

An aerial photograph of a suburban residential area. The image shows several houses with dark roofs and green lawns. Overlaid on the photograph are black lines that delineate individual property lots and street layouts. A semi-transparent orange rectangle is positioned in the upper left quadrant, containing the title and subtitle text. At the top of the image, a multi-lane highway with a few cars is visible.

Stedfæstelse af servitutter

- En undersøgelse om muligheden for at højne informationsniveau for servitutter

Speciale

Surveying, Planning and Land Management

Cand. Geom. 4 Semester

Anders Dalsgaard, Christian J. Jensen og Jakob T. Jensen



Det Tekniske Fakultet for IT & Design

Landinspektørvidenskab

Niels Jernes Vej 10

9220 Aalborg Øst

<https://www.tech.aau.dk/>

Titel:

Stedfæstelse af servitutter

- En undersøgelse om muligheden for at højne informationsniveauet for servitutter

Projekt:

Surveying Planning and Land Management
SPLM 4 (Kandidatspeciale)

Periode:

Februar - Maj 2025

Projektgruppe

Gruppe 7

Gruppemedlemmer (Studienr):

Anders Dalsgaard (20203960)
Christian Jerslev Jensen (20204802)
Jakob Toft Jensen (20205912)

Vejledere:

Bent Hulegaard Jensen
Jan Kloster Staunstrup

Sidetal: 149

Antal normalsider: 75

Bilag: 18

Appendiks: 7

Færdiggjort: 28 Maj 2025

Synopsis:

Projektets overordnede formål er at undersøge, hvorvidt der eksisterer et behov for at udvikle et nyt forslag til stedfæstelse af servitutter. Foranalysen har til formål at kortlægge den historiske og organisatoriske kontekst omkring stedfæstelse af servitutter. Herunder undersøges, hvordan regler og praksis for tinglysning, og servitutter har udviklet sig over tid, hvorfor der tidligere blev oprettet en stedfæstelsesdatabase, og hvilke årsager der lå til grund for dens efterfølgende lukning. Desuden identificeres og vurderes potentielle interesser, der kunne have gavn af en ny løsning for digitalt stedfæstede servitutter. I hovedanalysen rettes fokus mod de tekniske og strukturelle forudsætninger for at etablere et servitutregister. Denne del af analysen undersøger, hvilke krav og principper der skal opfyldes for, at en logisk datamodel kan understøtte registrering af stedfæstede servitutter. På baggrund af foranalysens resultater og indledende overvejelser udarbejdes først en konceptmodel. Denne fungerer som et designgrundlag for udviklingen af den endelige logiske datamodel.

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

Forord

Denne specialerapport er udarbejdet af gruppe landinspektørstuderende på 4. semester af Surveying, Planning and Land Management (Cand.Geom) for forårsperioden 2025.

Projektet fokuserer på at undersøge, hvorvidt det er muligt at implementere en løsning for lagring af geografisk stedfæstede servitutter. Den første del af projektet undersøger behovet for at implementere en løsning til digital lagring og stedfæstelse af servitutter. Den anden del af projektet undersøger hvordan de identificerede behov kan realiseres, hvor målet er at udarbejde en logisk datamodel som kan bruges til implementering af dette.

Vi vil gerne takke vores vejledere Bent Hulegaard Jensen og Jan Kloster Staunstrup for kyndig vejledning og konstruktiv feedback. En særlig tak skal også lyde til alle de respondenter der har stillet op til interview og mailkorrespondencer som har bidraget med nyttig viden til projektet. En yderligere tak skal også lyde til Mølbak Landinspektører for at stille deres software Mapit til rådighed under udarbejdelsen af stedfæstelsesanalysen.

Læsevejledning

Projektet er opdelt i en for- og en hovedanalyse. I foranalysen bliver der igennem en initerende problemstilling rettet fokus på, om der er opstået et behov for en løsning til lagring af digitalt stedfæstede servitutter, samt hos hvilke interesse personer som behovet ligger. Dette gøres ved en gennemgang af hvordan rettigheder over fast ejendom har udviklet sig gennem tiden, en undersøgelse af hvordan servitutter påvirker ejendomsdannelsen, samt en undersøgelse af interessen for stedfæstede servituter. Dette leder over til en problemformulering som har til formål at undersøge om det er muligt at realisere de behov og ønsker som interesse personerne har opstillet igennem foranalysen. Her bliver der udarbejdet en analyse over digitale servitutters pålidelighed igennem fire ejerlav, som har til formål at klarlægge hvordan servitutter er blevet stedfæstet og kategoriseret. Baseret på de i projektet identificerede elementer opstilles det et løsningsforlag. Dette løsningsforslag har form af en logisk datamodel, som beskriver hvordan løsningen organiseres datamæssigt.

For at opnå en optimal forståelse af projektet, bedes projektet læses i kronologisk rækkefølge. Hvert kapitel starter med en introduktion, og hvis kapitlet har flere pointer at samle op på, runder kapitlet af med opsamling.

Igennem projektet er der gjort brug af forkortelser, hvor første gang ordet forekommer er noteret som "Ord" (Forkortelse), et eksempel på er Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF), hvor forkortelsen bliver anvendt igennem resten af projektet. Derudover findes der en oversigt over anvende forkortelser på side 5.

Kildehenvisninger i projektet er baseret på Harvard-modellen [Efternavn, Årstal], som for eksempel [Datafordeleren, 2023]. Hvis der i projektet bliver refereret til en specifik side i kilden, så bliver det noteret som i følgende eksempel [Jens Evald, 2021, s. 32-33]. I de tilfælde, hvor årstallet ikke fremgår i kilden, bliver det i kildehenvisning noteret som uden dato (U.D), som i for eksempel [Paul Dainty, U.D,s.22]. Hvis der er i kildehenvisningen er 2 forfattere tilknyttet bliver den henvist som [Svend Brinkman and Lene Tangaard, 2020], dog hvis kildehenvisningen indeholder flere end 2 forfattere, bliver der efter første forfatter tilføjet et 'et al', som er gjort i [Ramshøj et al., 2016]. I gennem projektet er der gjort brug af flere kilder fra samme forfatter, for at skelne imellem kilderne bliver der gjort brugt at små bogstaver som for eksempel [Energi-, Forsynings- og Klimaudvalget, 2016-2017a] og [Energi-, Forsynings- og Klimaudvalget, 2016-2017b]. Tabeller og billeder i projektet blevet henvist som (Kapitelnummer.Billednummer i kapitlet) som eksempel i tabel 3.1 og figur 10.2. I gennem projektet er der gjort brug af citater fra respondenter fra interview og fra mailkorrespondancer. Bilagene til projektet er vedlagt som en separat zip-fil, som bliver refereret som [Bilag/Bilag x - navn], som for eksempel [Bilag/Bilag 1 - Interview Lars Storgaard]. I projektet er der også benyttet Appendiks, som fungerer om supplerende tillæg til teksten i rapporten. Appendikser bliver refereret som Appendiks X, for eksempel Appendiks C.



Anders Dalsgaard



Christian Jerslev Jensen



Jakob Toft Jensen

Igennem rapporten henvises der løbende til forskellige love og bekendtgørelser. For læsevenlighedens skyld forkortes navnet til et kaldenavn eller en forkortelse, således at f.eks. *Tinglysningsloven* referer til *LBK nr 1075 af 30/09/2014 Bekendtgørelse af Lov om Tinglysning*. Se tabellen herunder for en oversigt over de anvendte love, deres nummer, navn og kaldenavn.

Kaldenavn	Forkort-else	Nummer	Navn
Tinglysningsloven	TL	LBK nr. 1075 af 30/09/2014 ¹	Bekendtgørelse af Lov om Tinglysning
Tinglysnings-bekendtgørelsen	TBEK	BEK nr. 834 af 03/09/2009 ¹	Bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom)
LER-Loven	LER-L	LOV nr. 564 af 10/05/2022	Lov om Ledningsejerregistret
Planloven	PL	LBK nr 572 af 29/05/2024	Bekendtgørelse af lov om planlægning
Ejendomsvurderingsloven	EVL	LBK nr 1510 af 08/12/2023	Bekendtgørelse om Ejendomsvurderingsloven

¹Med senere ændringer. Læst på Karnov.dk

²Med senere ændringer jf. Geodatastyrelsen

Der er ligeledes anvendt en række øvrige forkortelser gennem projekt som kan ses i tabellen herunder.

Forkortelse	Betydning	Note
GST	Geodatastyrelsen	
KMS	Kort- og Matrikelstyrelsen	Skiftede navn til Geodatastyrelsen i 2013
KDS	Klimadatastyrelsen	Skiftede navn fra Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur i 2024
SDFI	Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur	Skiftede navn til Klimadatastyrelsen i 2024
SDFE	Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering	Udskilt fra Geodatastyrelse i 2016
KL	Kommunernes Landsforening	
TLR	Tinglysningstretten	

Abstract

This project is an examination of the possibilities to improve the information level of easements, in particular their geographical position, with a focus on those registered after the 8th of September 2009. The aim is to analyse the possibilities of constructing a solution to register easements in a structured and effective way. The project is divided into two sections: a preliminary analysis and a main analysis.

The preliminary analysis is based on an initial query regarding why easements are not stored with digital geographical data showing their location. It begins by examining how the management and registration of property rights, particularly easements, have evolved over time. Furthermore, it investigates how easements are used by land surveyors and municipalities, and the challenges they face in their daily work. The preliminary analysis concludes with a stakeholder analysis identifying those who might benefit from such a solution.

The main analysis then focuses on developing a logical data model as a foundation for a proposed new easement register. It begins with an explanation of which features should be implemented in the solution, based on input from the stakeholder analysis, various emails and interviews. This leads to the creation of a conceptual model outlining the aspects of how the new register should be structured.

An analysis is then conducted of newer easements currently in the land charges register, in defined areas, to gain an understanding of how easements have been geographically located and categorized in the past. The analyses shows that the quality of existing geographical data is inconsistent and cannot be reused in a new solution. However, the current categorization of easements is deemed satisfactory. Finally, the requirements for how this model can be integrated into the Danish National Data Model (Grunddatamodellen), are examined.

This leads to the development of a logical data model that forms the foundation for the proposed future easement register. Through a combination of historical analysis, stakeholder input, easement data review, and datamodelling, the project concludes that there is possibilities for a structured system to manage newly registered easements. The resulting logical data model is designed to be transparent and easily integrable with existing data models, enabling future development and implementation.

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1	Indledning	11
1.1	Initierende problemstilling	13
Kapitel 2	Projektdesign	14
2.1	Projektets opbygning	14
2.1.1	Strukturen for foranalysen	14
Kapitel 3	Metodiske overvejelser og begrebsafklaring	17
3.1	Metoder til vidensindsamling	17
3.2	Interessentanalyse	17
3.2.1	Interview	19
3.2.2	Mail	23
3.2.3	Litteraturstudie og kildekritik	23
3.3	Brugen af generativ AI i projektet	24
3.4	Afklaring af servitut-begrebet	25
Kapitel 4	Rettigheder over fast ejendom	26
4.1	Tinglysning gennem historien	27
4.1.1	Afrunding	31
Kapitel 5	Servitutters indflydelse i ejendomsdannelse	32
5.1	Landinspektøren og servitutter	33
5.2	Kommunerne og servitutter	34
Kapitel 6	Undersøgelse af interessen for stedfæstede servitutter	36
6.1	Udarbejdelse af interessentanalyse	36
6.1.1	Identifikation af interessenter og deres medvirken	37
6.1.2	Interessenters potentiale	47
6.1.3	Vigtige interessenter	49
Kapitel 7	Konklusion for foranalysen	51
7.1	Problemformulering	53
Kapitel 8	Hovedanalysens struktur	54

Kapitel 9 Metode for hovedanalysen	57
9.1 Datamodeltyper	57
9.2 Abstraktionsniveau for datamodellen	58
9.2.1 Konceptuel datamodel	59
9.2.2 Logisk datamodel	59
9.2.3 Datamodellerne anvendt til løsningen	59
9.3 Analyse af servitutters pålidelighed	60
Kapitel 10 Rammerne for løsningen	61
10.1 Løsningens formål	61
10.1.1 Begrundelse for register	61
10.2 Registerets målgruppe	62
10.3 Overvejelser om registeret	63
10.4 Systemovervejelser	65
10.5 Koncept-modellen	67
Kapitel 11 Analyse af digitale servitutters pålidelighed	69
11.1 Uens kvalitet fra den tidligere stedfæstelsesdatabase	69
11.2 Servitutters kategorisering	70
11.2.1 Hvordan er servitutter kategoriseret?	71
11.3 Fremgangsmåde for pålidelighedsanalysen	75
11.3.1 Opslag i tingbogen	76
11.4 Undersøgelsesparametre	78
11.5 Resultater fra analysen	79
11.5.1 Kategorisering	79
11.5.2 Stedfæstelsesfiler	82
11.5.3 Eksempler på anvendeligheden af stedfæstelsesfilerne	83
11.5.4 Stedfæstelsesfiler efter kravet herom ophørte	88
11.6 Stedfæstelsernes pålidelighed	88
Kapitel 12 Modellens øvrige indhold	90
12.1 Grunddatamodellen	90
12.1.1 Unikke krav til grunddata	91
12.1.2 En servitutregister i grunddatamodellen	91
12.2 Stedfæstelsesmetoder	93
Kapitel 13 Logisk datamodel	96
13.1 Elementerne til den logiske datamodel	96
13.1.1 Relationsangivelser	99

13.1.2	Multiplicitet	100
13.1.3	Associationsangivelser	101
13.1.4	Relationerne mellem entiteterne	101
13.1.5	Den færdige model	102
Kapitel 14 Konklusion		105
Kapitel 15 Refleksion		107
15.1	Refleksion over hvorfor kun nye servitutter	107
15.2	Refleksion over sagsflow for servitutregister	109
15.3	Refleksion over valg af løsning	110
15.4	Refleksion over metodevalg	110
15.4.1	Interview	110
15.4.2	Interessent analyse	111
15.4.3	Analyse af digitale servitutters pålidelighed	112
Litteratur		113
Appendiks A Afdækning af de historiske hændelsesforløb		120
A.1	Årsagerne til lukning af stedfæstelsesdatabasen	123
A.2	Opsamling	124
Appendiks B Erfaringer og anbefalinger fra stedfæstelsesdatabasen		126
B.1	Erfaringer	126
B.1.1	Stedfæstelse af eksisterende servitutter.	126
B.1.2	Kvalitet af data	127
B.1.3	Manglende driftsaftale	128
B.1.4	Ajourføringsudfordringer	128
B.1.5	Manglende efterspørgsel	129
B.2	Anbefalinger	129
B.2.1	Eksisterende servitutter	129
B.2.2	Kontrol og vejledninger	130
B.2.3	Drift	131
B.2.4	Tekniske forhold	131
B.2.5	Tilgængelighed	131
B.2.6	Øvrige forslag	132
B.3	Opsamling	132
Appendiks C Historisk kategorisering		135

Appendiks D	Undersøgelsesparametre for pålidelighedsanalyse	136
Appendiks E	Modelregler	139
E.1	Regler for modeller	139
E.2	Regler for modelementer	141
E.3	Regler for grunddataegenskaber	142
Appendiks F	Typer af Servitutter	143
Appendiks G	Stedbestemmelse i lovgivning	148

Den 8. september 2009 overgik tinglysningssystemet til at være et digitalt system. I den forbindelse blev der udarbejdet en database til geografisk stedfæstelse af servitutter, som allerede blev nedlagt ved udgangen af 2013. At det blev valgt at nedlægge denne database under projektgruppen sig over, da det derved ikke er muligt kan udnytte de fordele sådan en database kan give. Derfor har dette projekt til formål at undersøge behovet for en digital løsning til stedfæstelse af servitutter, samt bidrage med forslag til hvordan sådan en løsning kan udformes.

Inspirationen til dette projekt kom fra projektgruppens tidligere semesterprojekt *Undersøgelse af landinspektørens afvisninger af matrikulære sager ved Tinglysningsretten*, hvor tendensen viste, at landinspektøren i nogle situationer bliver påkrævet af Tinglysningsretten at stedfæste en geografisk udtrækning på en servitut. Dette er typisk en manuel proces, hvor landinspektøren er inde og kigge i hvert enkelt servituddokument, hvilket ofte kan være omstændigt og tidskrævende. [Dalsgaard et al., 2025]

Regeringens lanceringen af den fælles offentlige digitaliseringsstrategi¹ for 2024-2027, har initiativer som skal bidrage til et øget digitalt informationsniveau, til sikring af blandt andet retssikkerheden i lovgivningen [Regeringen mfl., 2024, s.8]. Dermed ses der et potentiale i at forbedre retssikkerheden for rettighedshaver, ved at øge informationsniveauet i tingbogen.

I Danmark er der som udgangspunkt fuld ejendomsret. Dette fremgår af Grundlovens § 73 stk. 1: *"Ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet kræver det. Det kan kun ske ifølge lov og mod fuldstændig erstatning²".* Fuld ejendomsret vil sige, at ejeren af en ejendom har fuld og uindskrænket ret til at råde over sin ejendom i det omfang at det ikke er begrænset ved lov og ved private viljeserklæringer. Ud over den fulde ejendomsret, findes der også delvis eller begrænset ejendomsret, som for eksempel leje-, pant-, og servitutrettigheder. Grundlovens § 73 sætter dermed grænser op for hvad lovgivende magter kan regulere for i forbindelse med forvaltningen af arealerne. [Zahle et al., 2024]

¹Aftale mellem regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne) og Socialistisk Folkeparti, Liberal Alliance, Danmarksdemokraterne, Det Konservative Folkeparti, Enhedslisten, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti og Alternativet om en ambitiøs og ansvarlig strategi for Danmarks digitale udvikling

²Ekspropriation.

Jens Evald henviser til Kund Illums forståelse af servitutbegrebet som værende "*... en paa særligt Grundlag hvilende Ret til at udøve en begrænset Raadighed over en fast Ejendom eller til at kræve opretholdt en Tilstand paa denne.*" [Illum, 1943, s.66] [Jens Evald, 2021, s.49]

En servitut er dermed en ret til en begrænset råden over en andens ejendom, eller en ret til at kræve en bestemt tilstand opretholdt på en ejendom.

Servitutbegrebet i Danmark stammer oprindeligt tilbage for romersk ret, som opdelte rettigheder over fast ejendom i to typer, nemlig ejendomsret og retten til overdragelse af afgrænsede rettigheder til ejendommen. Her knyttede overdragelsen af rettigheden sig til at en ejendom kunne mangle nødvendige forsyninger til dyrkelse af jorden. Dette var blandt andet ret til at hente vand, jord eller en vejret. [Jens Evald, 2021, s.30]

Servitutbetegnelsen kommer frem i Danmark igennem landbrugsreformerne i slutningen af 1700-tallet, hvor landsbyfællesskabet bliver ophævet og overgår til selveje af landbrugsjorden. I forbindelse med selveje af landbrugsjorden opstod der et behov for skaffe sig adgang til nødvendige foranstaltninger til sikring af dyrkelsen på jorden. Her blev det nødvendigt at skaffe sig blandt vejadgang, anvendelse af vandløb og anbringelse af hegn. [Jens Evald, 2021, s. 32-33]

For at disse servitutrettigheder skal være gyldige overfor andre aftaler og retsforfølgelse skal de tinglyses jævnfør Tinglysningslovens § 1. [Jens Evald, 2021, s.133] At tinglyse handler om at registrere ejerskab, lån og at sikre sine rettigheder. [Danske Domtole, 2024b] [Mortensen, 2007, s.20]

For at et privat dokument skal kunne tinglyses, er der i Tinglysningslovens § 10 fastsat nogle krav om at dokumentet skal indeholde en bestemmelse om at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over fast ejendom. Ved anmeldelse af servituddokumenter er det påkrævet at der skal foreligge en angivelse af påtaleberettiget og servituttens geografiske udstrækning. [Jens Evald, 2021, s. 136-137]

Hensigten med angivelse af servituttens geografiske udstrækning var at bidrage til at hæve informationsniveauet i Tingbogen, samt lettere stillingtagen til servitutter i forbindelse med en ejendoms potentielle opdeling på et senere tidspunkt. [Mortensen, 2007, s.133] I dag skal der ved anmeldelse af en ny servitut vedlægges et elektronisk rids, der angiver den geografiske udstrækning jf. Tinglysningsbekendtgørelsen § 28.

I digitaliseringsstrategien er et af de konkrete indsatsområder "*Løsning til digitalisering af retsgeografien*". Retsgeografi er ifølge Justitsministeriet "*... den geografi, som er knyttet til love og bekendtgørelser...*" [Justitsministeriet, 2024]. I den forbindelse har Lars Erik Storgaard fra Klimadatastyrelsen benævnt retsgeografi som værende en central arbejdsområde i forbindelse med digitalisering, hvor han blandt andet har bidraget til udarbejdelsen af en vejledning om digitaliseringsklar lovgivning med fokus på geografien i lovgivningen (se bilag [Bilag/Bilag 1 - Interview Lars Storgaard]).

Denne indsats er i digitaliseringsstrategien en del af målet om "*Et stærkt, etisk og ansvarligt digitalt fundament*". Det står i modsætning til at stedfæstelsen af servitutter i dag blot ligger som PDF-filer i et digitalt arkiv. [Justitsministeriet, 2024]

Med de muligheder der er gennem geografiske informationssystemer, tænker projektgruppen at bør det være mulig at udarbejde en løsning, der bedre kan samvirke med de øvrige offentlige grunddata og som gør arbejdsgangen nemmere for de sagsbehandlere og andre som har brug for at kende til servitutters geografi.

1.1 Initierende problemstilling

I forbindelse med digitaliseringen af Tinglysningen er der opstået et behov for en effektiv digital service til geografisk stedfæstelse af servitutter. Dette knytter sig ikke kun til den tidligere nedlukning af en stedfæstelsesdatabase men også det som projektgruppen observerede på 9 semester med at landinspektøren bruger tid på at lokalisere servitutter af Tinglysningsretten. Dette har ledt til en initierende problemstilling som lyder:

Hvorfor er der ikke længere digitale servitutter med stedfæstelsesfiler som angivelse for geografin?

Arbejdsspørgsmål:

- *Hvordan har sikring og stedfæstelse af rettigheder over fast ejendom udviklet sig i, særligt i forbindelse med digitaliseringen af Tinglysningen?*
- *Hvilken påvirkning har servitutter på centrale aktører i forbindelse med ejendomsdannelse og planlægning?*
- *Hvem kunne i dag have en interesse for en bedre løsning til digital stedfæstelse af servitutrettigheder?*

Disse arbejdsspørgsmål har til formål at klarlægge udviklingen af tinglysningen og hvordan rettigheder tidligere blev håndteret og hvordan det bliver gjort i dag. Dernæst skal det undersøges hvilken indflydelse servitutter har på ejendomsdannelsesprocessen og planlægningen, samt hvilket arbejde det medfører. Dette spørgsmål undersøger dermed hvordan kommunerne og landinspektører anvender servitutter i sagsbehandling. Samt at klarlægge hvorvidt der er et behov for en sådan løsning ved at identificere de forskellige aktører, der kunne have indflydelse på og drage fordel af projektet.

Projektdesign 2

Dette kapitel har til formål at klarlægge hvordan projektet er opbygget med hensyn til dets struktur og retning. Dermed fastsættes rammen for teori-og metodevalget, som afspejler sig af analyser med fokus på at klarlægge, som er forklaret i kapitel 3 på side 17, som dermed skaber grundlaget for projektets struktur og retning.

2.1 Projektets opbygning

Projektet er opdelt i en foranalyse og en hovedanalyse. Foranalysen har til hensigt at klarlægge det overordnede historiske forløb for ejendomsrettigheder i Danmark, samt afklare om der er et behov for en digital løsning til stedfæstelse af servitutter. Hovedanalysen har derefter til hensigt at udarbejde rammerne for hvordan sådan en løsning kunne udformes. Strukturen for foranalysen kan ses i figur 2.1 imens strukturen for hovedanalysen fremgår af kapitel 8 på side 54.

Projektet bliver opbygget igennem forskellige metoder som bliver forklaret i kapitel 3 på side 17. Metodeafsnittet har til formål at forklare hvilke metoder der bliver brugt i projektet og dermed beskrive fremgangsmåden herfor.

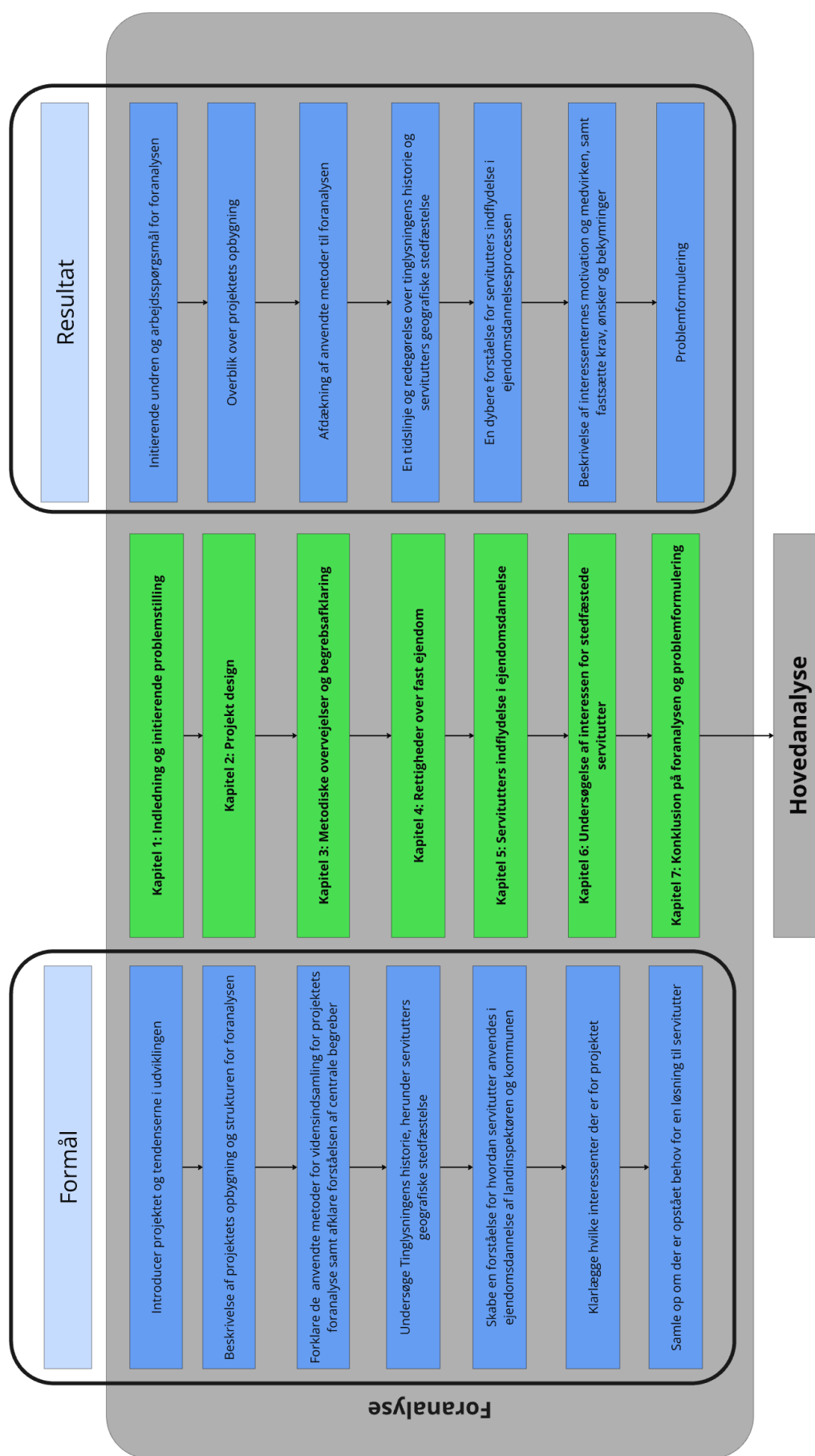
2.1.1 Strukturen for foranalysen

Projektets kapitel 4 på side 26 har til formål at klarlægge hvordan rettigheder over fast ejendom sikres mod andre aftaler. Det gøres indledningsvis igennem en fastlæggelse af en forståelsesramme for centrale begreber relaterende til rettigheder over fast ejendom. I kapitlets anden del er der fokus på tinglysningens historie tilbage fra begyndelsen og op til idag. Til at skabe overblik over det historiske hændelsesforløb bliver der udarbejdet en tidslinje, hvor alle hovedpunkterne i historien der knytter sig til rettigheder ved fast ejendom er dokumenteret, med særligt fokus på servitutter.

Dette leder over til kapitel 5 på side 32, som har til formål at skabe en forståelse for servitutters virkeområde i forbindelse med dannelse af ejendom. Hvor der er særligt fokus på at forklare hvordan landinspektøren og kommunerne bliver påvirket af dem i hverdagen. Det forventet resultat for denne analyse er at skabe indsigt i hvordan at servitutter er faste arbejdsopgaver for landinspektøren og kommunerne.

Baseret på resultatet på kapitel 5, bliver der baggrund af viden om servitutters indflydelse i landinspektørers og kommunernes arbejdsopgaver, leder det over til at undersøge om der er andre instanser der bliver påvirket af servitutter. Hvilket leder over til kapitel 6 som har fokus på at undersøge, hvorledes om der er interesse for at have servitutter stedsfæstede i dag. Denne undersøgelse bliver udformet igennem en identificering og fastlæggelse af interessentens arbejdsområde og motivation til have servitutter stedsfæstede. Resultatet for undersøgelsen af interessen i at have servitutter stedsfæstede er en oversigt over belyste krav, ønsker og bekymringer relaterende til en løsning hvor servitutter bliver opbevaret.

Foranalysen runder af med en konklusion som samler om på den imiterende undren og arbejds-spørgsmålene heraf. Konklusionen har til hensigt at fastlægge hvorledes om der i dag er opstået et behov og efterspørgsel på en bedre løsning til at have servitutter stedsfæstet.



Figur 2.1. Struktur for foranalysen.

Metodiske overvejelser og begrebsafklaring

3

Dette kapitel har til formål at beskrive fremgangsmåden for projektet ligeledes hvilke metoder der er blevet brugt til at udarbejde det. Da der tidligere har været en stedfæstelsesdatabase til servitutter som blev nedlagt i 2013 har videns indsamlingen i projektet til formål at undersøge hvorfor den lukkede ned samt hvilke muligheder der er for implementeringen af et nyt system.

Igennem foranalysen er der fokus på at undersøge historiske og aktuelle aspekter relaterende til servitutter. Denne undersøgelse anvendes til at undersøge hvorledes om der i dag er opstået en interesse i at have servitutter stedfæstet i dag. Undersøgelserne i foranalysen bliver udarbejdet igennem en vidensindsamling, hvor den nødvendige viden til undersøgelsen bliver fremskaffet. For at opnå en grundliggende struktureret viden i forbindelse med informationssøgning til undersøgelserne i foranalysen, bliver der afslutningsvis for hver anvendte metode, givet eksempler på hvordan metoden er anvendt i projektet. Som en afsluttende del af kapitel bliver der forelagt en begrebsafklaring af central begreber således at læseren opnår den samme forståelsesramme som projektet er skrevet i.

3.1 Metoder til vidensindsamling

Det følgende afsnit beskriver de metoder der er anvendt i projektet til at indhente viden. Indledningsvis bliver metoden og overvejelserne for interessentanalyse beskrevet. Herefter bliver interview metoden og overvejelser her om forklaret, som slutter med en gennemgang af hvordan interview er anvendt i projektet. Afslutningsvis er der metoderne for det foretaget litteraturstudie og overvejelserne om hvordan de valgte kilder er kritisk vurderet.

3.2 Interessentanalyse

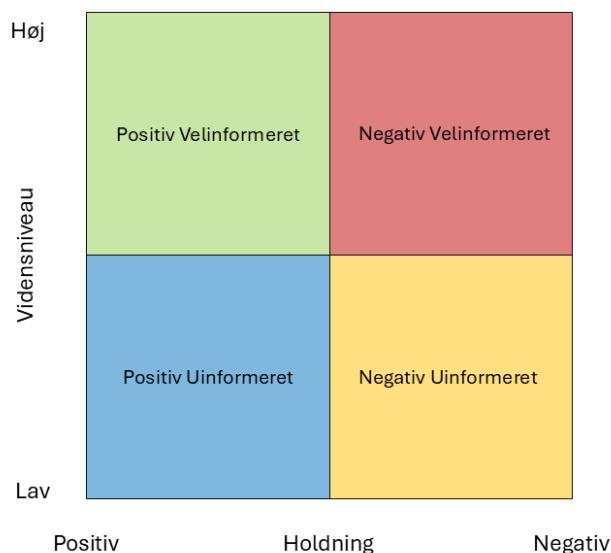
En interessentanalyse bliver ifølge [Eskerod and Jepsen, 2016] anvendt til at opnå kendskab til anden parts bekymringer, interesser og ønsker. Den har til formål at skabe klarhed og overblik over interessenters samspil til et projekt [Eskerod and Jepsen, 2016, s.47].

[Eskerod and Jepsen, 2016] påpeger at en analyse af interessenter kan skabe klarhed igennem 3 trin. De 3 trin består indledningsvist af en identifikation af interessenter med overvejelse om

deres påvirkning af projektet. Efterfølgende er der fokus på at belyse, hvorfor interessenten er nødvendig at medtage i projektet. Afslutningsvis bliver der peget på hvilke interessenter der særligt skal være fokus på og interessenters indflydelse. [Eskerod and Jepsen, 2016, s.47-48]

Interessenter skal ifølge [Eskerod and Jepsen, 2016] anses som alle, der kan påvirke eller bliver påvirket af projektet, de skal ikke kun anses som enkelte personer men kan også forekomme som medier, samfund eller organisationer. Den påvirkning af interessenterne kan både anses som værende hæmmende eller fremmende, derfor er det vigtigt at få afklaret hvem interessenterne er [Olsson and Attrup, 2015, s. 117-118]. Når en interessentanalyse bliver udarbejdet kan den hurtigt blive omfattende og uoverskueligt da der inkluderes mange forskellige interessenter. Til dette vil fremgangsmåden være at sammensætte interessenterne i grupper. [Eskerod and Jepsen, 2016, s.49] Det er ikke nok blot at belyse interessentens identitet, der peges yderligere på at det er nødvendigt at afklare interessentens bidrag til projektet. Dette er en reflektion over hvad der skal til for interessenten yder bidrag. For at opnå kendskab til hvorledes interessenterne kan bidrage, opstår det et behov at klarlægge interessenternes krav, ønsker og bekymringer. [Eskerod and Jepsen, 2016,50-51].

Resultatet at videnen indenfor interessenterne krav, ønsker og bekymringer bliver en gruppering, hvor interessenterne bliver fordelt efter om deres holdning og viden for projektet. I gruppering af interessenterne foregår der en intern kategorisering. Denne kategorisering fordeler interessenterne indenfor 4 undergrupper: *Positiv Velinformeret*, *Negativ Velinformeret*, *Positiv Uinformeret* og *Negativ Uinformeret*. [Eskerod and Jepsen, 2016, s.59]



Figur 3.1. Kategorisering af interessentpotentialer. Forklaring af kategorierne følger nedenfor. [Eskerod and Jepsen, 2016, s.59]

1. **Positiv Velinformeret**

Positiv Velinformeret interessent besidder stor viden omkring projektet og har en positiv indstilling til projektet

2. **Negativ Velinformeret**

En Negativ Velinformeret udtrykker en stor viden om projektet, men har en negativ indstilling til projektet.

3. **Positiv Uinformeret**

En Positiv Uinformeret besidder begrænset viden, men har en positiv indstilling til projektet.

4. **Negativ Uinformeret**

En Negativ Uinformeret besidder begrænset viden, og har en negativ indstilling til projektet.

[Eskerod and Jepsen, 2016, s.59]

Interessentanalysen i projektet bliver anvendt til at skabe overblik og sammenhæng imellem projektet og interessentens interesse. Her er interessentanalysen vigtigt til at belyse hvorledes, hvilke interessenter, der kan påvirke og har indflydelse på det endelige projekt. Dermed kan interessentanalysen bidrage til et indblik i om der er efterspørgslen på at have stedfæstede servitutter. Med afsæt i teorien for interessentanalysen er der dermed skabt forudsætningen for hvordan interessenter i projektet kan kategoriseres.

3.2.1 Interview

At interviewe folk er en forskningspraksis hvor man opnå en viden omkring folks holdninger meninger og oplevelser [Svend Brinkman and Lene Tangaard, 2020, s.33]. Når et interview afholdes gøres det for at få en viden omkring hvordan folks oplevelser af omkring forskellige ting i deres liv. Når der bliver afholdt et interview forsøges det at forstå hvordan interview personen oplever verden det kan dog aldrig opnås til fulde at sætte sig ind i hvordan personen tænker. [Svend Brinkman and Lene Tangaard, 2020, s.35] Interviews er ikke en måde hvorpå der kan indsamles meget data omkring et emne men en metode der giver viden omkring hvad folk laver eller har lavet [Svend Brinkman and Lene Tangaard, 2020, s.38]. Et interview kan spænde fra, at det er ustruktureret, uden fastlagte spørgsmål, til det bliver det helt strukturerede med mere styrende spørgsmål [Svend Brinkman and Lene Tangaard, 2020, s.39].

