

Koloni haver, fra fattighaver til rigmandsbolig?

Effektivisering af ejendomsregistrering for kolonihaver: Fra manglende registrering til mulige løsninger



Malte Hulevad og Philip Kleist - Gruppe 3
Surveying, Planning and Land Management, Master of Science
Aalborg Universitet
7. juni 2024



Titel: Kolonihaver, fra fattighaver til rigmandsbolig?

Undertitel: Effektivisering af ejendomsregistrering for kolonihaver:

Fra manglende registrering til mulige løsninger

Specialeprojekt, 4. semester

A.C. Meyers Vænge 15

2450 København SV

Forsidebillede:

Fotografi af et kolonihavehus i Glostrup. Kilde: (Eget fotografi).

Projektperiode: 1. februar 2024 - 7. juni 2024

Projektgruppe: Gruppe 3

Deltagere:

Malte Hulevad

Philip Kleist

Vejleder: Jesper Mayntz Paasch

Tema: Kandidatspeciale

Sideantal: 133

Normalsider: 91

Figur og tabel antal: 35 figurer og 2 tabeller

Bilagsantal: Bilag 1-8 findes i separat dokument

Afsluttet den: 7. juni 2024

Synopsis:

Dette specialeprojekt undersøger, hvordan landinspektøren kan bidrage til ejendomsregistreringen af kolonihaver. Mere konkret lyder projektets problemformulering således: ***På hvilken måde kan landinspektøren bidrage til at varetage et krav om ejendomsregistrering af kolonihavehuse?*** Problemformuleringen besvares gennem tre analyser. Herunder en interviewanalyse, der gransker hvilke problemstillinger kolonihaver er udsat for, samt hvordan disse kan løses i et ejendomsregistreringsperspektiv. Der foretages ligeledes en SWOT-analyse for at undersøge de forskellige elementer ved implementeringen af ejendomsregistreringen af kolonihaver. En juridisk analyse foretages også for at opnå indsigt i, hvorfor kolonihaverne har været undtaget registrering, samt hvorfor landinspektøren vil skulle tildeles rollen som ejendomsregistrator. Resultatet af disse analyser udmunder i tre løsningsforslag til, hvordan kolonihaver skal registreres gennem brug af landinspektørens værktøjskasse. Dernæst diskuteres disse løsningsforslag, og slutteligt reflekteres der over projektets metodevalg.

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

Resume

Dette projekt udarbejdes efter den hermeneutiske videnskabsteoretiske metode og undersøger, hvordan landinspektøren kan bidrage til ejendomsregistreringen af kolonihaver. Den centrale problemformulering lyder: "***På hvilken måde kan landinspektøren bidrage til at varetage et krav om ejendomsregistrering af kolonihavehuse?***"

Kolonihaver i Danmark har gennemgået en markant forandring fra nyttehaver til moderne fritidshaver, hvilket skaber nye udfordringer og problemstillinger, da lovgivningen ikke har fulgt med udviklingen. Dette har resulteret i ulovlig helårsbeboelse og overbebyggelse, som truer med at ændre kolonihavernes oprindelige formål. Effektiv ejendomsregistrering kan bidrage til at løse disse problemer og sikre kolonihavernes rolle som rekreative områder tilgængelige for alle dele af befolkningen.

Projekts empiri er indsamlet gennem brugen af metoderne litteraturreview, akademisk litteratursøgning og kildekritik, juridisk metode og semi-strukturerede interviews. For at besvare problemformuleringen, gør projektet brug af tre analyser: En interviewanalyse der identificerer de specifikke problemstillinger, som kolonihaver står overfor, samt hvordan disse kan løses inden for rammerne af ejendomsregistrering. Interviewene indsamler data, gennem udsagn fra relevante fagpersoner og er foretaget gennem den semistruktureret metode for at få dybdegående indsigt i fagpersonernes perspektiver og erfaringer. SWOT-analysen har til formål at evaluere styrker, svagheder, muligheder og trusler ved implementeringen af ejendomsregistrering af kolonihaver. SWOT-analysen hjælper med at klarlægge de strategiske aspekter, der kan påvirke registreringsprocessen, og identificerer potentielle udfordringer og fordele. Juridisk analyse, bygger på den juridiske metode og undersøger, hvorfor kolonihaver hidtil har været undtaget fra ejendomsregistrering, samt hvilke juridiske rammer og krav der gælder. Analysen ser også på landinspektørens rolle og beføjelser i forbindelse med registreringen af ejendomme, og hvordan disse kan anvendes til kolonihaver.

Projektets resultater i tre løsningsforslag til, hvordan kolonihaver kan registreres ved hjælp af landinspektørens viden og beføjelse mht. stedsfæstelsen af andre ejendomstyper med henblik på at kolonihavernes nuværende problematikker kan komme til livs. Projektet konkluderer, at en mere struktureret og formaliseret ejendomsregistrering af kolonihaver kan bidrage til at løse mange af

de eksisterende problemer, og at landinspektøren spiller en central rolle i denne proces gennem sin ekspertise og uvildige indsigt i ejendomsområdet.

Abstract

This project follows the hermeneutic epistemological method and investigates how the chartered surveyor can contribute to the property registration of allotments. The central problem formulation is: ***‘In what way can the chartered surveyor contribute to fulfil a requirement for property registration of allotment houses?’***

Allotment gardens in Denmark have undergone a significant change from utility gardens to modern leisure gardens, which creates new challenges and issues, as legislation has not kept up with the development. This has resulted in illegal year-round habitation and overbuilding, which threatens to change the original purpose of allotments. Effective property registration can help solve these problems and secure the role of allotments as recreational areas accessible to all sections of the population.

The project's empirical data was collected through the use of literature review, academic literature search and source criticism, legal method and semi-structured interviews. To answer the research question, the project makes use of three analyses: An interview analysis that identifies the specific issues facing allotment gardens and how these can be addressed within the framework of property registration. The interviews collect data through statements from relevant professionals and are conducted through the semi-structured method to gain in-depth insight into the professionals' perspectives and experiences. The SWOT analysis aims to evaluate the strengths, weaknesses, opportunities and threats of the implementation of property registration of allotments. The SWOT analysis helps to clarify the strategic aspects that may affect the registration process and identifies potential challenges and benefits. Legal analysis, based on the legal methodology, examines why allotments have so far been exempt from property registration and what the legal framework and requirements are. The analysis also looks at the role and powers of the chartered surveyor in the registration of properties and how these can be used for allotments.

The project results in three proposed solutions for how allotments can be registered by utilising the chartered surveyor's knowledge and authority in relation to the location of other property types in order to overcome the current problems of allotments. The project concludes that a more struc-

tured and formalised property registration of allotments can help solve many of the existing problems and that the chartered surveyor plays a central role in this process through his expertise and impartial insight into the property area.

Forord

Dette specialeprojekt er udarbejdet som led i afslutning af kandidatuddannelsen Surveying, Planning and Land Management på Aalborg Universitet i København. Projektet er udarbejdet, i foråret 2024 på uddannelsens 4. og afsluttende semester, af Malte Hulevad og Philip Kleist.

Gruppen vil gerne yde stor tak til Jesper Mayntz Paasch, der har ageret vejleder, for hans skarpe og konstruktive vejledning. Derudover rettes også tak til Steen Pedersen, Person X fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen, Steen Boe og Jeppe Steen Sørensen for deres deltagelse i projekts interviews.

Læsevejledning

Dette projekt er udformet med referencehenvissningsmetoden Chicago, 15. udgave. Kilderne i projektet henvises til ved hjælp af forfatterens eller interviewpersonens efternavn eller den organisation der har udgivet kilden, efterfulgt af årstal og eventuelle sidetal, såfremt dette fremgår af kilden. Hvis der benyttes flere kilder fra samme forfatter eller organisation og disse er udgivet samme år, mærkes de med bogstav, således de kan differentieres. Henvissning vil se således ud: [Efternavn/organisation, årstal (evt. bogstav), eventuelt sidetal]. Retskilder henvises til ved deres navn, efterfulgt af retskildens type, altså om retskildens er en lov, bekendtgørelse, vejledning eller lign. Dernæst angives retskildens nummer, vedtagelsesår, paragrafnummer og eventuelt stykke- og punkt nummer, såfremt dette gør sig gældende. Lovforslag og høringssvar henvises til på samme måde, men her angives lovforslagets nummer først, medmindre der er tale om et høringsforslag, hvoraf dette nævnes før. Henvissningen vil se således ud: [Evt. høringssvar, lovforslagets nummer, lovens navn, type, nummer, årstal, paragrafnummer og eventuelt stykke- og punkt nummer] (Microsoft 2023).

Figurer og billeder, der ikke er produceret af projektets forfattere, er forsynet med referencehenvissning. Hvis figurerne eller billederne er selvproducerede, vil dette fremgå af figurteksten med noteringen "egen produktion".

Projektets bilag indeholder de interviews, der er foretaget under projektets udarbejdelse, samt et udkast til et kommissorium. Bilagene er tilgængelige i et separat dokument, hvilket er uploadet sammen med projektet. Bilagsdokumentet indeholder en indholdsfortegnelse, der skal hjælpe læseren med at navigere i projektets bilag. Bilagsdokumentet henvises til gennem teksten "se Bilag" efterfulgt af bilagsnummeret.

Projektet anvender en række forkortelser, hvilket præsenteres i det efterfølgende afsnit (Forkortelseskema). Disse forkortelser er baseret på de termer, der anvendes i den faglige verden.

Forkortelsesskema

Dette projekt anvender flere forkortelser for at gøre læsningen mere overskuelig. Forkortelserne, samt deres betydning, er angivet i skemaet for neden:

Forkortelse	Navn
AAU	Aalborg Universitet
AU	Aarhus Universitet
BBR	Bygnings- og Boligregistret
BFE	Bestemt Fast Ejendom
BFE-nr.	Bestemt Fast Ejendoms nummer
BPFG	Bygning på fremmed grund
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
GST	Geodatastyrelsen
KU	Københavns Universitet
Matr.nr.	Matrikelnummer
SFE	Samlet Fast Ejendom
TLR	Tinglysningsretten

Indholdsfortegnelse

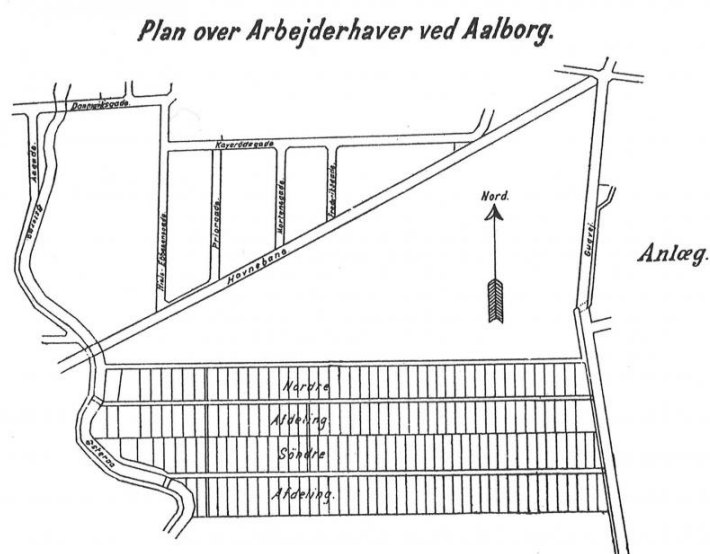
Kapitel 1 - Indledning og struktur.....	10
Kapitel 2 – Videnskabsteori og metoder i problemanalysen	18
Kapitel 3 - Fast Ejendom	32
Kapitel 4 – Ejendomsregistrene, registreringen af matrikulære forandringer og ejendomstyper.	36
Kapitel 5 - Kolonihavehuse	63
Kapitel 6 – Landinspektørloven, samt konklusion på problemanalysen	73
Kapitel 7 - Problemformulering og struktur for hovedanalysen.....	80
Kapitel 8 - Hovedanalysens metode	83
Kapitel 9 - Interviewanalyse	87
Kapitel 10 - SWOT-analyse.....	98
Kapitel 11 - Juridisk analyse.....	102
Kapitel 12 – Løsningsforslag.....	110
Kapitel 13 - Diskussion og konklusion.....	113
Kapitel 14 - Refleksion	120
Litteraturliste.....	124
Bilag.....	133

Kapitel 1 - Indledning og struktur

Dette kapitel består af projektets indledning, den initierende problemformulering, projektets afgrænsning, samt strukturen for projektets problemanalyse

1.1 Indledning

Danmark er et land hvor god grunddata er en prioritet. Grunddata anvendes til at indhente oplysninger om; borgere, fast ejendom, virksomheder, bygninger, adresser. Grunddata har en væsentlig rolle i processen om at kunne modernisere den offentlige sektor (Kommunernes Landsforening 2012). På trods af at god grunddata er et prioritet, opstår der fortsat uoverensstemmelser og problematikker der vedrører fast ejendom, i Danmark. Her kan det blandt andet associeres til en række problemer der er tilknyttet til kolonihavehuse. Kolonihaver i Danmark kan spores tilbage til 1655 hvor de første kolonihaver blev anlagt uden for Fredericia, som dengang opstod som en fæstning, disse haver eksisterer dog ikke længere (J. M. Rasmussen 2021). De første kolonihaver som endnu eksisterer, blev anlagt i 1821 nær Aabenraa og er i dag fredet (J. M. Rasmussen 2021). Flere af disse havetyper blev anlagt igennem 1800-tallet og havde dengang til formål at fungerer som fattighaver/nyttehaver der kunne bidrage til dyrkningen af fødevarer, der kunne supplere kosten samt handel iblandt rigets mindre bemidlede befolkning. Derudover optrådte haverne også som et fritidsprojekt der afholdt familiefædre fra at gå på kro og i stedet anvende deres tid i haven (Kolonihaveforbundet 2024a). Byerne voksede under industrialiseringen og det medførte stor befolkningstilvækst som resulteret i at de mindre bemidlede boede i små lejligheder med dårlige forhold. Kolonihaverne optrådte dermed som en kontrast til arbejderklassens dårlige levevilkår i byen. I 1884 tog Jørgen Berthelsen initiativ til at organisere og udleje havelodder, nær Aalborg. Denne haveforening er den første med demokratisk styrer og dertil valgt bestyrelse (Kolonihaveforbundet 2024a). Figur 1 illustrer den plan Jørgen Berthelsen udførte og



Figur 1: Jørgen Berthelsens plan over arbejderhaver ved Aalborg. Kilde: (Sørensen og Ravn 2008).

7. juni 2024

som lå til grund for lejen af arealet fra Aalborg Kommune. Hvorefter disse havelodderne blev udlejet til arbejderklassen. Disse historiske rødder er stadig tydelige i nutidens kolonihaveforeninger.

De oprindelige kolonihavehuse startede som små lysthuse, men fra 1930'erne begyndte man at opføre større bygninger, så folk kunne tilbringe hele sommeren der. Særligt fra 1960'erne og fremefter er husene kun blevet større, og mange af dem ligner nu moderne sommerhuse med faciliteter som elektricitet, varmt vand, køkken, toilet, bad og tv. I samme periode er formålet med haverne gradvist skiftet fra primært at være fattighaver/nyttehaver til at være fritidshaver (J. M. Rasmussen 2021).

Indtil 2001 havde kommuner eller staten mulighed for at opsigse lejemålene for haveforeninger, hvis de havde behov for området skulle anvendes til andre formål. Dette resulterede i, at mange haveforeninger blev opløst. På baggrund af dette kom Svend Auken og Kolonihaveforbundet, i 2001, med et lovforslag der skulle give kolonihaverne permanent status. Lovforslaget blev vedtaget, og loven tillader nu at kommunerne kan opsigse lejemålene efter 20-96 år (afhængigt af individuelle aftaler) samtidig med, at de stiller et alternativt område til rådighed for haveforeningerne. Dette har bidraget til at bevare den danske kolonihavekultur (Kolonihaveforbundet 2024a) (L 203 Forslag til Lov om kolonihaver 2001).

Der ses en stigende tendens af ulovlig helårsbeboelse og overbebyggelse af landets kolonihavehuse (Winkler 2024). Kolonihaverne ønskes at blive opretholdt som grønne, rekreative sommerfristeder, der økonomisk skal fortsætte med at være tilgængelig for alle dele af den danske befolkning. Til det er særligt Ballerup Kommune gået langt for at sikre dette ønske, ved at nedsætte et kolonihave-team som har fået lov af anklagemyndigheden til at foretage uvarslet besøg, med henblik på at indsamle dokumentation omkring ulovlig helårsbeboelse (Winkler 2024). Selvom Ballerup Kommune er gået forrest i at bekæmpe problemstillingerne vedrørende kolonihavehuse i Danmark, er andre kommuner også begyndt at intensivere deres indsats på området (Winkler 2024). Kolonihaveforbundets formand Karsten Kehlet udtaler at *"det er vigtigt, at vi får ryddet op, så vi kan sikre, at kolonihaverne ikke bliver nye sommerhusområder eller boligkvarterer"* (Winkler 2024). Det er altså vigtigt for forbundet, at kolonihaverne i landet fortsat beholder deres funktion om at bybefolkningen har mulighed for beskæftigelse og rekreation i deres fritid, som det er beskrevet i Kolonihavelovens § 1 (Bekendtgørelse af Lov om kolonihaver 2007, § 1).

Kolonihaver i Danmark har gennemgået en markant udvikling, fra hvordan de opstod og frem til i dag. Der har igennem tiden ikke været nogen særlig form for regulering på området, hvilket har gjort at kolonihaver fremstår som et gråzoneområde når det kommer til hvordan de bliver varetaget. Dette har gjort det muligt for kolonihaveister at udnytte de manglende bestemmelser og anvende deres kolonihave på deres egne præmisser uden de store konsekvenser. Dog er fokus på området øget i kampen om ”ulovlige kolonihaver”.

1.2 Initierende problemformulering

Baseret på den ovenstående indledning og dens undren om kolonihavers udvikling og problematikker, præsenteres problemformulering for projekts problemanalyse:

Hvorfor bliver kolonihavehuse ikke registret på samme måde som andre ejendomstyper og hvilke faktorer og udfordringer ligger til grund for den differentierede registrering?

Det initierende problem giver anledning til flere undersøgelser i forbindelse med at kunne besvare problemet fuldt ud. Begyndeligt må der ud fra forståelsen af teorien bag ejendomstyperne i Danmark, dannes en fortolkning af hvad ”andre ejendomstyper” er og hvordan disse bliver registret. Til dette er hensigten først og fremmest at undersøge og redegøre for de forskellige ejendomsregistre, på denne måde dannes der samtidig et indtryk af, hvordan ejendomsregistreringen af fast ejendom ser ud i dag. Dernæst undersøges og redegøres der for hvordan kolonihavehuse differentierer sig fra de ”andre ejendomstyper” og hvad der ligger til grund for denne differentiering.

1.3 Projektets afgrænsning

Da dette projektomhandler ejendomsregistreringen af kolonihaver og andre ejendomsstyper, lægges fokus på ejendomsdannelsen og ikke ejendomsvurderinger og lign. Af denne grund beskrives ejendomsvurderinger, herunder hvordan de foretages og deres indflydelse ikke nærmere.

Med ”andre ejendomsstyper” refereres til fast ejendom (defineres i Kapitel 3 - Fast Ejendom) og de matrikulære forandringer (beskrives i afsnit 4.2), der kan forekomme ved disse, samt ejerlejligheder (beskrives i afsnit 4.3) og bygning på fremmed grund (beskrives i afsnit 4.4).

I dette projekt betegnes en landinspektør som værende enten en praktiserende landinspektør med beskikkelse, eller en landinspektørassistent med beskikkelse (beskrives i afsnit 6.1). Såfremt en landinspektør uden beskikkelse omtales, fremgår dette gennem beskrivelse af at denne er foruden sin beskikkelse.

Projektets formål er ikke at give et entydigt svar på hvordan registreringen af kolonihavehuse skal foregå, men snare bud på tiltag, der kan implementeres til brug for videre diskussion. Henblikket med projektet er herved at give anledning til tiltag, der kan videre bearbejdes, med det endelige formål at afhjælpe de problemstillinger (se afsnit 1.2) der på nuværende tidspunkt, eksistere ved kolonihaver. Ligeledes giver projektet et bud på hvordan landinspektøren, gennem dennes værktøjskasse, kan lindre problemstillingerne.

1.4 Struktur

I følgende afsnit redegøres for den projektstruktur der arbejdes ud fra igennem problemanalysen, samt hvordan kapitlerne i problemanalysen hører sammen. Endvidere beskrives der hvordan strukturen af problemanalysen anvendes til at besvarer den initierende problemformulering, der kan ses i afsnit 1.2.

Strukturen i problemanalysen er sammensat ud fra et kronologisk perspektiv, hvilket vil sige at den indsamlede empiri der er anvendt fra et foregående kapitel, også vil blive benyttet i det efterfølgende kapitel. Dertil beskriver kapitel 2 problemanalysens metoder, samt hvordan der arbejdes med dem og er derfor værd at nævne, da kapitlet ikke kun er gældende for et enkelt afsnit eller kapitel i problemanalysen. De metoder der er beskrevet i kapitlet anvendes også igennem hovedanalysen. Der er blevet udarbejdet et strukturdiagram (figur 2), for at illustrerer projektstrukturen for problemanalysen.

I indledningen redegøres for det historiske aspekt og formålet med kolonihavehuse i Danmark, hvor det ses at udviklingen og intentionen med kolonihavehuse har oplevet markante ændringer fra de første kolonihaver udsprang frem imod i dag. Dertil bliver der belyst hvilke problemstillinger udviklingen af kolonihavehuse har medført frem imod i dag. Dette leder indledningen hen på at undersøge kolonihavehuse og dens udvikling, samt hvilke problemstillinger der kunne være behæftet dertil. Baseret på dette formuleres, i afsnit 1.1, den initierende problemformulering for projektet:

Hvorfor bliver kolonihavehuse ikke registreret på samme måde som andre ejendomsstyper og hvilke faktorer og udfordringer ligger til grund for den differentierede registrering?

Med udgangspunkt i denne initierende problemformulering, samt den opnået viden fra indledningen anses projektområdet meget bredt, derfor afgrænses projekt til et smallere fokusområde for øget fordybelse. Efterfølgende præciseres definitionen af fast ejendom som anvendt i dette projekt, med henblik på at klargøre forståelsen af fast ejendom i Danmark, samt hvilke begreber der benyttes til brug for registreringen af disse. Herefter udføres der en undersøgelse af, hvordan ejendomsregistrering forstås i Danmark. Gennem hele projektet vil disse forståelsesrammer for ejendomsregistre blive benyttet til at diskutere og analysere registreringen af kolonihavehuse. Dertil vil historie og fortolkning af kolonihavehuse blive beskrevet. Disse forståelsesrammer danner

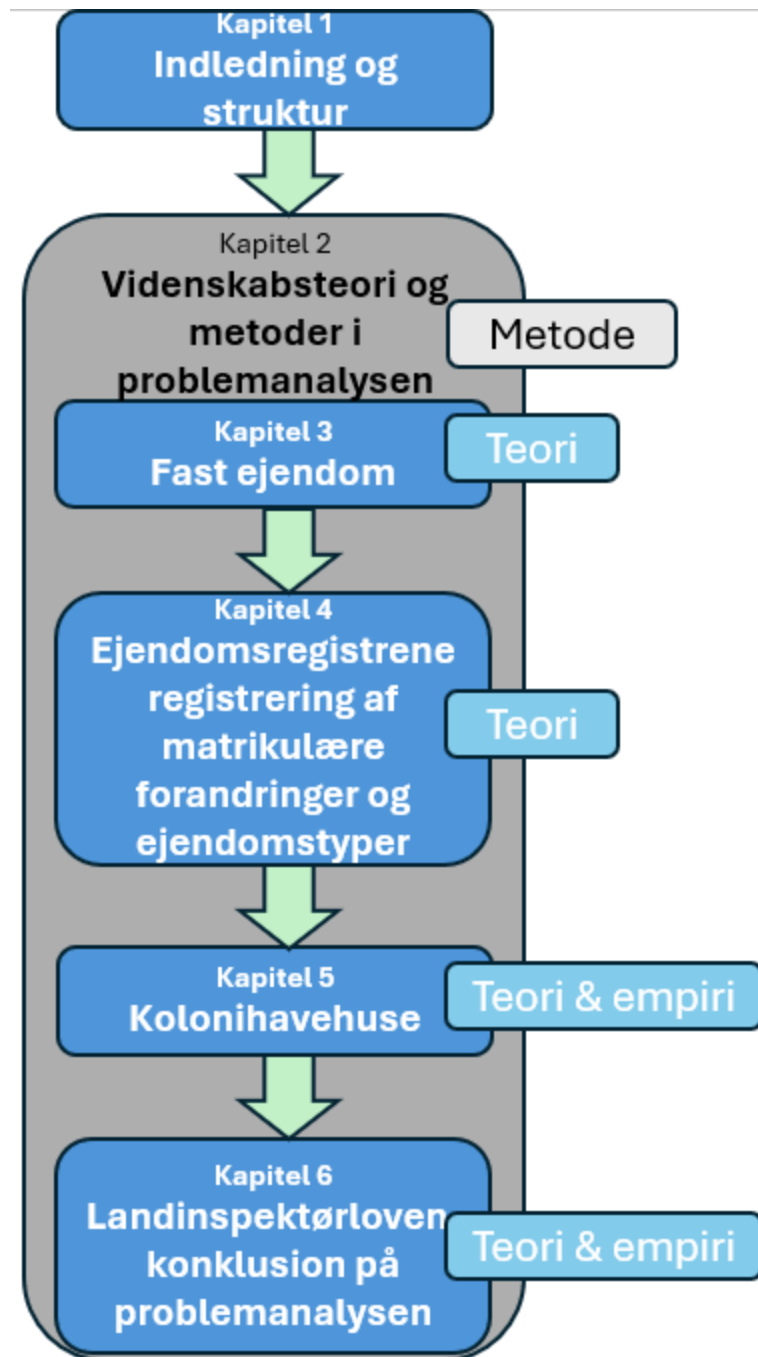
grundlag for resten af projektet, til brug for forståelse af hvad der menes med kolonihavehuse. Da nogle ejendoms typer kræver en landinspektør for at få ejendommen registret i Matriklen og Tingbogen, og landinspektøren derudover har eneret på at fortage matrikulært arbejde belyses landinspektørloven for at klargøre landinspektørens rolle. Endeligt konkluderes problemanalysen, hvilket resulterer i projektets hovedproblemformulering. Denne problemformulering danner grundlag for det videre arbejde i projektets hovedanalysen og fremsættes på følgende måde:

På hvilken måde kan landinspektøren bidrage til at varetage et krav om ejendomsregistrering af kolonihavehuse?

- 1. Hvilke potentialer og barrierer eksisterer der for at standardisere og harmonisere registreringsprocessen for kolonihavehuse på lige fod med andre fast ejendoms typer?***
- 2. Hvilke juridiske og administrative forudsætninger har landinspektøren i forbindelse med ejendomsregistreringen af kolonihavehuse, og hvordan kan disse forudsætninger benyttes?***

Beskrivelsen af den videre projektstruktur herfra, samt fremgangsmåden for besvarelse af hovedproblemformuleringen i hovedanalysen, præsenteres i afsnit 7.2. For en fuldstændig oversigt over projektets struktur, inklusiv problemanalysen og hovedanalysen, henvises der til figur 28.

1.4.1 Strukturdiagram for Problemanalysen



Figur 2: Strukturdiagram for projektets problemanalyse. Kilde: (Egen produktion)

Figur 2 illustrerer strukturen for problemanalysen. Det ses af problemanalysens metoder i kapitel 2 – videnskabsteori og metoder i problemanalysen, benyttes til udarbejdelsen af kapitel 3-6.

Kapitel 2 – Videnskabsteori og metoder i problemanalysen

Kapitel 2 redegøre for de metoder, der anvendes i problemanalysen. Disse metoder omfatter: den videnskabsteoretiske metode, litteraturgennemgang, akademisk informationssøgning, juridisk metode, kildekritisk analyse samt metoden for semistrukturerede interviews.

2.1 Videnskabsteoretisk metode

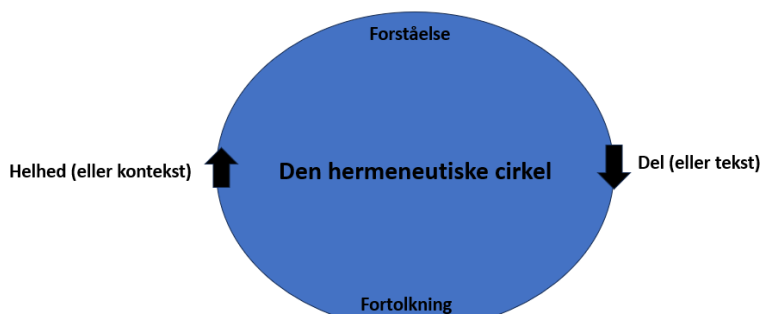
På baggrund af projektets emnefelt vil empirien blive dannet ud fra juridiske-, akademiske-, politiske- og tekniske kilder. Den videnskabsteoretiske fremgangsmåde er valgt som metode til indsamling af projektets empiri, hvilket understøtter emnets relevans i relation til moderne samfundsproblematikker.

Med afsæt i et bredt empirisk udgangspunkt er det essentielt at kunne forstå og fortolke en sammensætning af informationer og data, der fremstår på vidt forskellige måder. Dertil vil den postmodernistisk tilgang til vidensdannelse ligge til grund, for forståelse og fortolkning af projektets empiri. Den postmodernistiske tilgang til vidensdannelse bygger på, at der ikke er en direkte og uproblematisk vej til den samfundsvidenskabelige viden, men derimod viden af perspektiviske repræsentationer, der optræder ud fra individers erfaring og forståelse af omverdenen (E. Sørensen 2007, s. 60).

I forbindelse med at forstå og fortolke en bred mængde af informationer og data, gennem den postmodernistiske tilgang til vidensdannelse, tager projektet udgangspunkt i den hermeneutiske fremgangsmåde.

Gruppen er ledt til hermeneutikken, da forståelse og

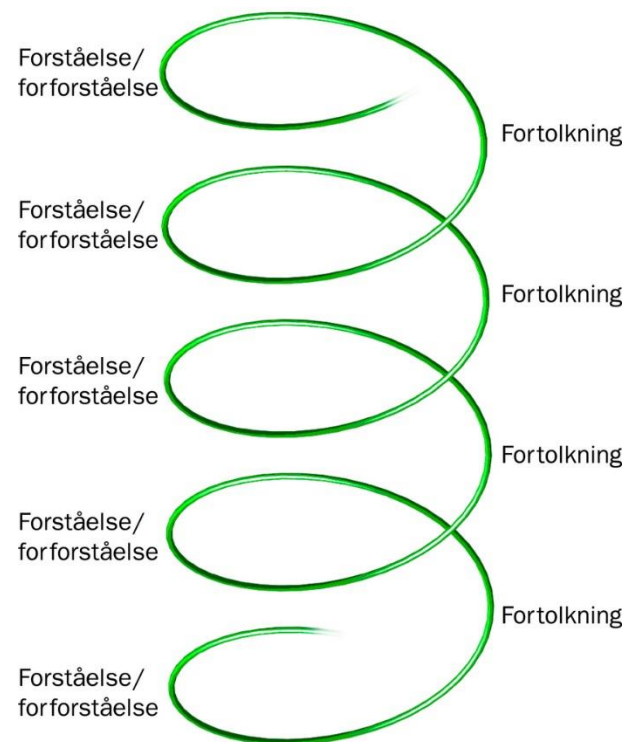
fortolkning er grundprincipperne i den hermeneutiske fremgangsmåde (Scholz 2015, s. 779).



Figur 3: Den hermeneutiske cirkel. Kilde: (Egen produktion).

Hermeneutikken er den ældste samfundsvidenskabelige videnskabsteori og tilgangen kan forstås ud fra den hermeneutiske cirkel og spiral (figur 3 & figur 4).

Den hermeneutiske cirkel og spiral bygger på, en forståelse af helheden af en tekst ud fra dens dele og delene ud fra den helhed de indgår i, derfor en cirkel eller en spiral (Holm 2023, s. 105-107) . Der bliver dermed lagt op til at, forståelsen og fortolkningen af empiri sker ud fra den forforståelse som fortolkeren selv besidder. Dermed bliver vidensdannelsen, ligesom den postmodernistiske tilgang, ikke komplet objektiv i forhold til, hvordan empirien fortolkes (Holm 2023, s. 108). Fortolkningen fra læser giver dermed personen en forforståelse af den konkrete forståelse som videre igen bliver fortolket. På den måde så danner en ny fortolkning en ny forforståelse til at kunne skabe en fortolkning som så endnu engang vil danne fundament for en ny forforståelse. Dette skaber en cyklisk fremgangsmåde hvor fortolkerens forståelse af empirien konstant ændres, hvilket er den fremgangsmetode der understøtter den hermeneutisk cirkel og spiral. (Holm 2023, s. 110). Den hermeneutiske spiral (se figur 4) illustrerer en fremgangsmåde hvor der konstant arbejdes dybere ned i forståelsen. Desto længere en fortolker beskæftiger sig med sine undersøgelser desto større indvirkning sker der i en udvikling af forståelsen. Hvorimod den hermeneutiske cirkel (se figur 3) illustrerer at fortolkningsarbejdet i princippet er en uendelig proces hvor der aldrig nås frem til en fuldkommen forståelse, hvilket heller ikke er fortolkerens formål (Holm 2023, s. 118). Dette projekt tager udgangspunkt i den hermeneutiske spiral, da målet for gruppen som fortolkere, er at skabe en dybere forståelse, i sammenspil med projektforløbets udvikling. Fremgangsmåden danner også grundlag for en iterativ proces da indholdet fra tidligere dele af projektfasen holdes op imod ny forståelse og fortolkning af ny indsamlet empiri. For at opsummerer, så er det vigtigt at have en forståelse for hermeneutikken og dens fremgangsmåde for at kunne forstå hvordan dette projekt er udformet. Projektet kommer ikke med et definitivt svar, men derimod bud på løsninger af hvordan emnet og dets problematikker kan forstås og fortolkes, samt håndteres.



Figur 4: Den hermeneutiske spiral. Kilde: (Danskitiden 2023).

I forbindelse med at danne en forforståelse af de tanker som ligger forud for projektudarbejdelsen og emnet, redegøres for den litteratur der anvendes igennem projektet i følgende afsnit.

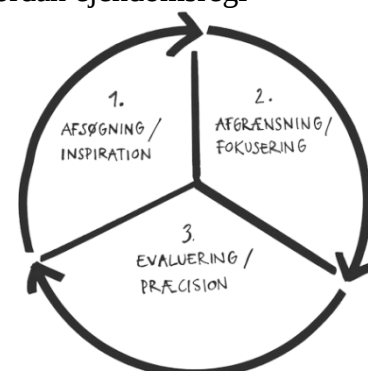
2.2 Litteratur

Til udarbejdelsen af projektet er der gjort brug af Aarhus Universitets (AU) metode for litteraturreview. Det har ikke været muligt at lokalisere Aalborg Universitets (AAU) metode for litteraturreview, hvorfor gruppen har henvendt sig til en bibliotekar på AAUs campus i København. Denne bibliotekar forsikrede gruppen om at AAU ikke har en decideret metode for litteraturreview og henviste til AAUs biblioteks hjemmeside, hvilket referer til AUs systematiske litteratursøgningsmetode som en metode til litteraturreview. Ligeledes henviser AAUs biblioteks hjemmeside også til AUs biblioteks forskellige metoder såsom informationssøgning og litteraturreview (Aalborg Universitetsbibliotek 2024). Gruppen udspurgte bibliotekaren om hvorvidt AUs metode for litteraturreview var tilstrækkelig, hvor bibliotekaren bemærkede at denne metode var udmærket at benytte sig af.

Litteraturreview er en tilgang, hvorpå litteratur indenfor et afgrænset emne indsamles, sammenlignes, vurderes og struktureres på en måde, der er relevant i forhold til det afgrænsede emne (Risør Elving 2022). Litteraturreview anvendes gennem hele projektet til at indsamle eksisterende litteratur, f.eks. forskellige artikler og bøger vedrørende emnet, men også lovtekster og høringssvar, disse er dog blevet behandlet efter den juridiske metode (se afsnit 2.4). Litteraturreview benyttes, da det giver indblik i hvad der allerede er beskrevet om emnet og herved tillader at den eksisterende viden, kan lægges til grund for videre analyse og fordybning i emnet. F.eks. er bøger vedrørende ejendomsregistre indsamlet, sammenlignet og vurderet for at artikulere hvordan ejendomsregistre fungerer, samt hvad der registreres i disse.

2.3 Litteratursøgning

Til at fremfinde litteratur, følges AUs metode for akademisk informationsøgning. AUs metode er valgt fremfor AAU metode for systematisk litteratursøgning. Begge metoder er iterative processer, der ligesom den videnskabssteoretiske metode, giver anledning for evalueringen af den fremfundne litteratur, forinden ny litteratur lokaliseres (Aalborg Universitetsbibliotek 2024, Thomsen 2024). AUs metode er dog anvendt, da



Figur 5: Omløbsprocessen bag Aarhus Universitets metode for akademisk informationsøgning. Kilde: (Thomsen 2024).

denne giver en mere fleksibel tilgang til informationssøgning, der både tillader en bred, men også mere fokuseret tilgang alt efter hvilket behov der eksistere. F.eks. er der til udarbejdelsen af kapitel 5 - kolonihavehuse, vedrørende kolonihavehuse, brugt en bred tilgang, da meget information skulle indhentes fra flere forskellige kilder. Derimod er kapitler såsom kapitel 4 – ejendomsregistre, registreringen af matrikulære forandringer og ejendomsstyper, vedrørende ejendomsregistre, udarbejdet gennem mere fokuserede kilder. Akademisk informationssøgning er anvendt da den af-dækker projektets behov for både en bred, men også mere fokuseret tilgang til informationssøgning, hvorimod systematiske litteratursøgnings metode er mere omfattende og struktureret, hvilket ikke er behovet for udarbejdelsen af alle kapitler i problemanalysen. Yderligere tillader akademisk informationssøgning også at et emne undersøges ud fra forskellige vinkler og perspektiver, samt at metoden giver mulighed for en mere kreativ informationssøgning, hvilket kan resultere i litteratur, der ikke kan findes gennem den systematiske litteratursøgningsmetode (Aalborg Universitetsbibliotek 2024, Thomsen 2024). Herved er AUs metode mere fleksibel og kan tilpasses efter hvilket informationssøgningsbehov hvert kapitel har behov for. På AAUs bibliotek hjemmeside refereres også til AUs biblioteks forskellige metoder såsom informationssøgning og litteraturreview (Aalborg Universitetsbibliotek 2024). Gruppen konsulterede derudover også en bibliotekar på AAUs campus i København, hvorved denne sagde at AUs metode for akademisk informationssøgning var udmærket at benytte sig af, hvilket kan anvendes på ligefod med AAUs systematiske litteratursøgningsmetode.

Den akademiske informationssøgningsproces skal anses som en omløbsproces, inddelt i 3 faser (se figur 5). Disse faser er: ”*Afsøgning/inspiration*”, ”*Afgrænsning/fokusering*” og ”*Evaluering/præcision*” (Thomsen 2024).

