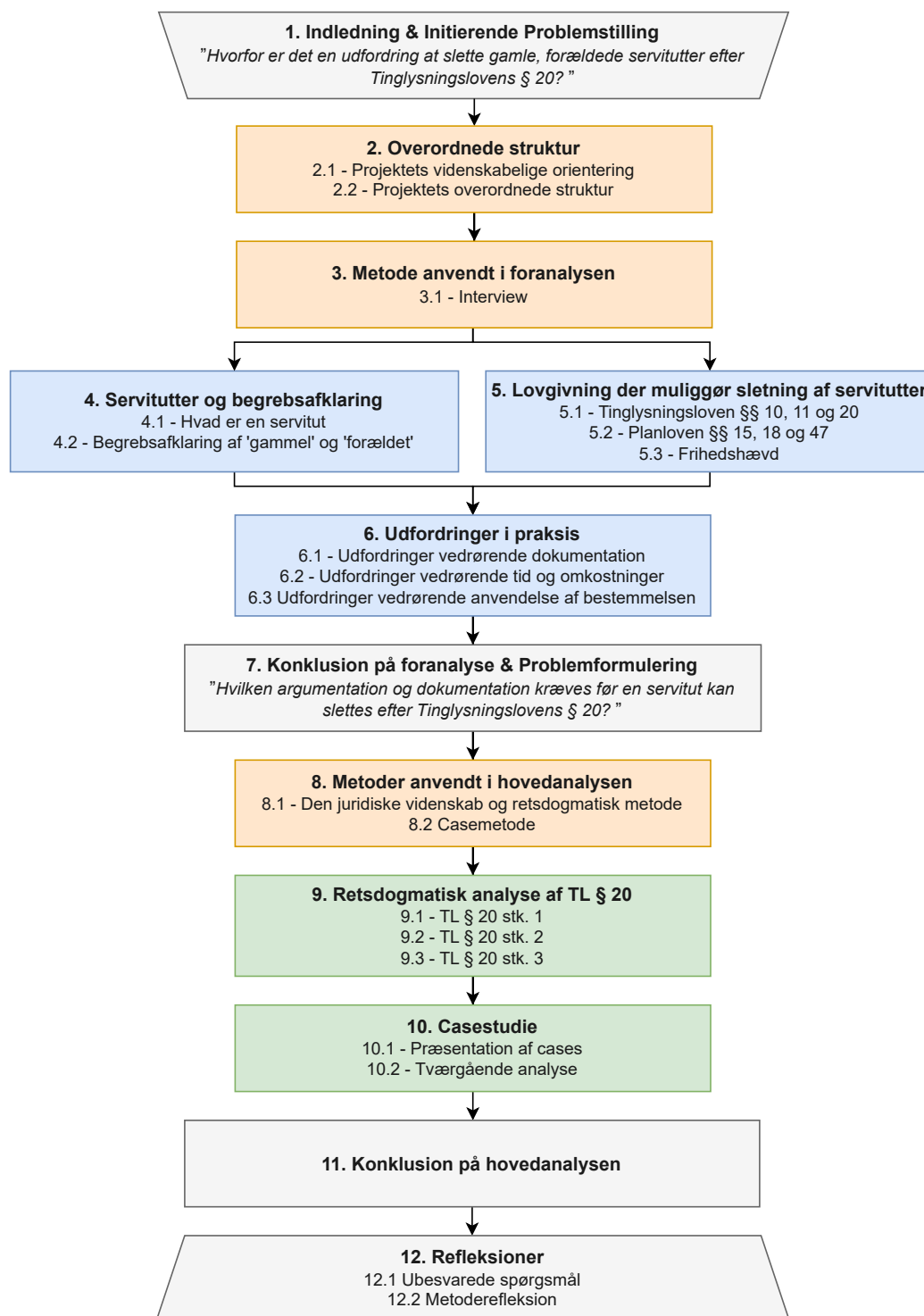
Nærværende projektet omhandler undersøgelsen af, hvilke udfordringer der er ifm. sletning af servitutter efter TL § 20, hvilket betyder, at projektet befinder sig indenfor det samfundsvidenskabelige genstandsfelt. Samfundsvidenskabens videnskabsområde beskæftiger sig med bl.a. politiske, økonomiske og juridiske forhold [Grage, 2013].

For at skabe ny viden om problemstillingen, gøres der i foranalysen brug af en induktiv tilgang. Med en induktiv tilgang dannes der generelle regler ud fra relativt få oplysninger [Andersen, 2019, s. 36-37]. Formålet med at anvende en induktiv tilgang i foranalysen, er at skabe grundlag for ny viden som incitament til at undersøge argumentationen og dokumentationen i aflysningspåtegningerne i hovedanalysen.

Den initierende problemstilling giver mulighed for at anvende en kvalitativ metodetilgang, da problemstillingen omhandler at undersøge og analysere, hvilke udfordringer, der eksisterer ved sletning af servitutter efter TL § 20. For at kunne identificere disse udfordringer, anvendes data i form af tekst og dermed kvalitativ data. For at kunne indsamle den kvalitative data, gøres der brug af casemetode og interview. [Andersen, 2019, s. 29-31]

2.2 Projektets overordnede struktur

I følgende afsnit vil projektets overordnede struktur blive beskrevet. En illustration af strukturen fremgår af Figur 2.1. Overordnet består nærværende projekt af en foranalyse, der på figuren er illustreret med blå, og en hovedanalyse der er illustreret med grøn.



Figur 2.1. Overordnet strukturdiagram for projektet.

Nærværende projekt tager udgangspunkt i TL § 20 ift. at kunne forstå de udfordringer, både Tinglysningsretten og landinspektørvirksomhederne oplever i forbindelse med sletning af servitutter efter bestemmelsen. Med udgangspunkt i indledningen, er følgende initierende problemstilling udarbejdet: *"Hvorfor er det en udfordring at slette gamle, forældede servitutter efter Tinglysningslovens § 20?"*

Den udarbejdede initierende problemstilling er med til at danne retningen for undersøgelserne for projektets foranalyse. For at sikre undersøgelsesernes relevans, er der udarbejdet tre underspørgsmål til det initierende problem. Disse underspørgsmål skal være med til styre retningen for undersøgelserne, så det sikres at der svares på den initierende problemstilling, der skal lede frem til problemformuleringen.

De tre underspørgsmål er:

1. Hvad er en servitut, og hvad forstås ved udtrykkene 'gamle' og 'forældede'?
2. Hvordan adskiller Tinglysningslovens § 20 sig fra andre bestemmelser, der gør det muligt at slette servitutter?
3. Hvilke udfordringer oplever landinspektørvirksomheder ved anvendelse af Tinglysningslovens § 20?

Første underspørgsmål; *Hvad er en servitut, og hvad forstås ved udtrykkene 'gamle' og 'forældede'?* har til formål at give en grundlæggende forståelse af servitutter. Derudover har kapitlet til formål at skabe en definition af, hvad der forstås ved en servitut der er 'gammel' eller 'forældet'. Til undersøgelsen i kapitlet er der anvendt faglitteratur, herunder bøger og internetkilder.

Andet underspørgsmål; *Hvordan adskiller Tinglysningslovens § 20 sig fra andre bestemmelser, der gør det muligt at slette servitutter?* har til formål at undersøge de forskellige bestemmelser, der giver mulighed for sletning af servitutter. Ved denne undersøgelse anvendes faglitteratur og lovtekster, herunder bl.a. Planloven og Tinglysningsloven. Første og andet underspørgsmål har sammen til formål at danne baggrundsviden for de afholdte interviews.

Interviewene danner grundlaget for besvarelsen af underspørgsmål tre; *Hvilke udfordringer oplever landinspektørvirksomheder ved anvendelse af Tinglysningslovens § 20?*. Det tredje underspørgsmål har til formål at analysere udfordringerne, som landinspektørvirksomhederne oplever ved sletning af servitutter ved TL § 20. Ligeledes ønskes det at få Tinglysningsrettens perspektiv på problematikken, hvorfor der også er foretaget et interview med Tinglysningsretten.

Slutteligt i foranalysen vil der fremgå en delkonklusion, der samler op på foranalysens underspørgsmål. Konklusionen på disse underspørgsmål leder frem til udarbejdelsen af en problemformulering. Problemformuleringen lyder *Hvilken dokumentation kræves før en servitut kan slettes efter Tinglysningslovens § 20?*.

For at kunne besvare problemformuleringen, er det nødvendigt at undersøge TL § 20's ordlyd, formålet med bestemmelsen samt retspraksis. Derudover udarbejdes en caseanalyse, for at analysere sammenhænge og forskelle i den argumentation og dokumentation, der kræves for at slette en servitut efter TL § 20.

Slutteligt vil der fremgå en konklusion på hovedanalysen der har til formål at besvare problemformuleringen. Efterfølgende beskrives projektgruppens refleksioner ift. eventuelle ubesvarede spørgsmål, samt overvejelser om projektgruppens valg af metoder.

3 | Metode anvendt i foranalysen

I dette kapitel præsenteres den valgte metode, som skal bidrage til at udarbejde projektets foranalyse. I kapitlet redegøres der for metodens anvendelse i rapporten, samt hvad der er forventet at opnå ved valget af denne metode. Dannelsen af ny empiri gennem foranalysens metode er essentiel for at kunne svare på det initierende problem.

3.1 Interview

I nærværende projekt vil der blive anvendt interviews til at afdække vidensområder, der ikke kan afdækkes gennem litteraturen. Til dette anvendes det kvalitative forskningsinterview ved interview af fagpersoner, der arbejder med relevante dele af problemfeltet.

Til udarbejdelsen af interviewundersøgelserne, benyttes Brinkmanns 7 faser:

- Tematisering: Formulere spørgsmål og afklare, hvilket tema der ønskes undersøgt
- Design: Undersøgelsen designes med henblik på at opnå den manglende viden ved udarbejdelse af interviewguide
- Interview: Interviewene foretages
- Transskription: Alle interviews optages, og der skrives referater af de afholdte interviews
- Analyse: Udvælgelse af relevante citater
- Verifikation: Vurdering af interviewpersonens troværdighed
- Rapportering: Inddragelse af citater og holdninger fra interviewpersonerne i projektet

[Kvale og Brinkmann, 2015, s. 154-155]

I dette projekt er den semi-strukturerede interviewmetode valgt. Denne metode er valgt for både at kunne fokusere samtalen på specifikke emner indenfor problemfeltet ud fra udarbejdede interviewguides (jf. Ekstern Bilag A). Metoden giver derudover projektgruppen mulighed for at tilføje supplerende spørgsmål eller relevante emner løbende i samtalen. Forinden gennemførelsen af interviewene, er der udarbejdet en interviewguide.

Det semi-strukturerede interview har både fordele og ulemper. En fordel ved denne interviewmetode er, at den giver interviewpersonerne mulighed for at give nuancerede svar og forklaringer på komplekse emner. Dette gør det muligt at opnå viden, som interviewerens ikke nødvendigvis tidligere har været opmærksom på. Desuden åbner metoden op for at der løbende kan stilles supplerende spørgsmål, hvilket kan resultere i mere detaljerede besvarelser. En ulempe ved det semi-strukturerede interview er, at der er risiko for at påvirke interviewbesvarelserne, især hvis spørgsmålene er ledende. Der er også en risiko for, at de supplerende spørgsmål bevæger interviewet uden for interesseområdet, hvilket kan gøre databehandlingsprocessen mere tidskrævende end det allerede er tilfældet med denne interviewmetode. Derfor kræver det semi-strukturerede interview at interviewerens formår at facilitere samtalen og holde fokus på problemfeltet, for at sikre, at alle spørgsmål bliver besvaret, og at samtalen holder sig indenfor problemfeltet. [Kvale og Brinkmann, 2015,38-39]

Med udgangspunkt i de beskrevne fordele og ulemper har projektgruppen fokus på, om interviewpersonen får besvaret alle spørgsmål i interviewguiden og projektgruppen vil vende tilbage til eventuelle spørgsmål, hvis de ikke bliver besvaret af interviewpersonen første gang spørgsmålet er stillet. Derudover har projektgruppen fokus på at sikre, at supplerende spørgsmål holdes relevante indenfor problemfeltet, samt at undgå at stille ledende spørgsmål, der kan påvirke interviewpersonens besvarelse. Formuleringen af spørgsmålene i interviewguiden vil således blive udarbejdet på en måde, der præsenterer dem så neutralt som muligt, for ikke at påvirke interviewpersonens besvarelse.

Alle interviews vil blive optaget og der skrives referat af de afholdte interviews. Referaterne fremgår af Ekstern Bilag B-G. Projektgruppen refererer kun til reelle sætninger, hvorfor tænkepauser og andre tøvelyde undlades.

3.1.1 Interview med landinspektørvirksomheder

Der er til interview med landinspektørvirksomheder afholdt individuelle interviews. Dette er valgt, da det ikke er muligt at afholde et samlet interview, da interviewpersonerne arbejder i forskellige virksomheder og med forskellige geografiske placeringer. Fordelen ved dette er, at interviewerens har mere kontrol over samtalen, end ved eksempelvis et fokusgruppinterview, samt at interviewpersonen ikke risikerer at blive påvirket af andre synspunkter i samtalen. Dog opnås der ikke en diskussion mellem flere interviewpersoner,

hvilket kunne have åbnet op for forskellige synspunkter og gøre samtalen mere dynamisk.

Interviewpersonerne fra landinspektørvirksomhederne er udvalgt ud fra flere kriterier. Disse er udvalgt således at minimum en stor, en mindre og en mellemstor virksomhed er repræsenteret. Således udelukker projektgruppen, at projektets problemstilling kun er relevant for en bestemt størrelse virksomhed. Ligeledes er virksomhederne placeret forskellige steder i Jylland, således at projektgruppen kan udelukke, at der er geografiske forskelle ift. behandlingen af projektets problemstilling. De udvalgte interviewpersoner arbejder med tinglysning til hverdag, hvorfor de har stor viden indenfor projektets problemfelt. Slutteligt har interviewpersonerne forskellig uddannelsesbaggrund, hvilket gør at projektgruppen har mulighed for at udelukke, at forskellige uddannelsesbaggrunde har betydning for, hvorvidt udfordringerne opleves.

De seks interviewpersoner der er blevet interviewet fra landinspektørvirksomheder er Connie Faber, Marcus Væver, Merete Laibjörn, Peter Dahl, Hanne Ravn og Helle Laursen. Interviewpersonerne er beskrevet yderligere i nedenstående:

Connie Faber har været advokatsekretær hos Geopartner i Aalborg i 2,5 år. Før det, sad hun hos Bjørn Christiansen i Randers. Inden Connie startede i landinspektørbranchen har hun siddet 11 år hos Tinglysningsretten, hvor hun arbejdede med servitutter, aflysningspåtegninger, lejekontrakter, vedtægter, m.m.

Marcus Væver blev introduceret i slutningen af interviewet med Connie Faber. Marcus arbejder hos Geopartner og blev færdig ved Aalborg Universitet på landinspektørstudiet i 2021. Marcus arbejder med servitutter, rettigheder, jura, planlægning og dispensationer.

Merete Laibjörn har siden 2014 været matrikulær sagsbehandler hos GeoPoint i Aars. Merete startede i landinspektørbranchen i år 2000 og er uddannet kontorassistent.

Peter Dahl er landinspektør og har arbejdet i LandSyd i Vejen siden 1995, hvor han blev medejer i 2004. I det daglige arbejde reviderer Peter mange matrikulære sager. Han beskriver at han tager stor del i tinglysningsarbejdet.

Hanne Ravn er advokatsekretær og har de seneste 10 år arbejdet med tinglysning hos Geopartner i Silkeborg. Projektgruppen blev henvist til Hanne af Connie fra Geopartner Aalborg.

Helle Laursen arbejder hos Bjørn Christiansen i Randers og er uddannet teknisk assistent i 1971 og har arbejdet i landinspektørbranchen siden. Derudover har Helle været med til at digitalisere matrikelkortet i fire kommuner. Helle er ligeledes uddannet advokatsekretær.

3.1.2 Interview med Tinglysningsretten

Interviewet med Tinglysningsretten er afholdt via mail, da dette var en betingelse for at få lov til at interviewe Tinglysningsretten.

Interviewpersonen, der er blevet interviewet fra Tinglysningsretten, er Mona Andersen. Mona Andersen er funktionschef hos Tinglysningsretten og har arbejdet hos Danmarks Domstole siden 2012. Hun blev dommerfuldmægtig ved Tinglysningsretten i 2020 og blev i 2022 funktionschef.

Kildekritiske overvejelser

Før gennemførelsen af projektets interviews har projektgruppen foretaget kildekritiske overvejelser. Dette er gjort for at sikre interviewenes validitet samt for at sikre, at den opnåede empiri er så objektiv som muligt.

Interviews med landinspektørvirksomheder

Indsamling af empiri gennem semi-strukturerede interviews giver frihed og mulighed for at dykke dybere ned i erfaringerne, holdningerne og perspektiverne fra landinspektørvirksomhederne, idet der er mulighed for at tage afsæt i de udtalelser, som interviewpersonen giver. Dette giver fleksibilitet, som gør det muligt at afvige fra de forberedte spørgsmål, hvis interviewpersonen åbner op for andre interessante aspekter af problemfeltet, som kan være relevante for projektet. Idet projektgruppen interviewer personer fra fem forskellige landinspektørvirksomheder, forventer projektgruppen at få nuancerede perspektiver fra de forskellige respondenter, hvilket kan føre til en bredere forståelse af problemfeltet. Samtidig kan gruppen vurdere validiteten ved at se på sammenhænge i svarene. Dette gøres, da det er vigtigt at kunne afgrænse problemfeltet til de udfordringer, som berører flest, grundet projektets tidsmæssige begrænsninger. Ydermere er projektgruppen opmærksom på, hvorvidt interviewpersonerne projicerer årsagen til udfordringerne over på andre, end deres egen ageren. Det er derfor vigtigt for projektgruppen, at forholde interviewpersonen til deres egne muligheder for at bidrage til en løsning på udfordringerne.

Opsummerende forventer projektgruppen således at få en forståelse af de udfordringer, der opleves i landinspektørvirksomhederne, iht. sletning af servitutter efter TL § 20. Projektgruppen forventer således at få et indblik i deres synspunkter, erfaringer og holdninger til udfordringerne. Der fokuseres dermed på at forstå de enkelte interviewpersoners synspunkter og holdninger. Ved at interviewe personer fra virksomheder med forskellige geografiske placeringer og med forskellige uddannelsesbaggrund, forventer projektgruppen, at der vil kunne findes mønstre i de udfordringer, der opleves, som projektgruppen dermed har mulighed for at generalisere og fokusere på. Projektgruppen forventer dog ligeledes, at se variation i svarene, afhængigt af deres individuelle erfaringer.

Mailinterview med Tinglysningsretten

Indsamlingen af empiri gennem mailinterview giver ligeledes mulighed for at gå i dybden med erfaringerne, holdningerne og perspektiver fra Tinglysningsretten, men har i modsætning til de fysisk afholdte interviews, ikke samme mulighed for spontanitet. Dette vurderes, idet kommunikationen via mail er mere formel og mindre detaljeret end ved mundtlig kommunikation. Desuden vil der være en forsinkelse i kommunikationen frem og tilbage, som også skaber en udfordring ift. projektgruppens muligheder for at samle op og spørge yderligere ind, hvis behovet opstår, da dette er en mere tidskrævende proces. Projektgruppen vil således være opmærksom på, hvorvidt Tinglysningsrettens svar er tilstrækkeligt detaljeret, og om der gives de præcise oplysninger, som projektgruppen har brug for, samt om projektgruppen forstår de svar, der gives. Det er dermed særligt vigtigt, at være opmærksom på formuleringen af spørgsmålene, så misforståelser og uklarheder mindskes mest muligt. Skulle der alligevel opstå uklarheder eller tvivl i de svar, som projektgruppen modtager, er det vigtigt, at der bliver efterspurgt yderligere forklaringer eller præciseringer.

Opsummerende forventer projektgruppen mere formelle og generelle svar fra Tinglysningsretten, end fra landinspektørvirksomhederne, grundet interviewformen. Der forventes en vis begrænsning i dybden af forståelsen af Tinglysningsrettens synspunkter, samt deres processer, sammenlignet med de andre afholdte interviews.

Del I

Foranalyse

4 | Servitutter og begrebsafklaring

Dette kapitel besvarer underspørgsmål 1: ”*Hvad er en servitut, og hvad forstås ved udtrykkene ’gamle’ og ’forældede’?*”. I kapitlet klarlægges, bl.a. hvad en servitut er. Efterfølgende undersøges, hvad der forstås ved udtrykket ’gamle’ og ’forældede’ servitutter, der nævnes i indledningen. Kapitlet har således til formål at tjene som baggrundsviden og teori til den videre undersøgelse af, hvorfor landinspektørvirksomheder oplever udfordringer ved at slette gamle, forældede servitutter.

4.1 Hvad er en servitut

En servitut er en rettighed over fast ejendom, der er sikret ved tinglysning og er defineret ved ”[...] *en på særligt grundlag hvilende ret til at udøve en begrænset rådighed over en fast ejendom eller til at kræve opretholdt en tilstand på denne.*” [Illum, 1943, s. 66]

Kendetegnende for en servitut er, at den, der har en ’ret’ til at råde eller til at kræve en tilstand opretholdt, ikke selv ejer den ejendom som servitutten er pålagt.¹ [Mortensen, 2007, s. 120]. Servitutter påvirker således ejendomsretten ved at indføre begrænsninger eller beføjelser på en given ejendom, enten i form af rådighedsrettigheder eller krav om opretholdelse af bestemte tilstande.