Ustruktureret interview

Det ustrukturerede interview er en form for interview, der indeholder meget få planlagte spørgsmål. Det bliver dog styret af forskerens interesse inden for emnet og har derfor en lille form for

struktur. Styrken ved denne form for interview er at det giver forskeren mulighed for at komme helt tæt på hvordan personen opfatter emnet. Ulempen ved den er at interviewet ikke holder en fast faglig ramme og derved stikker i øst og vest. [Svend Brinkman and Lene Tangaard, 2020, s.40] I et ustruktureret interview er spørgsmålene ofte uformelle og kan variere, samt at interviewet foregår uden en interviewguide. [Aarhus Universitet, U.D]

Semistruktureret interview

Et semistruktureret interview er hvor interviewet udføres ud fra nogle forberedte spørgsmål som bliver stillet af forskeren. Disse spørgsmål ligger til baggrund for en viden, som forskeren har opnået igennem forudgående vidensindsamling i allerede eksisterende litteratur. Dette kan give en begrænsning i den viden, som bliver indsamlet da forskerens synspunkt, samt neutralitet, kan mindskes. Forskerens tilgang til interviewet bør dog altid være rent teoretisk, så der derved ikke kommer en forudindtagethed når personen bliver interviewet. [Svend Brinkman and Lene Tangaard, 2020,s.43-44] Normen i et semistruktureret interview er at følge en interviewguide, som har til formål at styre projektet i den retning som forskeren ønsker. Interviewguiden virker som et element hvor der kan skelnes mellem forskningsspørgsmål og de interviewspørgsmål, der bliver stillet for at opnå de svar man ønsker. [Svend Brinkman and Lene Tangaard, 2020,s.45]

Fra interview til tekst

I et interview skal den mundtlige samtale oversættes til tekst, hvilket som oftest bliver gjort ved at transskribere interviewet. Dette er en kompleks proces, da det skrevne sprog er væsentlig anderledes end det talte sprog. Derfor er det nødvendigt at tage beslutninger inden transskriptionen påbegyndes, om hvordan transskriptionen skal udføres. Så som, hvor meget er optagelsen der skal udskrives, om det er det hele eller kun delvist da det ikke er sikkert det er det hele der er relevant. [Læremiddel.dk, U.D]

Brugen af interview i projektet

Igennem projektet bliver interview anvendt som en metode til at indsamle viden omkring den forrige stedfæstelsesdatabase, da litteratur omkring emnet er sparsomt, samt give faglig indsigt inden for stedfæstelse af servitutter. Interviewene kommer til at følge en blanding af det ustrukturerede interviewform og den semi-strukturerede interviewform. Dette bliver gjort, da projektgruppen ikke kan opnå en tilstrækkelig viden inden for emnet til at stille spørgsmål, der er strukturerede nok til et semi-strukturerede interview. Derimod kommer spørgsmålene til at følge processen for et ustruktureret interview med nogle enkelte backup spørgsmål, som kan stilles, hvis der under samtalen ikke opstår nye spørgsmål af ren interesse. Det kan dog resultere i, at nogle af de interviews projektgruppen har med respondenterne kan spænde vidt om emner, der ikke omhandler projektet. Derfor vil transskriptionen af de enkelte interview

blive vurderet, om der er behov for en hel eller delvis transskriptionen. Hvis transskriptionen bliver delvis, bliver den udformet som et resume hvori projektgruppen medtager hovedessensen af samtalen, samt, hvis der er ting der har behov for en fuld forståelse, bliver de skrevet ud som citater.

I projektet er der fokus på at udvælge fagpersoner, der har en tilknytning til den forhenværende stedfæstelsesdatabase. Herigennem er der fundet frem til personer som har været med til at udvikle og varetage Stedfæstelsesdatabaseen i 2009-2014. Herunder er der en kortforklaring af hvem den forskellige fagpersoner er og hvad de arbejder med samt et kort resume af hvilken viden de har bidraget med i projektet.

Anders Gai Lassen:

Anders Gai Lassen arbejder ved Geodatastyrelsen hvor han har siddet siden 1996. Han er anbefalet igennem projektgruppens vejleder, som vidste han havde siddet med stedfæstelsesprojektet ved GST. Han har været behjælpelig med at forklarer de centrale udfordringer ved stedfæstelsesdatabaseen, da hans opgave med projektet var at sidde som teknisk support, hvor hans primære funktion var fejlfinding i landinspektørens indsendt GML-fil.

Lars Erik Storgaard:

I forbindelse med interviewet med Anders Gai Lassen, blev projektgruppen anbefalet at tage kontakt til Lars Erik Storgaard. Lars Erik Storgaard sidder i dag som Chefkonsulent ved Klimadatastyrelsen. Hans primære arbejdsopgave i forbindelse med stedfæstelsesprojektet var som projektleder til drift af projektet samt indkaldelse af interessenter. Men mere specificeret bestod hans arbejde i at udspecificere kravspecifikationen til systemet. Interviewet med Lars Erik Storgaard har bidraget med nyttig viden indenfor hvordan stedfæstelsesdatabaseen teknisk var opsat.

Thomas Skouenborg:

Projektgruppen afholdte også interview med Thomas Skouenborg fra LIFA, som der også er blevet henvist til af vejleder. Derudover sidder Thomas også som en del af PLF's Geodataudvalg og Tinglysningsudvalg og har bidraget til en artikel i fagbladet "Landinspektøren"(udgave 2013-02) vedrørende stedfæstelse af servitutter [Christensen, 2013b, s.28-29]. Derfor så projektgruppen det fordelagtigt at interviewe Thomas Skouenborg med henblik på at forstå udfordringerne ved daværende tekniske løsning samt komme med en belysning af hvordan servitutter kan stedfæstes i 2025.

Ingelise Jellesen

Ingelise Jellesen er blevet interviewet til projektet på baggrund af en anbefaling fra KL. Kommunernes Landsforening blev kontaktet på baggrund af spørgsmål omkring arbejdsgangene med servitutter i kommunerne. De henviste projektgruppen videre til Merete Hansen fra Haderslev

kommune, igennem kontakten til Merete Hansen blev projektgruppen anbefalet at afholde interview med Ingelise Jellesen. Ingelise Jellesen sidder i Kolding kommune som sagsbehandler til byggesager og lokalplanlægningen. Før Ingelise Jellesen blev ansat i Kolding kommune, har hun siddet ved Byrettens tinglysningskontor. Igennem nutidig og tidligere arbejder har Ingelise Jellesen erfaringer inden for tinglysning og servitutters indflydelse i kommunalt arbejde.

Verifikation af interview

Efter at interviewene er blevet afholdt er resultatet blevet vurderet i forhold til deres reliabilitet og validitet. Det udføres for at sikre at resultatet har relevans for projektet. Da interviewene er blevet afholdt som ustrukturerede interview er de enkelte samtaleemner derfor også blevet vurderet særskilt.

Validitet dækker over at den information, som indsamles er gyldig i forhold til de påstande, der ønskes dækket. Gyldigheden beskriver dermed hvor sikkert at den indsamlede data er korrekt i forhold til det emne der ønskes dækket. [Wallgreen et al., 2018, s.137]

Anders Gai Lassen: Under projektgruppens interview med Anders Gai Lassen fra Geodatastyrelsen. blev der i starten undersøgt om interviewet med ham er valid. Dette blev gjort ved at stille spørgsmålet hvem han er, hvad hans forbindelse til den nedlukkede stedfæstelsesdatabase var.

Hvortil han svarer, at han har været involveret i driften af Stedfæstelsesdatabaseen både i opstartsperioden indtil nedlukningen af den. Hvor hans primære opgave har været at sidde som support når der blev lagt filer ind i databaseen. (Se bilag [Bilag/Bilag 12 -Interview Anders Gai])

Dette gør, at Anders har været en del af driften i den gamle stedfæstelses database hvortil han har opnået en viden omkring emnet. Dog skal det tages i mente, at Anders ikke har arbejdet med Stedfæstelsesdatabaseen siden 2013, da den blev overdraget til Domstolsstyrelsen så meget af den viden han havde var fra hans hukommelse.

Reliabilitet dækker over hvor pålidelig data er. Overordnet handler det om, om der kan stoles på den data, der er indsamlet. Det vurderes dermed for om det har været påvirket af eventuelle fejlkilder. Pålideligheden dækker dermed over om, om det er sikkert at der måles det, der rent faktisk måles. Det er væsentligt at reflektere over pålideligheden af data er begrænset i sin variation, for dermed vil resultatet være enslydende, hvis dataindsamlingen gentages på et senere tidspunkt. [Wallgreen et al., 2018, s.137]

Reliabiliteten er en udfordring når der gennemføres ustrukturerede interview, da metoden lægger op til at samtalen flyder efter interesse og eksisterende viden. Til at hjælpe med dette har

projektgruppen oplistet nogle få spørgsmål, som der ønskes besvaret gennem interviewene og dermed kan der være større risiko for variationer fra respondenterne. Men overordnet så er spørgsmålene formuleret ud fra den samme for forståelse inden interviewet med respondenterne.

Eksempelvis kan nævnes spørgsmålet til Anders Gai Lassen, om hvorfor stedfæstelsesdatabasen blev nedlagt. Dette var en af de spørgsmål der var forberedt på forhånd og var dermed en af de emner der ønskes afdækket. Her svarer han det skyldes primært at der ikke var en driftsaftale på plads mellem GST og Tinglysningsretten. (Se bilag [Bilag/Bilag 12 - Interview Anders Gai]) Denne besvarelse ligger sig op af det Thomas Skouenborg udtaler da han bliver spurgt om det samme. Han udtaler at en af hovedgrundene til at stedfæstelsesdatabasen stoppede var at KMS og Tinglysningsretten ikke var helt enige om økonomien. (Se bilag [Bilag/Bilag 14 - Interview Thomas Skouenborg])

3.2.2 Mail

Som en del af vidensindsamlingen i projektet er der gjort brug af mailkorrespondancer med relevante fagpersoner. Formålet med disse har været at opnå forståelse samt at få adgang til viden om hvordan servitutter har indflydelse arbejdsgangen i praksis, samt meget af den litteratur der er omkring den gamle stedfæstelsesdatabase var sparsom. Mails er blevet brugt som et let dokumenterbar kommunikationsform hvor spørgsmål til fagpersoner er blevet præcist formuleret for at afdække forskellige forhold.

3.2.3 Litteraturstudie og kildekritik

Litteraturstudie er en metode, der bliver brugt til at indsamle viden omkring et specifikt emne, som kan forekomme i forskellige kilder. Metoden hjælper med at skaffe den eksisterende viden, der findes om emnet og sikrer at projektet har et stærk videnskabeligt grundlag.

Igennem litteraturen anvendes en 4 trins model til litteraturstudie: *Forbered, Saml litteratur, Evaluer og udvælg litteraturen & Behandl litteraturen*.

Det første trin at forberede omhandler at få et overblik omkring hvilke ting der er på emneområdet. Det kan være at læse nyere publikationer omkring emnet og finde de vigtigste nøglebegreber omkring emnet. Det næste trin er at indsamle litteraturen, hvor en søgning med de rigtige nøgleord giver en mere korrekt søgning om emnet. [Snyder, 2019] Til indsamlingen af litteraturen er der flere forskellige databaser anvendt til undersøgelsen: Online biblioteker, Google Scholar m.fl.

Det tredje trin er at evaluere og udvælgelsen af litteraturen, da der som oftest vil blive afdækket en større mængde litteratur. Dertil er det nødvendigt, at fokus ligger på de vigtigste kilder, hvilket gøres igennem relevans og kvalitet. [Snyder, 2019]

Relevans

For optimalt at kunne udvælge de kilder eller publikationer som skal danne argumentationen i rapporten, er det vigtigt at vurdere hvorledes om den valgte kilde er relevant for det søges kilde om. Relevansen af en kilde kan sikres ved at skimme kildens indledning og konklusion, dermed er der nok data og information til bedømmelse af kildens relevans. [Snyder, 2019]

Kvalitet

En vurdering af kildens kvalitet er vigtig, da tit og ofte så oplysninger i den kilde upålideligt, hvis der ikke anvendes det nyeste litteratur for emnet. Men kvalitet af kilden kan svinge alt efter forfatterens faglige ekspertise bag kilden. Derfor er det vigtigt at sikre kildens kvalitet igennem forfatterens baggrundstjek, samt fokus på kildens pålidelighed efter tiden kilden er skrevet i. [Snyder, 2019]

Det fjerde trin er at bearbejde litteraturen igennem en udvælgelse hvor der skabes et overblik over hvilke af kilderne, som passer ind i forskningen, og som kan ligge til grundlag for en velstruktureret diskussion af emnet. [Snyder, 2019]

I forbindelse med projektet er der udvalgt nogle søgeord, såsom *Stedfæstelse*, *Tinglysning*, *Vejledning* og *Servitut*. Til indsamling af litteratur er der anvendt forskellige søgeplatforme som hjælp til at finde den søgte litteratur. Platformene der er anvendt til indsamling af litteratur er Google Scholar, AAU Universitetsbibliotek igennem PRIMO, Aalborg Bibliotekerne og Karnov. Ved udvælgelse af kilder i projektet er fokus på kildens relevans og kvalitet efter det kilden anvendes til. Når projektgruppen finder en kilde egnet til projektet, bliver denne kilde udvalgt.

Et eksempel på kildekritik af litteraturen er igennem vurdering af [Kruse, 1952]. Kilden er fra 1952 og er skrevet af Frederik Vinding Kruse. Kilden er tinglysningsloven med kommentarer som en uddybning af de enkelte paragraffer. Kilden er dog kun blevet brugt til at forklare et historiks perspektiv i projektet omkring, at der skulle medfølge et kort med en servituts geografiske udstrækning når den blev anmeldt til tinglysningen.

3.3 Brugen af generativ AI i projektet

I forbindelse med udarbejdelse af projektet er det tilladt jf. semesterbeskrivelsen at anvende generativ AI som hjælpemiddel. Retningslinjerne for brugen af AI er specificeret af studienævnet for planlægning og landinspektørvidenskab, som har sat begrænsninger for brugen af AI. Generativ AI må ifølge studienævnet kun anvendes til sparring og kontrol til allerede udarbejdet tekst. Derudover må generativ AI anvendes til oversættelse af tekster fra fremmedsprog og transskriptioner af interviews. [Aalborg Universitet, 2025, s.7]

I projektet er der i nogle tilfælde gjort brug af AI til oversættelser af tekster fra kilder skrevet med et fremmedsprog, som er anvendt til opnå den fulde forståelse for kildens indhold. Derudover er den generative AI også anvendt i nogle situationer hvor kilderne indeholder abstrakte og besværlige begreber. Her er AI i nogle tilfælde blevet anvendt til at opnå forståelsen til disse begreber med henblik på at opnå den fulde forståelse for kilden. I enkelte tilfælde er AI også anvendt som inspiration til formuleringer af sætninger. Dog er disse sætninger ikke direkte anvendt, men det er derimod grundlag for egne udarbejdede formuleringer. I forbindelse med interviews afholdt over Microsoft Teams, der har en indbygget AI-drevet transskription, der generer tale om til tekst, anvendes transskription som rettesnor til resumeerne i projektet. Overordnet så er den generative AI anvendt i situationer til forståelse af tekster og begreber heri, samt transskriptioner. Men generativ AI er ikke anvendt til at producere direkte tekst til projektet og dermed er projektet udarbejdet indenfor retningslinjerne.

3.4 Afklaring af servitut-begrebet

Formålet med dette afsnit er at afklare servitut-begrebet og hvordan det anvendes gennem denne rapport.

Servitutter er en ret til en begrænset råden over fast ejendom, eller retten til at kræve en bestemt tilstand oprethold på en fast ejendom. Der kan her skelnes mellem privatretslige servitutter, som er indgået gennem for eksempel aftale eller hævde, og offentligretslige servitutter som bliver pålagt af en myndighed gennem lovgivningen. [Jens Evald, 2021, s.15] Rettigheder, der er stiftet over fast ejendom skal desuden tinglyses for at sikre dem mod øvrige aftaler om ejendommen og for at sikre dem mod retsforfølgelse, jævnfør TL § 1.

Der vil gennem rapporten blive differentieret mellem servitutter tinglyst før og efter tinglysnings digitalisering den 8. september 2009. Her vil servitutter tinglyst før digitaliseringen blive kaldt *papirservitutter* mens de der et tinglyst efter vil blive kaldt *digitale servitutter*. Ligeledes vil servitutter fra før Tinglysningsloven ikrafttrædelse blive omtalt som *gamle servitutter*, mens servitutter, der endnu ikke er blevet tinglyst, vil blive omtalt som *nye servitutter*.

<i>Digitale Servitutter:</i>
Servitutter tinglyst efter 8. september 2009
<i>Papirservitutter:</i>
Servitutter tinglyst før 8. september 2009
<i>Gamle Servitutter:</i>
Servitutter tinglyst før 1927
<i>Nye Servitutter:</i>
Servitutter der endnu ikke er tinglyst.

Tabel 3.1. Servitut begreber.

Rettigheder over fast ejendom 4

Tinglysning i Danmark har været en afgørende faktor til sikring af ejerskab, pant og råderettigheder over en fast ejendom. Begrebet tinglysning kan dateres tilbage til middelalderen, og udviklingen i tinglysning har igennem flere århundreder gennemgået en række forandringer fra fysiske tingbøger til et digital tinglysningssystem. Dette kapitel har til formål at redegøre for Tinglysningens historie, herunder især servitutrettigheder, med fokus på udviklingen i forbindelse med digitaliseringen af Tingbogen. Hensigten med undersøgelsen af at besvare det første af de udarbejdede arbejdsspørgsmål med fokus på indblik i udviklingen indenfor sikring af rettigheder over fast ejendom. Indblikket i udviklingen sker igennem en udredelse af vigtige reformer som har haft indvirkning på ejendomsretten

Begrebet *Tinglysning* referer til hvordan en rettighed opnår gyldighed og beskyttelse med andre aftaler, som bliver kaldt for en sikringsakt. Sikringsakten for rettigheder over fast ejendom opnås igennem en registrering af rettigheden i et offentligt register. Denne offentlige registrering af en rettighed bliver kaldt for tinglysning og bliver reguleret igennem Tinglysningsloven. [Mortensen, 2007, s.20]

Derudover referer begrebet *Tinglysning* også til det at *registrere og bekendtgøre et privatretligt forhold* [Den danske ordbog, U.Da]. *Bekendtgøre* vil sige at *meddele til offentligheden* eller *gøre offentligt kendt* [Den danske ordbog, U.Db].

Dermed kan det siges, at *Tinglysning* overordnet omhandler at oplyse om og sikre rettigheder.

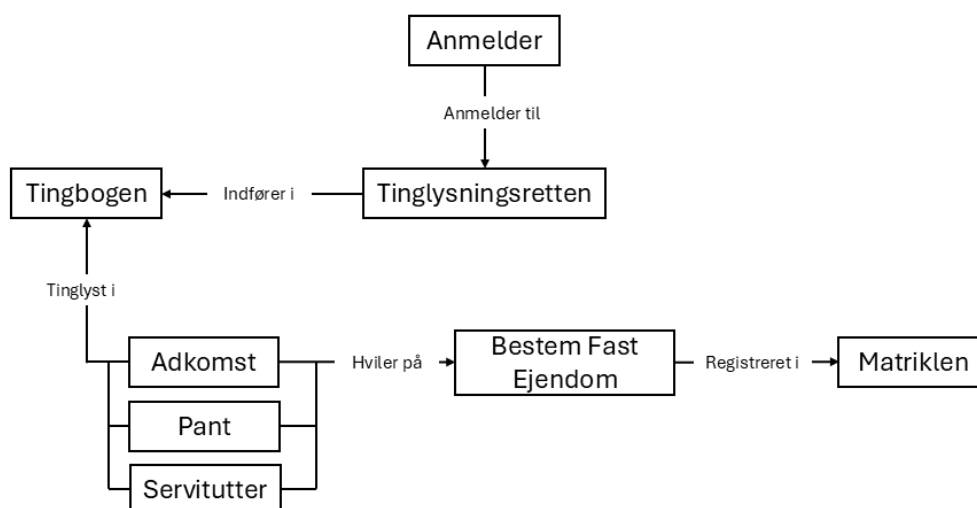
Jævnfør TL § 10 er forudsætningen for at tinglyse et dokument, at det vedrører rettigheder tilknyttet til bestemt fast ejendom. Disse rettigheder over fast ejendom er, *pant*, *adkomst* og *servitutter*, bliver efter tinglysning noteret i *Tingbogen for fast ejendom*, herefter blot kaldet *Tingbogen*.

En identifikation af begrebet *fast ejendom* en forudsætning for at der kan tinglyses en rettighed. Begrebet *bestemt fast ejendom* knytter sig i sin definition til en fællesbetegnelse for forskellige typer af de faste ejendomme, der bliver sammenholdt i matriklen. Bestemt fast ejendom dækker over samlet fast ejendom, bygning på fremmed grund og ejerlejligheder. Hver bestemt fast ejendom har tilknyttet en identifikation igennem et BFE-nummer. [Erhvervsstyrelsen, 2024] *Fast ejendom* defineres til at være en afgrænset matrikulær enhed suppleret med bestanddele

knyttet til ejendommen såsom bygninger, beplantning og hegn som har en fast tilknytning til ejendommen. Både den matrikulære afgrænsede enhed og bestanddelene på ejendommen bliver betegnet sammenlagt som en fast ejendom. [Rohde, 2019, s.42-43]

Ved *rettigheder* tilknyttet fast ejendom, forstås ret til råden over en fast ejendom, både faktisk og retlig råden, men også begrænsninger i denne råden. Den fulde faktiske og retlige råden til en fast ejendom vil som regel være hos den tinglyste *adkomsthaver*. Der er dog ikke krav om at ejendomsretten skal tinglyses [Danske Domtole, 2024a]. En begrænset ret til råden, enten fysisk eller retlig, eller en begrænsning i adkomstshavers ret til råden over den faste ejendom, stiftes ved at tinglyse en *servitut*. Derudover er rettigheder over fast ejendom også *pantrettigheder*, retten til at stifte pant i den faste ejendom. [Rohde, 2019, s.35-39]

En simpel model over, hvordan projektgruppen ser at Tinglysningssystemet fungerer i forhold til fast ejendom, kan ses på figur 4.1.



Figur 4.1. Simpel model over Tinglysningssystemet i forhold til fast ejendom.

4.1 Tinglysning gennem historien

Tinglysning i Danmark kan spores tilbage til 1100-tallet, hvor landskabslovene bestemte, at overdragelse af fast ejendom skulle lyses på tinge, som var datidens overdragelse af fast ejendom. Fra 1551 blev det bestemt at der skulle føres en protokol over hvert ting, en såkaldt tingbog [Mortensen, 2007, s.22]. Her blev dokumenter skrevet ind i løbende rækkefølge, men da der var flere forskellige typer af tinge, fandtes der ikke en samlet oversigt over hver enkelt ejendom. [Danske Domtole, 2024b]

Fra 1660-erne påbegyndte tildelingen af matrikelnumre til hver ejendom, oprindeligt af skattemæssige årsager [Danske Domtole, 2024b]. Yderligere bliver der etableret et realregistre, hvor

det var muligt at se at, se hvilke rettigheder som hvilede på de enkelte ejendom [Mortensen, 2007, s.22]. Efter landreformerne i slutningen af 1700-tallet, var den daværende matrikel forældet og i starten af 1800-tallet blev der udarbejdet en ny matrikel baseret på opmåling. Denne nye matrikel trådte i kraft i 1844. [Ramshøj et al., 2016] Herefter blev det i 1845 bestemt at hver ejendom skulle have sit eget blad i tingbogen, med angivelse af matrikelnummer, ejerforhold, hæftelser og servitutter. [Danske Domtole, 2024b]

I 1927 trådte den nuværende tinglysningslov i kraft, men det var fortsat de samme principper hvor hver ejendom har sit eget blad, med matrikelnummer, ejerforhold, hæftelser og servitutter, som var gældende for tinglysning af bestemt fast ejendom [Danske Domtole, 2024b]. Principperne som var gældende i 1844 og hensigten med loven var at de tinglyste dokumenter skulle overgå fra skøde- og panteprotokollerne til sin egen akt. Dokumenterne lå som en kopi af den oprindelige dokument. En fordel ved det nye aktsystem var det nu var muligt at fjerne servitutter eller andet, i tilfælde af aflysning i systemet, så tingbogen blev mere opdateret. [Rohde, 2019, s.15]

For at yderligere afklare udviklingen for tinglysningen er der blevet udarbejdet en tidslinje som udpeger de større handlingsforløb siden den første tinglysningslov fra den 1. april 1927.

Tidslinje

1. april 1927	●	Tinglysningsloven træder i kraft.
13. april 1938	●	Lov om Private Vejrettigheder.(*1) Lov 143.
29. april 1992	●	EDB i Tinglysningen. Lov 281.
1996	●	Udvalg med Digital Tinglysning.
August 2003	●	Nedsættelse af udvalg til Digital tinglysning.
8. juni 2006	●	Krav om geografisk stedfæstelse. Lov 539.
September 2009	●	Digital Tinglysning træder i kraft.
31. December 2013	●	Stedfæstelsesdatabasen lukker ned.
24. januar 2017	●	Kravet om geografisk stedfæstelse bortfalder. Lov 80.
30. maj 2018	●	Krav om stedfæstelsesfil erstattes af krav om rids. BKG 607.

Tabel 4.1. Relevante nedslag i Tinglysningshistorien. Uddybes i Appendiks A på side 120.

De største ændringer der har været i tinglysningsystemet, siden vedtagelsen af tinglysningsloven, har været indførslen af EDB i tinglysning i 1992 og digitaliseringen af tinglysningen i 2009. [Rohde, 2019, s.15]

Igennem begge hovedpunkter ved ændringerne i Tinglysningsloven har det været udviklingen, der har styret lovændringerne. Denne udvikling er rammesat som følge af digitaliseringsbølgerne.

Med indførslen af EDB i Tinglysningen i 1992, blev sagsbehandling på de enkelte tinglysningskontor fortaget ved brug af EDB, som en modernisering af sagsbehandling. Man skiftede fra at notere med håndskrift i fysiske tingbøger til at registre oplysningerne gennem EDB. [Danske Domtole, 2024b]

Digitaliseringen af tinglysningen havde til hensigt at gøre processen med at tinglyse mere kosteffektiv, da den manuelle sagsbehandling blev, til en hvis grad, erstattet af et computersystem så de ukomplicerede sager hurtigt kunne tinglyses, som omfatter pantebreve og skøder. [Rohde, 2019, s.15-16]

Allerede i 1996 begyndte et udvalg nedsat af Justitsministeriet at undersøge mulighederne for et papirløst tinglysningsystem, men den blev sat i bero, da der ikke var en standard for elektronisk underskrift. Da denne standard var på plads, blev der igen i 2003, nedsat et udvalg, som skulle komme med et forslag til en fuldstændig papirløs tinglysning som et led i en samlet effektivisering og modernisering af tinglysningen. Lovgrundlaget for digitalisering af Tinglysningen blev vedtaget med lovændringen i 2006 (Lov 539) [Se Appendix A]

Som et led i denne lovgivning blev det et krav at servitutters geografiske udstrækning skulle angives. Førhen var der kun krav om kortbilag til servitutter med stedbestede vejrettigheder, som ikke henviste til matrikelkortet angivelse af vejens beliggenhed. Her var kravet at der skulle medfølge en kopi af matrikelkortet, hvor vejretten skulle være indtegnet af en landinspektør. [Kruse, 1952, s. 278] Dette krav opstod med *Lov om Private Vejrettigheder (*1)* fra 1938.

Det har dog så tidligt som 1929, hvis ikke tidligere, været muligt at vedlægge et kort som bilag til et servitutdokument. I Justitsministeriets cirkulære nr. 50, 27 april 1929¹ bliver der gjort opmærksom på at genparten af servitutdokumenter, "*hvor der til nærmere forståelse af dokumentets indhold henvises til et kort*" også skal være vedlagt en genpart af kortet. [Kruse, 1952, s.358]

Med lovkravet om stedsfæstelse af servitutter, skulle udstrækning indsendes til Tinglysningen i et elektronisk format, i en GML-fil, som så blev samlet i en stedsfæstelsesdatabase. Dette var for at kunne højne informationsniveauet i tingbogen og dermed gøre det lettere at identificere rettigheder og indskrænkninger. [Justitsministeriets Tinglysningsudvalg, 2006, s.196-197]

¹Til samtlige tinglysningsdommere og tingbogsførere angående genparten af kort.

For at allerede tinglyste servitutter, også blev stedsfæstet i databasen, blev der jf. TBEK § 30, krav om at eksisterende servitutter skulle stedsfæstes i forbindelse med udfærdigelsen af servitutterklæringen til udarbejdelsen af matrikulære ændringer.

Den digitale Tinglysning trådte i kraft d. 8 september 2009.

Jævnfør TBEK § 28 stk. 2 blev det påkrævet at GML-filerne skulle overholde tekniske krav om indholdet og udformningen. Disse bestemmelser trådte i kraft sammen med den digitale tinglysning i 2009. Oplysningerne om stedsfæstelsen kunne så hentes og vises af den enkelte bruger. [Se Appendix A]

I udgangen af 2013 ophørte GST driften af stedsfæstelsesdatabasen og derefter overdragede den til Domstolsstyrelsen hvor de kunne viderefører driften. Den primære årsag til nedlukningen var, ifølge GST, at de finansielle bidrag ikke dækkede driften. (Se bilag [Bilag/Bilag 2 - Ophør stedsfæstelsesdatabasen])

Herefter blev der ved Tinglysningsretten udviklet en funktionalitet til at hente stedsfæstelsesdata for servitutter. Efterfølgende blev det vurderet af Justitsministeriet, at kravet om stedsfæstelse af eksisterende servitutter i forbindelse med servitutterklæringen, skal bortfalde, med henblik på at undgå at indsamle unødigt data, som ikke længere anvendes. Dette krav blev derfor skrevet ud af Tinglysningsloven med en lovændring i 2017. I forbindelse med den efterfølgende behandling blev der i lovforslaget til lovændringen, drøftet udfordringer vedrørende stedsfæstelse af servitutter. En ny ordning blev foreslået med henblik på at udfase kravet om stedsfæstelse i loven, da stedsfæstelse af eksisterende servitutter gav anledning til praktiske udfordringer, hvilket gjorde det omkostningsfuldt at stedsfæste disse. Derudover var der ikke anledning til at ophæve kravet om stedsfæstelse af nye servitutter, da disse ikke blev forbundet med praktiske udfordringer. Men Justitsministeriet fandt det ikke længere påkrævet at der skulle foreligge en stedsfæstelsesfil. Dette blev begrundet med at kvaliteten ikke var god nok og efterspørgslen manglende. [Energi-, Forsynings og Klimaministeriet, 2016, Afsnit 3.12.3]

Baseret på disse begrundelser valgte Justitsministeriet at udfase kravene i TBEK §§ 28 og 30, således, at kravet om en geografisk stedsfæstelse alene omfatter et elektronisk tinglysningsrids for nye servitutter. Der skulle herefter heller ikke indsendes GML-filer for eksisterende servitutter i forbindelse med servitutterklæringen. [Se appendix A]

4.1.1 Afrunding

Siden 1100-tallet har der eksisteret en form for tinglysning til sikring af rettigheder over fast ejendom, som har udviklet sig igennem tiden. I dag er tinglysning blev digitaliseret som gør det muligt at indsende og arkivere alle rettigheder digitalt. Sammen med den digitaliseret tinglysning blev der indført et krav om at alle servitutter skulle geografisk stedfæstes. Hensigten med indførslen af den geografiske stedfæstelse var at øge informationsniveauet i den digitale tingbog. Tilgangen med den geografiske stedfæstelse indebar både nye og gamle servitutter hvilket var krav i lovgivningen i perioden fra 8. september 2009 til udgangen af 24. januar 2017. Stedfæstelsesdatabasen nedlagt i udgangen af 2013, da GST ophørte med at drifte den og overdragede opgaven til Domstolsstyrelsen. Fra 2017 skulle nye servitutter blot stedfæstes ved et elektronisk rids i form af en PDF-fil og eksisterende servitutter skulle ikke længere stedfæstes i forbindelse med servituterklæringen.

Overvejelserne for disse ændringer ligger især vægt på to faktorer. Først at stedfæstelsen af eksisterende servitutter, tinglyst før indførslen af den digitale tinglysning, var vanskelig og dermed ressourcekrævende. Dernæst at det viste sig at der ikke var efterspørgsel efter de indsamlede geografiske data, som efter nedlukningen af stedfæstelsesdatabasen, blev udstillet af Tinglysningsretten.

Derudover blev det kommenteret på at kvaliteten af den indsamlede data ikke altid levede op til de forventninger der var til den. Dermed har der tidligere være en digital løsning for stedfæstelse af servitutter, men den blev nedlagt grundet manglende efterspørgsel.

Servitutters indflydelse i ejendomsdannelse 5

De tinglyste rettigheder og begrænsninger der er, i form af servitutter, på den enkelte ejendom, har i deres natur indflydelse på adkomsthavers råden over sin ejendom. Servitutter kan i deres egenskab både begrænse og fastsætte rettigheder til en ejendom, som påvirker både de private og de offentlige myndigheder.

Servitutters formål med at sikre rettigheder og fastsætte begrænsninger for råden over ejendomme, kan have påvirkninger for anvendelsen af et givent område. Disse påvirkninger har indflydelse på ejendomsdannelse ved både landinspektørens daglige matrikulære arbejde og den kommunale forvaltning inden for planlægning og sagsbehandling.

Dette kapitel har til formål at skabe en forståelse for servitutters virke i ejendomsdannelse og hvem der bliver påvirket af dem, herunder landinspektøren og kommunen. Landinspektøren og kommunerne bliver beskrevet, da de er eksempler på hvordan servitutter har indflydelse hos de private og de offentlige myndigheder.

I forbindelse med at kravet om stedfæstelse af servitutter med GML-fil blev fjernet fra Tinglysningsloven, har både KL, samt AAU, PLF og DdL i fællesskab, som de eneste omtalt stedfæstelse af servitutter i høringsvaret. For KL, står der i høringsnotatet at:

"KL anfører, at den geografiske stedfæstelse af tinglyste servitutter har været efterspurgt i kommunerne, idet oplysninger vedrørende servitutter indgår som en væsentlig oplysning i mange kommunale sagsgange."

[Energi-, Forsynings- og Klimaudvalget, 2016-2017a, s.34]

Ligeledes udtrykker AAU, PLF og DdL en bekymring over hvor effektivt det er at sikre rettigheder over fast ejendom, hvis det ikke er muligt senere at identificere disse rettigheder. [Energi-, Forsynings- og Klimaudvalget, 2016-2017a, s.33].

KL har på vegne af kommunerne, og AAU, PLF og DdL har som repræsentant for landinspektørerne, indgivet høringsvar omhandlende stedfæstelsen af servitutter. Dermed er det relevant at undersøge hvordan behandlingen af servitutter indgår i kommunernes sagsbehandling og landinspektørens del af ejendomsdannelse.

I udgangspunktet kan servitutter stiftes af alle, men typisk så stiftes privatretlige servitutter som følge af en aftale. Disse aftaler af private retlige karakter kan regulere forholdet mellem to ejendomme. [Jens Evald, 2021, s.19] Offentligretlige servitutter stiftes som følge offentlige myndigheders, såsom kommunerne, mulighed for at pålægge en servitut på en ejendom uden at have ejerens accept. Fælles for offentligretlige servitutter er at de skal være hjemlet i henhold til en lovgivning, som eksempelvis kan være fredninger efter naturbeskyttelsesloven eller vejbyggelinje fra vejloven. [Jens Evald, 2021, s.18]

5.1 Landinspektøren og servitutter

Igennem arbejdsbeskrivelserne for vedtægten for landinspektørvirksomhed fra PLF, som fastlægger principper om hvordan udøvelsen af landinspektørvirksomhed skal drives, fremgår det at landinspektøren foretager tinglysningsopgaver, heriblandt udfærdigelse af servitutens anmeldelse til tinglysning, kortprodukter i form af et rids og sikring af underskrifter for den servitutstiftende ejer. [Praktiserende Landinspektørers Forening, 2018, s. 8] Det vil sige, at landinspektøren sikrer, at aftalen opnår gyldighed og retssikkerhed igennem tinglysning af denne.

I andre og mere generelle situationer kan en landinspektør blive påkrævet at udarbejde en fordeling af servitutter i forbindelse med en matrikulær sag. Denne servitutfordeling jf. TL § 21 indeholder en liste over alle tinglyste servitutter på ejendommen. I forbindelse med en matrikulær sag er det landinspektørens opgave fordele servitutter efter hvilke områder på ejendommen hvorpå de påhviler.

Tinglysningsloven § 21

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

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

Igennem den praktiske udfærdigelse af en servituterklæring, gennemgår landinspektøren ejendommens relevante tinglyste servitutter. Arbejdet i servituterklæring beror i at fastlægge servitutters placering på ejendommen med henblik på at fordele dem efter de grundstykker som de påhviler. For at kunne fordele servitutterne på de korrekte grundstykker skal landinspektøren ind og vurdere hver enkelt servituts indhold og eventuelt rids for dermed at kunne vurdere på hvilke jordstykker servitutten skal påhvile for at udfærdige servituterklæringen. Dette en en

forholdsvis manuel proces der kan være tidskrævende, især ved papirservitutterne og de gamle servitutter. [Dalsgaard et al., 2025, S. 32]

I forbindelse med byggeri kan der efterspørges en Identitet-, Byggelinje- og Servitutattest (IBS-attest), hvor landinspektøren blandt andet har til opgave at undersøge servitutter for en given ejendom. Ifølge vedtægten fra de Praktiserende Landinspektørers Forening, forklares det hvorledes landinspektøren skal udarbejde en IBS-attest. Hensigten med en IBS-attest er at dokumentere, at et byggeri ikke er i modstrid med blandt andet offentligretlige rådighedsindskrænkninger og tinglyste servitutter. For at udarbejde denne, skal landinspektøren blandt andet, manuelt gennemgå de tinglyste servitutter, for at klarlægge hvor på ejendommen tinglyste rettigheder og begrænsninger gælder. [Praktiserende Landinspektørers Forening, 2018, s.8-9]

Landinspektøren kan også udarbejde en servitutundersøgelse eller redegørelse, der er en ydelse, som tilbydes som et led i tekniske undersøgelser, der ligger forud for en lokalplan. Denne undersøgelse har til formål at redegøre for servitutter, der er tinglyst indenfor lokalplanområdet. Idet at servitutter ikke må være i strid med lokalplaners formål og bestemmelser, kan en servitutundersøgelse bidrage til at klarlægge servitutters indhold. Redegørelsen skal yderligere indeholde en beskrivelse af om servitутten bør aflyses eller fastholdes. Landinspektørens arbejde er dermed en manuel gennemgang af de servitutter, der er tinglyst på de ejendomme, der laves en undersøgelse eller redegørelse over. [Aalborg Kommune, 2020, s.15]

5.2 Kommunerne og servitutter

Da det tidligere blev belyst, at servitutter fylder en del i kommunal sagsbehandling, har dette afsnit til hensigt at identificere de områder, hvor servitutter indgår.