I første fase foretages en afsøgning/inspiration over emnet. Her afsøges emnet grundigt og der dannes her et overblik over emnet. Emnets relevante begreber identificeres og baggrundsviden skaber grundlag for dybere litteratursøgning. Om end emnet er grundigt beskrevet i allerede eksisterende litteratur eller ej, skal litteraturen henholdsvis fremsøges specifikt eller bredt. Litteratur såsom forskning, bøger eller andet, kan indeholde litteraturlister, hvilket kan give en dybere indsigt i emnet, da disse litteraturlister kan indeholde undersøgelser og andet, hvilket tillader en nærmere forståelse. Derudover skal man gennem denne fase, kunne indsamle termer, hvilket løbende skal benyttes til at fremsøge yderligere litteratur (Thomsen 2024). I dette projekt er den første fase brugt

til at danne sig et overblik over hvad kolonihaver er og hvordan kolonihaver og de andre ejendomsstyper registreres. Da det ikke har været muligt at lokalisere dybdegående forskning af emnet, har søgningen tilladt gruppen at lokalisere relevante hjemmesider som kolonihaveforbundet, myndighedshjemmesider såsom Geodatastyrelsens hjemmeside (GST.dk), hvilket har medført gruppen at identificere de relevante begreber i denne sammenhæng, såsom udstykning, ejendomsregistrering, ejerlejligheder og bygning på fremmed grund og herved banet vejen for en dybere litteratursøgning. Det er ikke projektgruppen bekendt at ny forskning er udarbejdet indenfor emnet. Dog lokaliserede gruppen en række nyhedsartikler, hvilket beskrev projektemnet og de problematikker som der er relateret dertil. Denne litteratur anvendes i projektets indledning, som baggrundsinformation for dybere litteratursøgning.

I anden fase foregår afgrænsning/fokusering af emnet. Emnet specificeres i denne fase og fasens mål er en struktureret informationssøgning. Termene fra første fase defineres yderligere og relevante litteratur/resurser fremfundet i første fase indsamles til videre brug. Forskellige søgemetoder og -teknikker bruges i den tidligere fremfundet litteratur/resurser, til at indsamle yderligere empiri, hvilket bister den endelige søgning der herefter forekommer (Thomsen 2024).

I denne fase blev termene fremfundet i første fase, benyttet til en dybere informationssøgning. Termer såsom ejendomsregistrering blev undersøgt gennem diverse fagbøger, såsom *"Ejendomsregistrering i de nordiske lande"* af Christian Clausen m.fl. (Clausen, et al. 2006). Andre termer såsom ejerlejligheder og bygning på fremmed grund, blev også belyst i diverse fagbøger, men for at få indblik i den opdaterede lovgivning om dette, benyttede gruppen sig af Karnovs Lovsamling (beskrives yderligere i afsnit 2.4). Derudover blev databaser såsom Primo og Scopus benyttet til at finde mere information, baseret på en søgning på termene, lokaliseret gennem første fase. Efter fremskaffelsen af litteratur og forskellige databaser, blev en række forskellige søgemetoder anvendt til at få et mere konkret indblik i den relevante litteratur for projektet. De anvendte søgemetoder i dette projekt er: Quick'n'dirty-søgning, Kædesøgning, Citationssøgning (Risør Elving 2024).

Quick'n'dirty-søgning er en metode, hvorpå der dannes et overblik over emnet, herunder hvilken litteratur der allerede eksisterer og hvilke termer der bruges om emnet. Selve metoden fungerer ved man tilgår en relevant database, såsom biblioteket.dk og anvender de ord/termer man i forvejen har kendskab til. Resultatet af denne søgning giver en dybere indsigt i emnet og tilkendegiver

andre ord/termer, hvilket ligger til grund for en dybere litteratursøgning. Quick'n'dirty-søgning skal anses som en indledende litteratursøgningsmetode (Risør Elving 2024).

Quick'n'dirty-søgning er hovedsageligt benyttet i dette projekt til udarbejdelsen af indledningen og til at spore gruppen ind på hvilke problemstillinger som kolonihaver er behæftet med i en ejendomsretlig forstand. Metoden er udført gennem brug af databasen infomedia, hvilket er en database der indsamler nyheder fra forskellige medier (Infomedia 2024). Igennem infomedia, blev en søgning udført på i forvejen kendte ord/termer, herunder 'kolonihaver', hvilket resulterede i en række avisartikler om emnet, hvilket gav gruppen en dybere indsigt i de relevante problemstillinger. Dog er databaserne, Primo og Scopus, også benyttet til at give dybere indsigt i litteraturen om emnet.

Kædesøgning er en metode, der udnytter referencer i tidligere fremfundet litteratur. Her fremsøges en artikel eller bogs kilder gennem dens litteraturliste og herved fremskaffes den litteratur, der er grundlaget for artiklen/bogen. Igennem kædesøgning findes litteratur hurtigt og dette kan skabe fundament for en udforskning af emnet. Dog er det ikke alt litteratur der findes gennem kædesøgning, da denne tager udgangspunkt i allerede fundet litteratur og herved afgrænser sig fra den litteratur, der ikke allerede er anvendt. Ved kædesøgning kan meget litteratur fremfindes og det kan derfor være svært at afgrænse sig (Risør Elving 2024).

Kædesøgning er benyttet til udarbejdelsen af flere af projekts teoriafsnit, hvoraf der er undersøgt diverse lovtekster, refereret til i bl.a. fagbøger. Heri blev f.eks. er Ejendomsdata af Daugbjerg og Villemoes Hansen (Daugbjerg og Villemoes Hansen 2000) brugt til at lokalisere hvilke bestemmelser i Udstykningsloven, der sætter krav til landinspektør, men ligeledes også for at opnå indsigt i mere opdaterede definitioner på f.eks. matrikulære forandringer. Diverse lovtekster blev lokaliseret gennem reference i fagbøger, hvorpå disse blev nærmere undersøgt.

Citationssøgning er en metode, der anvender det faktum, at et stykke litteratur senere er blevet citeret. Her tages udgangspunkt i et enkelt stykke litteratur, hvorpå denne fremsøges i et citationsindex og herved fremsøges det litteratur som har citeret det oprindelige stykke litteratur. På denne måde fremfindes nyere litteratur, men også andet litteratur som benytter sig af samme søgeord. Citationssøgning er en hurtig metode til fremskaffelsen af litteratur og kan anvendes indledningsvist til at give indblik i emnet. Det er derudover også en metode der giver indblik i hvordan et stykke litteratur er brugt senere af andre forskere. Citationsindexer såsom Google Scholar kan dog

indeholde ikke akademisk litteratur, hvilket der skal forholdes særligt kritisk til (kildekritisk uddybes i afsnit 2.5) (Risør Elving 2024).

Citationssøgning er benyttet i projekts teoriansnit til at undersøge hvordan fagbøger er benyttet i videre forskning, men også til at give indblik i andet litteratur som beskæftiger sig med bl.a. ejendomsregistrering og kolonihaver. Herved har det været muligt at lokalisere opdateringer og nye vinkler til fagbøgernes indhold, hvilket har været særligt nyttigt, for at sikre at teorien er opdateret med den nyeste information. De benyttede citationsindexer er Google Scholar, Scopus og Primo.

Tredje fase af den akademiske informationssøgning er evaluering/præcision. I denne fase evalueres den fremfundne litteratur. Ved evalueringen opstilles en række kriterier om den forventede litteratur der er fremfundet, hvad litteraturen indeholder af information, samt hvem der står bag denne information. Her skal kildekritik (beskrives i afsnit 2.5) anvendes til at frasortere ikke saglig litteratur. Yderligere skal de fortagende søgninger evalueres. Her overvejes hvorvidt litteraturen giver tilstrækkelig information til besvarelsen af problemformuleringen, eller om mere information skal fremskaffes (Thomsen 2024). I dette projekt gør den tredje fase sig relevant, da gruppen her evaluere hvorvidt den fundne litteratur giver mulighed for besvarelsen af problemformuleringen. Den akademiske informationssøgning er en omløbsproces, hvilket vil sige at den kan/skal gentages alt efter hvordan behovet for ny litteratur ændre sig. Dette skyldes bl.a. at det kræver et vidst kendskab til emnet, før informationen giver anledning til besvarelsen af problemformuleringen (Thomsen 2024).

2.4 Juridisk metode

Juridisk metode bruges i dette projekt til at kunne forstå, analysere og skelne mellem retskilder. Desuden tilføjer den juridiske metode en ramme, der muliggør navigering i det juridiske miljø og giver mulighed for en dybere analyse af retskilderne. Den juridiske metode anvendt i dette projekt følger metoden beskrevet af Jens Evald i bogen *”At tænkte juridisk”* (Evald 2019).

En forudsætning for at kunne tænke juridisk, er kendskabet til offentlig- og privatret. Offentligret indebærer de regler der styrer det indbyrdes forhold mellem offentlige institutioner og forholdet mellem private borgere og offentlige institutioner. Eksempler på offentlig ret er strafferet og folkeret. Privatret er derimod de regler der afstemmer private borgeres indbyrdes forhold og f.eks. dækker arveretten, tingsretten og ophavsretten (Evald 2019, s. 8-10).

Retskilder inddeles i fire hovedgrupper: ”*Lovgivning og andre generelle regler, retspraksis, sædvaner og forholdets natur*” (Evald 2019, s. 18). F.eks. vil Tinglysningsloven høre til lovgivningsgruppen, i og med det er en lovtekst. Derudover kan retskilder også være vejledende materialer, såsom en lovteksts forarbejder og være et bindende materiale såsom en lovtekst. Hvorvidt en retskilde er bindende eller vejledende har betydning for hvordan den skal eller kan lægges til grund for en retslige afgørelse. F.eks. vil vejledende materiale ikke skulle, men godt kunne lægges til grund for afgørelse, hvorimod bindende materiale skal lægges til grund for en afgørelse (Evald 2019, s. 18-20). Hierarkiet af retskilder inddeles efter lex-principperne. Disse principper bygger på lex superior, lex specialis og lex posterior. Lex superior omhandler at en højere regel vil gå foran en lavere regel, f.eks. at Grundloven går foran enhver anden lov, som går foran enhver bekendtgørelse. Lex specialis omhandler at en speciel regel går foran en generel regel og lex posterior omhandler at en yngre lov går foran en ældre lov (Evald 2019, s. 21-22). Selve hierarkiet for retskilder følger en pyramide og er som følgende: Grundloven, andre love, bekendtgørelser og derefter cirkulære (Evald 2019, s. 21).

Dette projekts væsentligste retskilde er lovgivning. Lovgivningen er bindende retsligt materiale, der vedtages og udstedes af Folketinget og skal være enstemmig med Grundloven. Ved retskilder tilhørende lovgivningshovedgruppen skal forstås ”*Love, lovebekendtgørelser, bekendtgørelser, anordninger, cirkulærer, planer og vejledninger*” (Evald 2019, s. 21-24). Udover det bindende retslige materiale, gøres også brug af det vejledende juridiske materiale, da lovforarbejder anvendes til gavn for dybere forståelse af meningen bag bestemmelserne.

Projektet undersøger flere bestemmelser i bl.a. Tinglysningsloven, Udstykningsloven og Ejendomsloven med det formål at få en bedre indsigt i hvordan bestemmelserne i førnævnte retskilder, kan bruges til besvarelsen af problemanalysens problemformulering og herved undersøge hvilket juridiske afsæt, der ligger til grund for ejendomsregistrering. Udover lovgivningen er der også gjort brug af vejledende retsligt materiale. Det vejledende retslige materiale benyttes som fortolkning af det bindende juridiske materiale. Blandt andet benyttes vejledningen til udstykningskravet, som fortolkning af Udstykningsloven og Bekendtgørelsen om udstykningskravet. Vejledende materiale opgøres i forarbejder til en lovtekst og vejledninger, der udspringer af disse. Forarbejderne giver indsigt i lovens formål og virke, samt en uddybning af lovens regler, hvorimod

vejledninger informerer hvordan en lovs regler skal fortolkes (Evald 2019, s. 21-30, Blume 2020, s. 189-190).

Til at fremfinde retskilder, er der gjort brug af Karnovs Lovsamling, hvilket er fundet gennem hjemmesiden karnovgroup.dk. Karnovs Lovsamling indeholder danske love, bekendtgørelse og afgørelser, hvoraf disse er behæftet med fortolkninger (Karnov Group 2024, Eyben 1996).

Til analyse af retskilder, skal reglerne i disse fortolkes således skønselementet mindskes. Der kan dog ikke anvendes en bestemt proces til fortolkningen af disse regler, hvorfor der i stedet anvendes de tre fortolkningsformer: ”*præciserende fortolkning, indskrænkende fortolkning og udvidende fortolkning*” (Evald 2019, s. 34). Formålet med den præciserende fortolkning er at nærme sig den intention, reglen har. En indskrænkende fortolkning sker enten når en regel tillader både en bred og snæver fortolkning, og fortolkeren vælger den mere begrænsede tilgang, eller når en situation udelukkes fra reglens anvendelsesområde, selvom den umiddelbart synes at falde inden for reglens ordlyd. Man henviser til en udvidende fortolkning, når en regel bliver anvendt på situationer, der ikke er specifikt beskrevet i dens formulering (Evald 2019, s. 34-35). Andet end de tre fortolkningsformer, anvendes også følgende fortolkningsregler: Ordlydsfortolkning, formålsfortolkning, modsætnings- og analogifortolkning og efterarbejder. Disse fortolkningsregler har ingen særlig prioritet, dog er valget mellem dem ikke vilkårligt. Ved en ordlydsfortolkning forstår man, hvordan en regel bliver fortolket ud fra de almindelige betydninger af ordene, i tråd med den naturlige forståelse af sproget. Formålsfortolkning opdeles i objektiv og subjektiv fortolkning. Ved objektiv formålsfortolkning fortolkes loven ud fra dens eget indhold og formål. Ved subjektiv formålsfortolkning fortolkes loven ud fra de motiver og/eller forarbejder, der lå til grund for dens tilblivelse. Muligheden for modsætnings- og analogifortolkning opstår, når en lov er udtømmende, eller når man anvender en regel analogt. Efterarbejder kan være til nytte i tilfælde, hvor lovgiveren har udtalt sig om, hvordan en lov skal forstås (Evald 2019, s. 34-42).

2.5 Kildekritik

Til projektets udarbejdelse er der gjort brug af forskellige informationskilder, hvilket der er blevet forholdt kritisk til. Den kildekritiske metode anvendt i dette projekt, følger Københavns Universitets biblioteks (KU) kildekritiske metode (Københavns Universitetsbibliotek 2024a). Det har ikke været muligt at lokalisere AAU kildekritiske metode, hvorfor gruppen har henvendt sig til en bibliotekar på AAUs campus i København. Denne bibliotekar forsikrede gruppen om at AAU ikke

7. juni 2024

har en decideret metode for kildekritisk, men henviste til CRAAP metoden. CRAAP eller Currency, Relevance, Authority, Accuracy, Purpose, er en kildekritisk metode der fokuserer på de fem punkter, der danner metodens forkortelse (California State University, CHICO, Meriam Library 2010). KUs metode er dog valgt over CRAAP metoden, da KUs metode er mere dybdegående og detaljeret, da denne kræver at hver af metodens punkter grundig undersøges, hvorved CRAAP metode er mere bred og fokusere mere generelt på metodens fem aspekter. Bibliotekaren på AAUs campus i København, sagde derudover også at KUs kildekritiske metodevar udmærket at benytte sig af og kan anvendes på ligefod med CRAAP metoden.

For at kunne forholde sig kritisk til litteraturen benyttet til projektets udarbejdelse, er det først nødvendigt at fastslå hvilke informationskilder projektet gør brug af. Informationskilder inddeles i kategorierne: ”*Baggrundskilder, Nyhedskilder, Forskningskilder, Netværk, Fakta*” (Københavns Universitetsbibliotek 2024b).

Baggrundskilder er kilder som giver baggrundsinformation og benyttes som orientering vedrørende emnet, hvilket giver anledning for nærmere informationssøgning af videnskabelig litteratur. Disse dækker bl.a. over encyklopædier, ordbøger og populærtidsskrifter (Bagger 2015, slide 5) (Københavns Universitetsbibliotek 2024b).

Nyhedskilder anvendes, ligesom med baggrundskilderne, til at danne en forforståelse af emnet og giver anledning til dybere informationssøgning. Nyhedskilder er dog ikke alle lige saglige og skal af denne grund hovedsageligt benyttes til at skabe en overfladiske emneforståelse. Nyhedskilder strækker sig bl.a. over aviser, nyhedsportaler og magasiner (Bagger 2015, slide 5) (Københavns Universitetsbibliotek 2024b).

Forskningskilder benyttes til at af- eller bekræfte de påstande, fremfundet gennem baggrunds- og nyhedskilderne og som undersøgelse af hvorvidt ny viden om emnet er tilkommet. Forskningskilder kan bl.a. være bøger og tekniske- og forskningsrapporter (Bagger 2015, slide 5) (Københavns Universitetsbibliotek 2024b).

Fakta informationskilder kan også kaldes myndighedskilder da denne gruppe af informationskilder vedrører viden udgivet af diverse myndigheder og indeholder fakta i form af lovbestemmelser, statistikker og tabeller. Fakta informationskilder er bl.a. lovdatabaser, statistikdatabaser og datasæt (Bagger 2015, slide 5) (Københavns Universitetsbibliotek 2024b).

Netværk informationskilder er forfatterens eget netværk, om end det er personligt, professionelt eller online. Netværk informationskilder er bl.a. vejledere, bekendte og familie (Bagger 2015, slide 5) (Københavns Universitetsbibliotek 2024b).

I dette projekt benyttes nyhedskilder til projektets indledning, hvorimod projektet ellers hovedsageligt benytter sig af fakta informationskilder såsom Karnovs Lovsamling, eller forskningskilder.

Efter de forskellige typer af informationskilder er inddelt, afgøres hvorvidt disse er primær- eller sekundær litteratur (Københavns Universitetsbibliotek 2024a).

Primær litteraturs hovedformål er at udgive ny viden på en måde, der kan reproducere og er synlig for alle. Dette kan f.eks. være lovtekster, tidsskrifter og rapporter (Københavns Universitetsbibliotek 2024c).

Sekundær litteratur refererer typisk til primærkilder og giver overblik over disse, men genererer ikke ny original viden. Dette kan f.eks. være bøger, encyklopædier og litteraturdatabaser (Københavns Universitetsbibliotek 2024c).

Når litteraturen er kategoriseret efter typer af informationskilder og om det er primær- eller sekundærlitteratur, er det vigtigt at forholde sig kritisk til disse oplysninger (Københavns Universitetsbibliotek 2024a).

Kritikken forløber sig efter fire kriterier: ”*Troværdighed, Objektivitet, Præcision og Relevans*” (Københavns Universitetsbibliotek 2024a).

Troværdigheden omhandler hvem en kildes forfatter er, herunder hvad dennes position og uddannelse er, samt om kilden er primær- eller sekundærlitteratur, hvor kilden er publiceret og dermed, hvem der står bag kildens publikation og hvorvidt dette er anerkendt (Københavns Universitetsbibliotek 2024a).

Objektivitet omhandler kildens hensigt, herunder hvorvidt informationen er saglig, om forfatteren informerer eller overbeviser og om kilden modsætter sig tidligere anerkendt litteratur. Som led i objektiviteten skal forfatterens tilknytningsforhold undersøges, såfremt der er tale om forskning, skal der undersøges hvem der har sponseret dette (Københavns Universitetsbibliotek 2024a).

Præcision omhandler kildens publicerings dato, altså hvorvidt den information, kilden formidler stadig er relevant. Derudover omhandler præcisionen også hvorvidt kildens argumentation er konsistent, saglig og ligeledes om kilden har henvisninger til andre kilder og om information kan bekræftes af andre kilder (Københavns Universitetsbibliotek 2024a).

Relevans omhandler hvorledes kilden er relevant for brug i projektet, herunder om den dækker samme emne som projektet og hvilken type af informationskilde denne er. Relevansen omhandles ligeledes også hvem der har ophavsret til kilden og kildens målgruppe, samt hvorfor den er publiceret (Københavns Universitetsbibliotek 2024a).

Denne kildekritiske metode er benyttet til udvælgelsen af kilder således der benyttes saglig information, der overholder de fire kriterier. Hver stykke litteratur er nøje vurderet og udvalgt alt efter hvordan det passer med de fire kriterier og såfremt noget litteratur er vurderet som enten usagligt eller forfatteren er upålidelig, er det resulteret i at litteraturen er fjernet fra projektet. Det skal dog tilføjes er der er gjort brug af nyhedskilder til projektets indledning, hvoraf der kan argumenteres for hvorvidt sådan en kilde kan vurderes for saglig og om der kan sættes spørgsmålstejn ved kildens objektivitet. Nyhedskilden er dog stadig benyttet, da den skaber en overfladisk emneforståelse, hvilket ligger til grund for en dybere og mere pålidelig litteratursøgning.

2.6 Interviews

Til udarbejdelsen af projektet er en række interviews foretaget med det formål at indsamle empiri til brug for videre analyse. Projektets initierende problemformulering sætter spørgsmålstejn ved den differentierede registrering af kolonihaver kontra andre ejendomstyper. Gennem problemanalysen har teorien belyst hvordan fast ejendom, herunder matrikulære forandringer, ejerlejligheder og bygning på fremmed grund (BPFG) registreres eller noteres i Matriklen. Af denne grund har det været nærliggende at kontakte Geodatastyrelsen (GST) da disse er registreringsmyndigheden (Bekendtgørelse af Lov om udstykning og anden registrering i Matriklen - LBK nr 53 2024, § 10). Her er specialkonsulent indenfor ejendomme og jura Jeppe Sørensen interviewet (Geodatastyrelsen 2019). Yderligere er der også taget kontakt til Plan- og Landdistriktsstyrelsen (PLST), da disse forvalter Kolonihaveloven på vegne af By-, Land- og Kirkeministeriet (Plan- og Landdistekstyrelsen 2024). Den interviewede har ønsket at være anonym, hvorfor der refereres til person X fra PLST. En privat praktiserende landinspektør er også kontaktet for at få en pragmatisk vinkel og tilgang til hvad der kan skyldes en differentieret registrering. Særligt er en beskikket

landinspektør kontaktet, da det er denne som har både ret (se afsnit 6.1), men også erfaring med dannelsen af fast ejendom. Her er Steen Boe fra LIFA-landinspektører interviewet. Desuden er Ballerup Kommune også interviewet, da gruppen gennem informationssøgning fandt frem til at dette var en af landets kommuner som arbejdede aktivt mod ulovlig helårsbeboelse af kolonihaver (Olsen 2023a). Her er centerchef for By og Miljø i Ballerup Kommune, Steen Pedersen interviewet.

Interviewene er foretaget med forskellige fagpersoner, med forskellige interesser og tilgange til problemstillingen, hvilket skal være med til at give en bredere forståelse af problematikken med kolonihavehuse. Herved kan projektets analyse udarbejdes ud fra et helhedsorienteret billede.

Interviewene er foretaget efter AUs semistrukturerede interview metode. Det har ikke været muligt at lokalisere AAUs metode for semistrukturerede interview, hvorfor gruppen har henvendt sig til en bibliotekar på AAUs campus i København. Denne bibliotekar garanterede gruppen om at AAU ikke har en decideret metode for semistrukturerede interview, hvorefter bibliotekaren forsikrede gruppe om at AUs metode for semistrukturerede interview var udmærket at benytte sig af.

Metoden for det semistrukturerede interview forløber ved at interviewer opstiller spørgsmål, hvilket ønskes besvaret under interviewes afvikling. Disse spørgsmål har en varierende rækkefølge og tillader interviewer at stille uddybende spørgsmål og tillader herved interviewer at styre interviewet men giver også respondenter frit lejde til at besvare spørgsmålene. I forbindelse med det semistrukturerede interview gør interviewer sig brug af en interviewguide. Denne guide indeholder de spørgsmål, der ønskes besvaret, men tillader respondenter at bevæge sig væk fra disse. Guiden er med til at sikre interviewer får besvaret de spørgsmål som denne finder relevant for emnet/problematikken, men også at respondenterens svar kan give anledning til andre spørgsmål (Aarhus Universitet 2024a, Aarhus Universitet 2024b).

Derudover er der flere mulige fejlkilder, der kan opstå før, under og efter interviewprocessen. Heriblandt findes bevidst/ubevidst påvirkning, hvilket omhandler at det er essentielt for en interviewer at undgå at påvirke respondenter ved at indirekte foreslå bestemte holdninger eller forestillinger. Dette indebærer en bestræbelse på at stille spørgsmål uden at lede respondenter mod forudbestemte svar. Dette kan dog være vanskeligt i praksis, da spørgsmål, struktureret efter en specifik teoretisk ramme, kan antyde bestemte svar. Dette løses dog gennem det semistrukturerede interview, da det tillader respondenter at bevæge sig væk fra spørgsmålene og svare frit. En anden

mulig fejlkilde er mismatch mellem interviewer og respondent. Interviews kan være udfordret af den dynamik, der opstår i relationen mellem interviewer og respondent. En interviewer med en bestemt baggrund eller identitet kan potentielt få adgang til andre oplysninger fra respondenterne end en interviewer med en anderledes baggrund. Hvis der opstår et mismatch, der forhindrer en åben dialog, kan man overveje at ændre interviewformen for at sikre anonymitet, f.eks. ved at gennemføre interviews over telefon eller online chat, eller ved at invitere en anden interviewer med en mere passende profil til at lede interviewet. De semistrukturerede interviews er udført med fagpersoner, som deler gruppens kendskab til bl.a. kolonihaver og ejendomsregistrering. Dette er gjort for at mindske potentielle mismatch og herved forebygge denne fejlkilde mest muligt (Aarhus Universitet 2024a, Aarhus Universitet 2024b, Aarhus Universitet 2024c).

Kapitel 3 - Fast Ejendom

Dette afsnit har til formål at definere hvad der forstås ved fast ejendom, i dette projekt. Heri tages udgangspunkt i hvordan fast ejendom afgrænses, samt hvilke ejendomsbegreber de forskellige ejendomsregistre benytter sig af.

Fast ejendom defineres som ”*et jordareal (typisk matrikuleret) og de på jordarealet opførte bygninger, samt ejerlejligheder*” (Pagh 2017, s. 19). Forud for denne definition kan fast ejendom dog også inkludere andre objekter, såsom installationer og træer, der har en mere permanent tilknytning til jordarealet. Der findes dog undtagelser fra dette, f.eks. er BPFG en selvstændig fast ejendom efter Tinglysningsloven (Pagh 2017, s. 18-19).

3.1 Afgrænsningen af fast ejendom

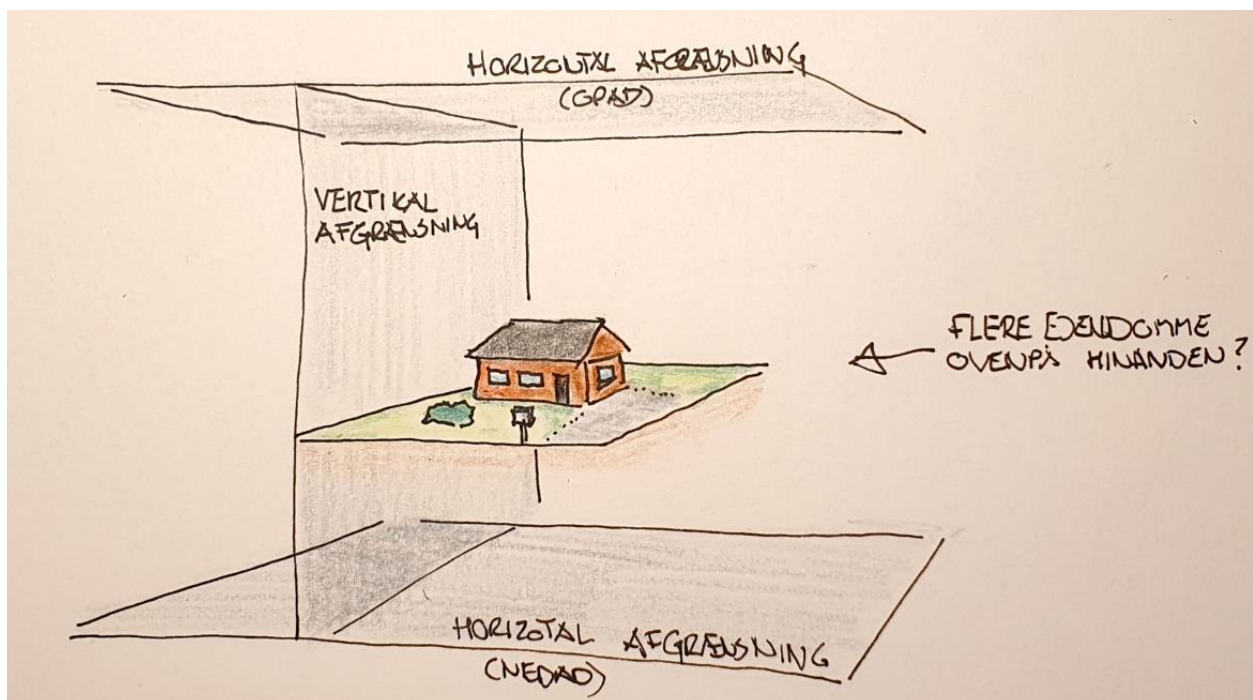
Fast ejendom afgrænses horisontalt i Danmark gennem matrikulering, dog adresserer matrikelsystemet imidlertid ikke spørgsmålet om, hvordan den pågældende ejendom skal afgrænses vertikalt (Pagh 2017, s. 19-20).

Den vertikale ejendomsret til undergrunden kan defineres som ”... *ret til jorden så langt ned, som ejendomsrettens hidtil kendte, sædvanlige formål kræver.*” (Vinding Kruse 1951, s. 315). Mere konkret omfatter ejendomsretten til undergrunden de øvrige jordlag, dvs. at råstoffer som ler og kalk tilhører den faste ejendoms ejer. De dybereliggende jordlag såsom gas og olie tilhører dog staten som følge af Undergrundsloven. På trods af at råstofferne i den faste ejendoms øvrige jordlag tilhører ejendommens ejere, har denne dog ikke ret til at indvinde disse råstoffer, da dette kræver tilladelse fra kommunalbestyrelsen (Vinding Kruse 1951, s. 315, Pagh 2017, s. 21). Fast ejendoms underliggende grundvand betragtes som en fælles resurse og er derfor ikke inkluderet som en del af den faste ejendom. Dette gælder uanset, hvor dybt grundvandet er placeret. En nærmere definering af den vertikale ejendomsret til undergrunden er således ”... *grundejerens ejendomsret strækker sig så langt ned i jorden, som ejeren med rimelighed tænkes at udnytte undergrunden, når der tages hensyn til almindelig udnyttelse og forventelige udvikling af det område, som ejendommen ligger i, samt til den tekniske udvikling*” (Pagh 2017, s. 20). Dette vil sige at ejendomsretten til undergrunden skal forstås som en ejers tolerance af andres udnyttelse af grunden under dennes ejendom, når dette ikke begrænser ejerens rimelige udnyttelse af undergrunden eller på anden måde medfører ulemper, der overstiger den acceptable grænse i forhold til naboretlige

forhold. Herved afhænger en krænkelse af ejendomsretten i undergrunden af konkrete forhold såsom ejendommens udnyttelse og beliggenhed (Pagh 2017, s. 20-21).

Den vertikale ejendomsret til luftrummet omfattes ikke af ejendomsretten til jorden, dog har ejeren af den faste ejendom som udgangspunkt en sådan eneret til brug af luftrummet, hvilket er *"nødvendigt til gennemførelse af ejendomsrettens almindelige formål"* (Vinding Kruse 1951, s. 315). Denne eneret begrænses bl.a. af de naboretlige regler, da f.eks. træer og bygningers højde kan skabe gener for naboer i form af mistet udsyn og andet. Yderligere kan ejeren af en fast ejendom ikke modsætte sig overflyvninger af ejendommen, da luftfarten reguleres af staten gennem Luftfartsloven og grundejer skal af denne grund tage særligt hensyn til bl.a. opførelsen af anlæg på over 100 meter da disse kræver særlig tilladelse fra Luftfartsvæsenet. Ejeren af fast ejendom kan dog modsætte sig andres råden i luftrummet, da ejendomsretten ikke tillader at højspændingsledninger og lignende føres hen over en ejendom uden ejerens samtykke, medmindre det sker gennem ekspropriation. Hvis højspændingsledningen er placeret uden for ejendommen, men tæt nok til at forårsage betydeligt værditab, kan ejeren have krav på erstatning i overensstemmelse med naboretlige principper (Pagh 2017, s. 21-22).

En illustration af fast ejendoms afgrænsning kan ses på figur 6.



Figur 6: Afgrænsningen af fast ejendom. Kilde: (Christensen 2023, slide 2)

3.2 Ejendomsbegreberne

Udover afgrænsningen af fast ejendom, benytter de forskellige danske ejendomsregistre sig af varierende ejendomsbegreber til at håndtere deres forskelligartede opgaver (Daugbjerg og Villemoes Hansen 2000, s. 12). I 2017, blev et lovforslag vedrørende ”*Lov om ændring af Lov om udstykning og anden registrering i matriklen, Lov om Geodatastyrelsen, Lov om tinglysning og forskellige andre love*” (L 65 Forslag til Lov om ændring af Lov om udstykning og anden registrering i Matriklen, Lov om Geodatastyrelsen, Lov om tinglysning og forskellige andre love 2017), også kaldet ”*Effektivisering af ejendomsregistrering og -forvaltning m.v.*” (L 65 Forslag til Lov om ændring af Lov om udstykning og anden registrering i Matriklen, Lov om Geodatastyrelsen, Lov om tinglysning og forskellige andre love 2017) vedtaget. I forbindelse med dette lovforslag skriver Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet at såfremt ejendomsregistreringen skal reformeres, skal et entydigt ejendomsbegreb udbredes til brug for de offentlige registre. Der kommenteres yderligere at Tingbogen begreb Bestemt Fast Ejendom (BFE) blev udvalgt, i led med etableringen af Ejendomsdataprogrammet. Desuden blev det bestemt at en tværgående identifikation af ejendomme, skulle ske gennem et BFE-nr. Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet kommentere dog at dette ikke har været muligt, da særligt Tingbogen og Matriklens ejendomsbegreber ikke omfatter det samme. Af denne grund blev et entydigt ejendomsbegreb ikke indført, dog blev ejendomsidentifikationen gennem BFE-nr. bibeholdt (L 65 Forslag til Lov om ændring af Lov om udstykning og anden registrering i Matriklen, Lov om Geodatastyrelsen, Lov om tinglysning og forskellige andre love 2017, s. 9).

Litteraturen brugt til at beskrive disse varierende ejendomsbegreber er af ældre

karakter, hvorfor enkelte opdateringer, baseret på nyere litteratur, er anført. De divergerende ejendomsbegreber ses i tabel 1.

Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister er anført i ældre litteratur som værende her, hvor vurderingsejendommene registreres. Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister er dog ophørt med udgangen af 2023, hvorfor vurderingsejendommene nu registreres i Ejerfortegnelsen (beskrives i afsnit 4.1.6) (Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur 2023b, L 65 Forslag til Lov om ændring af Lov om udstykning og anden registrering i Matriklen, Lov om Geodatastyrelsen, Lov om tinglysning og forskellige andre love 2017, s. 7-9).

GST blev desuden pålagt i 2017, at notere bygning på fremmed grund (BPFG) i Matriklen (L 65 Forslag til Lov om ændring af Lov om udstykning og anden registrering i Matriklen, Lov om Geodatastyrelsen, Lov om tinglysning og forskellige andre love 2017, s. 10).

Register	Ejendomsidentifikation	Ejendomsbegreb	Består af
Matriklen	Matr.nr.	Samlet fast ejendom	Et matr.nr. To eller flere matr.nr. noteret sammen BPFG noteret i Matriklen
Tingbogen	Matr.nr. Ejendomsnummer Ejerlejlighedsnummer BFE-nr.	Bestemt fast ejendom	Samlet fast ejendom Umatrikuleret ejendom Ejerlejlighed BPFG Bygning på søterritoriet Fraskilt andel i fælleslod
Ejerfortegnelsen	Ejendomsnummer BFE-nr.	Vurderingsejendom	En eller flere samlede faste ejendomme Umatrikuleret ejendom Ejerlejlighed BPFG Bygning på søterritoriet Fraskilt andel i fælleslod

Tabel 1: De forskellige danske ejendomsregistres varierende ejendomsbegreber. Kilde: (Clausen, et al. 2006, s. 31-32, Daugbjerg og Villemoes Hansen 2000, s. 12-13, L 65 Forslag til Lov om ændring af Lov om udstykning og anden registrering i Matriklen, Lov om Geodatastyrelsen, Lov om tinglysning og forskellige andre love 2017, s. 6, L 25 Forslag til Lov om ændring af Lov om udstykning og anden registrering i Matriklen og Lov om tinglysning. 2023a, s. 1-2)

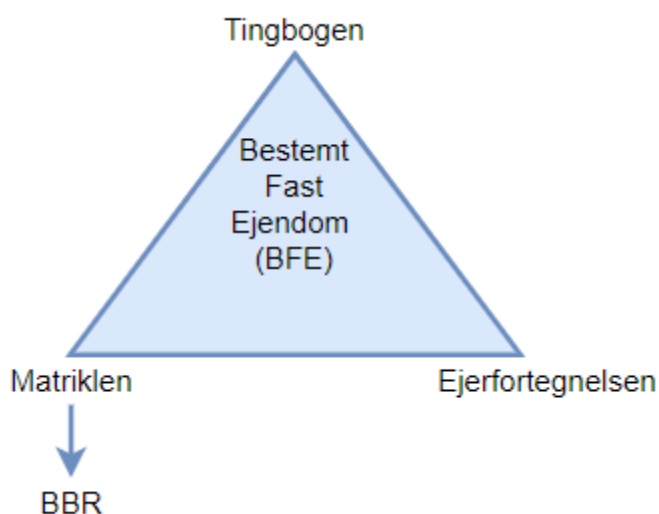
Kapitel 4 – Ejendomsregistre, registreringen af matrikulære forandringer og ejendomstyper

I dette kapitel beskrives ejendomsregistre: Matriklen, Tingbogen, Bygnings- og Boligregisteret (BBR), Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister og Ejerfortegnelsen. Disse beskrives da registreringen af diverse ejendomstyper finder sted i et eller flere af disse registre. Ligeledes beskrives Grunddataprogrammet da dette tillader deling af informationer mellem registre. Derefter beskrives de forskellige matrikulære forandringer, ejerlejligheder og bygning på fremmed grund, da disse danner rammen om hvad der menes med ”andre ejendomstyper” i dette projekt.

4.1 Ejendomsregistre

I følgende afsnit beskrives Matriklen, Tingbogen, Bygnings- og Boligregisteret, Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister, Grunddataprogrammet og Ejerfortegnelsen.

Sammenspillet mellem ejendomsregistre, med undtagelse af Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister, da dette er ophørt i udgangen af 2023 (se afsnit 3.2), ses på figur 7. Registrenes sammenspil foregår gennem BFE-nr. da det er dette, der agerer som ejendommenes unikke identifikationsnøgle (se afsnit 3.2).