Der skelnes mellem begreberne ’herskende ejendom’ og ’tjenende ejendom’. Den tjenende ejendom er den ejendom, der er stiftet rettighed over, hvorimod den herskende ejendom er den ejendom rettigheden tilhører [Evald, 2021, s. 49]. En servitut vil derfor altid berøre mindst én tjenende ejendom, og kan tilhøre flere herskende ejendomme. Ved ordlyden ’på særligt grundlag’ i definitionen øverst i kapitlet, henvises der til stiftelsesmåden af servitutten. En privatretlig servitut kan stiftes ved både gensidig og ensidig beslutning. En gensidig beslutning er eksempelvis en aftale, hvorimod en ensidig beslutning eksempelvis er en ejererklæring om ejendommens fremtidige anvendelse. Derudover kan en privatretlig rådighedsservitut stiftes ved hævde. [Mortensen, 2007, s. 123]

¹Dog med undtagelse af ejerservitutten. Ved en ejerservitut pålægger ejeren ensidigt en eller flere af sine ejendomme en rettighed/byrde eller ejeren bliver ejer af den tjenende ejendom. [Evald, 2021, s. 50]

En 'offentligretlig servitut' pålægges af en offentlig myndighed med hjemmel i lov på en eller flere ejendomme. [Mortensen, 2007, s. 120, 123]

I definitionens sidste del: "[...] udøve en begrænset rådighed over en fast ejendom eller til at kræve opretholdt en tilstand på denne.", fremhæves de to hovedkategorier af servitutter: rådighedsservitut og tilstandsservitut. En rådighedsservitut giver den berettigede ret til at råde begrænset over en hel ejendom eller en del af en ejendom som den berettigede ikke selv er ejer af. [Mortensen, 2007, s. 125]

Ved en rådighedsservitut kan den berettigede eksempelvis have ret til at færdes over den tjenende ejendom, placere brænde, samle tørv, m.m. Rådighedsservitutter, hvor der opnås økonomisk udbytte af råden, eksempelvis ved grusgravning eller jagtret, benævnes 'tilegnelsesservitutter'. [Evald, 2021, s. 49] En tilstandsservitut giver berettigede ret til at kræve en bestemt tilstand opretholdt på den tjenende ejendom. Således medfører en tilstandsservitut, i modsætning til en rådighedsservitut, ikke en ret til at 'råde' over den tjenende ejendom. [Mortensen, 2007, s. 125]

Ved en tilstandsservitut kan den berettigede eksempelvis kræve at en ejendom ikke må udstykkes, at der ikke må drives erhverv eller at træer ikke må være over en bestemt højde. Servitutter kategoriseres yderligere i reelle og personlige servitutter. Personlige servitutter er kendetegnet ved, at den berettigede er en bestemt person, og rettigheden, eller dele af den, kan derfor ikke overdrages til andre. Ved en personlig servitut er der en tjenende ejendom, men ikke altid en herskende. En reel servitut er en rettighed, der knytter sig til en bestemt ejendom, og ikke en bestemt ejer af en ejendom. Derfor er rettigheden gældende uanset, hvem der ejer ejendommen, og der er både en herskende og en tjenende ejendom. [Evald, 2021, s. 49]

4.2 Begrebsafklaring af 'gammel' og 'forældet'

I indledningen introduceres begreberne 'gamle' og 'forældede'. I det følgende vil det blive gennemgået, hvordan disse begreber, ifølge projektgruppen, defineres.

'Forældede' rettigheder defineres i projektet som rettigheder, der uanset stiftelsestidspunktet ikke længere er aktuelle, tidssvarende eller brugbare. Det kan skyldes fysiske ændringer, ændringer i ejerskab af ejendom, ændringer i lovgivningen samt servitutter hvor løbetiden er overskredet. Det kan være svært at vurdere, om rettigheden er forældet. Eksempelvis vil en vejservitut, der giver rettighed til færdsel over anden mands ejendom vurderes at være

forældet efter projektgruppens definition, hvis vejen er blevet offentlig vej, som enhver nu kan benytte. I modsætning hertil kan en servitut der giver ret til at hente vand fra en brønd stadig være aktuel og dermed ikke forældet ud fra denne definition, hvis brønden stadig eksisterer, selv om ejeren af den herskende ejendom ikke har benyttet retten i årtier. At en rettighed er forældet kan ligeledes være, hvis servitutten indeholder rettigheder, som ikke længere udøves og som sandsynligvis ikke vil blive det i fremtiden, grundet samfundets udformning i dag. Dette kan eksempelvis være en servitut, der omhandler en rettighed til brændselgravning af tørv. Her må dog vurderes, om rettigheden er ophørt, eller om rettigheden igen kan få relevans pga. samfundsudviklingen.

At en servitut er 'gammel' defineres i projektet som rettigheder der er stiftet før Tinglysningslovens ikrafttræden i 1927. Tinglysningsloven fra 1927 medførte store ændringer i kravene til servitutter der skulle tinglyses. Tinglysningen af rettigheder før 1927 er kendetegnet ved ikke at være underlagt formkrav. Det var først med Tinglysningsloven i 1927 at der blev indskrevet i TL § 1, at alle rettigheder skulle tinglyses for ejendommen, for at kunne opnå gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. [Mortensen, 2013, s. 19]

Efter lovændring i år 1927 blev det lov, at der i stiftelsen af en servitut altid skal angives, hvem der er den eller de påtaleberettigede, førend servitutten kan tinglyses, jf. TL § 10, stk. 5 (tidligere TL § 10, stk. 6) [Evald, 1992, s. 38]. Den påtaleberettigede kan både angives ved navn eller som 'den til enhver tid værende ejer af ejendommen'. Angivelsen skal blot være så nøjagtig, at der ikke kan opstå tvivl om, hvem der er den eller de påtaleberettigede. Angivelse af påtaleberettigede er formentlig en ordensskrift for at sikre, at der ikke opstår tvivl om, hvem der er berettiget til at anmode om at aflyse eller ændre i en bestemt servitut, jf. TL § 10, stk. 1. [Mortensen, 2007, s. 131] Servitutters udstrækning ift. rækkevidden af servitutterne, hvilke rettigheder der kan tinglyses, angivelse af tidsbegrænsning og påtaleberettigede og hvordan disse håndhæves, var således ikke klart fastlagt før Tinglysningsloven blev indført i 1927.

At en rettighed er fra før 1927 medfører dog ikke nødvendigvis at rettigheden er ophørt. Om en gammel servitut er ophørt er afhængig af en række faktorer, og der kræves en individuel vurdering for at udlede, om en gammel servitut er ophørt.

Et eksempel på en servitut der både er gammel og forældet er jagtrettigheder der særligt blev tinglyst i 1800-tallet. Disse rettigheder indebar, at en godsejer havde retten til at færdes på en anden ejendom med bl.a. hunde og gevær. Dette er dog ikke længere lovligt,

og der kan derfor være servitutter der er tinglyst på ejendomme, som dengang var lovligt, men ikke længere er lovlige grundet lovgivningen. [Juulsager, 2023]

Det er projektgruppens opfattelse, at begreberne 'gamle' og 'forældede' bruges vilkårligt i de udtalelser, der er beskrevet i indledningen. Dette er derfor blot projektgruppens definition.

Opsamling

Dette kapitel har til formål at besvare underspørgsmål 1: *"Hvad er en servitut, og hvordan forstås udtrykkene 'gamle' og 'forældede'?"*.

I nærværende kapitel defineres en servitut som en rettighed til at udføre handlinger eller kræve bestemte tilstande opretholdt på en ejendom, som rettighedshaveren ikke nødvendigvis selv ejer. Servitutter opdeles i to hovedkategorier; rådighedsservitutter og tilstandsservitutter. Rådighedsservitutter giver rettighedshaveren retten til at råde over en ejendom på en begrænset måde, mens tilstandsservitutter giver ret til at kræve en bestemt tilstand opretholdt på den tjenende ejendom. Der skelnes mellem privatretlige servitutter og offentligretlige servitutter. Privatretlige servitutter kan etableres enten gennem gensidige eller ensidige beslutninger samt ved hævde, mens offentligretlige servitutter pålægges af offentlige myndigheder i henhold til den relevante lovgivning.

Slutteligt kan servitutter kategoriseres som enten personlige eller reelle. Personlige servitutter er knyttet til eksempelvis en bestemt person og kan ikke overdrages, mens reelle servitutter knytter sig til en specifik ejendom, uanset ejeren, hvilket indebærer både en herskende og en tjenende ejendom.

Projektgruppens definition af begreberne 'gammel' og 'forældet' i relation til servitutter, er ligeledes blevet klarlagt. Definitionen af 'gammel' baserer sig på et historisk perspektiv på servitutters udvikling, for at finde et skæringspunkt, der kan forklare, hvorfor nogle servitutter kan opfattes som værende gamle. Nedenfor er definitionerne opstillet:

- Begrebet 'gammel' defineres som et udtryk for servitutter, der er tinglyst før indførslen af Tinglysningsloven i 1927.
- Begrebet 'forældet' defineres som et udtryk for servitutter, der ikke er aktuelle, tidssvarende eller brugbare, uanset hvornår rettigheden er tinglyst.

5 | Lovgivning der muliggør sletning af servitutter

Formålet med kapitlet er at besvare underspørgsmål 2: ”*Hvordan adskiller Tinglysningslovens § 20 sig fra andre bestemmelser, der gør det muligt at slette servitutter?*”. Dermed skal kapitlet give en samlet fremstilling af de forskellige muligheder for at få gamle og forældede servitutter slettet, og derved, hvordan TL § 20 adskiller sig fra andre muligheder for at få servitutter slettet.

5.1 Tinglysningsloven §§ 10, 11 og 20

I TL § 10 stk. 5 blev der indført en bestemmelse ved ÆTL om, at et servitutdokumentet ved tinglysning skal angive, om servitutten er tidsbegrænset. Hvis servitutten er tidsbegrænset, ophører den automatisk ved udløbet af tidsperioden. Hvis servitutudøvelsen fortsætter efter tidsperioden, ved eksempelvis forsat færdsel, giver dette grundlag for servituthævd. Servitutter der er tinglyst før 2006 kan både indeholde præcise formuleringer af en tidsbegrænsning, som eksempelvis i U 1939 ØLK ”*ved udgangen af året 1930*”. Men servitutter kan også indeholde tidsbegrænsninger uden en nærmere præcisering af ophørstidspunktet som eksempelvis U 1935.1053/2 HD, hvor tidsbegrænsningen lød ”i dette århundrede”. [Evald, 2021, s. 222-223]

Hvis servitutretten er personlig, ophører servitutretten, når den servitutberettigede er død, hvis det ikke i servitutten er beskrevet, at rettigheden går i arv. På den måde er servitutretten tidsbegrænset til den servitutberettigedes levetid. [Evald, 2021, s. 223] Hvis en servitut ønskes ophørt eller forandret, kan dette gøres ved aftale efter TL § 11. Ifølge TL § 11 kræver det kun samtykke fra ejeren af den herskende ejendom at ophæve eller forandre en servitut, medmindre en særlig erklæring er tinglyst om, at en eller flere personers samtykke skal indhentes, før servitutten kan slettes eller forandres, jf. TL § 11. Det er således herskende ejendom der underskriver, når der ikke er anført andre påtaleberettigede. Før end en servitut kan slettes efter TL § 11 må der indhentes samtykke fra alle de

påtaleberettigede. Derfor afvises sagen, hvis der er sandsynlighed for, at der er andre end dem der er angivet i servitутten, der kan have påtaleret. Den største usikkerhed opstår ved de servitutter, der blev tinglyst før Tinglysningsloven i 1927, da de sjældent præcist angav, hvem der var påtaleberettiget. [Illum, 1994, s. 145]

Hvis servitutdokumentet eksempelvis kun nævner underskriver som påtaleberettiget, kan påtaleretten, dog efter fortolkning, tilfalde den til enhver tid værende ejer af ejendommen [Illum, 1943, s. 196]. Ved servitutter, der er tinglyst efter Tinglysningsloven i år 1927, kan dommeren i højere grad holde sig til det, der er angivet i servitутten om påtaleberettigede [Illum, 1994, s. 145-146]. Knud Illum beskriver, at kravet om angivelse af påtaleberettiget bør betragtes ”*som en ordensforskrift, hvorfor dommeren må prøve spørgsmålet efter alt det foreliggende, herunder servituttens øvrige indhold og betydning*” [Illum, 1994, s. 146]. Derfor er det i praksis nødvendigt, uanset om servitутten er tinglyst før eller efter Tinglysningsloven, at undersøge, om der eksempelvis er udstykket parceller fra den herskende ejendom, der i sådanne tilfælde kan være påtaleberettigede. [Ibid., s. 145-146]

TL § 20 er en undtagelse til TL § 10 [Mona Andersen, besvarelse 2]. TL § 20, stk. 1 og 2 adskiller sig fra andre bestemmelser til sletning af servitutter ved, at der ikke skal forelægge en underskrift fra påtaleberettigede [Mortensen, 2007, s. 339-340]. Efter ordlyden i TL § 20 stk. 1 sker sletning af servitutter på Tinglysningsrettens initiativ. Dog sker sletningen naturligvis kun, når Tinglysningsretten bliver opmærksomme på en servitut, der er ophørt [Mortensen, 2007, s. 340].

TL § 20 sonderer mellem rettigheder ”[...] der åbenbart er ophørt [...]” og rettigheder ”[...] der må antages at have mistet deres betydning, eller som sandsynligvis er ophørt, eller hvortil der efter al rimelighed ikke længere findes nogen berettiget [...]”. På baggrund af den større usikkerhed om en servituts ophør ved sletning efter stk. 2, kræves at mulige påtaleberettigede indkaldes ”ved offentliggørelse i Statstidende og et på stedet udbredt dagblad med et varsel på ikke under 3 uger” jf. TL § 20, stk. 2. Ligeledes sendes der, hvis muligt, indkaldelse til de, som er anført som påtaleberettigede i Tingbogen. Hvis der ikke sker indsigelser inden fristens udløb, eller hvis indsigelserne er uberettigede, slettes rettigheden af Tingbogen, jf. TL § 20, stk. 2.

Ud fra ordlyden af TL § 20 stk. 1 må det udledes, at der stilles store krav, før en rettighed kan slettes efter bestemmelsen. Det udledes, da det ikke blot skal dokumenteres at rettigheden er ophørt, men at det skal være ’åbenbart’. Altså må der ikke være tvivl om ophøret. Ligeledes foreskriver stk. 2 en særlig procedure der skal sikre mod fejl. Den

tidligere formulering af TL § 20 foreskrev, at *"Hvis han [...] kommer i Tvivl, bør han ogsaa søge Oplysning andetsteds, navnlig hos Parterne i vedkommende Aftale eller hos den offentlige Myndighed, der har udstedt det paagældende Dokument"*, jf. TL1926. Selvom denne formulering er fjernet fra bestemmelsen, antages det i praksis, at Tinglysningsretten i tvivlstilfælde undersøger sagen nærmere inden servitutten slettes. Hvis der stadig er tvivl om servitutens ophør, kan rettigheden ikke slettes efter TL § 20. [Mortensen, 2007, s. 340]

Sletning ved mortifikationsdom

Hvis en servitut ikke kan slettes efter Tinglysningslovens § 20, kan der søges om mortifikation. Førend der kan søges om mortifikation af en servitut, skal mortifikationen anses som værende nødvendig, hvilket ikke er tilfældet, hvis servitutten kan slettes efter TL § 20 [Domstole, 2023]

Det er muligt at opnå mortifikation, hvis servitutten aldrig lovgyldigt har været pålagt ejendommen, hvis servitutten vurderes at være ophørt, eller når der ikke længere kan findes nogen påtaleberettigede, jf. AEM, § 1.

Før en servitut kan slettes som følge af mortifikation, skal sagen indrykkes 3 gange i Statstidende, hvorefter der skal gå 8 uger, inden servitutten mortificeres jf. AEM, § 5. I denne periode kan der gøres indsigelser mod sletningen af servitutten.

En mortifikationsdom er væsentligt dyrere og har længere ekspeditionstid end sager til TL § 20. Derfor gøres der, som oftest, kun brug af mortifikation, hvis servitutten eksempelvis er væsentlig for gennemførelsen af et større byggeri, eller at sletningen af en servitut er en forudsætning for en ejendomshandel. [Hanne Ravn, 27:55-30:45]

Hanne Ravn beskriver i et interview, at når en servitut er slettet ved mortifikation, skal sagen efterfølgende søges slettet efter TL § 20. [Hanne Ravn, 27:55-30:45]

5.2 Planloven §§ 15, 18 og 47

Efter Planloven kan privatretlige servitutter ophøre på tre måder. Hvis en tilstandsservitut er uforenelig med en lokalplan, ophører servitutten automatisk ved lokalplanens offentliggørelse, jf. PL § 18. Hvis servitutten ikke bortfalder efter PL § 18, kan der optages bestemmelser i en lokalplan om tilstandsservitutters ophør, hvis servitutten er i strid med lokalplanens formål. Slutteligt kan tilstandsservitutter og rådighedsservitutter eksproprieres efter PL § 47, hvis betingelserne herfor er opfyldte. [Evald, 2021, s. 241]

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan må der jf. PL § 18 *"ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 5 u, 19 eller 40"*. Det fremgår af forarbejderne til loven, at privatretlige tilstandsservitutter automatisk ophører når en lokalplan offentliggøres, hvis bestemmelserne i tilstandsservitутten ikke kan opfyldes samtidig med lokalplanen [Evald, 2021, s. 245]. Eksempelvis vil en servitutbestemmelse om, at der på et areal kun må opføres villaer, ophøre, hvis lokalplanen udlægger området til erhvervsbebyggelse.

Når servitутten er ophørt efter PL §§ 18 eller 15, sker sletning fra tingbogen ikke automatisk. Efter ophør laves en anmeldelse til Tinglysningsretten, hvor Kommunen underskriver som myndighed. [Nørgaard, 2024, s. 37]

Det er beskrevet i forarbejderne til lov om lokalplanlægning, at det kan være svært at afgøre, om en servitut automatisk ophører som uforenelig med lokalplanen jf. PL § 18 [Evald, 2021, s. 245]. I Vejledningen om lokalplanlægning står det derfor beskrevet, at Kommunen anbefales at bruge PL § 15, stk. 2, nr. 21, således at de påtaleberettigede bliver underrettet og får mulighed for at gøre indsigelse mod servitутtens ophør [VLP, afsnit 2.17].

PL §§ 18 og 15 gælder kun privatretlige tilstandsservitutter, og ikke rådighedsservitutter [Evald, 2021, s. 246]. Ophævelsen af privatretlige servitutter er som udgangspunkt erstatningsfri regulering. Dog kan ophævelsen af en tilstandsservitut være så indgribende for rettighedshaver, at ophævelsen har karakter af ekspropriation. Dette vurderes ud fra et skøn om bl.a. indgrebets intensitet og dens økonomiske betydning [Evald, 2021, s. 248]. Hvis Kommunen ønsker en rådighedsservitut ophørt, skal der foretages ekspropriation efter PL § 47. [Evald, 2021, s. 248]. PL § 47 bestemmer at *"Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser."* Der må således kun ske ekspropriation af servitutter, hvis ophør af servitутten er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan jf. PL § 47. Ligeledes følger ordlyden i PL § 47 hovedbetingelserne for ekspropriation ved GL § 73 og retspraksis, der stiller krav om, at ekspropriation kun må ske med hjemmel i lov, når almenvellet kræver det, og hvis formålet ikke kan opnås med mindre indgribende midler. [Evald, 2021, s. 248]

5.3 Frihedshævd

Før at en servitut kan ophøre som følge af frihedshævd, skal den tjenende ejendom i hævdstid have rådet over sin ejendom på en måde, der er uforenelig med servitutrettigheden. 'Rådet' betyder i denne sammenhæng, at den tjenende ejendom skal råde aktivt og yde modbrug. Eksempelvis ophører en vejret, hvis den tjenende ejendom i 20 år har spærret vejen. Det giver således ikke anledning til frihedshævd, hvis vejretten blot ikke er benyttet i 20 år. 'Uforenelig' betyder i denne sammenhæng, at den tjenende ejendoms aktive råden skal være uforenelig med servitutrettighedens fortsatte benyttelse. Hvis ejeren af den tjenende ejendom således ikke har aktivt forhindret den servitutberettigede i at udøve sin ret, er der ikke grundlag for frihedshævd. [Evald, 2021, s. 237-241]

Opsamling

I dette kapitel er mulighederne for sletning af servitutter gennemgået. Denne gennemgang har til formål at svare på projektets underspørgsmål 2: "*Hvordan adskiller Tinglysningslovens § 20 sig fra andre bestemmelser, der gør det muligt at slette servitutter?*"

TL § 20 adskiller sig fra andre muligheder for at få slettet en servitut ved, at der her findes en bestemmelse, der muliggør sletning af servitutter uden samtykke fra alle berettigede, hvis retten vurderer, at servitутten er ophørt, har mistet sin betydning eller ikke længere har berettigede. Bestemmelsen er således en undtagelse til TL §§ 10 og 11. For at kunne anvende TL § 20 til sletning af servitutter, er det derfor en nødvendighed at servitутten ikke kan slettes med påtaleberettigedes underskrift efter TL §§ 10 og 11. De andre muligheder står i kontrast hertil, idet at de kræver aktiv medvirken fra parterne, en domstolsafgørelse eller at der er foretaget administrative beslutninger fra myndighederne.