Jævnfør PL § 13 stk 2 og 3 fremgår det, at ved større bygge-og anlægsprojekter er det påkrævet, at der skal udarbejdes en lokalplan. Igennem *Vejledning om Lokalplanlægning (VEJ 9922 af 28/09/2009)* fremgår det at: "*Lokalplanlægning bør altid indlede med, at man undersøger, hvad der gælder af servitutter på ejendommen, og med at der tages stilling til, hvordan eventuelle servitutter skal behandles i lokalplanen*" [Miljøministeriet, 2009b, s.74]. Vejledningen foreslår at der bør foretages en servitutredigørelse af servitutter på ejendommen inden lokalplanlægningen foretages. Vigtigheden af dette understreges igennem et eksempel, som Ingelise Jellesen kommer med i interviewet. Her blev en lokalplan for en windsurfer-klub blokeret ret sent i processen da en nabo går opmærksom på at der foreligger en servitut om udsyn. [Bilag/Bilag 13 - Interview Ingelise]

På baggrund af den udarbejdede servitutredigørelse har kommunen så mulighed for at vurdere om lokalplanen kan aflyse servitutter, hvis de enten er uforenelig med lokalplanens bestemmelser eller formål jævnfør PL § 18 og § 15 stk. 2 nr. 24. Disse bestemmelser gør sig dog kun gældende

for privatretslige tilstandsservitutter. [Miljøministeriet, 2009b, s.74] Det automatiske bortfald af tilstandsservitutter kan kun ske i de situationer, hvor uforeneligheden i indholdet mellem lokalplanen og servitutten er utvivlsom og klar. [Jens Evald, 2021, s.244] Dog bruger Kolding kommune sjældent deres ret til at aflyse privatretlige tilstandsservitutter, da det skaber en dårlig relation til rettighedshaver. (Se bilag [Bilag/Bilag 13- Interview Ingelise])

Udover kommunens rolle i lokalplanudarbejdelse, sidder kommunen også som myndighed til godkendelse af byggeprojekter. Her må kommunen ikke meddele byggetilladelse hvis det påtænkte byggeri ville være i strid med anden lovgivning. [Social- og Boligstyrelsen, 2009] Nogle kommuner gør bygherrer opmærksom på, om servitutter på jorden hvor de vil bygge, mens andre kommuner ikke mener det er et kommunalt ansvar at informere om servitutter på ejendommen. (se bilag [Bilag/Bilag 3 - Mail Merete]) Dermed sker det at bygherre og boligejer får problemer, hvis de ikke selv er opmærksom på eventuelle servitutter inden der bygges. De kan ledes til at tro, at når de har fået byggetilladelsen, så er alt i orden og de kan starte byggeriet uagtet at det har stået i byggetilladelsen at de selv skal være opmærksomme på eventuelle servitutter. [Nielsen, UD]

Opsummerende for kapitlet så fylder servitutter en del hos både kommunerne landinspektørerne. Hos kommunerne fylder servitutter en del i lokalplanlægning og kan også have indflydelse på byggesagsbehandlingen. Landinspektøren har en særlig rolle med at undersøge servitutter i forbindelse med ejendomsdannelsesprocessen, og tilbyder løsninger med at undersøge servitutter for anden part.

Overordnet set arbejder kommunen og landinspektør med servitutter og behandler dem igennem planlægning, matrikulære sager og byggeri.

Undersøgelse af interessen for stedfæstede servitutter

6

Siden at det blev belyst i kapitel 4 at en afgørende faktor til nedlukningen af stedfæstelsesdatabase i 2013, var grundet en manglende efterspørgsel, er det nødvendigt at undersøge om der i dag er en efterspørgsel på at have bedre kendskab til servitutters placeringer på ejendomme. Dette kapitel har til formål at skabe indsigt i, om efterspørgslen på servitutters placering på ejendomme har ændret sig. Dette gøres igennem en interessentanalyse med fokus på at identificere centrale aktører, klarlægge potentialet for anvendelsen af stedfæstede servitutter samt de udfordringer der opstår hermed. Interessentanalysen kommer til at bidrage som et beslutningsgrundlag til at bestemme hvorledes om efterspørgslen har ændret sig.

Ved at udarbejde en interessentanalyse forsøges det dermed at svare på det tredje arbejds spørgsmål fra indledningen: *Hvem kunne i dag have en interesse for en bedre løsning til digital stedfæstelse af servitutrettigheder?*

Interessentanalysen giver dermed et overblik over forskellige interessenter og deres holdninger [Københavns Universitet, U.D]. I forbindelse stedfæstelse af servitutter er det tidligere blevet belyst at landinspektøren og kommunerne ofte arbejder med servitutter, hvor deres arbejde indebærer et manuelt opslag i Tingbogen for at fremsøge servitutterne som kan være en tidskrævende proces. Ydermere er det belyst at der fra 2009 til 2014 har været en database til stedfæstelse af servitutter, som blev lukket grundet manglende efterspørgsel.

6.1 Udarbejdelse af interessentanalyse

Som beskrevet i kapitel 3 på side 17 vil udarbejdelsen af interessentanalysen gennemgå tre trin:

- 1. Identifikation af interessenter og deres medvirken.**

Har til formål at identificere de centrale interessenter for stedfæstede servitutter.

- 2. Interessenternes potentialer.**

En undersøgelse af interessenterne viden og holdning til projektet.

- 3. Vigtige Interessenter.**

Resultatet af af trin 1 og 2 fra analysen, med henblik på at prioritere interessenterne krav, ønsker og bekymringer.

Igennem de tre trin bliver de identificerede interessenters motivation, medvirken og potentialer belyst. Indledningsvis bliver de identificerede interessenter præsenteret, og derudover bliver interessentens forudsætning for medvirken belyst. Til at skabe overblik over de identificerede interessenter, er disse blev kategoriseret efter niveauet af interessen for denne løsning.

6.1.1 Identifikation af interessenter og deres medvirken

Som beskrevet i afsnit 3.2 har første trin til hensigt at identificere interessenter med henblik på at undersøge, hvem der kan have interesse i en løsning. Indledningsvis er der udarbejdet en brainstorm over hvilke interessenter, der kan have en interesse for eller indvirkning på projektet.

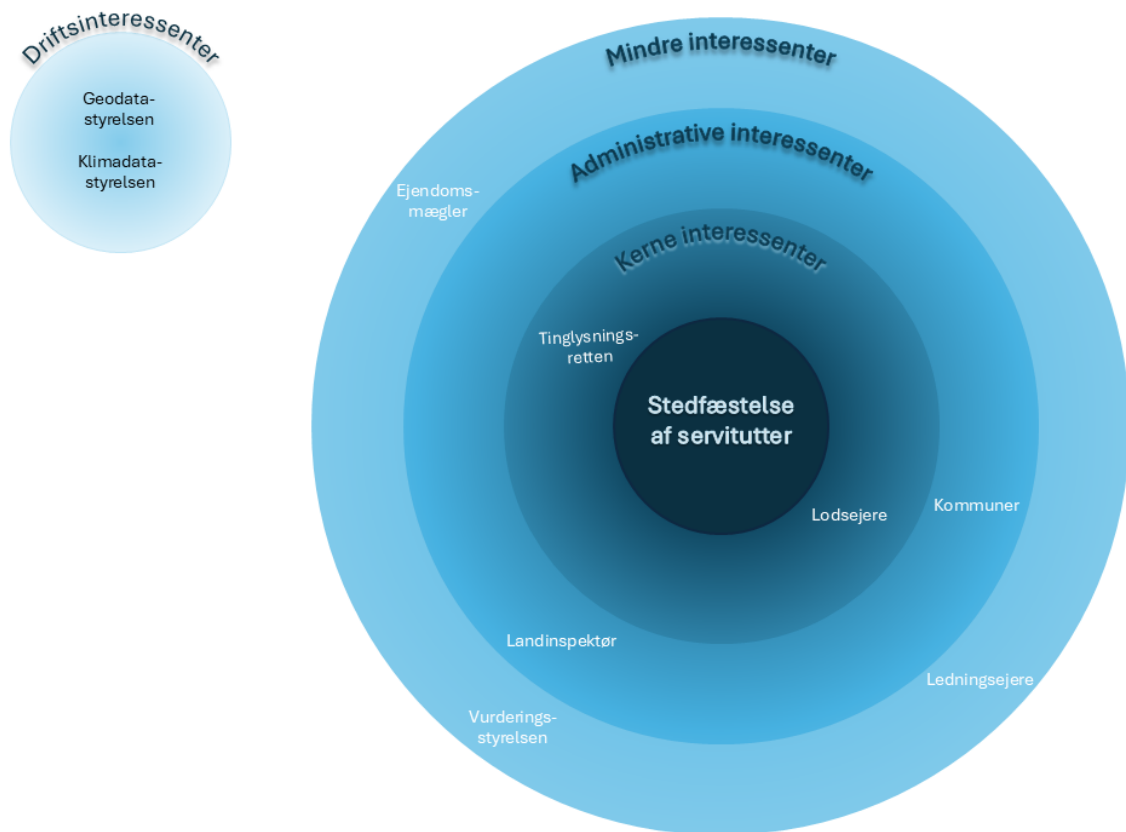
Interessenterne bliver inddelt i grupperinger i forhold til hvilken grad af interesse de identificerede interessenter har i forbindelse med løsning til stedfæstede servitutter. De bliver opdelt i 4 kategorier alt efter om de er *Kerne interessenter*, *Administrative interessenter* og *Mindre interessenter* og *Driftsinteressenter*.

Kerne interessenter er de interessenter som besidder rettigheder over fast ejendom, som kan have en interesse i at højne viden om hvor servitutter befinder sig på en ejendom. Derudover indeholder denne kategori også de interessenter, der er forpligtet til at oplyse og registrere rettighederne.

Administrative interessenter er de interessenter, der har interesse grundet administrative opgaver og funktioner. Denne kategori indeholder dermed de interessenter, hvor der i blandt andet sagsbehandling, typisk anvendes servitutter.

Mindre interessenter er de interessenter, der har interesse grundet en mindre anvendelsesgrad til interessentens arbejde. Det kan være i forbindelse med arbejdsopgaver, hvor servitutter anvendes som del af interessentens arbejdsområde.

Driftsinteressenter er de interessenter, der kun i tilfælde af løsningens implementering kan have interesse grundet drift og vedligeholdelse af løsningens elementer. Det er dermed de interessenter der er nødvendige og afgørende for løsningens vedligeholdelse og udvikling.



Figur 6.1. Interessenter til projektet.

Figur 6.1 viser de identificerede interessenter fordelt i den gruppering de er vurderet til at høre til. Figuren viser ligeledes den indbyrdes relation mellem de forskellige grupperinger. Her er graden af interesse vist ved afstanden fra centrum af figuren, for grupperne *Kerne interessenter*, *Administrative interessenter* og *Mindre Interessenter*. Da gruppen af *Driftsinteressenter* interesse i løsningen helt er afhængning af, hvorvidt den enkelte interessent vil blive en del af driften af en løsning, er de blevet placeret i en selvstændig gruppering. De har kun en interesse, hvis de skulle få til opgave at drifte en løsning til stedfæstelse af servitutter, men ellers har de ingen interesse.

Baseret på de identificerede interessenter, bliver der i det efterfølgende afsnit udarbejdet en beskrivelse af interessentens holdning til, om en løsning i dag kunne være relevant. Igennem præsentationen af interessenterne er formålet at klarlægge, om der er en interesse for geografisk stedfæstelse af servitutter.

Under hver præsentation af interessenterne, bliver det redegjort for, hvad den enkelte interessent har af medvirken og motivation i forhold til stedfæstelse af servitutter. I slutningen af hver præsentation af interessenten bliver der opstillet en opsummering af medvirken og motivation. Herigennem bliver det belyst, hvilke ønsker, krav og bekymringer, som interessenterne kunne besidde, som anvendes senere i analysen. [Eskerod and Jepsen, 2016, s.51].

Kerne-interessenter

Tinglysningsretten

Tinglysningsretten er domstolen som står for offentligt registrering af blandt andet rettigheder for fast ejendom, herunder servitutter. [Danske Domtole, 2024b]

I høringsnotatet for lovforslaget vedrørende ændringer af stedfæstelse af servitutter, er det blevet udtrykt af høringsparterne, at stedfæstelsesdatabasen blev lukket grundet manglende driftsaftale, imellem Tinglysningsretten og GST. [Energi-, Forsynings- og Klimaudvalget, 2016-2017a, s.33] Derudover har Justitsministeren udtalt sig at der ikke var udvist nogen interesse for sådan en database da kvaliteten af filerne er utilstrækkelig og efterspørgslen på data ikke eksisterer, samtidigt med at ingen offentlig myndighed vil udstille disse filer. [Energi-, Forsynings- og Klimaudvalget, 2016-2017a, s.34]

Som det blev beskrevet i kapitel 4, så har Tinglysningsretten en opgave i at oplyse igennem henvendelse fra private og offentlige myndigheder omkring blandt andet servitutforhold på en ejendom. Hvis en henvendelse kunne dreje sig om beliggenheden af en servitut på en ejendom, kunne en løsning med digital fremstilling af servituttens geografiske udstrækning forventes at bidrage væsentligt til formidling af disse. Baseret på Tinglysningsrettens funktioner som både registreringsmyndighed og oplysningsmyndighed, er Tinglysningsretten placeret som en kerneinteressent, da denne interessent i høj grad er forpligtet til at oplyse om servitutter på en ejendom.

Tinglysningsrettens medvirken og motivation	
Tinglysningsretten	Tinglysningsrettens opgave er som udgangspunkt at sikre og oplyse om rettigheder, og dermed sikre dem imod nye rettigheder, der kan være i modstrid med dem der allerede er tinglyst. En løsning til lagring af servitutters stedfæstelse må dermed kunne forventes at hjælpe Tinglysningsretten med at højne informationsniveauet i Tingbogen, samt bidrage til formidlingen af denne.

Lodsejere

I forbindelse med interessentanalysen er der reflekteret over om hvorledes lodsejere kan drage fordel af at servitutters placering er stedfæstede. Det må kunne forventes at hvis en database bliver offentligt tilgængelig for alle brugere, så vil det højne informationsniveauet for lodsejere ved at de får vist den geografiske udstrækning af en servitut. De fleste ejere af ejendomme har ikke et indblik over servitutter beliggende på deres ejendom, hvilket har ført til flere tilfælde, hvor lodsejere uforvarende har bygget i områder, med servitutter omhandlende bygningsforbud. Lodsejeren har indhentet byggetilladelse og derfor antaget at der kunne bygges, selvom tilladelsen ikke har taget eventuelle servitutter i betragtning. [Nielsen, UD] Derfor kunne en

visning af servituttens geografiske udstrækning øge informationsniveauet hos den almindelige lodsejer. Det, at lodsejeren står som rettighedshaver eller rettighedsgiver, er årsagen til at denne interessant er placeret som en kerne interessant. Med større forståelse for ejers kendskab over sine servitutter kan dermed højne informationsniveauet for den enkelte ejer.

Lodsejers medvirken og motivation	
Lodsejere	En digital løsning med udstilling af servitutter kunne hjælpe til at oplyse lodsejere om de rettigheder og begrænsninger, der er gældende på deres ejendom.

Administrative interesser

Landinspektøren

I forbindelse med kontakt med matrikulære sagsbehandlere hos Mølbak Landinspektører er det blevet kommenteret at ideen om stedsfæstelse af servitutter er en *"Helt vild godt ide"*, dertil påpeger sagsbehandlerne at det vil kræve at løsningen bliver opdateret konstant i tilfælde af ændringer. (se bilag [Bilag/Bilag 4 - Mail Winni] og [Bilag/Bilag 5 - Mail Mette]). Men sagsbehandlerne udtrykker også en bekymring om der tør stoles på de udstillede data, grundet tidligere erfaringer fra det daværende stedsfæstelsesdatabase.

Derudover udtaler ejendomsjuridisk assistent Nina Artis-Carlsen fra Geopartner at *"alle praktiserende landinspektører vil være interesserede i en sådan løsning - så længe det ikke medfølger meromkostninger til vores sager. Det vil være fedt med en database, lidt ligesom LER"*. (se bilag [Bilag/Bilag 6 - Mail Nina]) Bagved denne holdning foreligger der også en bekymring i forbindelse med den nedlagte stedsfæstelsesdatabase fra 2009 med henblik på at historien ikke gentager sig.

Holdningen om, at det er fordel med en løsning til lagring af stedsfæstede servitutter, deles også af landinspektør John Jeppesen fra LE34, der udtaler at *"Det vil være rigtig rart, at der var en samlet løsning..."* (se bilag [Bilag/Bilag 7 - Mail John]).

I høringssvaret til lovændringen, som fjernede kravet om stedsfæstelse af servitutter udtaler AAU, PLF og DdL: *"Det er helt klart ønskeligt at der sker en genoprettelse af stedsfæstelsesdatabase. Selvom denne ikke genoprettes nu vil de enkelte GML-filer til nye servitutter i fremtiden kunne bidrage til sikker identifikation af den geografiske udstrækning af rettigheder. Derudover vil det på et senere tidspunkt være muligt at etablere en egentlig stedsfæstelsesdatabase."* [Energi-, Forsynings- og Klimaudvalget, 2016-2017b, s.25]

Der peges dermed på at stedsfæstelse af servitutter bør genoptages, hvor AAU, PLF og DdL udtrykker, at GML-filerne for nye servitutter i fremtiden vil kunne give bedre overblik til

geografisk udstrækning af disse. Generelt i landinspektørforeningen er der en bred forhåbning om at etablere en ny løsning til stedsfæstelse af servitutter i fremtiden. I forbindelse med den tidligere stedsfæstelsesdatabase opleves der nogle udfordringer vedrørende manglende entydige retningslinjer for hvad der skulle stedsfæstes. Dog mener PLF, at det er retningslinjer som er til at udarbejde, som PLF gerne vil være med til etablere. Ydermere vil landinspektørbranchen gerne stille sin viden og ekspertise til for entydig beskrivelse af regelsættet omkring stedsfæstelse af servitutter. [Energi-, Forsynings- og Klimaudvalget, 2016-2017b, s.23-26]

Overordnet set deler de adspurgte sagsbehandlere og landinspektører den samme holdning om, at de vil kunne drage fordel af en løsning til stedsfæstede servitutter, men hvor løsningen kunne drage inspiration fra LER. Baseret på udtalelserne fra de adspurgte landinspektører er denne interessant placeret som en administrativ interessant, da landinspektører varetager arbejdsopgaver, der særligt knytter sig til servitutter, samt servitutter der befinder sig i andre af interessentens arbejdsopgaver.

Landinspektørens medvirken og motivation	
Landinspektøren	En digital stedsfæstelsesløsning til servitutter ville kunne lette landinspektørens arbejdsopgaver i forhold til servitutterklæring, undersøgelse og redegørelse. Det må ikke medfølge yderligere omkostninger fra landinspektøren

Kommunerne

I kommunernes byggesagsbehandling oplever de efterspørgsel på oplysninger vedrørende servitutter på en ejendom. I forbindelse med kontakt til Kommunernes Landsforening (KL) bliver det belyst, at de som forening ikke har en holdning til en ny løsning til servitutter, men generelt i kommunerne bliver der anvendt digitale data til forvaltningsarbejdet. (Se bilag [Bilag/Bilag 8 - Mail Line KL])

I forbindelse med høringssvaret for lovforslaget vedrørende ændringer af servitutstedsfæstelse har Kommunernes Landsforening udtrykt, at de forsat gerne vil have en platform, der sikrer digitalisering af servitutter [Energi-, Forsynings- og Klimaudvalget, 2016-2017b, s.35].

I kontakten til KL, bliver der henvist til et projekt samarbejde mellem KL og SDFI, der undersøger hvordan geodata og grunddata bidrager i kommunale arbejdsopgaver. Det udarbejdede projekt hedder *Stedbestemmelser af lovregler*. I projektet er det fremlagt at digitalisering i den offentligt sektor er kommet langt. Her er der skabt sammenhæng imellem data og aktualitet samt kvaliteten af data er øget, dog er der udfordringer i forbindelse med stedbestemmelse i lovgivningen. [Kommunernes Landsforening, 2025]

I projektsamarbejdet mellem KL og SDFI, blev der foretaget en analyse af kommunernes brug af geografiske data i sagsbehandling med henblik på at belyse udfordringerne i kommunal prak-

sis. [KL and SDFE, 2021, s.9]. Igennem projektet bliver det konkluderet at der er udfordringer i forbindelse med informationsniveauet i stedbestemmelsen. *...meget lovgivning enten ikke indeholder henvisninger til lovens geografiske stedbestemmelse, eller at henvisningerne eksisterer men henviser til uklare eller utydelige, ofte analoge, geografiske stedbestemmelser for lovens virkeområde*" [KL and SDFE, 2021, s.14].

Udfordringen ligger i, at der ikke altid foreligger nogen henvisninger til geografisk udstrækning af en lovs virkeområde. I tilfælde af at der skulle ligge en henvisning til en stedbestemmelse, så skal den ofte observeres igennem PDF-dokumenter, fordi den ikke er oversat til et mere anvendeligt digitalt format. Typisk bliver en lov med en tilknyttet geografisk reference ofte visualiseret igennem et kortbilag, som sjældent indeholder koordinater, der konkret kan stedfæste lovens virkeområde. I praksis betyder det at kommunerne arbejder med PDF-dokumenter i deres forvaltning. Det oplever kommunerne som en barriere, da PDF-dokumenterne ikke direkte kan kobles til kommunernes egne digital data. Undersøgelsen viste at præcise stedbestemmelser digitalt, er afgørende for kommunale opgaver [KL and SDFE, 2021, s. 14-15] I forbindelse med henvendelsen til KL blev det sammenholdt at stedfæstelse af servitutrettigheder også er en del af stedbestemmelse i lovgivning, hvor KL kommenterede at *"der er en synergi mellem servitutter og retsreglerne generelt.* (Se bilag [Bilag/Bilag 8 - Mail Line KL]) Sammenkoblingen mellem de områder beror i, at det er lovbestemt jf. TL § 10, stk 5 at servitутten geografiske udstrækning skal angives i forbindelse med tinglysning. Dermed må det antages det er en synergi imellem stedbestemmelse i lovgivningen og angivelse af geografisk udstrækning jf. lov.

Ved kontakt til enkelte kommuner forklare de, at en del kommunerne køber sig adgang til tinglysningsdata fra enten Geopartner eller LIFA. Tinglysningsdataene fra disse landinspektørvirksomheder benyttes i kommunerne til udarbejdelse af en konfliktanalyse i forbindelse med en byggesagsbehandling. Både Peter Schack Madsen og Merete Hansen kommenterede i henvendelsen, at en løsning til stedfæstelse af servitutter vil være en god ide. Peter Schack Madsen kommenterer følgende: *"En generel web-service, der vil kunne trækkes via Datafordeleren og umiddelbart vises i GIS, vil helt sikkert være interessant."* (se bilag [Bilag/Bilag 9 - Mail Peter]). Denne holdning deler Merete Hansen, der kommenterede at en sådan løsning kunne have interesse. (se bilag [Bilag/Bilag 8 - Mail Merete])

Baseret på KL's, og konkrete kommuners udtalelser, kan det udledes at en løsning til lagring af servitutter i dag med fordel kan anvendes i kommunal forvaltning til udarbejdelse af konfliktanalyse, samt at analog stedbestemmelser kunne gøres digital. Kommunerne er administrative interessenter, fordi igennem udarbejdelse af lokalplaner og i forbindelse med byggesagsbehandling anvendes servitutter i arbejdsopgaverne, så kommunerne kan sikre sig at projekter ikke er modstridende med servitutter beliggende på en ejendom.

Kommunernes medvirken og motivation	
Kommunerne	Igennem KL er der givet udtryk for at de oplever udfordringer i forvaltningsarbejdet. Dette skyldes blandt andet informationsniveauet i lovgivningen er uklar, som henviser til manglende stedbestemmelser af lovens virkeområde. Kommunernes sagsbehandling foregår digitalt, men nogle gange bliver der taget vurderinger af PDF-kortbilag i sagsbehandlingen. I kommunernes byggesagsbehandling er der især oplevet efterspørgsel på at opnå kendskab til servitutoplysninger.

Mindre interessenter

Ledningsejere

Ledningsejere har pligt til at registre sig i Ledningsejerregistret, hvis de har nedgravede ledninger jf. LER-lovens § 2. Ledningsejerregistret eller LER er et register over nedgravede forsyningsledninger, der er med til at undgå skader på ledninger i forbindelse med gravearbejde. [LER.dk, 2025]

Oftest sikres disse ledninger samtidig ved tinglysning. Derfor kunne der være en interesse i at samkøre nogle af disse registreringsprocesser, så der f.eks. samtidig med at en ledning registres i LER, så bliver den også tinglyst med et deklarationsbælte i en potentiel løsning. [Praktiserende Landinspektør Forening, 2013, s.4]

Dog er det ikke alle ledningsejere, der er forpligtet til registrere sine ledninger i LER. Jævnfør LER-loven § 2 stk. 2-4 er der ikke krav om registrering af drænledninger, ikke-almene vandforsyninger og private ledningsejere. [SDFI, 2023, s.13-15] Til undersøgelsen er der skabt kontakt til forsyningsvirksomhederne Rebild Forsyning og Vesthimmerlands Forsyning, som begge har udtrykt, at de allerede har en kortløsning igennem landinspektørvirksomhederne LE34 og Geopartner, hvor deres egne data bliver udstillet igennem (se bilag [Bilag/Bilag 10 - Mail Jan] og [Bilag/Bilag 10 - Mail Bettina]).

Ledningsejernes medvirken og motivation	
Ledningsejere	En digital stedfæstelse af servitutter er ikke en nødvendighed for forsyningselskaberne, da de allerede har deres egen løsning til visning af egne ledninger. Det ville dog kunne give et bedre overblik over alle tinglyste ledninger.

Vurderingsstyrelsen

Det er i forbindelse med SKAT's ejendomsvurderinger et krav, igennem vurderingsnormen, at privatretlige servitutter skal medtages i ejendomsvurderingen. Jævnfør Ejendomsvurderingsloven § 15 stk. 4 pålægges Vurderingsstyrelsen at medtage privatretlige servitutter i de tilfælde en pålagt servitut på en ejendom til fordel for en anden ejendom. Dog må ejerne af begge ejendomme ikke være den samme. I forbindelse med ejendomsvurderingerne har Vurderingsstyrelsen vurderet, at det vil være uhyre ressourcekrævende og upraktisk at undersøge alle privatretlige servitutter i Tingbogen med henblik på at vurdere deres potentielle betydning for ejendomsværdien. Derfor er ejendomsvurderingerne blevet udarbejdet på den måde, at det er ejeren af ejendommen, der skal oplyse Vurderingsstyrelsen om hvilke servitutter, der kan have potentiel indvirkning på ejendomsværdien. [SKAT.dk, 2025]

Igennem en undersøgelse fra Vurderingsstyrelsen fremgår det, at Vurderingsstyrelsen modtog omkring 44000 indsigelser i forbindelse med ejendomsvurderinger fra 2020. Af de anmeldte indsigelser udgør servitutter 7% af indsigelserne, hvilket svarer til omkring 3000 indsigelser grundet servitutter på ejendommen, som der vurderes at kunne have indflydelse på ejendomsvurderingen. [Vurderingsstyrelsen, UD]

I forbindelse ved ejendomsvurderingerne noterer Landinspektørforeningen, at Vurderingsstyrelsens model for ejendomsvurdering er datadrevne. Da servitutter ligger i en form, hvor den geografiske udtrækning ikke er digital tilgængelig, betyder det oftest at rettigheder over ejendommen ikke indgår i ejendomsvurderingerne per automatik. Landinspektørforening peger på at kortlægning af servituttens i et system ville kunne bidrage til visualisering af servituttens afgrænsning på et kort, så SKAT visuelt kan vurdere servituttens geografisk udtræknings indvirkning på ejendomsværdien. [Torben Juulsager, 2023] Vurderingsstyrelsen er placeret som en mindre interessant, da interessenten ikke har påvirkning på projektet, men kan drage nytte af en løsning der gør det muligt at medtage servitutter i ejendomsvurderingen

Vurderingsstyrelsens medvirken og motivation	
SKAT/Vurderingsstyrelsen	Servitutter skal indgå i ejendomsvurderingen. Dette er løst ved, at ejendomsejere selv skal gøre Vurderingsstyrelsen opmærksom på eventuelle værdipåvirkende servitutter. En digital stedfæstelse af servitutter vil kunne forventes at indgå i den automatiske ejendomsvurdering.

Ejendomsmægler

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1413 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom fremgår det, at ejendomsmægler, i forbindelse med salg og overdragelse af fast ejendom, har en oplysningspligt af servitutter igennem § 6 stk. 1 nr. 12. Salgsopstillingen skal indeholde oplysninger vedrørende særlige og væsentlige begrænsninger på en ejendom både igennem lokalplaner men også servitutter.

PLF redegjorde også i forbindelse med en henvendelse til Folketingets Retsudvalg, at en geografisk visning af servitutters geografiske udstrækning vil bidrage til en nemmere formidlingen af information overfor købere, idet det ville være lettere at visse på et kort, hvilke dele af ejendommen som servitутten vedrører. [Praktiserende Landinspektør Forening, 2013, s.5] Ejendomsmægler er placeret som en mindre interessent, da de kan besidde interesse i at anvende løsningen som en værktøj, der kan hjælpe ejendomsmægler med at oplyse om servitutter på en ejendom i forbindelse med et salg.

Ejendomsmæglernes medvirken og motivation	
Ejendomsmægler	Ejendomsmægler skal i forbindelse med salg af ejendomme oplyse hvilke servitutter der påhviler ejendommen. I forbindelse med en stedfæstelsesløsning kan ejendomsmægler bedre formidle overfor køber, hvor servitutterne er beliggende ejendommen.

Driftsinteressenter

Geodatastyrelsen

Geodatastyrelsen er i dag ansvarlig for indsamling, kvalitetssikring og formidling af de autoritative ejendomsdata i Danmark [Geodatastyrelsen, UD]. Det er dermed GST, der driver Matriklen og er dermed registreringsmyndighed for de geografiske afgrænsninger af ejendomme. Derudover var det GST, der stod for driften af Stedfæstelsesdatabasen fra indførslen i 2009 til den blev nedlagt i 2013. (se bilag [Bilag/Bilag 12 - Interview Anders Gai])

GST's sammenlagte viden omkring kontrol og drift af de stedfæstede data til ajourføring af matriklen, kan give et stærkt grundlag for oprettelsen og driften af en løsning til stedfæstelse af servitutter. I tilfælde af løsningen skulle blive implementeret, så kan GST besidde kompetencer for driften og vedligeholdelse af løsningen.

Derudover er der en bekymring om den øgede arbejdsbyrde, der forudses, når borgere henvender sig med spørgsmål til udstillingen af servitutters geografiske udstrækning, som GST oplever ved Matriklen. (se bilag [Bilag/Bilag 12 - Interview Anders Gai])

Geodatastyrelsens medvirken og motivation	
Geodatastyrelsen	GST vil forventelig kunne være driftsansvarlig for en ny løsning til stedfæstelse af servitutter, grundet at de varetager stedfæstelse af geografiske ejendomsdata, samt deres erfaringer med den tidligere stedfæstelsesdatabase.

Klimadatastyrelsen

Klimadatastyrelsen er driftsansvarlig på centrale datasæt i Danmark, heriblandt Datafordeleren, Dataforsyningen og Ledningsejerregistret. Dermed er Klimadatastyrelsen myndighed på centrale dele i Grunddataprogrammet. [Klimadatastyrelsen, UD] I 2024 blev der i regeringen vedtaget en aftale der skulle fremtidssikre den digitale udvikling i Danmark under delmålet *Et stærkt, etisk og ansvarligt digitalt fundament*, der formulerede, at pålidelige data og god infrastruktur skal udgøre fundamentet for den digitale udvikling. Her skal det sikres, at flere data udvikles til de opnår en høj kvalitet til offentligt udstillelse. For at imødekomme målet er der igennem en indsats, der skal sikre en løsning til digitalisering af retsgeografien. Hensigten med indsatsen er, at udarbejde en løsning, der øger visualiseringen af geografien i lovgivningen, med henblik på at øge præcisionen af geografiske objekter i lovgivningen. [Regeringen mfl., 2024, s.8-9]

Dermed fokuseres det på at skabe en øget forståelse af lovens virkeområde, ved anvendelse af digitale kort i lovgivningen, for på den måde at styrke retsvirkningerne af disse.

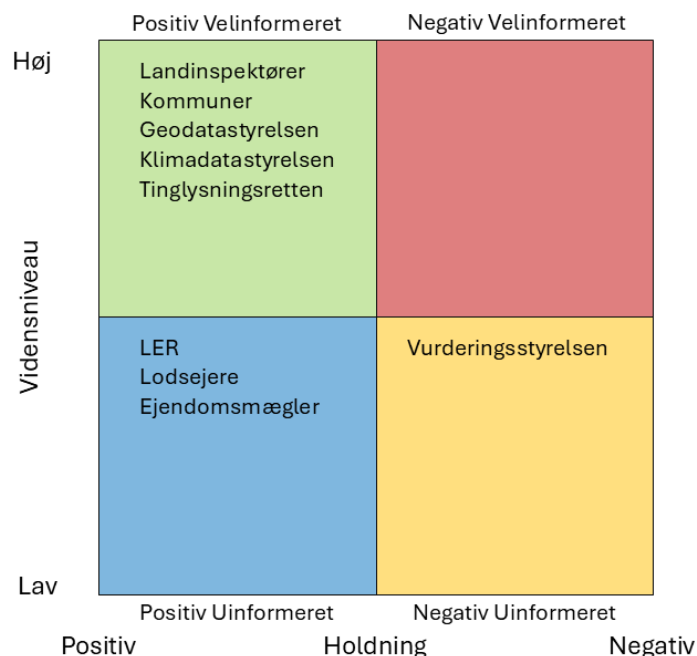
I forbindelse med interviewet med Lars Erik Storgaard fra KDS blev det nævnt, at i øjeblikket bliver der arbejdet meget med retsgeografi, hvor tankegangen og principperne fra stedfæstelse af servitutter også fremgår. De udarbejdede en vejledning, der havde fokus på geografi i lovgivningen. Derudover kunne Lars Erik Storgaard godt forstille sig at en løsning til lagring af stedfæstede servitutter kunne indgå som en del af Grunddatamodellen. Klimadatastyrelsen er hermed placeret som en driftsinteressent, da de kan drage for af løsningen, da det kan bidrage til at øge retsgeografien i lovgivning. (se bilag [Bilag/Bilag 1 - Interview Lars Storgaard])

Klimadatastyrelsens medvirken og motivation	
Klimadatastyrelsen	KDS motivation for en løsning til servitutter må kunne forventes at bidrage til en øget forståelse af retsgeografien. Klimadatastyrelsen har netop fået arbejdsopgaver i at øge retsgeografien i lovgivningen igennem digitaliseringsstrategien med henblik på at øge præcisionen af objekter i lovgivningen.

Overordnet har disse beskrivelser af interessenterne bidraget til en forståelse af, hvordan servitutter indgår for den enkelte. Endeligt har beskrivelsen bidraget til at identificere holdninger og interesser i at have en løsning til lagring af stedfæstede servitutter.

6.1.2 Interessenters potentiale

Det næste skridt i interessentanalysen er at opdele disse i kategorier ud fra hvilken holdning interessenten udtrykker til løsningen, samt den viden der ligger bag holdningen. Det vil sige, at interessenterne vil blive opdelt efter positiv eller negativ holdning og velinformeret eller uinformeret viden. Disse kategoriseringer er nærmere beskrevet i afsnit 3.2 på side 17. Hensigten med kategoriseringen beror i at skabe et overblik over hvilke holdninger, der er til stædfæstelse af servitutter, samt hvor stor en viden, der ligger til grund for holdningen. I figur 6.2 fremgår en fordeling, hvor de identificerede interessenter er blev opdelt. Forudsætningen for opdelingen er baseret ud fra interessen, samt hvor meget servitutter fylder for den enkelte interessent. Placeringen af interessenterne er dermed baseret på baggrund af en overordnet vurdering af interesser, arbejdsopgaver vedrørende servitutter, samt potentielle udfordringer heriblandt.



Figur 6.2. Interessenter kategoriseret viden og holdning.

Herunder er der blevet udarbejdet en liste med de forskellige interessenter, som forklarer grundlaget for deres kategorisering.

- **Landinspektøren** Landinspektøren bliver placeret i kassen *Positivt velinformeret*. Igenem afsnittet 5.1 på side 33 er det belyst, at landinspektøren sidder med matrikulære sager, hvor en del af arbejdet ofte indebærer at undersøge servitutter og redegøre for dem. Flere landinspektører har givet udtryk for at en bedre løsning vil kunne lette arbejdsbyrden i forbindelse med servitutundersøgelser. (se bilag [Bilag/Bilag 6 - Mail Nina] og [Bilag/Bilag 7 - Mail John])

-
- **Kommunerne:** Kommunerene er placeret i *Positivt Velinformeret*. De er placeret i den kategori, da kommunerne besidder viden indenfor behandlingen af servitutter i forvaltningen jf. afsnit 5.2 på side 34. Derudover er det blevet klargjort i igennem præsentationen af kommunen samt deres medvirken, at de efterspørger digitale løsninger til stedbestemmelser i lovgivningen. Her anvendes f.eks. servitutter i lokalplanlægning og byggesagsbehandling. (se bilag [Bilag/Bilag 13 - Interview Ingelise])
 - **Geodatastyrelsen:** Geodatastyrelsen bliver placeret i kassen *Positivt Velinformeret*, men de hælder mere holdningsmæssigt til at være uden for kategori, eller betinget positiv. Dette skyldes at, der igennem interviewet med Anders Gai Lassen blev givet udtryk for at det var en opgave GST sagtens kunne varetage, med en driftsaftale på plads m.h.t. finansiering især. (se bilag [Bilag/Bilag 12 - Interview Anders Gai]).
Geodatastyrelsen er placeret velinformeret, da det er dem der stod for driften af den gamle stedfæstelsesdatabase, der var til servitutter imellem 2009-2014 og besidder stor viden heraf.
 - **Klimadatastyrelsen** Klimadatastyrelsen er placeret i *Positivt Velinformeret*. Dette er gjort, selvom de ikke beskæftiger sig med ejendomsrettigheder. Dog arbejder de med geografisk stedfæstelse af data og har dermed en stor viden indenfor databehandling af dette. Ydermere var de med til at udvikle Stedfæstelsesdatabasen, der var i drift fra 2009-2014 og har dermed en forståelse for hvordan servitutter skal stedfæstes. (se bilag [Bilag/Bilag 1 - Interview Lars Storgaard])
 - **Tinglysningsretten** Tinglysningsretten placeres i kassen *Positiv Velinformeret* da de har en stor viden inden for sikring af rettigheder, men projektgruppen forventer det vil kunne positivt forbedre Tinglysningsrettens oplysningsmuligheder.
 - **Ledningsejeren/forsyningsselskaber** Ledningsejerne er placeret i *Positiv Uinformeret*. De er placeret her da alle deres ledninger som ligger på privat grund skal være tinglyst så de ved hvor de er placeret på grunden. Ydermere har nogle forsyningsselskaber udtrykt, at det kunne være en god løsning med et kort der viser alle deklARATIONER. (se bilag [Bilag/Bilag 10 - Mail Jan] og [Bilag/Bilag 11 - Mail Bettina]) De individuelle ledningsejere har dog allerede en løsning, hvor deres egne ledninger indgår i, men som en lukket løsning som de selv kan tilgå. Ifølge de forsyningsselskaber der blev rette henvendelse til, kan de godt se et potentiale i have en overordnet løsning, der viser tinglysninger i et givent område. Denne holdning beror i at små ledningsejere ikke er opgivet i LER, men blot har tinglyst en servitut omkring ledning.
 - **Lodsejere** Den almene lodsejer placeres i kassen *Positiv Uinformeret*, da det må kunne forventes at der er flere lodsejere som ikke er klar over at der er tinglyste servitutter på deres ejendom. Hvis der fandtes en digital web-løsning med stedfæstede servitutter, vil det kunne højne informationsniveauet hos lodsejerne.