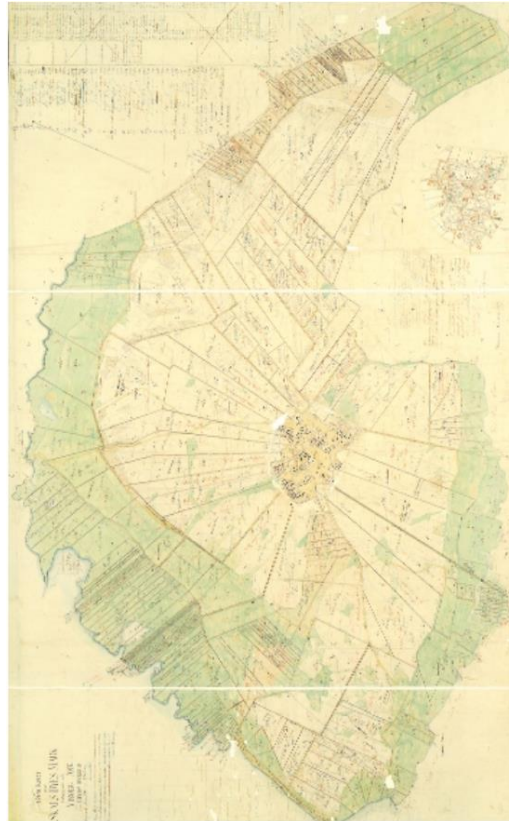
Figur 7: Sammenspillet mellem ejendomsregistre centreret omkring BFE-nummeret. Sammenspillet foregår gennem Grunddataprogrammet. Kilde: (Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur 2023a)

4.1.1 Matriklen

I følgende afsnit beskrives Matriklens historie, formål og opbygning.

Matriklens historie

I årtusinder har jord været et dyrebart aktiv og har derfor ageret som middel for beskatning. Allerede i 1200-tallet begyndte man at udarbejde ejendomsfortegnelser, kendt som matrikler, for at danne grundlag for beskatning af jorder. Disse tidlige matrikler var simple sammenlignet med den moderne Matrikel, da de tidligere matrikler primært bestod af oversigter over ejendomme. Med indførelsen af enevælden i 1660, skulle et mere retfærdigt grundlag for skattefordelingen tilvejebringes. Derfor blev der nedsat kommissioner til at udarbejde en ny Matrikel, hvilket resulterede i 1662's kommissionsmatrikel. Dog viste det sig hurtigt, at denne matrikel ikke var ideel som beskatningsgrundlag, hvilket førte til udarbejdelsen af nye matrikler, herunder Frederik den IIIs Matrikel i 1664 og senere 1688-Matriklen. Disse matrikler havde dog deres begrænsninger, da de ikke effektivt afspejlede jordens skatteværdi. For at løse dette problem blev der besluttet at foretage en omfattende opmåling af alle jorder i landet og fastlægge deres bonitering, altså jordens værdi og ydeevne, samt jordernes størrelse. Trods disse bestræbelser viste det sig, at 1688-Matriklen heller ikke var tilstrækkelig til beskatningsformål. Dette skyldtes blandt andet manglende opdatering af hartkornet ved ejendomsudskillelse og manglende pålæggelse af større skatter ved udvidelse af ejendomme. I 1768 blev der iværksat en omfattende opmåling af hele landet under ledelse af landmålingskonduktør Thomas Bugge. Denne opmåling blev efter fire år standset af Kong Christian den VII, på grund af opmålingens høje omkostninger. Det var først i 1804, at spørgsmålet om en ny opmåling blev rejst igen, og i 1844 blev den nye Matrikel indført. Denne Matrikel, som stadig anvendes i dag, blev udarbejdet efter en omfattende opmåling og vurdering af jordernes bonitering. 1844 Matriklen dækkede store dele af landet men var foruden en opmåling af Købstæderne og Sønderjylland. Matrikuleringen af Købstæderne startede i 1863 og matrikuleringen af Sønderjylland blev udført af preussiske landmålere i perioden 1870-1878, dog fik den Sønderjyske Matrikel først identiske regler med 1844 Matriklen, i 1999. Det er dog vigtigt at bemærke, at matrikelssystemet ikke blev administreret ens over hele landet, da både København- og Frederiksberg Kommuner opretholdt egne matrikelvæsener indtil 2010 (Balslev 1993, s. 2-10, Pedersen 1951, s. 54-88, Skovsgaard 2019, s. 1-6, Rasmussen og Skriver 2009). På figur 8 ses et matrikelkort fra perioden 1844-1863.



Figur 8: Matrikelkort fra perioden 1844-1863 over Skals by og sogn. Kilde: (Daugbjerg og Villemoes Hansen 2000, s. 28).

Matriklens formål

Matriklens oprindelige formål som et ejendomsregister med henblik på beskatning har udviklet sig over tid til at fungere som fast ejendoms CPR-register. Dette register spiller en afgørende rolle i muliggørelsen af tinglysning af ejendomsrettigheder, byrder og pantehæftelser. Matriklen har derudover også til formål at registrere de matrikulære forandringer der måtte forekomme, såvel som registreringen af ejendomsgrænser og Samlede Faste Ejendomme (SFE). Geodatastyrelsen (GST) er ansvarlig for at opretholde og ajourføre Matriklen, da de fungerer som registreringsmyndighed for dette system (Clausen, et al. 2006, s. 25-34, Daugbjerg og Villemoes Hansen 2000, s. 16, Geodatastyrelsen 2023a, Geodatastyrelsen 2023b).

Matriklens komponenter

Matriklen er bestående af tre komponenter: Matrikelregisteret, Matrikelkortet og Måloplysninger

Matrikelregisteret

I matrikelregisteret findes informationer om arealernes matrikelbetegnelse (matrikelnummer og ejerlav), størrelsen af arealerne, noteringer (såsom BPF, landbrug og jordforurening), beskrivelse af offentlige vejarealer og administrative tilhørsforhold (f.eks. kommuner og sogne). Derudover indeholder registeret også oplysninger om gennemførte matrikulære sager, tekniske forhold og historik. Hertil hører en journal, hvilket har informationer vedrørende datoerne for indkommende og afgåede sager. Særligt for matrikelregisteret er disse lovbestemte noteringer. Noteringerne har retsvirkning og fortæller hvorvidt et (eller en del af et) matr.nr. skal udnyttes på en bestemt måde. Et eksempel på dette kan være en ejendom med noteringen L, hvilket fortæller at ejendommen er en landbrugsejendom og herved undergivet Landbrugslovens bestemmelser. Andre noteringer er f.eks. omkring: Private fællesveje, offentlige veje, bygningsløse landbrugsejendomme, jordforurening (Clausen, et al. 2006, s. 35-40, Daugbjerg og Villemoes Hansen 2000, s. 22-27). Et udklip fra det digitale matrikelregister kan ses i figur 9.

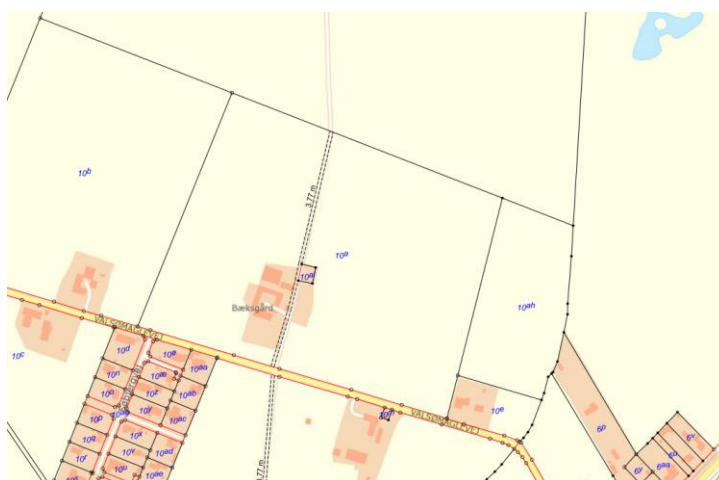
Matr.nr.	8iø
Areal	1869 m ²
Vejareal	0 m ²
Noteringstype	Samlet fast ejendom
Journalnr.	U1950-01159
Ændringsdato	
SagsID	7422935
Ændringsdato ejendom	
BFE-nr.	2331049

Figur 9: Et udklip af det digitale matrikelregister. Her ses matr.nr. areal og vejareal, noteringstype, journalnr., sagsID, samt BFE-nr. Kilde: (Geodatastyrelsen 2024a).

Matrikelkortet

Matrikelkortet fungerer som en visuel repræsentation af ejerlavsgrenser, vejlitra, ejendomsgrænser, matr.nr., og andre administrative afgrænsninger. Ud over disse detaljer indeholder Matrikelkortet også oplysninger om nøjagtighed, skelpæle, fikspunkter og historik. Det er dog vigtigt at

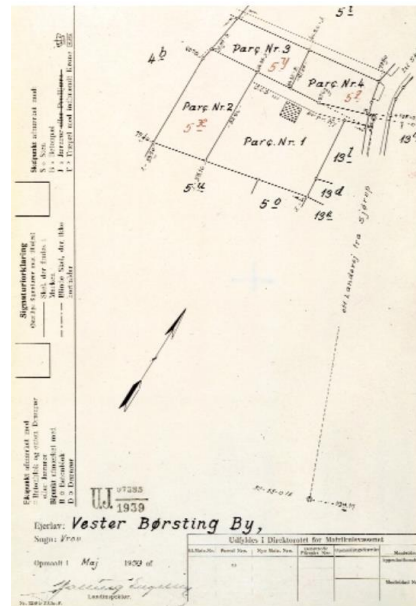
bemærke, at Matrikelkortet kan have unøjagtigheder og derfor ikke er fuldstændigt pålideligt, men snarere bør betragtes som en overordnet oversigt over ejendomsgrænser. For at få præcise angivelser af ejendomsgrænser bør man tage udgangspunkt i måloplysningerne, såfremt de er tilgængelige, da flere ejendomme ikke er blevet opmålt siden Matriklens udarbejdelse i 1844. De ældre papirmatrikelkort vil være retvisende i disse tilfælde. De unøjagtigheder, der kan forekomme i det moderne digitale Matrikelkort, skyldes primært rådighedsindskrænkninger og processen med at digitalisere papirmatrikelkortene i 1990'erne (Clausen, et al. 2006, s. 40-41, Daugbjerg og Villemoes Hansen 2000, s. 28-40, Geodatastyrelsen 2023c). Et udklip af det digitale matrikelkort kan ses på figur 10.



Figur 10: Udklip af det digitale matrikelkort. Kilde: (Geodatastyrelsen 2024c)

Måloplysninger

Måloplysninger anvendes til flere formål, herunder ændringer af ejendomsgrænser, indføjelser af nye skel i Matrikelkortet og beregning af arealer for nye ejendomme. Desuden kan måloplysninger også være nyttige til at genskabe skel, der eventuelt er forsvundet. Disse oplysninger er tilgængelige på måleblade, som kan findes i Matrikulære Arkivalier Online (MAO) mod betaling. Udover at angive ejendomsgrænser skal målebladene også indeholde en koordinatliste, da målingerne skal knyttes til fikspunktregisteret og det matrikulære referencenet (UTM32/ETRS89). Praktiserende landinspektører udarbejder målebladene i forbindelse med fastlæggelsen af skel efter regler angivet i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder. (Clausen, et al. 2006, s. 41-44, Daugbjerg og Villemoes Hansen 2000, s. 40-44, Geodatastyrelsen 2022a, Bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr 1443 2023, § 31. stk. 1). Et måleblad fra 1939, fremgår af figur 11.



Figur 11: Måleblad udarbejdet i 1939, i ejerlavet Vester Børsting By. Kilde: (Daugbjerg og Villemoes Hansen 2000, s. 42).

4.1.2 Tingbogen

I følgende afsnit beskrives Tingbogens formål, struktur og Tinglysningssløjfen.

Tingbogens formål og struktur

Rettigheder knyttet til fast ejendom skal registreres ved tinglysning for at være retsgyldige over for andre ejendomsaftaler og retsforfølgelse (Bekendtgørelse af Lov om tinglysning - LBK nr 1075 2014, § 1. stk. 1). Alle tinglysninger samles i Tingbogen (Bekendtgørelse af Lov om tinglysning - LBK nr 1075 2014, § 7. stk. 1). I Tingbogen registreres en bred vifte af dokumenter, herunder private aftaler, tilstands- og rådighedsservitutter (også kaldet byrder), skøder (også kaldet adkomst) og pantebreve (også kaldet pant). Det dokument, der ønskes tinglyst skal indeholde oplysninger om ejendommen såsom matrikelnummer, adresse og relevante CPR- eller CVR-numre. Tinglysning af et dokument sker ved anmeldelse til Tinglysningsretten (TLR), hvorefter dokumentet indføres i Tingbogen. TLR undersøger herefter, om der er forhindringer for tinglysning, og om de oplysninger, der er angivet, er korrekte og fuldstændige. Hvis alt er i orden, tinglyses dokumentet endeligt. Hver ejendom har sit eget ejendomsblad i Tingbogen, som indeholder oplysninger om tinglyst adkomst, byrder og pant (Bekendtgørelse af Lov om tinglysning - LBK nr 1075 2014, §§ 9-17, Geodatastyrelsen 2018).

Tingbogens struktur omfatter stamoplysninger, adkomstrubrik, byrderubrik, pantehæftelser og akt. En vilkårlig Tingbogsattest kan ses på figur 12.

Tingbogsattest

Matrikelnummer: 000810
Areal: 1869 m2
Heraf vej: 0 m2

Adkomster ▾

Hæftelser ▾

Servitutter ▾

Øvrige oplysninger ▾

Figur 12: En vilkårlig Tingbogsattest. Her ses opbygningen af attesten med stamoplysningerne, som matr.nr. og areal først, hvorefter det er muligt at udfolde adkomst, hæftelse, servitut (byrder) og øvrige oplysninger rubrikkerne. Diverse rubrikker indeholder referencer til ejendommens akt. Kilde: (Tinglysningsretten 2024).

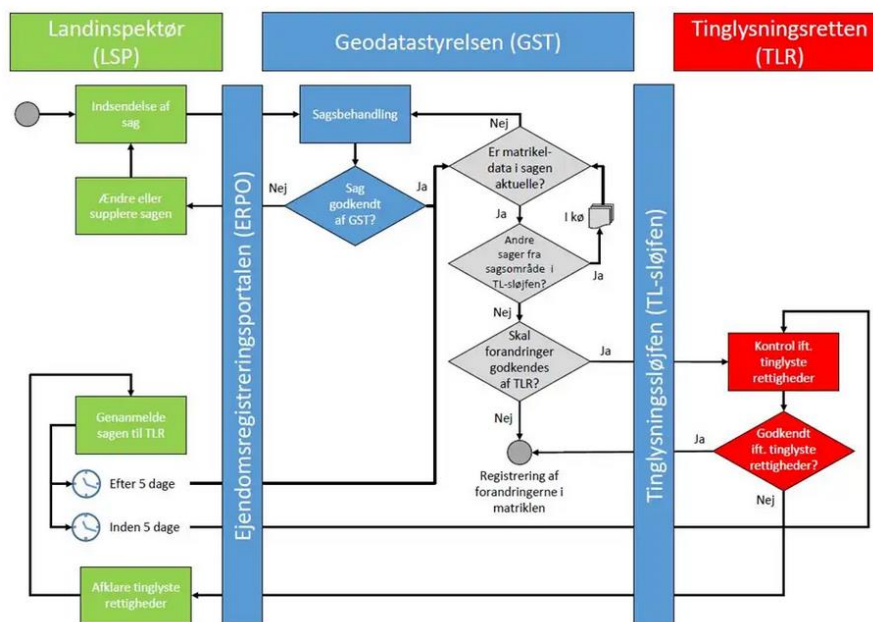
Stamoplysninger indeholder ejendommens matrikelnummer, adresse, og relevante identifikationsnumre, samt oplysninger om retskredsen, kommune, og placeringen af ejendomsakten. Desuden inkluderes eventuelle noteringer og forpligtelser. Adkomstrubrikken identificerer ejendommens juridiske ejer gennem en henvisning til det tinglyste skøde, og angiver også skødets anmeldelsesdato, hvem der har ejendomsretten, og ejendommens købspris. Eventuelle tidligere aflyste rettigheder på ejendommen noteres og overstreges, men stadig så de er læselige. Pantehæftelser angiver de rettighedshavere, der har pant i ejendommen, med oplysninger om tinglysningsdato, pantebrevets udsteder, pålydende og prioritetsrækkefølge. Byrderubrikken omhandler servitutter, andre dokumenter vedrørende brugsret, lokalplaner, byggelinjer, og adgangsbegrænsninger for offentlige veje. Servitutter kan være privatretlige eller offentligretlige og kan være enten rådighedsservitutter eller tilstandsservitutter. Privatretlige servitutter regulerer aftaler mellem ejendomme, mens offentligretlige servitutter etableres gennem myndighedsbeslutninger. Rådighedsservitutter giver en part ret til at bruge en andens ejendom, f.eks. adgangsrettigheder, mens tilstandsservitutter sikrer, at bestemte tilstande opretholdes eller undgås, f.eks. fredninger. Byrder noteres kronologisk med tinglysningsdato og en kort beskrivelse af deres karakter. Akten udgør ejendommens sagsakt, hvor de tinglyste dokumenter findes (Clausen, et al. 2006, s. 45-47, Evald 2021, s. 47-65).

Væsentlige retsvirkninger ved tinglysning omfatter prioritetsvirkning og gyldighedsvirkning. Prioritetsvirkningen, reguleret i Tinglysningslovens § 1, bestemmer rettighedernes prioritet i forhold

til hinanden, hvilket er afgørende i tilfælde af konkurs, da højeste prioritet betales først. Rettighedernes prioritet afgøres af tidspunktet for tinglysning, men kan også være krav fra panthaver om at denne skal have en særlig prioritet, inden der afgives lån. Gyldighedsvirkningen, reguleret i Tinglysningslovens § 27, sikrer, at godtroende erhverver af ejendommen ikke kan gøre indsigelse mod et tinglyst dokument, da et sådant dokument anses som værende gyldigt (Bekendtgørelse af Lov om tinglysning - LBK nr 1075 2014, § 1. § 27. stk. 1, Clausen, et al. 2006, s. 69-70).

Tinglysningssløjfen

Tinglysningssløjfen er en digital og automatisk proces, der faciliterer samarbejdet mellem GST og TLR. Formålet med denne proces er at sikre konsistens mellem oplysningerne i Tingbogen og registreringen af matrikulære ændringer, da Udstykningslovens § 25, stk. 1 bestemmer at matrikulære ændringer kun kan registreres, hvis de kan tinglyses. Tinglysningssløjfen virker ved, at GST undersøger, om en planlagt matrikulær ændring er i overensstemmelse med Udstykningsloven eller de fastsatte regler i medfør af loven. Hvis undersøgelsen viser, at den planlagte ændring kan registreres, underretter GST, TLR om dette. Herefter undersøger TLR, om de allerede tinglyste rettigheder udgør en hindring for registreringen af den planlagte ændring. Hvis TLR ikke finder nogen hindring for registreringen, bliver ændringen midlertidigt indført i Tingbogen, og GST registrerer ændringen i Matriklen. Til sidst indfører TLR den endelige ændring i Tingbogen. Tinglysningssløjfen er etableret for at forhindre tinglysning af nye rettigheder for ejendomme, hvor der er planlagt en matrikulær ændring i tidsrummet mellem TLRs vurdering og GSTs registrering. Dette sikrer, at der ikke opstår uoverensstemmelser mellem oplysningerne i Tingbogen og Matriklen (Bekendtgørelse af Lov om udstykning og anden registrering i Matriklen - LBK nr 53 2024, § 25. stk. 1-2, Geodatastyrelsen 2018, Geodatastyrelsen 2022b). Den samlede proces, fra landinspektørens indsendelse af den matrikulære sag til godkendelse, fremgår af figur 13. Figuren illustrerer derudover også samspillet mellem landinspektør, GST og TLR.



Figur 13: Processen for behandlingen af en matrikulær sag, herunder hvordan tinglysningsløjfen fungerer. Derudover ses også hvordan landinspektør, GST og TLRs sammenspil fungerer, ved sagsbehandling af en matrikulær sag.
Kilde: (Geodatastyrelsen 2022b)

4.1.3 Bygnings- og Boligregistret

I følgende afsnit beskrives Bygnings- og Boligregisteret (BBR), herunder formålet med registeret, dets komponenter, samt hvordan registerets opdateres.

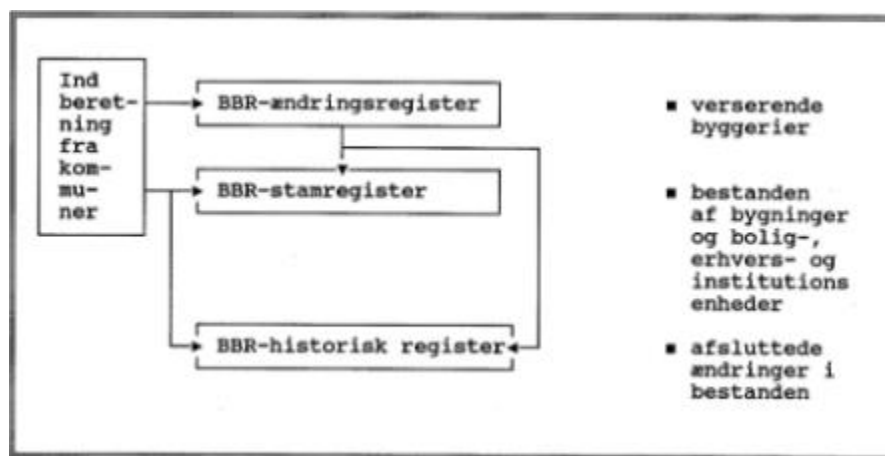
Bygnings- og Boligregistrets formål

BBR blev oprettet i 1976, i takt med vedtagelsen af Loven om Bygnings- og Boligregistrering. BBRs formål var at rationalisere processen vedrørende skattemæssig vurdering af fast ejendom på nationalt plan. Registret blev ligeledes indført for at erstatte de spørgeskemabaserede folke- og boligtællinger samt for at fungere som en indikator for byggeaktiviteten i landet. BBR blev oprettet ved at samle oplysninger fra den generelle vurdering pr. 1. januar 1976 samt ved at sende spørgeskemaer ud til ejere af fast ejendom over hele landet. BBR indeholder detaljerede beskrivelser af bygningsbestanden på tre forskellige registreringsniveauer. På ejendomsniveauet registreres alle bebyggede ejendomme ifølge BBR-loven. På bygningsniveauet registreres alle bygninger, dog undlades mindre bygninger og bygninger af beskeden værdi. På bolig- eller erhvervsenhedsniveau registreres sammenhængende arealer i bygninger med tilhørende adresseoplysninger. Det er kommunernes ansvar at holde data i BBR ajourført, opdateret og vedligeholdt. Dog er det den enkelte ejers ansvar at informere kommunen, hvis der opdages ukorrekte data i BBR. I dag er registrets

formål en systematisk registrering af bolig- og bygningsforholdene, som stadig administreres af kommunerne, og dette skal kunne anvendes af både statslige og kommunale myndigheder til administration og planlægning (Clausen, et al. 2006, s. 51, Daugbjerg og Villemoes Hansen 2000, s. 69-81, Bygnings- og Boligregistret 2020).

Bygnings- og Boligregistrets komponenter

BBR udgøres af ændringsregisteret, stamregisteret og det historiske register. Figur 14 viser samspillet med BBRs komponenter.



Figur 14: Komponenterne der tilsammen udgør BBR, samt deres sammenspil. Kilde: (Bygnings- og Boligregistret 2020)

Ændringsregisteret

BBR-ændringsregistret indeholder oplysninger om igangværende byggesager, herunder nye byggerier, til- og ombygninger samt nedrivninger, hvilket rapporteres til registret i forbindelse med kommunernes behandling af byggesager. Denne del af registret indeholder også en række detaljer, herunder datoer, der afspejler fremdriften i byggeprocessen (Daugbjerg og Villemoes Hansen 2000, s. 70, Bygnings- og Boligregistret 2020).

Stamregisteret

I BBR-stamregisteret findes information om den nuværende tilstand af bygningsbestanden samt bestanden af bolig- og erhvervsenheder. Opdateringer af dette register sker både ved direkte rapportering til stamregistret og ved overførsel af data fra BBRs ændringsregister ved afslutningen af byggesager (Daugbjerg og Villemoes Hansen 2000, s. 70, Bygnings- og Boligregistret 2020).

Det historiske register

BBRs historiske register indeholder oplysninger om tidligere ændringer i bygnings- og boligmassen. Denne del af registret opdateres automatisk baseret på de rapporteringer, der sker til stam- og ændringsregistret. Kommunerne er således ikke ansvarlige for at rapportere til dette register. Det historiske register er ikke umiddelbart tilgængeligt som ændrings- og stamregistret (Daugbjerg og Villemoes Hansen 2000, s. 70-71, Bygnings- og Boligregistret 2020).

Vedligeholdelse af Bygnings- og Boligregistret

Formålet med ajourføringen af BBR er at sikre, at alle oplysninger vedrørende eksisterende og igangværende bygninger, boliger mv. registreres ensartet og fuldstændigt. Det er kommunalbestyrelsen, der har ansvaret for at ajourføre BBR-oplysninger for alle faste ejendomme inden for kommunens grænser. Det er dog ejerne selv og ikke kommunalbestyrelsen, der har ansvaret for at sikre, at de indberettede oplysninger er korrekte. Kommunalbestyrelsen skal dog reagere aktivt, hvis der er mistanke om uoverensstemmelser i BBR (Bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret (BBR) - BEK nr 1010 2012, §§ 1-3).

Indførslen af kolonihaver i Bygnings- og Boligregistret

I en mail fra Jeppe Sørensen, jurist hos Geodatastyrelsen (GST), (se Bilag 4) nævner han, hvordan kolonihavehuse kan opføres og både til- og ombygges uden byggetilladelse såfremt kravene i Bygningsreglementet 18. § 5. stk. 1. nr. 8 er opfyldt. Mere konkret lyder den omtalte bestemmelse som følgende ”*Følgende typer af byggearbejder skal overholde bygningsreglementet, men kan udføres uden ansøgning om byggetilladelse: ...*

... Opførelse af og om- og tilbygninger til kolonihavehuse, der er tilladt, og hvis størrelse og placering er fastlagt i en lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyst deklaration godkendt af en offentlig myndighed.” (Social- og Boligstyrelsen 2024, § 5. stk. 1. nr. 8). Hr. Sørensen nævner endvidere, hvordan kolonihavehuse foruden en byggetilladelse, ikke indføres i BBR, hvilket er en forudsætning for registrering i Matriklen og tildelingen af et BFE-nr. Hr. Sørensen udtaler dog hvordan kommunen trods ikke at skulle udstede en byggetilladelse til kolonihavehuse, alligevel kan indføre disse i BBR og Matriklen, såfremt de ønsker det. Her påpeger Hr. Sørensen hvordan kolonihavehuse blot skal stedfæstes med et koordinat indenfor kolonihavehusenes ydre afgrænsning. Gennem

7. juni 2024

indførslen i BBR og Matriklen, vil kolonihavehusene blive tildelt BFE-nr. hvilket vurderingsmyndigheden kan benytte til identifikation af en ejendom, og som genstand for beskatning. Hr. Sørensen beskriver ligeledes hvordan en produktiv myndighedskontrol ligeledes kræver kendskab til ejerforhold af kolonihaverne, således der kan udpeges hvem en evt. skat skal betales af. Disse ejere, vil af GST, kunne indføres i Ejerfortegnelsen (beskrives i afsnit 4.1.6). Hr. Sørensen uddyber hvordan nogle kolonihaver allerede er registeret på bygningsblade i Tingbogen (se afsnit 4.1.2 og 4.4) og herved tildelt BFE-nr. men nævner også hvordan flertallet af kolonihaverne ikke er registeret i et grunddataregister. Her pointerer han, hvordan diverse haveforeninger vil have krav om f.eks. ejererklæringer og lejekontrakter og herved have kendskab til ejerne af kolonihaverne i en pågældende forening (se Bilag 4).

Mht. udleveringen af ejeroplysninger fra kolonihaveforeningerne, nævnte Steen Boe, praktiserende landinspektør hos LIFA-landinspektører, i interview udført med ham (se Bilag 3), hvordan kolonihaveforeningerne på råber sig brud på GDPR-loven, hvis disse skal udlevere oplysningerne vedrørende ejerskabet af foreningernes kolonihaver.

4.1.4 Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister

Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister blev grundlagt i 1966 med udgangspunkt i amtstuenes protokoller. Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister havde lovhjemmel i Vurderingsloven, hvilket krævede kommunerne at vedligeholde et vurderingsregister med oplysninger om Matriklen, ejerforhold og vurderede ejendomme. Oprindeligt var Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister et vurderingsregister, men udvidede sig senere til et omfattende register, hvilket blev brugt til kommunal forvaltning. Registeret spillede en vigtig rolle i ejendomsregistreringen, da det skabte vurderingsejendomme og identificerede disse med et ejendomsnummer til tværgående identifikation. Det var landets kommuner, der ajourførte registeret (Daugbjerg og Villemoes Hansen 2000, s. 85). I 2017 blev det besluttet af Folketinget, at registeret skulle ophøre. Registerets ophør blev vedtaget på baggrund af et politisk ønske om at effektivisere ejendomsforvaltningen og enklere kunne dele data på tværs af ejendomsregistre. Af denne grund blev det bestemt at Grunddataprogrammet skulle erstatte Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister fra 2019 for at lette dataudvekslingen mellem offentlige myndigheder. Ophøret af Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister skyldes desuden også at dette ville gøre det muligt for kommunerne at undgå dobbeltregistreringer og ligeledes bespare dokumentationsarbejde. Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister er dog først ophørt med udgangen af 2023 (L 65 Forslag til Lov om ændring af Lov om udstykning og anden registrering i Matriklen, Lov om Geodatastyrelsen, Lov om tinglysning og forskellige andre love 2017, s. 6, Folketinget Statsrevisorerne 2019, Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur 2023b).

4.1.5 Grunddataprogrammet

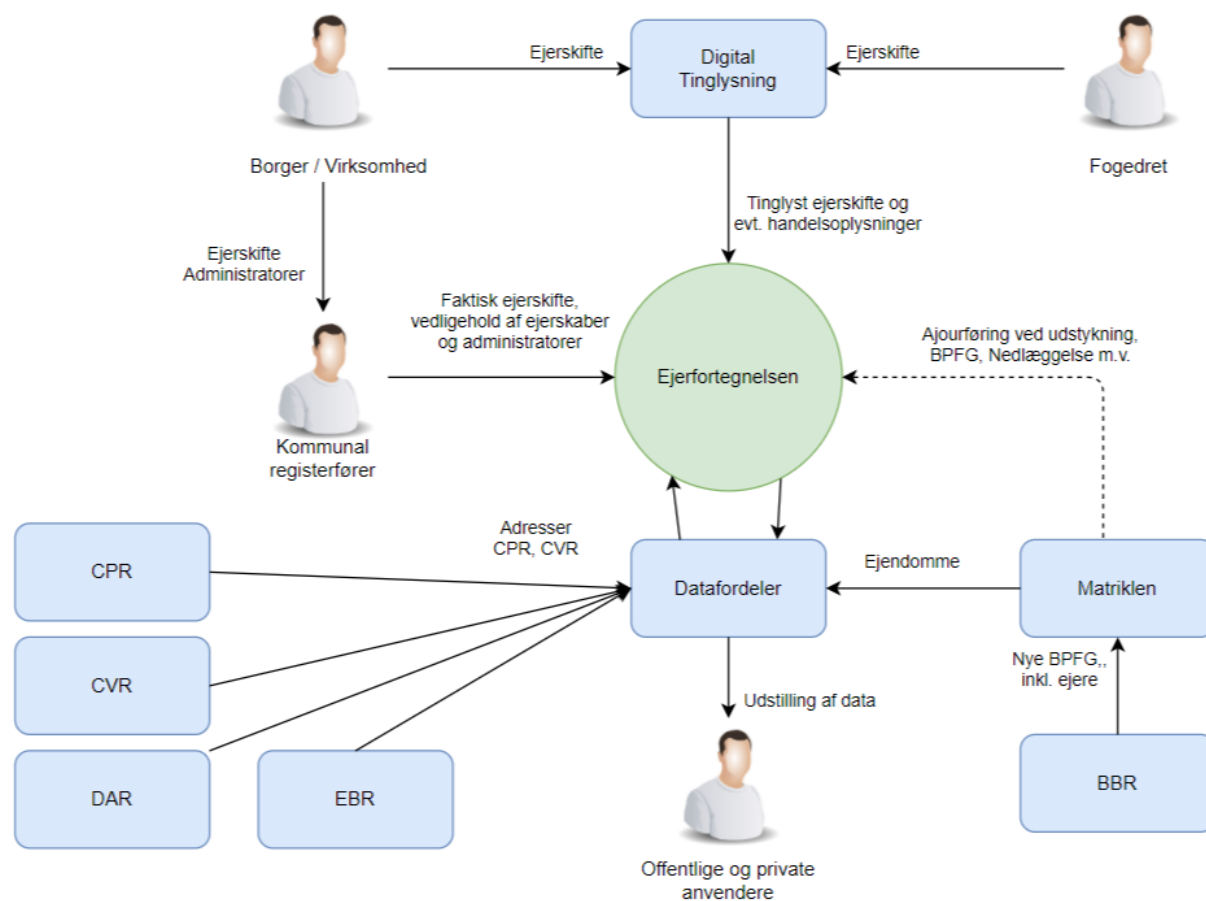
Grunddataprogrammet er et statsligt tiltag, hvilket blev lanceret i 2019 som følge af en aftale fra 2012 mellem regeringen og Kommunernes Landsforening. Grunddataprogrammet sigter mod at etablere fælles grunddata, til brug på tværs af den offentlige sektor og af borgerne i Danmark. Grunddataprogrammets data omfatter informationer om adresser, ejendomme, virksomheder, personer og Matrikelkortet. Grunddataprogrammets formål er at forenkle dataudvekslingen mellem offentlige myndigheder og at fremme en mere effektiv offentlig forvaltning. Siden implementeringen af Grunddataprogrammet har alle offentlige institutioner været forpligtet til at frigive data til Datafordeleren, hvilket er det centrale register, hvorfra data fra de offentlige myndigheder kan tilgås (Folketinget Statsrevisorerne 2019, Kommunernes Landsforening 2023). En illustration af grunddata, samt hvilke myndigheder og områder der bl.a. vil benytte/opdatere den, kan ses på figur 15.



Figur 15: Illustration af grunddata og hvilke myndigheder og områder, der bl.a. vil benytte sig af den og opdatere den. Kilde: (Digitaliseringsstyrelsen 2014).

4.1.6 Ejerfortegnelsen

Efter beslutningen vedrørende ophøret af Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister og etableringen af Grunddataprogrammet (beskrevet i afsnit 4.1.4 og 4.1.5), opstod et politisk ønske om at opretholde et register, hvilket kunne fortsætte Det Fælleskommunale Ejendomsstamregisters opgave om registrering af ejere og administratorer af fast ejendom. Det oprettede register, blev navngivet Ejerfortegnelsen og ansvaret om at opdatere og etablere det faldt på GST. GST skulle dog modtage assistance fra landets kommuner. Desuden skulle foged- og skifteretterne give oplysninger om administratorer af konkurs- og dødsboer direkte til Ejerfortegnelsen. Mens Tingbogen stadig vil fungere som den primære kilde til oplysninger om adkomstforholdene for fast ejendom, da ejerskifte primært tinglyses, er det værd at bemærke, at der ikke findes et lovkrav om tinglysning. Derfor kan oplysningerne i Tingbogen ikke altid være opdaterede, selvom Tingbogen registrerer hvem der har den legitime ret til at råde over ejendommen. Ejerfortegnelsen er et register over ejerforhold af fast ejendom, som også kan omfatte oplysninger om ejerforhold om ejendomme noteret eller registreret i Matriklen. Ejerforhold dækker ikke kun ejere og administratorer, men også dem, der har beføjelse til at forvalte en ejendom på vegne af ejeren, såsom en bobestyrer. Oplysningerne i Ejerfortegnelsen er underlagt Tingbogens oplysninger vedrørende den retmæssige ejer, da råderetten findes her. Ejerfortegnelsen giver offentlige myndigheder mulighed for at indberette oplysninger i registeret, så det kan opdateres i tilfælde af begivenheder som oprettelse af ny fast ejendom, ejerskifte, tinglysning af adkomst, tvangsauktion, dødsfald eller indsættelse af en ejendomsadministrator. Det er ikke muligt for privatpersoner at indberette til Ejerfortegnelsen og registeret kan herved kun opdateres af offentlige registre/myndigheder. Formålet med Ejerfortegnelsen er at effektivisere kommunerne og SKATs identificering af fast ejendoms ejere og dermed medvirke til at sikre en korrekt beskatning. Oplysningerne i Ejerfortegnelsen er frit tilgængelige gennem Datafordeleren, men de informationer, der er beskyttet af CPR-loven, udleveres ikke til privatpersoner (L 65 Forslag til Lov om ændring af Lov om udstykning og anden registrering i Matriklen, Lov om Geodatastyrelsen, Lov om tinglysning og forskellige andre love 2017, s. 7-15). En illustration over hvordan data indsamles og fremstilles i Ejerfortegnelsen, fremgår af figur 16.