6 | Udfordringer i praksis

Dette kapitel har til formål at besvare underspørgsmål 3: ”*Hvilke udfordringer oplever landinspektørvirksomheder ved anvendelse af Tinglysningslovens § 20?*”. Gennem analyse af interviewene, præsenteres de udvalgte citater fra de interviewpersoner, projektgruppen har været i kontakts med. Formålet er at få indblik i de konkrete udfordringer som landinspektørvirksomhederne oplever i forbindelse med anvendelsen af bestemmelsen, og hvordan disse udfordringer påvirker interviewpersonernes arbejde i praksis. Gennem de udvalgte citater skabes der dermed indsigt i den proces, der opleves med at slette servitutter efter TL § 20, samt de udfordringer, der opstår i denne sammenhæng.

6.1 Udfordringer vedrørende dokumentation

Under projektgruppens interviews, er der blevet identificeret udfordringer vedrørende dokumentation. Interviewpersonerne har givet udtryk for, at det kan være vanskeligt at dokumentere, at en servitut åbenlyst ophørt, sandsynligvis er ophørt eller har mistet sin betydning. Førend en anmodning om sletningen af en servitut efter TL § 20 igangsættes, skal der, ifølge Connie Faber, være en tro på, og nærmest en garanti for, at det lykkes at slette servituten, da indsamling af bl.a. dokumentation kan være tidskrævende og økonomisk tung. Hun understreger desuden at det er vanskeligt at komme i kontakt med Tinglysningsretten, hvilket fører til yderligere udfordringer i denne sammenhæng:

”Den (læs: dokumentationen) skal være klokkeklar. Og man skal godt nok også være 370% sikker på, at den går igennem, fordi ellers så gider vi faktisk ikke. Så er der for meget bøvl og for lidt dialog med Tinglysningsretten.” [Connie Faber, 03:12 - 06:45]

Merete Laibjörn bekræfter disse udfordringer og påpeger også, at udfordringen kan handle om, at skulle bevise, hvor eller hvordan en servitut tilhører forskellige dele af en ejendom, for at kunne dokumentere dens ophør:

"[...] det vil jo kræve at jeg sætter mig ned og finder ud af, hvilken lod er det helt præcis der henvises til, fordi det er ikke altid at det fremgår ret tydeligt, og det vil sige, der skal noget dokumentationsarbejde til, og der stoppede jeg så. Det gider jeg simpelthen ikke." [Merete Laibjörn, 08:03 – 13:49]

Merete Laibjörn uddyber yderligere at årsagen til, at hun stopper dokumentationsarbejdet handler om mængden, typen og ikke mindst manglende tid til at finde dokumentationen:

"Så det er det der er udfordringen, det er dokumentationen, fordi det er ikke så meget det at gå ind og taste det ind på Tingbogen, det er der ingen problem i. Det er faktisk ret nemt. Men det er alt det der skal lægges ved. Og finde det. Det er det, der giver udfordringerne." [Merete Laibjörn, 23:26 – 25:09]

Merete Laibjörn nævner ydermere, at det, ud over dokumentationen der skal vedlægges, handler ligeså meget om følelsen af, at der er behov for at overbevise retten om 'sund fornuft'. Følgende er et eksempel på en servitut, der kan være vanskelig at bevise har mistet sin betydning, og som Merete Laibjörn forklarer ville være umulig at bevise er ophørt:

"[...] det kan også være afledning (læs: vandaftledning). Før der gravede man jo bare en rande [...]. Og så fik man lov til at lade det løbe over og ud i en sø, eller et eller andet. Det gjorde man jo før i tiden. Men igen, der kan jeg jo ikke bevise noget. Der vil jeg bare kunne appellere; 'prøv at hør her, der er ingen ejendomme i kongeriget Danmark, der har det sådan. Alle har en eller anden form for, mindst nedsivning, men i hvert fald ikke bare at man lader det løbe via grøften længere ned af, det har man jo ikke'. Men igen, det kan jeg jo ikke bevise på nogen måder, andet end at sige; 'sådan bør det være' ". [Merete Laibjörn, 31:47 – 35:43]

Baseret på disse udtalelser kan det udledes, at landinspektørvirksomhederne oplever udfordringer med dokumentation. Merete Laibjörn og Connie Faber udtaler, at bestemte servitutter er særligt vanskelige at få slettet på grund af at dokumentationen enten er vanskelig, for tidskrævende, eller helt umulig at skaffe. Det påpeges her, at det vil kræve en appellering til Tinglysningsrettens 'sunde fornuft', for at kunne slette servitutter, der ikke er i overensstemmelse med nutidens lovgivning, praksis eller levevis i dag.

Projektgruppen har i et skriftligt interview adspurgt Tinglysningssretten, hvorvidt de oplever, at der indsendes mangelfuld dokumentation ifm. et ønske om at slette en servitut. Der blev i denne forbindelse identificeret endnu en udfordring, der omhandler dokumentation af påtaleberettigede:

"Vi ser i en vis udstrækning at anmeldere af anmodning om sletning efter TL § 20, blot anfører hvor gammel rettigheden er, og at den berettigede ikke længere kan være i live. Og hvor der ikke tages stilling til om retten er personlig eller må tillægges personens ejendom og dermed efterfølgende ejer, eller om den går i arv. Det er også ofte, at der ikke vedlægges dokumentation vedrørende hvor sporene efter den berettigede er endt i en blindgyde." [Mona Andersen, besvarelse 3]

Af dette kan det udledes, at der opleves en tendens til, at anmodninger om sletning af servitutter efter TL § 20 indsendes med mangelfuld dokumentation således at det ikke bliver tilstrækkeligt klarlagt, hvorfor og hvordan rettigheden er ophørt. Det kan derfor gøre det vanskeligt for Tinglysningssretten at behandle anmodningerne.

Udfordringerne, som Tinglysningssretten oplever, handler dermed om landinspektørvirk-somhedernes indsendte dokumentation vedrørende påtaleberettigede. Tinglysningssretten anerkender, at denne dokumentation kan være vanskelig at skaffe, hvilket Tinglysningssretten uddyber i følgende citat:

"Da rettigheder generelt ikke bortfalder blot fordi de er blevet gamle, er udfordringen ofte, at servituten er meget gammel og det derfor kan være vanskeligt for anmelderne at finde dokumentation til at fastslå, at retten ikke længere eksisterer, herunder at der ikke er arvinger efter den berettigede." [Mona Andersen, besvarelse 1]

Hanne Ravn påpeger ligeledes denne udfordring, og nævner et eksempel:

"En bopælsret for Jens Peter Nielsen. Her er det nødvendigt at finde hans arvinger til at skrive under, hvilket gøres ved at finde alle skifteretsattesterne. Bare det at finde ud af, hvem der er den rigtige Jens Peter Nielsen og få fundet dokumentationen for at han ikke har ret til at bo der mere, er bøvlet." [Hanne Ravn, 54:12 - 54:53]

Projektgruppen kan således ud fra interviewene udlede, at der opleves to udfordringer vedrørende dokumentation. Det kan være vanskeligt at indsamle den nødvendige dokumentation, og at det i nogle tilfælde kan være svært at finde den tilstrækkelige dokumentation. Tinglysningsretten har udtalt, at de oplever, at der bliver medsendt mangelfuld dokumentation i aflysningspåtegninger, og at det særligt knytter sig til dokumentation af påtaleberettigede, hvilket identificeres som den anden udfordring. En del af den mangelfulde dokumentation om påtaleberettigede vedrører, at der ikke er foretaget en vurdering af, hvorvidt rettigheden er personlig eller reel. I forlængelse heraf anerkender Tinglysningsretten, at det kan være vanskeligt at finde dokumentationen til gamle servitutter, der fastslår at rettigheden er ophørt.

6.2 Udfordringer vedrørende tid og omkostninger

Som beskrevet i ovenstående afsnit, tyder flere udtalelser på, at nogle virksomheder ikke har den nødvendige tid og ressourcer til, at forsøge at få servitutterne slettet efter TL § 20. Det opleves, at det både kan være vanskeligt at tilvejebringe den nødvendige dokumentation, samt at det ofte kan kræve mange arbejdstimer, hvilket resulterer i en fordyrelse for kunden. Det kan således være en udfordring at overbevise rekvirenten om formålet med at slette gamle, forældede servitutter. Connie Faber beskriver følgende om denne udfordring:

"Hvis det kun skal være for oprydning i Tingbogen, hvem skal vi sende regningen videre til? Fordi hvis staten vil betale mig, så vil jeg godt prøve at få slettet rigtig mange, men når vi har kunder i den anden ende der skal bonnes, så skal der virkelig... Så skal det næsten være en kommunal opgave vi har modtaget, hvis vi skal prøve." [Connie Faber, 36:05 – 40:26]

Connie Faber beskriver i ovenstående udtalelse, at det ofte er Kommunerne, der har økonomi til at køre en sag. Følgende udtalelse fra Peter Dahl indikerer, at han ligeledes oplever, at det ofte er Kommunerne, der bestiller landinspektørvirksomhederne til at rydde op i servitutterne, og uddyber i det følgende hvorfor:

"Vi har også gjort det på ejendomme, men det er typisk, hvor vi bliver bestilt til at rydde op i nogle servitutter. Det er gerne ved kommunens arealer som

fremadrettet skal bruges til intensivanvendelse, hvor det er uhensigtsmæssigt at have sådan en masse skrammel til at ligge.” [Peter Dahl, 08:30 – 09:53]

Peter Dahl beskriver i ovenstående, at der typisk skal være en særlig årsag til at rekvirenten ønsker at betale for at få slettet en servitut, da prisen for at foretage en oprydning kan være dyr. Marcus Væver sætter ord på, størrelsesordenen på arbejdstimerne:

”Hvis du har en arealoverførsel der koster 12.000 kroner og vi tager 1000 kroner i timen eller sådan noget. Så hvis jeg skal bruge 2 timer på at dokumentere og skrive til Tinglysningsretten, som kunden ikke føler at de får noget ud af.” [Marcus Væver, 36:05 – 40:26]

Som nævnt tidligere, fordyres en sag, idet landinspektøren skal bruge arbejdstimer på at forsøge at få en servitut slettet. Men hvor mange timer, der skal anvendes, for at opnå en sletning, er ikke til at fastsætte på forhånd. Det er derfor vanskeligt for landinspektørvirksomhederne at retfærdiggøre over for kunden, at der bruges tid på en § 20-sletning.

I forlængelse heraf beskriver Connie Faber, at i tilfælde af at sagen skal annonceres i Statstidende, kan regningen blive endnu dyrere. Hun beskriver følgende: *”Hvis du så skal have 2 gange med Nordjyske aviser, så har du brugt 15.000 i annonceomkostninger og så plus egentid.” [Connie Faber, 44:38 – 47:30]*

Ovenstående analyse viser, at det er vanskeligt for landinspektører, at beregne mængden af ressourcer, der skal bruges på at rydde op i de gamle og forældede servitutter. Ligeledes er det vanskeligt at afgøre på forhånd, hvorvidt kunden får gevinst af disse ressourcer, hvilket gør det svært at argumentere for at initiere processen. Der er således sjældent interesse hos kunden til at betale for fordyrelsen. Det er som oftest kun, hvis servitutten er af væsentlig betydning for gennemførelsen af et projekt, at sagen opstartes. Det kan af citaterne udledes, at landinspektørvirksomhederne oplever, at det typisk er kommunerne, der er kunder, når landinspektørerne forsøger at slette i henhold til TL § 20.

6.3 Udfordringer vedrørende anvendelse af bestemmelsen

Som beskrevet i foregående afsnit, oplever nogle landinspektørvirksomheder udfordringer, når det kommer til mængden af tid, der skal bruges på at indsamle underskrifter

fra påtaleberettigede. I den forbindelse blev der i interviewene indikeret, at TL § 20 formodentlig benyttes til at undgå dette. Denne udfordring blev først bemærket under interviewet med Connie Faber. Derudover nævnes, at det kan være nemmere at anmelde servitutterne og håbe på det bedste, da der er en chance for, at sagen tinglyses efter TL § 20, og dermed uden underskrifter fra påtaleberettigede.

Indsamlingen af underskrifter er især tidskrævende, hvis der er mange påtaleberettigede. Connie Faber beskriver at der kan være en gevinst i at forsøge at anvende TL § 20, selvom der kan identificeres påtaleberettigede. Dette skyldes at der, i nogle sager, kan være et højt antal påtaleberettigede, hvorfor det kan være for tidskrævende at indhente underskrifter.

"Jeg har også lidt med de § 20, en gang imellem så skal de måske egentlig også bare anmeldes, fordi vi kan jo også være heldige at de rent faktisk giver os ret. [...]. Eller så får vi en afvisning og så kan vi forholde os til den, og så er det også lidt derfra vurderingen kører: Gider vi at blive ved? [...]. Hvis de har afvist den en gang, det er kutymen deroppe, så kommer den tilbage til han eller ham eller hende der har afvist den. [...]. Så skal du til at argumentere gennem kontaktformularer og lige pludselig er der bare brugt lang tid. På noget, hvor vi måske godt kan se vi kræver faktisk påtaleberettigede for den ejendom. Så kan man lige slå ejendommen op, og så tænker man, 'jeg magter det ikke', fordi det er en ejerforening eller en boligforening, [...]." [Connie Faber, 07:18 – 08:31]

Projektgruppen ville efterfølgende undersøge, hvorvidt nogle af de andre interviewpersoner oplever denne praksis, og at den dermed foregår mere end blot ét sted. Derfor blev Hanne Ravn forholdt til denne praksis og dernæst spurgt, om dette var en praksis, hun kendte til. Til dette svarede hun:

"Hvis nu vi siger at de påtaleberettigede i 1927, det var matr.nr. 4a og parceller der er udstykket derfra. Så kan I selv regne ud, så kan jeg jo godt nogle gange have en påtaleberettiget, hvor det er 20 personer. Så derfor var det nemmere, hvis man lige kunne få den aflyst efter § 20 og sige den var åbenlyst ophørt. Fordi inden du har været ude og have 20 ejere, du skal have 20 ejers cpr-numre og de skal ind og skrive under på tinglysning.dk eller afgive en tinglysningsfuldmagt. Det er tungt." [Hanne Ravn, 49:28 – 50:10]

Ud fra ovenstående citater, indikeres det dermed, at det kan være vanskeligt og tidskrævende at identificere de påtaleberettigede, men dette betyder ikke, at de ikke findes. Connie Faber og Hanne Ravns udtalelser illustrerer udfordringerne ved at slette servitutterne, fordi der ofte ikke er ressourcer til at køre en sag efter Tinglysningslovens andre bestemmelser, der muliggør sletning jf. Kapitel 5 på side 23. Derfor forsøges servitutter slettet efter TL § 20 i forhåbningen om, at Tinglysningsretten kan overbevises om, at servitutten er åbenlyst ophørt, da indsamlingen af nødvendige underskrifter fra påtaleberettigede er for ressourcekrævende.

Peter Dahl understøtter ovenstående udtalelser. Han benytter således kun TL § 20 hvis det er ualmindeligt åbenlyst, at rettigheden er ophørt:

"Jeg synes jo så snart der skal en masse dokumentation til, jamen så er det mere med at vise, hvem der er påtaleberettigede på de her (læs: servitutter), få det dokumenteret overfor Tinglysningsretten og så lave en almindelig sletning. Men det er aldrig en § 20-sletning. Typisk de der § 20-sletninger, jamen det er, kan man sige, hvor det er ualmindeligt åbenlyst næsten for enhver, at de er ophørt. Nærmest, hvor det står i servitutten. Netop også det her mere, kan man sige, hvor de er personlige, og en alt for gammel påtaleberettiget." [Peter Dahl, 09:54 – 13:13]

Det kan af ovenstående citat udledes, at Peter Dahl kun benytter bestemmelsen i de sager, der utvivlsomt er i overensstemmelse med bestemmelsens formål. Projektgruppen udleder heraf, at det for Peter Dahl, ikke er profitabelt, at forsøge sig med sager, der ikke entydigt falder indenfor bestemmelsens formål.

Som det er blevet beskrevet ovenfor, indikerer Connie Faber og Hanne Ravns citater, at TL § 20 anvendes for at undgå den tidskrævende og ressourcekrævende proces, der er knyttet til identificeringen af påtaleberettigede, og dernæst indsamlingen af disses underskrifter, for at få en servitut slettet. At bestemmelsen ikke anvendes efter formålet, er ikke et indtryk, som projektgruppen står alene med. Projektgruppen henvendte sig til Tinglysningsretten for at få deres formodning om, hvorfor nogle landinspektørvirksomheder oplever udfordringer med at slette servitutter efter TL § 20. Mona Andersen fra Tinglysningsretten udtalte følgende:

”[...] i nogle situationer kan det måske også skyldes, at landinspektøren ikke har gjort sig klart, at tinglysningslovens § 20 er en undtagelse til tinglysningslovens hovedregel (§ 10) om, at den, der er berettiget ifølge tingbogen, skal underskrive (udstede) aflysningen af retten. Der foretages derfor en prøvelse af, om der er et grundlag for at fastslå at betingelserne i § 20 er opfyldte. Det, at retten ikke ses at være udnyttet aktuelt er ikke i sig selv tilstrækkeligt til at konkludere, at den berettigede ikke stadig har retten.” [Mona Andersen, besvarelse 2]

Denne hovedregel, som Mona Andersen nævner i citatet, fastslår, at den påtaleberettigede, som hovedregel skal underskrive ved aflysningen af rettigheden. Dog gør TL § 20 det muligt at afvige fra denne regel. Ifølge Mona Andersen oplever Tinglysningsretten, at landinspektører muligvis ikke altid er opmærksomme på denne undtagelse, hvilket kan resultere i fejlfortolkninger af, hvad der kræves før en servitut kan slettes efter TL § 20. Derudover påpeger Mona Andersen, at selvom rettigheden ikke udnyttes, medfører det ikke nødvendigvis, at rettigheden er ophørt og dermed at den berettigede ikke stadig har rettigheden. Mona Andersens udtalelse viser således, at Tinglysningsretten har en oplevelse af, at anvendelsen af TL § 20 ikke benyttes i overensstemmelse med bestemmelsens formål. Dog stiller projektgruppen spørgsmålstegn ved, om der reelt er tale om manglende viden om bestemmelsens anvendelse, eller om der er tale om et håb om at kunne mindske tid og ressourcer ved at anvende TL § 20.

Opsamling

I nærværende kapitel præsenteres og analyseres de primære udfordringer, som de interviewede landinspektørvirksomheder oplever, i forbindelse med anvendelsen af TL § 20. Dette skal besvare underspørgsmål 3: *Hvilke udfordringer oplever landinspektørvirksomheder ved anvendelse af Tinglysningslovens § 20?*

Gennem interviewanalyse er der således identificeret tre overordnede udfordringer:

Den første udfordring vedrører dokumentation. Interviewpersonerne fremhæver, at det kan være vanskeligt og tidskrævende at indsamle den nødvendige dokumentation for at bevise, at en servitut enten åbenlyst eller sandsynligvis er ophørt. Det kan være uklart, hvordan servitutten er stedfæstet på ejendommen, hvilket gør det svært at dokumentere dens ophør. Derudover oplever Tinglysningsretten, at der ofte indsendes mangelfuld dokumentation, hvilket gør det svært at behandle anmodningerne om sletning af servitutter.

Den anden udfordring vedrører tid og omkostninger. Interviewpersonerne påpeger, at landinspektørvirksomheder ofte ikke har den nødvendige tid og ressourcer til at forsøge at få servitutterne slettet, idet at en sletning kræver, at en kunde har incitament til at bruge penge på det. I forlængelse af dette, kan det være svært at beregne mængden af ressourcer, der skal bruges, og det er vanskeligt at argumentere over for kunderne, hvis der ikke er en reel gevinst ved at betale for processen. Derfor forsøges servitutter ofte slettet efter TL § 20, selvom sagen ikke opfylder betingelserne for anvendelsen af denne bestemmelse.

Den tredje udfordring vedrører anvendelsen af bestemmelsen. Der er forskellige opfattelser af, hvornår det er hensigtsmæssigt at anvende TL § 20. Mens nogle interviewpersoner i nogle tilfælde anvender bestemmelsen for at undgå den tidskrævende og omkostningstunge proces ved at identificere og indhente underskrifter fra påtaleberettigede, anvender andre, som Peter Dahl, kun bestemmelsen i tilfælde, hvor det er ualmindeligt åbenlyst, at servitutten er ophørt. Der kan dermed være en vis forskel i praksis, ift. hvordan bestemmelsen anvendes, hvilket Tinglysningssretten fortolker som en form for uvidenhed ift. hvilke servitutter, der kan slettes efter TL § 20, og at dette kan være årsagen til, at landinspektører oplever det som en udfordring at anvende TL § 20.

7 | Konklusion på foranalyse

Som det fremgår af projektets indledning, har foranalysen til formål at besvare det initierende problem:

Hvorfor er det en udfordring at slette gamle, forældede servitutter efter Tinglysningslovens § 20?

Det initierende problem er undersøgt ud fra tre underspørgsmål:

1. Hvad er en servitut, og hvad forstås ved udtrykkene 'gamle' og 'forældede'?
2. Hvordan adskiller Tinglysningslovens § 20 sig fra andre bestemmelser, der gør det muligt at slette servitutter?
3. Hvilke udfordringer oplever landinspektørvirksomheder ved anvendelse af Tinglysningslovens § 20?