6.1.3 Vigtige interessenter

Den afsluttende del af interessentanalysen har fokus på at skabe en prioritering af projektets interessenter. Prioritering af interessenter handler ikke om at udpege vindere og tabere, men derimod at prioritere interessenterne for at imødekomme kravene, ønsker og bekymringer i forbindelse med en løsning til stedfæstede servitutter. Dog er det ikke let at imødekomme alle interessenternes krav, ønsker og bekymringer. Teorien i [Eskerod and Jepsen, 2016] påpeger, at der kan laves trade-offs, hvis opfyldelse af et krav, må ske på bekostning på et andet krav. [Eskerod and Jepsen, 2016, s.60] Igennem interessentanalysen er der skabt en erkendelse af, at nogle krav, ønsker og bekymringer er vigtigere end andre.

Indledningsvis i denne analyse er interessenterne blevet inddelt i en kategorisering efter graden af interesse for en løsning til stedfæstede servitutter. Dermed tager den sluttende del af interessentanalysen udgangspunkt i de identificerede krav, ønsker og bekymringer, hvor disse bliver præsenteret efter graden af interesse, der er for interessenten. Til tydeligt at gruppere de identificerede krav, ønsker og bekymringer efter vigtighed, er der gjort brug af en rankende inddeling. Hermed er interessenterne inddelt i efter om de er primær, sekundær eller tertiære interessenter. Inddelingerne i de tre kategorier, fremgår herunder:

- **Primær interessenter**

De primære interessenter, er de interessenter der er identificeret som *Kerne interessenter*. Det betyder at de primære interessenter er TLR og lodsejere.

- **Sekundær interessenter**

De sekundære interessenter, er de interessenter, der defineres som de administrative interessenter. Her det landinspektøren og kommunerne der er repræsenteret.

- **Tertiær interessenter**

De tertiære interessenter, er de interessenter som er identificeret, som *mindre interessenter* samt *driftsinteressenter*. Det er resten af de identificerede interessenter.

Baseret ud fra beskrivelserne og kategoriseringen, er der i tabel 6.1 på næste side oplistet interessenterne og deres identificerede og belyste krav, ønsker og bekymringer. Det skal bemærkes, at der ikke alle interessenter, hvor der er identificeret disse. Derimod fremgår kun de identificerede krav, ønsker og bekymringer som er udledt igennem denne interessentanalyse. Hensigten med tabellen er skabe overblik over interessenternes forskellige syn og interesser. Dermed kan de belyste krav, ønsker og bekymringer anvendes til en fremtidig løsning.

Primær Interessenter		
Lodsejere	Ønsker	Større kendskab til de rettigheder der er på deres ejendom.
Sekundær Interessenter		
Kommunerne	Ønsker	Direkte adgang til servituddokumentet.
Landinspektør	Krav	Ingen ekstraomkostning ved sagsbehandling, samt der skal være mulighed for ajourføring.
	Ønsker	Data skal indlægges absolut så det ikke følger matriklen, og indregistreringen skal kun ske for nye servitutter.
	Bekymringer	Viden om den tidligere database. Tvivl om løsningen vil fungere i praksis.
Tertiære Interessenter		
Ledningsejere	Ønsker	At det var en samlet løsning med LER.
	Bekymringer	Hvad gør man med ældre servitutter?
Klimadatastyrelsen	Ønsker	At løsningen bliver en del af grunddataprogrammet, så den kan bruges på tværs af sektorer.
	Bekymringer	Vil det være servituddokumentet eller stedfæstelsen, som er juridisk gyldig?
Geodatastyrelsen	Krav	Driftsaftale inden start.
	Ønsker	Standard vejledning til anmeldelse.
	Bekymringer	Arbejdsbyrde ved offentliggørelse.

Tabel 6.1. Liste over identificerede krav, ønsker og bekymringer.

Interessen for at have en løsning til stedfæstelse af servitutter er forsøgt undersøgt igennem en interessentanalyse. Her er der igennem præsentationen af interessenterne, klarlæggelse af medvirken, motivation og potentiale og afrundende kategorisering ud fra anvendelsespotentiale, udredt de interesser, som interessenten besidder.

Igennem interessentanalysen er det erfaret, at sådan en løsning vil kunne anvendes i flere forskellige funktioner heriblandt landinspektører, kommunerne, ledningsejere og lodsejere. En løsning vil kunne højne informationsniveauet i Tingbogen og lette sagsbehandlingen og samt bidrage til en øget forståelse af servitutter på ejendomme. Hermed er det erfaret, at der er en interesse for en løsning til geografisk stedfæstelse af servitutter. Dertil er der identificeret nogle krav, ønsker og bekymringer til de forskellige interesser, som der skal tages højde for i forbindelse med udarbejdelsen af en løsning. Dog vil sådan en løsning først være brugbar, når der er stedfæstet et stort antal servitutter og hvilket gør at interessenterne er bekymrede for, at sådan en løsning indledningsvis ikke vil kunne anvendes i praksis.

Konklusion for foranalysen

7

I gennem de foregående undersøgelser er den initierende problemstilling blevet bearbejdet. Den initierende problemstilling, som ligger til grund, for foranalysen lyder:

Hvorfor er der ikke længere digitale servitutter med stedfæstelsesfiler som angivelse for geografien?

Den initierende problemstilling søgte at finde frem til hvorfor det, ved anmeldelse af servitutter i dag, ikke længere er påkrævet at vedlægge en stedfæstelsesfil. Til at besvare den initierende problemstilling var der opstillet tre arbejdsspørgsmål, som skulle hjælpe til at besvarelsen disse lyder:

- *Hvordan har sikring og stedfæstelse af rettigheder over fast ejendom udviklet sig i, særligt i forbindelse med digitaliseringen af Tinglysningen?*
- *Hvilken påvirkning har servitutter på forskellige aktører i forbindelse med arealforvaltning?*
- *Hvem kunne i dag have en interesse for en bedre løsning til digital stedfæstelse af servitutrettigheder?*

I gennem foranalysen er der blevet redegjort for begrebet tinglysning. Denne redegørelse indebar en undersøgelse af den historiske kontekst, der havde til hensigt at belyse, hvordan tinglysningsbegrebet har udviklet sig igennem tiden. Tinglysning af rettigheder har udviklet sig fra oprindelsen i 1100-tallet, hvor overdragelse af fast ejendom skulle lyses på tinge og har ændret sig markant til en digital platform, hvor adkomst, pant og servitutter skal være tinglyst for at opnå gyldighed mod anden aftale. Fra starten 1990'erne under digitaliseringsbølgen på begyndte digitaliseringen af tinglysningen, først med EDB i sagsbehandlingen i 1992 og til sidst med fuld digital tinglysning fra 8. september 2009.

I forbindelse med den fuldstændige digitalisering blev der indført en database, hvor servitutter skulle geografisk stedfæstes. Hensigten med stedfæstelsen var at højne informationsniveauet i Tingbogen og dermed gøre det lettere at identificere rettigheder og indskrænkninger på fast ejendom. Dog blev stedfæstelsesdatabasen nedlagt i slutningen af 2013, grundet manglende driftsaftale mellem GST og Tinglysningsretten, hvorefter stedfæstelsesfilerne blev lageret hos

Tinglysningsretten. Her var adgangen til data besværlig og uhensigtsmæssig indrettet, hvilket førte til at stedfæstelsen af eksisterende servitutter i forbindelse med servituterklæringen, blev droppet i 2017, grundet manglende efterspørgsel på stedfæstelsesfilerne. Derudover var data af uens kvalitet og stedfæstelsen, i forbindelse med servituterklæringen, var omkostningstung. Da der desuden ikke var efterspørgsel på de indsendte GML-filer blev kravet for stedfæstelsen af servitutter reduceret til, at der skal indsendes et elektronisk rids i form af en PDF-fil.

Dernæst er der givet eksempler på hvordan servitutter indgår i ejendomsdannelsesprocessen for landinspektører og kommuner. Landinspektøren skal ofte redegøre for og fordele servitutter som et led i den matrikulære sagsudarbejdelse i form af en servituterklæring. Landinspektøren udarbejder også IBS-attester, der skal dokumentere, at et byggeri ikke er i modstrid med gældende lovkrav og servitutter. Derudover laver landinspektøren også servitutundersøgelser og -redegørelser, ofte som et led i udarbejdelsen af lokalplaner.

Når kommuner udarbejder lokalplaner, bør denne planlægning altid indledes med en undersøgelse og redegørelse af servitutter i området. Derudover undersøger nogle kommuner også for servitutter i forbindelse med behandlingen af byggetilladelser, mens andre kommuner ikke mener at det er et kommunalt ansvar at informere om servitutter på ejendommen. Dermed har nogle bygherrer troet, at en byggetilladelse var en godkendelse af hele projektet, selvom det har været ejerens eget ansvar at undersøge, om det har været i modstrid med eventuelle servitutter.

Herefter blev der udarbejdet en interessentanalyse, som havde til formål at belyse om der i dag er efterspørgsel på en løsning til stedfæstelse af servitutter, samt at identificere de centrale aktører. Dette var særlig relevant, da den historiske undersøgelse viste, at der var en manglende efterspørgsel på denne typer data i forbindelse med den gamle stedfæstelsesdatabase.

Interessentanalysen har bidraget med en øget forståelse af anvendeligheden og udfordringerne i brugen af servitutter. Det er herigennem belyst, at servitutter anvendes i forskellige situationer med hensigten om at sikre der ikke bliver handlet i modstrid med servitutter på ejendommen. I tilfælde af en løsning til lagring af stedfæstede servitutter har interessentanalysen vist, at sådan en løsning med fordel vil kunne bidrage til at højne informationsniveauet for tinglyste arealbindinger på en ejendom. Nogle af interessenterne har givet udtryk for, at en ny løsning vil lette sagsbehandlingen samt bidrage til en øget rettighedssikring. Igennem interessentanalysen er det hermed undersøgt og konkluderet, at der er en tydelige interesse for at have en løsning til visualisering af servitutternes geografiske udstrækning.

7.1 Problemformulering

Med afsæt i foranalysen, har der rejst sig et spørgsmål, om hvilke elementer der skal til for, at en løsning til stedsfæstelse af servitutter kan etableres i 2025. Dette har ledt til en formulering af et problem som lyder følgende:

Hvordan kan der udarbejdes en logisk datamodel, der kan bruges til udarbejdelsen af et servitutregister for digitale servitutter?

Problemformuleringen har til formål at undersøge hvilke krav og principper, som skal ligge til grund for en logisk datamodel til et digitalt servitutregister. Overvejelser for valg af denne løsningsmodel bliver beskrevet i afsnit 10.1.1 på side 61. Registeret skal kun omhandle digitale servitutter, som er tinglyst efter digitaliseringen af tinglysningssystemet den 8 september 2009, og har derfor ikke til formål at medtage gamle og papirservitutter. Denne afgrænsning blev projektgruppen anbefalet af Thomas Skouenborg, hvor han igennem interview kommenterer at de gamle og papirservitutter, der er stedsfæstet bør droppes grundet den svingende kvalitet. (Se bilag [Bilag/Bilag 14 Interview Thomas Skouenborg]) Derudover er denne begrænsning valgt for at fokusere på at sikre en effektiv fremtidigt registrering og strukturering til stedsfæstelse af servitutter. Problemformuleringen retter fokus på at udarbejde en logisk datamodel, som skal agere som et forarbejde til et endeligt servitutregister for nye tinglyste servitutter. For at besvare problemformuleringen bliver der i hovedanalysen udarbejdet fire kapitler som har til formål at afdække hvilke krav og principper der er nødvendige til udviklingen af en logisk datamodel.

Hovedanalysens struktur

8

Baseret på den tidligere opsatte problemformulering, bliver der i hovedanalysen sat fokus på hvordan en løsning kan udarbejdes med henblik på at lagre servitutter i et samlet register. Dette kapitel har til formål at give et overblik over strukturen for hovedanalysen.

Fokusområdet for hovedanalysen er at undersøge, hvordan der kan laves en løsning med et udgangspunkt i de belyste krav, ønsker og bekymringer oplistet af interessenterne fra undersøgelsen i kapitel 6 på side 36.

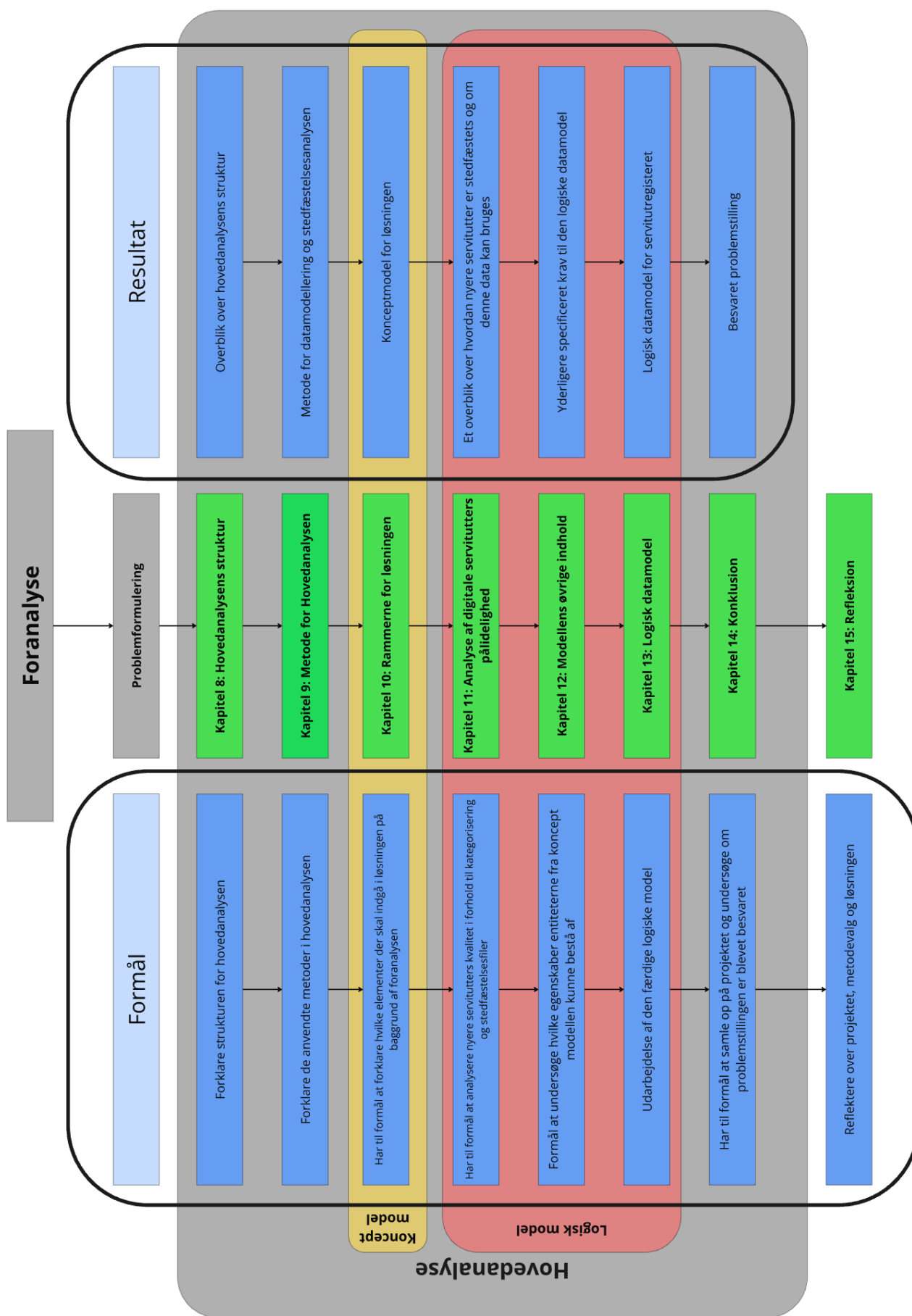
Indledningsvist, for hovedanalysen, bliver der i metodeafsnittet i kapitel 9 på side 57 beskrevet den teori, der ligger forud for valget af metode til løsningen. Derudover bliver det i kapitlet beskrevet hvordan analysen af stedfæstede servitutter bliver udarbejdet.

Med afsæt i metodeafsnittet bliver der i kapitel 10 sat fokus på at afdække hvilken løsning, der vælges samt overvejelser om hvordan systemet er tiltænkt til at være opbygget. Med afsæt i overvejelserne for løsningerne, er der udarbejdet en konceptuel datamodel, der har til hensigt beskrive hvordan rammerne for løsningen er opbygget.

Baseret på den udarbejdede koncept-model, bliver der i kapitel 11 sat fokus på at identificere hvilke egenskaber, der kan være i de opstillede entiteter i koncept-modellen. I kapitlet bliver der udarbejdet en analyse af digitale servitutters pålidelighed som fokuserer på to dele. Den første del af analysen fokuserer på hvordan servitutter er kategoriseret. Hensigten med at fokuserer på servitutternes kategorisering, er begrundet i den opfordring fra PLF til retsudvalget. Opfordringen lød på at en ny løsning bør have mulighed for at lave tematiske søgninger. Her må det udledes at kategorisering er et tema, der med fordel kan foretages en søgning over. Kapitlets anden del knytter sig til en undersøgelse af kvaliteten, anvendeligheden og pålideligheden af servitutters stedfæstelse for servitutter tinglyst efter 8. september 2009. Denne undersøgelse giver indblik i, hvorledes tinglyste servitutter efter 8. september 2009 kan anvendes til løsningen. Da løsningen er tiltænkt til at være en del af grunddatamodellen, bliver der i kapitel 12 belyst, hvilke krav, der knytter sig til entiteterne til grunddatamodellen. Dertil er det beskrevet i kapitlet, hvordan servitutter kan stedfæstes og med hvilken nøjagtighed.

Hovedanalysen runder af med præsentation af en logisk datamodel, hvor der, på baggrund af den konceptuelle model, analysen af servitutters pålidelighed og kravene, ønskerne og bekymringerne fra interessenterne, er blevet udarbejdet en model, der indeholder entiteternes egenskaber.

Modellen viser en sammenhængende struktur for hvordan løsningens objekter og relationer er tiltænkt. Efter dette konkluderes der på projektet i kapitel 14, hvor problemformuleringen stilles op mod løsningsforslaget, der er blevet udarbejdet gennem hovedanalysen. Afsluttende for projektet bliver der i kapitel 15 foretaget en refleksion over, om løsningen i dag er klar til at blive implementeret. Derudover vil refleksionen også indeholde overvejelserne vedrørende projektets metodevalg.



Figur 8.1. Strukturdiagram for hovedanalyse.

Metode for hovedanalysen

9

Siden at problemformuleringen specificerede, at der skal udarbejdes en datamodel til et servitut-register, bliver der i dette kapitel formuleret abstraktionsniveauet for hvilke datamodeller anvendes. Til indsamling af empiri anvendes igen litteraturstudie i informationssøgningen. Herudover bliver der foretaget analyser med henblik på at afdække servitutters indhold og egenskaber.

9.1 Datamodeltyper

Igennem hovedanalysen vil der være fokus på at udarbejde datamodeller, som skal ligge til grundlag for en løsning, der kan vise de stedfæstede servitutter. Derfor er det essentielt at undersøge de forskellige typer af datamodeller for at danne grundlaget for produktet.

Datamodellering giver et forenklet og logisk overblik over databasens sammenhæng. Der er 3 primære datamodeltyper, som har til formål at definere sammenhængen af hvordan data organiseres, gemmes og hentes. Disse tre er *Relationel*, *Dimensional* og *Entity-rich*. [SAP, U.D]

Relationel

Den relationelle datamodellering gemmer data i forskellige poster, hvor disse bliver arrangeret i tabeller hvor, data bliver placeret i rækker og kolonner. De forskellige poster kan både indeholde numeriske værdier, som kan bruges til udregning, samt dimensioner, som kan indeholder tekst der kan bruges til at forklare de forskellige poster. I en relationsdatabase arbejdes der med tabeller, hvor kolonerne er kaldet for attributter og rækker bliver kaldt tupler. Hver enkelt kolonne har et bestemt sæt af tilladte værdier, som er fastsat ud fra de enkelte domæner. Det vigtigste ved en relationel datamodellering er, hvordan data bliver koblet sammen, som bliver gjort igennem fælles datafelter for hver enkelt tabel. [SAP, U.D]

Dimensional

Den dimensionelle datamodellering er en mindre struktureret datamodel, som kan tilpasses hvordan en virksomhed bruger data på. Datamodellen arbejder med fakta, f.eks. det antal solgte varer der er, samt dimensioner, som kan være et produkt id, pris eller dato for et salg. Da data er samlet efter aktivitet eller emne, er det hurtigt at hente oplysninger herom, dog kan det være svært at udføre analyser på systemet, da data ikke hænger så godt sammen som i en relationsdatabase. [SAP, U.D]

Entity-rich (E-R)

En E-R model er en modeltype, som kan bruges til at vise en virksomheds data i grafisk form. Data bliver opstillet i bokse, som et slags diagram, der viser forskellige objekter kaldet entiteter, der f.eks. kan være kunde, ordre og produkt, som så bliver forbundet via streger, så strukturen i datamodellen bliver vist. [SAP, U.D]

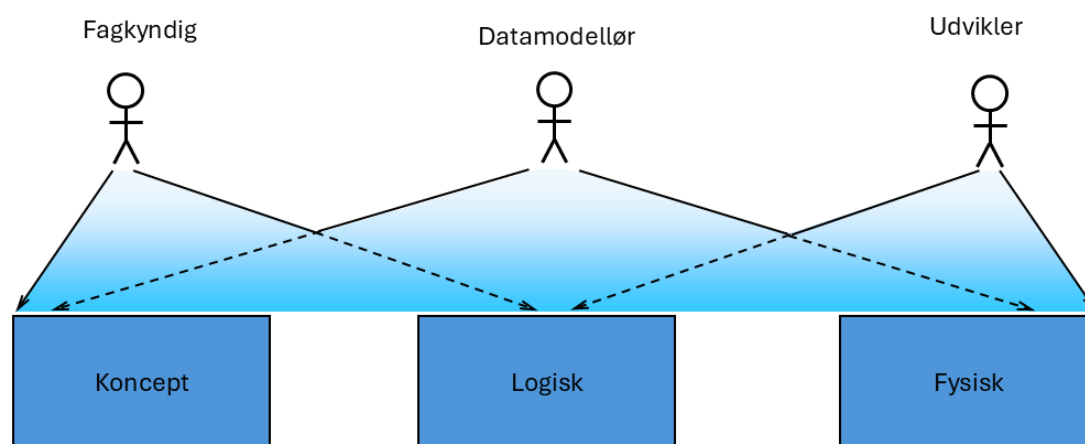
Valg af modeltype

På baggrund af de oplistede modeltyper, er typen *Relationel* valgt. Denne er valgt da de to øvrige modeller mere er beregnet til at udvikle systemer til køb og salg, samt den dertilhørende bagvedliggende logistik. Dermed er den *Relationelle* modeltype vurderet som værende den bedst egnede modeltype til et servitutlagringsystem.

9.2 Abstraktionsniveau for datamodellen

Efter typen af datamodel er valgt skal der udarbejdes modeller på forskellige abstraktionsniveau. I litteraturen er der beskrevet tre abstraktionsniveau for datamodellering, Den *konceptuelle*, den *logiske* og den *fysiske* datamodel. Fælles for datamodellering er, at formålet er at redegøre for hvordan en del af virkeligheden kan tolkes og generaliseres. Første trin i modelleringen er en koncept-model, der skal beskrive en generalisering af virkeligheden. Herefter foretages der en objektbaseret modellering af konceptuelle model. Afslutningsvis bliver modellen implementere igennem fysisk datamodellering [Balstrøm et al., 2010, s. 140-141]. Se figur 9.1.

Til modellering af løsningen er det valgt at abstraktionsniveauet holdes til udarbejdelse af blot den konceptuelle og logiske datamodel. Da udarbejdelse af den fysiske datamodel er, som figuren illustrerer, mere en opgave for datamodellører og programudvikler, er det valgt, at der fokuseres på at udarbejde en logisk datamodel.



Figur 9.1. Abstraktionsniveau for datamodeller. Frit efter [Digitaliseringsstyrelsen, U.D].

9.2.1 Konceptuel datamodel

Igennem konceptuelle modeller bliver der foretaget en rammesætning for, hvad der skal modelleres, og hvad skal ikke modelleres. [Robinson et al., 2015, s.2816]. Fælles for konceptuelle modeller, at de er ikke-software specifikke, med dette menes der, at rammesætningen for modellen ikke skal være styret af en bestemt software. Derudover beskriver en koncept-model en simulation af en forståelse af den virkelige verden igennem en model. Igennem simuleringen af en koncept-model kan den justeres efter klienters krav til systemet, men modellen er vedvarende igennem efterfølgende behandling af den. Indholdet i en koncept-model kan bestå af målsætninger, input/output, interne forbindelser, antagelser, og simplifikationer. Målsætningen i modellen beskriver det overordnede formål for modellen. Input/Output knytter sig til elementerne indsat i modellen for opnå målsætningen, samt deres resultater i herigennem. Denne parameter styrer hvordan målsætningen med modellen kan opnås. De interne forbindelser repræsenterer, hvordan modellen og elementerne heri hænger sammen. Antagelser og simplifikationer knytter sig til potentielle usikkerheder om den virkelige verden og forenklinger, der kan skabe bedre forståelse af modellen. [Robinson et al., 2015, s.2816-2817]

En koncept-datamodel har ligesom de generelle konceptuelle modeller fokus på notering af dataobjekter samt deres relationer. [Datafordeleren, 2016, s.11]

9.2.2 Logisk datamodel

De logiske datamodeller bliver brugt til at beskrive datas sammenhæng, uden at tage forbehold for dets struktur og den tekniske implementering. Derimod bruges de til at give en forståelse af data, og hvilke formater data skal anvendes i. [SAP, U.D] Det er ikke krævet at definere hvilke specifik fysisk struktur og tekniske implementering, der anvendes til hentning og opbevaring af data. Den gode logiske datamodel kræver, at der opnås en forståelse for hvordan data bliver skabt og anvendes. Den logiske datamodel er et godt værktøj til at dele kommunikation omkring data til den potentielle anvender og data distributør. Modellen forklarer, hvilke data der er, og hvad de betyder, men ikke hvorledes de bliver opbevaret og leveret. [Modelleringsvejledning, U.D]

9.2.3 Datamodellerne anvendt til løsningen

Igennem udarbejdelse af produktet vil datamodellerne følge principperne for en relationel datamodel. Formålet med datamodelleringen er at konstruere en logisk datamodel som ligger grundstenene for et servitutregister. Denne logiske datamodel bliver nemmest at udarbejde, hvis der først bliver udarbejdet en konceptuel datamodel, der viser rammesætningen for hvad der skal modelleres.

Den konceptuelle datamodel bliver udarbejdet ud fra, hvad målet for løsningen er. Det vil sige, at løsningen skal skabe en overordnet struktur for hvordan elementerne i systemet skal hænge sammen for at der kan blive udarbejdet et servitutregister. Servitutregistret skal inkorporeres i hvordan tinglysningen allerede fungerer, uden der skal laves væsentligt om på systemet. Koncept-modellen bliver udarbejdet på baggrund af de erfaringer samt anbefalinger, der er fundet frem til igennem foranalysen. Disse erfaringer og anbefalinger bruges til at skabe en sammenhæng med det allerede eksisterende tinglysningssystem samt sagsflowet ved tinglysning.

Den logiske datamodel bliver udarbejdet for at skabe en sammenhæng imellem alle fysiske objekter. For at modellen kan udarbejdes, er det nødvendigt at have nogle grundprincipper omkring, hvilke data der skal indgå for at den kan skabe den logiske sammenhæng imellem disse. For at dette kan opnås bliver Grunddatamodellen undersøgt for at se hvordan dette kan kobles sammen. Til den logiske model bliver der undersøgt hvad servitutter indeholder som grundlag for modellen. Disse undersøgelser ligger til grund for de elementer som skal indgå i den logiske datamodel.

9.3 Analyse af servitutters pålidelighed

Til udarbejdelsen af den logiske datamodel bliver der udarbejdet en analyse af servitutters pålidelighed, som har til formål at undersøge de allerede eksisterende stedfæstelsesfilers pålidelighed. Derudover bliver der fokuseret på om de kategoriseringer, som bruges når der anmeldes en servitut, stadig er repræsentativ for de forskellige servitutter der er. Til at udarbejde analysen af servitutter pålidelighed bliver der udvalgt fire ejerlav. I overvejelserne til udpegelsen af undersøgelsesområderne er der fokus på at udvælge områder, der har blandet arealanvendelse. Her er der rettet fokus på ejerlav, som indeholder landbrug, nybyggeri og lokalsamfund med forventningen om der findes flere forskellige kategorier af servitutter for de servitutter, som er tinglyst efter 8. september 2009.

Til udarbejdelsen af analysen har projektgruppen gennem Mølbak Rådgivende Landinspektør, fået adgang til softwaren *Mapit*, som har bidraget til at effektivisere analysen.

Den tiltænke arbejdsmetode og strukturering af data kan ses i afsnit 11.3 på side 75 og 11.4 på side 78.

Rammerne for løsningen

10

Løsningen i projekt sigter mod at lave en datamodel til et register til lagring af servitutter. Derfor indledes det med at definere, hvad formålet med løsningen skal være og begrundelsen for den valgte stedfæstelsesmetode. Dette efterfølges af overvejelser om løsning på baggrund af den viden der er indsamlet i forbindelse med foranalysen. Kapitlet runder af med definering af rammerne for løsningen i form af en konceptmodel.

10.1 Løsningens formål

Løsningen i projektet er tiltænkt som et register til lagring af servitutter. Til dette register vil der igennem hovedanalysen blive identificeret hvordan en datamodel til registeret kunne udarbejdes. Datamodellen bliver præsenteret igennem beskrivelsen af en konceptuel og en logisk datamodel. Den konceptuelle model i projektet har til formål at klarlægge den overordnet rammesætning for strukturen for den logiske datamodel og bliver udarbejdet med målsætningen om at få et servitutregister. Baseret på rammesætningen i den konceptuelle model kan der i den logiske datamodel sættes fokus på hvad objekterne består af.

10.1.1 Begrundelse for register

Som tidligere beskrevet, så er en servitut en begrænset rettighed over fast ejendom, hvormed et servituddokument er en beskrivelse af denne rettighed, og aftalen om den. Denne beskrivelse skal gerne være udformet på sådan en måde, at alle parter har den samme forståelse for den rettighed der stiftes og den aftale der indgås om den.

Til hjælp i beskrivelsen af servitutter er der ligeledes krav om at servituttens geografiske udstrækning skal vises på et tinglysningsrids jf TL § 10 stk. 5, for at hjælpe stedbestedelsen.

Når servitutter bliver tinglyst, så er det netop for at sikre aftalen over for tredjemand. Når et servituddokument er blevet tinglyst bliver der opbevaret en kopi af aftaledokumentet ved Tinglysningen. Før digitaliseringen, blev disse genparten opbevaret i fysiske arkivskabe i forskellige mapper eller "akter". Disse akter blev ved digitaliseringen af tinglysningen scannet ind, men der blev ikke sorteret i indholdet af de enkelte mapper. Derfor ligger de reelt stadig i et, nu digitalt, arkivskab, som Ingelise Jellesen formulerer det. Og sådan tænker folk ikke længere om digitale data, tilføjer hun. (se Bilag [Bilag/Bilag 13 - Interview Ingelise])

Derfor bør tilgangen til lagring af servitutter nytænkes.

Når der ligeledes er krav om at servitutters geografiske udstrækning skal angives, er det nærliggende at undersøge hvorledes stedbestemmelser kan foretages. Her er projektgruppen, gennem interviewet med Lars Erik Storgaard, blevet gjort opmærksom på *Vejledning om geografi i lovgivning*, der netop kommer med forslag til hvordan geografi anvendes i lovgivning til stedbestemmelse. Der bliver her fremlagt fire metoder til stedbestemmelse, *Sproglig stedbestemmelse*, *Kort*, *Koordinater* og *Registre*. [Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet, 2023]
Disse er nærmere forklaret i appendiks G.

Som projektgruppen ser det, skal lagring af stedbestemmelser efter metoderne *Sproglig stedbestemmelse*, *Kort* og *Koordinater* alle stadig opbevares i en eller anden form for "digital arkivskab." Derfor er det blevet besluttet at stedfæstelsesmetoden *Register* må være måden at nytænke lagring af servitutter og deres stedfæstelse. Dermed kan tingbogen henvise til de servitutter der er tinglyst på den enkelte ejendom. Der bliver samtidig bedre mulighed for eksterne tjenester at tilgå og formidle information der er lagret i registeret.

Dette er dog mindre relevant for servitutter, der ikke har behov for at blive stedbestemt, da den nuværende måde at lagre dem i Tingbogen ikke har givet anledning til øvrige bemærkninger. Hvis der oprettes et register til lagring af servitutter med stedbestemmelser, vil der dog opnås en todelt lagring af servitutter, en for de der skal stedbestemmes og en for de, der ikke skal stedbestemmes. Derfor er det foreslået af projektgruppen, at alle servitutter bør samles i de nye registre, for at undgå at servitutter bliver lagret forskellige steder.

Derudover er det tanken at registeres på sigt kan overgå til at være det juridiske grundlag for servitutterne, i stedet for servitutdokumenter, som det er i dag. Dette muliggøres også af register-metoden.

10.2 Registerets målgruppe

Som det tidligere er blevet redegjort, så fylder servitutter en del i sagsbehandling i den offentlige og den private sektor . I dette afsnit er hensigten at få fastlagt hvilke situationer, hvor det tiltænkte register kan anvendes. Registeret er tiltænkt at finde anvendelse i forbindelse med servitutundersøgelser for kommunerne og landinspektørerne.

Yderligere kan registeret bruges i sager om byggeri f.eks. i byggesagsbehandling i kommunerne, samt bidrage til landinspektørens udarbejdelse af IBS-attest.

I en anden situation hvor sådan et register kan finde anvendelse, kan være når landinspektøren skal udfærdige en servituterklæring som følge af en matrikulær sag. Så registerets anvendelsesområde spænder bredt, dog er det fælles for alle situationerne, at anvendelsen af sådan en løsning har sit potentiale i forbindelse når der skal udarbejdes en undersøgelse af hvor ejendommens servitutter er beliggende.

10.3 Overvejelser om registeret

Baseret på erfaringerne fra foranalysen, har dette afsnit til formål at beskrive og tydeliggøre de elementer som produktet kan bestå af. Igennem interview og mailkorrespondancerne er der en bekymring om, at det ikke er alle stedsfæstede servitutter, der medtages i registeret, samt at allerede tinglyste servitutter ikke kommer til at indgå i dette register.

Dermed kommer registeret ikke til at give et fuldstændigt overblik over alle servitutter beliggende på ejendommen, da det kun vil indeholde nye servitutter. Denne bekymring er projektgruppen opmærksom på. Dog er hensigten med registeret at den skal indeholde oplysninger omkring servitutter og deres stedsfæstelse. Med dette menes der give videregive oplysninger om stedsfæstede servitutter med en tilknyttet digital stedsfæstelse.

Løsningen er hermed en register, hvori der kan fremsøges oplysninger om stedsfæstede servitutters på ejendommen. Det er vigtigt at understrege at det tiltænkte register ikke skal stå over Tingbogen, men mere ses som en tilføjelse til den, hvor det skal bidrage som en udbygning af det eksisterende tinglysningssystem, for bedre at kunne skabe overblik over de tinglyste servitutter på de enkelte ejendomme.

Denne overvejelse blev delt af Lars Erik Storgaard, der hentyder til, at det bør overvejes om hvorledes det er servitutregisteret eller er det servitutteksten der er *masteren*, den styrende og bestemmende faktor (se bilag [Bilag/Bilag 1 - Interview Lars Storgaard]). Her deler projektgruppen den samme holdning om, at det stadigvæk er servitutteksten, der er det styrende element, hvorimod registeret bliver et vejledende værktøj, som kan bidrage til et højnet informationsniveauet i Tingbogen. Dog tilrettelægges registeret på sådan en måde, at det på sigt kunne blive *masteren* i stedet for selve servituddokumenter. Her vil dokumentet så i stedet være grundlaget for at oprette en ny servitut i registeret.

Forventningen om produktet er, at det skal være en del af grunddatamodellen og derigennem være offentligt tilgængeligt. Dermed vil det blive mere anvendeligt for professionel aktørere såsom kommunerne og landinspektører. Udover vil det give mulighed for system-til-system løsninger som de professionelle aktørere yderligere vil kunne drage fordel af.