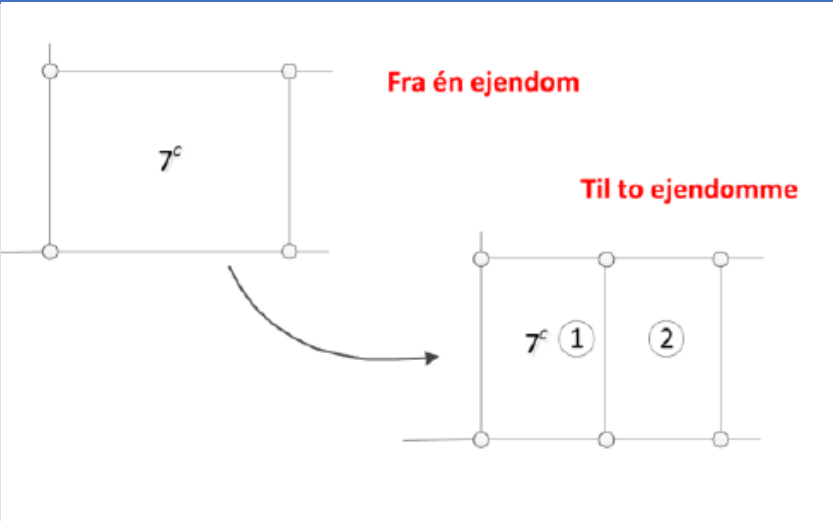


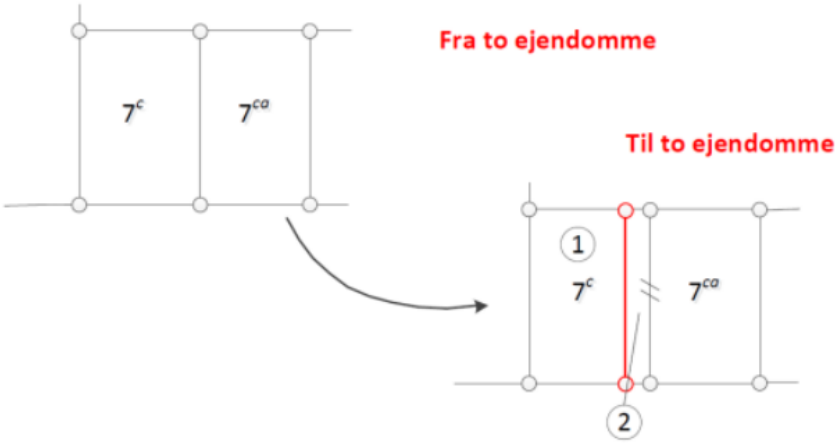
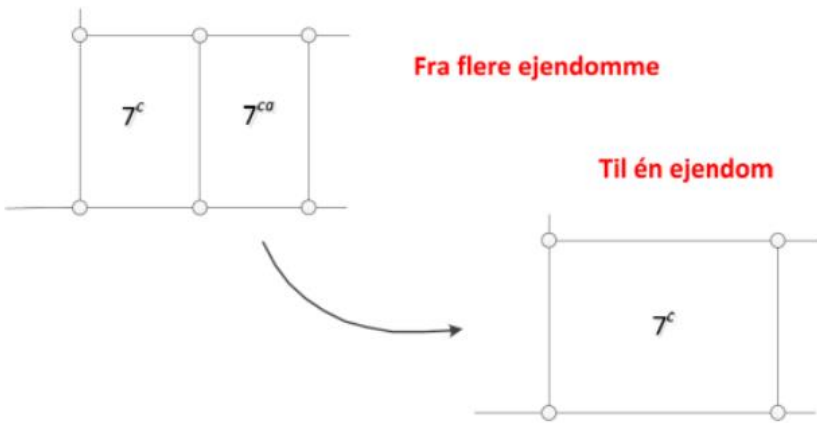
Figur 16: En illustration af indsamlingen og præsentationen af data i Ejerfortegnelsen. Kilde: (Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur 2023c)

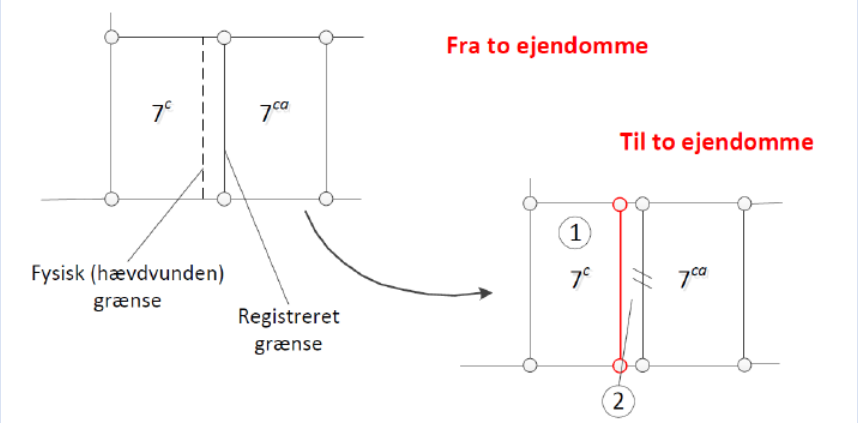
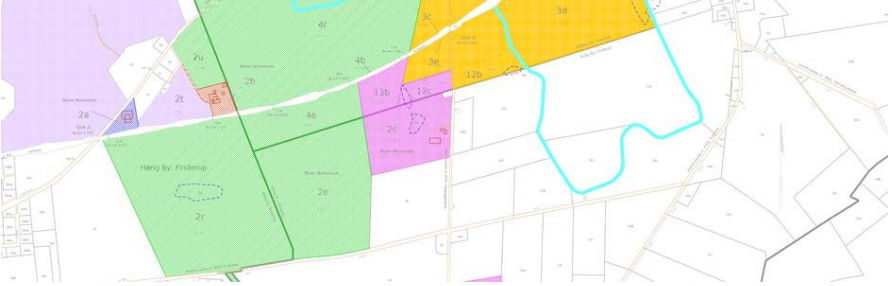
4.2 Matrikulære forandringer

Matrikulære forandringer registreres i Matriklen (se afsnit 4.1.1). De matrikulære forandringer er: Udstykning, Matrikulering, Arealoverførsel, Sammenlægning, Ejendomsberigtigelse, Ekspropriation og Jordfordeling (Bekendtgørelse af Lov om udstykning og anden registrering i Matriklen - LBK nr 53 2024, §§ 2-9, Bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr 1443 2023, § 1. stk. 1-2). Alt efter hvilken forandring, der ønskes registeret, skal en matrikulær sag oprettes og indeholde de nødvendige dokumenter, bestemt i Udstykningsloven og Bekendtgørelsen om matrikulære arbejder. Særligt for registreringen af matrikulære forandringer er at disse kun registreres såfremt de udarbejdes af en beskikket landinspektør, da denne eneret til udarbejdelse af registreringsdokumenterne. Matrikulære forandringer kan desuden ikke registreres, hvis disse ikke kan tinglyses (Bekendtgørelse af Lov om udstykning og anden registrering i Matriklen - LBK nr 53 2024, § 13. stk. 1 og § 25. stk. 1-4, Bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr 1443 2023, § 1. stk. 1-2). Samarbejdet mellem GST og TLR, herunder prøvelsen om hvorvidt en matrikulær forandring kan tinglyses foregår gennem Tinglysningsløjfen (se afsnit 4.1.2).

I følgende tabel illustreres de forskellige matrikulære forandringer.

Matrikulære forandringer	Illustration
Udstykning	

Matrikulering	
Arealoverførsel	
Sammenlægning	

Ejendomsberigtigelse	
Ekspropriation	
Jordfordeling	

Tabel 2: Illustreringer af de matrikulære sagstyper. Kilde: (Hulegaard Jensen 2022, slide. 12-40, Landbrugsstyrelsen 2024, Flemberg & Godiksen 2024).

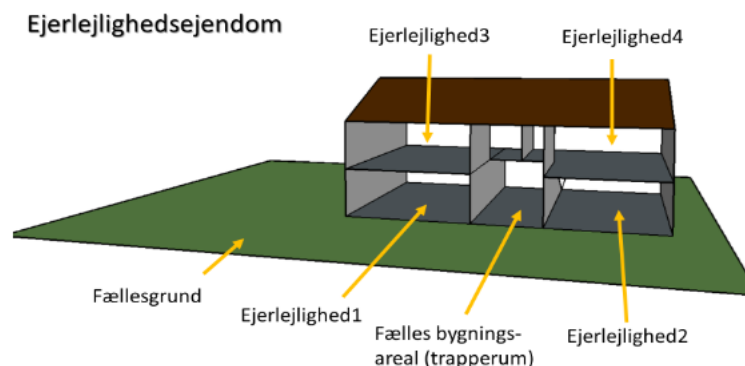
De dokumenter der findes nødvendige for registreringen af matrikulære forandringer, samt afsætningen af skel, omtales som matrikulært arbejde og må kun udføres af en beskikket landinspektør (Bekendtgørelse af Lov om udstykning og anden registrering i Matriklen - LBK nr 53 2024, § 13. stk. 1).

4.3 Ejerlejligheder

I følgende afsnit beskrives de relevante definitioner i Ejerlejlighedsloven, de forpligtelser og rettigheder, ejerlejlighedsejere har, ejerforeningers virke, samt kravene til ejerlejligheders opdeling, oprettelse og registrering.

4.3.1 Ejerlejlighedslovens definitioner

En ejerlejlighed karakteriseres som en lejlighed og andre separat afgrænsede rum i en bygning, hvilket er registreret som en ejerlejlighed, ifølge bestemmelserne fastsat i Ejerlejlighedsloven. En ejerforening udgør et obligatorisk fællesskab bestående af ejerne af ejerlejlighederne i en ejendom. En ejendom defineres som en bestemt fast ejendom (BFE). En bygning, i henhold til Ejerlejlighedsloven, er en fast struktur med tag og vægge, til formål såsom opbevaring, erhverv eller beboelse. Opdeling refererer til oprettelsen af ejerlejligheder i en eller flere bygninger på en ejendom. Videreopdeling indebærer oprettelsen af yderligere ejerlejligheder ud fra en eksisterende ejerlejlighed. En ændring omfatter enhver ændring i registreringen af en ejerlejlighed, der ikke er en videreopdeling (Lov om ejerlejligheder - LOV nr 908 2020, § 2. nr. 1-7). Et eksempel på en ejerlejlighedsejendom kan ses på figur 17.



Figur 17: Illustration af en ejerlejlighedsejendom. Kilde: (Hulegaard Jensen 2023, slide 9).

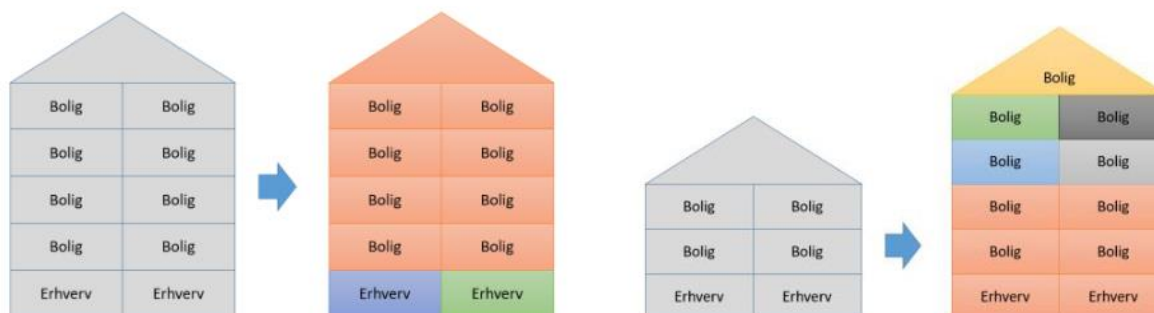
4.3.2 Ejerlejligheders opdeling, oprettelse og registrering

Ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendomme, der fuldt ud opdeles i ejerlejligheder, og når der foreligger en attest fra en beskikket landinspektør om, at udstykning ikke er mulig (Lov om ejerlejligheder - LOV nr 908 2020, § 12). At udstykning er umulig, kan være på grund af fysiske eller juridiske forhold. Hvis udstykning skal være mulig, skal en bygning kunne opdeles ved lod-

7. juni 2024

rette snit. Hvis opdelingen dog involverer vandrette snit eller en kombination af lodrette og vandrette snit, vil udstykning ikke være mulig (Lov om ejerlejligheder - LOV nr 908 2020, Karnovs note 65 til § 12). Hovedsageligt kan ejerlejligheder ikke opdeles i bygninger opført før den 1. juli 1966 eller tidligere, i ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger eller i landbrugsejendomme (Lov om ejerlejligheder - LOV nr 908 2020, § 16. stk. 1. nr. 1-3). Det er muligt at afviges for kravet vedrørende bygninger opført før den 1. juli 1966 eller tidligere og private andelsboligforeninger, hvis der på bagsiden af den 1. juli 2004 er blevet tilføjet en/flere beboelseslejligheder i bygningens udnyttelige tagetage eller i en/flere nye etager, og alle beboelseslejligheder i bygningen anvendes til helårsbeboelse (Lov om ejerlejligheder - LOV nr 908 2020, § 20. stk. 1). Det er også muligt at opdele ejerlejligheder i andre typer bygninger, herunder: bygninger opført efter den 1. juli 1966, fredede bygninger, bygninger til beboelse og erhverv, bygninger med højst to beboelseslejligheder, erhvervsbygninger, bygninger med blandet beboelse og erhverv med ledigt erhvervsareal, almene boliger i privat udlejningsudnyttede tagetager eller nye etager, almene ældreboliger, nogle ungdomsboliger, friplejeboliger og ejendomme tilhørende almene boligorganisationer under visse betingelser (Lov om ejerlejligheder - LOV nr 908 2020, §§ 14-23, Bekendtgørelse om registrering og noteringer angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v. - BEK nr 1601 2023, Bilag 1). Videreopdeling af ejerlejligheder kan foretages i bygninger opført før og efter den 1. juli 1966, ældreboliger, ungdomsboliger, fredede bygninger, bygninger, der udelukkende anvendes til andre formål end beboelse, og bygninger med blandet beboelse og erhverv (Lov om ejerlejligheder - LOV nr 908 2020, § 13, § 19, Bekendtgørelse om registrering og noteringer angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v. - BEK nr 1601 2023, Bilag 1). Ved opdeling af ejerlejligheder kræves der udover en attest fra en beskikket landinspektør også en generel ejererklæring om, at ejendommen kan opdeles efter Ejerlejlighedsloven og at opdelingen sker som angivet på ejerlejlighedskort og ejerlejlighedsfortegnelsen, samt at fordelingstallene følger det angivne på fortegnelsen. Bygninger opført efter den 1. juli 1966 kræver erklæring fra ejeren om, at bygningen er opført efter denne dato og ønskes opdelt i ejerlejligheder. Bygninger med anvendelse til både beboelse og erhverv, kræver erklæring fra ejeren om, at den pågældende bygning indeholder både beboelse- og erhvervslejligheder, og at en ejerlejlighed bestående af alle lejlighederne anvendt til beboelse ikke kan opdeles yderligere. Derudover skal der foreligge erklæring fra en beskikket landinspektør om, at alle lejligheder til beboelse udgør en ejerlejlighed efter opdelingen. Bygninger med højst to beboelseslejligheder kræver en erklæring

fra ejeren om, at bygningen højst indeholder to lejligheder til beboelse, og at en bygningssagkyndig har afgivet en erklæring om, at bygningen og lejlighederne til beboelse opfylder funktionskravene i bygningsreglementet fra 2015 samt kravene til energimærkning D efter de gældende regler fra 2017 (Lov om ejerlejligheder - LOV nr 908 2020, § 14, § 16, stk. 3, § 17, Bekendtgørelse om registrering og noteringer angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v. - BEK nr 1601 2023, Bilag 1). To illustreringer af ejerlejlighedsopdelinger kan ses på figur 18.



Figur 18: Illustration af en ejerlejlighedsopdeling af bolig og erhverv (venstre) og en ejerlejlighedsopdeling ved tilføjelse af nye lejligheder (højre). Kilde: (Hulegaard Jensen 2023, slide 21).

Oprettelsen af ejerlejligheder registreres hos GST, som indfører ejendommens opdeling i Matriklen. For at oprettelsen kan finde sted, kræves det, at Ejerlejlighedslovens bestemmelser om opdeling eller ændring af ejerlejligheder overholdes, at opdelingen eller ændringen kan tinglyses, samt at alle nødvendige oplysninger foreligger i overensstemmelse med kravene i BBR (Lov om ejerlejligheder - LOV nr 908 2020, § 24. stk. 1-2). GST kan nægte at registrere en ejerlejlighed, hvis den ikke opfylder de nævnte krav, hvis det krævede gebyr ikke er betalt, eller hvis loven forhindrer registreringen (Lov om ejerlejligheder - LOV nr 908 2020, § 25). Hver ejerlejlighed betragtes som en selvstændig fast ejendom og er identificeret med sit eget BFE-nr. (Lov om ejerlejligheder - LOV nr 908 2020, § 26. stk. 1-2).

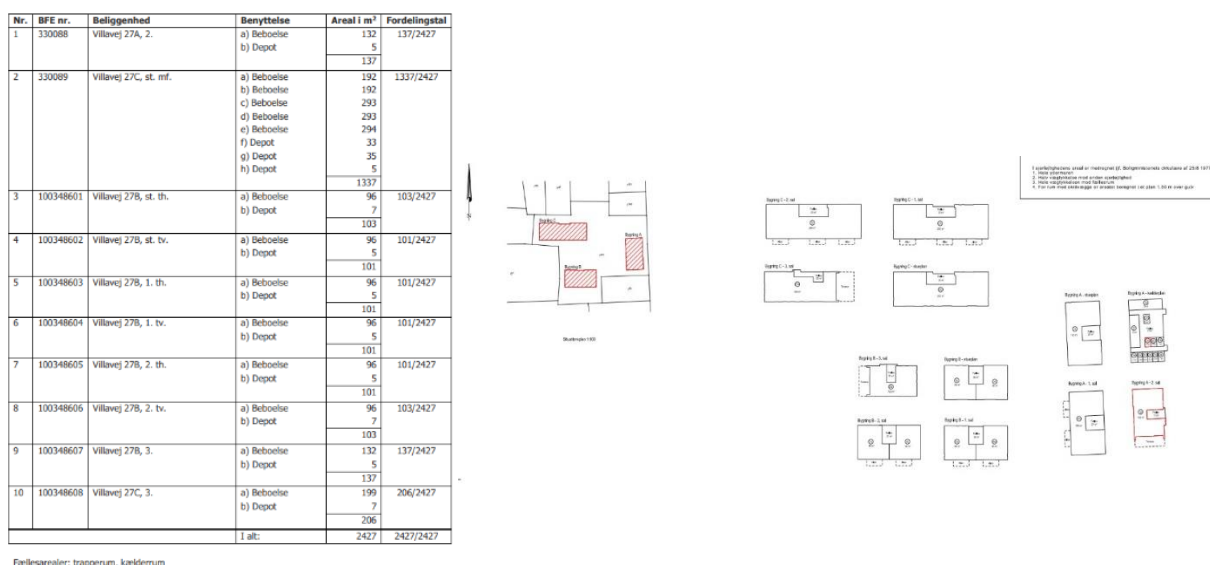
Registreringen af ejerlejligheder skal indeholde oplysninger om de ønskede ændringer, en fortegnelse over ejerlejlighederne efter de ønskede ændringer, et ejerlejlighedskort godkendt af GST og udarbejdet af en beskikket landinspektør, samt erklæring fra en beskikket landinspektør om, at de angivne oplysninger om beliggenhed og numre i fortegnelsen er korrekte, og at det samlede angivne areal stemmer overens med landinspektørens opmålingen. Der skal også foreligge en erklæring fra en beskikket landinspektør om, at opdelingen ikke kan ske ved udstykning, at ejendommen opdeles i sin helhed, samt at ejendommen ikke er en landbrugsejendom. Endvidere skal ejeren

7. juni 2024

erklære, om ejendommen inden for de sidste 5 år har tilhørt en privat andelsboligforening, og at de krævede dokumenter og erklæringer er fremlagt. Der skal også gives oplysninger til GST om, hvorvidt betingelserne for opdeling i Ejerlejlighedsloven er opfyldt (Bekendtgørelse om registrering og noteringer angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v. - BEK nr 1601 2023, § 4. stk. 1. nr. 1-7). Ejerlejlighedsfortegnelsen skal indeholde oplysninger om anvendelse af ejerlejlighederne, navnet på den som har haft ansvaret for udarbejdelsen af fortegnelsen, dato for hvornår udarbejdelsen har fundet sted, ejendommens adresse og matrikelbetegnelse, ejendommen og ejerlejlighedernes BFE-nr., ejerlejlighedernes adresser angivet med gadenavn, husnummer, etage og placering., litra og numre for ejerlejlighederne, opmålte arealer/delarealer og fordelingstal for ejerlejlighedernes (Bekendtgørelse om registrering og noteringer angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v. - BEK nr 1601 2023, § 4. stk. 2. nr. 1-8). Ejerlejlighedskortet skal indeholde: Navnet på den beskikkede landinspektør, der har udarbejdet kortet, datoen for hvornår opmålingen af ejerlejligheden har fundet sted, ejendommens adresse, en situationsplan hvilket viser bygningerne placeret på Matrikelkortet, et oversigtskort hvilket illustrerer ejerlejlighedernes afgrænsninger og beliggenheden af deres arealer, ejendommens BFE-nr., ejerlejlighedsnumre, ejerlejlighedernes arealer og delarealer angivet i kvadratmeter, målestoksforhold og nordpil (Bekendtgørelse om registrering og noteringer angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v. - BEK nr 1601 2023, § 4. stk. 3. nr. 1-10). Ved videreopdeling af ejerlejligheder skal en række information gives til GST. Disse informationer er: de ønskede ændringer, en ejerlejlighedsfortegnelse efter de ønskede ændringer, et ejerlejlighedskort, en beskikket landinspektør erklæring om, at opdelingen ikke kan ske ved udstykning, og at de krævede dokumenter og erklæringer, tidligere beskrevet, er fremlagt (Bekendtgørelse om registrering og noteringer angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v. - BEK nr 1601 2023, § 6. stk. 1. nr. 1-5). Ved andre ændringer af ejerlejligheder end videreopdeling skal GST modtage information: om de ønskede ændringer, en fortegnelse over ejerlejlighederne efter ændringen, et ejerlejlighedskort, dokumentation hvilket sandsynliggør, at ejeren er berettiget til at registrere ændringen i forhold til de øvrige ejere, samt en beskikket landinspektør erklæring om, at opdelingen ikke kan ske ved udstykning (Bekendtgørelse om registrering og noteringer angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v. - BEK nr 1601 2023, § 7. stk. 1. nr. 1-5). Registreringen af nye ejerlejligheder på en ejendom, hvilket allerede er opdelt i ejerlejligheder og som ikke sker ved videreopdeling, skal indeholde: En ejerlejlighedsfortegnelse, et ejerlejlighedskort, en beskikket

7. juni 2024

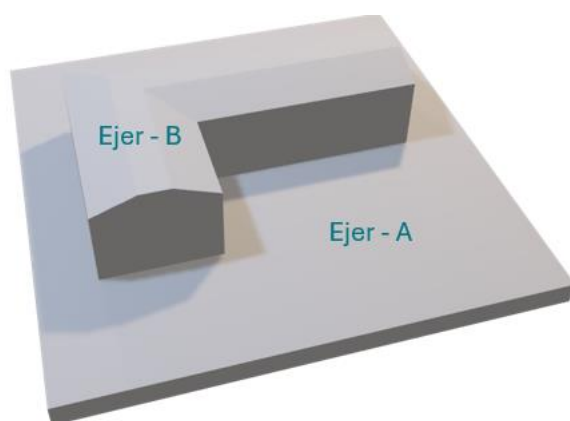
landinspektør erklæring om at opdelingen ikke kan ske ved udstykning, og dokumentation, der sandsynliggør, at ejeren er berettiget til at registrere ændringen i forhold til de øvrige ejere (Bekendtgørelse om registrering og noteringer angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v. - BEK nr 1601 2023, § 8. stk. 1. nr. 1-4). Alle data vedrørende ejerlejligheder, der indeholder geometri skal indsendes digitalt og indeholde oplysninger om BFE-nr. Koordinater skal være opmålt og være angivet i referencesystemet UTM32/ETRS89 (Bekendtgørelse om registrering og noteringer angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v. - BEK nr 1601 2023, § 5). En illustration af henholdsvis en ejerlejlighedsfortegnelse og et ejerlejlighedskort kan på figur 19.



Figur 19: Illustration af en ejerlejlighedsfortegnelse (venstre) og et ejerlejlighedskort (højre). Kilde: (Hulegaard Jensen 2023, slide 22-23).

4.4 Bygning på fremmed grund

Bygning på fremmed grund (BPFG) opstår i tilfælde, hvor en bygning ejes af en anden end ejeren af grunden. BPFG strækker sig imidlertid ud over bygninger og omfatter også tekniske installationer, anlæg såsom garager, master og vindmøller. Ejendomme, hvilket ønskes oprettet som BPFG, kan være placeret både på land, på søterritoriet eller inden for Danmarks eksklusive økonomiske zone (Bekendtgørelse af Lov om tinglysning - LBK nr 1075 2014, § 19. stk. 1 og Karnovs note 156 til § 19. stk. 1). En 3D-model af en BPFG fremgår af figur 20.



Figur 20: En model over en Bygning på fremmed grund. Kilde: (Sørensen og Thostrup 2023, slide 3).

4.4.1 Oprettelsen og registreringen af bygning på fremmed grund

Oprettelsen af en BPFG sker ved at kommunalbestyrelsen indberetter i BBR når en bygning er ejet af end anden end grundens ejer. Derudover skal kommunalbestyrelsen også oplyse et geografiske punkt inden for den ydre afgrænsning af bygningen. Herefter tildeles bygningen et BFE-nr. af GST og hvis bygningen er placeret på en SFE, noteres ejendommen og dens BFE-nr. i Matriklen (Bekendtgørelse om registrering og noteringer angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v. - BEK nr 1601 2023, § 11). Såfremt en BPFG ønskes tinglyst, oprettes et bygningsblad med en henvisning til grundens ejendomsblad. Tinglysningen via bygningsblad i stedet for ejendomsblad, skyldes at tinglysningen er knyttet til bygningen. Derudover kan bygningsbladet kun oprettes hvis bygningen opføres af en anden end grundejeren, idet opførelsen af grundejeren og herefter frasalg vurderes som værende stridende imod Tinglysningens § 10, vedrørende tinglysning af dokument over fast ejendom (se afsnit 4.1.2). En BPFG behandles som sin egen faste ejendom efter Tinglysningens § 10. Derudover kan bygningsblade kun oprettes eller ændres hvis GST anmoder om det (Bekendtgørelse af Lov om tinglysning - LBK nr 1075 2014, § 19. stk. 1 og

7. juni 2024

Karnovs note 157 til § 19. stk. 1). Hvis flere BPFG ejes af samme ejer, kan disse samles på et bygningsblad. Bygninger registreret på samme bygningsblad, kan udskilles til separate bygningsblade efter ønske. Hvis en BPFG får samme ejer som grundejeren, nedlægges bygningsbladet, hvorefter tinglyste rettigheder overføres til ejendomsbladet. Inden der kan foretages tinglysning af en rettighed på et bygningsblad, skal bygningerne være registreret hos GST med et BFE-nr. Hvis det er første gang, der foretages tinglysning af en rettighed på bygningsbladet, eller hvis bygningsbladet ønskes ændret, kræves det yderligere, at bygningernes placering på grunden er stedefæstet ved en erklæring af en beskikket landinspektør. Hvis BPFG er opført inden for Danmarks eksklusive økonomiske zone eller på søterritoriet, skal denne være registreret hos GST med et BFE-nr. og være stedefæstet, inden der tinglyses en rettighed på bygningsbladet (Bekendtgørelse af Lov om tinglysning - LBK nr 1075 2014, § 19. stk. 2-5).

Inden GST kan anmode TLR om oprettelsen, ændringen, sammenlægningen eller tilføjelse/udskilles fra et bygningsblad, skal bygningen være noteret i Matriklen med eget BFE-nr. og stedefæstet af en beskikket landinspektør. Mere konkret skal GST have modtaget geometriske data for den pågældende ejendom (som GML-fil), der ønskes registreret på bygningsbladet, BFE-nr. for ejendommen, et rids over bygningen, i et format godkendt af GST, samt erklæring fra beskikket landinspektør vedrørende at efter oprettelsen af bygningsbladet er ejendommen ikke helt eller delvist registreret på et andet bygningsblad i Tingbogen, hvilket er oprettet efter den 7. september 2009 og indeholder et BFE-nr. Yderligere skal der ved tilføjelse/udskilles fra et bygningsblad, samt sammenlægningen af bygningsblade foreligge en kvittering fra Vurderingsstyrelsen der bekræfter, at en beskikket landinspektør har fremsat, forslag til den planlagte sammenhæng mellem BFE-nr. og BBR-objekter, samtidig skal GML-filen og ridset også opdateres. Særligt ved sammenlægningen af bygningsblade, skal der oplyses om hvilket bygningsblad, der skal opretholdes. GML-filen skal være tilknyttet referencesystemet UTM32/ETRS89 og indeholde BFE-nr. og koordinater, hvilket danner den ydre afgrænsning af den bygning der ønskes registreret. Ridset skal fremstilles med Matrikelkortet og betegnelser som baggrund, indeholdende følgende oplysninger: Navn på beskikket landinspektør der har udarbejdet ridset, Udarbejdelses dato, Ejendommens adresse og BFE-nr., Bygningens geografiske udbredelse og beliggenhed, Et billede af hver bygning, målforhold, Metode for stedefæstelse og nordpil. Nedlæggelsen af en ejendom på et bygningsblad kræver dokumentation fra ejeren om at bygningen er fjernet fra den SFE og GST skal derudover meddeles af TLR at de tinglyste rettigheder ikke forhindre nedlæggelsen.

Processen for oprettelsen og registreringen af en BPFG indebærer helt konkret en oprettelse i BBR af kommunalbestyrelsen, en GML-fil, bygningsrids og landinspektørerklæring, hvorefter GST kan anmode TLR om en oprettelse af et bygningsblad i Tingbogen. Processen findes også illustreret på figur 21.



Figur 21: Illustrerer processen af oprettelse af BPFG inden den bliver noteret i Matriklen. Kilde: (Sørensen og Thostrup 2023, slide 20).

Kapitel 5 - Kolonihavehuse

Dette kapitel belyser hvordan kolonihaver og kolonihavehuses regulering i Danmark ser ud i dag, samt hvordan de tidligere har været reguleret. Dertil bliver danske kolonihaver beskrevet og udfordringer associeret med emnet belyst, til dette er en kilde fra år 2000 anvendt (Miljø og Planlægningsudvalget 2000), det har ikke lykket sig at lokalisere nyere kilder som beskriver det samme, hvor der tages udgangspunkt i denne flere steder.

Et eksempel på associeret udfordringer, vedrørende kolonihaver, kan ses i afsnit 5.1.1 som beskriver en afgørelse fra planklagenævnet, vedrørende en lokalplan om kolonihavehuse.

Desuden undersøger kapitlet hvordan kolonihaver bliver reguleret og anvendt i andre lande end Danmark. De lande som der bliver undersøgt, har det tilfældes at de alle er medlemmer af Det Internationale Kolonihaveforbund.

5.1 Kolonihavehuse i Danmark

Der er stor forskel på hvordan kolonihavehusene har udviklet sig i de forskellige danske haveforeninger. Dog har mange af dem det tilfælles at de med tiden har udviklet sig til at ligne permanente boliger, i form af indlagt vand og elektricitet, samt størrelsen på dem. Det har ført til muligheden for helårsbeboelse, hvilket flere borgere har udnyttet (se Bilag 1). Kolonihaveforbundet har før påpeget, at de ikke støtter idéen om at kloakere kolonihaver. De mente, at dette vil medføre øgede omkostninger for haveejere og samtidig øge risikoen for at ændre anvendelsen til helårsboliger (Miljø og Planlægningsudvalget 2000), hvilket man kan antage de havde ret i.

Cirka 40.000 af de omkring 62.000 kolonihaver i landet er tilknyttet Kolonihaveforbundet. Disse haver er normalt beliggende på jord, der ejes af kommuner og staten, flere kolonihaver er også ejet af DSB eller private og er også tilsluttet forbundet. Disse områder udlejes primært til Kolonihaveforbundet, som derefter lejer dem ud til individuelle haveforeninger. Foreningerne oprettes under Kolonihaveforbundet, hvor kolonihaveister bliver tilknyttet som medlemmer (Indenrigs- og Boligministeriet 2021). De resterende kolonihaver er ejet af Banestyrelsen, er andelshaver, selvejere eller tilhører andre virksomheder (Miljø og Planlægningsudvalget 2000). Et billede af et kolonihaveområde kan ses på figur 22.



Figur 22: Foto af Haveforeningen Risskov, beliggende i Østjylland. Kilde: (Kampmann 2019).

Jordejeren er forpligtet til at betale grundskyld til kommunen. Dette gælder også, selvom jordejeren er en kommune, da udlejning til kolonihaveformål skattemæssigt klassificeres som erhvervmæssig udlejning (Miljø og Planlægningsudvalget 2000). Ejendomsværdiskatten skal jordejeren betale af grundværdien, mens kolonihaveister betaler ejendomsværdiskat af bygningsværdien. Ofte vil der ikke blive foretaget nogen vurdering af bygningernes værdi, da Ejendomsvurderingsloven § 9. stk. 1. pkt. 6. fastslår at kolonihavehuse på fremmed grund ikke vurderes.

En regulering af huspriserne var på tale til udarbejdelsen af Kolonihaveloven. Det skyldes bekymring for, at hvis efterspørgselselementet fik frit spil, ville huspriserne være markant højere, hvilket kunne modvirke det sociale formål med kolonihaverne (Miljø og Planlægningsudvalget 2000). Dette har flere steder vidst sig at være en korrekt antagelse, hvor flere huse har fået disse parcel lignende forhold (se Bilag 1). Normalt skete handlen således, at det kolonihavehus, som sælges, tilbydes til personer på haveforeningens venteliste gennem foreningen. Den interesserede køber angiver det forventede prisniveau. Når nu sælger har mulighed for at fravige ventelisten og selv vælge køberen af kolonihaven, kan der uanset prisreguleringen opstå mulighed for "penge under bordet". Disse betalinger kan manifestere sig som betaling for løsøre til en værdi over dens faktiske værdi. Efterspørgselspres og vanskeligheder med at opnå en pris, der matcher værdien, på grund

7. juni 2024

af regulering, kan nævnes som årsager til denne form for ``sorte penge`` (Miljø og Planlægningsudvalget 2000).

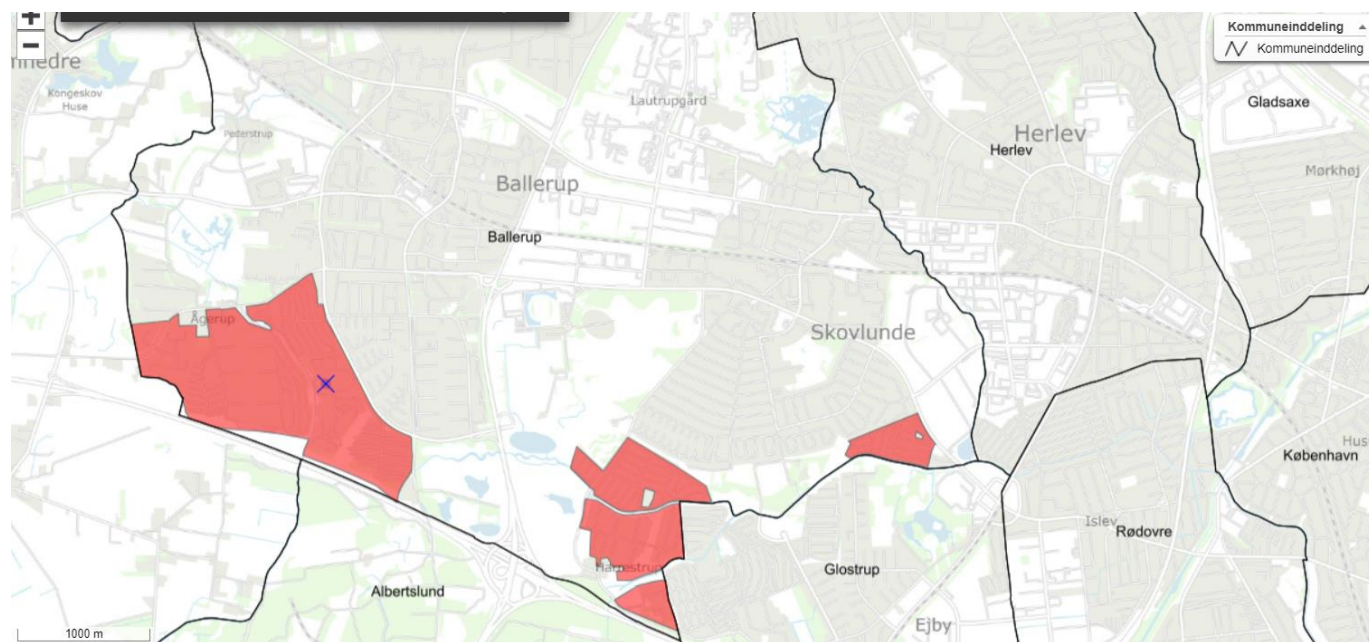
Inden Kolonihaveloven trådte i kraft i 2001, var det vigtigt at bemærke, om et kolonihaveområde var inkluderet i en kommuneplan eller en lokalplan, da dette påvirkede den fremtidig anvendelse, herunder om den daværende anvendelse af kolonihaver forventes at fortsætte. Ca. 80% af alle foreninger/områder, hvilket svarede til 89% af alle kolonihaver, var specificeret til kolonihaveformål (eller bredere formål, der også inkluderede dette) i kommuneplanen. For de cirka 15% af kolonihaverne, hvor oplysninger manglede på dette punkt, var det muligt, at en del ikke var underlagt kommuneplansbestemmelser (Miljø og Planlægningsudvalget 2000).

Hvad angik de lokalplaner, der er tinglyst, er andelen af både foreninger/områder og kolonihaver, der var underlagt bestemmelser, ca. 40%. Dette udgjorde kun halvdelen af andelen sammenlignet med kommuneplanlagte kolonihaver (Miljø og Planlægningsudvalget 2000). Der er som nævnt gennem afsnittet sket store forandringer på kolonihaveområdet. Kolonihaveloven kom til og sikrede største delen af kolonihaverne til varigt forbrug. Nu er det svært for myndighederne at regulerer anvendelsen af kolonihaverne gennem kommunalplanlægning. Et eksempel på dette kan se i afsnit 5.1.1 nedenfor.

5.1.1 Planklagenævnets afgørelse vedrørende Ballerup Kommunes lokalplan

182

I et interview foretaget med Steen Pedersen, Centerchef for By og Miljø centeret i Ballerup Kommune (se Bilag 1), belyses hvordan Ballerup Kommune, igennem en lokalplan, har forsøgt at komme helårsbeboelse til livs i kommunens 12 kolonihaveområder. Den omtalte lokalplan har efter undersøgelse, vist sig at være Ballerup Kommunes lokalplan 182. Lokalplansområdet kan ses på figur 23.



Figur 23: Lokalplansområdet for Ballerup Kommunes aflyste lokalplan 182. De røde områder indikerer lokalplansområdet Kilde: (udsnit fra kort.plandata.dk)

I lokalplanen bekræftes Steen Pedersens udsagn om hvordan kommunens primære formål med lokalplanen er at fastholde kolonihaveområderne til rekreative og fritidsformål, samt at kolonihaverne ikke anvendes til helårsbeboelse, specielt i vinterhalvåret, for at overholde formålet og definitionerne i Kolonihaveloven. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om størrelsen på bebyggelse af et kolonihavelod, hvilket må bebygges med maks. 60 m² hovedhus og 20 m² småbygninger, herunder skure, drivhuse, carporte og garager. Bemærkelsesværdigt ved denne lokalplan, er at den indeholder indskrænkninger i det tidsrum, hvorpå en kolonihaveist må opholde sig i sit kolonihavehus, i perioden 1. oktober til 1. april. Mere konkret må en kolonihaveist, i vinterhalvåret, ikke opholde sig i sit kolonihavehus i intervallet 21:00-07:00, med undtagelse af uge 42, 7, 8 og i juleferien, hvilket defineres som weekenden fra før den 24. december, til og med første weekend af januar. Yderligere må ophold i intervallet 21:00-07:00 også finde sted i påskeferien, hvilket defineres som skærtorsdag til og med 2. påskedag og ophold i pågældende interval må desuden også finde sted i weekenderne i ugerne 6, 12, 39 og 41, hvor en weekend defineres som fredag til søndag aften. Udover dette, beskrives i lokalplanen hvordan ophold i kolonihaver kun må finde sted i 6 ud af 12 af årets måneder. Dernæst sætter lokalplanen også krav til indretningen af diverse

7. juni 2024

småbygninger, b.l.a. må udhuse ikke indeholde køkken eller wc, da dette vurderes som værende aktiviteter der kun må foregå i hovedhuset. Derudover fastsætter lokalplanen at orangerier og drivhuse ikke må isoleres eller opvarmes (Ballerup Kommune 2021, s. 7-74).