En servitut er defineret som en rettighed til at udføre handlinger eller kræve bestemte tilstande opretholdt på en ejendom, som rettighedshaveren ikke nødvendigvis selv ejer. En gammel servitut er i projektet defineret som rettigheder tinglyst før Tinglysningslovens ikrafttræden i 1927, mens forældede servitutter er rettigheder, der ikke længere er tidssvarende, brugbare eller som følge af ændringer lovændringer ikke er aktuelle. For at slette en sådan rettighed, skal der som hovedregel indhentes samtykke fra alle de påtaleberettigede, jf. TL §§ 10 og 11. Dog er det for servitutter, oprettet før Tinglysningslovens fra 1927, sjældent præcist angivet, hvem der var eller er påtaleberettiget. Derudover er der en risiko for, at der er andre end dem, der er angivet i servitutten, der har påtaleret. Derfor kræver det ofte en fortolkning af servitutens ordlyd, for at afdække, hvem der er den eller de påtaleberettigede, førend at servitutten kan slettes. En servitut kan slettes efter TL § 20, hvis den er åbenbart ophørt, sandsynligvis ophørt eller må antages at have mistet dens betydning. Hvis det ud fra servitutens ordlyd ikke kan konkluderes at retten er åbenbart ophørt, eller at det ikke med sikkerhed kan konkluderes, at rettigheden eksempelvis er personlig, tidsbegrænset eller at listen af påtaleberettigede er udførlig, kan rettigheden ikke slettes efter TL § 20. Bestemmelsen adskiller sig således

fra andre bestemmelser, der muliggør sletning ved, at der ikke skal forelægge underskrifter fra påtaleberettigede, hvilket kan gøre sletteprocessen hurtigere og billigere.

Gennem interview med landinspektørvirksomheder blev de centrale udfordringer ved anvendelsen af TL § 20 udledt. Her fremstår særligt tre udfordringer: indsamling og viden om nødvendig dokumentation, manglende tid og høje omkostninger samt korrekt anvendelse af TL § 20.

Det er blevet udledt, at det er vanskeligt at indsamle den nødvendige dokumentation, og at landinspektørvirksomhederne har svært ved at vide, hvilken dokumentation Tinglysningsretten kræver, samt at det i nogle tilfælde viser sig, at dokumentationen ikke kan fremfindes. Tinglysningsretten beskriver, at der særligt opleves udfordringer ved manglende dokumentation vedrørende påtaleberettigede, samt en dybere analyse af servitutten ift. at afgøre, hvorvidt rettigheden er personlig, går i arv eller knytter sig til ejendommen.

Interviewanalysen har ligeledes tydeliggjort en udfordring for landinspektører ift. at estimere, hvor mange ressourcer, der er nødvendig for at slette gamle, forældede servitutter. I forlængelse heraf er det en udfordring at forudse, om kunden vil opnå værdi af disse ressourcer. Dette komplicerer argumentationen for at igangsætte en sletteproces for servitutterne, da det ikke er garanteret, at sletningen tinglyses.

Slutteligt viste interviewanalysen indikationer på, at der er forskel på anvendelsen af TL § 20. Mens nogle interviewpersoner i nogle tilfælde anvender bestemmelsen for at undgå den tidskrævende og omkostningstunge proces ved at identificere og indhente underskrifter fra påtaleberettigede, anvender andre kun bestemmelsen i tilfælde, hvor det er ualmindeligt åbenlyst, at servitutten er ophørt. Tinglysningsretten bekræfter denne indikation og beskriver at dette kan være årsagen til, at nogle landinspektører oplever udfordringer med at anvende TL § 20.

De beskrevne udfordringer komplicerer processen for sletning af servitutter i henhold til TL § 20. På baggrund af disse udfordringer ønsker projektgruppen at undersøge, hvilken dokumentation der er påkrævet, før at Tinglysningsretten kan tage stilling til anmodninger om aflysning af servitutter i henhold til TL § 20. Det undersøges ligeledes, hvorvidt argumentationen i aflysningspåtegningen har en betydning i denne sammenhæng.

Projektgruppen har ud fra ovenstående formuleret følgende problemformulering:

Hvilken argumentation og dokumentation kræves før en servitut kan slettes efter Tinglysningslovens § 20?

Del II

Hovedanalyse

8 | Metoder anvendt i hovedanalysen

Dette kapitel har til formål at beskrive metoderne, der anvendes i projektets hovedanalyse. For at finde frem til, hvilken dokumentation der kræves for at kunne slette en servitut efter TL § 20, er det nødvendigt at forstå TL § 20. Til dette analyseres TL § 20 ved brug af retsdogmatisk metode. Herved kan projektgruppen analysere, hvad gældende ret viser om brugen af dokumentation og argumentation ved sletning af servitutter efter TL § 20. Derudover vil analysen give projektgruppen en dybere forståelse for bestemmelsen iht. udstrækning og anvendelse. Efterfølgende følger en caseanalyse af aflyningspåtegninger, hvor konkrete sager fra praksis vil blive undersøgt, og efterfølgende udarbejdes en tværgående analyse, som skal bidrage til at fremhæve sammenhænge og forskelle i den dokumentation og argumentation, som forskellige landinspektørvirksomheder anvender ved sletning af servitutter efter TL § 20.

8.1 Den juridiske videnskab og retsdogmatisk metode

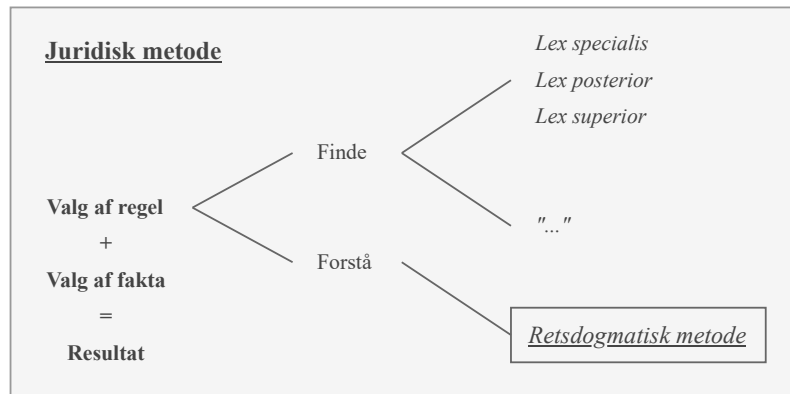
For at forstå TL § 20, anvendes retsdogmatisk metode. Retsdogmatik handler grundlæggende om beskrivelse, fortolkning og systematisering af gældende ret [Evald, 2016, s. 13]. Ved metode forstås dermed den fremgangsmåde, som domstolene, eller enhver anden, skal følge, når der skal tages stilling til et retligt problem [Evald, 2019, s. 3].

Hertil er formålet med den juridiske videnskab, at beskrive 'gældende ret'.

Der er forskellige udlægninger af, hvordan 'gældende ret' bør defineres. Alf Ross beskriver i bogen *Om ret og retfærdighed* [1953], at gældende ret bestemmes som "[...] den normative ideologi der faktisk er virksom, eller tænkes virksom i dommerens sind, fordi den efterleves af ham som socialt forbindende og derfor effektivt efterleves" [Ross, 1953, s. 47]. Det betyder, at den fortolkning, som dommeren udleder af lovgivningen, gør, at en lov bliver til gældende ret. Fortolkningen afgør dermed lovens nærmere indhold, og dermed dens udstrækning og begrænsninger. Det betyder dog ikke, at en lov ikke er gældende fra

dens ikrafttrædelsestidspunkt, men at det først er ved domstolenes eller forvaltningens retsanvendelse, at der opnås viden om, hvordan en lov forstås. [Evald, 2016, s. 200]

I lyset af denne forståelse, og med fokus på projektets problemfelt, har projektgruppen til hensigt at undersøge og beskrive retstilstanden vedrørende sletning af servitutter efter TL § 20. Metodens sammenhæng med juridisk metode, er illustreret i Figur 8.1:



Figur 8.1. Illustration af retsdogmatisk metode indenfor juridiske metode

Det er med afsæt i retsdogmatisk metode, at det beskrives, hvordan projektgruppen vil analysere og forstå TL § 20.

For at kunne beskrive og analysere retsreglen og forstå dens indhold, er det nødvendigt at anvende ordlydsfortolkning. Dette princip beskriver den naturlige fortolkning af ordlyden, og tager ligeledes udgangspunkt i en semantisk forståelse, samt ordenes betydning i kontekst af øvrige lovbestemmelser og/eller love. [Munk-Hansen, 2014, s. 281]

Som led i at forstå retsreglen, er det nødvendigt at kende til formålet med den konkrete lovgivning. Dette gøres vha. formålsfortolkning, der sonder mellem hhv. objektiv og subjektiv fortolkning. Via formålsfortolkningen forsøges det at fastlægge udstrækningen eller betydningen af en retsregel ved at identificere og forstå det formål, som lovgiver havde med at indføre reglen. Den objektive fortolkning er en fortolkning, der tager udgangspunkt i sammenhængen med loven og i bestemmelsens ordlyd. Derfor læner den objektive fortolkning sig op af ordlydsfortolkning. [Munk-Hansen, 2014, s. 287]

I den subjektive fortolkning søges der, modsat den objektive fortolkning, efter lovgivers hensigt med retsreglen, som knytter sig til de historiske kilder som forarbejder og eventuelle efterarbejder. Forarbejderne har forskellig autoritet. Eksempelvis vil et ekspertudvalgs betænkninger vægte højere, end kommentarer citeret ved behandling i folketinget. [Munk-Hansen, 2014, s. 282-283]

Udvælgelse af domme

For at kunne analysere gældende retspraksis i henhold til TL § 20, samt at kunne fastlægge relevante dommes betydning for det retlige problem, har projektgruppen ud fra domsanalyse fremfundet sager, der bidrager til at opnå viden om retspraksis iht. TL § 20. Den metodiske udvælgelse er baseret på tre af de seks synspunkter, beskrevet i Jens Evalds bog *Juridisk teori, metode og videnskab* [2016]. Disse er udformet på baggrund af den juridiske litteratur og udformningen af præmisserne ved de danske domstole. De seks synspunkter er som følger:

1. Vurdering af om præmisserne er generelt eller konkret formuleret. Hvis Højesteret generelt bidrager til fortolkningen af en lov, uden at være bundet af de konkrete omstændigheder i en given sag, vil præjudikatvirkningen af afgørelsen være så stærk, at det er usandsynligt, at Højesteret senere vil ændre den.
2. Hvorvidt dommen har betydning for andre sager. Dette afhænger af styrken i præmisserne, da der her henvises til domme, der har betydning for en sag.
3. Vurdering af, om der er tale om en enkelt dom og eller længere retspraksis. Flere domme vægter mere end en enkelt dom, og viser, at domstolene er enige i pågældende praksis. Det forekommer også, at højesteret henviser til fast praksis.
4. Undersøgelse af dommenes alder. Ældre domme kan have svagere præjudikatvirkning end nyere, da loven og samfundet konstant udvikler sig.
5. Hvorvidt dommen er afsagt med dissens. Her lægges særlig vægt på, om dommen er afsagt med en stærk dissens.
6. Hvorvidt dommen vedrører nye eller hidtil uprøvede retsområder, hvor højesteret er i gang med at skabe gældende ret. Dette er ikke tilfælde for projektgruppens retsområde, hvorfor denne ikke er relevant.

[Evald, 2016, s. 113-114]

Projektgruppen har valgt at følge tre af udvælgelseskriterierne:

1. Domme hvor der gøres generelle udtalelser om fortolkningen af TL § 20
2. Domme der har haft betydning for andre sagers afgørelse
3. Afgørelser der tyder på, at der er en mere eller mindre fast praksis

[Evald, 2016, s. 113-114]

Således er udvælgelseskriterie 4, 5 og 6 fravalgt. Begrundelsen for fravælgelsen af nr. 4 er, at retsområdet af sletningen af servitutter har været statisk, hvorfor dommenes alder har

lav eller ingen betydning. Dette skyldes at formålet med TL § 20 har været uforandret siden indførelsen af bestemmelsen i år 1927. Derfor vurderes ældre domme at have samme præjudikatvirkning som nyere domme. Ved kriterie 5 kan det konstateres, at der ikke fremgår beskrivelser om dissens ved domsafgørelser om sletning af servitutter efter TL § 20. Sidst er retsområdet hverken nyt eller uprøvet, hvorfor kriterie 6 fravælges.

Forskellig litteratur er gennemgået for at finde sager der vedrører TL § 20, eksempelvis Karnovs noter, Peter Mortensen *Digital Tinglysning* [2007], Jens Evald *Servitutretten* [2021], etc. Til analyse af retspraksis er følgende sager fremfundet:

- U.1929.594Ø
- U.1966.196/2Ø
- U.1964.410/2V
- U.2001.654V
- U.1964.483Ø
- FM 2022.144

Alle sager er downloadet fra UfR.

Anvendelse og fortolkning af dommene

Når dommene er fremfundet, vil gruppen fortolke domsresultatet, som skal bidrage til at give et billede af den retspraksis, der forekommer iht. spørgsmålet om sletning af gamle, forældede servitutter, samt deres vurdering af den medsendte argumentation og dokumentation.

Projektgruppen vil særligt fokusere på, hvordan loven er blevet fortolket, og hvordan dokumentation og argumentation vægtes i sagerne. For at fortolke dommens resultat, vil gruppen lægge vægt på dommens præmisser, da disse danner begrundelsen for domsresultatet. Begrundelsen er således det vigtigste i dommen. [Evald, 2016, s. 106-107]

For at bidrage til besvarelsen af det initierende problem, undersøges det dermed, hvordan servitutter kan slettes med hjemmel i TL § 20. Dette gøres ved at fortolke på ordlyden i bestemmelsen, samt undersøge formålet med bestemmelsen, som stammer fra den første Tinglysningslov i 1927 og frem til i dag. Retskilderne, som anvendes til dette formål, omfatter bl.a. Tinglysningslovens forarbejder, samt betænkninger og efterskrifter. Dette bidrager til at forstå udfordringerne, der er blevet adresseret i indledningen og som er udmøntet i det initierende problem.

8.2 Casemetode

I nærværende projekt anvendes casestudie-metoden. Dette gøres for at kunne besvare problemformuleringen ift. hvilken dokumentation der skal forelægge ved sletning af servitutter efter TL § 20. For at kunne præcisere casestudiet og dermed sikre at casestudiet er fokuseret og struktureret, anvendes Robert K. Yins fem principper til at udarbejde et design for casestudiet.

De fem principper er:

1. Case studiets spørgsmål
2. Undersøgelsesforslag
3. Analyseenheder
4. Logikken, der knytter data til undersøgelsesforslagene
5. Kriterier for at fortolke resultaterne

[Yin, 2014, s. 29]

Planlægningen af casestudiet i overensstemmelse med Robert K. Yins fem principper, bidrager til at sikre en systematisk tilgang til analysen. Ved at følge disse principper kan projektgruppen sikre, at casestudiet er velstruktureret, samt tilpasset til at bidrage til at besvare problemformuleringen.

Det første element handler om at klarlægge, hvad der ønskes besvaret gennem casestudiet [Yin, 2014, s. 29-30]. I nærværende projekt, er der opstillet en problemformulering, som præciserer, hvad casestudiet skal give svar på. I dette tilfælde skal casestudiet bidrage til at svare på, hvilken dokumentation der skal forelægge, for at det er muligt at slette servitutter efter TL § 20.

Det andet element af metoden handler om, at skabe opmærksomhed omkring de ting, der skal undersøges indenfor rammerne af casestudiet [Yin, 2014, s. 30]. I foranalysen er det undersøgt, gennem interviewanalysen, at landinspektørvirksomhederne oplever, at noget af den dokumentation, der skal til for at få en servitut slettet, enten er svær at finde, eller at det generelt er svært at gennemskue, hvad der skal medsendes. Det er derfor projektgruppens 'undersøgelsesforslag' at indsamle og undersøge sager, hvor en servitut er succesfuldt slettet eller afvist, for at se på, om der kan dannes sammenhænge ift. hvilken dokumentation der medsendes i relation til den type servitut, der anmodes

slettet. Slutteligt vil projektgruppen gennemføre en tværgående analyse for overordnet set at identificere sammenhænge og forskelle på tværs af kategorierne.

Det tredje element handler om at definere case-enheden, der skal undersøges. Heraf skal disse cases ligeledes afgrænses ift. relevans for projektemnet [Yin, 2014, s. 31-34]. I nærværende projekt er enheden aflysningspåtegninger, der indeholder en servitut, som ønskes slettet i henhold til TL § 20. Projektgruppen fik tilsendt 25, hvoraf 19 var relevante for problemfeltet. I den tværgående analyse gøres brug af 14 af sagerne. Der er fem sager, der er fravalgt, da disse ikke havde sammenligningsgrundlag. Dernæst er der foretaget en kategorisering, hvor de indsamlede cases er inddelt i fem kategorier efter de typer af servitutter, der er identificeret i de forskellige aflysningspåtegninger, som giver struktur i casestudiet. De fem kategorier er defineret som følger:

- Lejekontrakter, der er udløbet eller hvor de omtalte bygninger, lejen omhandler, ikke længere eksisterer.
- Servitutter tinglyst på forkert ejendom, der er blevet identificeret som fejlagtigt registreret.
- Personlige servitutter, der er knyttet til bestemte personer eller virksomheder.
- Servitutter vedrørende vejret.
- Servitutter vedrørende ledninger, som en del af den underjordiske infrastruktur.

Det fjerde element af analysen omhandler den metode og teknik, som projektgruppen anvender til at indsamle og analysere data'en i henhold til undersøgelsesforslaget, som blev beskrevet i forbindelse med gennemgangen af metodens andet element [Yin, 2014, s. 35-36]. For at indsamle data, har projektgruppen henvendt sig til forskellige landinspektørvirksomheder af forskellig størrelse og geografisk placering. Ud fra de sendte sager fra de forskellige landinspektørvirksomheder, vil sagerne blive udvalgt og kategoriseret for at skabe overblik over de udvalgte sager. I de udvalgte sager vil dokumentationen og argumentationen blive undersøgt. Efterfølgende følger en tværgående analyse, der vil undersøge sammenhænge og forskelle, både overordnet på tværs af alle kategorier og internt i de kategorier der kan sammenholdes.

Projektgruppen har identificeret personfølsomme oplysninger, og disse vil blive anonymiseret i overensstemmelse med GDPR-retningslinjerne. Dokumentationen og argumentationen vil blive analyseret for at identificere typer af medsendt dokumentation og evt. argumentation, der anvendes, hvilket vil bidrage til at identificere sammenhænge og forskelle i kravene til dokumentationen. Triangulering vil blive anvendt ved at kombinere

data fra interviewanalysen og eksisterende litteratur, såsom tinglysningens vejledninger, for at styrke validiteten og pålideligheden af resultaterne.

Det femte element af metoden omhandler kriterier for casestudiets resultater [Yin, 2014, s. 37-38]. I nærværende projekt vil projektgruppen bl.a. fokusere på at udlede sammenhænge og forskelle. Under dataanalysen vil projektgruppen være opmærksom på potentielle alternative tolkninger af resultaterne. Dette vil indebære at undersøge andre mulige årsager til at de identificerede sammenhænge og forskelle er fundet. Dermed kan forskellige perspektiver overvejes på dette. For eksempel, hvis der observeres en forskel i dokumentationen eller argumentationen for en bestemt type servitut, vil projektgruppen overveje, om dette kan skyldes andre faktorer.

9 | Retsdogmatisk analyse af TL § 20

Følgende analyse foretages for at forstå TL § 20; herunder bestemmelsens ordlyd, formålet bag bestemmelsen og ligeledes, hvordan loven fortolkes i praksis. Dette er væsentligt for først at forstå, hvilke betingelser en servitut skal opfylde for at falde ind under denne bestemmelse, samt for at kunne undersøge, hvad der, ifølge litteraturen og ud fra retspraksis, skal foreligge af evt. dokumentation og argumentation, for at kunne slette en servitut efter TL § 20.

Bestemmelsen er formuleret således:

Tinglysningslovens § 20

Stk. 1. Retten sletter rettigheder, der åbenbart er ophørt.

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

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

LBK nr 1075 af 30/09/2014 - Tinglysningsloven

Det er således alle typer af ophørte rettigheder, der kan slettes efter TL § 20. Dog anvendes bestemmelsen primært på pant og servitutter. [Olsen, 2015, s. 235]

Stk. 1 og 2 angiver, hvilke rettigheder, der kan slettes i henhold til denne bestemmelse, og i stk. 2 fremgår der en proces for dette. Stk. 3 adskiller sig fra stk. 1 og 2 ved at give hjemmel til at rette fejl i tingbogens dokumenter eller oplysninger for en ejendom.

9.1 TL § 20 stk. 1

For at en rettighed kan slettes efter bestemmelsens stk. 1, skal denne være åbenbart ophørt. Ordet *'åbenbart'* forstås som, at noget skal være *'tydeligt for enhver'*. At en rettighed er *'ophørt'* tolkes som en rettighed, der ikke længere eksisterer. Begrebet *'åbenbart ophørt'* i forhold til TL § 20, kræver således en klar og entydig situation, hvor det ikke er tvivlsomt, om en rettighed eksisterer. Vurderes rettigheden at opfylde betingelserne for denne bestemmelse, kan den slettes uden yderligere procedure. At retten *'sletter'* rettigheden forstås som, at rettigheden derved fjerner den ophørte rettighed fra Tingbogen, så den ikke længere er synlig. En sletning sker kun, når Tinglysningsretten er blevet gjort opmærksom på, at en rettighed bør slettes, og at der er indgivet dokumentation på, at servitutten opfylder kravene for at falde ind under denne bestemmelse [Mortensen, 2007, s. 340].