Ydermere vil det også kunne gøre informationen lettere forståeligt for de grundejere, som fremsøger viden om tinglyste byrder på deres ejendom. Registeret skal derfor opfylde en række krav, der gør det mere brugervenligt i forbindelse med sagsbehandling eller til privat brug.

En af de ønskede krav til stedsfæstelsesfilerne er, at de skal kunne ajourføres, efter de er tinglyst og indført til registeret for, at det derigennem er muligt at rette fejl. Derudover ser projektgruppen gerne at produktet skal kunne anvendes som et værktøj til servitutundersøgelser, både for kommunen og landinspektøren.

Projektgruppen påtænker, at der i fremtiden bliver udarbejdet en platform baseret på registeret, hvor oplysninger om stedfæstede servitutter kan visualiseres, så servitutternes afgrænsning kan fremvises på et kort. I denne platform er der i bruger-interfacet tiltænkt at være en dropdown-menu, der har til hensigt at se alle tinglyste stedfæstede servitutter på ejendommen. Når der vælges en ejendom på kortet, så kommer der automatisk dropdown menuen, hvor servitutterne på ejendommen står listet op. Idet at servitutteksten er den bestemmende faktor, er det blevet efterspurgt, at registeret bør indeholde en bilagsreference til det originale servituddokumentet. Dette er overvejende tænkt som værende en link med servituttens dato/løbenr., der kan klikkes på. Herudover er der blevet skabt en interesse i at medtage servituttens titel i servitutregisteret, da det bidrage til en større forståelse af servituttens hensigt.

Forventningen til visualiseringsplatformen er, at når servitutterne vises på ejendommen, vil de geografiske objekter vise sig på kortet.

Da nogle af servitutterne ligger på hele ejendommen og andre kun på en del af den, skal det derfor være muligt at lave direkte og indirekte stedfæstelser for anmelderen.

- **Direkte afgrænset servitutter**

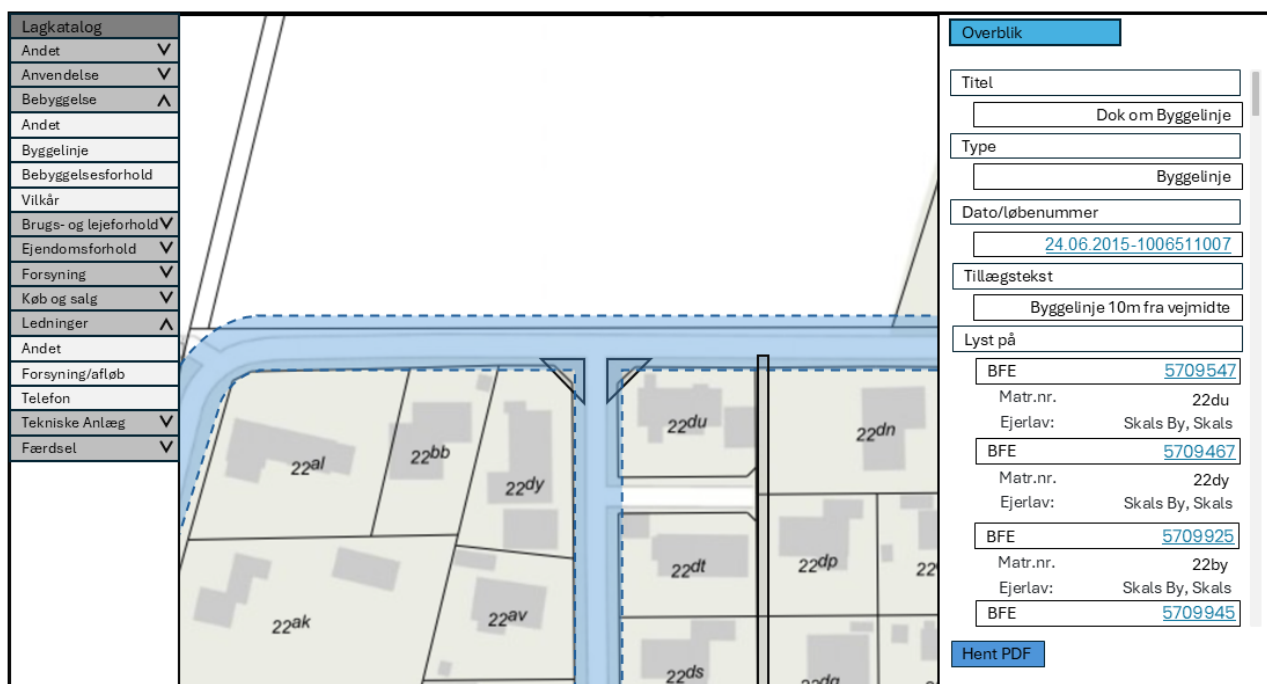
Servituttens geografiske udstrækning knytter sig til en del af en matriklen. Dette kan for eksempel være ledningsservitutter eller byggelinjer.

- **Indirekte afgrænset servitutter**

Servituttens geografiske udstrækning knytter sig til hele matriklen eller flere matrikler. Dette kan for eksempel være servitutter om forkøbsret, udstykningsforbud eller tilslutningspligter.

Omvendt skal det også være muligt at downloade servitutter geografi fra registeret, så de stedfæstede servitutter kan indgå i sagsbehandling ved blandt andet kommunerne og landinspektøren.

Servitutterne inde i systemet bør kategoriseres efter hvilken type servitut, der er tale om. Dette kan bidrage til at højne informationsniveauet, samt at skabe en bedre forståelse af de viste objekter på kortet. Kategorisering af servitutterne bliver udspecificeret og undersøgt i kapitel 11. Nogle servitutters geometri kan være opstå som følge af andet datas geometri. Dette kan for eksempel være servitutter om byggelinjer, hvor servituttens geometri afhænger af blandt vejmidter, derfor er det relevant for forståelsen af servituttens geografiske udstrækning at andre datakilder og kortbilag er med i kortvinduet.



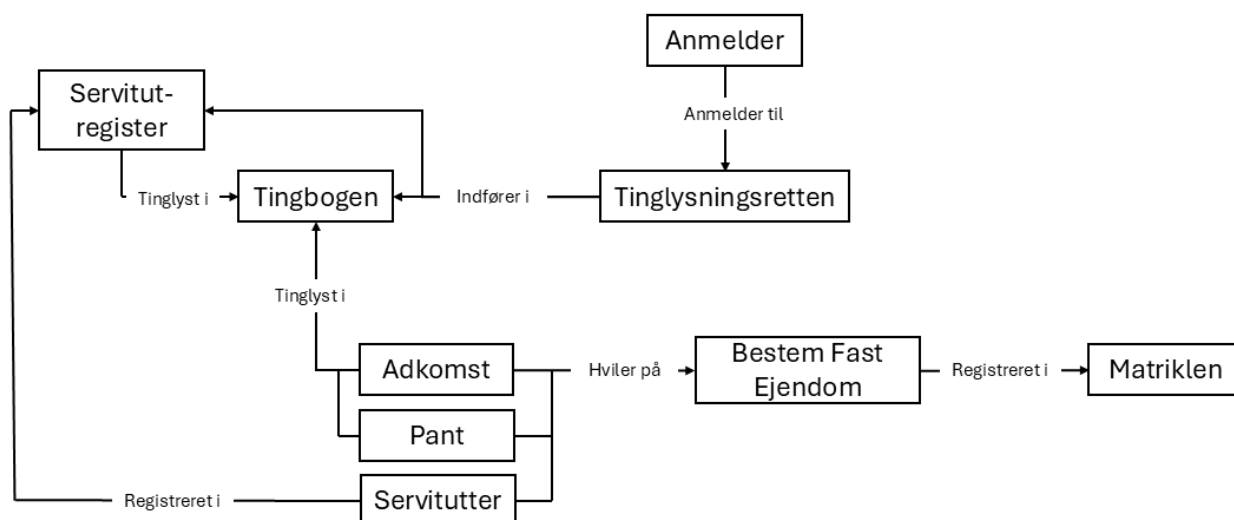
Figur 10.1. Ideskitse over den visuelle brugerflade af produktet.

Baseret på de ovennævnte overvejelser til platformen, er der hermed udarbejdet en principskitse af hvordan denne platform visuelt er opbygget, som fremgår af figur 10.1. Det skal dog bemærkes, at der i projektet har været fokus på modellen for et register til lagring af servitutter. Der er dog som grundlag herfor lavet overvejelser om en fremtidig platform, hvor servitutter kan fremvises på kort, som fremgår af figur 10.1.

10.4 Systemovervejelser

Som grundlag for en visning af stedfæstelsen af servitutter forslås det, at der oprettes et særskilt "Servitut-register", hvori alle nye servitutter bliver lagret. Projektet vil fremadrettet fokusere på udarbejdelsen af datamodeller over strukturen for sådan et register. Disse modeller vil fungere som forarbejdet til et servitutregister som senere kan visualiseres ligesom figur 10.1.

Det påtænke servitut-register ses som et register hvori oplysninger om selve de enkelte servitutter er lagret. Det er oplysninger såsom servituttens indhold, påtaleberettigede, kategorisering og geografiske udstrækning, såfremt dette er aktuelt. Oplysninger om hvilken bestemt fast ejendom, servitутten er lyst på, og prioriteringsrækkefølgen, skal så fortsat noteres i og fremgå af tingbogen.

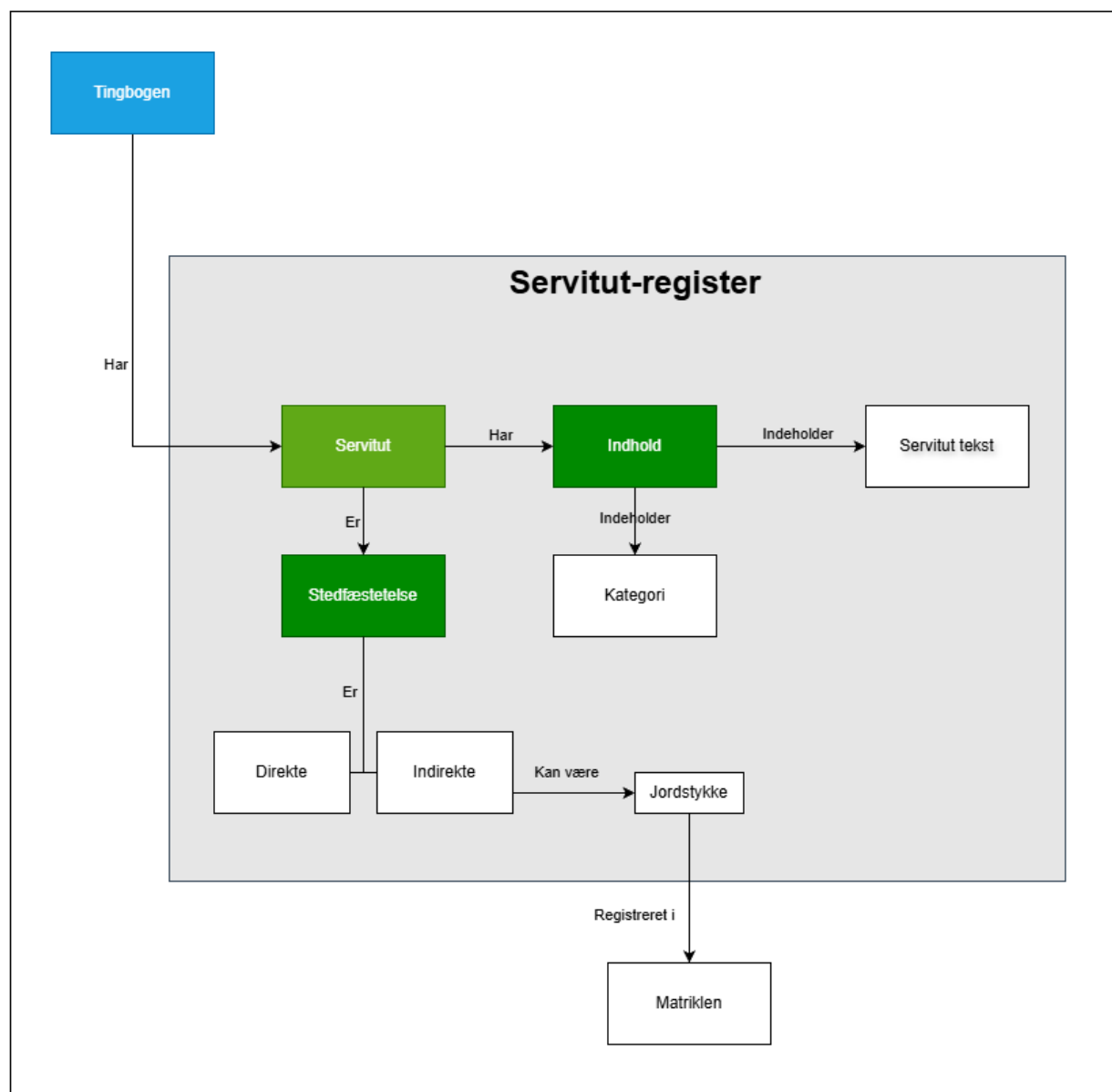


Figur 10.2. Nytænkning af tinglysningssystemet.

I gennem figur 10.2 er der vist en ny tilgang til hvordan tinglysningssystemet kunne hænge sammen for at et servitut-register kan muliggøres. Ændringen i forhold til det nuværende system, som kan ses på figur 4.1 på side 27, er netop at servitutter er registret adskilt fra Tingbogen, men stadig som en del af det samlede tinglysningssystem. Registret skal der med ses som en forbedre af den nuværende Tingbog og ikke som en erstatning herfor.

10.5 Koncept-modellen

Baseret på overvejelserne beskrevet i dette kapitel, kan der hermed udarbejdes en model, der overordnet beskriver strukturen og relationerne mellem elementerne. Denne model præsenterer de tænkte begreber i forbindelse med servitutter. Modellen fremgår af figur 10.3 og indeholder de nødvendige overordnede oplysninger om de vurderede entiteter, der relaterer sig til udarbejdelsen af et endeligt register.



Figur 10.3. Koncept-modellen for servitutregister.

Konceptet for modellering af registeret er udspecificeret igennem servituttens oplysninger, indhold og stedfæstelse. Med *Servituttens indhold* menes der det som er indholdet i servituddokumenter; titel og servitutteksten, samt et eventuelt tinglysningsrids. Derudover er *kategorisering*

også et element af servituttens indhold. Det giver mulighed for tematiske søgninger i registeret. Det andet element af *Servitut* er *Stedfæstelse* som enten kan være direkte eller indirekte, som beskrevet tidligere i kapitlet.

Med afsæt i denne konceptmodel, er der hermed sat rammerne for hvorledes et servitutregister kan struktureres. Baseret på denne konceptmodel kan det hermed undersøges hvordan konceptets elementer kan få en detaljeret beskrivelse af de egenskaber, som de indeholder, til registeret. Denne undersøgelse af egenskaberne til elementerne bliver foretaget i de næste kapiteller med henblik på at udarbejde en logisk datamodel for registeret.

Analyse af digitale servitutters pålidelighed

11

Baseret på de erfaringer fra den tidligere stedfæstelsesdatabase, som fremgår af Appendiks B, vedrørende stedfæstelsesfilerne mulige uens datakvalitet, er der et behov for at undersøge stedfæstelsesfilernes pålidelighed. Med pålideligheden menes der at GML-filen direkte og uden manuelt efterbehandling viser servituttens deklarationsområde, og filen virker troværdig. Denne uens datakvalitet afspejler sig i dårlig geometri og dårlige placering af stedfæstelsen på ejendommen. Dermed har dette kapitel til formål at afdække servitutternes geografiske udstrækningen som følge af kravet om GML-filer i anmeldelsen, samt en vurdering af om hvorvidt disse GML-filer stemmer overens med servituttens faktiske geografiske udstrækning og geometri. Derudover er der fokus på at undersøge anvendeligheden af de undersøgte GML-filer. Ved anvendelighed forstås, at GML-filerne udtrykker en pålidelighed, således at GML-filerne er overensstemmende med servitutteksten og eventuelle vedhæftede rids.

Desuden har undersøgelsen også til formål at analysere, hvordan servitutter er kategoriseret, for at kontrollere om servitutternes indhold stemmer overens med de faktiske kategoriseringer. Undersøgelsen vurderer derfor både kvaliteten af stedfæstelsen af servitutter i Tingbogen og om kategoriseringen af servitutter er fyldestgørende, som gøres ved at undersøge alle ejendomme i forskellige udvalgte ejerlav

11.1 Uens kvalitet fra den tidligere stedfæstelsesdatabase

Igennem debatten om den daværende stedfæstelsesdatabase blev der foretaget en evaluering af systemet i 2013, som blev betegnet som ufuldstændigt og upålidelig. Evalueringen påpeger en bekymrende kritik mod svingende kvalitet for de stedfæstede servitutter. *75 procent af de stedfæstede servitutter fra før 2009 består blot af en prik på kortet. Hvad skal man bruge det til?* sådan lyder bekymringen fra tidligere direktør hos LIFA Lennart Hansen. Derudover påpeges det, at der til én stedfæstelse kan forekomme flere stedfæstelsesfiler, for eksempel hvis servitutten efterfølgende er blevet påtegnet. [Christensen, 2013b, s.29]. Situationen med udfordringerne ved prik-angivelsen kan ses på figur 11.1. Anvendeligheden af stedfæstelsen ved prik-angivelsen har ikke nogen værdi for brugeren, fordi det ikke vides hvad prikken repræsenterer, eller hvor servitutten gælder på ejendommen.

I forbindelse med interviewet med Thomas Skouenborg blev projektgruppen anbefalet kun at fokusere på servitutter, der er tinglyst efter digitalisering i september 2009, da servitutter før digitalisering af tinglysningen kan indeholde stedfæstelsesfiler, der er af ringe kvalitet. (se Bilag [Bilag/Bilag 14 - Interview Thomas Skouenborg]) Grundet de svingende kvaliteter af GML-filer for gamle servitutter og manglende retningslinjer for hvad og hvornår noget skal stedfæstes, bliver der fremadrettet i projektet kun fokuseret på de servitutter, som er blevet tinglyst efter digitalisering af tinglysningen i 2009. Igennem fokus på nyere servitutter er det valgt at analysere GML-filerne for deres pålidelighed og anvendelighed.



Figur 11.1. Udpluk af visualiserede stedfæstede servitutter fra artikel i Landinspektøren.
[Christensen, 2013b, s.29]

11.2 Servitutters kategorisering

I forbindelse med den tidligere stedfæstelsesdatabase har PLF kommenteret på den samfundsmæssige nytteværdi i at have servitutter stedfæstet. PLF kommenterede, at stedfæstede servitutter opnår flere muligheder til anvendelse: *Foreligger alle servitutter med en geografisk stedfæstelse på digital form, åbnes der mulighed for at foretage forskellige geografiske eller te-*

mamæssige søgninger [Praktiserende Landinspektør Forening, 2013, s.3]. Til at opnå denne samfundsmæssige nytteværdi foreslår PLF, at der igennem nogle forudsætninger kan skabes de rette forandringer. Her nævnes forandringen om konceptet *stedefæstelse*, som bør revurderes, hvilket åbner muligheder for at anvende stedefæstede servitutter i digitale systemer:

Konceptet for stedefæstelsesdatabasen skal nytænkes i forhold til fremadrettede muligheder for at benytte stedefæstede servitutter i nye systemløsninger der underbygger digital forvaltning – både i offentlig og privat regi.

[Praktiserende Landinspektør Forening, 2013, s.6]

Baseret på ønsker fra PLF, bør der være muligheder for at lave tematiske søgninger i databasen. Her vurderer projektgruppen, at servitutters kategorier med fordel kan være temaer, der søges efter af både offentlige og private aktører. Projektgruppen ser det en fordel at have ensrettet servitutters kategorisering som udgangspunkt for tematiske søgning, da det må kunne forventes at have bedre muligheder for at fremsøge bestemte servitutter i forbindelse med f.eks. lokalplanlægning. Dette kan for eksempel være tinglyste servitutter om byggelinjer eller tekniske anlæg, der kan være nødvendige at have kendskab til i en lokalplanlægningsproces. I forbindelse med projektets nytænkning, i form af et register, er det undersøgt hvilke muligheder der er for servitutters kategorisering.

11.2.1 Hvordan er servitutter kategoriseret?

Da det hermed at belyst at servitutters kategorisering kunne være et tema, der optimalt kan indgå i registeret, bliver der i dette afsnit fokus på at undersøge forskellige måde at kategorisere servitutter på.

Der findes flere forskellige typer af servitutter, og de bliver opdelt ud fra deres formål. Den mest anvendte metode at opdele servitutter på, i litteraturen, er om det er en tilstandsservitut eller en rådighedsservitut, og om servitутten er privatretlig eller offentligretlig. En privatretlig servitut er stiftet på baggrund af privatretlige forhold, såsom aftale eller hævde, hvor en offentligretlig servitut er pålagt af en offentlig myndighed, med baggrund i lovgivningen. [Jens Evald, 2021, s. 15] Her er det værd at bemærke at en offentlig myndighed også kan indgå i privatretlige forhold, og dermed stifte privatretlige servitutter.

Servitutter kan derudover give en begrænset råden over en andens ejendom, rådighedsservitutter eller kræve en tilstand opretholdt, tilstandsservitutter. En rådighedsservitut kunne være en servitut om færdselsret, mens en tilstandsservitut kunne være en servitut om oversigt ved et vejkrøds. [Jens Evald, 2021, s.48] Se eksempler i tabel 11.1.

	Rådighedsservitut	Tilstandsservitut
Privatretslig	Færdselsservitut	Servitut om maks. byggehøjde
Offentligretslig	Tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning	Byggelinje ifm. Vejloven

Tabel 11.1. Eksempler på typer af servitutter.

Selvom denne inddeling har sin anvendelse i litteraturen, er den dog ikke særlig anvendelig til en kategorisering af stedfæstede servitutter. En privatretlig rådighedsservitut kan være en færdselsret, der kan direkte stedfæstes til en del af en ejendom, men en servitut om forkøbsret er også en privatretlig rådighedsservitut, som er afgrænset til ejendommen og ikke har en mere præcis geografisk udstrækning og derfor skal indirekte stedfæstes. Derfor er det valgt ikke at anvende denne inddelingsmetode.

Den ældste administrative kategorisering projektgruppen har fundet, stammer tilbage fra forarbejdet til indførsel af EDB i Tinglysningen i starten af 1990'erne. Her blev det bestemt at teksten der blev indført i Tingbogen ved tinglysning af servitutter burde affattes på i overensstemmelse med angivne eksempler. Se i appendix C på side 135. De oplistede eksempler er givet i en ikke-udtømmende liste, som derfor ikke kan anvendes som grundlag for kategorisering, da den ikke omfatter alle typer af servitutter.

I forbindelse med Stedfæstelsesdatabasen, blev der udarbejdet en samling af overgruppekoder og undergruppekoder, som et led i de oplysninger, der skulle angives i stedfæstelsesfilen jf. den daværende TBEK¹ § 28 stk. 2. Disse over- og undergruppekoder fremgår stadig af Tinglysningsbekendtgørelsens bilag 6, selvom TBEK § 28 stk. 2-4 blev ophævet med BKG 607 af 2018-05-03. TBEK bilag 6 fremgår af tabel 11.2 på modstående side.

¹BEK nr. 834 af 03/09/2009

Overgruppekode	Undergruppekode	Overgruppekode	Undergruppekode
Andet	Andet	Forsyning	Andet
	Ikke kategoriseret		Naturgas
	Vandløb		Tilslutningspligt
Anvendelse	Andet		Vand
	Anvendelsesforhold		Varme
	Fredning	Færdsel	Andet
	Højdebegrænsning		Adgangsforhold
	Sanering		Parkering
Bebyggelse	Andet		Vej
	Bebyggelsesforhold		Vejret
	Brandmur	Køb og salg	Andet
	Byggelinje		Forkøbsret
	Byplanvedtægt		Salgsforhold
	Vilkår		Tilbagekøbsret/pligt, hjemfaldspligt
Brugs- eller lejeforhold	Andet	Ledninger	Andet
	Jagtret		Forsyning/afløb
Bygning på lejet grund			Telefon
Ejendomsforhold	Andet	Tekniske anlæg	Andet
	Byggeretligt skel		El, vand, varme eller gas
	Grundejerforening		Master
	Hegn		Transformeranlæg
	Udstykning		Vandværk

Tabel 11.2. Over- og undergruppekoder fra TBEK Bilag 6.

Når der i dag skal anmeldes en ny servitut, skal anmelder angive hvilken type servitut der anmeldes. Her kan der vælges mellem en række over- underkategorier, hvor der er en kort forklaring til hver underkategori. Tabel 11.3 på næste side viser de over- og underkategorier, der kan vælges imellem, mens forklaringen til hver underkategori er listet i Appendiks F.

Overkategori	Underkategori
Arealers anvendelse	Anvendelsesforhold
	Fredning
	Grundejerforening
	Hegn
	Højdebegrænsning
	Kondemnering
	Sanering
	Tilslutningspligt
	Udstykning
	Andet
Bebyggelse	Bebyggelsesforhold
	Brandmur
	Byggelinje
	Byggeretligt skel
	Vilkår
	Andet
Brugs- og lejeforhold	Bygning
	Jagtrettigheder
	Andet brugsforhold
Færdsel	Adgangsforhold
	Parkering
	Vej
	Vejrettigheder
	Andet
Køb/salg	Forkøbsret/tilbagekøbsret
	Salgsforhold
	Tilbagekøbspligt
	Andet
Tekniske anlæg	Afløb: ledninger og tekniske anlæg
	El: ledninger og tekniske anlæg
	Gas: ledninger og tekniske anlæg
	Telefon-/kommunikation: ledninger og tekniske anlæg
	Vand: ledninger og tekniske anlæg
	Varme: ledninger og tekniske anlæg
	Andet
Andet	Ikke kategoriseret
	Kreditorbeskyttelse efter retspejelloven §513
	Vandløb
	Andet

Tabel 11.3. Valgmuligheder for kategorisering ved anmeldelse af ny servitut.

Disse ovennævnte over- og underkategorier har mange ligheder med de over- og undergruppe-koder, der er listet i TBEK bilag 6 og som kan ses i tabel 11.2. Hvorfor det lige netop er de over- og underkategorier, det er muligt at vælge imellem vides ikke.

Kategoriseringerne som det i dag er muligt at vælge imellem når der skal anmeldes en servitut til tinglysning, fremgår af tabel 11.3. Derfor er denne kategorisering valgt som udgangspunkt for kategoriseringen af servitutter i servitutundersøgelsen, da det er de bedste mulighed for en fremadrettet løsning.

11.3 Fremgangsmåde for pålidelighedsanalysen

I dette afsnit bliver overvejelserne for analysen af servitutter efter digitaliseringen i 2009. Da analysen blandt andet har fokus på at undersøge kategorierne som servitutterne har fået angivet, er det valgt at gennemgå alle digitale servitutter indenfor en geografisk afgrænsning. Analysen bliver udført på fire udvalgte ejerlav, valgt ud fra kravene beskrevet i afsnit 9.3 på side 60. Formålet med anvende flere og forskellige ejerlav til undersøgelsen er at sikre en større kvantitet i undersøgelsen og derudover give bedre muligheder for de identificerede servitutter repræsenterer flest mulige kategorier.

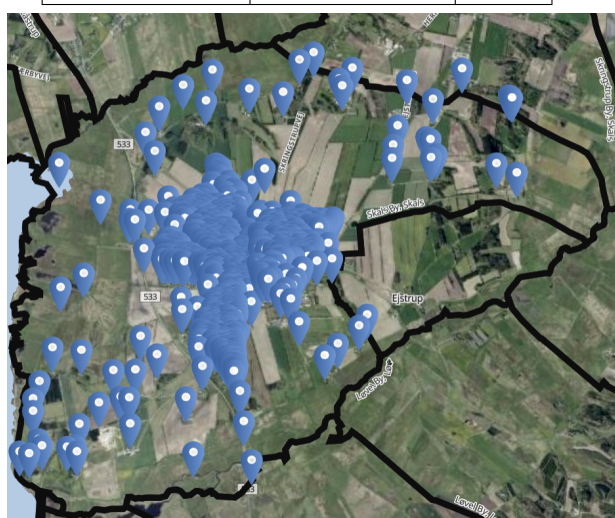
Til undersøgelsen er der hermed valgt at inddrage alle ejendomme indenfor de ejerlav som fremgår af figurerne 11.2 , 11.3 , 11.4 og 11.5

Ejerlavsnavn	Ejerlavskode	BFE
Dellerup, Holstebro Jorder	2007156	86



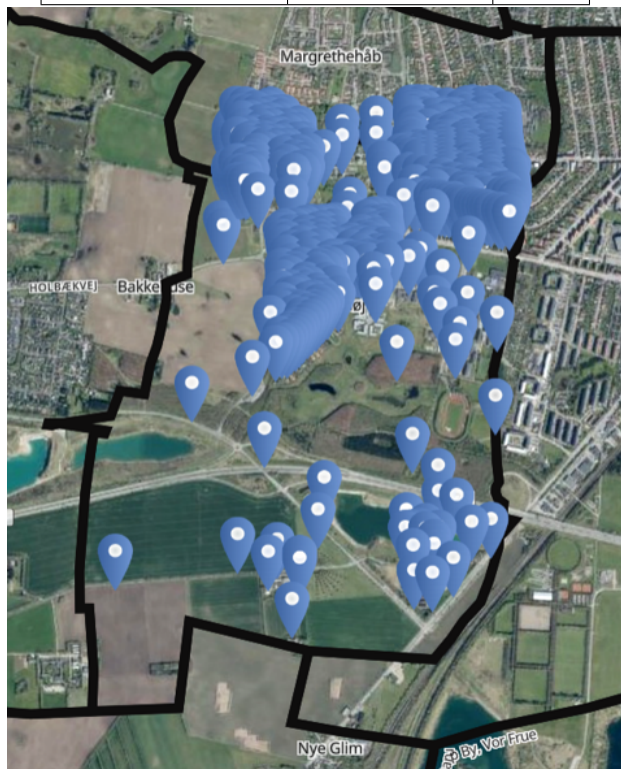
Figur 11.2. Dellerup, Holstebro Jorder med BFE'er indenfor området.

Ejerlavsnavn	Ejerlavskode	BFE
Skals By, Skals	761253	895



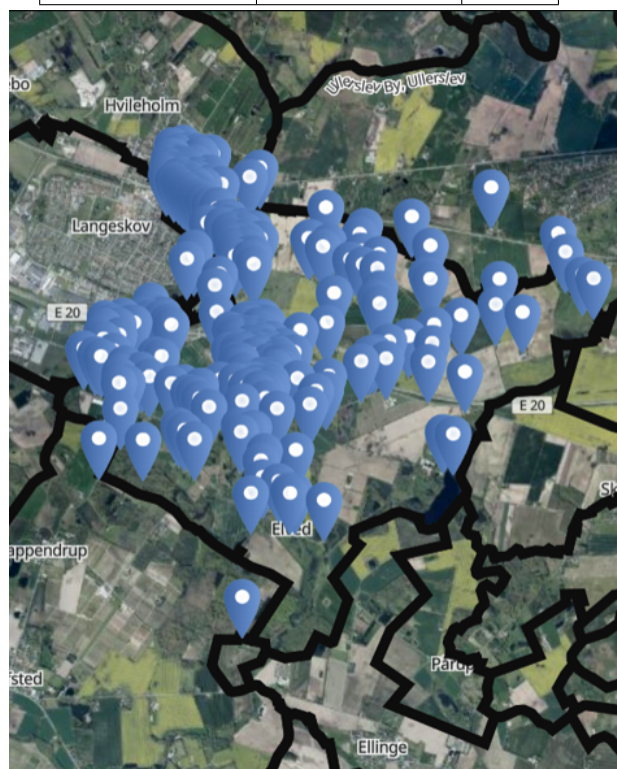
Figur 11.3. Skals By, Skals med BFE'er indenfor området.

Ejerlavsnavn	Ejerlavskode	BFE
Engmarken, Roskilde Jorder	2000357	660



Figur 11.4. Engmarken, Roskilde Jorder med BFE'er indenfor området.

Ejerlavsnavn	Ejerlavskode	BFE
Rønninge By, Rønninge	350852	431

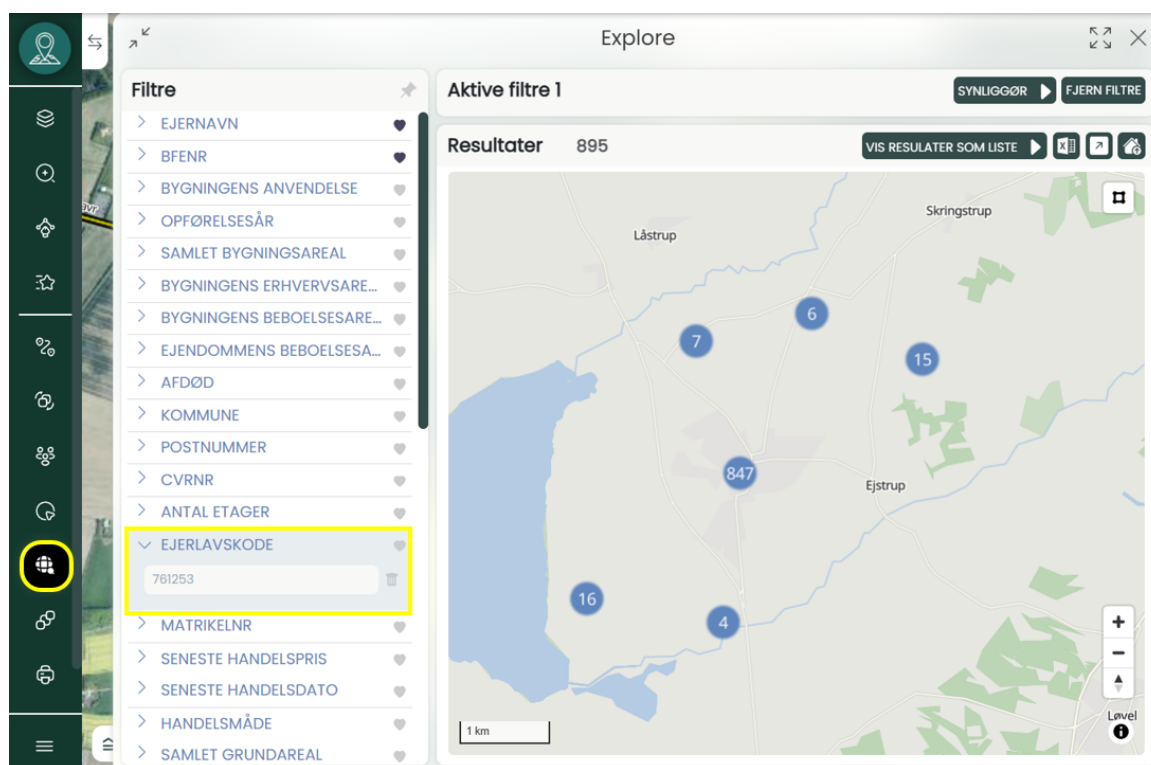


Figur 11.5. Rønninge By, Rønninge med BFE'er indenfor området.

11.3.1 Opslag i tingbogen

Tinglyste servitutter forefindes i tingbogens byrderubrik. Dermed kan der ved opslag i tingbogen fremfindes de servitutter, der er tinglyst på ejendommene i de udvalgte ejerlav. For at effektivisere undersøgelsen, anvendes Mapit, som en softwareplatform, udviklet igennem samarbejde imellem ViaMap og Mølbak Landinspektører [Mølbak Landinspektører, U.D]. Projektgruppen har igennem kontakt til Mølbak Landinspektører fået adgang til Mapit-softwaren. (Se Bilag [Bilag/Bilag 15 - Mail Mapit])

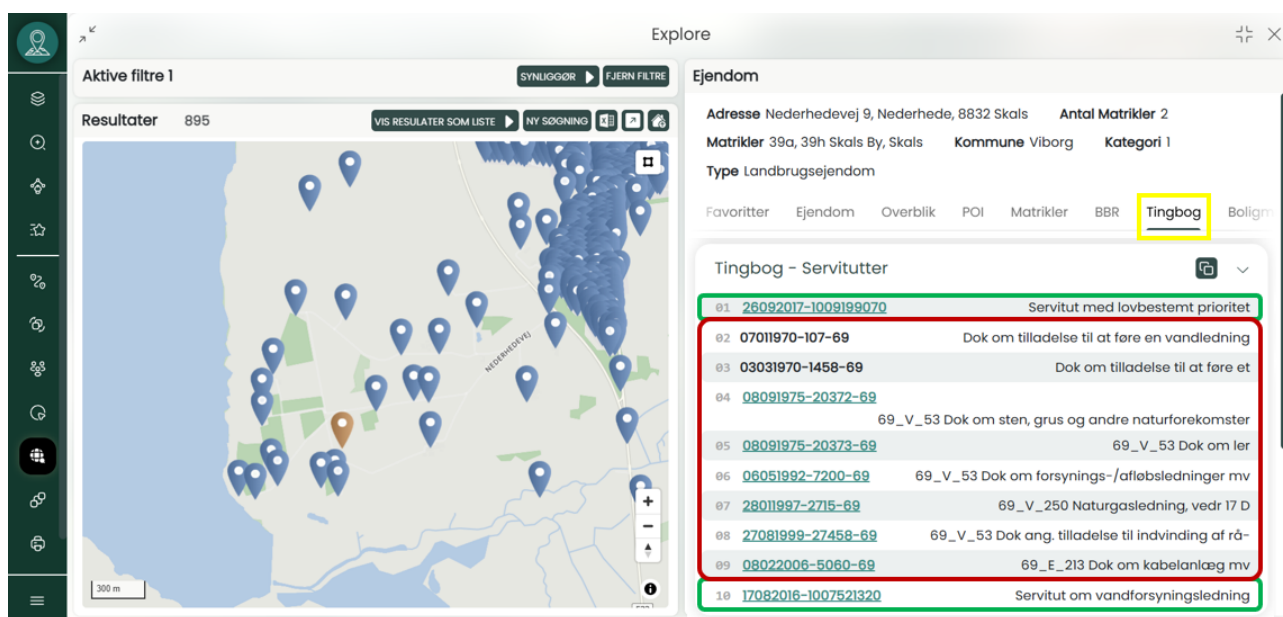
I Mapit er der en funktion, der gør det muligt at udarbejde dybdegående analyser af ejendomme. Denne funktion hedder *Explore*. Den indledende anvendte fremgangsmåde i Mapit, anvender Explore-funktionen til fremfindning af de forskellige filtre for ejendomsinformation. I listen af filtrene anvendes filteret *Ejerlavskode*. Under *ejerlavskode* er det muligt for brugeren at afgrænse din søgning ved at notere ejerlavskoden. Efter noteringen af koden for ejerlavet, kan der ved klik på kortvinduet fremfindes de bestemte faste ejendomme, der befinder sig indenfor ejerlavet. Denne fremgangsmåde er for ejerlavet Skals By, Skals, illustreret igennem figur 11.6. Figuren viser der i ejerlavet er befindende 895 bestemte fast ejendomme.