Som nævnt af Steen Pedersen, i interviewet med ham (se Bilag 1), blev Ballerup Kommunes lokalplan 182, ophævet af planklagenævnet som følge af en række klager. Planklagenævnets afgørelse er sidenhen lokaliseret, hvoraf det ses at en gruppe af haveforeningerne omfattet af lokalplanen, samt Kolonihaveforbundet har klaget over lokalplanen. Mere konkret klages over at lokalplanen er i strid med Ballerups Kommuneplan, kommunen overholder ikke lighedsgrundsætningen, opholdsforbuddet og bygningernes indretning. Klagen over at lokalplanen ikke følger kommuneplanen, omhandler at kommuneplanens tillæg 6, skulle åbne op for en mulighed for forøgelse af det antal kvadratmeter, der må bebygges. Det er Planklagenævnets vurdering at kommuneplan tillæg 1-6 tillader bebyggelse på i alt 80 m², hvorved 60 m² skal fordeles på hovedhuset og maks. 20 m² må være småbygninger. Da samme antal kvadratmeter fremgår af lokalplanen, kan planklagenævnet ikke give medhold i klagen, da lokalplanen overholder Planlovens § 13. stk. 1. nr. 1, også kendt som rammestyringsprincippet. Klagen vedrørende lighedsgrundsætningen bygger på at Parclforeningen Godthåb skulle være den eneste forening, hvor bebyggelsesretten er begrænset gennem lokalplanen, hvilket ikke er tilfældet med tidligere lokalplaner. Parclforeningen mener af denne grund at kommunen ikke overholder deres forvaltningsretlige principper. Planklagenævnet vurderer her at det er kommunernes skøn om hvorvidt nogle områder skal have begrænset bebyggelsesret og kan ud fra klagen og sagen ikke antage at kommunen ikke har foretaget de vurderingerne de finder nødvendige af lokalplansområderne. Planklagenævnet kan derfor ikke give medhold i klagen. Klagen vedrørende opholdsforbuddet bygger på at der i Planlovens § 15. stk. 2 (lokalplanskataloget). nr. 8, ikke har hjemmel til at regulere tidsrummet en bebyggelse kan benyttes. Planklagenævnet bemærker her at en lokalplan gerne må regulere bestemmelserne i kolonihaverne såsom at kolonihaver ikke må anvendes til helårsbeboelse og bebos i vinterhalvåret. Herved vurderer Planklagenævnet at lokalplanens bestemmelser om der ikke må foregå beboelse i vinterhalvåret, med undtagelse af specificerede dage må anses som en del af lokalplanskataloget, samt at kolonihaver ikke må anvendes, til helårsbeboelse også må anses som en del af lokalplanskataloget og må derfor reguleres i disse. Planklagenævnet finder dog at bestemmelser vedrørende hvilket tidsrum bebyggelse må benyttes ikke er en del af lokalplanskataloget. Særligt bider nævnet mærke i brugen af ordet overnatning, da en lokalplan godt kan fastsætte bestemmelser om forbud

mod overnatning. Ud fra klagen vedrørende indretningen af bygninger afgør Planklagenævnet at der ikke kan fastsættes bestemmelser i en lokalplan, om en bygning skal være foruden opvarmning eller isolering, ikke må indeholde installationer i udhuse som køkken og wc, der normalt hører til i hovedhuset. Disse bestemmelser er stridige med Planloven. I de afsluttende bemærkninger fra Planklagenævnet benævnes hvordan nævnet har overvejet at ophæve enkelte passager i lokalplanen, men finder det ikke hensigtsmæssigt i forhold til opbygningen af bestemmelserne. Derudover ser nævnet også at disse passager er centrale for lokalplanen og kommunen muligvis ønsker en anden løsning, i lyset af nævnets afgørelser. Af denne grund vælger Planklagenævnet at ophæve hele lokalplanen (Planklagenævnet 2021, s. 1-17).

5.2 Kolonihavehuse i det internationale perspektiv

Som nævnt i Indledning kan kolonihavehuse i Danmark spores tilbage til 1655. Det er dog ikke kun i Danmark hvor kolonihaver udgør en ejendomstype. Siden 1920 har det nordiske samarbejde inden for kolonihavebevægelsen været værdsat, og Norden har konsekvent haft betydelig indflydelse på det internationale kolonihaveforbund ”Fédération Internationale des Jardins Familiaux” (Kolonihaveforbundet 2024b). Danmark var i 1926 medstifterne af det internationale kolonihaveforbund og har siden arbejdet målrettet på at fremme gunstige betingelser for kolonihavekonceptet i Europa (Kolonihaveforbundet 2024b). Det internationale kolonihaveforbund består af 13 medlemslande og mere end 2 millioner kolonihaveister (Fédération Internationale des Jardins Familiaux 2024). Det er forskelligt hvordan medlemslande definerer og varetager kolonihaver, dog er fællestrækket at det er småhaver i eller omkring større byer med fokus på det rekreative aspekt (Fédération Internationale des Jardins Familiaux 2024). I Tyskland bliver kleingarten (kolonihavehuse) administreret af ”Bundesverband Deutscher Gartenfreunde” og har, på samme måde som den danske Kolonihavelov, en sikkerhed i deres Kolonihavelov ”Bundeskleingartengesetz” hvilke forkortes som BKleingG (Bundesministerium der Justiz 1983). Her fastsættes krav om at en kolonihavegrund ikke må være større end 400 m² jf. BKleingG § 3. stk. 1. Derudover er det i de tyske kolonihaver tilladt at opføre et enkelt lysthus med en maksimal størrelse på 24 m², hvilket er inklusiv et overdækkede udendørs område jf. BKleingG § 3. stk. 2. Lysthuset må ikke være egnet til permanent beboelse, da det ligesom i Danmark, ikke må anvendes til helårsbeboelse (Bundesministerium der Justiz 1983). Et billede af de tyske kleingarten kan ses på figur 24.



Figur 24: Kleingartens (kolonihaver) i Tyskland. Kilde: (Regenthal 2023).

I England er det tilladt at have et skur i sin kolonihave på maksimalt 4,32 m² hvori hverken strøm eller vand er tilladt i, hvilket gør at helårsbeboelse heller ikke her er en mulighed (The National Society of Allotment and Leisure Gardeners 2024). Engelske allotment- og leisure gardens (kolonihaver) kan ses på figur 25.



Figur 25: Bexley Federation of Allotment- and Leisure Gardens (kolonihaver) beliggende i the Greater London Area. Kilde: (Smith 2024).

I Norge minder kolonihavehusene mere om dem vi kender fra Danmark. Her må grunden have et mindre hus med strøm og vand indlagt så det er muligt at bo der fast hele sommersæsonen (Norsk Kolonihagenforbund 2024). En norsk kolonihage (kolonihave) kan ses på figur 26.



Figur 26: Rodeløkkens kolonihager (kolonihaver) beliggende i Oslo. Kilde: (Reinhall 2022).

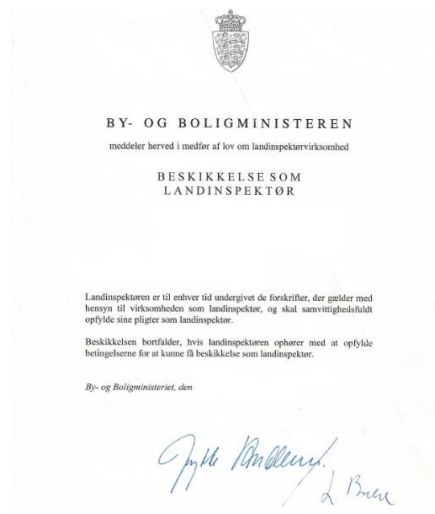
De forskellige kolonihaveforbund administrerer dermed anvendelsen af kolonihaver forskelligt, hvilket medfører differentieret muligheder for hvordan kolonihaverne anvendes afhængigt af hvilket land og dets regler kolonihaven er omfattet af. Dette kan blandt andet skyldes at i land som Tyskland kom der en central lovgivning vedtaget af staten (BKleingG) tilbage i 1983, der stillede krav til anvendelsen og størrelsen på kolonihaverne og bygninger på dem. Hvorimod der i Danmark ikke har blevet stillet nogle centrale krav til kolonihavers udformning før Kolonihaveloven trådte i kraft i 2001. De har førhen udelukkende været reguleret af byplanvedtægter og lokalplaner, samt haveforeningernes interne vedtægter (se Bilag 1). Så medlemslande af det internationale kolonihaveforbund har ikke nogen central lovgivning der går på tværs af alle landende, menigheden er derimod idéen om at have en mindre have i et bynært område. Dog ses der, som før nævnt, en differentieret udvikling af kolonihaverne i medlemslandene i dag kontra den gang det internationale kolonihaveforbund blev stiftet.

Kapitel 6 – Landinspektørloven, samt konklusion på problem- analysen

Dette kapitel undersøger og beskriver landinspektørens rolle ud fra Landinspektørloven og Bekendtgørelsen om henlæggelse af opgaver og beføjelser til Geodatastyrelsen. Derudover slutter kapitlet med en konklusion på problemanalysen der samler op på den empiri der er opnået i problemanalysen.

6.1 Landinspektørloven

Landinspektør er en beskyttet titel, hvilket tilegnes gennem en femårig akademisk uddannelse ved Aalborg Universitet, med candidatus geometriae også kendt som cand.geom (Patent- og Varemærkestyrelsen 2019, Ramhøj og Christensen 2020, Det Danske Sprog- og Litteraturselskab 2024). Forinden en landinspektør må udføre matrikulære arbejder (se afsnit 4.2), kræver det at denne enten er praktiserende, altså er beskikket og driver landinspektørvirksomhed eller at denne er en beskikket landinspektørassistent til den praktiserende landinspektør. En landinspektør beskikkes af Geodatastyrelsen (GST) (Bekendtgørelse af Lov om landinspektørvirksomhed - LBK nr 680 2013, § 4. stk. 1 og Karnovs note 13 til § 4. stk. 1). Et eksempel på en landinspektør beskikkelse kan ses på figur 27.



Kort & Matrikelstyrelsen fremsender hermed Deres beskikkelse som landinspektør.

Man skal samtidig anmode Dem om at meddele Kort & Matrikelstyrelsen fremtidige ændringer i Deres postadresse.

Det oplyses, at De har løbe nr. i By- og Boligministeriets beskikkelsesprotokol.

Der vedlægges et eksemplar af bekendtgørelse af lov om landinspektørvirksomhed og et legitimationskort.

Med venlig hilsen

Majbritt K. Andersen
Overassistent

Kort & Matrikelstyrelsen

Lerkantret
Adressen
Rosenstræde 8
2000 København NV

Telefon
33 47 50 50
33 47 50 54 (direkte)

Telefax
33 47 50 64 (direkte)

e-mail/besøgsgæ:
kontakt@kms.dk
www.kms.dk

Kort M&M
Dokument: 124-000/1999

Figur 27: Eksempel på en landinspektørbeskikkelse. Kilde: (Skovsgaard 2021)

Beskikkelsen kræver at landinspektøren ikke er under værgemål og er myndig, ikke er under konkurs eller rekonstruktionsbehandling, har bestået det danske landinspektørleksamen og har deltaget i udførslen af matrikulære arbejder i minimum 3 år hos en praktiserende landinspektør. Andre ansættelsessteder, hvis godkendt af GST, kan medregnes i de 3 år, dog kan maksimalt et år medregnes. Ansættelse hos GST kan medregnes med 2 år. Kravet om en dansk landinspektørleksamen kan fraviges, såfremt ansøgeren har opnået sine faglige kvalifikationer i andre EU/EØS-lande eller i lande, der har indgået aftale med EU om adgang til lovregulerede erhverv. Disse personer kan også opnå beskikkelse til dele af de opgaver, hvilket udgøres af en beskikket landinspektør. Dette kræver dog at følgende betingelser er opfyldt: Ansøgeren er i sit hjemland, fuldt kvalificeret til at udøve den erhvervsmæssige aktivitet, der ønskes at udføres i Danmark. Hvis forskellen på den aktivitet ansøgeren udøver i hjemlandet og den landinspektørvirksomhed der ønskes udført i Danmark er så betydelige at det ville kræve ansøgeren at udføre en fuldstændig uddannelse i Danmark for at kunne drive landinspektørvirksomhed. Ansøgerens aktivitet skal objektivt kunne adskilles fra aktiviteter, hvilket er omfattet af en landinspektørvirksomhed i Danmark (Bekendtgørelse af

Lov om landinspektørvirksomhed - LBK nr 680 2013, §§ 1-2, Bekendtgørelse om henlæggelse af opgaver og beføjelser til Geodatastyrelsen - BKG nr 146 2019, § 6. stk. 1).

Landinspektørbeskikkelsen kan bortfalde, såfremt denne ikke bliver myndig, er under konkurs eller rekonstruktionsbehandling, den bliver frakendt på baggrund af en overtrædelse af Straffelovens § 79 eller hvis landinspektøren tilsidesætter sine pligter som beskikket landinspektør. Derudover kan beskikkelsens grundlag også ophøre, beskikkelsen kan udløbe eller ophæves (Bekendtgørelse af Lov om landinspektørvirksomhed - LBK nr 680 2013, § 3. stk. 1-3). Beskrevet tidligere i dette afsnit, må matrikulære arbejder kun udføres af beskikkede landinspektører, dog må matrikulært arbejde også midlertidigt og lejlighedsvis udføres af enten enkeltpersoner eller virksomheder, etableret i andre EU/EØS-lande og hvor EU har indgået aftale om udøvelse af lovregulerede erhverv. Derudover skal enkeltpersonerne/virksomheder være autoriseret til at udføre lignende arbejde i det EU/EØS-land disse er etableret i. Skelforretninger skal dog udføres af en beskikket landinspektør (Bekendtgørelse af Lov om landinspektørvirksomhed - LBK nr 680 2013, § 4. stk. 2).

En landinspektørvirksomhed må drives som enkeltmandsvirksomhed, et fællesskab af praktiserende landinspektører eller som landinspektørselskab, således dette drives efter en aktie-, partner- eller anpartsselskabsform. Et landinspektørselskab må kun have til formål at drive landinspektørvirksomhed og må kun ejes af praktiserende landinspektører. Den beskikkede landinspektør der arbejder i et landinspektørselskab, hæfter sammen med selskabet, personligt for krav der opstår som led i dennes bistand til klienter. Minimum 51% af anparts-/aktiekapitalen i et landinspektørselskab skal ejes af beskikkede landinspektører som også aktivt driver virksomhed i selskabet. Derudover skal flertallet af bestyrelsesmedlemmerne og direktionen i et landinspektørselskab være beskikkede landinspektører og aktivt drive virksomhed i selskabet skal have beskikkelse som landinspektør og aktivt drive landinspektørvirksomhed i selskabet, dets moder- eller datterselskab. Flertallet af medlemmerne af direktionen skal ligeledes have beskikkelse som landinspektør og aktivt drive landinspektørvirksomhed i selskabet (Bekendtgørelse af Lov om landinspektørvirksomhed - LBK nr 680 2013, § 4a. stk. 1-5).

Kontorer der benyttes af en praktiserende landinspektør eller landinspektørselskab, skal ledes af landinspektører med beskikkelse. Forinden en beskikket landinspektør kan udføre matrikulært arbejde og andet arbejde denne har eneret til, skal den beskikkede landinspektør være forsikret mod

de erstatningskrav, der kan forekomme gennem udførelsen af disse arbejder. Såfremt den praktiserende landinspektør eller landinspektørselskab ikke er forsikret, kan GST nedlægge forbud mod at denne fortsat udøver matrikulært arbejde, eller andet som en beskikket landinspektør har eneret på (Bekendtgørelse af Lov om landinspektørvirksomhed - LBK nr 680 2013, §§ 4b-4e, Bekendtgørelse om henlæggelse af opgaver og beføjelser til Geodatastyrelsen - BKG nr 146 2019, § 6. stk. 1).

En beskikket landinspektør må ikke udføre matrikulært arbejde, hvis denne har en sådan interesse i arbejdes udfald at der kan drages tvivl om landinspektørens upartiskhed. Dette gør sig også gældende hvis landinspektørens ægtefælle samt beslægtede eller besvogrede i op- eller nedadgående linje eller i sidelinjen, samt søskendebørn eller andre nært beslægtede personer, eller personer, selskaber, foreninger eller andre private juridiske enheder, som landinspektøren er ansat hos eller har et tjenesteforhold til, har interesse i det matrikulære arbejdes udfald på sådan en måde at landinspektørens upartiskhed kan betvivles. Yderligere må en beskikket landinspektør ikke udføre matrikulært arbejde, hvis anden landinspektør i virksomheden er forhindret fra at udføre dette (Bekendtgørelse af Lov om landinspektørvirksomhed - LBK nr 680 2013, § 5. stk. 1-6).

Såfremt en praktiserende landinspektør/landinspektørselskab har nægtet at udføre arbejde der falder indenfor disses forretningsområde, kan GST pålægge disse at udføre arbejdet alligevel. En beskikket landinspektør/landinspektørselskab er derudover også forpligtet til at udvise god landinspektørskik. God landinspektørskik referer til den praksis der bl.a. er fastlagt gennem landinspektørnævnets afgørelser og reglerne fastsat i landinspektørforeningens vedtægter. Som led i at udvise god landinspektørskik, skal en landinspektør udføre deres opgaver med præcision og omhu og tage hensyn til klienternes behov og interesser. Derudover skal alle sager håndteres med passende hastighed og fremdrift. Klager over en beskikket landinspektør/landinspektørselskabs forsømmelse af sine pligter, herunder god landinspektørskik, kan indberettes til landinspektørnævnet. Klagen skal dog indsendes senest et år efter at klageren har opnået kendskab til det forhold der vedrører klagen. Landinspektørnævnet nedsættes af Energi-, Forsynings- og Klimaministeren efter indstilling fra GST og består af en landsdommer, hvilket agerer som formand, samt en landinspektør ansat i GST og en praktiserende landinspektør. Landinspektørnævnet kan tildele en irettesættelse eller pålægge en bøde på op til 55.000 kr. til den beskikkede landinspektør der har forsømt sine pligter. Hvis en beskikket landinspektør har forsømt sine pligter enten groft eller gentagende

gange, kan beskikkelsen frakendes enten 1-5 år eller på ubestemt tid. Landinspektørnævnet kan desuden til hver en tid ophæve frakendelsen af en beskikkelse, såfremt der foreligger dem en ansøgning. Sager om bøder, irettesættelser eller frakendelse af beskikkelse kan indbringes for domstolene (Bekendtgørelse af Lov om landinspektørvirksomhed - LBK nr 680 2013, §§ 6-12. Karnovs note 46 til § 7. stk. 1 og Karnovs note 52 til § 9, Bekendtgørelse om henlæggelse af opgaver og beføjelser til Geodatastyrelsen - BKG nr 146 2019, § 6. stk. 1).

Konklusion på problemanalysen

Som beskrevet i afsnit 1.2 er den initierende problemformulering som følgende:

Hvorfor bliver kolonihavehuse ikke registreret på samme måde som andre ejendomstyper og hvilke faktorer og udfordringer ligger til grund for den differentierede registrering?

I afsnit 1.3 defineres ”de andre ejendomstyper” til at være matrikulære forandringer af fast ejendom, samt ejerlejligheder og bygning på fremmed grund. Registreringen af disse beskrives i kapitel 4 – ejendomsregistre, registreringen af matrikulære forandringer og ejendomstyper. Kapitlet belyser hvordan der eksisterer forskellige formelle krav til registreringen af diverse ejendomstyper. De matrikulære forandringer kræver bl.a., at disse skal kunne tinglyses og er udført af en beskikket landinspektør. Registreringen af ejerlejligheder kræver blandt andre ting, et ejerlejlighedskort og at fortegnelse er udarbejdet af en beskikket landinspektør, hvorimod registreringen af BPFG blot kræver at bygningsridset der er udarbejdet af en beskikket landinspektør, såfremt bygningen ønskes tinglyst. Tilfælles for disse ejendomstyper er at der i nogen grad eksisterer formelle krav til hvordan de registreres, samt at en beskikket landinspektør indgår i registreringen på den ene eller anden måde.

Beskrevet i hhv. kapitel 1, 4 og 5, ses det hvordan kolonihaver betragtes som værende af så lav en værdi, at der ikke eksisterer formelle krav til registreringen af kolonihaver. Kolonihaveloven fastsætter hvordan det er op til den enkelte kommune at håndhæve Kolonihavelovens bestemmelser.

Manglen på formelle krav til registreringen påpeges som en hovedårsag til den manglede registrering af kolonihaver. Yderligere er synet på kolonihaver som værende af ringe værdi også en af faktorerne bag den manglende registrering. Den kommunale håndhævelse påpeges også som en faktor for den manglende registrering, da disse ikke har haft det fornødne lovhjemmel til at håndhæve kolonihaverne så intensivt som ønsket, og derudover har kommunerne ikke prioriteret området. Kommunerne og andre myndigheder har ladet kolonihaveforeningerne regulere sig selv, hvilket pointeres som en faktor for udviklingen i kolonihavehusene, samt det har bidraget til kolonihavernes modstand mod kommunal håndhævelse.

Synet på kolonihaver som værende af lav værdi har bl.a. medført at disse undgår ejendomsvurderingsbeskatning og herved findes ingen interesse fra staten i en registrering. Kolonihaverne er imellem tiden øget markant i værdi, hvilket har resulteret i kommunerne har forsøgt på registrering

7. juni 2024

og håndhævelse af kolonihaverne, dette bliver dog mødt med modstand fra kolonihaveister og Kolonihaveforbundet, bl.a. gennem klager over lokalplaner. Kommunerne har dog mulighed for at optage kolonihaverne i BBR og gennem denne optagelse, indføre dem i Matriklen, hvorefter disse kan tildeles et BFE-nr. Dette kan bruges til identifikation, som grundlag til både en fremtidig beskatning men også en hjælp til kommunernes håndhævelse af Kolonihaveloven. Afsnit 4.1.3 belyser, hvordan kommunerne har udfordringer med at finde frem til ejerne af kolonihaver, på trods af at kolonihaveforeningerne registrerer ejerskab. Kommunerne kan gennem opslag i Tingbogen finde frem til sidst tinglyste ejer, men da der ikke eksisterer krav om tinglysning, kan den tinglyste ejer være ændret siden. Trods kolonihaveforeningernes oversigt over ejere, nægter disse ofte at udlevere oplysningerne til myndighederne på den begrundelse af at kolonihaveforeningerne vil bryde GDPR-lovgivningen.

Kapitel 7 - Problemformulering og struktur for hovedanalysen

Baseret på problemanalysen og dens konklusion bemærkes det, at kolonihavehuse i Danmark befinder sig i en "gråzone", hvor der er flere udfordringer såsom problemet med helårsbeboelse. Dette kan delvist skyldes, at der ikke er krav om ejendomsregistrering af kolonihavehuse, som der er for de andre typer af fast ejendom.

7.1 Problemformulering

Udfordringerne forbundet med kolonihavehuse, identificeret i problemanalysen, er varierende. Disse vanskeligheder spænder fra manglende muligheder for opslag i ejendomsregistre til juridiske hindringer.

Derudover kan der også sættes spørgsmålstegn ved om myndighederne har overholdt deres ansvar i forhold til at varetage kolonihaver. Ifølge praktiserende landinspektør Steen Boe så har ”myndighederne ladet dette område sejle. De har lukket øjnene og kigget væk. Jeg synes ikke myndighederne har overholdt deres ansvar” (se Bilag 3). Det fremgår også af projekts Indledning (afsnit 1.1) og Kapitel 5 - Kolonihavehuse, at kolonihavehusene igennem tiden ikke har gennemgået nogle reel form for overvågning fra myndighederne, hvilket har givet kolonihaveisterne muligheden for at begå ”socialt bedrageri og dissideret snyd overfor samfundet og dets skatteborgere” (se Bilag 3). Dertil er der i Kapitel 3 - Fast Ejendom og Kapitel 4 – Ejendomsregistre, registreringen af matrikulære forandringer og ejendomstyper, kigget på hvordan andre typer fast ejendom er registreret med henblik på at kunne belyse mulighederne for hvordan kolonihavehuse muligvis vil kunne blive registreret. På baggrund af dette, er projektets hovedproblemformulering udarbejdet og lyder som følgende:

På hvilken måde kan landinspektøren bidrage til at varetage et krav om ejendomsregistrering af kolonihavehuse?

- 1. Hvilke potentialer og barrierer eksisterer der for at standardisere og harmonisere registreringsprocessen for kolonihavehuse på lige fod med andre fast ejendomstyper?**
- 2. Hvilke juridiske og administrative forudsætninger har landinspektøren i forbindelse med ejendomsregistreringen af kolonihavehuse, og hvordan kan disse forudsætninger benyttes?**

Denne problemformulering giver anledning til at foretage en række analyser, til at kunne besvare den og dens forskningsspørgsmål. De valgte analyser fremgår i projektets hovedanalyse og kan ses i projektets strukturdiagrammet på side 82.

7.2 Struktur for hovedanalysen

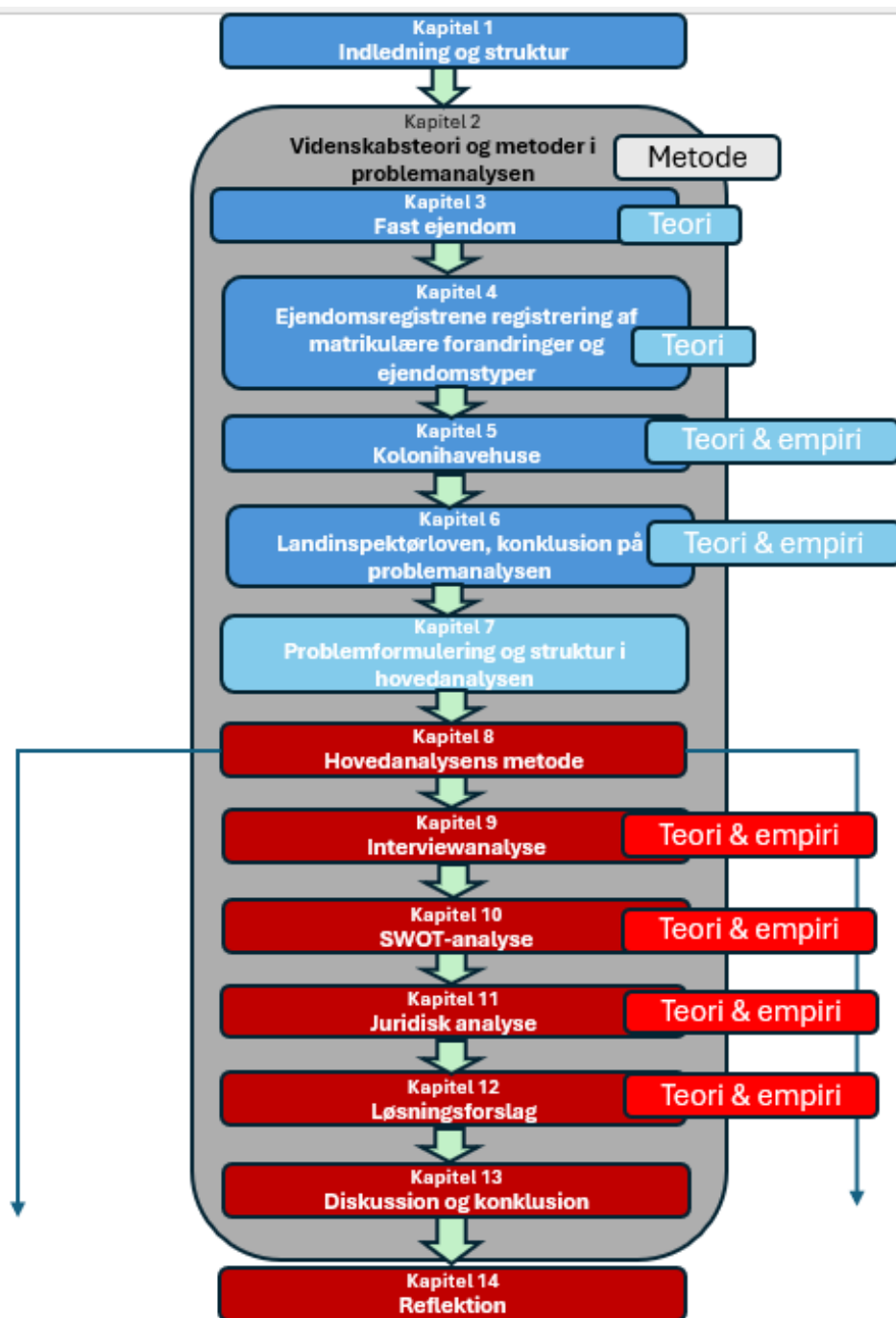
Som nævnt i afsnit 1.4, har kapitlerne i problemanalysen ledt frem til formuleringen af hovedanalysens problemformulering (beskrevet i afsnit 7.1):

På hvilken måde kan landinspektøren bidrage til at varetage et krav om ejendomsregistrering af kolonihavehuse?

- 1. Hvilke potentialer og barrierer eksisterer der for at standardisere og harmonisere registreringsprocessen for kolonihavehuse på lige fod med andre fast ejendomstyper?***
- 2. Hvilke juridiske og administrative forudsætninger har landinspektøren i forbindelse med ejendomsregistreringen af kolonihavehuse, og hvordan kan disse forudsætninger benyttes?***

Dette udgør grundlaget for det videre arbejde i hovedanalysen. Med udgangspunkt i de følgende kapitler 9-12 skabes grundlaget for at besvare den ovennævnte problemformulering. I kapitel 9 foretages en interviewanalyse. Dette gøres ud fra de interviews som der afholdt i forbindelse med projektets udarbejdelse. Henblikket med dette er at samle op på de afholdte interviews og analysere hvilke udgangspunkter de interviewede foreligger. Med afsæt i den viden der opnået i kapitel 9, samt forrige dele af projektet, fremsættes en SWOT-analyse i kapitel 10. SWOT-analysen undersøger potentialer og barrierer for en anderledes registreringsproces af kolonihavehuse som led i besvarelsen af forskningsspørgsmål 1 i den ovenstående problemformulering. Herefter bliver der opstillet en juridisk analyse i kapitel 11, hvilket belyser de juridiske og administrative forudsætninger landinspektøren har ved ejendomsregistreringen af kolonihavehuse, som led i besvarelsen af forskningsspørgsmål 2. Disse kapitler vil ende ud i løsningsforslag i kapitel 12 til hvordan en fremtidig registrering af kolonihavehuse kan foregå og dermed bidrage til besvarelse problemformuleringens hovedspørgsmål og forskningsspørgsmålene. Disse resultater bliver herefter diskuteret og konkluderet. Afslutteligt reflekteres over projekts metodevalg, for at give indsigt i hvorledes metodevalget opfyldte projektets behov, samt hvilket resultat andre metoder ville have givet. For en samlede oversigt over strukturen er et strukturdiagram opstillet nedenfor (se figur 28).

7.2.1 Strukturdiagram for hele projektet



Figur 28: illustrerer den overordnet projektstruktur. Problemanalysen er markeret med blå, problemformulering og struktur med en lidt lysere blå og hovedanalysen med rød. Derudover er metoden markeret med grå og det ses den starter i kapitel 2 og går igennem projektet til og med kapitel 13. Kilde: (Egen produktion).

De enkelt stående kapitler følger det kronologiske perspektiv, hvilket er beskrevet i afsnit 1.4.

Kapitel 8 - Hovedanalysens metode

Dette kapitel beskriver metoderne anvendt til besvarelsen af problemformuleringen fra afsnit 7.1 Problemformulering.

8.1 Videnskabsteori, litteratur, litteratursøgning, juridisk metode, kildekritik og interviews

Hovedanalysen gør brug af samme metoder, anvendt i problemanalysen, hvorfor disse ikke beskrives i dette afsnit, men uddybes i kapitel 2 – videnskabsteori og metoder i problemanalysen. Differencen mellem metoderne anvendt i problem- og hovedanalysen, er at hovedanalysens vidensgrundlag tilføjes den kundskab, indsamlet gennem udarbejdelsen af problemanalysen.

8.2 Interviewanalyse

Interviewanalysen udføres med udgangspunkt i de interviews, der er gennemført i forbindelse med projektet (se Bilag 1-5 og afsnit 2.6). Som følge heraf er interviewanalysen forankret i den semistrukturerede interviewmetode, som nærmere beskrives i afsnit 2.6. Da metoden for udførelsen af de semistrukturerede interview er Aarhus Universitets (AU) semistrukturerede interview metode (se afsnit 2.6), benyttes AUs metode til analyse af interviews ligeledes (Aarhus Universitet 2024c).

Forinden interviewanalysen kan foretages, skal alle interviews omlægges til tekst, hvoraf de skal gennem en kodningsproces. Kodningen er foretaget i programmet QDA Miner, hvilket er et dataanalyseprogram til organisering, kodning, kommentering, hentning og analyse af samlinger af dokumenter og billeder. QDA Miner tillader at samtlige interviews kodes, hvorefter disse kodninger kan sammenlignes og visualiseres til brug for analysen. QDA Miner er brugt da programmet har et relativt simpelt interface, hvilket tillader brugeren, en forholdsvis fortrolighed med dette. Programmet tillader derudover at interviewenes kodninger kan visualiseres grafisk, hvilke giver et bedre overblik over deres besvarelser (Provalis Research 2024).

Analysen af interview har enten et tematisk eller teoretisk udgangspunkt, hvilket bestemmer hvordan de tekstbaserede interviews indhold skal analyseres. Dette indebærer identifikation og kategorisering af de temaer, der ønskes undersøgt, således at der efter kodningen dannes et overblik over, hvordan disse manifesterer sig hos de forskellige respondenter (Aarhus Universitet 2024c).

En mulig fejlkilde i interviewanalyse er farvet fortolkning. Et markant aspekt i analysen af interviewdata er risikoen for, at interviewerens egne fortolkninger og motiver farver kodningen og fortolkningen af denne data. Farvet fortolkning kan udfordre objektiviteten i afkodningen af interviewene og derfor er det vigtigt, under kodningen at undgå at overse indhold, der modsiger ens egne antagelser. Såfremt kodningen struktureres efter et særligt tema eller teori, kan der opstå en tendens til at favorisere udsagn, der bekræfter teamet eller teorien, hvilket kan føre til en forvrænget repræsentation af interviewet. En løsning på denne fejlkilde er inddragelsen af uafhængige afkodere, hvilket kun er bekendt med den indsamlede data, herved sikres, at kodningen ikke påvirkes af interviewerens forventninger og ambitioner (Aarhus Universitet 2024c). Det har dog ikke været muligt at inddrage uafhængige afkodere i dette projekt, hvoraf gruppen har forsøgt efter bedste evne at afkode interviewene neutralt, således udsagn ikke forvrænges.

Interviewanalysen bruges til at analysere de forskellige tematisk eller teoretiske udgangspunkter i interviewene, til brug for sammenligning. Mere konkret ønskes respondenternes indblik i hvorfor kolonihaver ikke bliver registeret, samt hvad der skal til for en evt. registrering kan tilvejebringes. Ligeledes ønskes input på hvilken registreringsmetode, respondenterne vurderer som værende den mest hensigtsmæssige for en evt. registrering af kolonihavehuse. Interviewanalysemetoden benyttes i forlængelse af de semistrukturerede interviews (Se afsnit 2.6), da det findes naturligt at videre bearbejde dataene fra interviewene. Resultatet af denne analysemetode skal være en indsigt i hvad de interviewede fagpersoners holdning/vurdering af hvordan en fremtidig registrering af kolonihaver skal foregå, hvorfor en registrering af kolonihaver på nuværende tidspunkt ikke eksistere, samt hvilke ændringer og hvor disse skal findes.

8.3 SWOT-analyse

SWOT-analysen er en metode der analyserer og vurderer både virksomheder og projekter. SWOT står for S = Strengths (Styrker), W = Weaknesses (Svagheder), O = Opportunities (Muligheder) og T = Threats (Trusler). Gennem Analysens fire kategorier kan mulige risici og løsningsforslag til disse identificeres. Igennem styrke kategorien analyseres der f.eks. på særlige egenskaber som et projekt har eller hvilke faktorer der giver projektet en fordel. Svagheder, er modsat styrker, hvor der undersøges hvilket begrænsninger et projekt har, f.eks. mangel på resurser eller lovmæssige begrænsninger. Mulighederne er potentialer der kan udnyttes til et projekt/virksomheds fordel. Dette kan være lovændringer, teknologiske fremskridt eller ændrede forbruger behov. Trusler er,

modsat muligheder, de faktorer der kan skade virksomheden eller projektet. Dette kan f.eks. være øget konkurrence, miljømæssige faktorer og demografiske forhold. En model af SWOT-analysen fremgår af figur 29.

Styrker	Svagheder
Muligheder	Trusler

Figur 29: En model til udførelsen af SWOT-analysen. Kilde: (Egen produktion, inspireret af (Speth, Probert og United States Department of Agriculture Risk Management Agency 2015, s. 7)).

SWOT-analysen benyttes i dette projekt til at undersøge hvordan ejendomsregistrering af kolonihavehuses implementering vil kunne foregå, samt hvordan den vil blive vurderet ud fra de førnævnte fire kategorier.

Særligt benyttes denne metode, da SWOT-analysen er en helhedsorienteret tilgang, der tager hensyn til projektemnet. Herved opnås en dybere forståelse af hvordan styrkerne og svagheder af ejendomsregistrering af kolonihavehuse kan kombineres med dens muligheder og trusler. Dette kan danne et grundlag for hvordan en evt. ejendomsregistrering af kolonihaver skal se ud.

SWOT-analysen skal udmunde i en oversigt over hvordan de fire kategorier er vægtet i forhold til hinanden. Det er gjort ud fra hvor mange forskellige punkter der fremgår i kategorierne, samt hvor kompetente de er blevet vurderet til.

8.4 Juridisk analyse

Den juridiske analyse anvender den juridiske metode (beskrevet i afsnit 2.4) til at analysere og fortolke retskilder. Med den juridiske analyse ønskes en granskning af hvorfor der i tilfælde af registrering af andre ejendomstyper foreligger krav til stedfæstelse af en landinspektør (se Kapitel 4 – Ejendomsregistre, registreringen af matrikulære forandringer og ejendomstyper), samt hvorfor kolonihavehuse på nuværende tidspunkt ikke registreres. Da tidligere kapitler beskriver hvorledes de overstående bestemmelser er fastsat igennem lovgivning, skal den juridisk analyse tillade at sådan en analyse vil ske efter relevante retskilder og fortolkningsregler. Mere konkret analyseres der på Tinglysningsloven, Bygningsreglementet 18 og Bekendtgørelsen om ajourføring af BBR,

til brug for besvarelsen af hovedanalysens problemformulering. Analysen af hvorfor de andre ejendomsstyper stiller krav til landinspektørstedfæstelse skal benytte til svar af hele problemformuleringen og ender ud i om nogen af overvejelserne bag kravene til landinspektørstedfæstelse. Hvor analysen af kolonihavers undtagelse fra registrering skal give indsigt i, hvilke juridiske grundlag der skal ændres, således kolonihaver fremadrettet kan blive registeret.

Retskilderne anvendt i den juridiske analyse, er lokaliseret gennem opslag i Karnovs Lovsamling, hvoraf der findes Danske Love, bekendtgørelser og afgørelser (Karnov Group 2024, Eyben 1996). Bl.a. anvendes forarbejderne til ændringen af Tinglysningslovens § 19, i 2023. Yderligere anvendes også lovforarbejder, hvor dette er relevant og disse er lokaliseret gennem opslag på Folketingets hjemmeside (Folketinget 2024).