Professor Frederik Vinding Kruse giver i sine kommentarer til Tinglysningsloven af 1926 eksempler på, hvilke rettigheder, der betragtes som værende *'åbenbart ophørte'*. Han nævner følgende rettigheder:

- Rettigheder, der i sig selv er tidsbegrænsede, hvor den fastsatte tid er udløbet, og ikke er blevet fornyet. Som eksempel nævnes lejeret.
- Rettigheder, der er stiftet til fordel for en bestemt person på dennes levetid, og at denne person er død.
- Rettigheder, hvor der er sat en bestemt betingelse for en rets gyldighed, men hvor det er tydeligt, at rettigheden ikke kan udøves på ejendommen længere. Som eksempel nævnes en adgang til stranden, som for længst er blevet umulig at benytte, idet ejendommen har mistet enhver forbindelse med havet.
- Rettigheder, der giver ret til græsgang, jagt, skovhugst eller lignende, men hvor ejendommen nu ligger i byzone.

[Willumsen, Hans, 1997, s. 111]

I sagerne U.1964.483Ø og U.1929.594Ø er rettighederne åbenbart ophørte og slettes efter TL § 20 stk. 1. Begge sager omhandler, servitutter der er pålagt ejendomme, hvis grundareal reduceres betydeligt i størrelse, gennem eksempelvis mange udstykninger. I begge sager, slettes servitutter om forkøbsret til godserne efter TL § 20, da det vurderes,

at ejendommene ikke længere eksisterer i den form, som da servitutterne oprindeligt blev lyst på ejendommene.

I U.1929.594Ø anmoder kærrende om sletning af en servitut om forkøbsret for Brockenhuus-Schacks familien til et Gods. Da servitутten blev tinglyst i 1889 udgjorde godsets areal ca. 386 tønder hartkorn, hvorimod godsets areal ved tidspunktet for sagsanlægget kun var ca. 14 tønder hartkorn. Østre Landsret afgjorde, at på grund af betydelige ændringer i godsets areal, kunne det ikke længere siges, at det gods, som forkøbsretten blev tilknyttet, eksisterede. Derfor blev servitутten om forkøbsret slettet efter TL § 20. Ligeledes afgøres det i U.1964.483Ø, at en i 1842 tinglyst forkøbsret af godset Ulrikkenborg i Lyngby må anses for bortfaldet, da godset *”nu er så fuldstændigt forandrede ved den senere foretagne udstykning og bymæssige bebyggelse, at nævnte gods ikke længere kan siges at bestå, tiltrædes det, at forkøbsretten er anset bortfaldet og herefter udsløttet af tingbogen”*.

Domstolene vurderer i disse sager, at ændringer i ejendommens areal og dermed ændringer i de oprindelige vilkår ved rettighedens tinglysning er tilstrækkeligt til at anse en servitut for åbenbart ophørt efter TL § 20, stk. 1. I disse sager var dokumentation af området betydelige ændringer nok til at dokumentere rettighedens ophør.

I sagen U.1964.410/2V vurderes det, at rettigheden ikke er åbenbart ophørt. Ved salg af en ejendom i år 1919, var der i skødet tinglyst en servitut, der forpligtigede købere til at opretholde bestemte lokaler som et teater, dog bortfaldt servitутten, såfremt der opstod et konkurrerende teater i byen. Den daværende ejer af ejendommen anlagde sag til mortifikation af servitутten, med påstand om, at servitутten måtte være bortfaldet pga. det konkurrerende teater, samt at der ikke længere fandtes nogen påtaleberettigede. I sagen stadfæstede Vestre Landsret Tinglysningsrettens afgørelse. Landsretten vurderede at servitутten ikke var åbenbart ophørt, blot fordi en håndværkerforening opførte teaterstykker i en teatersal, samt var medlem af Foreningen af Jydske Teaterejere. I dommen er beskrevet følgende:

”Tinglysningsdommeren har i skrivelse af 11. december 1963 fastholdt sin afgørelse, idet han har bemærket, at det ikke bestrides, at der kan opføres og bliver opført teaterforestillinger i Vejle Håndværkerforening, men den blotte omstændighed, at lokalet, som så mange andre lokaler, kan anvendes til opførelse af teaterstykker, giver ikke lokalet karakter af teater.”

[U.1964.410/2V]

Sagen U.1964.410/2V viser, hvorvidt en rettighed er åbenbart ophørt, vurderes konkret ud fra servitutten oprindelige formål og ordlyd. I sagen blev det vurderet, at det ikke var åbenbart, at en håndværkerforenings teateraktiviteter kunne betragtes som et konkurrerende teater, hvorfor servitutten ikke kunne slettes efter TL § 20 stk. 1. I sagen var det således ikke dokumenteret, at der var opstået et konkurrerende teater, der opfyldte servitutens specifikke betingelser, således at rettigheden var åbenbart ophørt. Projektgruppen vurderer, at hvis det eksempelvis kunne dokumenteres at håndværkerforenings teateraktiviteter medførte fald i salget af billetter kunne dette danne grundlag for dokumentation af, at teateret var konkurrerende.

En servitut kan kun aflyses i det omfang som ophørsgrunden rækker til. Således kan der forekomme sager, hvor en servitut kun delvist aflyses ift. enkelte dele af servitutten.

I sagen FM 2022.144 blev det vurderet, at dokumentationen kun rækkede til delvist ophør af rettigheden. Sagen omhandler en servitut tinglyst i 1869, hvor ejer skænkede sin ejendom til en byforening. På ejendommens have skulle dannes en fribolig for ”*gamle og trængende borgere der ikke fik fattigunderstøttelse*” [FM 2022.144].

Endvidere var foreningens bestyrelse forpligtiget til at smykke og vedligeholde givers og givers ægtefældes gravsted, når ingen af givers børn længere boede i byen. Den forpligtede forening begærede servitutten slettet i henhold til TL § 20, da foreningen betragtede det som en forpligtelse overfor givers børn, som sandsynligvis var døde mange år før friboligen blev oprettet, samt at forpligtelsen vedrørende gravstedet ikke længere kunne være gældende pga. den forløbne tid.

Tinglysningsretten afviste at slette servitutten i sin helhed, og denne afgørelse blev stadfæstet i landsretten. Den del af servitutten, der vedrørte forpligtelse til at etablere en fribolig på ejendommen, blev anset for åbenbart ophørt, da friboligen aldrig var blevet oprettet. Dog vurderede retten, at der, efter servitutens ordlyd, ikke var grundlag for at fastslå, at forpligtelsen til at smykke og vedligeholde givers og givers ægtefældes gravsted kun gjaldt mens givers børn levede. Ydermere fandt retten, at der ikke forelå fyldestgørende oplysninger om og dokumentation for gravstedet, herunder om gravstedet fortsat eksisterer. Derfor stadfæstede landsretten Tinglysningsrettens afgørelse om, at betingelserne det ikke i sagen var godtgjort, at betingelserne for at slette en servitut i henhold til TL § 20 var opfyldt. For at kunne slette denne servitut, ville det være nødvendigt at dokumentere, at genstanden for rettigheden, i dette tilfælde gravstedet, ikke længere eksisterede. Dette var ikke dokumenteret i sagen, men har blot været en

antagelse, at rettigheden ophørte idet børnene var døde. Dette kan dog ikke udledes af servituttens ordlyd, og det kan dermed ikke anvendes som dokumentation.

9.2 TL § 20 stk. 2

Hvis der er tvivl om, hvorvidt rettigheden åbenbart ophørt, er der mulighed for at slette uudslettede rettigheder efter stk. 2. "*Uudslettede rettigheder*" tolker projektgruppen som værende registrerede rettigheder i tingbogen, som af forskellige årsager er ophørte, men som ikke er slettet fra Tingbogen. Årsager til at en rettighed kan slettes efter stk. 2, er hvis én af følgende betingelser er opfyldt:

- Rettigheden antageligvis har mistet sin betydning
- Rettigheden sandsynligvis er ophørt
- Rettigheden efter al rimelighed ikke længere har nogen berettiget

Stk. 2 beskriver en mere fast procedure og kan også ud fra ordlyden antages at være lempeligere end stk. 1, fordi ordene '*antages*', '*sandsynligvis*' og '*efter al rimelighed*' indikerer at der her tillades tvivl, modsat stk. 1, hvor rettigheden med sikkerhed skal være åbenbart ophørt. Dog kræver stk. 2 stadig dokumentation, der i relativ høj grad beviser, at en registrering af en rettighed kan fjernes fra Tingbogen, uden at krænke borgeres retssikkerhed. [Mortensen, 2007, s. 340]

Når en rettighed '*antageligvis har mistet sin betydning*' kan dette forstås som om, at der er grund til at tro, men uden fuldstændig sikkerhed, at rettigheden ikke længere er relevant eller praktisk anvendelig. Derudover kan det tyde på, at udtrykket dækker over, at der ikke findes dokumentation for dette, men at det ud fra servituttens ordlyd eller type af rettighed kan fortolkes som værende en forældet rettighed.

Når en rettighed '*sandsynligvis er ophørt*' tolkes ordet '*sandsynligvis*' som, at der er en større grad af sikkerhed og er tættere på en definitiv konklusion, end i ordet '*antageligvis*'. Derudover kan det udledes, at det i aflysningspåtegningen skal sandsynliggøres, men ikke entydigt bevises, at en rettighed er ophørt.

At en rettighed "*efter al rimelighed ikke længere har nogen berettiget*" kan forstås som at der skal være en rimelig grund til at tro, at rettigheden ikke længere udøves af nogen. For at opfylde denne '*rimelighed*' skal der ske en indkaldelse af '*mulige indehavere af*

rettigheder’, hvilket forstås som påtaleberettigede eller andre med retlig interesse.

Sidste del af stk. 2 beskriver processen for at kunne afgøre, hvorvidt en rettighed *’efter al rimelighed ikke længere har nogen berettiget’*. Den påtaleberettigede skal, ifølge stk. 2, indkaldes ved offentliggørelse i Statstidende og i et udbredt dagblad med varsel på ikke mindre end 3 uger. Det kræver dermed, at de påtaleberettigede melder sig og gør indsigelser mod, at Tinglysningsretten sletter rettigheden inden fristens udløb. Gør de ikke dette, kan rettigheden slettes. [Mortensen, 2007, s. 341].

Formuleringen af TL § 20 har været stort set uændret siden lovens ikrafttræden. For stk. 2 blev der dog i 1992 foretaget en forenkling af bestemmelsen, for at gøre det lettere at rydde op i Tingbogen. Følgende note til bestemmelsen fra Karnov beskriver denne omformulering:

”§ 20 blev omformuleret ved L 1992 281 og ændret ved L 2006 538 som følge af oprettelsen af Tinglysningsretten. Hensigten med omformuleringen var at lempe adgangen til at slette rettigheder, specielt servitutter, som ikke åbenbart, men dog antagelig eller sandsynligvis er ophørt, jf. stk. 2. Der skete navnlig sproglige ændringer og visse ændringer i fremgangsmåden efter stk. 2. Hittidig praksis må derfor antages fortsat at have betydning, men må dog - navnlig for så vidt angår servitutter - vurderes i lyset af de nævnte intentioner.” [Karnov, TL, Note 175]

Selvom der er foretaget denne omformulering og forenkling af bestemmelsen, påpeges det dog i noten til bestemmelsen på Karnov, at der ikke kan foretages en skarp adskillelse af stk. 1 og 2 [Karnov, TL, Note 175]. Anja Olsen beskriver i tillæg hertil i *”Digital Tinglysning i praksis”* [2015] følgende:

”Det er værd at notere sig, at Tinglysningsretten som hovedregel udsletter pantet efter § 20 stk. 1, hvilket vil sige, uden annonceringsomkostninger m.v. for anmoder. Alene i sjældne grænsetilfælde, vil Tinglysningsretten kræve annoncering i overensstemmelse med fremgangsmåden i § 20, stk. 2.” [Olsen, 2015, s. 239]

Projektgruppen udleder heraf, at dette ligeledes må gælde for servitutter, og at der derved som hovedregel tages stilling til sletning efter stk. 1.

Det har, trods ovenstående antagelse, alligevel været muligt at fremfinde to domme, hvori der skelnes mellem ordlyden af TL § 20, stk. 1 og 2. I sagen U.2001.654V tog Vestre Landsret stilling til sletning af en tidsbegrænset servitut om forbud mod bank i en lejlighed lyst i år 1964. Servitutten forbød drift af bank og sparekasse indtil 1. april 1979, hvor en nærmere angivet bank var indsat som påtaleberettiget. Advokaten i sagen redegør for, at rettigheden er åbenbart ophørt i 1979. I afgørelsen udtaler Vestre Landsret følgende:

”Som følge heraf er det - alene ud fra servitutens ordlyd i tingbogen - ikke åbenbart, at servitutten er ophørt. Derimod må det ud fra det, der er indført i tingbogen om servitutten, antages, at den sandsynligvis er ophørt.”

[U.2001.654V]

Denne skelnen i ordlyden mellem TL § 20 stk. 1 og stk. 2 blev også allerede nævnt i sagen U.1966.196/2Ø. Sagen omhandlede 60-årige villaservitutter der var pålagt nogle parceller der var en del af et større udstykningsområde. I sagen udtalte dommeren i Østre Landsret følgende:

”Jeg [stavefejl i domsdokumentet, Jeg] mener dog hverken, at der er tale om fejl i tingbogen eller om ”rettigheder, der åbenbart er ophørt”. Stk. 1 i § 20 kan derfor ikke benyttes. Derimod vil jeg henføre forholdet under stk. 2 i § 20. Jeg mener, at servitutterne på de nævnte fire matrikelnumre har mistet deres betydning, og at der efter al rimelighed heller ikke længere findes nogen berettiget privatperson efter dem.” [U.1966.196/2Ø]

I sagerne U.1966.196/2Ø og U.2001.654V gøres det tydeligt, at der er forskel på bestemmelsens stk. 1 og 2. Der lægges stor vægt på servitutens ordlyd og sagens detaljer ved vurderingen af, om sletning kan ske efter TL § 20 stk. 1 og 2. Begge sager henføres af retten under stk. 2, da der ikke er den nødvendige dokumentation for at kunne anvende TL § 20, stk. 1. TL § 20 stk. 2, virker således mere lempelig end stk. 1 på trods af en mere fast procedure. Dog viser fortolkningen af retspraksis, at Tinglysningsretten stadig foretager vurderinger baseret på både servitutens ordlyd og de konkrete detaljer, der fremgår i sagen, ved anvendelsen af stk. 2.

9.3 TL § 20 stk. 3

Bestemmelsens stk. 3 giver, mulighed for at rette fejl i tingbogens gengivelse af dokumenter eller oplysninger om ejendommen, herunder servitutter. Den første del *"bliver retten opmærksom på fejl"* kan fortolkes som, at retten selv kan opdage, men at det derudover også kan være brugere af tingbogen, der kan henlede tinglysningsrettens opmærksomhed på en fejl. En *"fejl i tingbogens gengivelse af aktens dokumenter"* kan udledes som værende eksempelvis en rettighed, der er tinglyst eller inskannet på en forkert ejendom. En *"fejl i aktens oplysninger om ejendommen"* kan udledes som værende tastefejl, som eksempelvis forkert adresse, areal, matrikelnummer eller ejeroplysninger.

10 | Casestudie

I følgende kapitel analyseres sager fra praksis, der kan bidrage til viden ift., hvilken argumentation og dokumentation der skal til i konkrete sager fra praksis, for at få en servitut slettet efter TL § 20.

De sager, der bliver anvendt i casestudiet, er enten udleveret af de landinspektørvirksomheder, som projektgruppen har kontaktet, eller som projektgruppen er blevet præsenteret for sagerne gennem de afholdte interviews. Dette er vigtigt at fremhæve, da det kan have betydning for, hvilken type af sager, projektgruppen har fået tilsendt. Der er en risiko for, at landinspektørvirksomhederne i deres udvælgelse i højere grad har tilsendt sager, som primært repræsenterer de typer, der for det meste er blevet succesfuldt tinglyst, eller sager, der har givet anledning til frustration. Projektgruppens indsamlede cases repræsenterer i højere grad de sager, der er blevet tinglyst slettet. Dog har projektgruppen også modtaget enkelte sager, der har givet anledning til frustration hos anmoderen, eksempelvis Have-sagen og Hegn-sagen. Fælles for de udvalgte sager i den tværgående analyse er, at disse har sammenligningspunkter, eller har været meningsfulde at sammenligne på tværs pga. deres forskelligartede tilgang til dokumentation og argumentation.

Det er ligeledes vigtigt for projektgruppen at understrege, at de overvejelser, som projektgruppen analyserer sig frem til gennem casestudiet, ikke nødvendigvis kan overføres direkte til andre sager. Det skyldes, at forudsætningerne i sagerne er forskellige, og det er ligeledes forskelligt fra sag til sag, hvilken ordlyd, der står nedskrevet i servitutten.

Projektgruppen er, ud fra ovenstående overvejelser, bevidste om, at der er grænser for repræsentativiteten i analysen. Dog vurderer projektgruppen, at det materiale, der er indsamlet, kan give en identifikation af, hvilke typer servitutter der forsøges slettet, samt hvilken argumentation og dokumentation, der skal forelægge førend en servitut kan slettes efter TL § 20.

Projektgruppen har valgt kun at gå i dybden med de dele af sagerne, der har relevans for problemfeltet, hvilet er den benyttede argumentation og dokumentation i sagerne. Dette betyder at der i casestudiet vil fremgå en kort tekst om sagen, hvilken dokumentation og argumentation der er medsendt aflysningspåtegningen, Tinglysningsrettens bemærkning,

samt hvorvidt anmodningen bliver tinglyst eller afvist. Selve aflysningspåtegningerne og de vedhæftede dokumenter fremgår af den Eksterne Bilagsrapport.

Selve strukturen i nærværende kapitel er udarbejdet således, at sagerne er inddelt i kategorier for at skabe overblik. De inddelte kategorier er servitutter om personlige rettigheder, herefter servitutter om vejrettigheder, efterfølgende fremgår servitutter om lejekontrakter og slutteligt fremgår servitutter tinglyst på forkert ejendomme. Efter sagerne er blevet gennemgået i bokse, følger en tværgående analyse, hvor sagerne analyseres overordnet for de opdelte kategorier, men også på tværs af kategorierne. Dette gøres ud fra sammenhænge eller forskelle i dokumentation eller argumentation, samt hvor der kan dannes meningsfulde slutninger, der giver et indblik i de overvejelser, der skal gøres for at vedlægge den rette dokumentation.

10.1 Præsentation af cases

Personlige rettigheder

Rettigheder der er personlige er kendetegnet ved, at rettigheden og påtaleretten tilhører en bestemt person eller virksomhed. Rettigheden ophører derved også, når personen afgår ved døden, hvis og såfremt rettigheden ikke arves eller, hvis virksomheden ikke eksisterer længere, og at virksomheden eksempelvis ikke opkøbes. I det følgende beskrives tre sager af denne type, for at undersøge, hvilken argumentation og dokumentation der er tilstrækkelig.

Høkjørsel-sagen

Om sagen

I servitutten fra august 1885 gives A ret til at køre *hökjörse* henover to ejendomme der ejes af B og C. Påtaleberettigede er A.

Dokumentation

- Original servitut
- Renskrivning fra Rigsarkivet

Argumentation

"Servitut begæres afløst i.h.t. Tinglysningslovens § 20, idet servitutten efter vores bedste vurdering er ophørt.

Servitutten er en personlig ret til A. Personen kan ikke længere være nulevende.

Udskrifter fra arkivet vedlægges til orientering."

Tinglysningsrettens bemærkning

Ingen

Tinglyst/afvist

Anmodning om sletning er tinglyst

Det fremgår af aflysningspåtegningen at påtaleberettigede A ikke længere kan være nulevende. Dette fremgår kun af argumentationen og det dokumenteres derfor ikke, at påtaleberettigede ikke længere er nulevende.

Odense-sagen

Om sagen

I servitutten fra 1959 gives A og hans familie ret til at benytte B's sommerhus hver sommer, i en uge, frem til sommeren 1965. Derudover gives A og hans familie ret til at benytte grundens østlige hjørne. Denne benyttelsesret kan ikke opsiges af B så længe A lever. Påtaleretten tilhører A.

Dokumentation

- Original servitut
- Skøde (A, der købte sommerhuset)

Argumentation

"Servitutten fra 1959 vedrører en ret til disponering over sommerhuset for sælger frem til år 1965 samt en benyttelsesrettighed til det østlige hjørne af grunden.

Det er ikke lykkedes at finde dokumentation for at A er afgået ved døden, men det kan oplyses at A var købmand i Odense.

Af tingbogens gamle skøder kan det udledes at : 19XX - 1930 :

Adresse 1, 5000 Odense C 1930 - ca. 1953 :

Adresse 2, 5000 Odense C Ca. 1953 - 1971 : Sælger

Adresse 3, 5000 Odense C

Det er desværre ikke lykkedes at finde en fødselsdato for A, men da han allerede er aktiv på boligmarkedet i 1930, hvor han sælger Adresse 1, må han formodes at være langt over 100 år - måske endda over 130 år gammel.

Det sammenholdt med at rettigheden som denne § 20 aflysning ikke har været anvendt i al den tid som familien har haft adkomst på sommerhuset som er helt tilbage til 1975, hvor C og D erhverver ejendommen efter afdøde tandlæge B. Den nuværende ejer E (søn af C og D) kan således bekræfte at denne rettighed ikke har været anvendt i hele hans levetid, svarende til 1975.

Derfor må den omhandlende servitut anses for at være åbenbart ophørt, hvorfor tinglysningslovens § 20 ses at finde sin anvendelse."

Tinglysningsrettens bemærkning

"Fortsat afvist i sin helhed i henhold til tinglysningslovens § 20, idet benyttelsesrettigheden over det østlige hjørne af grunden ikke ses tidsbegrænset og rettigheden tilkommer sælgeren og dennes familie, hvorfor servitutten ikke kan slettes. Der må findes frem til sælgeren og dennes familie, som skal kvittere rettigheden til aflysning, således at denne kan kvittere rettigheden til aflysning; jf. aktens s. 17."