Figur 11.6. Illustration af den indledende fremgangsmåde, hvor Explore-ikonet og filtret med ejerlavskode er markeret med gul.

Efter ejerlavet og de identificerede bestemte fast ejendomme er blevet afgrænset heraf, kan der ved zoom i kortet, fremvises ejerlavets bestemte faste ejendomme. Ved klik på en bestemt fast ejendom, dukker der en menu op med relevante oplysninger om ejendommen. Oplysningerne indeholder blandt information om ejerforhold, BBR og Tingbogsoplysninger. Under ikonet Tingbog kan alle rettigheder over ejendommen findes. Her kan oplysninger omkring adkomstsforhold, pantebreve og servitutter findes.

Under *Tingbog - Servitutter* er alle ejendommens tinglyste servitutter oplistet. Som tidligere nævnt er fokus for analysen at afgrænse undersøgelsen til servitutter tinglyst efter 8. september 2009. Det betyder, at tinglyste servitutter fra før denne dato ikke medtages. Dette er forsøgt illustreret igennem figur 11.7, hvor de servitutter, der medtages til undersøgelsen er markeret med grøn, og omvendt servitutter, der ikke medtages, er markeret med rød. Mapit har en funktion, der muliggør at downloade det tinglyste servituttdokument direkte, gennem dets dato/løbenr.



Figur 11.7. Explore-funktionens ejendomsinformationer.

I de tilfælde hvor en servitut indeholder en GML, er det dog nødvendigt med et manuelt opslag i Tingbogen, for at fremsøge bilaget, da Mapit ikke har direkte referencer til vedlagte tinglysningsrids eller GML-filer.

11.4 Undersøgelsesparametre

Igennem servitutundersøgelsen vil der blive opstillet en række parametre som har til formål at styre hvordan ejendommene i de udvalgte områder bliver undersøgt ud fra. Disse kriterier er blevet opstillet i et skema, der har til formål at klarlægge processen for undersøgelsen, samt sikre en systematisk og ensartet gennemgang af de servitutter der behandles. Igennem undersøgelsen vil det kun være de servitutter, der er tinglyst efter den 8. september 2009 som bliver medtaget, da servitutter ældre en dette kan være besværlige at stedfæste. Da der i undersøgelsen er blevet undersøgt en ejendom ad gangen, kan den samme servitut optræde i skemaet flere gange, hvis den er tinglyst på flere ejendomme. Igennem nedenstående liste bliver de forskellige undersøgelseskriterier oplistet i appendiks D på side 136 og forklaret.

Parametrene *BFE*, *Dato/løbenr*, *Dato*, *Matr.nr*, *Ejerlav* og *Ejerlavskode* er valgt for entydigt at kunne identificere den enkelte servitut og den ejendom hvorpå den er tinglyst.

Parametrene *Overkategori*, *Underkategori*, *Passer i kategori* og *evt. forslag til ny kategori* er valgt for at undersøge om kategoriseringen for servitutter er dækkende for indholdet i de undersøgte servitutter.

Parameteren *Titel* er valgt for at undersøge om titlen er dækkende for servitutts indhold, for at undersøge om det kunne være muligt at bruge titlen som udgangspunkt for tematiske søgninger.

Parametren *Tidbegrænset* er undersøgt for at vurdere om muligheden for at tidbegrænse servitutter bliver benyttet.

Parametrene *Stedfæstelsesmetode*, *GML-fil*, *Anvendelighed*, *Placering*, *Overensstemmelse med GML*, *Geometri* og *Geometri Bemærkning* undersøges for vurdre stedfæstelsens pålidelighed og anvendelighed.

11.5 Resultater fra analysen

I analysen af digitale servitutters pålidelighe er der gennemgået fire forskellige ejerlav for ca. 2000 ejendomme for servitutter, der er tinglyst efter 8 september 2009. Servitutterne er blev undersøgt for om deres kategorisering er retsvisende for servituttekstens indhold. Dermed har fokus for undersøgelsen været om servitutters kategorisering ved anmeldelse på tinglysning.dk er repræsentativ for servitutter som bliver udarbejdet.

Analysens anden del forholder sig til hvorvidt om der er vedlagt en stedfæstelsesfil til Tinglysning.dk. I tilfælde af der er vedlagt en stedfæstelsesfil, vil det blive vurderet hvorledes denne fil er pålidelig og anvendelig.

11.5.1 Kategorisering

På tværs af de 4 ejerlav, er der 113 servitutter som er identificeret igennem undersøgelsen. Tabel 11.4 viser de kategorier, der er fundet servitutter for i de fire ejerlav. Som det fremgår af tabellen er der ved nogle mærkninger sat parenteser. Det er gjort, hvor der er fundet servitutter som er kategoriseret ud fra den tidligere udgave at kategoriener, som kan ses i tabel 11.2 på side 73. I disse tilfælde er det vurderet hvilken kategori der repræsentativ for den oprindelige kategorisering.

Med sammenligning af ejerlavene kan de udledes igennem tabel 11.4, at servitutternes kategorisering i dokumentet stemmer godt overens med den kategorisering, der kan vælges i forbindelse med anmeldelse af en servitut. Dog er der underkategorier, der ikke er identificeret i ejerlavene, hvilket må betyde at der ikke tinglyst nogle servitutter med disse underkategorier i ejerlavene efter 8. september 2009.

Igennem servitutgennemgangen er der forekommet nogle servitutter, som ikke er kategoriseret. Dette gælder blandt andet for servitutter der vedrører Salgs- og Pantsætningsforbud, som med fordel kunne kategoriseres i underkategorien *Salgsforhold*. Derudover kunne titlen på denne underkategori ændres til *Salgs- og Panteforhold*.

Dette er dog mindre relevant for undersøgelsen i forhold til stedfæstelse, da en sådan servitut altid vil skulle være gældende for ejendommen i sin helhed, da der ikke må tinglyses pant i en del af en ejendom, jf. UL § 14.

Derudover kan det konstateres, at der er en del af kategorierne, der i deres natur gør at servituten ikke skal stedfæstes til nærmere end den pågældende ejendom. Eksemplet er kategorisering *Arealers anvendelse*, *Tilslutningspligt*, da disse servitutter flyder ud over hele ejendommen.

Der er desuden også fundet eksempler på servitutter med enslydende indhold, som er blevet kategoriseret forskelligt. Eksemplet er en servitut om landbrugsejendom uden beboelse, som er blevet kategoriseret som *Bebyggelse*, *Vilkår* henholdsvis *Køb/salg*, *Salgsforhold*, med flere.

Overkategori	Underkategori	Engmarken, Roskilde Jorder	Skals By, Skals	Dellerup, Holstebro Jorder	Rønninge By, Rønninge
Arealers anvendelse	Anvendelsesforhold	x	x	x	x
	Fredning	x			x
	Grundejerforening				
	Hegn	x			
	Højdebegrænsning				
	Kondemnering				
	Sanering				
	Tilslutningspligt	x			
	Udstykning				
	Andet	x	x		x
Bebyggelse	Bebyggelsesforhold	x	x		x
	Brandmur		x		
	Byggelinje	x		x	
	Byggeretligt skel	x	x		
	Vilkår	x	x	x	
	Andet	x			
Brugs- og lejeforhold	Bygning				
	Jagtrettigheder				
	Andet brugsforhold	(x)			
Færdsel	Adgangsforhold			x	
	Parkering				
	Vej				
	Vejrettigheder	(x)	(x)		x
	Andet				
Køb/salg	Forkøbsret/tilbagekøbsret	x			
	Salgsforhold	x			x
	Tilbagekøbspligt				
	Andet		x		x
Tekniske anlæg	Afløb: ledninger og tekniske anlæg	x	x		(x)
	El: ledninger og tekniske anlæg	x	(x)	x	x
	Gas: ledninger og tekniske anlæg	x	x		x
	Telefon-/kommunikation: ledninger og tekniske anlæg			x	
	Vand: ledninger og tekniske anlæg	x	x		
	Varme: ledninger og tekniske anlæg	x			x
	Andet	(x)			
Andet	Ikke kategoriseret				x
	Kreditorbeskyttelse efter retsplejeloven §513				
	Vandløb				
	Andet		x	x	x

Tabel 11.4. Identificerede anvendte kategorier fra analysen.

Undersøgelsen viser en tydelige variation i forekomsten af de forskellige servitutkategorier. Overordnet er servitutter i kategorien *Arealers anvendelse*, *Bebyggelse* og *Teknisk Anlæg* de mere anvendte kategoriseringer.

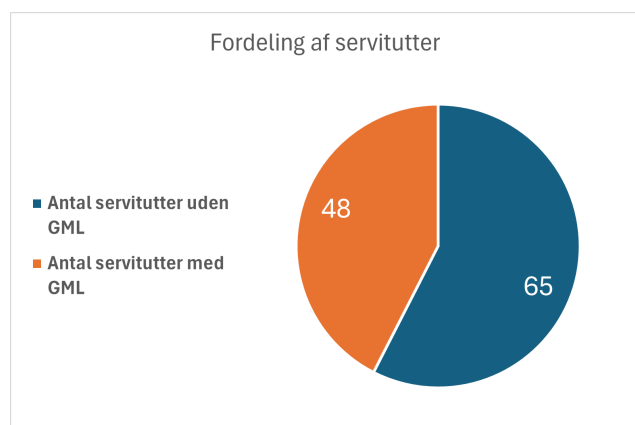
Analysen vedrørende kategoriseringen, som viser et overvejende flertal af kategorier, som er repræsenteret.

Selvom undersøgelse ikke fandt alle kategorierne repræsenteret, vurderer projektgruppe at de nuværende kategoriseringer af servitutter er dækkende for de typer af servitutter. Dette begrundes med, at projektgruppen vurderer, at de kategorier, der ikke er fundet servitutter til, stadig har sin berettigelse.

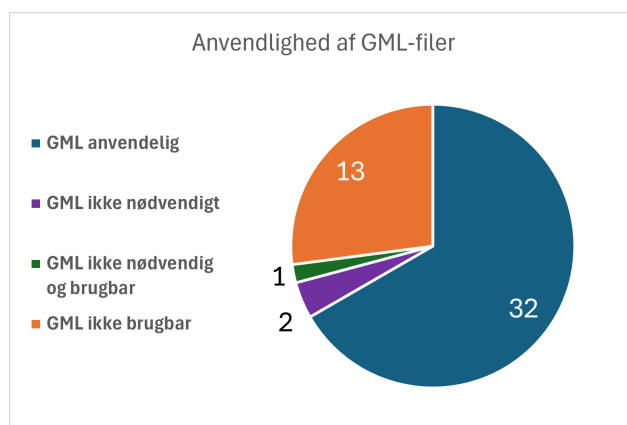
11.5.2 Stedfæstelsesfiler

Næste parameter involverer de tilfælde, hvor der er vedlagt en GML-fil til servitutten. Denne parameter har fokus på hvor ofte en GML-fil er blevet vedlagt. Derudover har der i undersøgelsen været øje for, om der er blevet vedlagt GML-filer til anmeldelsen i perioden efter at kravet om GML-filerne blev udfaset. Igennem undersøgelsen kan det udledes, at der er blev identificeret nye servitutter med stedfæstelsesfiler i hvert af de 4 ejerlav.

Første resultat for analysen knytter sig til en sammenligning mellem de unikke servitutter og antallet af anmeldte GML-filer. Dette resultat præsenterer antallet af GML-filer samlet i de fire ejerlav.



Figur 11.8. Antal stedfæstelser identificeret i undersøgelsen.



Figur 11.9. Opgørelse af GML-filernes nødvendighed og anvendelighed.

Ud fra gennemgangen af de ca. 2000 ejendommen, er der identificeret 113 servitutter tinglyst efter 8 september 2009. Figur 11.8 viser, at der ved 48 af de undersøgte 113 servitutter er vedhæftet en GML-fil. Projektgruppen har herefter vurderet hvor anvendelig GML-filerne har været for hver af de 48 servitutter. Dette fremgår af figur 11.9.

Vurderingen viser, at 32 ud af 48 servitutter har anvendelige GML-filer. Med anvendelig menes det at GML-filerne stemmer overens med servitutteksten og tinglysningsridset. Desuden fremgår det af figur 11.9, at der er situationer, hvor det er vurderet, at GML-filerne ikke har været nødvendige, samt et enkelt tilfælde hvor GML-filen hverken var anvendelig eller nødvendig, sammenlignet med servitutteksten og tinglysningsridset.

For at skabe en bedre forståelse af de tilfælde en GML-filer er vurderet *anvendelig* og omvendt, er vurderet *ikke anvendelig*, bliver der i næste afsnit lavet nogle nedslag fra undersøgelsen, hvor der igennem eksempler bliver forklaret og beskrevet hvorfor disse GML-filer er vurderet enten *anvendelige*, *ikke nødvendige* eller *ikke anvendelig*.

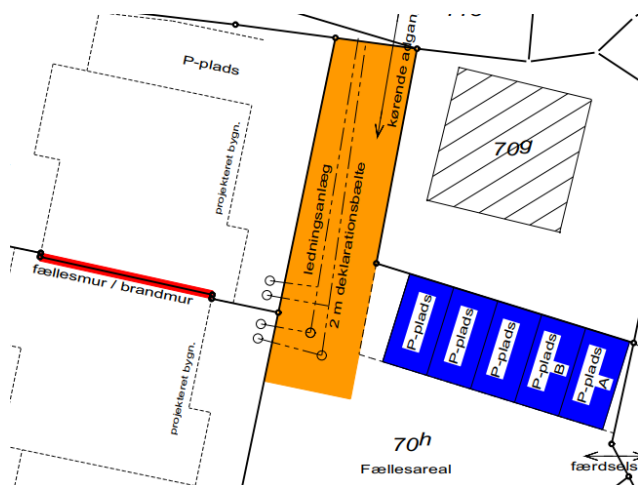
11.5.3 Eksempler på anvendeligheden af stedfæstelsesfilerne

Af de servitutter, hvor der er vedlagt en GML-fil, er anvendeligheden af den blevet vurderet ud fra tre tidligere beskrevet vurderingskriterier. Indledningsvis er GML-filerne vurderet efter om de ligger på den korrekte placering.

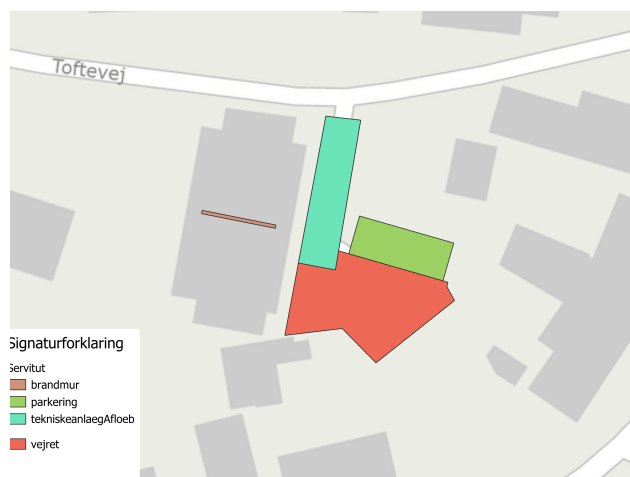
Efterfølgende blev servitutdokumenterne gennemgået med henblik på at udlede om der er overensstemmelse mellem tinglysningsrids, servitutteksten og GML-filen. Der viste det sig, at der var overvejende sammenhæng imellem dokumenterne. Dog var der nogle tilfælde hvor tinglysningsridset og GML-filen ikke var overensstemmende. Det var ofte tilfælde ved servitutter om forsyningsledninger, hvor tinglysningsridset indeholdte en korrekt og detaljeret repræsentation af servituttens indhold. GML-filerne kunne dog være mangelfulde i den forstand, at enten ledningen eller ledningens deklarationsbælte var undladt. Dette giver en ukorrekt repræsentation af servituttens virkeområde i GML-filen.

Eksempel på anvendelig GML-fil

Dette eksempel, fra Skals By, Skals illustrerer et tilfælde, hvor der er sammenhængen imellem tinglysningsrids og GML-fil. Servitutten, der anvendes i eksemplet er tinglyst i kategorien *Bebyggelse/brandmur*, men indeholder også bestemmelser omkring *Parkeringsforhold*, *Vejret* og *Teknisk anlæg*.



Figur 11.10. Tinglysningsrids for servitutten.



Figur 11.11. Den vedlagte GML-fil.

Som det fremgår af ridset af figur 11.10, så er brandmuren, det tekniske anlæg og parkeringspladserne tydelig angivet. Derudover er vejretten ikke angivet i ridset, da den ligger på hele matriklen, fordi matriklen er en fælles indkørsel. Ved sammenligning af tinglysningsridset og den vedlagte GML-fil, som fremgår figur 11.11 kan det udledes, at tinglysningsridset og den vedlagte GML-fil korresponderer med hinanden, da begge dokumenter har samme geometri. Særligt for denne servitut var at kategorisering var mangelfuld, da den blot var kategoriseret som *Bebyggelse/brandmur*.

Eksempel på ikke nødvendig GML-fil

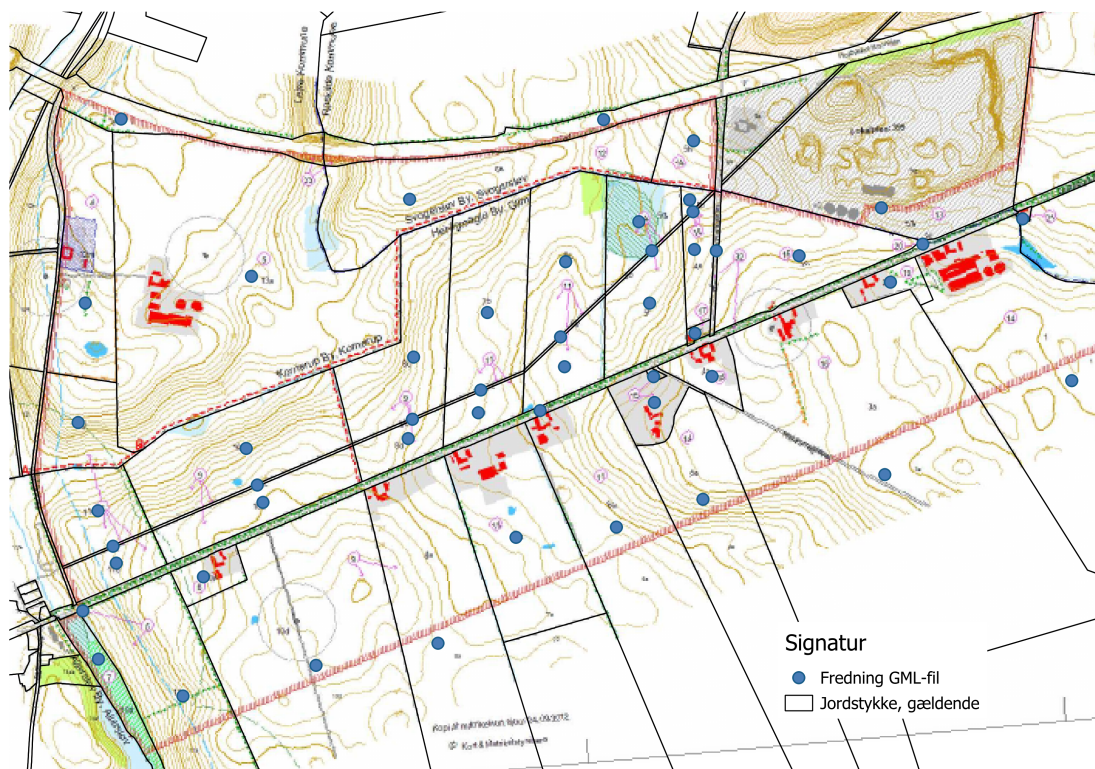
Dette eksempel fra Engmarken, Roskilde Jorder, viser en servitut, hvor det ikke ville være nødvendig at vedlægge en GML-fil. Servitutten omhandler vedtægter for en grundejerforening og gælder dermed for hele ejendommen, for hver af de ejendomme, som er med i grundejerforeningen. Som det fremgår af figur 11.12.



Figur 11.12. Eksempel på en GML-fil som ikke er nødvendig.

Eksempel på Ikke brugbar GML-fil

Dette eksempel viser en stedfæste servitut, hvor GML-filen ikke er brugbar. Eksemplet, der vises i figur 11.13, er for ejerlavet Engmarken, Roskilde jorder, og omhandler en supplerende fredning.

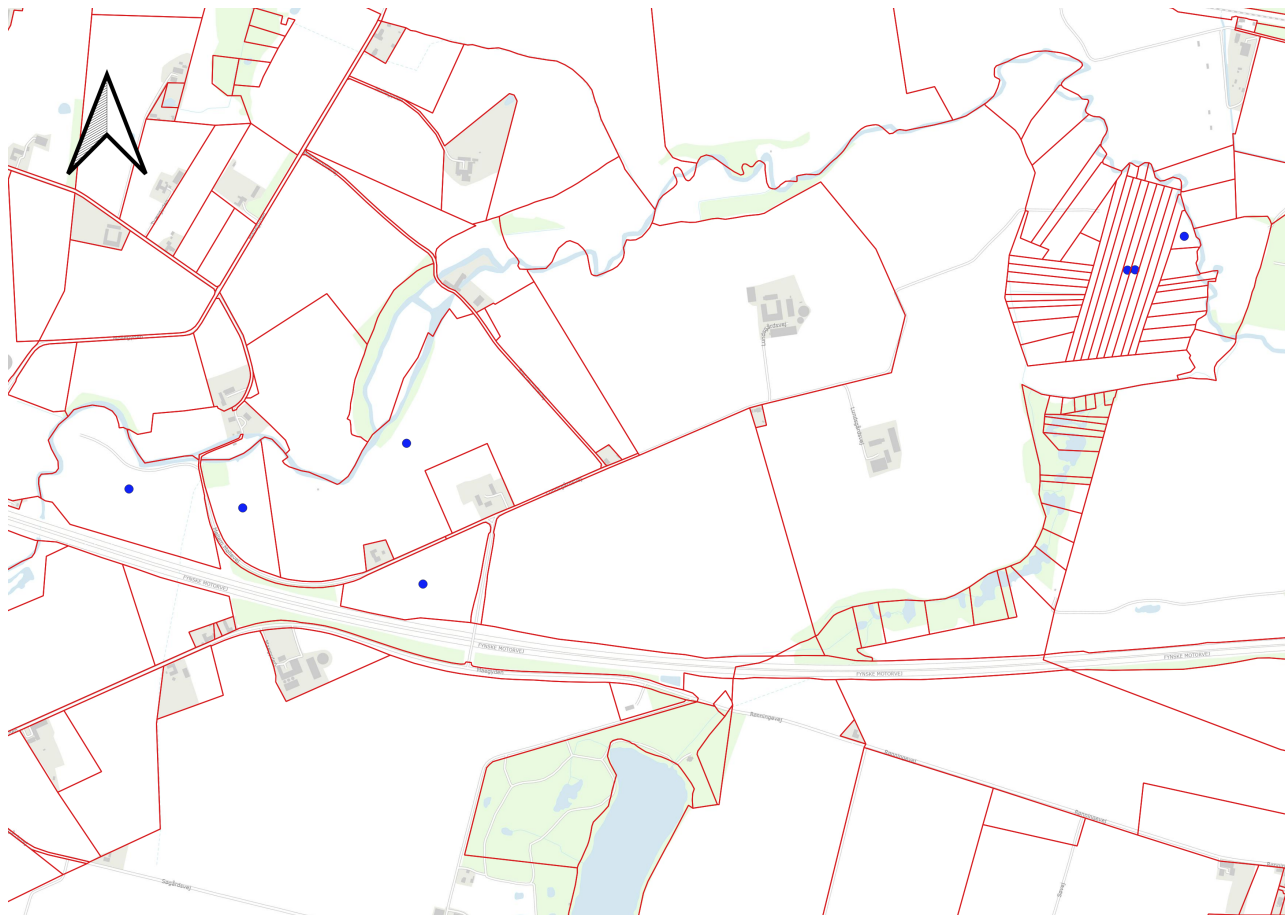


Figur 11.13. Eksempel på uanvendelige GML-fil.
Det anvendte baggrundskort er tinglysningsridset.

På figuren er der vist et udsnit af det vedlagte kortrids, med GML-filen lagt indover. Kortridset viser det område, der er omfattet af fredningen med en rød afgrænsning. Denne afgrænsning går på tværs af flere jordstykker og er dermed stedfæstet direkte. GML-filen er vist med på prikker, er derimod blot punkter, der er sat i center af hver af de berørte jordstykker. Nogle af punkter ligger dog uden for det deklarerede areal for den tinglyste fredning.

Eksempel på ikke nødvendigt og ikke brugbar GML-fil

Dette eksempel viser en stedfæstet servitut, som ikke er brugbar, hvor det samtidig ikke har været nødvendigt at vedlægge en GML-fil. Servitutten er fra ejerlavet Rønninge By, Rønninge og omhandler en deklaration for en landbrugsejendom uden beboelsesbygning.

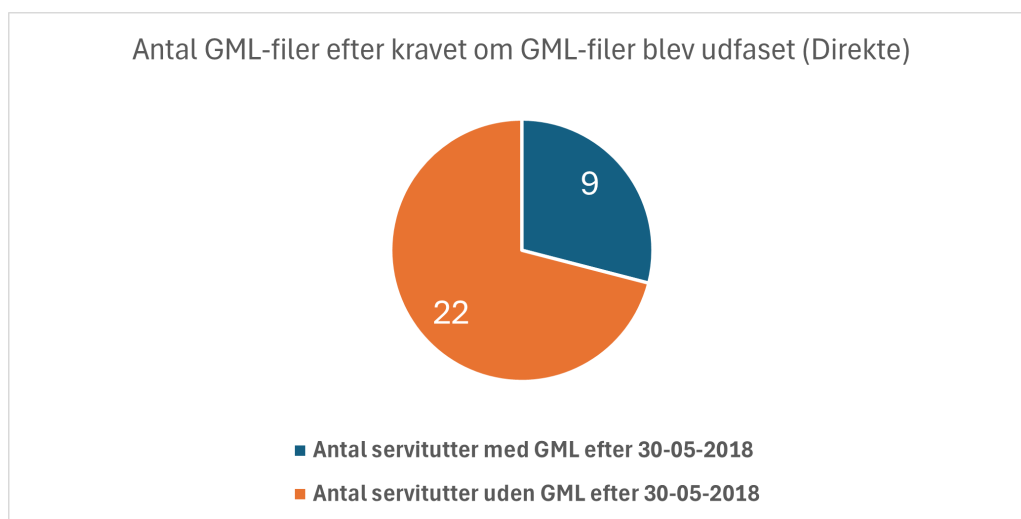


Figur 11.14. Eksempel på unødvendig og ubrugbar GML-fil.

Som det fremgår af figur 11.14 er alle jordstykker på ejendommen blot er angivet med et punkt i GML-filen. Dette punkt er formodentlig tiltænkt at vise, at det er hele jordstykket, der er underlagt denne servitut. Dette er dog ikke nødvendigt, da selve servitutten er tinglyst på hele ejendommen, og det dermed ikke er nødvendigt med et tinglysningsrids eller en stedfæstelse. Dette kan sammenlignes med andre undersøgte servitutter for landbrugsejendom uden beboelsesbygning, hvor der hverken er tinglysningsrids eller GML-fil.

11.5.4 Stedfæstelsesfiler efter kravet herom ophørte

I forbindelse med undersøgelsen af servitutter efter 8. september 2009, er det blevet undersøgt om der stadig bliver udarbejdet GML-filer til servitutter efter at kravet blev udfaset. Som figur 11.15 viser, så er der i alt undersøgt 31 direkte stedfæstede servitutter, som er tinglyst efter kravet om GML-fil blev udfaset d. 30/05-2018. Af de 31 servitutter var der 9, som fortsat havde fået vedlagt en GML-fil, på trods af at der ikke længere var krav om det.



Figur 11.15. Direkte stedfæstede servitutter med GML-fil efter kravet forsvandt.

Dette stemmer overens med Thomas Skouenborgs udtalelse om, at han fortsat vedlægger GML-filer til de servitutter, hvor det giver mening (se bilag [Bilag/Bilag 14 - Interview Thomas Skouenborg]). Det tyder dermed på, at der er andre der ligeledes er fortsat med at vedlægge GML-filer til servitutter selvom det ikke længere er påkrævet.²

11.6 Stedfæstelsernes pålidelighed

Igennem analysen af digitale servitutters pålidelighed er der, over et afgrænset område, blevet foretaget en undersøgelse på servitutter tinglyst efter 8. september 2009. Undersøgelsen havde til hensigt at skabe en forståelse for, hvordan servitutterne var kategoriseret, med fokus på at kontrollere om de muligheder for servitutters kategoriseringer i dag er tidssvarende. Dertil havde undersøgelsen et fokus på hvordan servitutterne i området var blevet stedfæstet. Fokus på stedfæstelsen havde til formål at afdække kvaliteten og anvendeligheden af de indsendte GML-filer. Overordnet set så vurderes kategoriseringen, som værende dækkende for de typer af servitutter der er blevet undersøgt. Der kunne dog godt have været en kategorisering for servitutter omhandlende ekspropriation samt pantsætningsforbud, da der blev fundet flere servitutter der omhandlede dette.

²De samlede resultater fremgår af Bilag [Bilag/Bilag 17 - Resultat oversigt]

Der blev dog fundet flere eksempler på enslydende servitutter, som havde fået tildelt forskellig kategorisering. Da kategorien bliver tildelt af anmelderen af servitutten kunne der derfor udfærdiges en bedre forklaring af, hvad hver kategori indeholder, samt en oversigt over hvilken kategorisering, mere almindelige forekommende servitutter burde blive tildelt. Alternativt kunne der føres en kontrol med om servitutten er kategoriseret under den rigtige kategori.

Ud af de servitutter, hvor der var medfølgende GML-fil/stedfæstelses-fil, var det ca. $\frac{2}{3}$ hvor GML-filen var anvendelig. Det vil sige at den kunne anvendes til at fremfinde servitutten korrekte geografiske placering. Dog var der stadig den sidste $\frac{1}{3}$ som projektgruppen har vurderet ikke kunne bruges eller ikke var nødvendig. For de GML-filer, som ikke var brugbare, var det ofte grundet at det var selve den tinglyste ledningen eller andet, som var vist, hvor forståelsen af servitutten ud fra GML-filen ville have været bedre hvis deklarationsomridset var vist i stedet for selve ledningen. Derfor anbefaler projektgruppen, at der burde laves standardiseringer for, hvordan der stedfæstes og i hvilket omfang servitutter skal stedfæstes. I den forbindelse anbefales det at udarbejde en standardiseret måde at anvende geometrien på samt en klarlæggelse af hvad stedfæstelsen skal repræsenterer.

Da der er ca. en $\frac{1}{3}$ -del af de undersøgte servitutter, der ikke er vurderet som værende direkte anvendelig, må det konkluderes at de stedfæstede servitutter ikke er pålidelige nok til direkte at kunne anvendes. Dog viser de resterende $\frac{2}{3}$ -del sig, som værende anvendelig til at stedfæste servitutterne. Derfor vil de eksisterende stedfæstelser skulle kontrolleres for at kunne anvende i et nyt servitut-register.

Med afsæt i projektets konceptmodel og resultaterne fra analysen om servitutters pålidelighed, kan elementerne, der skal indgå i servitutregisteret hermed udarbejdes. Da servitutter rummer en del information knyttet til den juridiske og geografiske betydning, bliver der i dette kapitel fokuseret på at modellere servitutters oplysninger til en datamodel efter udspecificerede krav. Indledningsvis bliver det undersøgt hvordan et servitutregister kan indgå som en del af grund-datamodellen. Yderligere bliver det undersøgt hvilke stedfæstelsesmetoder, der kan anvendes.

12.1 Grunddatamodellen

Igennem interviewet med Lars Erik Storgaard fra KDS blev det kommenteret, at det kunne være optimalt med en grunddatavinkel på en stedfæstelsesordning. Denne kommentar fra KDS kommer af de bagvedliggende arbejdsopgaver, hvor KDS til dagligt arbejder med distribuering af grunddata. Det centrale fokus i arbejdet med grunddata er, oplysninger skal gøres datadrevne samt oplysninger bør kunne anvendes af flere samfundsfunktioner (se bilag [Bilag/Bilag 1 - Interview med Lars Storgaard]). Hvis en stedfæstelsesløsning til servitutter skal indgå som en del af grunddatamodellen og kunne anvendes af flere brugere, bliver der i dette afsnit belyst de krav en datamodel til stedfæstelse af servitutter, som en del af grunddatamodellen, skal overholde.

Grunddataprogrammet blev skabt som følge af aftalen: *Gode grunddata til alle - en kilde til vækst og effektivisering*. Hermed blev der udarbejdet en samlet officiel infrastrukturmodel over information, der havde til formål at definere hvordan grunddata og sammenhængen imellem dem skulle se ud. [Horst et al., 2014, s. 37]

Allerede i det indledende arbejde til grunddatamodellen har der været udarbejdet projekter, der skulle belyse forståelsesrammen af grunddata. Projektet blev udarbejdet under målsætningen om at ensarte sammenhængen imellem data, samt at undgå tvivlsspørgsmål omkring nøjagtigheden af data og datagrundlaget derfor. Under denne forudsætning arbejdede de med at geodata skal stedfæstes ud fra georeferencer eller andre kortbilag.

Målsætningen med grunddatamodellen var at grunddata skal være opdateret og troværdige, samt at grunddata skal være frit tilgængelige for alle. [Horst et al., 2014, s.37]

I forbindelse med indførslen af grunddatamodellen opstår begrebet *bestemt fast ejendom* grundet ønsket om et ensartet ejendomsbegreb. Ejendomsbegrebet bliver i dag lagret som en del af matriklen. I matriklen foregår ejendomsregistrering i Danmark, hvorpå der bliver tinglyst rettigheder over fast ejendom. [Datafordeleren, 2025] I forbindelse med matriklens udvidelse, blev alle registreringer af fast ejendom samlet i matriklen med hensigten om at skabe et samlet register til ejendomsdata.

12.1.1 Unikke krav til grunddata

Hvis registeret for servitutter skal indgå som en del af grunddatamodellen, så er der stillet en række krav til modellen samt modelementernes egenskaber. Størstedelen af kravene fremgår i Appendiks E. Reglerne for grunddatamodeller stiller også en række generelle krav som alt grunddata skal overholde. Disse regler knytter sig til unik identifikation, historik-angivelse og status. [Horst et al., 2014]

De tre områder er yderligere specificeret i Appendiks E på side 139

Et kort beskrivelse af disse tre regler handler om at grunddata ud fra et fælles defineret sammenhæng, skal kunne identificeres unikt, hvor denne unikke identifikation igennem datas levetid skal være uforanderlig. [Horst et al., 2014] Der er hermed et krav til grunddata, at det skal kunne individuelt udpeges igennem et fast defineret mønster.

Historik-angivelsen knytter sig til at oplysninger om, hvornår grunddata er registret, samt tidsperioden dette data var gældende. historik-angivelsen deler sig i to områder: *Virkningstid*, som knytter sig til, hvad der var gældende på daværende tidspunkt, og *Registreringstid* knytter sig hvornår data blev registret. [Horst et al., 2014] Angivelsen af historikken sikrer dermed at det kan spores, hvornår grunddata opstår og registreres.

Afslutningsvis skal status for grunddata være specificeret, hvilket skal angive grunddatas tilstand, der skal sikre at oplysningens information om tilstanden, som gør lettere at sortere og målrette undersøgelser. [Horst et al., 2014]

12.1.2 En servitutregister i grunddatamodellen

Når servitutter bliver tinglyst, bliver de tinglyst på en bestemt fast ejendom jf. TL § 10 stk. 1. Hvis en ordning, der vedrører servitutter skal være en del af grunddataprogrammet, så skal data opfylde de specifikke regler for grunddata, som led i at der skal være noteret en unik identifikation, historikanvendelse og status. Derfor skal det undersøges, hvorledes en datamodel kan notere disse tre forhold.

Datamodellen skal have en unik identifikation. Når servitutter bliver endeligt tinglyst, bliver servitутten påført et unik id. Det unikke id bliver angivet som et dato/løbenr. Datoen i dato/løbenummeret repræsenterer jf. TL § 16 stk. 2 den dag hvorpå Tinglysningsretten har modtaget anmeldelsen. Derudover bliver datoen påført et unik løbenummer. Yderligere bliver servitutter tinglyst på en bestemt fast ejendom, og som tidligere nævnt kan en bestemt fast ejendom godt repræsentere en Samlet Fast Ejendom (SFE). En SFE kan indeholde én eller flere jordstykker, dog er fælles id'et for den samlede ejendom et BFE-NR. Dermed kan servituttens unikke id sammenkobles med BFE-nr, idet at servitутten bliver tinglyst på en BFE-nr. [Datafordeleren, 2023]

Datamodellen skal også indeholde oplysninger om, hvornår servitутten er virkende og registret. Servitutter er gyldige fra det øjeblik de bliver tinglyst [Jens Evald, 2021, s. 133-134]. Servitutter kan også have den egenskab at være tidsbegrænset. Hvis en servitut er tidsbegrænset, er det et krav igennem TL § 10 stk. 5, at perioden som servitутten er tidsbegrænset til er angivet. Perioden kan forlænges igennem ny tinglysning.

I forbindelse med servitutter vil *Registreringstid* og *Virkningstid* generel være ens, da tidspunktet hvor servitутten bliver tinglyst, er der hvor servitутten træder i kraft. I forbindelse med tidsbegrænset servitutter flytter virkningstiden alt efter perioden som servitутten er tidsbegrænset til.