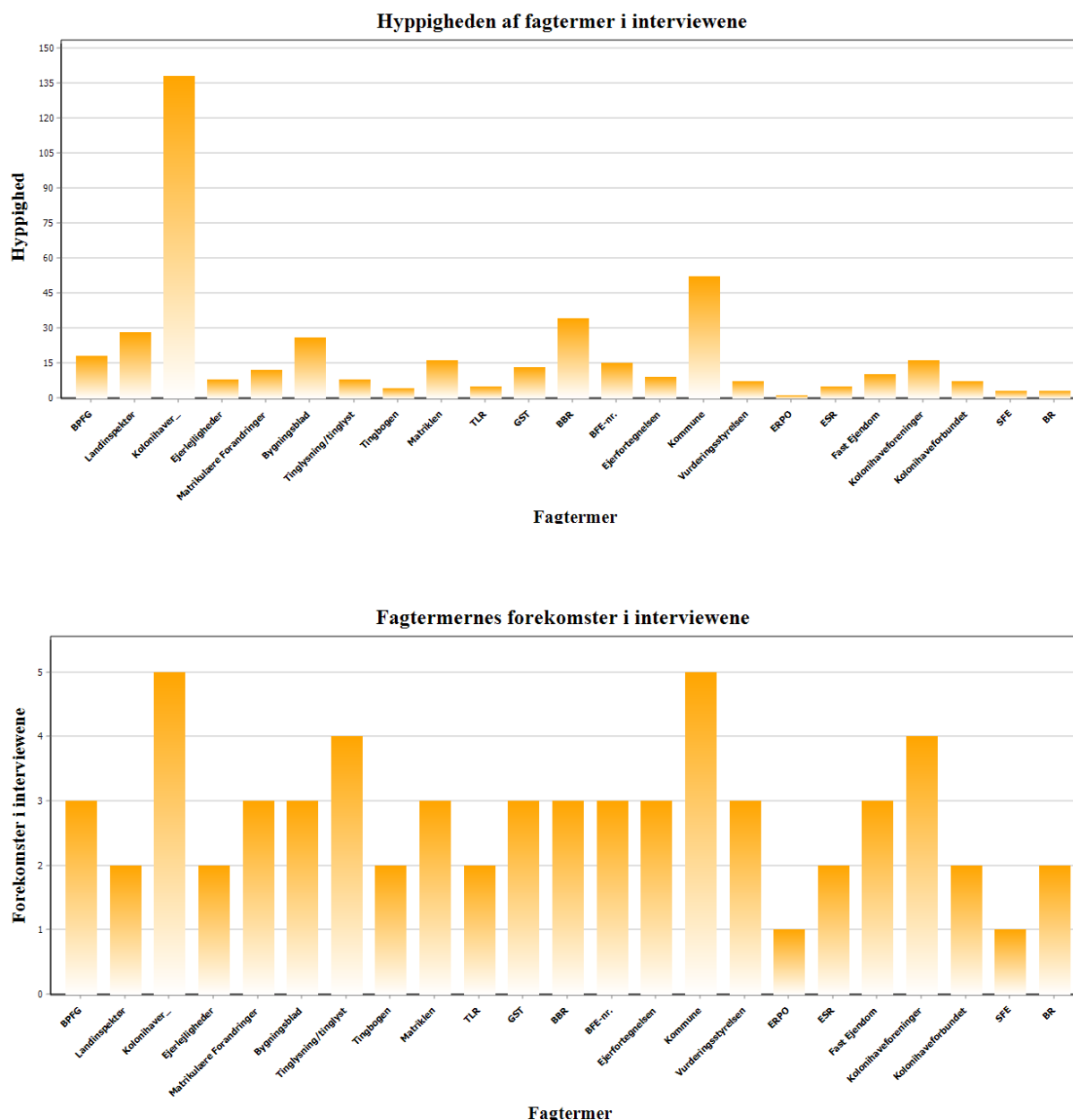
Til den juridiske analyse gøres brug af tre fortolkningsformer (beskrevet i afsnit 2.4), dog hovedsageligt den præciserende fortolkning, da f.eks. Tinglysningslovens § 19, ønskes at nærme reglens intention mest muligt. Ligeledes gøres brug af den udvidende fortolkning da f.eks. Ajourføring af BBR § 19, nævner nogle konkrete tilfælde, men udelukker ikke anvendelsen på andre. Yderligere gøres også brug af fortolkningsreglerne (beskrevet i afsnit 2.4). Her anvendes ordlydsfortolkning, da denne tillader at bestemmelserne tolkes ud fra indholdets betydning. Formålsfortolkning anvendes ligeledes, da denne giver indsigt i både det formål, lovgiver har haft med reglens vedtagelse, men ligeledes også de motiver som ligger til grund for vedtagelsen. Modsætnings- og analogifortolkning anvendes på de bestemmelser der er udtømmende, hvoraf der kan konkluderes at områder udenfor lovens bestemmelser ikke vil være underlagt reglen. Efterarbejder er benyttet til at opnå indsigt i hvordan en regel skal forstås og benyttes i praksis.

Kapitel 9 - Interviewanalyse

Kodningen af interviewene, samt diagrammerne i større størrelse kan findes i bilag 7 og 8, da der i dette kapitel kun vil inddrages enkelte screenshots fra programmet. Dette skyldes at kodningsprocessen er omfangsrig. Kodningen er foretaget på projektets foretagende interviews, hvilket findes i det separate bilags dokument (se Bilag 1-5). På trods af mailen fra Jeppe Sørensen (se Bilag 4), i sig selv ikke er et interview, forudsætter denne mail, det interview der blev afholdt med ham (se Bilag 5). Af denne grund omtales mailen som værende en del af projektets interviews, og analyseres derfor på lige fod med projektets andre interviews.

Illustreret på figur 30, ses hvordan interviewpersonerne har benyttet sig af fagtermer gennem interviewene. Her ses særligt hvordan termer som kolonihaver er nævnt mest i alle interview, hvorefter kommune er nævnt næst mest og også i alle interview. At termer som kolonihaver og kommuner er nævnt mest og i alle interviews giver forholdsvis god mening, da alle de interviewede er blevet spurgt ind til forskellige elementer vedrørende kolonihaver. Ligeledes er kommune også sagt meget, da disse bl.a. administrere kolonihaverne (se afsnit 5.1) og er derfor naturlige at nævne i et interview vedrørende kolonihaver.

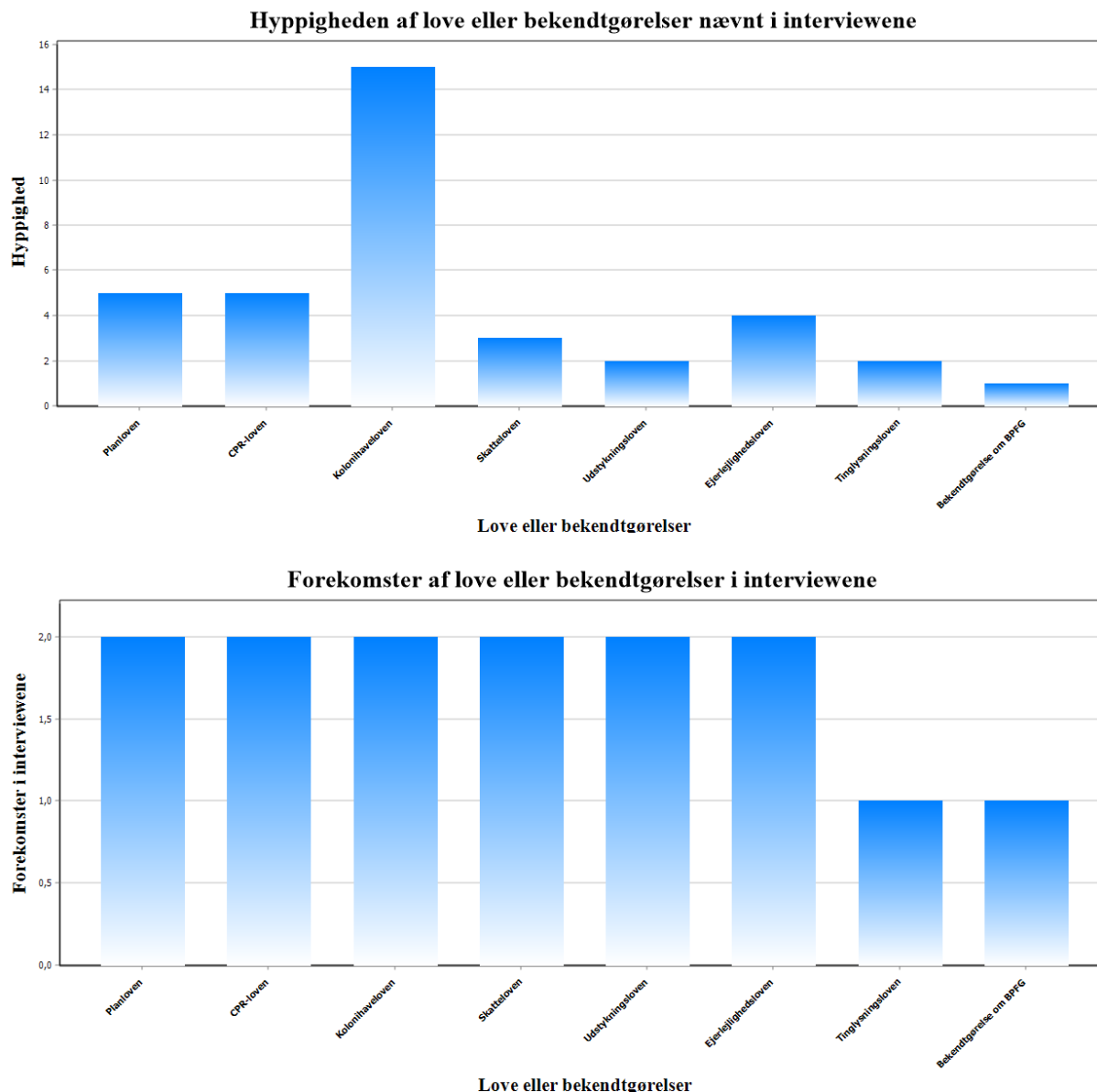
Modsat ses hvordan termer som Ejendomsregistreringsportalen (ERPO) og samlet fast ejendom (SFE) er nævnt færrest og også kun forekommer i et interview (se figur 30). Ejendomsregistreringsportalen, er den portal, hvor landinspektøren indberetter de matrikulære forandringer, der ønskes registeret (Geodatastyrelsen 2024b). Ejendomsregistreringsportalen er nævnt af Steen Boe, da han her nævner hvordan den nye registreringsproces for bygning på fremmed grund (BPFGB) ikke har fungeret optimalt i Ejendomsregistreringsportalen (se Bilag 3). SFE er nævnt af Jeppe Sørensen i relation til hvordan han mener at kolonihaver ikke kan laves til ejerlejligheder, da disse ikke er en SFE. Samtidig udelukker han dog ikke muligheden (se Bilag 5).



Figur 30: Hyppigheden af fagtermer, anvendt af de interviewede (øverst), samt antallet af interviews disse fagtermer forekommer i (nederst). Kilde: (Egen produktion i QDA Miner, baseret på projektets foretagne interviews).

Kigges derimod på lovene/bekendtgørelserne nævnt i interviewene ses at Kolonihaveloven nævnes mest, dog kun i to interview (se figur 31). Disse interview er med Steen Pedersen (se Bilag 1) og person X fra PLST (se Bilag 2). Hr. Pedersen nævner under hans interview hvordan Kolonihaveloven er en af de love, der skal ændres hvis kolonihavernes problematikker skal løses, hvorimod person X fra PLST udtalelser om kolonihaveloven, skyldes hans daglige arbejde med den. Den mindst nævnte lov/bekendtgørelse er bekendtgørelsen om registrering og noteringer angående

ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v. da denne kun nævnes en gang og i et enkelt interview (se figur 31). Denne bekendtgørelse nævnes af Jeppe Sørensen (se Bilag 5) i forbindelse med hans besvarelse om hvorfor landinspektørstedfæstelsen bl.a. fastsættes.

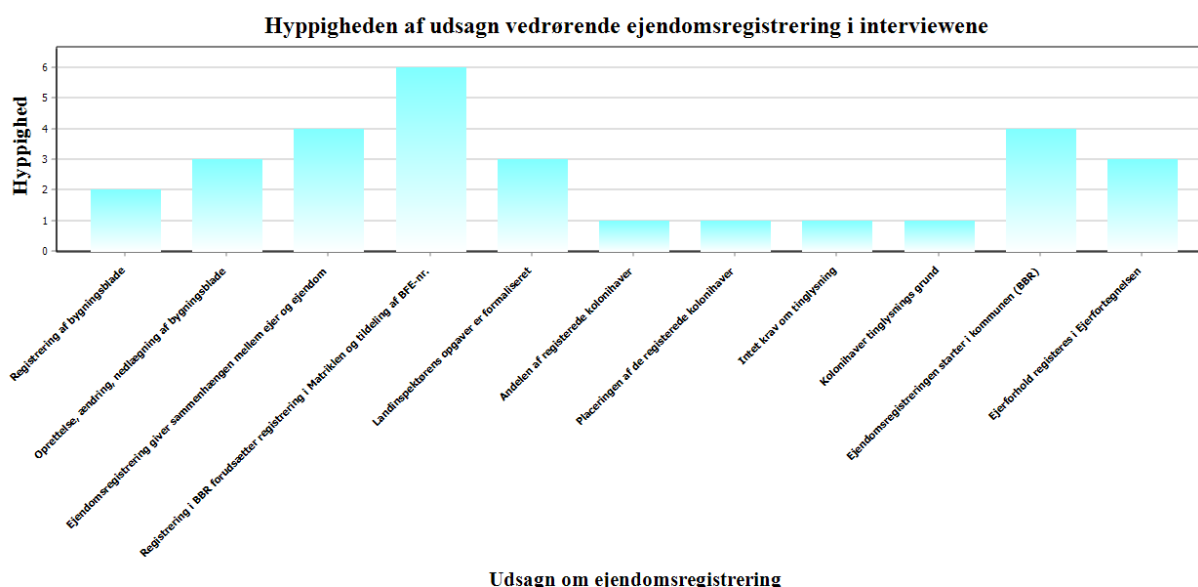


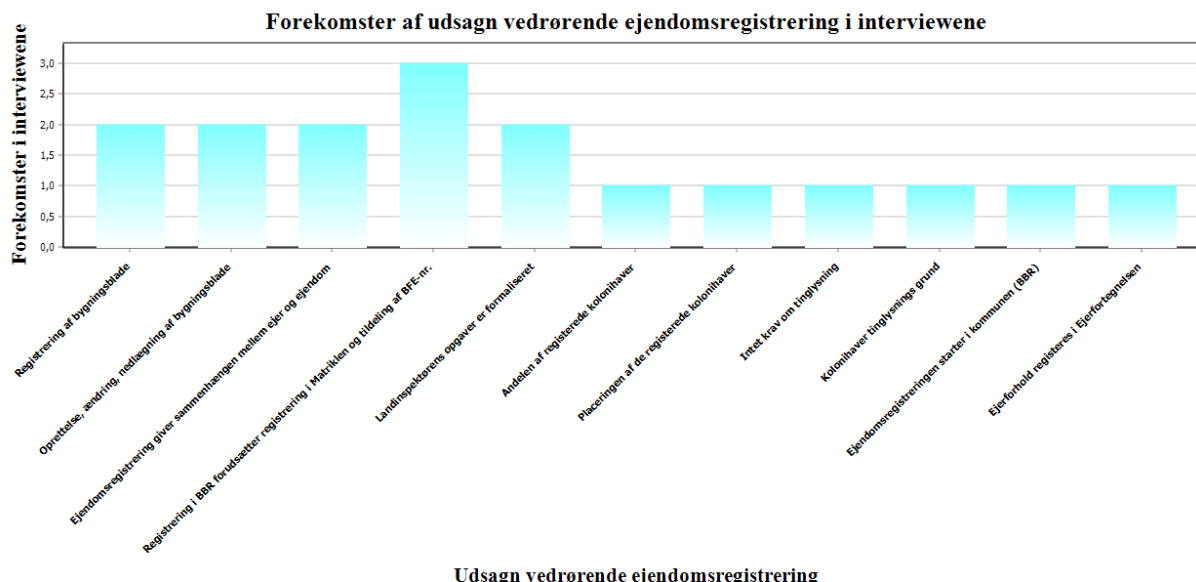
Figur 31: Hyppigheden af love, nævnt af de interviewede (øverst), samt antallet af interviews disse love forekommer i (nederst). Kilde: (Egen produktion i QDA Miner, baseret på projektets foretagne interviews).

Figur 32 illustrerer, hvor hyppigt, samt i hvor mange interviews, udsagn vedrørende ejendomsregistrering her bliver nævnt. Her ses hvordan registrering i BBR forudsætter en registrering i Matriklen og en tildeling af BFE-nr., nævnes i 3 interview, samt nævnes mest. Dette nævnes i interviewet med Steen Boe (se Bilag 3), hvor han her nævner, hvordan hans arbejde og kendskab til

ejendomsregistreringen af kolonihaver, er foregået gennem registreringsprocessen for BPFG. Hr. Boe nævner hvordan der i led med den nye registreringsproces for BPFG, foreligger kommunerne et ansvar om at oprette en BPFG, forinden denne kan registreres i Matriklen og tinglyses hos Tinglysningsretten (TLR). Dette nævnes også af Jeppe Sørensen i både hans mail forinden interviewet (se Bilag 4), men også under interviewet med ham (se Bilag 5), hvordan kommunerne skal indføre noget i BBR, hvorefter det automatisk kommer over i Matriklen og får tildelt et BFE-nr.

De færrest nævnte udsagn (se figur 32) er hvor stor en andel af kolonihaver der allerede er registreret, deres placering, hvordan der ikke eksisterer et krav om tinglysning og grunden for hvorfor kolonihaver tinglyses. Alle disse nævnes i interviewet med Jeppe Sørensen (se Bilag 5). Mht. andelen af kolonihaver der allerede er registreret, udtaler Hr. Sørensen hvordan cirka 1/3 er registreret på bygningsblade og derfor findes i Matriklen og herved også i BBR. Dette understøttes også af en undersøgelse af Indenrigs- og Boligministeriet, foretaget i 2021, hvor der ses at der findes 62.150 kolonihaver i Danmark og 19.404 er registreret i BBR (Indenrigs- og Boligministeriet 2021). Hr. Sørensen påpeger at de registrerede kolonihaver, er mere hyppige i hovedstadsområdet og nær de større danske byer. Hr. Sørensen påpeger ligeledes at de resterende 2/3 af kolonihaver ikke er registreret, da der ikke foreligger et krav om tinglysning, eller oprettelsen af bygningsblade. Her nævner hr. Sørensen også hvordan kolonihaver kun tinglyses hvis der eksisterer et behov for enten belåning af huset, eller hvis der skal tinglyses servitutter.



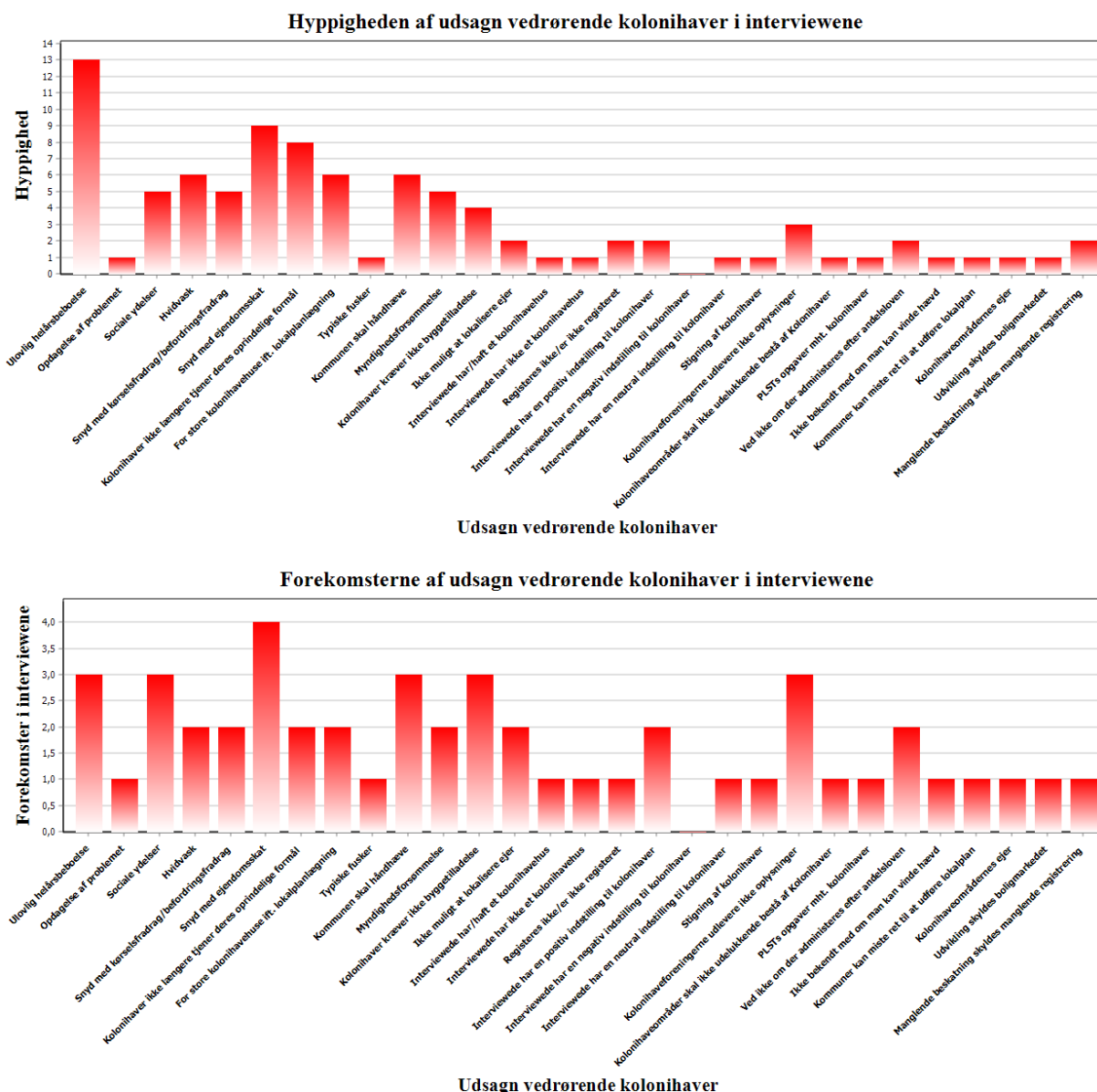


Figur 32: Hyppigheden af udsagn vedrørende ejendomsregistrering, nævnt af de interviewede (øverst), samt antallet af interviews disse udsagn forekommer i (nederst). Kilde: (Egen produktion i QDA Miner, baseret på projektets foretagne interviews).

De interviewede blev spurgt ind til en række forskellige spørgsmål vedrørende kolonihaver, herunder de problematikker som ejendommstypen er behæftet med, hvad Plan-og Landdistriktsstyrelsen (PLST) har at gøre med kolonihaver, samt om de interviewede har eller har haft et kolonihavehus og deres indstilling til ejendommstypen. Som vist på figur 33, er ulovlig helårsbeboelse det mest hyppige udsagn vedrørende kolonihaver, på trods af at det kun nævnes i interviewene med Steen Pedersen (se Bilag 1), Person X fra PLST (se Bilag 2) og Steen Boe (se Bilag 3). Kigges nærmere på disse besvarelser, ses hvordan de interviewede påpeger ulovlig helårsbeboelse som en af hovedproblematikkerne ved kolonihaver, og også hvordan dette er roden til en række andre problematikker, såsom snyd med befordringsfradraget (kørselsfradrag) og sociale ydelser. Snyd med befordringsfradraget skyldes at nogen kolonihaveister har adresse et sted hvor de egentlig ikke opholder sig, da de bor ulovligt i deres kolonihave. Herved oplyser kolonihaveisterne til SKAT, at de har længere til arbejde end de egentlig har (se Bilag 1). Snyd med sociale ydelser drejer sig om at kolonihaveisterne bor ulovligt i en kolonihave, selvom de har adresse et andet sted, og herved har mulighed for at få kontanthjælp, udeboende SU eller boligstøtte (Olsen 2023b) (se Bilag 1). Et udsagn der dog forekommer forholdsvis hyppigt og i fire interviews, herunder interviewet med Steen Pedersen (se Bilag 1), Person X fra PLST (se Bilag 2), Steen Boe (se Bilag 3) og Jeppe Sørensen (se Bilag 5), er hvordan kolonihaveisterne snyder med ejendomsskatten. Kolonihaver bliver oftest ikke ejendomsvurderet, da de vurderes til at være af for lav en værdi

7. juni 2024

(under 100.000 kr.) og af denne grund, undgår kolonihavehusene, ejendomsværdiskat (Se afsnit 5.1 og se Bilag 1). Selve snyderiet med ejendomsskatten opstår da nogle kolonihaveisterne bygger noget der ”... *ligner villaer* ... ” (se Bilag 1), og herved opnår en stor beboelsesejendom, uden at skulle beskattes af den, på lige fod med andre. Der kan reflekteres over hvorfor, kolonihaveisterne udnytter kolonihaveområderne, til at bygge villaer og parcelhuse. Steen Boe udtaler at ”... *Jeg tror det er en agenda for nogen at komme billigt til noget der ligner et parcelhus...* ” (se Bilag 3), hvorimod person X fra PLST og Jeppe Sørensen peger på hvordan, særligt i hovedstadsområdet, boligpriserne er højere end hvad folk kan betale, hvorfor de søger mod kolonihaver (se Bilag 2 og 5). Det skal derudover også tilføjes at Jeppe Sørensen var den eneste af de interviewede som tidligere havde haft et kolonihavehus (se Bilag 5). Andre bemærkelsesværdige udsagn, er bl.a. hvordan den manglende ejendomsbeskatning ikke skyldes mangel på politisk vilje, men simpelthen en mangel på registerførte oplysninger. Da tinglysning ikke er et lovkrav og kolonihaver er undtaget byggesagsbehandling, samt ikke har krav om anden registrering, registreres disse ikke på nogen måde, medmindre, der som tidligere nævnt, foreligger ejerne et ønske. Dvs. at informationer om kolonihavehusene ikke noteres. Derudover har flere af de interviewede givet udtryk for hvordan de mistænker flere kolonihaveforeninger for at føre registre over dets medlemmer, men at foreningerne ikke vil udlevere disse oplysninger til kommunen, med GDPR-lovgivning som belæg. Dvs. at der føres heller ikke register over hvem der ejer hvad i kolonihaveområdet, hvilke vil skabe ballade iht. en evt. registrering, da der ikke kan udpeges et pligtsubjekt. Dette giver også anledning til hvidvask, da ejerskab ikke registreres og ajourføres (se afsnit 4.1.3, 5.1 og se Bilag 1-5). Yderligere skal det noteres at flere af de interviewede påpeger at problematikkerne er opstået, grundet myndighedernes forsømmelse af området. Mere konkret ”... *myndighederne ikke har været nok inde over det, de lokale foreninger har fået lov til selv at styre det og de har simpelthen ikke haft kompetencerne til det...*” (se Bilag 1). Her pointeres hvordan kolonihaveforeningerne selv ikke har kompetence til at varetage områderne, hvilket har resulteret i at hele kolonihaveområdet er blevet ”...*til det vilde vesten...*” (se Bilag 1).



Figur 33: Hyppigheden af udsagn vedrørende kolonihaver, nævnt af de interviewede (øverst), samt antallet af interviews disse udsagn forekommer i (nederst). Kilde: (Egen produktion i QDA Miner, baseret på projektets foretagne interviews).

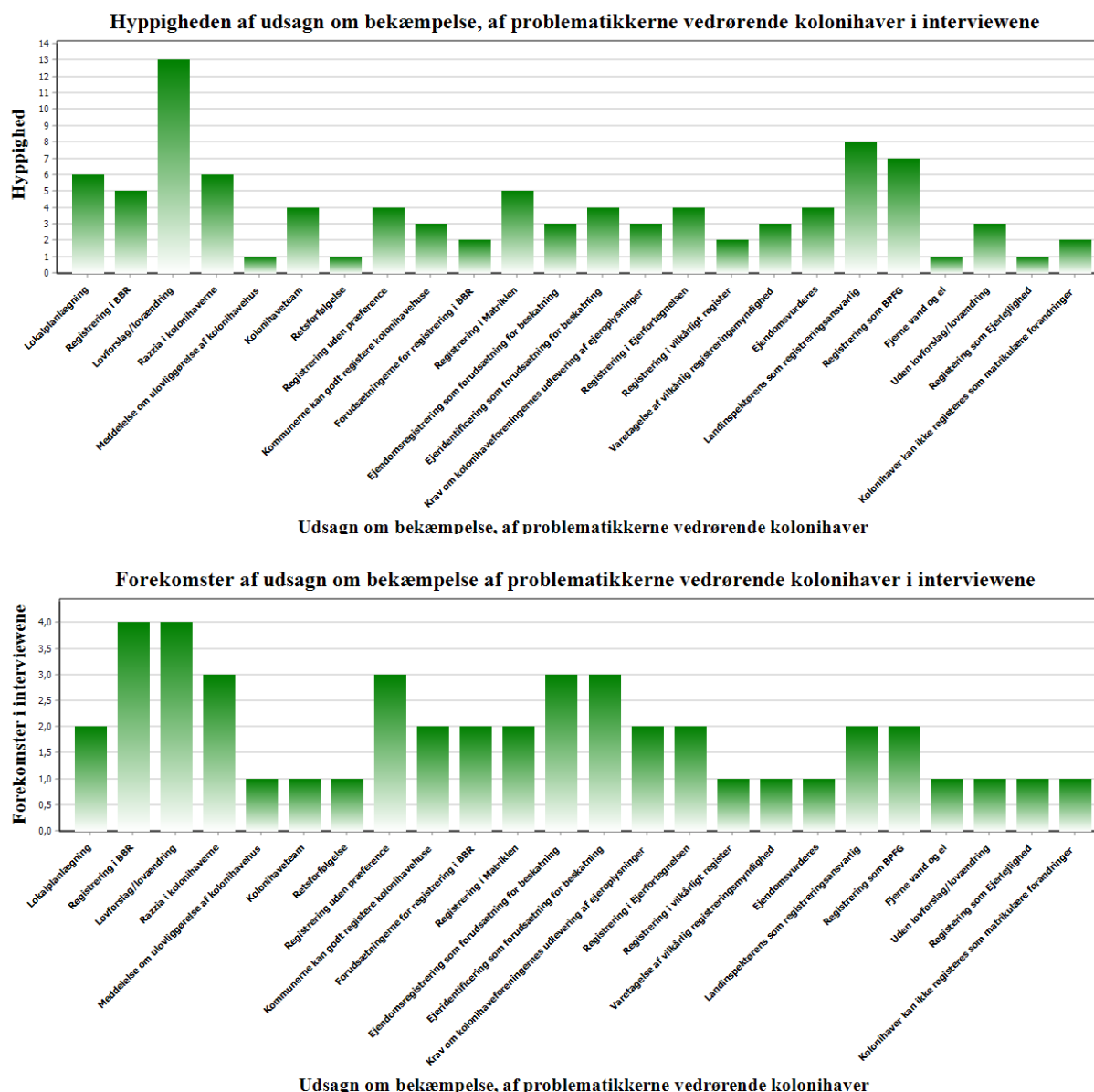
Udover udsagn vedrørende kolonihaver og problematikkerne behæftede med disse, udtalte de interviewede også hvordan disse udfordringer evt. kunne afhjælpes. Som vist på figur 34, er lovforslag/lovændring det mest hyppige udsagn og forekommer også i fire interviews, herunder interviewet med Steen Pedersen (se Bilag 1), Person X fra PLST (se Bilag 2), Steen Boe (se Bilag 3) og Jeppe Sørensen (se Bilag 5). Mere konkret ytrer de interviewede hvordan et nyt lovforslag enten skal til veje bringes for at løse de førnævnte problematikker, eller hvordan love såsom Planloven, CPR-loven og Kolonihaveloven, hvilket også fremgår af figur 31, skal ændres for at afhjælpe de

7. juni 2024

nævnte problematikker. F.eks. udtaler Steen Pedersen ” *...Jeg mener helt klart at nyt lovgivning er vejen frem. Vi skal have ændret i Planloven, Kolonihave_loven, CPR-loven og Skatteloven...* ” (se Bilag 1). Steen Boe understøtter det tidligere citat gennem følgende ” *...Hvis kolonihaver skal registreres, skal det ske ved lovændring...* ” (se Bilag 3), dog bides mærke i en interessant udtalelse fra Jeppe Sørensen, nemlig at ” *...Altså vi i GST kan godt få ført kolonihavehuse ind i Matriklen, både med og uden lovændringer.* ” (se Bilag 5). Jeppe Sørensen nævner hvordan kommunerne kan indføre et kolonihavehus i BBR gennem ortofotoes, hvorpå et kolonihavehus stedfæstes med koordinater, hvorefter det kan tilføres et BFE-nr. og der herved skabes et ”beskatningsobjekt” (se Bilag 5). Udover dette udtaler Hr. Sørensen hvordan et ”pligtsobjekt” (se Bilag 5) også skal udpeges. Her pointerer Hr. Sørensen hvordan ejerskab af kolonihavehuse ikke ajourføres i Ejerfortegnelsen, på lige fod med andre type af fast ejendom, da kommunerne, som registerfører for Ejerfortegnelsen, ikke har oplysninger om kolonihavehusenes ejerskab. Kommunerne kan ikke få udleveret disse oplysninger fra kolonihaveforeningerne, da disse, som tidligere nævnt, på råber sig GDPR-lovgivning. Hr. Sørensen bemærker her, at et krav om udlevering af ejeroplysninger fra kolonihaveforeningerne, vil kunne fastsættes i lov ” *... da Folketinget ved lov, kan påtvinge for- eninger til at udlevere disse oplysninger. Og det skyldes simpelthen at Folketinget kan vedtage alt der ikke strider mod Grundloven.* ” (se Bilag 5). Et nyt lovforslag eller lovændring, skal dog resultere i at kolonihavehuse, skal registreres i BBR. Dette nævnes ikke så hyppigt som forrige men nævnes i interviewet med Steen Pedersen (se Bilag 1), Steen Boe (se Bilag 3) og både i mailen, samt interviewet med Jeppe Sørensen (se Bilag 4-5). Også i forbindelse med lovforslag eller lovændring påpeges både ejendomsregistrering og ejeridentificering som en forudsætning for en evt. beskatning. Mht. hvordan registreringen af kolonihavehuse skal foregå, peger flere af de interviewede (Særligt Steen Pedersen og person X fra PLST, hvorimod Steen Boe nævner hvordan han ikke tænker kolonihaveforbundet vil have en præference) på hvordan de ikke har en særlig præference for hvordan ejendomsregistreringen skal foregå, men kun at der skal foregå en form for ejendomsregistrering (se Bilag 1-2). Steen Boe udtaler hvordan hans erfaringer med registreringen af kolonihavehuse er foregået som registreringen af BPFG (se Bilag 3) og Jeppe Sørensen pointerer også processen for registreringen af BPFG, som den, kolonihavehuse også skal følge, ” *Kolonihaver skal betragtes som BPFG, da det underliggende areal ejes af anden end kolonihavehusejeren* ” (se Bilag 5). Hr. Sørensen udelukker dog ikke at en registrering af kolonihavehuse kan foregå som

7. juni 2024

ejerlejligheder og bemærker hvordan han tidligere har set fritliggende huse opdelt som ejerlejligheder, hvis de har været undergivet særlige regler, som f.eks. indenfor strandbeskyttelseszonen, hvor udstykning ikke er mulig (se Bilag 5). Både Hr. Boe og Hr. Sørensen udtrykker hvordan de ser landinspektøren som værende ansvarlig for en evt. registrering af kolonihavehuse. Bl.a. udtaler Hr. Sørensen hvordan *"Hele stedfæstelsesopgaven er jo noget de beskikkede landinspektører har eneret på og det vil derfor være obligatorisk at inddrage disse i ejendomsregistreringsprocessen."* (se Bilag 5). Til understøttelse af dette ytrer Hr. Boe *"Jeg tror at landinspektøren kan afhjælpe nogle af de her problematikker gennem dennes viden om ejendomsregistrering."* (se Bilag 3). Da landinspektøren i forvejen har eneret på stedfæstelse og samtidig har viden om ejendomsregistreringsprocessen, kan der ud fra de interviewede udsagn, peges på denne som værende ansvarlig for en evt. registrering af kolonihavehuse.



Figur 34: Hyppigheden af udsagn om bekæmpelse af problematikkerne vedrørende kolonihaver, nævnt af de interviewede (øverst), samt antallet af interviews disse udsagn forekommer i (nederst). Kilde: (Egen produktion i QDA Miner, baseret på projektets foretagne interviews).

9.1 Opsamling på interviewanalysen

Interviewanalysen blev foretaget ud fra projektets interviews. Her blev hvert interview kodet, hvorefter disse koder blev sammenlignet med henblik på at analysere de tematiske/teoretiske udgangspunkter, der manifesterede sig hos de udspurgte. Resultatet af denne analyse har været indsigt i de centrale problemstillinger vedrørende kolonihavehuse, samt hvordan de interviewede mente at disse skulle løses. Mere konkret blev ulovlig helårsbeboelse, snyd med befordringsfradrag (kørselsfradrag), snyd med sociale ydelser og snyd med ejendomsskat udpeget som ejendomsstypens centrale problemstillinger og yderligere blev myndighedernes forsømmelse af området pointeret som grunden til disse problemstillinger. For at løse disse problemstillinger fremhæver de interviewede at der enten skal et nyt lovforslag til, eller ændringer i f.eks. Planloven, CPR-loven og/eller Kolonihaveloven, skal resultere i at kolonihaverne registreres i BBR, da ejendomme dannes her. Ligeledes skal det også tillade kommunerne at bedre kunne føre tilsyn med ejendomsstypen og sikre at problemstillingerne ikke gentager sig. Til selve ejendomsregistreringen af kolonihavehuse, har en del af de interviewede ingen præference for hvordan det skal foregå, hvorimod andre af de interviewede pointerer at kolonihaver skal registreres som BPFG, da kolonihaver har forudsætningerne for denne type af ejendomsregistrering. At kolonihavehuse registreres som ejerlejligheder udelukkes ikke, hvorimod kolonihavehuse som matrikulære forandringer påpeges som værende en som ikke muligt. De interviewede bemærker hvordan landinspektøren skal være registreringsansvarlig, da denne i forvejen har eneret på stedfæstelsesopgaven, samtidig med at denne har viden om ejendomsregistrering.

Kapitel 10 - SWOT-analyse

Som det fremgår af kapitel 9 - interviewanalyse vil en ejendomsregistrering af kolonihavehuse muligvis kunne løse nogle af de problemstillinger belyst gennem projektet. Dog antages det, at der vil eksistere en række barrierer for implementering af registrering af kolonihaver. Dette kapitel indeholder en SWOT-analyse, med henblik på at kigge nærmere på de potentialer og barrierer der vil optræde ved implementeringen af en registrering af kolonihaver og hvad det vil betyde for landinspektørhvervet.

10.1 S: Strengths

Styrkerne ved en ejendomsregistrering af kolonihavehuse varierer alt efter hvordan ejendomsregistreringen udformes. Betragtes registreringen af kolonihaver som bygning på fremmed grund (BPFG), altså gennem bygningsbladene, kan disse oprettes enten ved hjælp af ortofotos eller ved måling, hvor landinspektøren skal stedsfæste bygningen. Ligesom andre typer af fast ejendom vil de skulle godkendes af Geodatastyrelsen (GST), hvorefter bygningsbladet vil skulle tinglyses i Tingbogen. På den måde vil registreringen fungere ligesom de andre typer fast ejendom, som landinspektøren i forvejen arbejder med. Derudover har landinspektøren en uvildig viden om registreringen af fast ejendom der antages som en fordel når det kommer til en ejendomsregistrering af kolonihavehuse. Som beskrevet i afsnit 4.4, foreligger der krav om at forinden en BPFGs bygningsblad kan oprettes skal en landinspektør bl.a. udarbejde bygningsridset, samt erklærer at bygningsbladet ikke findes i forvejen. Da flere kolonihavehuse er oprettet som BPFG har landinspektøren allerede nu en rolle ved ejendomsregistrering af kolonihavehuse (se Bilag 5). Man har bl.a. ladet sig inspirere af Udstykningsloven og Ejerlejlighedsloven og kørt nogle af disse formaliserede landinspektøropgaver over til den nye registrering af BPFG (se Bilag 5) og dette vil også kunne anvendes til kolonihaver. Man kan derfor argumentere for det er en naturlig forlængelse af landinspektørens arbejde.