Tinglyst/afvist

Anmodning om sletning er afvist

Servitutten indeholder to rettigheder, herunder at sælgeren (A) hver sommer frit kan benytte sommerhuset til ham og hans familie i en uge, hver sommer frem til 1965. Derudover fremgår der af servitutten en benyttelsesret til sælgeren og hans familie der kan benytte grundens østlige hjørne. Der bliver både argumenteret og dokumenteret, at sælger ikke længere kan være nulevende, hvorfor servitutten bør slettes. Tinglysningsretten anser dog ikke benyttelsesretten som værende tidsbegrænset, og eftersom at der i servitutten

står, at det både er for sælger og dennes familie, anses rettigheden ikke som værende ophørt, og A's familie skal derfor identificeres. Det er efter denne vurdering ikke længere en sletning, der falder indenfor udstrækningen af TL § 20.

Mergel-sagen

Om sagen

I servitutten fra 1920, gives selskabet A ret til at bjerge mergel fra ejendommen, så længe der kan findes mergel på ejendommen. Den til enhver tid værende ejer af ejendommen skal respektere denne ret. Påtaleberettiget er selskabet A.

Dokumentation

- Original servitut

Argumentation

"Ved nærværende begæres servitutten herved slettet i henhold til § 20 med følgende begrundelse:

Påtaleberettiget i henhold til servitutten selskabet A er ikke eksisterende som selskab, idet Virk.dk ikke har oplysninger om eksisterende selskaber. Alene er servitutten ophørt på baggrund heraf.

Herudover bekræfter, B, ejer af ejendommen matr. nr. x følgende:

- at der ikke i min ejertid har været gravet mergel på ejendommen
- at jeg ej heller modtaget nogen form for leje eller har kendskab til selskabet A.

Servitutten anses derfor for åbenbart ophørt."

Tinglysningsrettens bemærkning

"Der er godkendt sletning efter tinglysningslovens § 20 på baggrund af dokumentets indhold."

Tinglyst/afvist

Anmodning om sletning er tinglyst

I sagen bliver der argumenteret for, at selskabet A ikke længere eksisterer, og eftersom selskabet er påtaleberettigede, må det anses at servitutten er åbenlyst ophørt. Det dokumenteres ikke, at selskabet A ikke længere eksisterer, men der bliver derimod henvist gennem argumentation til hjemmesiden Virk.dk. Servitutten bliver slettet, hvilket kan indikere, at fordi selskabet ikke eksisterer, er dette tilstrækkelig argumentation for at rettigheden er ophørt. Argumentationen i form af en bekræftelse fra nuværende ejer B om, at der i hans ejertid ikke er gravet mergel på ejendommen og at han ikke har kendskab til selskabet, anses af projektgruppen ikke som værende så tungtvejende en begrundelse for, at rettigheden er ophørt. Hvis selskabet A havde eksisteret, skulle der være indhentet underskrift fra påtaleberettiget, og det ville derfor ikke være en TL § 20-sletning.

Vejrettigheder

Rettigheder om vejret er kendetegnet ved at rettigheden pålægges den tjenende ejendom, mens det er den eller de herskende ejendomme der har rettighed til at benytte vejen. Rettigheden giver mulighed for at færdes af vejen eller stien, og kan indeholde begrænsninger ift., hvilken færdsel der må udøves. I det følgende beskrives to sager af

denne type, for at undersøge, hvilken argumentation og dokumentation der er tilstrækkelig for at få tinglyst sletning af denne type rettighed efter TL § 20.

Saltum-sagen

Om sagen

Servitutten fra år 1936 omhandler en aftale mellem alle beboere i Nr. Saltum. Der udlægges en 6,28m bred vej over parcellerne (hhv. matr.nr x, y og z), til færdsel for enhver tid værende ejer eller bruger af de førnævnte ejendomme samt matr.nr æ, ø, eller parceller der udstykkes af de nævnte ejendomme. Desuden nævnes det, at påtaleberettigede er enhver vejberettiget. Denne deklaration udvides til at gælde matr.nr. å og t med samme indhold som beskrevet.

Dokumentation

- Original servitut
- To historiske matrikelkort (fra 1883-1938 og 1938-1965)
- Gældende matrikelkort med indtegnet centrale vej- og stiforhold

Argumentation

"Servitut med dato/løbenr. 24.02.1936-909857-82 ønskes afløst i tingbogen efter tinglysningslovens §20, da servitutten er åbenlyst ophørt. Servitutten omhandler færdselsret ad veje der i dag er offentlige. Derfor er servitutten forældet og bør afløses. Som dokumentation vedlægges historisk matrikelkort fra tiden omkring servitutternes tinglysning samt et aktuelt matrikelkort. På sidstnævnte fremgår det bl.a. at vejene både syd og øst for ejendommen nu er offentlige."

Tinglysningsrettens bemærkning

Ingen

Tinglyst/afvist

Tinglyst

Da vejen er blevet offentlig er rettigheden ophørt. Eftersom der har været tinglyst en vejrettighed over ejendommene, og vejen nu er offentlig, har vejrettigheden mistet sin betydning, når den offentlige vej kan benyttes af alle. Det dokumenteres med historiske matrikelkort samt det gældende matrikelkort med indtegnet vej- og stiforhold, at vejen er blevet offentlig, og dermed har vejrettigheden mistet sin betydning.

Gug-sagen

Om sagen

Servitutten i dette betingede skøde fra 1963 omhandler en 3,77m bred udlagt vej på den solgte parcel. Sælgerne og de til enhver tid værende ejere af matr.nr. x eller derfra udstykkede parceller har ret til færdsel ad vejen, mod at deltage i vedligeholdelsesudgifterne af vejen. Påtaleberettigede er de til enhver tid værende ejere af matr.nr. x eller udstykkede parceller fra matr.nr. x.

Dokumentation

- Original servitut
- BBR-rapport (beskriver opført bygning på udlagt vejlinje)
- Tre historiske kort (to fra 1956-1963 og et fra 1963-1971)
- Fire luftfotos (fra 1954, 1995, 1999 og 2022)
- Tre skråfotos (kommentarer indskrevet)
- Ændringskort (viser vejslet på matrikelkort)
- Kort med påvisning af påtaleberettiget i dag

Argumentation

"Servitut af 26.04.1963 - lb.nr. 954769-76 begæres slettet jf. tinglysningslovens § 20 i sin helhed. Servitutten har mistet sin betydning, da den herskende ejendom ikke har opretholdt sin ret til fri og uhindret færdsel af den udlagte vej. Den herskende ejendom ikke har "deltaget i vedligeholdelsesudgifter til vejen", da der ingen udgifter til vejen har været i over 20 år – vejen har ikke eksisteret i marken i over 20 år. Påtaleberettiget var i 1963 matr.nr. x - en stor landbrugsejendom. Siden er denne matrikel udstykket i mange boligparceller – over 100 matrikler. Fordelt på Poseidonvej, Plutonvej, Auroravej, Heravej, Fortunavej og Ledavej. Se vedlagte kort hvor historisk kort er lagt bagved nuværende matrikelkort. Altså store boligområder, som ingen grund har til at færdes hen over matr.nr. z. Vejen har ikke været i marken i over 20 år:

- Kan af luftfoto se at vejen i sin helhed ikke har været i marken i over 20 år – se vedhæftede luftfoto fra 1995.

- Der er i 1991 givet byggetilladelse og opført en garagebygning i det udlagte vejareal, som afspærrer vejarealet fuldstændig – uden de påtaleberettiget har reageret. Se vedlagte BBR rapport samt skråfoto som viser bygningen i vejarealet. Der argumenteres yderligere at:

- De påtaleberettiget er ikke landbrugsejendomme som i 1963, som dengang med stor sandsynlighed skulle tilgå landbrugslodder syd for matr.nr. z.

- Det ses af luftfoto fra 1954 at vejen i marken fører over til et landbrugslod - og ikke videre derfra.

- De nuværende påtaleberettigede er en masse boligparceller, som ingen grund har til at opretholde færdselsretten.

- I 2022 er et stykke optaget vej syd for jernbanen nedlagt – der kan ikke færdes videre fra foden af den tinglyste vej. Se vedhæftede ændringskort fra matrikulær sag.

- Færdselsretten fører i dag ingen steder. Hvis der var en vej i marken (det er der ikke) ville den føre ud til matr.nr. z, hvorpå der ingen færdselsret er tinglyst.

- Jernbanespor og Egnspanvejen ligger for foden af den tinglyste vej. Vejen er formålsløst. Hvorfor servitutten ønskes §20 slettet – Servitutten er åbenbart ophørt efter dens indhold.

Servitutten har åbenlyst ikke nogen herskende ret over matr.nr. z, og anmodes slettet efter Tinglysningslovens §20 – Servitutten 26.04.1963 - lb.nr. 954769-76 er åbenbart ophørt efter dens indhold."

Tinglysningsrettens bemærkning

Ingen

Tinglyst/afvist

Tinglyst

I aflysningspåtegningen argumenteres og dokumenteres der for, at rettigheden er åbenlyst ophørt. Størstedelen af både argumentationen og dokumentationen i sagen omhandler hævde. Projektgruppen vurderer dog ikke, at det er spørgsmålet om hævde der er afgørende for, at servitutten slettes efter TL § 20. Projektgruppen vurderer, at sagen er tinglyst slettet p.b.a. argumentationen og dokumentationen af, at en større vej nu går på tværs for enden af vejen, hvorfor vejen er formålsløs.

Lindholm-sagen

Om sagen

Servitutten fra 1907 omhandler en 5 alen lang vej langs østlige side af matr.nr. x. Derudover er der tinglyst vejret ad vejen langs den østlige side af matr.nr. y, vejret ad broen over en grøft der adskiller matr.nr. y og x, samt benyttelse af en baneoverkørsel ved det nord-østlige hjørne af matr.nr. x. Rettigheden tilfalder den enhver tid værende ejer af matr.nr. x.

Dokumentation

- Original servitut
- To luftfotos (fra 1954 og 2021)
- Tre matrikelkort (fra 1899-1951, 1973-1997 og 1973-1997)

Argumentation

"§ 20 sletning iht. tinglysningsloven, da deklarationen må antages af have mistet sin betydning og sandsynligvis ophørt. Deklarationen vedrører historisk vejret for matr.nr. æ og ø langs østligt skel af matr.nr. å mod nord til landevejen Loftbrovej. Da vejretten blev tildelt var nuværende "Kystvejen" jernbane, hvorfor denne vejret var eneste adgang til offentlig vej. Vejen ses i marken af vedlagte historiske luftfoto fra 1954. Den fremgår i øvrigt delvist af vedhæftede historiske matrikelkort gældende i perioden 1899-1951. Jernbanen er senere nedlagt og udgøres i dag af offentlig vej Kystvejen, hvorfor matr.nr. ø og æ i dag har direkte vejadgang til Kystvejen. I 1970'erne blev motorvejen Frederikshavnmotorvejen anlagt, hvorfor motorvejen faktisk i sin levetid reelt har afskåret ejerne af matr.nr. æ og ø til at benytte denne vejret over matr.nr. å. Der er hverken bro eller tunnel/viadukt, der muliggør passage. Det må formodes at vejretten blev håndteret i daværende ekspropriation til motorvejen, men at deklarationen ved en fejl ikke efterfølgende er blevet slettet fra matr.nr. å. Den ovenfor beskrevne historik fremgår af vedlagte luftfoto fra 2021 og fremgår i øvrigt af vedlagte historiske matrikelkort gældende i perioden 1973-1997.

Den tinglyste deklaration er derfor ved en fejl fortsat tinglyst på ejendommen og kan slettes.

Nævrende deklaration er alene tinglyst på ejendommen matr.nr. å.

Deklarationens sidste del på side 2 vedrører ikke ejendommen matr.nr. å, men alene ejendommen matr.nr. æ/ø og er derfor ikke relevant for det tinglyste dokument på matr.nr. å. "Køberne og senere ejere skulle på samme vilkår som nævnt i post 3 have ret til medafbenyttelse af en 5 alen bred vej fra nordøstre hjørne af deres parcel langs jernbanen over matr. nr. x hen til jernbaneoverkørslen."

Tinglysningsrettens bemærkning

Ingen

Tinglyst/afvist

Tinglyst

Det fremgår af aflysningspåtegningen at Frederikshavnmotorvejen har afskåret ejerne fra at benytte vejretten, samt at vejretten ikke længere er eneste adgang til offentlig vej. Der bliver i aflysningspåtegningen også argumenteret for, at der burde være taget stilling til

vejretten i ekspropriationssagen til motorvejen, hvorfor servitutten kan slettes. Vedlagt er luftfotos og matrikelkort som dokumentation på ændringerne.

Lejekontrakter

Rettigheder vedr. lejekontrakt er kendetegnet ved, at den knytter sig til en ejendom og dikterer lejekontraktens vilkår på den pågældende ejendom. Den tinglyste lejekontrakt kan fastsætte særlige betingelser for lejernes brug af ejendommen, såsom restriktioner på bestemte aktiviteter eller krav til vedligeholdelse. Der vil desuden også typisk forekomme en tidsperiode for lejens gyldighed.

Erhvervslokale-sagen

Om sagen

Sagen omhandler en tinglyst lejekontrakt fra 2007, der omfatter erhvervslokaler i ejendommen matr.nr. x, y og z, samt æ. Lejemålet skal anvendes til kontor, produktion og lager. Lejemålet kunne tidligst opsiges fra lejers side d. 20/6 2019, og fra udlejers side d. 20. juni 2037. Samtlige bygninger, der i lejekontrakten var lejet ud, er nedrevet, og derfor ønskede den nye ejer, som er et ejendomsudviklingsselskab, at få slettet lejekontrakten fra samtlige matrikler, der tilhører ejendommen, idet lejekontrakten var ophørt.

Dokumentation

- Original servitut
- Ansøgning om byggetilladelse til nedrivning af beboelsesejendom, matr.nr. x
- Byggetilladelse til opførelse af tilbygning til beboelsesejendom, matr.nr. x
- Plantegninger af beboelsesejendom, matr.nr. x
- Byggetilladelse til nedrivning af beboelsesejendom, matr.nr. x
- Anmeldelsestilladelse til nedrivning af ejendom, matr.nr. y
- Ortofoto over ejendommen, hvor det er markeret, hvilke bygninger der nedrives
- Ansøgning om byggetilladelse til nedrivning af bygninger, matr.nr. y og z
- Fuldmagt til at landinspektørfirmaet må søge Horsens Kommune om ansøgning/anmeldelse om byggetilladelse og nedrivningstilladelse på ejendommen matr.nr. y
- Miljøscreening af ejendom
- BBR-meddelelse for matr.nr. x
- Mailkorrespondance mellem ejers advokat og Horsens Kommune, vedr. efterspørgsel af færdigmelding af nedrivningen af ejendommen matr.nr. y

Argumentation

"Landinspektør erklærer, at servitutten er åbenbart ophørt, jf. TL § 20. Servitutten er åbenbart ophørt, da bygningerne er nedrevet iht. vedhæftede"

Tinglysningsrettens bemærkning

Ingen

Tinglyst/afvist

Anmodning om sletning er tinglyst

Der er i aflysningspåtegningen vedhæftet mange dokumenter, der dokumenterer at bygningerne, som servitutten omhandler, er nedrevet, herunder både ansøgning om tilladelse til nedrivning, samt en mailkorrespondance om færdigmelding af nedrivning.

Det bemærkes, at sagen primært understøttes af vedlagt dokumentation, hvorfor argumentationen er meget kort. Det er svært at vurdere, om alt det vedlagte dokumentation er nødvendig i sagen, for at dokumentere rettighedens ophør.

Brændselgravning-sagen

Om sagen

Sagen omhandler en tinglyst lejekontrakt fra 1847, der giver lejeren B, hans enke eller arvinger, ret til at grave brændsel på jorden i en periode på 600 år. Når lejeperioden er slut, eller mosejorden er gravet op, skal han sørge for at fylde det udgravede område igen, og ejendomsretten til jorden vil vende tilbage til udlejer, A. Lejeren har ikke ret til at lade sine dyr græsse på det udlejede stykke jord, da græsningsretten alene tilhører udlejer.

Ansøger mener at rettigheden til brændselgravning ikke længere repræsenterer værdi, hvilket betyder, at rettigheden gives tilbage til ejeren af jorden.

Dokumentation

- Original servitut
- Renskrivning fra Rigsarkivet

Argumentation

"Rettigheden til 'brændselsgravning' repræsenterer ikke længere værdi, hvorefter servitutens ordlyd giver ejeren af arealet retten på jorden tilbage. Servitutten kan ikke stedsfæstes. Det er ikke muligt, at fremfinde oplysninger om de i servitutten omtalte personer. Servitutten vedr. efter vores bedste overbevisning ikke ejendommen og bør ophøre. Udskrifter fra arkivet vedlægges til orientering."

Tinglysningsrettens bemærkning

"Afvist i sin helhed i henhold til tinglysningslovens § 20 på det foreliggende grundlag, idet der er tale om en lejekontrakt på 600 år som går i arv og ikke bortfalder før tid. B arvinger må identificeres og have disse til at underskrive."

Tinglyst/afvist

Anmodning om sletning er afvist

Tinglysningsrettens argumentation for, at rettigheden ikke er ophørt, begrundes med, at der er tale om en lejekontrakt på 600 år der går i arv, og dermed ikke er personlig til B. I argumentationen beskrives, at brændselsgravning ikke længere har værdi. Det kan af sagen udledes, at det argument, at rettigheden ikke længere har værdi i nutiden, ikke bliver anerkendt som grundlag for, at rettigheden er ophørt og kan slettes. At servitutten ikke kan stedsfæstes, gør ikke, at den kan slettes, da der stadig vil være en eller flere, der har rettigheden til brændselsgravning. Det bemærkes ligeledes, at ansøger argumenterer for at rettigheden *"[...] bør ophøre."* TL §20 kan dog kun benyttes til at slette rettigheder der allerede er ophørte.

Mosejord-sagen

Om sagen

Sagen omhandler en tinglyst lejekontrakt fra 1849 og beskriver en aftale, hvor A udlejer et stykke mosejord til B og C. Lejeperioden er fastsat til 50 år fra kontraktens dato, men lejerne har mulighed for at få jordparcellen overført til deres navn mod betaling. Lejerne har ret til at køre over udlejerens tilstødende jorder for at få adgang til mosejorden. I lejekontrakten er lejerne ligeledes forpligtet til at anlægge en vej på 6 alens bredde over udlejerens mosejord langs den vestlige side for at sikre adgang.

Dokumentation

- Original servitut
- Renskrivning fra Rigsarkivet

Argumentation

"Servitутten begæres afløst i.h.t Tinglysningsloven § 20, med følgende begrundelse.

Ifølge servituttens ordlyd i pkt. 2, idet lejekontrakten udløber efter 50 år.

Bestemmelsen om vej i servituttens pkt. 5 "hænger" efter vores bedste overbevisning "sammen med" bestemmelse om leje af arealet og er ikke længere aktuel.

Udskrifter fra arkivet vedlægges til orientering."

Tinglysningsrettens bemærkning

"Tinglyst i sin helhed.

Der er godkendt sletning efter TL § 20 på baggrund af vedhæftet dokumentation."

Tinglyst/afvist

Anmodning om sletning er tinglyst

Lejekontrakten i servitутten er fastsat til 50 år, og det argumenteres i aflysningspåtegningen, at bestemmelsen om vej er betinget af lejen af arealet. Det fremgår ikke af Tinglysningsrettens bemærkning, hvorvidt retten er enig i, at vejretten hænger sammen med lejen af arealet på de 50 år, eller om rettigheden slettes fordi vejrettigheden ligeledes vurderes at være personlig, og eftersom servitутten er fra 1849 kan de påtaleberettigede ikke længere være nulevende.

1890-sagen**Om sagen**

Servitutten omhandler en lejekontrakt fra 1890, som var gældende til og med 1/5-1939. Personerne, som er de involverede parter i lejekontrakten, vurderes til at være døde, hvorfor der argumenteres for, at lejekontrakten er åbenlyst ophørt.

Dokumentation

- Historisk matrikelkort (fra 1866-1930)

Argumentation

"Vi anmoder hermed om, at servitut lyst 10.07.1890-901252-78 begæres afløst jf. Tinglysningslovens § 20, da servitutten er åbenlyst ophørt. Lejeaftalen var gældende i perioden 01.05.1890 til 01.05.1939 og denne periode er ophørt for 85 år siden, hvor med servitutten åbenlyst er forældet og bør afløses. Personerne omtalt i servitutten er med største sandsynlighed ikke længere i live og gør derfor ikke længere brug af lejeretten. Jf. vedlagte matrikelkort fra perioden hvor servitutten er lyst, indikerer, at omtalte lod der udledes sammen med moselodder, med stor sandsynlighed er den ejendom hvor servitutten er lyst på, matr.nr. x og denne ejendom er senere udstykket som en selvstændig ejendom og nu ikke længere en udlejet ejendom."

Tinglysningsrettens bemærkning

Ingen

Tinglyst/afvist

Anmodning om sletning er tinglyst

Der bliver i afløsningspåtegningen argumenteret for, at lejeperioden er udløbet og ejendommen er senere udstykket til en selvstændig ejendom, hvilket dokumenteres med det historiske matrikelkort. Rettigheden er derfor åbenlyst ophørt, eftersom lejeperioden er udløbet.

1910-sagen**Om sagen**

Servitutten omhandler en lejekontrakt fra 1910, som var gældende til og med 1/4-1959. Personerne, som er de involverede parter i lejekontrakten, vurderes til at være døde, hvorfor der argumenteres for, at lejekontrakten er åbenlyst ophørt.