I forbindelse med anmeldelse af en servitut foretager Tinglysningsretten en prøvelse af dokumentet. Efter prøvelse af dokumentet kan servitутten blive *tinglyst*, *tinglyst med frist* eller *afvist*. [Rohde, 2019, s.130]

Jævnfør TL §16 stk. 1, bliver servitутten tinglyst, hvis Tinglysningsrettens prøvelse ikke finder modstridende forhold til servitутten. Hvis der opstår hindringer i forbindelse med prøvelse af servitутten kan Tinglysningsretten fastsætte en frist for, at anmelderen anskaffer sig den nødvendigt dokumentation før servitутten kan tinglyses. Tinglyses et dokument med en frist bliver dokumentet foreløbigt tinglyst. Hvis manglen til prøvelsen ikke bliver udbedret eller tidsfristen ikke bliver forlænget, bliver dokumentet ikke tinglyst. [Rohde, 2019, s.131-132]

Afvisningsgrundlaget efter prøvelse af et dokument af Tinglysningsretten fordeler sig i flere tilfælde. Et dokument kan begæres afvist, hvis for eksempel dokumentet i sin natur i ikke stifter en ret over fast ejendom eller hvis dokumentet modstrider anden lovgivning. Hvis et dokument ikke egner sig til tinglysning, bliver det afvist. [Rohde, 2019, s.130]

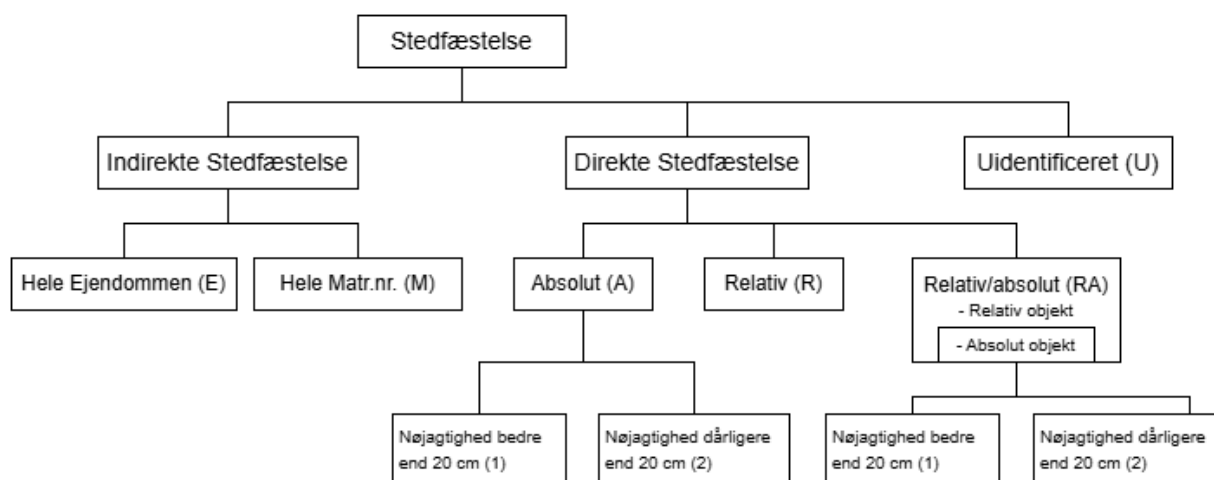
Rettigheder over fast ejendom kan efter de er tinglyst også aflyses igen. Hvis en servitut skal aflyses eller ændres, skal det ske som en opfordring af den herskende ejendom, som typisk vil være angivet som påtaleberettigede i servitутten. Dermed kan en servitut aflyses jf. TL § 11 stk. 1 igennem samtykke fra herskende ejendom. For at bevare historikken over hvad der har været gældende, anvendes derfor statussen *Aflyst*.

Som nævnt ovenfor kan servitutter have forskellige status alt efter om de er gyldige eller afløst. Dog kan statusserne afgrænses til det øjeblik hvormed servitutten bliver tinglyst og frem til hvor servitutten bliver afløst. Dermed kan en servitut have status som gældende, tinglyst med frist og afløst. Disse tre servitutstatusser kan med fordel benyttes som terminologi for statusangivelsen af servitutten. Dog kan gældende servitutter være tinglyst med en tidsbegrænsning, som skal være brugeren af disse grunddata være opmærksom på.

Grundet projektgruppens refleksion i kapitel 15.2 på side 109 er der fundet frem til en fjerde status som medtages i den logiske datamodel som er *teknisk godkendt*. Denne status er taget med, fordi der igennem projektet er fundet frem til, at der skal laves en teknisk prøvelse af den anmeldte servitut, som derved skal kunne angives udført.

12.2 Stedfæstelsesmetoder

Som nævnt i foranalysen har der tidligere været en stedfæstelsesdatabase til registrering af servitutter, som var aktiv imellem 2009-2014. Til databasen blev der udarbejdet en vejledning, der forklarede hvordan der skulle stedfæstes i forskellige situationer. Disse metoder til at stedfæste servitutter bliver derfor benyttet som udgangspunkt til at udarbejde stedfæstelsesdefinitionerne til servitutregisteret.



Figur 12.1. Stedfæstelsesmetoder til GML-filerne. Frit efter [Miljøministeriet, 2009a, s. 20]

Som det fremgår af figur 12.1 blev der skelnet imellem tre forskellige måder hvorpå man kan stedfæste: Indirekte stedfæstelse, Direkte stedfæstelse og Uidentificeret.

Den indirekte stedfæstelse blev brugt hvis hele ejendommen eller hele matrikelnummeret var berørt af servitutten, hvor den enkelte stedfæstelse fik betegnelsen E, hvis den vedrørte hele ejendommen og M, hvis den var matrikelnummeret.

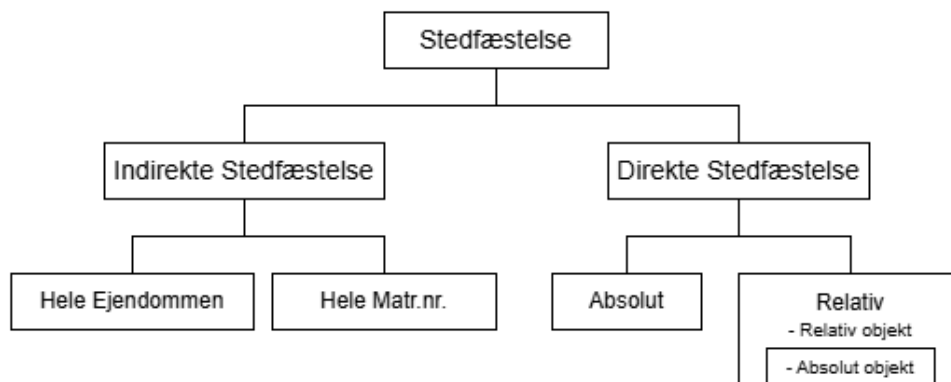
Den direkte stedfæstelse havde tre underpunkter: Absolut, Relativt og Relativt/absolut. Her var den absolutte stedfæstelse af servitутten bestemt ud fra et koordinatsæt, hvor den ikke skulle ændres, hvis der skete ændringer på matriklen. Den Relative stedfæstelse var til servitutter, der blev direkte stedfæstet i forhold til matrikelkortet, og som skulle flyttes i forbindelse med ændringer i matriklen. Den relative/absolute stedfæstelsesmetode blev brugt i situationer, hvor der var koordinater til GML-filen, men de passede ikke sammen med matrikelkortet og derfor blev de flyttet på plads så de stemte overens med matrikelkortet. Uidentificeret blev brugt til de servitutter som både kan forekomme som en direkte eller indirekte stedfæstelse, men det fremstår ikke i servitutteksten hvor på matriklen den ligger og giver derved ikke mulighed for stedfæstelse. Dette blev brugt til ældre servitutter hvor der ikke var direkte grundlag for stedfæstelse på grund af de foreliggende oplysninger. [Miljøministeriet, 2009a, s. 20]

Til udarbejdelsen af registeret vil der blive skelnet imellem to typer af stedbestedelsesmetoder, den indirekte og den direkte stedfæstelse. Den indirekte metode stemmer overens med definitionen fra Stedfæstelsesdatabasen og vil blive brugt til de typer af servitutter, der ligger på hele ejendommen eller hele matriklen.

Den direkte metode vil blive brugt til at stedfæste de servitutter der kun vedrører en del af ejendommen. Her vælges at benytte metoderne *Absolut* og *Relativ/absolut*, herefter blot kaldet *Relativ* og *Absolut*. Dette gøre da absolutte koordinater giver det bedste udgangspunkt for at kunne definere servitutens udstrækning. Derfor bør alle direkte stedfæstelser gøres ud fra absolutte koordinater.

Grundet matrikelkorts unøjagtighed, kan der dog opstå tilfælde hvor absolutte koordinater ikke vil passe sammen med matrikelkortet. Derfor bevares muligheden for at tilpasse geometrien til matrikelkortet, men de absolutte koordinater skal stadig vedlægges stedbestedelsen.

Stedbestedelsesmetoden *Uidentificeret* knytter sig til stedfæstelsen af ældre servitutter, som ikke kunne nærmere stedbestedes. Da det foreslåede servitutregister udvikles udelukket med henblik på nye servitutter, vurderes det at denne mulighed ikke skal medtages.



Figur 12.2. Stedfæstelsesmetoder til servitutregister.

Figur 12.2 viser de stedfæstelsesmetoder der er valgt til servitutregisteret. Metoderne for indirekte stedfæstelse er bibehold fra Stedfæstelsesdatabasen. For de direkte stedfæstelser er muligheden for *Relativ/absolut* omdødt til *Relativ*, da det er valgt at der altid skal være absolutte koordinater til direkte stedfæstelser. Derudover er muligheder for *Uidentificeret* fjernet.

Baseret på elementerne oplyst i den konceptuelle datamodel og den forhenværende identificering af entiteternes egenskaber, kan der hermed udarbejdes en logisk datamodel. Denne logiske datamodel er blevet bearbejdet igennem principper og regler fra de fælles offentlige regler for begrebs- og datamodellering. [Digitaliseringsstyrelsen, U.D] [Datafordeleren, 2022b] Dette er en række krav og anbefalinger til, hvordan datamodeller skal struktureres og opbygges på en ensartet måde. Dette kapitel har hermed til hensigt at beskrive de overvejelser, der ligger til grund for den logiske datamodellering.

13.1 Elementerne til den logiske datamodel

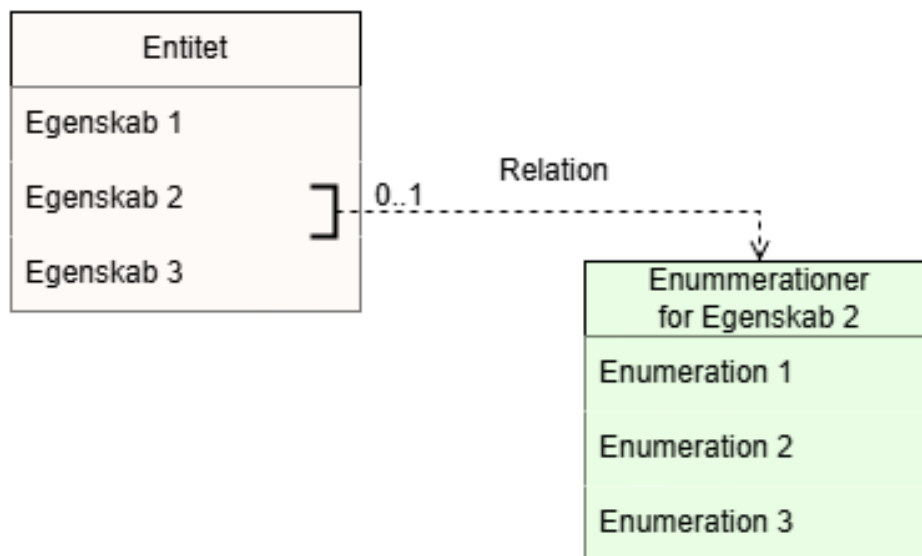
Baseret på analysen af digitale servitutters pålidelighed i kapitel 11 og identifikation af elementerne i kapitel 12 bliver der udarbejdet en logisk datamodel. Til udarbejdelsen af den logiske model tages der afsæt for modelreglerne til datamodellering. Modelreglerne for grunddata fastsætter, at datamodeller skal baseres på UML-elementer¹. [Berardi et al., 2005]

Elementerne til datamodellering opdeles i tre begreber: *Entiteter*, *Atributter* og *Relationer*. Når der modelleres, bruges der en række entiteter med de tilhørende attributter som er bundet sammen af relationer. [Balstrøm et al., 2010, s.145]

Entiteter kan defineres som en *ting* eller noget, som *er*. Disse kan beskrives enten ved et entydig navneord, eller som en bestemt person. Atributter kaldes også for egenskabsdata, som er tilhørende hver enkelt entitet som hjælper med at beskrive denne. Atributterne kan også generaliseres til større entitetsklasser. [Balstrøm et al., 2010, s.145]

Til udarbejdelsen af datamodellen bliver der udarbejdet generaliseringer til den enkelte attribut, ved behov, kaldet for enumerationer. Relationerne i en datamodel hjælper til at beskrive sammenhængen imellem de forskellige entiteter. [Balstrøm et al., 2010, s.145] Et eksempel på hvordan entiteter, attributter, enumerationer og relationer er anvendt i projektets logiske model, kan ses i figur 13.1

¹Unified Modeling Language (UML) er en standard for analyse og udvikling af datamodeller.



Figur 13.1. Eksempel på Entiteter, Egenskaber, Enumerationer, og Relationer.

Indledningsvis oplistes og defineres de entiteter, som er identificeret gennem projektet, med deres dertilhørende attributter, som er klassificeret som "DKObjekttype" i modellen for servitutregisteret:

- **Servitut**

Dette objekt skal indeholde alle informationer om hvad servitутten indeholder. Entiteten indeholder disse attributter:

- **id** Indeholder den unikke identifikation for servitутten i form af dato/løbenr. Dette gøres for at kunne identificere servitутten, og dermed opfylde kravet omkring unik identifikation til grunddata.
- **registreringFra** Indeholder en dato fra hvornår servitутten er anmeldt. Herved kan det sikres, at kravet om dobbelthistorik kan overholdes, selvom servitутten senere aflyses.
- **registreringsaktør** Definerer, hvilken aktør der har fortaget registreringen. Dette skal angives som bogstaver og tal. I dette tilfælde vil det være servitutregisteret. Derved kan det ses, hvor data bliver lagret.
- **registreringTil** Bruges til, hvis servitутten er tidsbegrænset. Her skal datoen for hvornår servitутten ophører, angives. Ligeledes en den af kravet om dobbelthistorik. Denne skal vælges fra eller til.
- **status** Servitутtens status i tinglysningssystemet. Der skal hertil angives en af de allerede definerede attributter i enumerationen *Servitutstatus*. Dette gøres for at kunne se om servitутten, der kigges på, er *Gældende*, *Teknisk godkendt*, *Tinglyst med frist* eller *Afvist*. Medtages grundet krav om status på grunddata.

-
- **VirkningFra** Angiver, hvornår servitutten er tinglyst fra og dermed gældende. Angives som dato. En del af kravet om dobbelthistorik.
 - **virkningsaktør:** Den myndighed som har stedkommet virkningen af servitutten. I dette tilfælde er det Tinglysningsretten. Derved sikres det, at servitutten er juridisk gyldig. Angives som tal og/eller bogstaver.
 - **VirkningTil** Hvornår den faktiske virkning ophører. Angives som dato.

[Geodatastyrelsen, 2024]

- **Servitut kategori**

Hvorledes servitutten er kategoriseret. Består af en overkategori og mindst en underkategori. I kategorisering skal der angives mindst en kategori, den kan dog indeholde flere. Entiteten indeholder disse attributter:

- **Overkategori:** Angives som en af de prædefinerede overgruppekategorier i enumerationen *overgruppekategori*, som er de kategorier, der bliver brugt, når servitutter bliver anmeldt.
- **Undergruppekategori** Angives i relation til den tilhørende *Overkategori*.

- **Servituttens indhold**

Indholder de egenskaber, der forklarer, hvad servitutten omhandler. Skal indeholde en servituttitel, servitutindhold og kan indeholde et rids. Entiteten indeholder disse attributter:

- **Servituttekst** Selve teksten, som beskriver servitutten, den bliver angives som tal eller bogstaver.
- **Servituttitel** Angiver servituttens titel i form af tal og bogstaver. Angives for at give et bedre overblik over servitutter i tingbogen byrderubrik.
- **Tinglysningsrids** Angives hvis der til servitutten er vedlagt et eller flere tinglysningsrids. Her angives så bilagstrengen til tinglysningsridset, som fortsat lagres i bilagsbanken.

- **Stedfæstelse**

Bruges for at skabe sammenhæng imellem stedfæstelsesmetode og *Servitut Indhold*.

- **Indirekte stedfæstelse**

Den indirekte stedfæstelse er til de servitutter, som skal pålægges et helt jordstykke eller en hel ejendom, hvor servitutten følger matrikelkortet. I de tilfælde, hvorpå servitutten ligger på en eller flere jordstykker skal disse angives her.

- **Jordstykke** Jordstykket hvorpå servitutten er gældende. Fra *Matriklen*.

- **Direkte stedfæstelse**

Den direkte stedfæstelse er for servitutter, der omhandler en afgrænset del af en eller flere jordstykker.

- **Absolut stedfæstelse**

Skal indeholde absolutte geografiske koordinater på stedfæstelsens geometri. Entiteten indeholder disse attributter:

- **Geometriangivelse** Angive mindst en af de prædefinerede geometrityper fra enumerationen *Geometritype*

- **Relativ stedfæstelse**

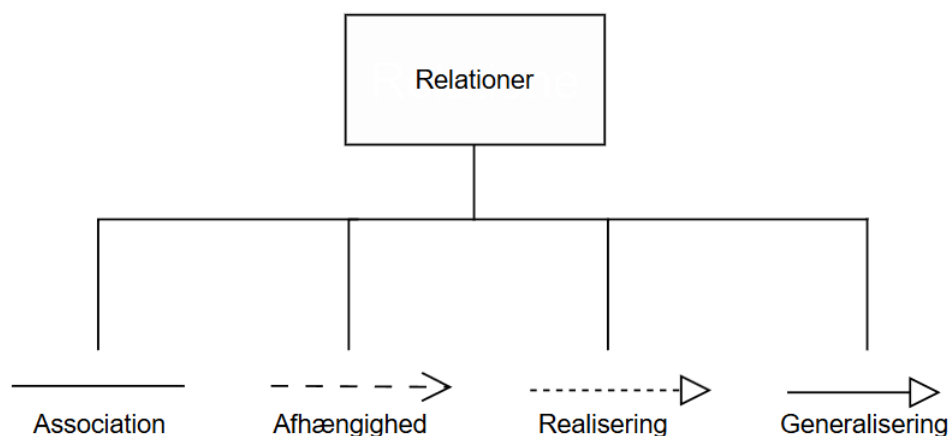
Den stedfæstelse, der er nødvendig for at få geometrien til at stemme overens med matrikelkortet. Entiteten indeholder disse attributter:

- **Geometriangivelse** Angive mindst en af de prædefinerede geometrityper fra enumerationen *Geometritype*

Med disse entiteter og deres attributter er der skabt en struktur for de informationer, der påtænkes lagret i et servitutregister. Information, om på hvilke ejendomme de individuelle servitutter er tinglyst, påtænkes stadig fremgå af Tingbogen, som vist på figur 10.2 på side 66 og figur 10.3 på side 67, og vil derfor ikke være en del af information i servitutregisteret.

13.1.1 Relationsangivelser

Med definition af de enkelte entiteter og attributter skal den logiske sammenhæng imellem dem defineres og forklares. Der er ved definition af entiteterne i nogle tilfælde en synlig relation mellem dem, mens den ved andre er mere uklar. Relationerne mellem entiteterne bliver primært vist med UML-relationspile.



Figur 13.2. ULM relationspile. Frit efter [Amelia Parker, 2024].

På figur 13.2 fremgår forskellige muligheder for at skabe sammenhæng mellem entiteter. Til den logiske model er der anvendt relationspile, som udtrykker *Afhængighed* og *Generalisering*. Relationspilene, der udtrykker afhængighed, repræsenterer relationer til entiteter, som er afhængig af hinanden. [Amelia Parker, 2024] Eksempelvis afhænger *Underkategori* til servitutten af en *Overkategori*, dermed er relationen mellem dem et udtryk for en afhængighed.

Relationspile, repræsentativ for en generalisering, omhandler sammenhænge mellem en generel entitet og en unik attribut. [Amelia Parker, 2024] Et eksempel fra modellen er relationspilene mellem *Absolut* og *Relativ* til den generelle egenskab *Direkte*.

Igennem de fællesoffentlige regler for begrebs- og datamodellering er der også mulighed for beskrive kompositionsrelationer mellem entiteter. Denne type relation knytter sig til at enkelte entiteter er en del af andre entiteter. Med dette menes der, at nogle entiteter ikke kan eksistere uden relation til andre entiteter. [Digitaliseringsstyrelsen, U.D] I den logiske model er disse kompositionsrelationer anvendt til at præcisere, at *ServitutIndhold* ikke kan eksisterer uden entiteten *Servitut*.

13.1.2 Multiplicitet

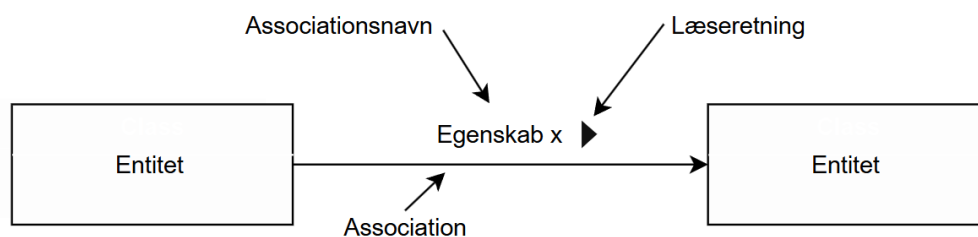
Multiplicitet knytter sig til en angivelse af antallet af numeriske værdier som en egenskab kan have. Det vil sige at angivelse af multiplicitet rammesætter det antal af valg en egenskab kan bestå af. I gennem de fællesoffentlige regler for begrebs-og datamodellering angives en multiplicitet igennem en skala fra mindste værdi til højeste værdi. [Digitaliseringsstyrelsen, U.D]

- **0..1:** Enten ingen værdi eller maks. én værdi kan angives.
- **0..*:** Enten ingen værdi eller ubegrænset værdier kan angives.
- **1..1:** Én værdi skal være angivet.
- **1..*:** Mindst en værdi skal angives.

Multiplicitetter er angivet i modellen til at tydeliggøre antallet af egenskaber, der enten skal eller kan udvælges. Ud fra valgmulighederne i listen ovenover bliver der i den logiske model anvendt samtlige multiplicitetsangivelser.

13.1.3 Associationsangivelser

Det er valgt at tilføje nogle præciseringer af relationernes egenskaber, da det øger læsevenligheden og forståelsen af, hvordan entiteterne hænger sammen. Princippet for angivelse af associationer i projektet fremgår af figur 13.3. Her angives der, hvad associationen repræsenterer, som hvilken læseretning associationsangivelsen skal forstås i.



Figur 13.3. Princippet i angivelse af associationer til relationen.

13.1.4 Relationerne mellem entiteterne

I dette afsnit forklares relationerne imellem de tidligere opstillede entiteter.

Servitut

Som det ses på figur 13.4 på side 103 skal *Servitut* indeholde et *Servitutindhold* og mindst en *Servitutkategori*.

Servitutkategori

Servitutkategori er en af elementerne af *Servitut* og skal indeholde en overkategori og en underkategori, ud fra de kategoriseringer, som fremgår af tabel 11.3 på side 74. Som det også fremgår af figur 10.3 på side 67 så afhænger underkategorien af den valgte overkategori.

Servitutindhold

Som det fremgår af figur 13.4 på side 103 kan entiteten *Servitutindhold* indeholde en stedfæstelse. Som udgangspunkt skal servitutten indeholde en *Stedfæstelse*, dog er der tilfælde, hvor servitutten breder sig ud over hele ejendommen, hvor det ikke er nødvendigt at stedfæste den. Derfor er der skabt mulighed for at denne kan fravælges.

Stedfæstelse

Stedfæstelse er en objekttype der anvendes for at skabe sammenhæng fra *Servitut Indhold* til *Indirekte stedfæstelse* og *Direkte stedfæstelse*. Denne entitet er et mellemlid for at skabe sammenhængen som det fremgår af figur 13.4.

Direkte

I figur 13.4 fremgår det at *Direkte* er forbundet med *Stedfæstelse*, *Absolut* og *Relativ*. Her skal den indeholde koordinaterne til den absolutte stedfæstelse, men hvis der er behov for at tilpasse stedfæstelsen til matrikelkortet kan den derover indeholde relative koordinater.

Relativ og Absolut

Som det ses i figur 13.4 er *Relativ* og *absolut* koblet sammen til *Direkte*. De er også koblet til enumerationen *Geometritype* som er oplysninger om geometriens type og placering, som dermed også indeholder koordinaterne for geometrien.

13.1.5 Den færdige model

Med afsæt i de oplistede entiteter, de egenskaber de har og relationer, der er defineret imellem dem, kan den endelige logiske model udfærdiges. Den færdige model vises på figur 13.4 på næste side. Farvevalget har baggrund i bestemmelserne for god diagrammeringsskik i modelreglerne for grunddata. Her er det bestemt, at entiteter skal være sandfarvet, og enumerationer skal være grønne. [Datafordeleren, 2022b, 4.13]

For en større udgave af modellen, se bilag [Bilag/Bilag 18 - Logisk model] eller [Klik her for link til onlineudgave](#)

Bestemmelserne for god diagrammeringsskik, angiver også, at modellen skal læses oppefra og ned, at relationer ikke bør krydse hinanden og udgøres af vandrette eller lodrette linjer.

I modellen er kategoriseringerne for servitutter vist i modellens højre side, mens den venstre side viser hvorledes servituttens indhold, herunder stedbestemmelsen, modelleres. Her kan det ses, at stedbestemmelsen drager inspiration fra de valgte stedbestemmelsesmetoder fra figur 12.2 på side 95, mens over-og underkategorierne er bestemt ud fra de forskellige kategoriseringer der ses i tabel 11.2 på side 70.

I dette kapitel samles der op på de centrale pointer fra hovedanalysen. Opsamlingen kommer til se ske på baggrund af resultaterne for de foretagende analyser og undersøgelser. Denne konklusion bliver foretaget på baggrund af den udspecificerede problemformulering:

Hvordan kan der udarbejdes en logisk datamodel der kan bruges til udarbejdelsen af et servitutregister for digitale servitutter?

Hensigten med problemformulering var at komme med forslag til en nytænkning af servitutregistreringen i udvidelse af tingbogen i form af et særskilt servitutregister, og komme med et bud på hvordan sådan et register kunne udformes igennem datamodellering. Indledningsvist blev det belyst og fastlagt, hvilke krav og specifikationer servitutregisteret skulle indeholde. De forskellige krav og specifikationer er opstillet igennem interessentanalysen samt mailkorrespondancer og interviews med relevante fagpersoner. Konceptet bygger på at udvide tingbogen med et særskilt servitutregister, hvor alle oplysninger om servitutter og deres udstrækning er lagret. Oplysninger for servitutterne omfatter servitutts indhold, angivelse af kategorisering og eventuelle stedfæstelsesoplysninger. Det er tanken at information om, hvad der er tinglyst på den enkelte ejendom fortsat bibeholdes i Tingbogen, mens der i Tingbogens byrderubrik henvises til servitutregisteret for de nærmere oplysninger om servitutters indhold.

På baggrund af disse overvejelser er der blevet udarbejdet en koncept-model for denne struktur, som kan ses på figur 10.3 på side 67. Denne koncept-model udgør rammesætningen for servitutregisteret.

For at indhente den nødvendige viden om, hvordan servitutter tidligere er blevet kategoriseret og stedfæstet, er der herefter lavet en analyse af digital servitutters pålidelighed i fire udvalgte ejerlav. Analysen havde til formål at undersøge kvaliteten af de stedfæstelsesoplysninger, der er anført for servitutter, tinglyst i perioden fra der havde været krav om digital stedfæstelse til i dag. Derudover havde analysen også til formål at kontrollere om de mulige kategoriseringerne er dækkende for de forskellige tinglyste servitutter.

Resultatet fra analysen af kategoriseringen viste, at de var dækkende for de forskellige servitutter, der blev undersøgt. Der er dog vurderet et behov for klarere beskrivelser for, hvad den enkelte kategori dækker over, da der er fundet eksempler på enslydende servitutter med forskellige angivelser af kategori. En anden udfordring var i tilfælde, hvor der var tinglyst flere forskellige rettigheder i den samme servitut, men servitутten kun var kategoriseret efter den første rettighed.

Analysen viste, at de eksisterende digitale stedfæstelser var af varierende kvalitet. Nogle af stedfæstelserne var anvendelige til at stedfæste udbredelsen af den individuelle servitut, mens andre blot viste den tinglyste genstand og ikke selve deklarationsarealet, for hvor rådighedsindskrænkningen var gældende. I enkelte tilfælde var der stedfæstelser, som blot viste hvilke matrikler der var berørt af servitутten, men ikke hvor på jordstykket der var en rådighedsindskrænkning. I alt blev der undersøgt 113 unikke servitutter, hvoraf 48 havde en GML-fil vedlagt. Af de 48 GML-filer, var 32 filer vurderet anvendelige for at bestemme servituttens stedfæstelse. Dermed var der en $\frac{1}{3}$ af de undersøgte servitutter, der blev vurderet uanvendelige.

Dette viser, at der er et behov for klare rammer og vejledninger for, hvordan stedfæstelsen til et nyt servitutregister skal foretages, og hvad der skal stedfæstes. Der er også fundet eksempler på stedfæstelser, som er vurderet unødvendige, de pågældende servitutter var gældende for hele den bestemte faste ejendom, hvorpå de var tinglyst.

Inden den logiske model blev udarbejdet, blev det også undersøgt, hvilke krav der stilles til grunddata. Disse krav omhandler, at der skal være unik identifikation af objekter, der skal være en angivelse af historikken, samt en angivelse af objekternes status. Disse krav søges overholdt, for at give servitutregisteret mulighed for at blive en del grunddatamodellen.

Derudover er det vurderet at den metode servitутten er stedfæstet med bør angives i registeret. Metoden for stedfæstelsen bør angives, for at give mulighed for at differentiere mellem servitutrettigheder, der gælder på en nærmere angivet geografisk område, og servitutrettigheder, der hviler på hele ejendomme eller jordstykker. På baggrund af de forskellige undersøgelser og vurderinger, er den logiske model blevet udarbejdet. Den kan ses både på figur 13.4 på side 103 og i bilag [Bilag/Bilag 18 - Logisk model].

Med denne logiske model har projektgruppen dermed kommet med et forslag til, hvordan en nytænkning af servitutregistrering kunne udfærdiges, for bedre at kunne drage fordel af det potentiale, der er i nutidens digitale systemer, og dermed højne informationsniveauet i Tinglysningssystemet for det brugere. Den logiske model er blevet udarbejdet med henblik på også at fremtidssikre systemet, således data også er anvendelig og let tilgængelig i fremtiden. Dermed er registret klargjort til at kunne blive det juridiske grundlag for servitutter, såfremt dette besluttet senere.

Dette afsluttende kapitel har til formål at samle op på projektgruppens overvejelser relaterende til det tiltænkte servitutregister. Denne refleksion fokuserer på servitutterne kan inkorporeres i registeret, hertil en beskrivelse af hvordan sagsflow for systemet er tiltænkt. Refleksionen runder af med en vurdering og opsummering af de anvendte metoder i projektet.

15.1 Refleksion over hvorfor kun nye servitutter

Igennem udarbejdelsen af projektet var den tidligere stedfæstelsesdatabase blevet undersøgt, igennem litteratur, interviews og mails med relevante fagpersoner. Erfaringerne for den tidligere stedfæstelsesløsning fra 2009 viste, at en af de mere kritiske punkter for landinspektører var stedfæstelse af allerede tinglyste servitutter i forbindelse med udfærdigelsen af servitutterklæringen til de matrikulære sager. Her var det ældre og særligt gamle servitutter, der gav de største udfordringer, da de kunne være meget omkostningstunge at stedfæste. Så meget at det for nogle firmaer blev en konkurrenceparameter at gøre det så billigt som muligt. Denne konkurrenceparameter kan blandt andet resulteret i overspringshandlinger fra landinspektøren, hvor det ofte blev valgt gå af de nemme og simple veje for at imødekomme kravet om angivelse en stedfæstelsesfil. Det har betydet særligt for gamle servitutter, at stedfæstelserne er lavet simple, for at landinspektøren kan undgå besværet med at stedfæste de gamle servitutter. Dette blev muliggjort ved, at der ikke blev ført kontrol med de indsendte data.

Med afsæt i resultaterne fra analysen om digitale servitutters pålidelighed 11 på side 69 blev det vurderet, at de allerede tinglyste digitale servitutter var af overvejende anvendelig kvalitet. Dog er der for mange af filerne, som er af for dårlig kvalitet og ikke bør bruges til at vise servitutternes deklarationsområde. Derfor bør den foreslåede løsning kun medtage nye servitutter, på baggrund af nogle fastsatte retningslinjer og vejledninger i, hvad der skal stedfæstes og hvordan det skal stedfæstes. Disse retningslinjer er nødvendigt for at der oprettes en ensartet arbejdsgang for, hvilke servitutter der bør stedfæstes. Denne ensartede arbejdsgang må kunne forventes bidrage til en bedre standardisering til, hvordan stedfæstelsen bør udfærdiges. Hensigten, med at servitutregisteret kun medtager nye servitutter, er at der bliver lagt et ensartet fundament fra start, for stedfæstelsesfilernes udarbejdelse. Dermed vil et servitutregister kunne være anvendelig og pålideligt fra implementeringen, således at de fordele, der er ved stedfæstelsen, hurtigt bliver synliggjort.

Dette efterlader dog et stort åbenlyst spørgsmål. Hvis alle nye servitutter skal indføres i et servitutregister med stedfæstelse, hvad skal der så ske med alle de servitutter der allerede er tinglyst? Informationen i et smart nyt servitutregister vil ikke være pålideligt, hvis det ikke er alle servitutter, der er medtaget i den. Løsningen fra den tidligere stedfæstelsesdatabase, med at bruge servituterklæringen til at få allerede tinglyste servitutter stedfæstet, har vist sig ikke at fungere, da det til tider har været en udfordring at stedfæste servitutter og efterfølgende skulle pålægge den ekstraudgift over til kunden.

Igennem projektet har projektgruppen løbende reflekteret over hvordan denne udfordring kunne imødekommes.

En ide var, at servitutterne på en ejendom skulle stedfæstes i forbindelse med salg af den pågældende ejendom. Da hver ejendom bliver i gennemsnit handlet hver 21. år, vil det derfor tage tid inde registeret bliver fuldt opdateret (Se afsnit B.2.6 på side 132 i appendiks B).

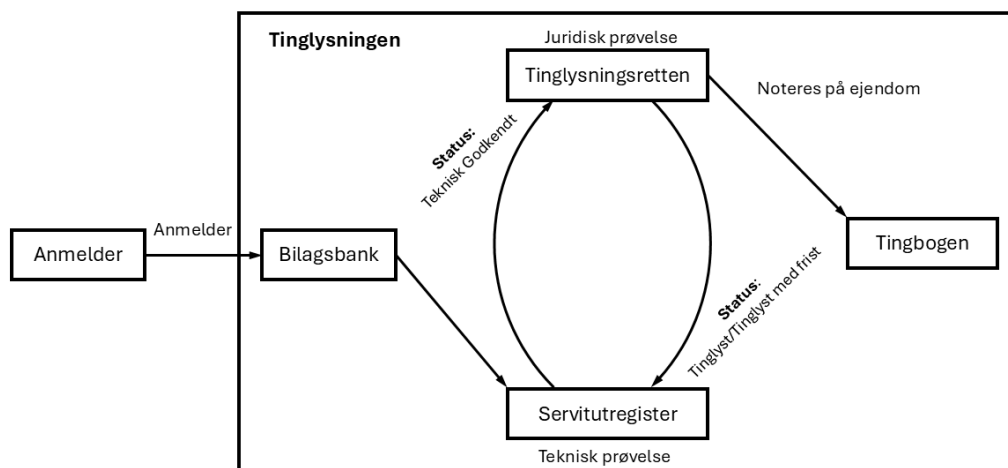
En anden ide var, at få foretaget en præklusion af tingbogen, hvor alle servitutter ældre end en udvalgt dato, automatisk bliver aflyst, hvis ikke påtaleberettigede gør indsigelser. Dette har der tidligere være gode erfaringer med at gøre i Sverige [Torben Juulsager, 2023]. Her kunne det så tilføjes, at påtaleberettigede skulle få servitутten indført i registeret for at den kunne fortsætte med at være gældende.

En sidste ide kunne være, at indførslen af eksisterende servitutter i registeret, kunne foretages løbende ved offentlig finansiering, eventuel gennem flere etaper, hvor servitutter så bliver indført i servitutregisteret, enten efter tinglysningsdato, eller efter geografisk område. Fordelen ved at gøre det efter geografisk område, vil være, at så findes der hurtigere områder i landet hvor registreringen efter stedfæstelsen vil være 100% pålideligt og opdateret, hvorefter fordelene ved servitutregisteret vil blive synliggjort i disse områder.

Afsluttende, så er servitutregisteret tiltænkt til kun at indeholde alle nye servitutter til en start. Når systemet er kommet op og køre og der er udarbejdet retningslinjer for hvad og hvordan en servitut bør stedfæstes, så kan diskussionen, om hvordan alle servitutter kan blive indført i servitutregisteret, tages op igen på et senere tidspunkt.

15.2 Refleksion over sagsflow for servitutregister

I denne refleksion vil det blive beskrevet de overvejelser det knytter sig til hvordan sagsflowet er tiltænkt at være udformet for servitutregisteret. Hovedpunktet er, at der kommer en teknisk prøvelse af de anmeldte servitutter. Sagsflowet knyttet til servitutregisteret omhandler seks områder.



Figur 15.1. Forslag til sagsflow.

1. Anmeldelse af ny servitut

I første stadie anmeldes en ny servitut til tinglysning.