10.2 W: Weaknesses

De styrker som fremgår i afsnit 10.1 er også behæftet med nogle svagheder. For krav om landinspektøren skal inkluderes i registreringsprocessen af kolonihaver kræver det at der bliver fastsat lov om dette. At vedtage lovkrav eller lovændringer er en længerevarende proces og som det fremgår igennem projektet og de afholdte interviews er det altså noget der ønskes forbedret hurtigst

muligt. Som det er nu, er der tyet til andre metoder om at retfærdiggøre kolonihavehuse, ved f.eks. at nedsætte et kolonihaveteam som Ballerup Kommune har gjort. Steen Pedersen fra Ballerup Kommune, mener at der skal ske ændres i Planloven, Kolonihaveloven, CPR-loven og Skatteloven for at komme problemstillingerne til livs (se Kapitel 9 - Interviewanalyse), hvilket anses som en svær proces da det kræver ændringer på tværs af flere ministerier for at kunne få en optimal og retfærdig ejendomsregistrering af kolonihavehuse. Dette er dog ikke noget som vil påvirke landinspektøren direkte, men det kan være med til at besværliggøre landinspektørens arbejde med ejendomsregistreringen.

Registreringen af kolonihaver kan blive problematisk i starten, da der skal findes en samlet måde at gøre det på og IT'en skal derudover også være med. Det er før set at implementering af nye tiltag har skabt nye problemer og ikke fungerer helt optimalt i begyndelsen. Det antages også at være betinget af økonomiske forhold, hvilket kan resultere i besparelser. En anden svaghed er også at der ikke er noget krav om at kommunerne på nuværende tidspunkt skal registrere og ajourføre alle forhold ved kolonihavehuse. Derfor kan de ikke på registreres på samme måde som andre typer fast ejendom, da Geodatastyrelsen (GST) kræver oprettelse i BBR før de kan tildele et BFE-nr. Der er kun ca. 19.000 ud af ca. 62.000 kolonihavehuse som er registret i BBR (Indenrigs- og Boligministeriet 2021). Så flere kommuner vil her have en heftig opgave med at registrere kolonihavehusene i BBR, hvis registreringsprocessen skal ligne de andre typer fast ejendom.

10.3 O: Opportunities

Lovændringer vil være en mulighed for at kunne skabe en ny registreringsproces hvor landinspektøren evt. vil indgå i. Kolonihaver vil f.eks. kunne komme ind i Matriklen og Tingbogen som sin egen ejendomstype. En anden mulighed vil være at registrere alle kolonihaver som en anden nuværende type af fast ejendom, herunder BPFG, ejerlejlighed eller en matrikulær forandring. Kolonihaver vil kunne betragtes som BPFG, da kolonihaveisterne kun ejer deres hus og ikke grunden, huset er placeret på (se afsnit 4.4). Derudover er flere kolonihavehuse i forvejen registreret som BPFG, hvorfor der allerede er en model for hvordan registreringsprocessen foregår ved kolonihavehuse som BPFG (se Bilag 5). Så her vil muligheden være at fastlægge krav om at alle kolonihavehuse skulle ejendomsregistreres som BPFG. Hvis det skulle være efter ejendomstypen ejerlejligheder, vil det også her kræve ændringer i lovgivningen, da det på nuværende tidspunkt kræver at det ikke er en samlet fast ejendom (SFE) som er opdelt og rent teoretisk set man skal man have

7. juni 2024

en SFE, der ikke kan udstykkes for at der kan opdeles i ejerlejligheder (Lov om ejerlejligheder - LOV nr 908 2020, § 12). Der er set fritliggende huse som er opdelt som ejerlejligheder inden for strandbeskyttelseslinjen, da man her ikke må udstykke (Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse - LBK nr 1392 2022, § 15. stk. 1). På sammen måde kunne der fastsættes krav om at kolonihaveområder ikke må udstykkes og dermed muliggøre at registrere dem som ejerlejligheder. I forhold til at skulle foretage matrikulære ændringer og på den måde ejendomsregistrere kolonihavehuse vil de skulle udstykkes. Det rejser dog spørgsmålet om hvorvidt det så betegnes som fritidsboliger frem for kolonihavehuse og om de fortsat vil være beskyttet af Kolonihaveloven. Dette vil igen kræve lovændring og en klar definition om hvad der betegnes som kolonihavehuse og hvad der betegnes som fritidsbolig. Fælles for de tre typer af fast ejendom beskrevet, er at der er krav om involvering af en landinspektør i processen.

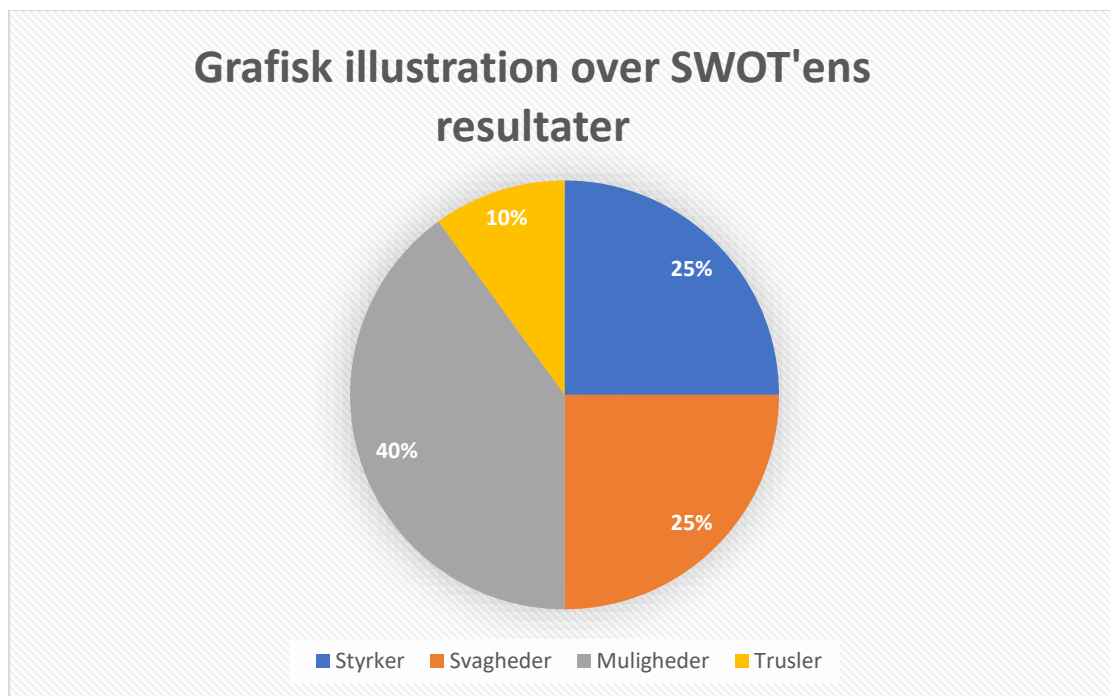
10.4 T: Threats

Truslerne ved en ejendomsregistrering af kolonihaver kan ses ved selve princippet om kolonihaver. Kommer der mere specifikke krav til kolonihaver kan det muligvis anses som en belastning at købe og varetage en kolonihave. Som Steen Pedersen nævner har Ballerup Kommune i området vedrørende kolonihaver medført at flere "*Til Salg Skilte*" (se Bilag 1) har fremgået i Ballerups Kommune kolonihaveområder (se Bilag 1). Derudover har dårligt medie omtale også peget på negative tiltag, der berører kolonihaver (Olsen 2023b), hvilket kan anses som en trussel og en negativ faktor for at besidde et kolonihavehus. For landinspektøren vil truslen være at skulle adoptere en ny registreringsproces. På et kort varigt spektrum kan det muligvis betyde fortolkningsfejl i den nye registreringsproces. Derudover skal myndighederne kunne bære den ekstra opgave om at skulle registrere alle kolonihaver. Trods et nyt lovkrav om ejendomsregistrering af kolonihaver vil blive vedtaget, skal det stadig varetages i praktisk. Det rejser spørgsmålet om hvem der skal varetage kolonihaverne ved lovændring og om de har resurser til at håndtere denne opgave.

10.5 Opsamling på SWOT-analyse

Som opsamling på SWOT-analysen ses det at landinspektøren med fordel kan involveres i en evt. lovændring til en ejendomsregistrering af kolonihavehuse. Som de fire punkter i SWOT'en nævner, ligger alle parameter sig til en lovændring. En involvering af en landinspektør i lovændringen

anses for at kunne gavne på forskellige punkter jf. afsnit 10.1-10.4. Som nævnt ovenfor vil ejendomsregistreringen kræve lovændring og som Jeppe Sørensen udtalte er det jo ”*blot*” (se Bilag 5) Folketinget som skal lave denne lovændring og de kan gøre hvad det kræver, så længe det ikke strider imod Grundloven (se Bilag 5). Lovændring er dog ikke noget der bare lige bliver foretaget, hvilket kan ses som en svaghed for en evt. ejendomsregistrering. En lovændring vil også skulle være meget præcis i forhold til hvordan den vil skulle regulere kolonihavehuse, sådan så princippet og alt det positive vedrørende kolonihavehuse ikke ’uddør’. Figur 35 illustrerer hvordan resultaterne fra SWOT-analysen er blevet vurderet i forhold til hinanden.



Figur 35: Illustrerer hvordan SWOT-analysens fire kategorier er vægtet i forhold til hinanden. Det er gjort ud fra hvor mange forskellige punkter der fremgår i kategorierne, samt hvor kompetente de er blevet vurderet til. Kilde: (Egen produktion).

Kapitel 11 - Juridisk analyse

Den juridiske analyse undersøger hvorfor kolonihaver er undtaget fra byggesagsbehandling, samt hvorfor kommunalbestyrelsen ikke har pligt til at ajourfører Bygnings- og Boligregisteret (BBR) med oplysninger om kolonihavehuse. Denne undersøgelse, foregår gennem analyse af bekendtgørelsen om ajourføring af BBR §§ 14 og 19, samt bygningsreglementet 2018 § 5. Derudover granskes hvorfor lovgivning, i relation til ejendomsregistrering, sætter krav til stedfæstelse af en landinspektør. Grundet tidsmangel er dette kun undersøgt gennem analyse af Tinglysningslovens § 19.

11.1 Tinglysningslovens § 19

Da der ønskes indblik i hvorfor der foreligger krav om stedfæstelse af landinspektør, i tilfælde hvor en bygning på fremmed grund (BPFG), ønskes tinglyst undersøges dette gennem Tinglysningslovens § 19. Med dette sagt, dykkes ikke nærmere ned i Tinglysningslovens § 19, end hvad bestemmelserne vedrørende landinspektørstedfæstelsen kræver. Det skal tilføjes at Tinglysningslovens § 19, blev ændret som led i vedtagelsen af L 25 Forslag til Lov om ændring af Lov om udstykning og anden registrering i Matriklen og Lov om tinglysning (L 25 Forslag til Lov om ændring af Lov om udstykning og anden registrering i Matriklen og Lov om tinglysning. 2023a, s. 8). Forinden denne vedtagelse, nævnte bestemmelsen kun, hvordan Tinglysningsretten kunne forlange stedfæstelse af en landinspektør, men ikke et krav, som det er nu (Bekendtgørelse af Lov om tinglysning - LBK nr 1075 2014, Konsolideret i 2019). Da der tidligere ikke har været krav om landinspektørstedfæstelse, men en mulighed, tages udgangspunkt i den seneste ændring af Tinglysningslovens § 19.

Ejendommstypen BPFG har sit udspring i Tinglysningslovens § 19. Som beskrevet i afsnit 4.4, er BPFG når en bygning ejes af en anden end grundens ejer. I sådanne tilfælde skal bygningen have eget bygningsblad, med henvisning til og fra grundens ejendomsblad og bygningen behandles som en selvstændig fast ejendom. Derudover oprettes og ændres bygningsblade efter Geodatastyrelsens (GST) anmodning. Forinden en rettighed, på et bygningsblad kan tinglyses første gang, eller ved ændring af bygningsbladet, skal bygningens placering stedfæstes af en bekikket landinspektør (Bekendtgørelse af Lov om tinglysning - LBK nr 1075 2014, § 19. stk. 1 og 4.).

Bestemmelsen tillader brug af den præciserende fortolkning. Dette skyldes at reglens karakter er bestemt, da den fremsætter krav om landinspektørstedfæstelse forinden en rettighed kan tinglyses

7. juni 2024

på et bygningsblad. Med dette skal altså forstås at en landinspektør skal stedfæste bygningen, ellers formodes det at den rettighed der ønskes tinglyst automatisk afvises. Dette understøttes ligeledes af modsætningsfortolkningen, da denne fortolkning også afsløre, hvordan en rettighed, der ønskes tinglyst forinden stedfæstelse af en landinspektør automatisk afvises. Ordlydsfortolkninger giver ligeledes svar på hvordan det kun er landinspektøren der må stedfæste BPFG, til brug for tinglysningen af rettigheder.

11.1.1 Efterarbejder til Tinglysningslovens § 19

Efterarbejderne til Tinglysningslovens § 19, findes i bekendtgørelsen om registrering og noteringer angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v. (Bekendtgørelse om registrering og noteringer angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v. - BEK nr 1601 2023)

Efterarbejderne viser at landinspektøren rolle mht. registreringen af BPFG er ved erklæring om ejendommen ikke allerede er registeret på et bygningsblad i Tingbogen, udarbejdelse af bygningsridset, forslag til sammenhæng mellem BFE-nr. og BBR-objekter (Bekendtgørelse om registrering og noteringer angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v. - BEK nr 1601 2023, §§ 12-15).

At der er udarbejdet efterarbejde til Tinglysningslovens § 19, formodes at skyldes de usikkerheder der har eksisteret ved den seneste ændring af reglen i 2023. Som set i et høringssvar fra Aalborg Universitet, Praktiserende Landinspektørers forening og Landinspektørforeningen, til ændringen af Tinglysningsloven § 19, ønskes særligt stedfæstelsen specificeret, nærmere om en bygning skal stedfæstes ved punkt eller flade, samt hvilket referencesystem det skal udarbejdes i (Høringssvar til L 65 Forslag til Lov om ændring af Lov om udstykning og anden registrering i Matriklen, Lov om Geodatastyrelsen, Lov om tinglysning og forskellige andre love. 2016).

En juridisk fortolkning ud fra efterarbejdet, afslører ikke hvorfor landinspektøren involveres i stedfæstelsesprocessen, men nærmere hvordan lovændringen har medført usikkerheder i hvordan stedfæstelsesprocessen skal foregå. Af denne grund må en formålsfortolkning på lovens forarbejder foretages for at give bedre indsigt i, hvorfor landinspektøren skal medtages i stedfæstelsesprocessen.

11.1.2 Forarbejder til Tinglysningsloven § 19

Forarbejderne til ændringen af Tinglysningsloven § 19 i 2023, findes i L 25 Forslag til Lov om ændring af Lov om udstykning og anden registrering i Matriklen og Lov om tinglysning (L 25 Forslag til Lov om ændring af Lov om udstykning og anden registrering i Matriklen og Lov om tinglysning. 2023a). Som del af Justitsministeriets overvejelser anføres hvordan landinspektørstedfæstelse vil være hensigtsmæssigt til at sikre en løbende vedligeholdelse og forbedring af identificeringen af BPFG. Her tilføjes også hvordan landinspektørstedfæstelse også vil vedligeholde og forbedre den tinglysningsmæssige grund for registreringen af rettigheder (L 25 Forslag til Lov om ændring af Lov om udstykning og anden registrering i Matriklen og Lov om tinglysning. 2023a, s. 8).

Formålsfortolkningen af Tinglysningslovens § 19, viser hvordan kravet om landinspektørstedfæstelse er tilføjet, da der har foreligget et ønske om vedligeholdelse og forbedring af identificeringen af BPFG. At der ønskes en vedligeholdelse og forbedring af BPFG, kan skyldes ønsket om god grunddata, da dette spiller ind i at kunne modernisere den offentlige sektor (se afsnit 1.1). Ligeledes må det antages at landinspektøren er den rette til at løse opgaven, da denne allerede har flere opgaver fastsat i andre love, såsom Udstykningsloven. Derudover er landinspektøren også fortrolig med ejendomsregistrering, og processerne bag dette (Se afsnit 4.1-4.4).

11.2 Bygningsreglementet 2018 § 5

Beskrevet i afsnit 4.1.3, er hvordan opførelsen af, og om- og tilbygninger til kolonihavehuse, er fritaget ansøgning om byggetilladelse såfremt placeringen og størrelsen af kolonihavehuse, er fastlagt i en byplanvedtægt, lokalplan eller hvis en offentlig myndighed har tinglyst en deklaration om dette (Bygningsreglementet 18 2024, § 5. stk. 1. nr. 8).

Det ikke har været muligt at lokalisere forarbejder, efterarbejder eller afgørelser til denne bestemmelse, hvorfor der forekommer en række antagelser om hvorfor denne netop er vedtaget.

Bestemmelsen tillader fortolkning efter den præciserende fortolkningsform. Reglens intention er undtagelse af byggetilladelse ved opførelse, om- og tilbygning af kolonihaver, såfremt en kolonihaves størrelse og placering allerede er bestemt af en offentlig myndighed. Med ordlydsfortolkning forstås herved det samme. Det vil sige at såfremt man ønsker at opføre en kolonihave, behøver man ikke at ansøge om byggetilladelse, hvis kolonihaverne allerede er del af offentlig planlægning.

7. juni 2024

En objektiv formålsfortolkning giver anledning til formodning om hvordan kolonihaver er undtaget byggetilladelse, dette kan skyldes de regulerende elementer i Kolonihaveloven, da der her beskrives hvordan opført bebyggelse skal være til opbevaring af redskaber og eventuelle nat- og dagsophold. Yderligere må bebyggelsen ikke anvendes til helårsbeboelse (Bekendtgørelse af Lov om kolonihaver 2007, § 2. stk. 1. nr.1-5). Kolonihaveloven regulerer ikke kolonihavehusenes indhold, men mere deres formål, hvoraf dette er overladt til kommunerne, gennem planlægning eller deklarationer. Det kan formodes at kolonihavehusenes undtagelse fra byggetilladelse skyldes intentionen om kolonihavehusene er beregnet til mindre opholdsformål, med henblik på at give byboere et grønt åndehul, fremfor en helårsbolig (Se afsnit 1.1 og 5.1). Yderligere beskrives der i afsnit 1.1, hvordan kolonihaver gennem historien har haft funktion som nyttehaver/fattighaver, altså med det formål at give samfundets mindre bemidlede mulighed for at nyde samme goder som husejere. Kolonihaver kan derfor være stavnsbundet af ideologien som en fattighave, hvorfor de omtænkes af så lav værdi, at de ikke behøver byggetilladelse. Lokalplaner kan derudover også indeholde krav der adskiller sig fra bygningsreglementet (Bygningsreglementet 18 2024, Anden lovgivning). Dvs. at en kommunes lokalplaner kan fastlægge krav til kolonihavebebyggelsen, disse bliver dog ikke ajourført gennem den kommunale byggesagsbehandling, hvilket kan give anledning til ulovlig bebyggelse. Det kan tænkes at kolonihavernes fritagelse fra byggesagsbehandling gennem offentlig planlægning, også kan skyldes et ønske om at spare den kommunale byggesagsbehandling for ekstra arbejde. Yderligere formodes det at der har forelagt et ønske om at lade kolonihaveforeningerne regulere bebyggelsen i egne områder, og herved overlade kompetencer om håndhævelse af kommunernes planlægning til disse. Derudover overlader man også ansvaret til kolonihaveforeningerne, om at sikre kolonihaveområdets karakter.

Alt i alt er det svært at give et klart svar på hvorfor kolonihaver ikke skal have byggetilladelse, hvis bestemmelser om denne størrelse og placering allerede er fastlagt af en offentlig myndighed. Bestemmelsen er udtømmende, og det har ikke været muligt at lokalisere hverken for- eller efterarbejder, hvorfor en række formodninger er brugt i stedet.

11.3 Ajourføring af BBR §§ 14 og 19

Bekendtgørelsen om ajourføring af BBR § 14, dikterer hvordan det ved byggeri der kræver byggetilladelse eller skal anmeldes, er det ejeren der skal udlevere alle relevante oplysninger til registrering i BBR til kommunalbestyrelsen. Disse oplysninger skal gives ved enten byggeansøgning

7. juni 2024

eller byggeanmeldelse, ved byggeriets start og enten færdiggørelse eller ibrugtagelse (Bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret (BBR) - BEK nr 1010 2012, § 14. stk. 1-2).

Bestemmelsen giver anledning til den præciserende fortolkning. Der ses i § 14, hvordan det er ejeres pligt at sørge for at supplere kommunen, med de oplysninger som er relevante for en BBR-registrering. Samtidig notere bestemmelsens stk. 2. også at disse oplysninger skal foreligges kommunen, ved byggeansøgningen når byggeriet startes, fuldføres eller ibrugtages. Reglens intention heri er at sikre kommunen er forelagt med nok information til at foretage en registrering i BBR, så kommunen ikke selv skal finde disse oplysninger, men så ejeren også kan sikre sig at der indføres korrekte oplysninger om dennes bebyggelse. Herved opnås en registrering som er godkendt af kommunen og også indeholder de faktiske oplysninger om byggeriet. Ved ordlydsfortolkning skal også forstås, at det er ejerens eget ansvar at kommunen har de nødvendige oplysninger for en BBR registrering og ikke kommunens ansvar.

Modsætningsfortolkningen understreger hvordan alt information vedrørende byggeri der kræver byggetilladelse eller anmeldelse, nødvendig for en registrering i BBR, skal komme fra ejeren. Herved afvises information vedrørende byggeriet, der kommer fra andre kilder og ejeren holdes ansvarlig for den angivende information.

En objektiv formålsfortolkning giver anledning til formodning i hvordan der i takt med BBRs formål om et register over bygningsbestand i Danmark (se afsnit 4.1.3), foreligger et ønske fra staten og kommunerne om en nøjagtig registrering af byggeri i Danmark. At ejerne selv skal indberette oplysningerne om deres byggeri, skyldes igen at der ønskes at det faktiske byggeri registreres og kan lægge til grund for ejendomsvurdering og andet offentlig regulering. Formålet er altså at sikre korrekte oplysninger, således offentlig regulering og beskatning kan baseres på faktiske forhold og præciseres yderligere.

Bekendtgørelsens § 19 foreskriver hvordan kommunalbestyrelsen løbende skal ajourføre BBR, med data fra byggesagsbehandling og miljøsagsbehandling, når disse påbegyndes, samt ved modtagelse af information for ejere. Mere konkret skal kommunalbestyrelsen ajourføre BBR: Ved modtagelse af fyldestgørende byggeansøgninger eller anmeldelser, ved udstedelse af byggetilladelser eller anmeldelses kvitteringer, ved byggeriets påbegyndelse, fuldførelse eller ibrugtagning, ved ændringer i anvendelsen af bygninger eller enheder, ved ændringer i installationsforhold uden

byggesagsbehandling, ved tegning af byggeskadeforsikringer, ved tinglysning af opdeling eller ændring af ejerlejligheder, ved tilladt ned- eller sammenlægning af arealer, ved nedrivning af byggeri, ved ændringer meddelt af ejeren, ved udstedelse eller ophør af fleksboligtilladelser og når registrerede oplysninger viser sig at være ukorrekte (Bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret (BBR) - BEK nr 1010 2012, § 19. stk. 1-2).

Den præciserende fortolkning af bestemmelsen giver indsigt i hvordan det er kommunalbestyrelsens pligt at ajourfører BBR med oplysninger der forekommer i forbindelse med byggesagsbehandling, miljøsagsbehandling og ved modtagelse af oplysninger fra ejere. Yderligere beskrives i hvilke tilfælde bestyrelsen, skal ajourføre BBR. Gennem denne regel fastsættes ansvaret om opdatering af BBR til kommunerne, samt hvornår disse skal dette. Intentionen af reglen kan formodes at skyldes kommunalbestyrelsen i forvejen bliver forelagt de relevante oplysninger for registreringen i BBR (se tidligere analyse af bekendtgørelsen § 14, længere oppe), hvorfor det findes naturligt at disse også ajourfører BBR. Herved fastsættes konkrete krav til hvornår kommunalbestyrelsen skal ajourføre BBR og sikre at ajourføringen afspejler de faktiske forhold. Ordlydsfortolkningen giver herved også anledning til tolkning af hvordan det er kommunalbestyrelsens ansvar at ajourføre BBR, når disse alligevel behandler konkrete oplysninger vedrørende byggeri. En objektiv formålsfortolkning af bestemmelsen fremkalder en formodning om et ønske vedrørende at fastsætte en myndighed, som er ansvarlig for ajourføringen af BBR, hvorfor kommunalbestyrelsen findes naturligt da denne i forvejen regulere byggesagsbehandling. Ligeledes konkretiseres situationer for hvornår BBR skal ajourføres for at sikre at de relevante oplysninger om ændringerne i de faktiske forhold registreres i BBR. Da kommunalbestyrelsen i forvejen er fortrolig med alle oplysningerne vedrørende byggeriet, kan disse også registres i BBR. Det er dog, som nævnt i afsnit 4.1.3, stadig ejernes ansvar at rette ukorrekte oplysninger i BBR. Herved overlades registreringen til kommunalbestyrelsen, men korrektheden af disse oplysninger reguleres stadig af den enkelte ejer.

Da § 19, sætter bestemmelser til at kommunalbestyrelsen skal ajourføre BBR, samt i hvilke tilfælde BBR skal ajourføres, så udelukker bestemmelsen ikke anvendelse på andre områder, men diktere kun hvornår det er påkrævet kommunalbestyrelsen at ajourføre BBR. Af denne årsag kan reglen tolkes med den udvidende fortolkning. Kommunalbestyrelsen er ikke berettiget til at registrere kolonihavehuse, men samtidig udelukker bestemmelsen dem ikke fra at registrere disse. Med

den udvidende fortolkning ses heraf at bestemmelsen ikke afholder kommunalbestyrelsen fra at registrere kolonihavehuse og implicit tillader reglen kommunalbestyrelsen at registrere kolonihavehuse i BBR. At kolonihaver undtages registeret i BBR, resultere herved også i at registeret ikke opdateres med informationer om den faktiske byggebestand i Danmark og derfor ikke giver en fuldstændig afspejling af byggemassen. At kolonihaver ikke allerede registreres i BBR, kan skyldes at der ikke eksistere lovkrav om dette, men samtidig findes heller ikke lovkrav som afholder det.

11.4 Opsamling på den juridiske analyse

Den juridiske analyse af Tinglysningslovens § 19, gav indsigt i hvorfor landinspektøren skal være ansvarlig for stedfæstelsen af BPFG. Landinspektøren skal stå for stedfæstelsen af BPFG, da der foreligger et politisk ønske om bedre identificering og vedligeholdelse af ejendomsstypen BPFG. At lige præcis landinspektøren skal være ansvarlig for dette, kan skyldes at denne har en markant viden om ejendomsregistrering og ejendomsdannelse, samt at denne i forvejen har eneret på registreringen af ejerlejligheder og matrikulære forandringer.

Analysen af bygningsreglementet 2018 § 5 gav indsigt i hvorfor kolonihaver er undtaget byggetilladelse, såfremt deres størrelse og placering fremgår af lokalplaner, byplansvedtægter eller deklaration tinglyst af offentlig myndighed. Da bestemmelsen er udtømmende, og det ikke var muligt at lokalisere dens forarbejder, formodes det at kolonihaver er undtaget byggetilladelse, da disse har været anset som værende af en så lav værdi, at de er gået i forglemmelse. Yderligere sætter den offentlige planlægning i forvejen krav til størrelse og placering, herved vil de regulerende elementer i forbindelse med en byggetilladelse i forvejen være påkrævet, dog uden mulighed for at kommunen kan ajourføre om disse krav opfyldes.

Den juridiske analyse af ajourføring af BBR §§ 14 og 19, gav indsigt i hvordan det er ejerne, der ved byggeri der enten skal anmeldes eller have byggetilladelse, er ansvarlige for at supplere kommunalbestyrelsen med information, nødvendig for registrering i BBR, samt at kommunalbestyrelserne er påkrævet at ajourfører BBR med oplysninger fra byggesagsbehandling, miljøsagsbehandling, eller ved indberetning af oplysninger fra ejerne, samt i hvilke tilfælde bestyrelsen skal ajourføre BBR. At ejerne skal indgive korrekte oplysninger til kommunen, kan skyldes ønsket om en registrering der både er godkendt af kommunen, men som også afspejler de faktiske forhold, hvilket kan ligge til grund for anden offentlig forvaltning. At kommunalbestyrelsen er ansvarlig for

7. juni 2024

ajourføring af BBR og hvornår disse skal ajourføre BBR, kan skyldes at disse i forvejen bliver forelagt de relevante oplysninger i forbindelse med byggesagsbehandlingen, hvorfor det findes naturligt at disse også registrerer dette. Da reglen fastsætter krav om de tilfælde hvor kommunalbestyrelsen skal ajourføre BBR, udelukker bestemmelsen ikke for andre tilfælde hvor BBR kunne opdateres. Herved ses at kommunalbestyrelsen har mulighed for f.eks. at registrere kolonihavehuse i BBR, såfremt de ønsker dette. Dette er dog ikke påkrævet, hvorfor det antages ikke at finde sted i praksis.

Kapitel 12 – Løsningsforslag

I dette kapitel vil der, med fokus på de identificerede problematikker, der er blevet belyst igennem projektet, blive præsenteret en række potentielle løsningsforslag, som kan bidrage til at afhjælpe disse udfordringer og sikre en strømlinet ejendomsregistrering af kolonihavehuse.

12.1 Løsningsforslag 1

Et løsningsforslag til at varetage krav om ejendomsregistrering af kolonihavehuse kunne være fastsættelsen af krav om, at disse skal noteres som bygning på fremmed grund (BPFG). Når der tales om BPFG, refereres der primært til ejendomsstypen og ejendomsregistreringen. Den nuværende ejendomsregistrering af kolonihavehuse er meget begrænset, da 2/3 dele af kolonihavehuse ikke er registreret (se Kapitel 9 - Interviewanalyse). Geodatastyrelsen (GST) har i Matriklen registreret de kolonihavehuse, hvor der er tinglyst afledte rettigheder, såsom pant eller servitutter (se Bilag 5). Dette betyder, at kolonihavehusene er registreret på grund af et behov for belåning. Denne registrering følger samme procedure som BPFG, hvor der oprettes et bygningsblad. Når en bygning skal have et blad, foregår det efter processen beskrevet i afsnit 4.4.1. Flere kolonihavehuse er ikke tinglyst, da der hverken er krav om tinglysning eller om oprettelse af bygningsblade (se Kapitel 9 - Interviewanalyse). Herved er registreringen af størstedelen af kolonihavehusene mangelfuld eller helt fraværende. Dette skyldes, at ejendomsregistreringen næsten altid initieres i kommunens byggesagsafdeling gennem byggesagsbehandling i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse eller ved en bygningsanmeldelse (se Kapitel 9 - Interviewanalyse). Ifølge bekendtgørelse om ajourføring af BBR § 19 (yderligere beskrevet i afsnit 11.3) skal kommunen ajourføre BBR i forbindelse med byggesagsbehandling, såsom udstedelse af byggetilladelser eller bygningsanmeldelser. I bekendtgørelse om ajourføring af BBR § 14 (yderligere beskrevet i afsnit 11.3) beskrives, hvornår ejeren skal indberette oplysninger til BBR, nemlig når et byggeri kræver tilladelse eller skal anmeldes. For at dette kan ske, skal visse oplysninger være til stede. Både §§ 14 og 19 i bekendtgørelse om ajourføring af BBR indeholder bestemmelser om, hvornår noget registreres i BBR, men kolonihavehuse kræver ikke nødvendigvis en byggetilladelse (se afsnit 11.3). Jævnfør Bygningsreglementet 18 § 5, stk. 1, nr. 8 er kolonihavehuse undtaget kravet om byggetilladelse, hvis både størrelse og placering er fastlagt i enten en lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyst deklaration godkendt af en offentlig myndighed (se afsnit 11.2). Da de fleste kolonihaveområder og kolonihavehuse er fastlagt i lokalplaner eller lignende (se Bilag 4), kan de dermed undgå kravet om

byggetilladelse og dermed ikke blive registreret i BBR. Derfor kan det konstateres, at kolonihavehuse ofte ikke er registreret, fordi de ikke indgår i BBR, *"hvor ejendomsregistreringen typisk fødes"* (se Bilag 5).

Hvis noget er registreret i BBR, tildeles det også et BFE-nummer. Så snart et objekt har et BFE-nummer, overføres det automatisk til Matriklen og er på den måde ejendomsregistreret (se Kapitel 9 - Interviewanalyse). Den primære årsag til, at mange kolonihavehuse ikke findes i Matriklen skyldes, at de ikke har et BFE-nr, fordi kommunerne ikke har ajourført dem i BBR (se Kapitel 9 - Interviewanalyse). Bestemmelserne i ajourføring af BBR § 19 angiver hvornår kommunerne skal ajourføre BBR. Dette betyder, at kommunerne har mulighed for at registrere flere oplysninger end dem, der er specificeret i loven, og de kan derfor vælge at registrere kolonihavehusene i BBR, hvis de ønsker det. Som i nævnt i afsnit 10.2 W: Weaknesses er det dog kun ca. 1/3 del af kolonihavehusene som er registreret i BBR og dermed har et BFE-nr. Ortofotos er i dag af så høj kvalitet, at kommunerne nemt vil kunne registrere kolonihaver ved at vælge et koordinat inden for kolonihavehusets ydre grænser ved hjælp af ortofotoet og tildele kolonihavehuset et BFE-nummer (se Kapitel 9 - Interviewanalyse og afsnit 10.1). Derefter kan GST oprette ejendommen som en BPFG i Matriklen baseret på dette BFE-nummer (se Kapitel 9 - Interviewanalyse). Så en ændring i ajourføring af BBR § 19 der medfører krav om kommunerne skal registrere alle kolonihavehuse i BBR, vil altså give forudsætningerne for at kolonihavehuse vil kunne noteres som BPFG og dermed være ejendomsregistreret som en type af fast ejendoms Hvis det ikke vælges som krav om at notere dem som BPFG vil man stadig gennem BBR kunne overvåge deres størrelse og kende kolonihavehusets geografiske placering.

12.2 Løsningsforslag 2

Et andet forslag til en ejendomsregistrering af kolonihaver vil være en lovændring i Kolonihaveloven. Kolonihaveloven har altid haft til formål at beskytte kolonihaveister og deres kolonihave (se afsnit 5.1). Hvis der implementeres krav i Kolonihaveloven om at kolonihaver skal registreres som BPFG efter (Bekendtgørelse om registrering og noteringer angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v. - BEK nr 1601 2023), vil der være faste rammer for hvordan kolonihaver skal ejendomsregistreres. Der bliver i dette løsningsforslag ikke undersøgt hvor og hvordan en evt. paragraf i Kolonihaveloven skal udformes, i forhold til at gøre det til et krav om at få kolonihaver registreres efter (Bekendtgørelse om registrering og noteringer angående

ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v. - BEK nr 1601 2023), men derimod hvordan registreringsprocessen vil fremgå for kolonihaver.

På samme måde som der i Planlovens § 11c. stk. 2. refereres til Kolonihaveloven, vil der kunne implementeres krav i Kolonihaveloven som henviser til at kolonihaver skal ejendomsregistreres som BPFG. Det vil betyde at By-, Land- og Kirkeministeriet aktivt vil skulle foretage lovændringer i Kolonihaveloven, hvilket vil referere til Bekendtgørelse om registrering og noteringer angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v., som ligger hos Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet. Der skal altså være et politisk sammenspil mellem de to ministerier for at kunne fremføre dette lovændringsudspil. Hvis sådan et krav bliver implementeret i Kolonihaveloven, vil det fremgå 'sort på hvidt' at kolonihavehuse skal ejendomsregistreres som BPFG.

12.3 Løsningsforslag 3

Muligheden for kolonihavehuse registreres som ejerlejligheder er også et alternativ. Dette vil igen også kræve lovændring. Som nævnt i SWOT-analysens muligheder (se afsnit 10.3) kræver det, for at få kolonihaver registreret som ejerlejlighed, at landinspektøren attesterer at udstykning ikke er muligt. Hvis en udstykning ikke er mulig, kan der altså opdeles i ejerlejligheder (se afsnit 4.3.2). Det vil så kræve at kolonihaveområder får en fast betegnelse som f.eks. strandbeskyttelseszonen, som indeholder bestemmelser om at der i området ikke må foretages udstykning (se afsnit 10.3). En betegnelse af et kolonihaveområde kunne implementeres i Planloven, der kunne indeholde bestemmelser for hvornår noget betegnes som et kolonihaveområde eller referer over til kolonihaveloven. Det kunne være en bestemt lokalplantype hvori det fremgår at der ikke kan foretages udstykning. Alternativt kunne det være sin egen type område hvorved der fremgår hvad der definerer et kolonihaveområde og de reguleringer der må foretages i sådan et område. Det kunne også skrives ind i Kolonihavelovens § 2 der i forvejen indeholder bestemmelser om hvad der forstås ved et kolonihaveområde. Der vil altså '*blot*' kunne laves en tilføjelse til Kolonihavelovens § 2 som fastlægger at kolonihaveområder ikke kan udstykkes, hvorved disse kan registreres som ejerlejligheder, efter Ejendomslovens forstand.

Kapitel 13 - Diskussion og konklusion

Kapitel 13 har til formål at diskutere og konkludere de resultater, der er opnået i projektet. Til diskussionen tages udgangspunkt i de udarbejdede analyser. Herefter fremføres en samlet konklusion, med henblik på at afslutte projektet og opsummere dets konklusioner.

13.1 Diskussion

Igennem projektets hovedanalyse er der foretaget tre forskellige analyse, hvilket fremgår af kapitel 9-11. Herefter er der i kapitel 12 udarbejdet tre løsningsforslag, udformet på baggrund af den viden der opnået i de tre analysekapitler.

I kapitel 9 - fremgår forskellige diagrammer der illustrerer hyppigheden af forskellige fagtermer og udsagn, udtalt af de interviewede og relateret til projektemnet. Det kan her diskuteres hvorvidt resultaterne af interviewanalysen er sigende, da den 'blot' bygger på fire interviewpersoner. Det er f.eks. ikke sikkert at et interview med anden privatpraktiserende landinspektører vil få samme udfald som interviewet med Steen Boe og på sammen måde med en kommunal medarbejder. Der vil derfor kunne argumenteres for at der skulle foretages flere interviews med fagpersoner fra den sammen sektor og andre sektorer som kan relateres til kolonihaver, for at kunne analysere mere nøjagtigt på resultaterne. Det er også forskelligt hvilken viden og kendskab til love og fagudtryk de forskellige fagpersoner besidder. Dog er de fire interviewpersoner valgt nøje, ud fra deres kendskab til projektemnet og derfor er de prioriteret som interviewpersoner.