Dokumentation

- Ingen

Argumentation

"Vi anmoder hermed om, at servitut lyst 07.04.1910-901254-78 (rette lysningsnr. 718) begæres afløst jf. Tinglysningslovens §20, da servitutten åbenlyst er ophørt. Lejeaftalen var gældende i perioden 01.04.1910 til 01.04.1959 og denne periode er ophørt for 65 år siden, hvor med servitutten åbenlyst er forældet og bør afløses. Personerne omtalt i servitutten er med største sandsynlighed ikke længere i live og gør derfor ikke længere brug af lejeretten."

Tinglysningsrettens bemærkning

Ingen

Tinglyst/afvist

Anmodning om sletning er tinglyst

Sagen omhandler en lejeperiode der udløb for 65 år siden, hvorfor rettigheden kan anses for at være ophørt. Der er ikke medsendt dokumentation, hvilket falder udenfor alle andre sager, projektgruppen har været præsenteret for. For denne sag og 1890-sagen er servitutten ikke medsendt som dokumentation, hvilket kan skyldes at Tinglysningsretten selv har kunne fremfinde servitutten og det derfor ikke var nødvendigt at medsende dem som dokumentation.

Servitut tinglyst på forkert ejendom

Denne type servitutter er kendetegnet ved, at de er lyst på en forkert ejendom. Dette kan ske, hvis der for eksempel sker udstykning fra en ejendom. I denne forbindelse skal landinspektøren angive, hvilke servitutter, der skal overføres til den nye, udstykkede ejendom. I denne situation kan det ske, at en servitut fejlagtigt bliver overført. Dette kan medføre, at ejeren tror, at deres ejendom er underlagt restriktioner, som de reelt ikke er.

Indkørsel-sagen

Om sagen

Servitutten fra 1870 beskriver, at sælgeren giver køberen tilladelse til at bruge indkørslen, som ligger ved den sydlige ende af skolen og går over sælgerens ejendom. Men skødet og den omtalte rettighed tilhører en anden ejendom.

Dokumentation

- Renskrivning fra Rigsarkivet
- Billede af underskrift fra den originale servitut
- Historisk kort med forklaring (fra 1861-1871)
- Gældende ortofoto med forklaring

Argumentation

"På ejendommen matr.nr. x hviler servitut lyst 12.04.1870 om vejfart. Vi har skaffet servituddokument på rigsarkivet og fået det oversat samme sted. Når man sammenholder tekst og historisk matrikelkort fra den periode, hvor servitutten er stiftet, er det helt klart at servitutten aldrig har vedrørt ejendommen x. Som det klart fremgår af teksten, er "vejfarten" en ret til at bruge en indkørsel "syd for matr.nr. y", hvor matr.nr. z lå da servitutten blev stiftet. I dag er der en vejret pågældende sted og servitutten er tinglyst på denne ejendom matr.nr. za. Det er vigtigt at se bemærkningerne på de viste kortbilag - som er vedhæftet - for at få overblikket over servitutens placering. Servitutten er tinglyst på matr.nr. za, hvor den også rettelig hører hjemme."

Tinglysningsrettens bemærkning

Slettet på baggrund af landinspektørens vedhæftede dokumentation og idet servitutten allerede hviler på æ smst.

Tinglyst/afvist

Anmodning om sletning er tinglyst

Servitutten bliver slettet, og der bliver i aflysningspåtegningen argumenteret og dokumenteret at servitutten ikke tilhører den pågældende ejendom. Dette er gjort ved at

skrive forklaringer på både det historiske matrikelkort samt gældende ortofoto. Der bliver i aflysningspåtegningen skrevet at servitutten også er tinglyst på den ejendom servitutten tilhører. Dette bliver dog ikke dokumenteret, men nævnes blot i argumentationen.

Have-sagen

Om sagen

Servitutten fra 1836 omhandler en forpligtigelse for den nye ejer, A, samt fremtidige ejere af ejendommen, til at sikre, at den nuværende ejer af den sydlige ende af det nævnte lange hus, eller deres efterkommere, har fri adgang til og fra deres have. Dette indebærer adgang via den vestlige del af haven samt gennem den fælles låge, som begge ejendomme skal vedligeholde og dele udgifterne til. Sagen har været afvist af to omgange, men er efterfølgende tinglyst slettet i tredje forsøg.

1. forsøg:

Dokumentation

- Renskrivning fra Rigsarkivet

Argumentation

"Ud fra teksten og indholdet i servitutten er den for længst blevet forældet. Iøvrigt skulle servitutten aldrig have været tinglyst på denne ejendom, idet der sidst i dokumentet står anført at huset ligger på byjord. Til yderligere oplysninger kan jeg anføre at ordet Hauge betyder have."

Tinglysningsrettens bemærkning

"Afvist, da Tinglysningsretten ikke er i besiddelse af den originale servitut tinglyst 19.07.1836 Vejffart, (20/108) og derfor ikke kan efterprøve dens indhold. Servitutten (med tinglysningspåtegning) bør vedhæftes ved genanmeldelse. Den originale servitut skal tillige vedhæftes anmeldelsen. Der er ikke taget stilling til anmeldelsen; idet originalen mangler."

2. forsøg:

Dokumentation

- Original servitut
- Renskrivning fra Rigsarkivet

Argumentation

"Ud fra teksten og indholdet i servitutten er den for længst blevet forældet. I øvrigt skulle servitutten aldrig været tinglyst på x, idet teksten handler om ejendom et helt andet sted. Ordet Hauge betyder have."

Tinglysningsrettens bemærkning

"Afvist i sin helhed i henhold til tinglysningslovens § 20, da rettigheden ikke kan slettes på det foreliggende grundlag, idet det skal godtgøres, hvor servitutten så skal være tinglyst med angivelse af hvilket matr.nr. og ejerlav, hvor servitutten rettelig tilhører - samt stedfæstelse af "færdselsretten fra huset til haven". Tillige skal der ske tiltrædelse af ejeren og evt. flere rettighedshavere for andre rettighedshavere."

3. forsøg:

Dokumentation

- Original servitut
- Renskrivning fra Rigsarkivet
- Ændringskort (fra 1950)
- Gældende matrikelkort med påsat forklaring

Argumentation

"På ejendommen matr.nr. x hviler servitut lyst 19.07.1836 om vejffart. Vi har skaffet servituddokument på rigsarkivet og fået det oversat samme sted. Ud fra teksten i servitutten, hvor sidste del læses først, for at

få et indblik i hvilken ejendom det handler om. Herfra fremgår helt tydeligt, at det er "bymændene der sælger et stykke jord til A". Efter nærmere undersøgelse i arkiverne er jordstykket tildelt matr.nr. x med et areal på 252 m². Syd for dette areal ligger "haven", som er omtalt i servitutten. I 1950 (ved U1950/13681) arealoverføres havearealet til matr.nr. x, som opnår et areal på 480 m². Er senere ændret til det nuværende areal. Ud fra disse oplysninger kan servitutten tekst om vejfart (adgang til) til haven gennem en havelåge stedsfæstes til at gå vest for bygningen. Altså er konklusionen at servitutten handler om en adgang til en have gennem en havelåge, som nu er en del af matr.nr. x. Servitutten er dermed overflødiggjort og kan slettes af tingbogen. Der er vedlagt kortbilag i form af det gældende matrikelkort, hvorpå er vist situationen. Udover dette kort er vedlagt ændringskort fra den matrikulære sag fra 1950, hvor man kan se at haven overføres til matr.nr. x."

Tinglysningsrettens bemærkning

"Der er godkendt sletning efter TL § 20 på baggrund af vedhæftede dokumentets indhold."

Tinglyst/afvist

Anmodning om sletning er tinglyst efter 3. forsøg

Servitutten bliver slettet efter tredje forsøg. Sagen bliver afvist i første forsøg med begrundelsen om, at Tinglysningsretten ikke er i besiddelse af den originale servitut, og at der ikke tages stilling til anmeldelsen før de har den originale servitut. I andet forsøg afviser Tinglysningsretten sagen igen, men med begrundelsen at det ikke er dokumenteret, hvor servitutten retteligt så hører til, samt færdselsretten skal stedsfæstes. I tredje forsøg bliver servitutten slettet, grundet der argumenteres og dokumenteres, at servitutten er tinglyst på den forkerte ejendom. I mellemtiden har landinspektøren været i dialog med Tinglysningsretten, hvor Tinglysningsretten skriver *"Tinglysningsretten kan ikke blot slette en servitut, når servitutten hviler forkert – så kræver det, at servitutten hviler på matriklen, hvor servitutten hører til."* [Ekstern Bilag, Have-sagen]. Dette bekræfter landinspektøren, at servitutten er tinglyst på den rigtige ejendom og servitutten slettes derfor. At landinspektøren argumenterer for, at det ud fra teksten og indholdet i servitutten kan konkluderes at servitutten for længst er forældet, anser projektgruppen ikke som værende derfor Tinglysningsretten sletter servitutten. Tinglysningsretten sletter servitutten, da de bliver gjort opmærksom på, at servitutten også er lyst på den rigtige ejendom og den derfor kan slettes.

Ledninger

Rettigheder om ledninger er kendetegnet ved, at ledningerne skal graves ned på den tjenende ejendom, hvorfor påtaleberettigede ofte er det selskab der 'ejer' ledningerne og dermed er den herskende. Der vil i det følgende blive beskrevet en enkelt sag omhandlende en ledning, hvor der argumenteres for at servitutten er åbenlyst ophørt.

Naturgasledning-sagen

Om sagen

Servitutten fra juli 1942 omhandler en ret til anbringelse af naturgasledning over en ejendom i en periode på 20 år. Der er dog noteret i servitutten, at daværende selskab A. efter den gældende periode på 20 år skal betale en afgift til ejeren af ejendommen, for de ledninger selskabet opretholder.

Dokumentation

- Oversigt fra arkiv.dk om selskabet B

Argumentation

"Servitut med dato/løbenr. 06.03.1943-5411-80 ønskes afløst i tingbogen efter tinglysningslovens §20, da servitutten er åbenlyst ophørt.

Servitutten omhandler ret til anbringelse af naturgasledninger på ejendommen. Denne servitut er gældende i 20 år fra 15.07.1942, hvorfor den er udløbet.

Det fremgår dog af §3 at: "Selskabet A eller Ordre ønske at bibeholde de paa Ejendommen nedlagte Ledninger helt eller delvist, efter at de paa Ejendommen nedsatte Boringer er trukket op, skal Selskabet være berettiget hertil mod at yde Ejeren en aarlig Afgift paa 15 Kr. for hver fulde 100 Meter Ledning Selskabet opretholder i Brug. Denne Bestemmelse gælder ogsaa efter Udløbet af den i § 1 ansatte 20 aarige Periode.

Idet der ikke er betalt en årlig afgift til ejerne af ejendommen, jf. servitutten, må det antages, at ledningsejer ikke længere bruger ledninger, hvorfor servitutten må anses for ikke længere at være gældende.

Endvidere er rettighederne til deklarationen overgået til Selskabet B, jf. tinglyst påtegning. Dette selskab er ophørt i 1969, jf. vedhæftede, og det ses ikke, at rettighederne er overført til andre selskaber."

Tinglysningsrettens bemærkning

"Afvist i sin helhed i henhold til tinglysningslovens § 20 på det foreliggende grundlag, er det ikke godtgjort at samtlige rettigheder er ophørt i deres helhed; herunder ledninger i jorden ikke er ophørt efter 20 år; jf. særligt punkt 3; hvorfor der må ske tiltrædelse af rettighedshaver samt det må dokumenteres; hvem rettighedshaver er i dag; jf. blandt andet punkt 6 samt påtegning fra 1949. Tillige må det eventuelt dokumenteres, at gasledningerne ikke fortsat findes i jorden. Det ses ikke dokumenteret at Selskabet B er ophørt. Der må indhentes erklæring eller tiltrædelse fra rettighedshaveren i dag."

Tinglyst/afvist

Anmodning om sletning er afvist

I sagen bliver servitutten ikke slettet, med den begrundelse at det ikke er dokumenteret at rettigheden er ophørt, hvorfor rettighedshaver skal findes. At der ikke er betalt den årlige afgift anses ikke som værende væsentlig for at rettigheden er ophørt. Derudover skriver Tinglysningsretten at det yderligere skal dokumenteres at ledningerne ikke længere fysisk er at finde i jorden. Hvis ledningerne er fysisk i jorden, må der derfor også være nogle der har rettigheden til at benytte ledningerne.

10.2 Tværgående analyse

Følgende afsnit har til formål at analysere sammenhænge og forskelle på tværs af de inkluderede sager i caseanalysen. Den tværgående analyse har til formål at undersøge

argumentationen samt dokumentationen der bliver anvendt i aflysningspåtegningen. Formålet er at analysere om der kan findes en sammenhæng ift. hvilken dokumentation, der kræves i en aflysningspåtegning, og om der dermed kan udledes specifikke krav til argumentation og dokumentation.

Ud fra casestudiet, kan projektgruppen udlede, at der ikke kan findes én universel løsning ift. påkrævet dokumentation og argumentation, da dette er meget kontekstafhængigt. Det skyldes at dokumentation og argumentation afhænger af detaljerne i den specifikke sag, og det kan derfor være vanskeligt entydigt at sige, at blot fordi en sag er gået igennem hos Tinglysningsretten, så kan alle øvrige lignende sager det også. Grundlæggende omhandler det, at dokumentere ophøret, men ophøret kan være forårsaget af forskellige hændelser, hvilket dermed ikke kan generaliseres. Dog har projektgruppen forsøgt at udlede mønstre på baggrund af kategoriseringerne, som kan bidrage til at forstå hvilke servitutter der kan slettes, hvilken dokumentation der skal indgå, samt hvad der er vigtigt at have fokus på.

Tidsbegrænsede rettigheder

For lejekontrakter kan det udledes, at der kræves en relativ lille mængde eller ingen dokumentation. Dette gælder, når kontrakten klart beskriver at tidsperioden er udløbet og der ikke er arverettigheder involveret. Dette kan udledes på baggrund af 1890-sagen og 1910-sagen, hvor der er vedhæftet et historisk kort eller ingen dokumentation i aflysningspåtegningen til at underbygge argumentet for lejekontrakternes ophør. Hvis tidsbegrænsningen endnu ikke er ophørt ved anmodningen om sletning af servitutten fra tingbogen, skal det dokumenteres at 'genstanden', der udlejes i lejekontrakten, ikke længere eksisterer. Dette kan udledes ud fra Erhvervslokale-sagen, hvor der i servitutten er beskrevet en lejeperiode, der først kan opsiges fra lejers side i 2019, og fra udlejers side først kan opsiges i 2037. Her dokumenteres det dog, at bygningerne, som lejes ud i kontrakten, er nedrevet, og at lejekontrakten dermed er åbenlyst ophørt. Dette dokumenteres bl.a. via ansøgning om byggetilladelser til nedrivning af de forskellige bygninger, anmeldelsestilladelser til nedrivning, samt mailkorrespondence med Kommunen, hvor det bekræftes, at disse bygninger er nedrevet.

Fra privat fællesvej til offentlig vej

For vejsager kan det udledes, at en servitut, der giver rettighed til at benytte en vej, kan slettes, hvis den pågældende vej har ændret status til offentlig vej, hvilket kan dokumenteres ud fra kort. Dette kan udledes fra Saltum-sagen, hvor to veje er omfattet af en servitut, der giver omkringliggende ejere af ejendomme, ret til at færdes på vejen. Dog

er vejene ikke længere begrænset til brug for ejere af omkringliggende ejendomme, idet at den nu er en offentlig vej, hvilket giver alle ret til at færdes på vejen. Som dokumentation er der bl.a. vedlagt to historiske matrikelkort, der viser forholdene på det tidspunkt, hvor servitutten blev stiftet, samt det gældende matrikelkort, hvor den centrale vejfortegnelse er illustreret og dermed viser, at den omtalte vej nu er offentlig.

Dokumentation og håndtering af forkert tinglyste servitutter

For servitutter tinglyst på den forkerte ejendom kan det udledes, at det skal dokumenteres, at servitutten ikke omfatter den pågældende ejendom. I Indkørsel-sagen og Have-sagen dokumenteres det, at servitutten er tinglyst forkert ved at stedfæste servitutten via matrikelkort. Derudover skal det undersøges, om servitutten også ligger på den korrekte ejendom. Det er ikke ud fra sagerne nødvendigt at dokumentere overfor Tinglysningsretten, at servitutten er lyst på den korrekte ejendom. Her er det, ifølge Indkørsel-sagen, nok blot at oplyse herom i argumentationen. I de tilfælde, hvor servitutten ikke ligger på den rigtige ejendom, men kun er lyst forkert, skriver Tinglysningsretten følgende i en mail til Landinspektøren i Have-sagen:

"Tinglysningsretten kan ikke blot slette en servitut, når servitutten hviler forkert – så kræver det, at servitutten hviler på matriklen, hvor servitutten hører til. Det vil sige, at i dette tilfælde kan servitutten ikke slettes, men kræver at ejerne/(panthaverne) af ejendommen, som servitutten retteligt hører til, tiltræder; hvorefter servitutten kan flyttes til ejendom." [Ekstern Bilag, Have-sagen]

Det kan dermed udledes, at i de tilfælde, hvor servitutten ikke er lyst på den korrekte ejendom, først skal sikres, at der ved sletning af servitutten på den forkerte ejendom, ikke risikeres at fjerne servitutten helt fra tingbogen.

'Sund fornuft'

En rettighed kan ikke umiddelbart slettes alene baseret på argumenter om 'sund fornuft', når det drejer sig om en servitut, der vedrører en rettighed, som ikke længere udøves. I Brændselgravning-sagen argumenteres for, at rettigheden ikke længere har værdi. Denne argumentation er ikke accepteret af Tinglysningsretten som tilstrækkeligt grundlag for at slette en servitut. Der skal dermed være konkrete beviser for, at servitutens betingelser er ophørt. Dette er dog ikke muligt i denne sag, for selvom rettigheden ikke udøves længere,

er det stadig en rettighed, personen har, og det er ikke godtgjort, at påtaleberettigede ikke længere ønsker at gøre brug af retten.

Som dokumentation er der vedlagt original servitut og en renskrevet version, men dette er som nævnt i casen ikke tilstrækkeligt. Tinglysningens retten kræver identificering af påtaleberettigedes arvinger og deres samtykke til aflysningen, da rettigheden i den pågældende sag går i arv.

Dokumentation af enkeltpersoners eller virksomheders eksistens

Af Tinglysningens rettens vejledning til TL § 20 beskrives det, at der ved anmodning om sletning af en servitut efter TL § 20 skal begrundes, hvem der er påtaleberettiget med navn og adresse og ved berettigedes død skal der vedhæftes skifteretsattest. [Tinglysningens retten, 2024]

I Mergel-sagen vedhæftes ikke en skifteretsattest. I sagen dokumenteres det derimod at påtaleberettigede er afgang ved døden og at virksomheden ikke længere eksisterer, samt hvor denne dokumentation er fremfundet. Som kontrast til denne sag, kan Hørkørsel-sagen nævnes. I denne sag er det ikke dokumenteret at personen er afgang ved døden, ej heller at dette er undersøgt. Der henvises i stedet til årstallet for stiftelsen af rettigheden, hvorfor påtaleberettigede person *"ikke længere kan være nulevende"*.

Ved interview af Tinglysningens retten blev følgende beskrevet:

"Vi ser i en vis udstrækning at anmeldere af anmodning om sletning efter TL § 20, blot anfører hvor gammel rettigheden er, og at den berettigede ikke længere kan være i live. Og hvor der ikke tages stilling til om retten er personlig eller må tillægges personens ejendom og dermed efterfølgende ejer, eller om den går i arv. Det er også ofte, at der ikke vedlægges dokumentation vedrørende hvor sporene efter den berettigede er endt i en blindgyde." [Mona Andersen, besvarelse 3]

På baggrund af Tinglysningens varet undrer det projektgruppen, at Hørkørsel-sagen er tinglyst slettet, da 'sund fornuft' hverken er et argument eller dokumentation for at retten er ophørt.

Ud fra de tre sager kan det ikke udelukkes, at en sag kan tinglyses slettet efter TL § 20, hvis ikke det dokumenteres at påtaleberettigede er afgang ved døden, eller at virksomheden ikke længere eksisterer.

Ud fra det foregående kan det udledes, at det er relevant at argumentere og dokumentere, at en person eller virksomhed ikke længere eksisterer, når rettigheden er personlig. Dette er dog ikke nødvendigvis påkrævet, da Hørkørsel-sagen blev slettet alene baseret på argumentation om rettighedens alder. Ifølge vejledningen om Tinglysningsloven § 20 samt Tinglysningsrettens svar ved interview fremgår det dog, at dokumentation for ophøret af en personlig servitut kræver dokumentation for, at påtaleberettigede ikke længere eksisterer.

Fortolkning af ordlyd

Når en servitut indeholder flere rettigheder, er det vigtigt at forstå, om disse rettigheder er indbyrdes betingede, således at ophøret af én del af servitutten også medfører ophør af andre eller alle rettigheder i servitutten. Dette er relevant ift. hvad der skal dokumenteres og argumenteres for.

I Mosejord-sagen er vejrettigheden over en ejendom nødvendig for indsamlingen af mosejord. Vejrettigheden ophører derfor også, når den tidsbegrænsede rettighed til at samle mosejord er udløbet. I Odense-sagen gives rettighed til ophold i sommerhuset hver sommer i en begrænset periode frem til 1965. Dog er brugen af det østlige hjørne af ejendommen ikke betinget af den tidsbegrænsede rettighed, hvorfor rettigheden til det østlige hjørne ikke ophører ved udløbet af sommerhuslejen. Dokumentation i de to sager skal derfor være forskellige, da vejretten ophører når rettigheden til mosejord ophører, hvorimod det i Odensesagen skal dokumenteres, at begge rettigheder er ophørte, fordi de to rettigheder der beskrives i servitutten ikke er betinget af hinanden.