I kapitel 10 - swot-analyse ligges vægt på landinspektørens rolle ved en registrering af kolonihaver. Som flere elementer i SWOT-analysen viser, er det ikke alle situationer der kræver involvering af en landinspektør. Landinspektøren vil, foruden bygning på fremmed grund (BPF), først gøre sig gældende i en registreringsproces efter en lovændring som involverer dem direkte. Som løsningsforslag 1 også peger på, kunne kolonihaver registreres med geografisk punkt ud fra ortofotos, hvilket vil betyde at landinspektøren ikke vil være involveret i sådan en registreringsproces. Der kan også foretages lovændringer der kan gøre, at en landinspektør ikke vil være nødvendig til ejendomsregistrering. Dog, som SWOT-analysen også peger på, arbejder landinspektøren i forvejen med de andre typer af fast ejendom og anses dermed for at have stor viden inden for feltet. På den måde kan der argumenteres for at det vil være naturligt at landinspektøren inkluderes i ejendomsregistrering af kolonihavehuse.

Kapitel 11 - Juridisk analyse tager udgangspunkt i en række bestemmelser der anses som relevante for projektemnet. De bestemmelser som indgår i den juridiske analyse, er udvalgt på baggrund af de afholdte interviews, samt hvad projektgruppen har vurderet til at være mest relevante at analysere på, i forhold til den opnået viden ved projektudarbejdelsen. Når nu der arbejdes med kolonihaver, kunne der med fordel være kigget på Kolonihaveloven, men som tidligere nævnt (se afsnit 5.1) indeholder Kolonihaveloven ikke bestemmelser om ejendomsregistreringen og er hovedsageligt til for at beskytte kolonihaveisterne. Det kunne dog være interessant at kigge på hvad der skulle til for at få Kolonihaveloven til at medvirke til ejendomsregistrering. Dette vurderes til at have indhold nok til et separat projekt, hvorfor der mere er valgt at undersøge de nuværende ejendoms typer. Dertil er der blandt andet nævnt Ejerlejlighedsloven § 12 (se afsnit 10.3). Denne regel kunne der, med videre forskning, også analyseres på. Her er gruppens vurdering ud fra det undersøgte at ejendomstypen BPFG er den mest oplagte ejendomstype at registrere kolonihaver under. Derfor er der analyseret på Tinglysningsloven § 19, da denne paragraf ligger til grund for notering af BPFG. Derudover er ajourføring af BBR §§ 14 og 19 analyseret på, da de på nuværende tidspunkt åbner for første skridt i en evt. notering som BPFG i og med det er her oplysninger kommer ind i BBR.

Løsningsforslagene er udformet på baggrund af de tre fortagende analyser og trækker dermed på resultaterne og den opnået viden derfra. Diskussion af løsningsforslagene ses nedenfor:

Løsningsforslag 1

Hovedpointer:

1. **Begrænset nuværende registrering:** Den nuværende registrering af kolonihavehuse er begrænset til dem, der har tinglyste rettigheder som pant eller servitutter, ofte i forbindelse med belåning.
2. **Kommunal rolle:** Mange kolonihavehuse er ikke registreret, fordi kommunerne ikke ajourfører Bygnings- og Boligregistret (BBR) for bygninger, der ikke kræver byggetilladelse.
3. **Lovgivningsændringer:** Ændring af reglerne i ajourføring af BBR § 19 kunne gøre det obligatorisk for kommunerne at registrere alle kolonihavehuse, hvilket ville føre til en tilde-ling af BFE-nr. og registrering som BPFG.

7. juni 2024

4. **Teknologiske muligheder:** Moderne ortofotos kan hjælpe kommunerne med at identificere og registrere kolonihavehuse præcist.

Diskussion:

Denne løsning adresserer manglen på en systematisk ejendomsregistrering af kolonihaver og tilbyder en administrativ tilgang til at forbedre registreringen. Her vurderes kommunernes ansvar og kapacitet til at ajourføre registrene, samt hvorvidt der er politisk vilje til at gennemføre de nødvendige lovændringer. Teknologiske løsninger som brugen af ortofotos er et positivt aspekt, da det kan lette kommunernes arbejde. Samtidig skal det vurderes, om de økonomiske og administrative omkostninger ved at ændre lovgivningen og implementere ny praksis står i rimeligt forhold til de opnåede fordele.

Løsningsforslag 2

Hovedpointer:

1. **Lovgivningsmæssig ændring:** Krav om registrering som BPFG kunne indføres i Kolonihave-loven, hvilket vil give faste rammer for registreringen af kolonihaver.
2. **Politisk samarbejde:** Implementering kræver koordinering mellem By-, Land- og Kirke-ministeriet og Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet.
3. **Beskyttelse mod misbrug:** Ændringen ville ikke forringe forholdene for almindelige kolonihaveister, men snarere modvirke misbrug af kolonihaveprincippet.

Diskussion:

Denne løsning indebærer en strukturel ændring i lovgivningen, hvilket kan give klare og konsistente regler for registrering af kolonihavehuse. En vigtig vinkel er, hvorvidt en sådan lovændring vil blive politisk accepteret og hvor hurtigt den kan implementeres. Samarbejde mellem flere ministerier kan også være en udfordring. Desuden skal det vurderes, hvordan ændringen vil påvirke eksisterende kolonihaveister og eventuelle økonomiske konsekvenser for dem.

Løsningsforslag 3

Hovedpointer:

1. **Ikke mulighed for udstykning:** Registrering som ejerlejligheder kræver, at landinspektøren attesterer, at udstykning ikke er mulig, hvilket kan opnås ved at klassificere kolonihaveområder på en måde, der forhindrer udstykning.
2. **Lovændringer i Planloven:** Implementering kræver en fast betegnelse af kolonihaveområder i Planloven, hvilket forhindrer udstykning.
3. **Tydelig lovgivning:** Tilføjelser til Kolonihaveloven kan præcisere, at kolonihaveområder ikke kan udstykkes, hvilket understøtter registreringen som ejerlejligheder.

Diskussion:

Denne løsning tilbyder en alternativ ejendomsregistrering, der kan skabe klare ejerskabsforhold og reducere misbrug. En vigtig vinkel er igen, om lovændringen vil møde politisk modstand, samt hvordan den praktisk vil blive implementeret. Der skal her også overvejes, hvordan klassificeringen af kolonihaveområder vil påvirke eksisterende regler og praksis for kolonihavebrugerne. Endelig skal de administrative og økonomiske konsekvenser af at registrere som ejerlejligheder vurderes.

Disse tre tilgange kræver nøje overvejelse af deres praktiske og juridiske implikationer. En lovændring vil kræve en politisk proces og muligvis møde modstand fra interessenter, der er bekymrede for ændringer i kolonihaveområdernes status. Samtidig vil oprettelsen af en ny områdekategori kræve omfattende koordinering mellem forskellige myndigheder for at sikre ensartet implementering og overholdelse.

Det er også vigtigt at overveje de sociale og økonomiske konsekvenser for beboerne i kolonihaveområderne. Ændringer i ejendomsregistreringen kan påvirke værdien af ejendommene, skatteforhold og beboernes retssikkerhed. Derfor er det afgørende, at enhver lovændring ledsages af en omfattende information og inddragelse af de berørte parter for at sikre en smidig overgang og accept af de nye regler.

I sidste ende vil valget af løsning afhænge af en afvejning af de juridiske, praktiske og sociale faktorer, og det vil kræve en koordineret indsats mellem lovgivere, myndigheder og kolonihaveforeninger.

13.2 Konklusion

Dette projekt har belyst hvordan ejendomsregistrering af kolonihavehuse fremgår lidt som 'gråzone' og at flere problemstillinger er tilknyttet emnet. Derfor er der redegjort for disse problemstillinger og undersøgt, igennem teori og empiri, hvorfor kolonihaver ikke registreres på samme måde som andre typer af fast ejendom. Baseret på erfaringerne ud fra dette projekt kan det argumenteres, at emnet har særlig betydning for landinspektørfaget. Det er relevant for professionen at sikre en mere sammenhængende proces for ejendomsregistreringen af alle de ejendomstyper, som landinspektører arbejder med og kan komme til at arbejde med i fremtiden. Dermed undersøges: De særligt lovbestemte forudsætninger landinspektøren har for ejendomsregistrering, årsagen til en differentieret ejendomsregistrering af kolonihavehuse, kontra andre ejendomstyper, samt hvordan landinspektøren kan drage på dennes forudsætninger til registreringen af kolonihavehuse. I den forbindelse ses det at et samarbejde på tværs af myndighederne, vedrørende registrering af kolonihaver ikke har fundet sted, på samme måde som registreringen af andre typer fast ejendom. Det ses hvordan kommunerne ikke har taget teten med at varetage kolonihaver og derfor har kolonihaverne kunne udvikle sig betydeligt og flere steder ligne parcelhuse eller sommerhuse. Dette har ledt til en undersøgelse af hvordan man gennem lovgivning, samt landinspektørens værktøjskasse vil kunne varetage kolonihaver fremadrettet. Mere konkret er projekts problemformulering formuleret følgende:

På hvilken måde kan landinspektøren bidrage til at varetage et krav om ejendomsregistrering af kolonihavehuse?

- 1. Hvilke potentialer og barrierer eksisterer der for at standardisere og harmonisere registreringsprocessen for kolonihavehuse på lige fod med andre fast ejendomstyper?*
- 2. Hvilke juridiske og administrative forudsætninger har landinspektøren i forbindelse med ejendomsregistreringen af kolonihavehuse, og hvordan kan disse forudsætninger benyttes?*

Til besvarelsen af dette er der udført tre forskellige analyser som hver især har til formål at besvare forskellige led af problemformuleringen. Da forskning på området er begrænset, blev en række interviews med relevante fagpersoner foretaget. Dette gav indblik i hvordan de forskellige fagpersoner vurderede at emnet skulle behandles. Her bemærkes det at alle de interviewet fagpersoner var enige i, at kolonihaver fremstår som en 'gråzone' og kræver en form for lovændring, hvis

7. juni 2024

området skal kunne varetages hensigtsmæssigt. En SWOT-analysen blev udført, med det henblik at undersøge den tilegnede empiri, samt hvordan denne kunne spille sammen til brug for registreringen af kolonihavehuse. Denne analyse har givet et indblik i hvilke styrker, svagheder, muligheder og trusler ejendomsregistrering af kolonihavehuse vil medføre. Ud fra disse fire kategorier, blev den kategori der vægtede højest vurderet, altså den mest omfangsrige og realistiske at indføre, var muligheder. Dette giver også udmærket mening, da der på nuværende tidspunkt ikke foregår en ejendomsregistrering af kolonihaver og der dermed eksistere muligheder for at udforme en. Det juridisk aspekt skulle derfor undersøges for at give indsigt i hvordan landinspektøren, gennem dennes lovforankrede opgaver, har de juridiske og administrative forudsætninger for at varetage ejendomsregistreringen af kolonihaver, hvorfor den tredje analyse er en juridisk analyse. Som nævnt i diskussionen kunne der med fordel være kigget på flere lovtekster og paragraffer. Dog har de udvalgte paragraffer gives indsigt i hvad der på nuværende tidspunkt rent juridisk er muligt inden for emnet.

De tre analyser har givet en dyb indsigt inden for emnet. Ud fra dette kan der konkluderes at der ikke er noget entydigt svar til hvordan problemformulerings hovedspørgsmål kunne besvares. Dette resulterer i udarbejdelsen af tre løsningsforslag for hvordan ejendomsregistrer kolonihaver kan foregå. Disse tre tiltag skal ikke forstås utvetydigt og som den eneste måde hvorpå de fundne problematikker kan løses. De tre løsningsforslag indebærer alle lovændringer, og derfor kan det argumenteres, at en hensigtsmæssig ejendomsregistrering af kolonihaver vil kræve en form for lovændring. Løsningsforslagene kommer med forskellige bud på hvor sådan en lovændring skal finde sted. Løsningsforslagene peger også på, at en systematisk reform af ejendomsregistreringen af kolonihavehuse kræves, såfremt de problematikker ejendomsstypen er behæftet med, ønskes at komme til livs. Implementeringen af de foreslåede løsninger vil kræve en koordineret indsats fra lovgivere og relevante myndigheder, men potentialet for en forbedret registreringspraksis og en mere effektiv ejendomsadministration er betydelig. Disse reformer vil ikke alene bidrage til en mere præcis og retfærdig administration af kolonihavehuse, men også fremme en mere transparent og pålidelig ejendomsregistrering. Løsningsforslagene pointerer ligeledes hvordan landinspektøren, gennem dennes uvildige viden og eksisterende opgaver mht. registreringen af fast ejendom, kan varetage et krav om registrering af kolonihavehuse, såfremt de nødvendige lovændringer vedtages først.

7. juni 2024

Ud fra erfaringerne, gjort i forbindelse med projektet, vurderes at det i første omgang vil være mest optimalt at indfører et lovkrav som gør at alle kolonihaver registreres som bygning på fremmed grund. Dette skyldes at denne type af fast ejendom allerede har klare regler for registreringen og at man som kolonihaveejer, ejer en bygning på en fremmed grund (oftest kolonihaveforeningens grund). Dermed læner vurderingen sig i høj grad op ad løsningsforslag 1, hvilket anses for værende mest optimalt. Løsningsforslagene og emnet kunne dog være interessante at arbejde videre med, da der vurderes at områdets forskning er minimalt. Dog som nævnt i afsnit 14.5 vil det være noget der kræver mere tid end projektperioden og derfor vil der skulle foretages videre forskning, evt. i form af et nyt projekt.

Kapitel 14 - Refleksion

I dette kapitel foretages en refleksion over flere af projektets anvendte metoder. Formålet er at evaluere, hvorvidt de valgte metoder har resulteret i det ønskede udfald, og om alternative metoder kunne have været anvendt i stedet. Desuden overvejes, hvilke resultater disse alternative metoder potentielt ville have frembragt.

14.1 Videnskabsteoretisk metode

Den hermeneutiske videnskabsteoretisk metode danner grundlag for hele projektet og har gennem dens forståelse og fortolkning af teori og empiri, tilladt gruppen at arbejde og bedre forstå hvilke problemstillinger ejendomsstypen kolonihavehuse er behæftet med, samt hvordan disse kan løses. Resultatet af hermeneutikken har været en indsigt i hvordan kolonihavehuse skal registreres til bekæmpelsen af problematikkerne, såsom ulovlig helårsbeboelse og hvidvask, herved hvordan der kan drages inspiration fra registreringen af andre ejendoms typer. Dette har udmundet i en række løsningsforslag, der kan indføres for at sikre registreringen af kolonihaver. Resultatet af den videnskabsteoretisk metode tillader dog en videre fortolkning, og da forståelsen og fortolkningen er en spiral, vil der aldrig kunne drages en endelig konklusion på problemstillingen, men den vil derimod konstant kunne optimeres.

Som alternativ til hermeneutikken kunne Grounded Theory være benyttet som grundlag for projekts udarbejdelse. Brugen af Grounded Theory metoden, ville tillade, at projekts dataindsamling vil ligge til grund for udviklingen af en teori, kontra hermeneutikken, hvor en teori udvælges til afprøvelse på dataindsamling og analyse. Resultatet af brugen af Grounded Theory vil derfor i højere grad være hvordan dataindsamlingen påpeger kolonihavehuse, som et område med en række problematikker, i stedet for med den hermeneutiske metode hvor kolonihaver findes som et problematisk område, som gennem dataindsamling kan løses.

14.2 Interviewanalyse

Interviewanalysen blev udført for at identificere og undersøge de tematiske og teoretiske præmisser, som de interviewede udtrykte. Resultatet illustrerede de forskellige udsagn, fagtermer og lovtekster vedrørende kolonihaver nævnt under interviews. Analysen viste, at flere interviewede, her-

under to fagpersoner fra henholdsvis Plan- og Landdistriktsstyrelsen og Geodatastyrelsen, en kommunal medarbejder og en praktiserende landinspektør, fremlagde lignende udsagn. Der blev dog ikke interviewet nogen kolonihaveejere eller repræsentanter fra kolonihaveforeninger, hvilket betyder, at deres perspektiver på problemstillingerne ikke blev inkluderet. Dette gav et billede af hvordan fagpersoner oplevede kolonihavehuse og deres problematikker, men ikke hvordan de mennesker, som faktisk har en kolonihave, oplever ejendomsstypen og dens problematikker, samt hvordan de selv ville pege på en effektiv løsning.

En spørgeskemaanalyse kunne have være anvendt som en alternativ metode, hvor et spørgeskema omhandlende de største problematikker vedrørende kolonihaver og potentielle løsninger ville blive udsendt til en relevant målgruppe, såsom kolonihaveejere. Dette ville tillade indsamling af flere svar, dog ville analysen være mindre dybdegående end interviewanalysen. Spørgeskemaanalysen ville mangle den dybde, som interviewanalysen giver, men ville tillade en bredere indsamling af data, herved give indsigt i en mere populær løsning, fremfor den evt. mest sandsynlige.

14.3 SWOT-analyse

SWOT-analysen blev udarbejdet for at vurdere styrker, svagheder, muligheder og trusler ved implementeringen af ejendomsregistreringen af kolonihavehuse. Analysen viser, at ejendomsregistreringen har vægtet muligheder højest, herefter styrker og svagheder og lavest trusler, hvilket indikerer et betydeligt potentiale. SWOT-analysen bruges primært til at vurdere interne og eksterne faktorer i projekter eller organisationer, så styrker og muligheder kan udnyttes til at adressere svagheder og trusler. Da ejendomsregistreringen ikke er indført, baserer analysen sig på antagelser, tidligere analyser, teori og dataindsamling, og kan derfor ikke forudsige alle konsekvenser præcist, hvilket tillader en vis upræcighed af analysens resultater.

Alternativt kunne en risikoanalyse være udført. Denne ville, ligesom SWOT-analysen, bygge på antagelser, dataindsamling, teori og tidligere analyser for at identificere risici for ejendomsregistreringen af kolonihavehuse. Risiciene ville blive vurderet efter sandsynlighed og konsekvens, og strategier til at håndtere hver risiko ville blive udviklet. Da ejendomsregistreringen ikke er implementeret, ville alle risici ikke kunne forudses og strategierne ikke realiseres eller evalueres. Begge analyser er subjektive og afhænger af analytikerens perspektiv på risici, sandsynligheder, styrker og svagheder.

Fordelen ved SWOT-analysen er, at den giver et klart overblik over projektets forskellige aspekter, mens risikoanalysen er mere dybdegående og fokuserer på negative aspekter. SWOT-analysen giver et mere overfladisk billede af styrker og svagheder, mens risikoanalysen er mere kompleks og risikobaseret.

14.4 Juridisk analyse

Den juridiske analyse blev udført for at undersøge, hvorfor landinspektøren er den relevante fagperson til stedsfæstelsen af fast ejendom, samt at klarlægge, hvorfor kolonihavehuse er undtaget fra byggesagsbehandling og indførelse i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Resultatet baserede sig på juridiske fortolkningsformer og regler, men grundet manglende lokalisering af lovforarbejder blev antagelser nødvendige. Dette førte til usikkerhed om, hvorvidt antagelserne stemmer overens med bestemmelsernes oprindelige intentioner. For eksempel kunne forarbejderne til undtagelsen af kolonihavehuse fra byggesagsbehandling ikke lokaliseres, hvilket førte til antagelsen om, at det skyldes lokalplanlægning og selvregulering af kolonihaveforeningerne. Relevante retsafgørelser kunne heller ikke lokaliseres, hvilket begrænsede indsigt i domstolenes praksis mht. reguleringen og tolkningen af disse bestemmelser.

Flere af de analyserede bestemmelser var udtømmende, hvilket begrænsede anvendelsen af visse fortolkningsformer. F.eks. kunne indskrænkende fortolkning og analogifortolkning ikke anvendes, da reglerne ikke tillod en bred eller snæver fortolkning, og ingen afgørelser var tilgængelige.

I stedet for en juridisk analyse kunne en geografisk analyse have været udført. Denne ville involvere dataindsamling om kolonihavers placering, som blive bearbejdet i et GIS-værktøj for at illustrere, hvor de fleste kolonihaver i Danmark er placeret, hvilke der er ejendomsregistrerede, og hvor de fleste ejendomsregistrerede kolonihaver, befinder sig. Denne analyse kunne identificere tendenser i ejendomsregistreringen og områder med formodet ulovlig beboelse eller hvidvaskning. Den geografiske analyse ville være datatung og afhængig af tilgængeligheden af relevant data, men ville give et visuelt overblik. Dog ville den mangle juridisk præcision og fortolkning, som er nødvendig for at forstå landinspektørens rolle i stedsfæstelsen af fast ejendom, samt mangle forståelse af hvorfor kolonihaver ikke tidligere er registeret.

14.5 Videre forskning

Hvis projektperioden var længere eller der efterfølgende ønskes at foretage videre forskning på emnet, vil man med fordel kunne foretage flere interviews med fagpersoner fra samme sektor og andre sektorer, for at undersøge overensstemmelserne blandt dem og på den måde understøtte de opnåede resultater bedre. Derudover vil der også kunne undersøges hvad der skulle til for at involvere landinspektøren i registrering af kolonihavehuse, samt hvilke muligheder der vil være for at undgå at involverer landinspektøren i arbejdet. Det kunne også være relevant at kigge nærmere på flere lovtekster og bestemmelser som emnet berører, da dette vil kunne give dybere indsigt i det juridiske grundlag. Disse punkter anses som værende et relevant udgangspunkt at undersøge til videre forskning af emnet.

Litteraturliste

Auken, Miljø- og energiminister Svend. »L 203 Forslag til Lov om kolonihaver.« Folketinget, 2001.

Bagger, Anne. *Rundt om kilderne*. Frederiksberg, 26. Marts 2015.

Ballerup Kommune. *Ballerup Kommune - Lokalplan 182 - Kolonihaverne*. Ballerup Kommune, 2021.

Balslev, Svend. *De ældre matrikler i Danmark – en oversigt*. Kort- og Matrikelstyrelsen, 1993.

Blume, Peter. *Retssystemet og juridisk metode*. København: Djøf Forlag, 2020.

Bundesministerium der Justiz. *Bundeskleingartengesetz (BKleingG)*. 1983. <https://www.gesetze-im-internet.de/bkleingg/BJNR002100983.html> (senest hentet eller vist den 2024).

By-, Land- og Kirkeministeriet. »Bekendtgørelse af Lov om kolonihaver.« Retsinformation, 21. 06 2007.

Bygnings- og Boligregistret. *BBR-instruks*. 22. 09 2020. <https://instruks.bbr.dk/instruks/0/31>.

California State University, CHICO, Meriam Library. *Evaluating Information – Applying the CRAAP Test*. Chico: California State University, CHICO, Meriam Library, 2010.

Christensen, Finn Kjær. *Forelæsning 1 - Ejendomsretten og den afgrænsning - i kurset "Property Rights"*. 2023.

Clausen, Christian, Birgit Kristiansen, Karin Clausen, og Erik Stubkjær. *Ejendomsregistrering i de nordiske lande*. Kort & Matrikelstyrelsen, 2006.

Danskitiden. »Dansk i tiden. Antologi.« *Hermeneutik*. 2023. <https://danskituden-antologi.systime.dk/?id=212> (senest hentet eller vist den 01. 29 2023).

Daugbjerg, Poul, og Knud Villemoes Hansen. *Ejendomsdata*. København: Kort & Matrikelstyrelsen, 2000.

SPLM 4. semester Kolonihaver, fra fattighaver til rigmandsbolig?
7. juni 2024

Det Danske Sprog- og Litteraturselskab. *Ordnet - cand.geom.* 2024.
<https://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=cand.geom>. (senest hentet eller vist den 22. Marts 2024).

Digitaliseringsstyrelsen. *SlidePlayer.dk*. 2014. <https://slideplayer.dk/slide/2308007/> (senest hentet eller vist den 29. April 2024).

Evald, Jens. *At tænkte juridisk*. København: Djøf Forlag, 2019.

—. *Servitutretten*. DJØF Forlag, 2021.

Eyben, W. E. *Karnovs historie*. København: Karnovs Forlag A/S, 1996.

Fédération Internationale des Jardins Familiaux. *Fédération Internationale*. 2024.
<http://www.jardins-familiaux.org/office/eoffice.html> (senest hentet eller vist den 27. 03 2024).

Flemberg & Godiksen. *Ekspropriation*. 2024. <https://www.flemberg.dk/ydelser/ekspropriation/> (senest hentet eller vist den 13. Marts 2024).

Folketinget Statsrevisorerne . »Åbne data.« *Åbne data*. 03 2019.
<https://www.ft.dk/~media/sites/statsrevisorerne/dokumenter/2018/beretning-12-2018-om-aabne-data.ashx?la=da>.

Folketinget. *ft.dk*. 2024. <https://www.ft.dk/> (senest hentet eller vist den 22. Maj 2024).

Geodatastyrelsen. *Har du styr på dine skel?* 22. Juni 2022a.
<https://gst.dk/nyheder/nyhedsarkiv/2022/jun/har-du-styr-paa-dine-skel> (senest hentet eller vist den 20. Oktober 2023).

Geodatastyrelsen. *Matrikel-Info*. 2024a.

—. *Matrikelkort*. 20. Oktober 2023c. <https://gst.dk/matriklen/om-matriklen/matrikelkort-registret-og-arkiv/matrikelkort> (senest hentet eller vist den 20. Oktober 2023).

—. *Matrikelkort, -registret og -arkiv*. 10. Oktober 2023a. <https://gst.dk/matriklen/om-matriklen/matrikelkort-registret-og-arkiv> (senest hentet eller vist den 10. Oktober 2023).

7. juni 2024

- . *MIA, ERPO og SER*. 2024b. <https://gst.dk/old-content-pages/matriklen/matrikulaer-sagsbehandling/mia-erpo-og-ser> (senest hentet eller vist den 15. Maj 2024).
- . »Notat - Vejledning til ændringer i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, der træder i kraft den 1. juni 2018.« *GST.dk*. 4. Juni 2018. https://gst.dk/media/7002/notat_vejledning_om_aendringer_i_bma.pdf (senest hentet eller vist den 4. Oktober 2023).
- . *Ny bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder i Matriklen* . 21. Februar 2019. <https://gst.dk/nyheder/nyhedsarkiv/2019/feb/ny-bekendtgørelse-om-registrering-af-ejerlejligheder-i-matriklen> (senest hentet eller vist den 22. Marts 2024).
- . *Om Matriklen*. 19. Oktober 2023b. <https://gst.dk/matriklen/om-matriklen> (senest hentet eller vist den 19. Oktober 2023).
- . *Vejledning om matrikulære arbejder - 1. Indledende regler - GST.dk*. 30. Juni 2022b. <https://gst.dk/matriklen/matrikulaer-sagsbehandling/vejledning-om-matrikulaere-arbejder/1-indledende-regler> (senest hentet eller vist den 4. Oktober 2023).

Geodatastyrelsen. *webmatriklen.gst.dk*. 2024c.

Holm, Andreas Beck. *Videnskab i virkeligheden, en grundbog videnskabsteori*. Samfundslitteratur, 2023.

Hulegaard Jensen, Bent. *Forelæsning om de matrikulære sagstyper, som del i kurset "Dannelse og forandring af bestemt fast ejendom"*. 2022.

Hulegaard Jensen, Bent. *Forelæsning om Ejerlejligheder, som del i kurset "Special Themes for Chartered Surveyors"*. 2023.

Indenrigs og Boligministeriet. »Folketinget.« *Hvor mange kolonihaver og kolonihaveforeninger findes der i Danmark, herunder fordelt på kommuner?* 12. 05 2021. <https://www.ft.dk/samling/20201/almdel/bou/spm/196/svar/1781412/2392708.pdf>.

Indenrigs- og Boligministeriet. »Spørgsmål 196 til B 79 Forslag til folketingsbeslutning om bekæmpelse af ulovlig helårsbeboelse i kolonihaver.« 12. Maj 2021.

Infomedia. *infomedia.dk - om-os*. 07. Februar 2024. <https://infomedia.dk/om-os/#> (senest hentet eller vist den 07. Februar 2024).

Justitsministeriet. »Bekendtgørelse af Lov om tinglysning - LBK nr 1075.« 30. September 2014.

Kampmann, Nina. *TV2 Østjylland - Tyve plager kolonihave-forening - politiet advarer mod mistænkelig adfærd*. 13. Februar 2019. <https://www.tv2ostjylland.dk/aarhus/tyve-plager-kolonihave-forening-politiet-advarer-mod-mistaenkelig-adfaerd> (senest hentet eller vist den 30. April 2024).

Karnov Group. *Karnov Group: Om os*. 2024. <https://www.karnovgroup.dk/hvem-vi-er#sektion1> (senest hentet eller vist den 24. Januar 2024).

Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet. »Bekendtgørelse af Lov om landinspektørvirksomhed - LBK nr 680.« 17. Juli 2013.

—. »Bekendtgørelse af Lov om udstykning og anden registrering i Matriklen - LBK nr 53.« 17. Januar 2024.

—. »Bekendtgørelse om henlæggelse af opgaver og beføjelser til Geodatastyrelsen - BKG nr 146.« 17. Februar 2019.

—. »Bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr 1443.« 1. December 2023.

—. »Bekendtgørelse om registrering og noteringer angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v. - BEK nr 1601.« 12. December 2023.

Klima, Energi og Forsyningsministeriet. »Bekendtgørelse om udstykningskravet - BEK nr 773.« 2. Juni 2020.

Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet. *Høringssvar til L 65 Forslag til Lov om ændring af Lov om udstykning og anden registrering i Matriklen, Lov om Geodatastyrelsen, Lov om tinglysning og forskellige andre love*. 9. November 2016.

Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet. *L 25 Forslag til Lov om ændring af Lov om udstykning og anden registrering i Matriklen og Lov om tinglysning*. 4. Oktober 2023a.

—. »L 65 Forslag til Lov om ændring af Lov om udstykning og anden registrering i Matriklen, Lov om Geodatastyrelsen, Lov om tinglysning og forskellige andre love.« 24. Januar 2017.

—. »Vejledning om udstykningskravet - VEJ nr 64.« 7. Juli 2010.

Kolonihaveforbundet. *Kolonihaveforbundet*. 2024a. <https://kolonihaveforbundet.dk/om-os/vores-historie/> (senest hentet eller vist den 26. 02 2024).

—. *Kolonihavens historie er lang, de første haver blev anlagt allerede i 1655*. 2024b. <https://karholm-haveforening.dk/haveforeningens-historie-i-danmark/> (senest hentet eller vist den 27. 03 2024).

Kommunernes Landsforening. *GODE GRUNDDATA TIL ALLE – EN KILDE TIL VÆKST OG EFFEKTIVISERING*. Kommunernes Landsforening, 2012.

—. *Grunddata*. 11. 10 2023. <https://www.kl.dk/kommunale-opgaver/teknik-og-miljoe/grunddata-og-geodata/grunddata/>.

Københavns Universitetsbibliotek. *Informationskilder*. 02. Februar 2024b. https://kub.ku.dk/biblioteker/frederiksberg/dokumenter/oversigt_informationkilder_april_2018_anbb.pdf (senest hentet eller vist den 02. Februar 2024).

—. *Kildekritik*. 02. Februar 2024a. <https://kub.ku.dk/biblioteker/frederiksberg/vejledninger/kildekritik/> (senest hentet eller vist den 02. Februar 2024).

—. *Primære og sekundære litteraturkilder*. 02. Februar 2024c. https://kub.ku.dk/biblioteker/frederiksberg/vejledninger/kildekritik/primaer_sekundaer_kilder/ (senest hentet eller vist den 02. Februar 2024).

Landbrugsstyrelsen. *Hvad er jordfordeling?* 31. Januar 2024. <https://lbst.dk/landbrug/arealer-og-ejendomme/jordfordeling/hvad-er-jordfordeling> (senest hentet eller vist den 13. Marts 2024).

Microsoft. *APA, MLA, Chicago – Formatere bibliografier automatisk*. 2023. <https://support.microsoft.com/da-dk/office/apa-mla-chicago-formatere-bibliografier-automatisk-405c207c-7070-42fa-91e7-eaf064b14dbb> (senest hentet eller vist den 21. 12 2023).

SPLM 4. semester Kolonihaver, fra fattighaver til rigmandsbolig?
7. juni 2024

Miljø og Planlægningsudvalget. *Kolonihavernes fremtid*. Alm. del - bilag 210, København K: Folketinget, 2000.

Miljøministeriet. »Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse - LBK nr 1392.« 04. Oktober 2022.

Norsk Kolonihagenforbund. Om Norsk kolonihageforbund. 2024.
<https://www.kolonihager.no/om-oss.html> (senest hentet eller vist den 08. 04 2024).

Olsen, Michael. »Ballerup afprøver en ny grænseoverskridende strategi i kampen mod ulovlig brug af kolonihaver.« *Politikken*, 2023a.

Olsen, Michael. »Ulovlige helårsbeboere snyder med skat, kørselsfradrag og sociale ydelser.« *Politikken*, 2023b.

Pagh, Peter. *Fast ejendom – Regulering og køb*. 3. udgave. København: Karnov Group Denmark, 2017.

Patent- og Varemærkestyrelsen. *Mærker som indeholder en beskyttet titel*. 5. December 2019.
<https://vmguidelines.dkpto.dk/aa/aaa/ah/varemaerker-som-strider-mod-lov/maerker-som-indeholder-en-beskyttet-titel.aspx> (senest hentet eller vist den 22. Marts 2024).

Pedersen, V. E. »Matrikelvæsen.« I *Matrikelvæsen*, af V. E. Pedersen. København: Den Kgl. Veterinær- og Landbohøjskole, 1951.

Plan- og Landdistekstyrelsen. *Kolonihaver*. 2024. <https://planinfo.dk/plantemaer/ferie-og-fritid/kolonihaver> (senest hentet eller vist den 22. 03 2024).

Planklagenævnet. *AFGØRELSE i klagesag om Ballerup Kommunes endelige vedtagelse af lokalplan nr. 182*. Planklagenævnet, 2021.

Provalis Research. *Provalis Research - Products - QDA Miner - Overview [Provalis Research - Produkter - QDA Miner - Oversigt]*. 2024.
<https://provalisresearch.com/products/qualitative-data-analysis-software/> (senest hentet eller vist den 07. Maj 2024).

Ramhøj, Lars, og Kim Christensen. *Den store danske - landinspektør*. 10. August 2020.
<https://denstoredanske.lex.dk/landinspekt%C3%B8r> (senest hentet eller vist den 22. Marts 2024).

Rasmussen, Jørgen Munksgaard. »Bliv klogere på kolonihaver.« *Bolius*, 2021.

Rasmussen, Kjeld, og Kai Skriver. *Bonitering*. 4. Februar 2009.
<https://denstoredanske.lex.dk/bonitering> (senest hentet eller vist den 19. Oktober 2023).

Regenthal, Katharina. *Neues Ranking - Diese deutsche Großstadt hat die meisten Kleingärten pro Einwohner [Ny placering - Denne store tyske by har flest kolonihaver pr. indbygger]*. 14. Marts 2023. <https://www.myhomebook.de/news/deutschland-kleingarten-staedte-ranking> (senest hentet eller vist den 30. April 2024).

Reinhall, Lori Ann. *The Norwegian American - Kolonihager provide nourishment and repose [Kolonihaver giver næring og hvile]*. 01. Juni 2022.
<https://www.norwegianamerican.com/kolonihager/> (senest hentet eller vist den 30. April 2024).

Risør Elving, Pernille. *Aarhus Universitet - AU Studypedia - litteraturreview*. 16. Juni 2022.
<https://studypedia.au.dk/formalia/litteraturreview> (senest hentet eller vist den 01. Januar 2024).

—. *Aarhus Universitet - AU Studypedia - Søgemetoder og -teknikker*. 06. Februar 2024.
<https://studypedia.au.dk/informationssoegning/soegemetoder-og-teknikker> (senest hentet eller vist den 07. Februar 2024).

Scholz, Oliver R. *International Encyclopedia of the Social & Behavioral Sciences*. Münster: Westfälische Wilhelms-Universität Münster, 2015.

Skatteministeriet. »Bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret (BBR) - BEK nr 1010.« 24. Oktober 2012.

Skovsgaard, Tanja L. *Forelæsning om Landinspektørloven, som del i kurset "Ejendomsdata, rådgivning og landinspektøransvar"*. 2021.

Skovsgaard, Tanja L. *Introduktion til Matriklen*. December 2019.

Smith, Steve. *Bexley Federation of Allotment and Leisure Gardeners*. 2024.
<https://bfalg.myfreesites.net/> (senest hentet eller vist den 30. April 2024).

Social- og Boligstyrelsen. *Bygningsreglementet 18*. 2024. <https://bygningsreglementet.dk/> (senest hentet eller vist den 25. April 2024).

Social-, Bolig- og Ældreministeriet. »Lov om ejerlejligheder - LOV nr 908.« 18. Juni 2020.

Speth, Christophe, Carly Probert, og United States Department of Agriculture Risk Management Agency. *The SWOT analysis : A key tool for developing your business strategy. [SWOT-analysen: Et værktøj til at træffe bedre forretningsbeslutninger]*. Namur: Lemaitre Publishing, 2015.

Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur. *Begreber i Ejerfortegnelsen (EJF)*. 02. November 2023a. <https://confluence.sdfi.dk/pages/viewpage.action?pageId=30512682> (senest hentet eller vist den 27. April 2024).

—. *Datafordeler - meddelelser - drift*. 01. December 2023b. <https://datafordeler.dk/drift/meddelelser> (senest hentet eller vist den 21. December 2023).

—. *Systemoverblik og kontekst (EJF)*. 02. November 2023c. <https://confluence.sdfi.dk/pages/viewpage.action?pageId=30512680> (senest hentet eller vist den 22. December 2023).

Sørensen, Estrid. *Fortsættelse følger – viden som proces i værdikampen*. Nordiske udkast, 2007.

Sørensen, Hans Erik, og Sven-Erik Ravn. *Alletiders Have*. Kolonihaveforbundet, 2008.

Sørensen, Jeppe Steen, og Trine Rægaard Thstrup. *Powerpoint: Få styr på bygning på fremmed grund*. 1. November 2023.

The National Society of Allotment and Leisure Gardeners. *Sheds,toilets and other structures*. 2024. <https://www.nsalg.org.uk/allotment-info/sheds-and-structures/> (senest hentet eller vist den 08. 04 2024).

Thomsen, Sofie Kathleen Lloyd. *Søgeprocessen*. 06. Februar 2024. <https://studypedia.au.dk/informationssoeegning/soegeprocessen> (senest hentet eller vist den 07. Februar 2024).

Tinglysningsretten. *Tingbogen*. 2024.

Vinding Kruse, Frederik. *Ejendomsretten - Første bind (3. udgave)*. G .E. C Gad, 1951.

Winkler, Nanett Paameyer. »Ballerup Kommune: Kampen mod ulovlige kolonihaver intensiveres.« *Kolonihave Forbundet*, 16. 02 2024.

Aalborg Universitetsbibliotek. *Informationssøgning*. 2024.
<https://www.aub.aau.dk/studerende/informationssogning#6.%09evalu%C3%A9r-din-s%C3%B8gning> (senest hentet eller vist den 8. April 2024).

Aarhus Universitet. *Interviewguide*. 2024b. <https://metodeguiden.au.dk/interviewguide> (senest hentet eller vist den 21. Marts 2024).

—. *Interviews*. 2024c. <https://metodeguiden.au.dk/interviews> (senest hentet eller vist den 2. Maj 2024).

—. *Semistruktureret interview*. 2024a. <https://metodeguiden.au.dk/semistruktureret-interview> (senest hentet eller vist den 21. Marts 2024).

Bilag

Projektets bilag findes som separat dokument med navnet ”*Bilag til specialeprojektet - Kolonihafter, fra fattighaver til rigmandsbolig?*”