Som dokumentation i Mosejord-sagen er vedlagt servitut og renskrift fra Rigsarkivet, med argumentation om, at *"bestemmelsen om vej efter landinspektørens bedste overbevisning hænger sammen med' bestemmelsen om leje af arealet, hvorfor dette ikke længere er aktuelt."* Sagen tinglyses i sin heldhed.

Argumentationen i Odense-sagen skal ses i sammenhæng med, at selvom rettigheden tilhører A og hans familie, er eneste påtaleberettigede i servitutten A. Derfor benyttes en stor del af argumentationen på, at argumentere for at påtaleberettiget er død, hvorfor servitutten er ophørt. Dog vurderer Tinglysningsretten, efter servitutstens ordlyd, at rettigheden tilhører A og hans familie. Derfor kræver retten, selvom det står i servitutten at rettigheden ophører ved A's død, at familien skal underskrive før rettigheden kan slettes. Derfor afvises sagen i sin helhed.

Krav om vedhæftelse af servitut

I 1890-sagen og 1910-sagen gælder det for begge sager, at det er en servitut omhandlende

en lejekontrakt, hvor lejeperioden er udløbet, hvorfor servitutten ønskes slettet. I de to cases, er der ikke vedhæftet servitutten som dokumentation. I 1890-sagen er der vedhæftet et historisk matrikelkort som dokumentation, hvorimod der i 1910-sagen ikke er vedhæftet noget dokumentation. Modsat er der i Have-sagen forsøgt at slette en servitut i tre forsøg, hvor Tinglysningsretten afviser sletning i 1. forsøg, da den originale servitut ikke var vedhæftet som dokumentation. Tinglysningsretten argumenterede med at de ikke var i besiddelse af den originale servitut, og derfor ikke kan efterprøve servituttens indhold. Der var i 1. forsøg kun vedhæftet den renskrevet servitut fra Rigsarkivet som dokumentation.

Der ses derfor både sager, hvor der ikke er medsendt den originale servitut, men også sager, hvor Tinglysningsretten efterspørger servitutten. Ved at sammenligne cases, hvor Tinglysningsretten kræver den originale servitut medsendt, med cases hvor dette ikke efterspørges, kan projektgruppen se en sammenhæng i, at de tilfælde hvor servitutten kræves er i de sager, hvor servitutten skal indhentes fra Rigsarkivet. Omvendt har det ikke været nødvendigt at medsende den originale servitut i 1890- og 1910-sagen, hvor servitutten allerede ligger i den digitale tingbog. Det kan derfor tyde på, at den originale servitut skal medsendes, hvis servitutten er indhentet fra Rigsarkivet.

Et andet synspunkt på, hvorvidt servitutten skal medsendes som dokumentation, kan være indholdet af servitutten. I Have-sagen, skal det testes, hvilken ejendom servitutten påhviler, hvorimod i 1890-sagen og 1910-sagen er det en lejekontrakt der er åbenlyst ophørt, fordi lejeperioden er udløbet. Det kan derfor have stor betydning, hvad servitutten omhandler ift. hvorvidt servitutten skal medsendes som dokumentation i aflysningspåtegningen.

Fysiske ændringer

Lindholm-sagen og Gug-sagen omhandler vejrettigheder, hvor vejen nu ikke længere kan benyttes pga. en fysisk hindring. I Lindholm-sagen er vejen blevet brudt af motorvejen og i Gug-sagen har en vej afskåret muligheden for at tilgå markerne ad vejen, som vejrettigheden omhandler. I begge sager er der vedlagt luftfotos fra forskellige perioder samt historiske matrikelkort, som dokumentation for at vise vejforløbet og den fysiske ændring. Argumentationen går i begge sager på, at vejen har mistet sin betydning, da rettigheden ikke kan benyttes pga. den fysiske ændring. Både Lindholm-sagen og Gug-sagen er tinglyst i sin helhed.

En sag, hvor der ligeledes er sket fysiske forandringer, er Erhvervslokale-sagen. I denne sag er rettigheden betinget af nogle specifikke bygninger. Samtlige bygninger er i dag

nedrevet. I afflysningspåtegningen er der vedlagt dokumentation for, at bygningerne er nedrevet, herunder anmodning om byggetilladelse til nedrivning samt anmeldelsestilladelse til nedrivning. Ligeledes er der vedlagt ortofotos med kommentarer, der markerer, hvilke bygninger der er nedrevet.

I modsætning til de ovenstående tre sager, hvor den fysiske forandring både beskrives i argumentationen og dokumenteres, kan Naturgasledning-sagen nævnes. I Naturgasledning-sagen beskriver Tinglysningsretten i bemærkningen, at det bl.a. ikke er dokumenteret om ledningerne forsat er i jorden. Det er bl.a. af denne grund, at sagen er afvist i sin helhed. Fælles for de fire beskrevne sager er, at den fysiske forandring skal dokumenteres og det skal fremgå i argumentationen hvordan den fysiske forhindring medfører ophør af rettiheden.

11 | Konklusion

Ud fra foranalysens konklusion, er følgende problemformulering udarbejdet: *"Hvilken argumentation og dokumentation kræves før en servitut kan slettes efter Tinglysningslovens § 20?"*

For at besvare denne problemstilling, er det væsentligt først at kende til lovens ordlyd, formål og retspraksis. Dette er gjort ved at foretage en retsdogmatisk analyse og herudfra analysere, hvad det vil sige, når en servitut er åbenlyst ophørt, sandsynligvis ophørt eller har mistet sin betydning. Her har projektgruppen udledt at der efter stk. 1 kan slettes rettigheder, som *"ikke længere er gældende, men som stadig findes i tingbogen"* og at dette *"skal være tydeligt for enhver"*. Stk. 2 anvendes i tvivlstilfælde, og her skal mindst én ud fra tre betingelser være opfyldt. Fælles for de tre betingelser er, at der ikke kræves den samme grad af dokumentation som i stk. 1, da der tillades tvivl om rettighedens ophør i stk. 2. Det kan udledes, ud fra den retsdogmatiske analyse, at det ikke er beskrevet i loven eller forarbejder, hvilken dokumentation og argumentation, der skal foreligge ved en § 20-sletning.

Med dette udgangspunkt er domme blevet analyseret, for at undersøge, hvorvidt det herudfra kunne udledes, hvilken dokumentation, der skal foreligge, i hhv. stk 1 og 2. Projektgruppen kan ud fra denne analyse konkludere, at der ved betydelige ændringer af den ejendom, som servitutten er pålagt, kan være tale om, at rettigheden er åbenbart ophørt. Projektgruppen konkluderer herved, at det i høj grad handler om at dokumentere, at genstanden, som rettigheden er betinget af, ikke findes længere. Dette blev eksemplificeret i sagerne U.1964.483Ø og U.1929.594Ø, hvor dokumentationen af ejendommenes betydelige ændringer var tilstrækkeligt ift. at dokumentere rettighedens ophør. En sag, hvor der manglede dokumentation af genstandens eksistens, og at denne del af anmodningen derfor blev afvist, var i sagen FM 2022.144, hvor anmoder ikke havde dokumenteret, at det i servitutten omtalte gravsted ikke længere eksisterede.

I forhold til stk. 2 er det ud fra retspraksis udledt, at der skal forelægge dokumentation for, at rettigheden enten antageligvis har mistet sin betydning, sandsynligvis er ophørt, eller at der efter al rimelighed ikke længere findes nogen berettiget. Det kan dog også udledes, at der i retspraksis er eksempler på, at en sag, der er indsendt med argumentation og

dokumentation for, at have hjemmel i stk. 1, af domstolene kan afvises at have hjemmel i stk. 1, og i stedet have hjemmel i stk. 2 og deraf alligevel få medhold i deres anmodning om at slette servitutten. Dette var tilfældet i sagerne U.2001.654V og U.1966.196/2Ø.

Det kan udledes, ud fra den retsdogmatiske analyse, at det ikke fremgår tydeligt, hvilken dokumentation og argumentation, der skal foreligge, for at kunne slette en servitut efter TL § 20. Det er således kun angivet, hvilken rettigheder, der kan slettes efter denne bestemmelse. Det er således projektgruppens opfattelse, at den viden, der skal oparbejdes for at kunne konkludere, hvilken dokumentation der evt. skal til, for at slette en servitut efter TL § 20, tilegnes ved både at kunne fortolke både lovens, såvel som den pågældende servituts ordlyd, samt at have erfaring med at anvende TL § 20.

Med denne viden som grundlag, foretog projektgruppen efterfølgende et casestudie og en tværgående analyse. Ved at sammenligne pointer, der er fremfundet gennem den retsdogmatiske analyse og den tværgående analyse, er det projektgruppens opfattelse, at stk. 2 ikke tages i betragtning i de cases, hvor der ikke er tilstrækkelig dokumentation eller argumentation til at slette servitutten efter stk. 1., som det er gjort i analysen af retspraksis. Stk. 2 anvendes således ikke, og der skelnes dermed ikke mellem stk. 1 og 2, når en sag anmodes slettet efter TL § 20 ved Tinglysningsretten. Af projektgruppens casestudie og efterfølgende tværgående analyse, kan projektgruppen konkludere, at der ikke er et entydigt svar på, hvilken dokumentation og argumentation der skal foreligge i alle sager. Mængden og typen af argumentation og dokumentation varierer fra sag til sag, og projektgruppen konkluderer derfor, at dokumentation og argumentation i høj grad er kontekstafhængig. Der kan dog udledes, at i de sager, hvor servitutten tydeligt er ophørt på baggrund af servitutens ordlyd, kræver mindre tid og færre ressourcer iht. dokumentation og argumentation. Dette er eksempelvis lejekontrakter, hvor lejeperioden er tydeligt angivet i servitutten, og at ordlyden dermed bliver argumentation og dokumentation i sig selv, eller med relativt få mængder dokumentation, som det blev illustreret af 1890- og 1910-sagen. Det samme gælder personlige rettigheder, hvor det kan dokumenteres at personen er afdød ved døden.

I andre sager, hvor servitutens ophør ikke er åbenbart, må der fremføres mere omfattende argumentation og dokumentation for de faktiske omstændigheder, der sandsynliggør rettighedens ophør. Dog kan det konkluderes, at det er fælles for alle sager, at der bør fremføres al relevant dokumentation, der kan belyse de faktiske omstændigheder omkring servitutens ophør, men at mængden af argumentation og typen af dokumentation kræver

en konkret vurdering af hver enkelt sag. Desuden vil en grundig argumentation, der redegør for, hvordan det vedlagte dokumenterer, at ophøret imødekommer lovens betingelser i stk. 1, i nogle tilfælde styrke sagen.

Projektgruppen kan således ikke give et klart og entydigt svar på, hvilken argumentation og dokumentation, der kræves før en servitut kan slettes efter TL § 20. Det er nødvendigt at have viden om lovens ordlyd og formål, samt en grundig forståelse for de rettigheder, der beskrives i servitutten, for at kunne identificere, hvilken dokumentation og argumentation, der er nødvendig.

Del III

Evaluering

12 | Refleksioner

Grundet den begrænsede tidsramme for udarbejdelsen af projektet, vil der i følgende kapitel blive belyst en række ubesvarede spørgsmål, der er opstået undervejs i udarbejdelsen af projektet. Disse ubesvarede spørgsmål er bl.a. opstået gennem de afholdte interviews af medarbejdere ved forskellige landinspektørvirksomheder. Derudover vil der blive reflekteret over de metoder, der er anvendt i udarbejdelsen af projektet, samt hvilke metoder der evt. kunne have bidraget yderligere til projektets repræsentativitet.

12.1 Ubesvarede spørgsmål

Der er, i forbindelse med de afholdte interviews, opstået en række spørgsmål, der ikke har været tid til at undersøge, og grundet projektets afgrænsning ikke har været mulighed for at undersøge. De ubesvarede spørgsmål er:

Erstatningsansvaret

Projektgruppen ville gerne have undersøgt, hvorvidt det har betydning for oplevelsen af at det er en udfordring at slette servitutter efter TL § 20, at Tinglysningsretten har erstatningsansvar for de servitutter, som uberettiget slettes fra Tingbogen, jf. TL § 32. Hvis Tinglysningsretten ikke har erstatningsansvaret, men at dette derimod lå hos landinspektøren, f.eks. ifm. en servituterklæring, er det interessant at overveje, om Tinglysningsretten dermed kunne være mere lempelig med at slette ophørte servitutter. Hvis landinspektører kan notere i en kolonne på servituterklæringerne, at servitutten kan slettes efter TL § 20, fordi den er åbenlyst ophørt, og dermed også erstatningsansvaret, hvis servitutten senere viser sig at være slettet uberettiget.

Centralisering

I interviewene blev det indikeret af flere personer, at centraliseringen af tinglysningsretten i Hobro, og dermed samlingen af 82 tinglysningskontorer, medførte mindre tilgængelighed og mindre specialiseret viden. Projektgruppen blev gjort opmærksom på, at det inden centraliseringen var nemmere at komme i kontakt med de lokale tinglysningskontorer. Som Connie fortalte i interviewet, gik Tinglysningsretten fra at specialister til generalister.

Hun udtalte følgende:

”Fra specialist til generalist. Jeg tror det var det der var visionen, at alle skulle kunne alting, men det er bare ikke rigtig helt sundt og der går i hvert fald noget tabt.” (Connie, 01:25 – 01:36)

Det kunne derfor have været spændende at undersøge dette nærmere, om denne antagelse om, at specialistviden gik tabt ved sammenlægningen, og hvorvidt centraliseringen har haft betydning for, at der ikke opleves at være den samme mulighed for at komme i kontakt med Tinglysningsretten i stedet for at skulle udfylde kontaktformularer gennem deres hjemmeside.

Lovændring eller bestemt dato

Projektgruppen har under udarbejdelsen af projektet stillet spørgsmålstejn ved, hvorvidt der egentlig skal en lovændring til, for at få ryddet op i de gamle og forældede servitutter. Hvis der blev foretaget en lovændring, der medførte en mere lempelig tilgang for Tinglysningsretten ift. at tinglyse sletning efter TL § 20, kunne dette også være en måde at få ryddet op. En anden måde at få slettet flere ophørte servitutter fra Tingbogen, kunne være at drage inspiration fra Sverige, og indføre en solnedgangsklausul på alle servitutter før 1927, der har gjort netop dette. Her gøres borgerne bekendte med at alle servitutter før 1927 bliver slettet, med mindre der bliver gjort henvendelse til f.eks. Tinglysningsretten om, at servitutten stadig er gældende. Spørgsmålet hertil vil dog være, hvem der skal betale for denne oprydning, samt risikoen for at slette gældende rettigheder uberettiget.

12.2 Metoderefleksion

I det følgende afsnit vil der fremgå en metoderefleksion.

Projektgruppen har reflekteret over de afholdte interviews. Det kunne have været givende at holde et fysisk interview med Tinglysningsretten fremfor et interview over mail. Dette kunne give mulighed for opfølgende spørgsmål til de besvarelser som Tinglysningsretten ville komme med. Derudover ville det kunne give et større perspektiv på deres arbejde med TL § 20, og dermed et mere nuanceret indblik i sletning af servitutter efter TL § 20. Derudover kunne det for projektgruppen have været spændende at afholde et opfølgende interview med Tinglysningsretten, for at få deres vurdering på det udledte i den

Tværgående analyse, der blev udarbejdet i Afsnit 10.2 på side 75. Dette kunne evt. bidrage med et andet perspektiv på de analyserede sager, og Tinglysningsretten ville kunne be- eller afkræfte de punkter, projektgruppen har udledt.

I den tværgående analyse ville det have været givende at have modtaget flere sager, således at der kunne have været lavet en større og mere dybdegående tværgående analyse af de inddelte kategorier. Hvis projektgruppen havde flere sager, der kunne sorteres fra, for at kunne sammenholde to, og gerne flere, lignende sager indenfor hver kategori, for herved at kunne argumentere for sammenhænge og forskelle.

Alternativt kunne projektgruppen have anvendt komparativ analyse, for at undersøge, hvordan en konkret sag ville blive løst af forskellige landinspektørvirksomheder ift. om de ville medsende den samme dokumentation, samt om servitutten ville blive tinglyst slettet eller ej med det valgte dokumentation og argumentation.

Litteratur

- Andersen, 2019.** Ib Andersen. *Den skinbarlige virkelighed - Vidensproduktion i samfundsvidenskaberne*. 6. udgave. Samfundslitteratur, 2019.
- Domstole, 2023.** Danmarks Domstole. *Mortifikation*, 2023. URL <https://domstol.dk/alle-emner/mortifikation/>. Læst d. 22/04/2024.
- Evald, 1992.** Jens Evald. *Dansk servitutret*. 1. udgave. Jurist- og Økonom forbundets Forlag, 1992.
- Evald, 2021.** Jens Evald. *Servitutretten*. 1. udgave. Djøf Forlag, 2021.
- Evald, 2019.** Jens Evald. *At tænke juridisk*. Djøf forlag, 2019.
- Evald, 2016.** Jens Evald. *Juridisk teori, metode og videnskab*. Jurist- og økonomiforbundets forlag, 2016.
- Grage, 2013.** Torben W. Grage. *Den Store Danske - samfundsvidenskab*, 2013. URL <https://denstoredanske.lex.dk/samfundsvidenskab>. Læst d. 22.02.2024.
- Illum, 1943.** Knud Illum. *Servitutter*. 1. udgave. Nordlunds bogtrykkeri, 1943.
- Illum, 1994.** Knud Illum. *Tinglysning*. 7. udgave. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1994. ISBN 87-574-2864-6.
- Juulsager, 2023.** Torben Juulsager. *Ryd op i gamle servitutter og få bedre ejendomsvurderinger*. Ejendomswatch, 2023.
- Kruse, 1923.** Frederik Vinding Kruse. *Tinglysning samt nogle Spørgsmaal i vor Realkredit*. M.P. Madsens Boghandel, 1923.
- Kvale og Brinkmann, 2015.** Steinar Kvale og Svend Brinkmann. *Interview - Det kvalitative forskningsinterview som håndværk*. Hans Reitzels Forlag, 2015.
- Landinspektøren, 2023.** Landinspektøren. *Tinglysningsrettens retspraksis udfordrer landinspektører*. Landinspektøren, 2023.

- Mortensen, 2007.** Peter Mortensen. *Digital Tinglysningsret - rettigheder over fast ejendom*. 4. udgave. Forlaget Thomsen A/S, 2007. ISBN 978-87-619-1935-9.
- Mortensen, 2013.** Peter Mortensen. *Digital Tinglysningsret - for studerende*. 1. udgave. Karnov Group Denmark, 2013. ISBN 978-87-619-3431-4.
- Mouritsen, 2015.** Kristine M. M. Mouritsen. *Fjern dog de køer i tingbogen*, 2015. URL <https://www.linkedin.com/pulse/fjern-dog-de-køer-i-tingbogen-mouritsen-björn-chr-landinspektörer->. Læst d. 04/03/2024.
- Munk-Hansen, 2014.** Carsten Munk-Hansen. *Retsvidenskabsteori*. Jurist- og økonomiforbundets forlag, 2014.
- Nørgaard, 2024.** Ole Nørgaard. *Servitutter del 2*. GeoPartner, 2024. Forelæsning på AAU, slides fra februar 2024 af Ole Nørgaard, Ansat ved GeoPartner.
- Olsen, 2015.** Anja Olsen. *Digital Tinglysningsret i Praxis*. 3. udgave. Karnov Group, 2015.
- Ross, 1953.** Alf Ross. *Om ret og retfærdighed*. Nyt Nordisk Forlag, 1953.
- Tinglysningsretten, 2024.** Tinglysningsretten. *Vejledning: Tinglysningslovens § 20*, 2024. URL <https://domstol.dk/media/tnoj5xws/tinglysningslovens-20.pdf>. Læst d. 19/03/2024.
- Willumsen, Hans, 1997.** Willumsen, Hans. *Tinglysningsloven med kommentarer*. Jurist- og Økonomiforbundets Forlag, 1997.
- Yin, 2014.** Robert K. Yin. *Case Study Research - Design and Methods*. 5. udgave. SAGE Publications, 2014.

Bilag

På følgende side findes en liste over indholdet til ZIP-filen, der udgør projektgruppens Ekstern Bilag.

A | Indhold af ZIP-fil

Mappe: Interview

- Fil: Interviewguide m. Landinspektørvirksomheder
- Fil: Interviewguide m. Tinglysningsretten
- Fil: Referat af de afholdte interviews

Mappe: Sager anvendt i projektet

I hver undermappe findes aflysningspåtegning samt den medsendte dokumentation.

- Mappe: 1890-sagen
- Mappe: 1910-sagen
- Mappe: Brændselsgravning-sagen
- Mappe: Erhvervslokale-sagen
- Mappe: Gug-sagen
- Mappe: Have-sagen
- Mappe: Hørkørsel-sagen
- Mappe: Indkørsel-sagen
- Mappe: Lindholm-sagen
- Mappe: Mergel-sagen
- Mappe: Mosejord-sagen
- Mappe: Naturgasledning-sagen
- Mappe: Odense-sagen
- Mappe: Saltum-sagen

Fil: Skema over udvælgelse af sager til casemetode

Mappe: Øvrige sager

- Mappe: Assentoft-sagen
- Mappe: Hegn-sagen
- Mappe: Skagen-sagen
- Mappe: Tilbageskødning-sagen
- Mappe: Vandmølle-sagen