2. Bilagsbanken

Det anmeldte servituddokument, tinglysningsrids og stedfæstelsesfil videreføres til bilagsbanken.

3. Servitutregister

Alle de anmeldte dokumenter forbliver i bilagsbanken, men oplysningerne som de indeholder videreføres til servitutregister.

4. Teknisk prøvelse

Fra servitutregisteret bliver der foretaget en teknisk prøvelse¹ af servitutten, hvorefter servitutten opnår status som værende *Teknisk godkendt* i servitutregisteret.

5. Godkendelse ved Tinglysningsretten

Når den tekniske prøvelse er godkendt, foretager Tinglysningsretten en prøvelse af servitutten igennem en juridisk prøvelse. Hvis Tinglysningsretten godkender servitutten, så bliver servitutten tinglyst, og får status *Tinglyst* eller *Tinglyst med frist* i servitutregisteret.

6. Indført i tingbogen

Servitutten bliver noteret til ejendommen i Tingbogen.

¹Teknisk prøvelse skal være en kontrol af, om der er overensstemmelse imellem indhold, rids og stedfæstelse af servitutten, samt at retningslinjerne for stedfæstelse af servitutter er overholdt.

Selve sagsflowet er tiltænkt at skulle følge tinglysningssystemet, som det fungerer i dag. I stedet for at servitutens stedfæstelse bliver lagret som bilag i bilagbanken, kommer den over i servitutregisteret. Dertil skal der laves en teknisk prøvelse af den anmeldte servitut. Den tekniske prøvelse er tiltænkt at skulle kvalitetssikre data efter en ensartet standard. Den tekniske prøvelse ses blive udført af en kyndig myndighed som har ekspertise inden for kontrol af geodata. Det ville være oplagt, at det var Geodatastyrelsen, der fik denne opgave, da de i forvejen har erfaringer med kontrol af kortdata i forbindelse med ejendomsregistreringen. Dermed vil de også blive support på den tekniske del af servitutanmeldelsen. Det vil dog kræve en løsning for dækning af de øgende udgifter sådan en opgave vil medføre.

15.3 Refleksion over valg af løsning

I denne refleksion vil løsningen for projektet blive beskrevet, hvor overvejelser og andre muligheder for en løsning vil blive beskrevet. Løsningen for projektet er en logisk datamodel som viser sammenhængen imellem de entiteter, der skal indgå i et servitutregister. Tanken med servitutregisteret er at lagre informationer relaterede til servituten. Disse informationer knytter sig især til servitutens stedfæstelse, hvori det fremgår hvordan servituten er stedfæstet, samt hvilken kategori disse servitutter hører til.

I forhold til kategoriseringen af servitutter, er det i dag muligt at angive flere forskellige kategoriseringer til den samme servitut. Det kan overvejes, om det skal ændres til at det kun er muligt at tildele én kategori til hver servitut. Dette vil medføre at servitutter skal begrænses til én rettighed per servitut. Dermed bliver det ikke længere muligt at tinglyse eksempelvis en færdselsret og en byggelinje i samme servitut. Dette ville strømline modellen og forbedre muligheden for præcise retningslinjer for stedfæstelsen. Derudover vil det også gøre det nemmere at foretage tematiske søgninger i registret. Begrænsningen på én rettighed per servitut vil dog også forøge omkostningerne ved tinglysning, da der så vil skulle betales tinglysningsafgift for hver enkelt servitut.

15.4 Refleksion over metodevalg

Igennem dette afsnit vil der blive reflekteret over de væsentlige metoder som er brugt til udarbejdelsen af projektet. Disse metoder er Interview, Interessent analyse og Analysen om digitale servitutters pålidelighed, som er blevet brugt til vidensindsamling.

15.4.1 Interview

Igennem projektet er der blevet interviewet fire fagpersoner, som alle enten har haft arbejdet med den gamle stedfæstelsesdatabase eller beskæftiger sig med servitutter i dag. Til projektet

er der blevet brugt formen *ustruktureret interview* som mere har karakter af en samtale, end en fast række spørgsmål, der søges besvaret. Projektgruppen har tidligere haft god erfaring af metoden *semi-struktureret interview*, hvor der udarbejdes en interview-guide, med en fastsat række spørgsmål, der søges besvaret, med mulighed for supplerede spørgsmål. Denne metode forudsætter dog en vis viden om emnet, for at kunne udarbejde en interview-guide, med relevante spørgsmål. Denne viden har projektgruppen ikke besiddet på det tidspunkt hvor interviewene blev afholdt, hvorfor de ustrukturerede interview har været en god måde at skaffe en grundlæggende viden om emnet. Det kan overvejes om interviewet med Ingelise Jellesen, skulle have været afholdt som et semi-struktureret interview, da projektgruppen på daværende tidspunkt havde tilstrækkelig viden om emnet til at afholde interviewet semi-struktureret. Dog var formålet med interviewet at afklare hvordan Kolding Kommunes håndterer servitutter i sagsbehandling, hvilket projektgruppen ikke besad viden om, hvorfor interviewet blev afholdt ustruktureret.

Metoden *struktureret interview* har ikke givet mening at bruge i projektet, da det mere har karakter af et mundligt spørgeskema, hvor metoden ikke giver mulighed for at stille uddybende spørgsmål.

I forbindelse med interessentanalysen er der flere interessenter, der ikke har svaret på projektgruppens henvendelser, hvilket havde kunne bidrage til en øget forståelse for interessenternes holding til stedfæstelse af servitutter. Dette kunne især have været bidragende at have fået svar fra Tinglysningsretten, grundet deres placering som kerne-interessent. De vil have kunne bidrage med detaljer om den juridiske kontekst for servitutter, som projektgruppen måske ikke har været opmærksom på.

Derudover ville det også have kunne bidraget at have interviewet en repræsentant for interessentgrupperne *Ejendomsmægler* og *Vurderingsstyrelsen*.

15.4.2 Interessent analyse

I projektet er der blevet udarbejdet en interessentanalyse som havde til formål at undersøge hvilke interessenter, der kunne have interesse i en løsning til lagring og visning af servitutter. Undersøgelsen har bidraget med en identificering af ønsker og behov de kunne have til en sådan løsning, for derved gøre den brugbar for alle interessenterne. Interessent analysen ligger til baggrund for hvordan projektet fremadrettet blev udarbejdet. Den har været en styrende faktor, der har udledt, at der igennem de identificerede interessenter er opstået et behov for at have servitutter stedfæstet i en løsning. Hvis ikke der har været udarbejdet en interessentanalyse, har løsningen potentielt været så ufuldstændig, at de samme udfordringer fra den tidligere stedfæstelsesdatabase måske er blevet gentaget. Interessentanalyse ville kunne have draget fordel af, at løsningsforslaget have været klarlagt tidligere i processen, så analysen havde

være mere målrettet løsningsforslaget. Efter udarbejdelsen af interessentanalysen er det blevet klarlagt, at den muligvis skulle have været struktureret anderledes. Retrospektivt er det nok mere en behovsanalyse der er blevet udarbejdet, end en interessentanalyse.

15.4.3 Analyse af digitale servitutters pålidelighed

Projektets analyse af digitale servitutters pålidelighed havde til formål at undersøge alle digitale servitutter i fire udvalgte ejerlav. Formålet med dette var at undersøge kvaliteten af tidligere stedfæstelser, samt at få et overblik over hvor mange stedfæstelser der var. Derudover skulle den undersøge om kategoriseringen for servitutter er dækkende for servitutternes indhold.

I undersøgelsen blev der undersøgt ca. 2000 ejendomme, hvor der blev fundet 113 unikke servitutter, hvilket vurderes som utilstrækkelig datagrundlag til at drage endelige konklusioner. Hvis en sådan undersøgelse skulle skabe et mere realistisk billede over hvordan kvaliteten af stedfæstelserne var, samt vurdere om kategoriseringer er dækkende for indholdet af servitutterne. Dermed kunne undersøgelsen drage fordel af at have haft flere unikke servitutter med flere forskellige typer af servitutter. Dog skal det tages med, at det ikke er muligt igennem det nuværende tinglysningssystem at lokalisere, hvor der er tinglyst digitale servitutter, på andre metoder end ved manuelle opslag i Tingbogen.

Undersøgelsen har dog bidraget med at få en indsigt i, hvordan der blev lavet stedfæstelser for de digitale servitutter, samt at kategoriseringen passede i de områder som blev undersøgt. Dertil er der blevet identificeret tendenser til at enslydende servitutter, som er blevet kategoriseret forskelligt, samt at stedfæstelsesfiler i nogle tilfælde er blevet udarbejdet uden visning af deklarationsområde.

Overordnet set har undersøgelsens resultater stemt overens med de resultater som projektgruppen forventede inden undersøgelsen blev påbegyndt. Dog vurderes det, at det vil kræve at der blev undersøgt et større antal servitutter for at der kan gives en definitiv konklusion på undersøgelsen.

Derudover viste undersøgelsen også flere eksempler på, at der fortsat blev vedlagt stedfæstelsesfiler til servitutter, efter kravet om det blev udfaset. Det kunne tyde på, at det ikke er den store ekstraomkostning, at udarbejde GML-filer til nye servitutter. I tilfælde af at der igen kommer krav om GML-fil til stedfæstelse af nye servitutter, vil faglighed til at gøre dette fortsat være i branchen.

Litteratur

- Aalborg Kommune, 2020.** Aalborg Kommune. *Vejledning til lokalplanproces*.
<https://aalborgkommune.viewer.dkplan.niras.dk/media/4840452/bygherrevejledning-vejledning-lokalplanproces.pdf>, 2020. Downloadet: 26-03-2025.
- Aalborg Universitet, 2025.** Aalborg Universitet. *SEMESTER DESCRIPTION FOR MASTER'S PROGRAMME IN SURVEYING, PLANNING AND LAND MANAGEMENT (GEOM)*. https://www.moodle.aau.dk/pluginfile.php/3603416/mod_resource/content/3/SPLM4%20AAL%20Semester%20Description%20Spring%202025%20final.pdf, 2025. Downloadet: 21-05-2025.
- Aarhus Universitet, U.D.** Aarhus Universitet. *Ustruktureret interview*.
<https://metodeguiden.au.dk/ustruktureret-interview>, U.D. Downloadet: 19-02-2025.
- Amelia Parker, 2024.** Amelia Parker. *UML Relationstyper: Association, afhængighed, generalisering*. <https://www.guru99.com/da/uml-relationships-with-example.html>, 2024. Downloadet: 27-05-2025.
- Balstrøm et al., 2010.** Thomas Balstrøm, Ole Jacobi and Lars Bodum. *Bogen om GIS og geodata*. GIS og geodata, 2010. ISBN 978-87-991446-0-0.
- Berardi et al., 2005.** Daniela Berardi, Diego Calvanese and Giuseppe De Giacomo. *Reasoning on UML class diagrams*. <https://doi.org/10.1016/j.artint.2005.05.003>, 2005. Downloadet: 26-05-2025.
- Christensen, 2013a.** Torben Lund Christensen. *Tinglysningssystemet til debat*. Landinspektøren, 3. Udgave, s. 23, 2013a.
- Christensen, 2013b.** Torben Lund Christensen. *Tinglysningens Stedbarn*. Landinspektøren, 2. Udgave, s. 28–29, 2013b.
- Dalsgaard et al., 2025.** Anders Dalsgaard, Christian Jerslev Jensen and Jakob Toft Jensen. *Undersøgelse af landinspektørens afvisninger af matrikulære sager ved Tinglysningsretten*. https://vbn-aau-dk.zorac.aub.aau.dk/ws/files/764353177/SPLM3_Gruppe3.pdf, 2025. Downloadet: 26-02-2025.
- Danske Domtøle, 2024a.** Danske Domtøle. *Fast Ejendom*.
<https://www.domstol.dk/tinglysningsretten/tingboegerne/fast-ejendom/>, 2024a. Downloadet: 06-05-2025.

-
- Danske Domtøle, 2024b.** Danske Domtøle. *Tinglysningsrettens historie*.
<https://www.domstol.dk/tinglysningsretten/om-tinglysningsretten/tinglysningsrettens-historie/>, 2024b. Downloadet: 13-02-2025.
- Danske Domtøle, 2024c.** Danske Domtøle. *Indskannede akter*.
<https://www.domstol.dk/tinglysningsretten/tingboegerne/fast-ejendom/udskrifter-fra-fast-ejendom/indskannede-akter/>, 2024c. Downloadet: 13-02-2025.
- Datafordeleren, 2016.** Datafordeleren. *Modelregler for grunddata*.
<https://datafordeler.dk/media/1128/grunddata-modelregler.pdf>, 2016.
Downloadet: 06-05-2025.
- Datafordeleren, 2023.** Datafordeleren. *Begreber i matriklen*.
<https://confluence.sdfi.dk/pages/viewpage.action?pageId=101056740>, 2023.
Downloadet: 21-04-2025.
- Datafordeleren, 2025.** Datafordeleren. *Matriklen2*.
<https://confluence.sdfi.dk/pages/viewpage.action?pageId=101056557>, 2025.
Downloadet: 15-04-2025.
- Datafordeleren, 2022a.** Datafordeleren. *Modelregler*.
<https://datafordeler.dk/vejledning/grunddata/datamodel/modelregler/>, 2022a.
Downloadet: 16-04-2025.
- Datafordeleren, 2022b.** Datafordeleren. *Grunddatamodelregler*.
<https://grunddatamodel.datafordeler.dk/modelregler/grunddatamodelregler.pdf>,
2022b. Downloadet: 16-04-2025.
- Den danske ordbog, U.Da.** Den danske ordbog. *Tinglyse*.
<https://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=tinglyse>, U.Da. Downloadet: 10-04-2025.
- Den danske ordbog, U.Db.** Den danske ordbog. *Bekendtgørelse*.
<https://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=bekendtg%C3%B8relse>, U.Db. Downloadet:
10-04-2025.
- Digitaliseringsstyrelsen, U.D.** Digitaliseringsstyrelsen. *De fælles offentlige regler for begrebs- og datamodellering*. <https://arkitektur.digst.dk/node/1091>, U.D.
Downloadet: 26-05-2025.
- Energi-, Forsynings- og Klimaudvalget, 2016-2017a.** Energi-, Forsynings- og Klimaudvalget. *Høringsnotat lov 80*.
<https://www.ft.dk/samling/20161/lovforslag/L65/bilag/1/1685072.pdf>,
2016-2017a. Downloadet: 18-02-2025.

-
- Energi-, Forsynings- og Klimaudvalget, 2016-2017b.** Energi-, Forsynings- og Klimaudvalget. *Høringssvar lov 80*.
<https://www.ft.dk/samling/20161/lovforslag/L65/bilag/1/1685073.pdf>, 2016-2017b. Downloadet: 18-02-2025.
- Energi-, Forsynings og Klimaministeriet, 2016.** Energi-, Forsynings og Klimaministeriet. *Forslag til Lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love*.
<https://www.retsinformation.dk/eli/ft/201612L00065>, 2016. Downloadet: 13-02-2025.
- Erhvervsstyrelsen, 2024.** Erhvervsstyrelsen. *Bestemt Fast Ejendom*.
<https://boligejer.dk/node/12469#>, 2024. Downloadet: 07-04-2025.
- Eskerod and Jepsen, 2016.** Pernille Eskerod and Anna Lund Jepsen. *Projektets interessenter*. Jurist- og økonomiforbundets Forlag, 2016. ISBN 978-87-574-3336-4.
- Geodatastyrelsen, U.D.** Geodatastyrelsen. *Matrikelkort*.
<https://gst.dk/data-og-kort/matrikelkort-og-data/matrikelkort>, U.D. Downloadet: 10-03-2025.
- Geodatastyrelsen, 2024.** Geodatastyrelsen. *Objekttype: MatrikelAdministrativtOmråde*.
<https://grunddatamodel.datafordeler.dk/objekttypekatalog/Matrikel/MatrikelAdministrativtOmr%C3%A5de.html>, 2024. Downloadet: 27-05-2025.
- Geodatastyrelsen, UD.** Geodatastyrelsen. *Geodatastyrelsens ansvarsområder*.
<https://gst.dk/ansvarsomraader>, UD. Downloadet: 28-03-2025.
- Gregersen and Johansen, 2019.** Kim Gregersen and Simon Johansen. *Så lang tid bor en dansker i gennemsnit i hus og ejerlejlighed*. <https://www.bolius.dk/saa-lang-tid-bor-en-dansker-i-gennemsnit-i-hus-og-ejerlejlighed-47952>, 2019. Downloadet: 10-03-2025.
- Horst et al., 2014.** Nicolas Lemche Horst, Sara Bjerre, Morten Ling and Line Hvingel. *Grunddataprogrammet - en dansk infrastrukturmodel for offentlige data*. Geoforum perspektiv, Perspektiv 24/2014, s. 36–44, 2014.
- Illum, 1943.** Knud Illum. *Servitutter*. Nyt Nordisk forlag, 1943.
- Jens Evald, 2021.** Jens Evald. *Servitutretten*. Djøfs Forlag, 2021. ISBN 978-87-574-5188-7.
- Justitsministeriet, 2024.** Justitsministeriet. *Bred politisk aftale om ny digitaliseringsstrategi får betydning for Civilstyrelsen*. <https://www.civilstyrelsen.dk/>

nyheder/2024/feb/bred-politisk-aftale-om-ny-digitaliseringsstrategi, 2024.
Downloadet: 24-03-2025.

Justitsministeriets Tinglysningsudvalg, 2005. Justitsministeriets Tinglysningsudvalg.
Vareteagelse af tinglysningsopgaven.
<https://www.xn--betnknings-c9a.dk/wp-content/uploads/2021/02/1461.pdf>, 2005.
Downloadet: 13-02-2025.

Justitsministeriets Tinglysningsudvalg, 2006. Justitsministeriets Tinglysningsudvalg.
Betænkning om digital tinglysning.
<https://www.xn--betnknings-c9a.dk/wp-content/uploads/2021/02/1471.pdf>, 2006.
Downloadet: 12-02-2025.

Juulsager, 2013. Torben Juulsager. *Servitutter fra 1800-tallet fylder stadig i databaserne og forringer vores ejendomsvurderinger.* <https://www.altinget.dk/by/artikel/landinspektoerforeningen-servitutter-fra-1800-tallet-fylder-stadig-i-databaserne-og-f>
2013. Downloadet: 07-03-2025.

KL and SDFE, 2021. KL and SDFE. *Digitaliseringsklar Kommunal Forvaltning.* https://www.kl.dk/media/er3paw4l/foranalyse-stedbestemmelse-af-lovregler_11.pdf,
2021. Downloadet: 20-03-2025.

Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet, 2023. Klima-, Energi- og
Forsyningsministeriet. *Vejledning om geografi i lovgivningen.*
<https://www.retsinformation.dk/eli/retsinfo/2023/9780>, 2023. Downloadet:
15-04-2025.

Klimadatastyrelsen, UD. Klimadatastyrelsen. *Data.*
<https://www.klimadatastyrelsen.dk/data>, UD. Downloadet: 07-04-2025.

Kommunernes Landsforening, 2025. Kommunernes Landsforening. *Projekter - dataunderstøttende initiativer.*
<https://www.kl.dk/klima-og-erhverv/teknik-og-miljoe/grunddata-og-geodata/projekter-dataunderstoettende-initiativer#stedbestemmelse-af-lovregler-afsluttet--4d>, 2025. Downloadet: 20-03-2025.

Kruse, 1952. Frederik Vinding Kruse. *Tinglysningsloven med kommentarer.*
Juristforbundet, 1952.

Københavns Universitet, U.D. Københavns Universitet. *Interessentanalysen.*
<https://innovation.sites.ku.dk/metode/interessentanalyse/#descr>, U.D.
Downloadet: 17-02-2025.

-
- Landinspektøren, 2010.** Landinspektøren. *Lad os få tempo på stedfæstelsen*. Landinspektøren, 1. Udgave, s. 8–9, 2010.
- Lars Buhl, 1994.** Knud Lund og Hans Willumsen Lars Buhl, Asbjørn Grathe. *Knud Illum Tinglysning*. ISBN 87-574-2864-6, 7. udgave. Jurist-og Økonomforbundets Forlag, 1994.
- Lene Pagter Kristensen, 2024.** Lene Pagter Kristensen. *Tinglysning*. <https://lex.dk/tinglysning>, 2024. Downloadet: 13-02-2025.
- LER.dk, 2025.** LER.dk. *Hvad er LER?* https://ler.dk/Portal/P.4.Hvad_er_LER.aspx, 2025. Downloadet: 20-02-2025.
- Læremiddel.dk, U.D.** Læremiddel.dk. *Analyse af interviews*. <https://laeremiddel.dk/viden-og-vaerktoejer/datakodning-analyse-og-fortolkning-af-empiriske-data/analysetilgange-til-forskellige-empirityper/analyse-af-interviews/>, U.D. Downloadet: 04-03-2025.
- Miljøministeriet, 2009a.** Miljøministeriet. *Vejledning i stedfæstelsesopgaver i relation til den digitale tinglysning*. https://dok.lifa.dk/manual/TLgml12/stedfaestelseafservitutter_vejledning250710.pdf, 2009a. Downloadet: 16-04-2025.
- Miljøministeriet, 2009b.** Miljøministeriet. *Vejledning til lokalplanlægning*. <https://www.ft.dk/samling/20081/almdel/mpu/bilag/856/736607.pdf>, 2009b. Downloadet: 27-03-2025.
- Modelleringsvejledning, U.D.** Modelleringsvejledning. *Modelregler for grunddata*. https://github.com/digst/modelrules/blob/main/Modelleringsvejledning.md?fbclid=IwZXh0bgNhZWOCMTAAAR7LmgdWQyCLsqjUwbdWPQtCKlflIA6nCdlGCkqGmKPH-9es-GOUTG030hVXtFw_aem_V7N7ugZWRRaoxNTpevGI2Q#logiske-datamodeller, U.D. Downloadet: 06-05-2025.
- Mortensen, 2007.** Peter Mortensen. *Digital Tinglysning - rettigheder over fast ejendom*. Forlaget Thompson, 2007. ISBN 978-87-619-1935-9.
- Mølbak Landinspektører, U.D.** Mølbak Landinspektører. *Mølbak Landinspektører A/S indgår spændende samarbejde med Newsec og Viamap*. <https://molbak.dk/nyheder/samarbejde-med-newsec-og-viamap/>, U.D. Downloadet: 26-05-2025.
- Nielsen, UD.** Anders Holm Nielsen. *Ekspert: Boligejerne slår sig ofte på servitutterne*. Danmarks Radio, <https://www.dr.dk/nyheder/indland/ekspert-boligejerne-slaar-sig-ofte-paa-servitutterne>, UD. Downloadet: 31-03-2025.
-

Olsson and Attrup, 2015. John Ryding Olsson and Mette Lindegaard Attrup. *Power in Projects, Programmes and Portfolios*. DJØF forlag, 2015. ISBN 978-87-574-3409-5.

Paul Dainty, U.D. Paul Dainty. *Hvordan fungerer det? Hvad er det nye?*
<https://leica-geosystems.com/da/products/construction-tps-and-gnss/robotic-total-stations/leica-icon-icr-80/how-does-it-work-what-makes-it-different>, U.D. Downloadet: 21-04-2025.

Praktiserende Landinspektør Forening, 2013. Praktiserende Landinspektør Forening. *Stedfæstelsen af servitutter – et digitaliseringsprojekt i ”kritisk afvigelse”*.
<https://www.ft.dk/samling/20141/almdel/reu/bilag/30/1414186.pdf>, 2013.
Downloadet: 20-02-2025.

Praktiserende Landinspektørers Forening, 2018. Praktiserende Landinspektørers Forening. *Vedtægt for landinspektørvirksomhed*. <https://www2.plf.dk/sites/default/files/2019%20-%20Vedt%C3%A6gt%20med%20bilag%20pr.%200805019.pdf>, 2018.
Downloadet: 26-03-2025.

Ramshøj et al., 2016. Lars Ramshøj, Helge Wulff, Karl-Erik Frandsen Kai Borre and Johanna Hvidegaard. *LEX.dk - matrikel (register og kortværk over ejendomme)*.
https://lex.dk/matrikel_-_register_og_kortv%C3%A6rk_over_ejendomme, 2016.
Downloadet: 24-03-2025.

Regeringen mfl., 2024. Regeringen mfl. *Aftale om ambitiøs og ansvarlig strategi for Danmarks digitale udvikling*.
<https://www.digmin.dk/Media/638429860081376753/Aftale%20om%20en%20ambiti%C3%B8s%20og%20ansvarlig%20strategi%20for%20Danmarks%20digitale%20udvikling.pdf>, 2024. Downloadet: 20-03-2025.

Robinson, Stewart, Arbez, Gilbert, Birta and Louis G., Tolk, Andreas, Wagner and Gerd, 2015.
Robinson, Stewart, Arbez, Gilbert, Birta and Louis G., Tolk, Andreas, Wagner and Gerd. Conceptual modeling: Definition, purpose and benefits. i bogen: *2015 Winter Simulation Conference (WSC)*, side 2812–2826, 2015. doi: 10.1109/WSC.2015.7408386.

Rohde, 2019. Claus Rohde. *Digital Tinglysning - en indføring i reglerne om tinglysning af rettigheder over fast ejendom*. Hans Reitzels Forlag, 2019. ISBN 978-87-412-7757-8.

SAP, U.D. SAP. *What is data modelling?* <https://www.sap.com/uk/products/data-cloud/datasphere/what-is-data-modeling.html>, U.D. Downloadet: 06-05-2025.

-
- SDFI, 2023.** SDFI. *Vejledning om lov og bekendtgørelse om Ledningsejerregistret.*
https://ler.dk/Files/Vejledning_til_LER-lov.pdf, 2023. Downloadet: 02-04-2025.
- SKAT.dk, 2025.** SKAT.dk. *H.A.3.2.4 Servitutter Indhold.*
<https://info.skat.dk/data.aspx?oid=2296642>, 2025. Downloadet: 31-01-2025.
- Snyder, 2019.** Hannah Snyder. *Literature review as a research methodology: An overview and guidelines.* Journal of Business Research, 104, 333–339, 2019. ISSN 0148-2963. URL <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0148296319304564>.
- Social- og Boligstyrelsen, 2009.** Social- og Boligstyrelsen. *Vejledning om byggesagsbehandling efter BR18.*
<https://www.bygningsreglementet.dk/administrative-bestemmelser/brv/vejledning-om-byggesagsbehandling-efter-br18>, 2009. Downloadet: 27-03-2025.
- Svend Brinkman and Lene Tangaard, 2020.** Svend Brinkman and Lene Tangaard. *Kvalitative Metoder.* Hans Reitzels Forlag, 2020. ISBN 978-87-412-7726-4.
- Torben Juulsager, 2023.** Torben Juulsager. *Ryd op i gamle servitutter og få bedre ejendomsvurderinger.* <https://xn--landinspektrforeningen-gjc.dk/ryd-op-i-gamle-servitutter-og-faa-bedre-ejendomsvurderinger/>, 2023. Downloadet: 20-02-2025.
- Vurderingsstyrelsen, UD.** Vurderingsstyrelsen. *Boligejere genkender deres ejendom i vurderingsstyrelsens data.* <https://vurdst.dk/tilmelding-til-nyhedsbrev/boligejere-genkender-deres-ejendom-i-vurderingsstyrelsens-data>, UD. Downloadet: 01-04-2025.
- Wallgreen et al., 2018.** Bjarne Wallgreen, Bo Jacobsen, Oliver Kaufmann, Mikkel Bo Madsen and Karsten Schnack. *Videnskabsteori - om viden og forskning i praksis.* ISBN: 978-87-412-7012-8, 3. udgave. Hans Reitzels Forlag, 2018.
- Zahle et al., 2024.** Henrik Zahle, Jens Ulf Jørgensen and Lise Pagter Kristensen. *LEX.dk - ejendomsret.* <https://lex.dk/ejendomsret>, 2024. Downloadet: 24-03-2025.

Afdækning af de historiske hændelsesforløb

A

Dette kapitel har til formål at afdække handlingsforløbet for digitaliseringen af tingbogen, samt etableringen af stedfæstelsesdatabasen til geografisk stedfæstede servitutter. Med afsæt i den historiske kontekst vil det være muligt at udarbejde en detaljeret forståelse for setuppet for digitaliseringsudviklingen indenfor tinglysning. Derudover har kapitlet fokus på at indsamle viden indenfor de bagvedliggende overvejelser for opstarten og lukningen af stedfæstelsesdatabasen for geografisk stedfæstede servitutter. Der bliver udarbejdet en tidslinje med henblik på at strukturere et hændelsesforløb, der skal skabe et overblik over de centrale hændelser indenfor tinglysning og stedfæstelsesdatabasen.

Det at tinglyse, kan spores helt tilbage til 1100-tallet og har løbende udvikling format gennem historien [Danske Domtole, 2024b]. Den nuværende Tinglysningslov blev vedtaget i 1927, hvilket dermed er starten for denne gennemgang. For at opnå et struktureret og let læseligt overblik vil relevante hændelser fra 1927 frem til 2025 blive fremvist i en tidslinje. Tidslinjer kommer til at indeholde dato, samt en kort beskrivelse af hændelsen.

Tidslinje

1. april 1927● Tinglysningsloven træder i kraft.

Den nuværende Tinglysningslov datere tilbage til 1927. Fra 1927 og frem til digitalisering i 2009 skulle der forelægge en tinglysningsgenpart, som var en kopi af det tinglyste dokument, som blev opbevaret i på ejendommens aktmapper. [Lars Buhl, 1994, s. 23] [Danske Domtole, 2024c] Effekten af Tinglysningslovens ikrafttrædelse i 1927 var at alle rettigheder nu kunne tinglyses for at opnå gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgelse [Lene Pagter Kristensen, 2024]. Men hvis et privat dokument skulle tinglyses, så skulle det have til formål at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over fast ejendom. [Lars Buhl, 1994, s.35]

29. april 1992 • Lov 281, EDB i Tinglysningen.

I 1992 blev der ved vedtagelsen af lov nr. 281 af 29 april 1992 om edb i tinglysningen skabt fundamentet for digitaliseringen af tinglysningen. Dette skete som følge en modernisering af sagsbehandlingen, som tidligere var papirbaseret. Lovændringen blev gennemført som resultatet af udvalgsarbejde igennem betænkningerne nr. 1093/1987 om edb i tinglysningen, 1177/1989 om edb-tinglysning på landsplan. Overordnet set betød lovændring at sagsbehandlingen foregår igennem edb . [Justitsministeriets Tinglysningsudvalg, 2005, s. 9-11]

1996 • Udvalg med Digital Tinglysning.

Senere blev der i 1996 nedsat et udvalg, der skulle vurdere potentialet for papirløs tinglysning, så når landinspektøren anmelder en ny servitut til tinglysning, så foregår det digitalt. Resultatet blev igennem betænkning 1394/2000 om papirløs tinglysning at forudsætningen for papirløs tinglysning med digital signatur ikke var opfyldt, blandt andet grundet tekniske og retlige rammer vedrørende den digitale underskrift. Men muligheden for at udstedelse af digital signaturer blev bedre som følge af direktivet fra EU, som at etablerede certificeringscentre kunne udstede digitale signaturer. Men udviklingen i Danmark viste at først i 2003 blev der lavet en aftale om udstedelse af OCES-certifikater (Offentlige Certifikater til Elektronisk Service), så borgerne kunne kommunikere med det offentligt system. [Justitsministeriets Tinglysningsudvalg, 2005, s. 9-11]

August 2003 • Nedsættelse af udvalg til Digital tinglysning.

I forbindelse med effektiviserings og digitaliserings arbejde af tinglysningen, blev der i 2003 nedsat et tinglysningsudvalg af Justitsministeriet, som havde til formål at overveje tiltag igennem digitaliseringsbølgen til effektivisering af Tinglysningsretten. Tinglysningsudvalgets overvejelser var baseret på gældende ret og vurderede optimeringsmuligheder. I forbindelse med daværende gældende ret opkrævede Tinglysningskontorerne en landinspektørerklæring om hvorvidt tinglyste servitutter påhviler på hele ejendommen eller på enkelte dele af ejendommen. [Justitsministeriets Tinglysningsudvalg , 2006]

8. juni 2006 • Lov 539 - Krav om geografisk stedfæstelse.

Tinglysningsudvalget foreslog en ny bestemmelse i Tinglysningsloven, hvor der skulle ske en notering af servitutens geografiske udstrækning i tilfælde af en ny servitut. Dette blev foreslået i forbindelse med muligheden for at lagre digitale kort i akten. Forslaget med den ny bestemmelse blev indsat i den efterfølgende ændringslov Lov 539 fra 8 juni 2006, hvor der er i Tinglysningsloven § 10 stk. 6 efter »påtaleberettigede«, bliver indsat kravet om angivelse af en servituts geografiske udstrækning med det formål at hæve informationsniveauet i Tingbogen. [Justitsministeriets Tinglysningsudvalg , 2006]

September 2009 • Digital Tinglysning træder i kraft.

I forbindelse med overgangen til digital tinglysning bliver Justitsministeren bemyndiget til at sætte rammer for teknik og indhold vedrørende den geografiske stedfæstelse af servitutter. Resultatet af bemyndigelsen blev indført igennem tingbogsbekendtgørelsen 834 fra 2009 i form af et regelsæt, hvor der i tilfælde af tinglysning af nye servitutter skal forelægge et elektronisk rids og en stedfæstelsesfil (GML-fil), der begge bidrager til fastlæggelse af servituttens geografiske udtrækning. [Energi-, Forsynings og Klimaministeriet, 2016, 3.12.1] TBBEK § 28 bliver regler for nye servitutters stedfæstelse fastlagt. Kravene til stedfæstelsesfilen jf. § 28 stk. 2 skal indeholde oplysninger om en stedfæstelseskode, nøjagtighedsangivelseskode, stedfæstelsesdato, oprindelseskode, bestemmelsestypekode, geometri og overgruppe/undergruppe koder. [Energi-, Forsynings og Klimaministeriet, 2016, 3.12.1] Endvidere fik Justitsministerens yderligere bemyndigelse til at sætte regler for stedfæstelse af allerede tinglyste servitutter. Baggrunden for stedfæstelse af både allerede tinglyste servitutter og nye servitutter var optimerede muligheder for at belyse de rettigheder og indskrænkninger, der hviler på en ejendom. Den 8 september 2009 sættes den digitale tinglysning i drift sammen med stedfæstelsesdatabasen. Kort- og Matrikelstyrelsen udviklede i forbindelse med digitalisering af tingbogen en tjeneste, der kunne visualisere servitutters geografiske udtrækning på et kort baseret på matrikelkortet, dette blev kaldt for stedfæstelsesdatabasen. Stedfæstelsesdatabasen virkede på den måde at de påkrævede stedfæstelsesfiler blev udstillet via kortforsyningen og lagret i en database administreret af Kort- og Matrikelstyrelsen. [Energi-, Forsynings og Klimaministeriet, 2016, Afsnit 3.12.2]

31. December 2013 • Stedfæstelsesdatabasen lukker ned.

Men Stedfæstelsesdatabasen fungerede ikke efter den tiltænkte hensigt. Dette skyldes blandt andet af dårligt kvalitet af stedfæstelsesfilerne. Idet der også var krav om stedfæstelse på allerede tinglyste servitutter, skabte også en del udfordringer. Disse udfordringer beroede i at det var upraktisk at stedfæste eksisterende servitutter, hvilke gjorde sagsbehandlingstiden længere og mere omkostningsfuldt for landinspektøren. Derudover var det for landinspektørerne ressourcekrævende at foretage nøjagtige opmåling af servitutter, der er tinglyst forud for digitaliseringen. Det gjorde at Kort- og matrikelstyrelsen nedlagde stedfæstelsesdatabasen 31 december 2013. [Energi-, Forsynings og Klimaministeriet, 2016, Afsnit 3.12.2] Efterfølgende udviklede Tinglysningsretten en funktionalitet der muliggøre adgang til stedfæstelsesfilerne, som stadig skulle indsendes.

9. december 2016 • 1/LFS 65 Kravet om stedfæstelse bortfalder.

Efterfølgende blev der vedtaget en ændringslov (LOV 80/2017), hvor kravet om geografisk stedfæstelse af allerede eksisterende servitutter, i forbindelse med matrikulære ændringer, ophæves. Kravet ophæves for at opnå et præcist og brugbart tinglysningsystem, hvor der ikke indsamles unødige data, som ikke anvendes. [Energi-, Forsynings og Klimaministeriet, 2016, Afsnit 3.12.3] Fremadrettet blev der foreslået at Tinglysningsretten blot kunne kræve en landinspektørerklæring om hvilke grundstykker servitutter hviler på. Kravet for stedfæstelse af nye servitutter blev bibeholdt, fordi der har været nogle anledninger til praktiske udfordringer ved at stedfæste nye servitutter, men kravet om vedlæggelsen af en stedfæstelsesfil, blev droppet, som følge af for lav kvalitet af stedfæstelsesfilerne og manglende efterspørgsel.

30. maj 2018 • BKG 607 Tekniske krav til GML udtages.

Derfor blev der foretaget ændringer i TBEK §§ 28-30, hvorved at der fremadrettet vil være krav om geografisk stedfæstelse af en servitut blot sker igennem et rids (en PDF-fil) og kravene til stedfæstelsesfilerne blev udfaset.

1. Januar 2025 • Hvordan ser det ud i dag.

I dag er kravene om stedfæstelse af nye servitutter ifølge TBEK reduceret til at der kun skal udarbejdes et tinglysningsrids i PDF-format. Kravet om at allerede eksisterende servitutter skal stedfæstes i forbindelse med matrikulære forandringer er fjernet fra TL og de skal nu kun fordeles korrekt på ejendommene ved hjælp af en servituterklæring.

A.1 Årsagerne til lukning af stedfæstelsesdatabasen

En af grundlæggende årsager til lukningen af stedfæstelsesdatabasen var ifølge forarbejderne til ændringsloven, udfordringer og merarbejdet i at stedfæste allerede tinglyste servitutter fra landinspektørens side.

I forarbejderne til ændringsloven begrundes nedlæggelsen af stedfæstelsesdatabasen blandt andet med at den ikke fungerede efter hensigten, på grund af den manglende kvalitet af stedfæstelsesfilerne, samt at der ikke var efterspørgsel på data. Dette bliver dog modsagt af høringssvarene til lovforslaget. PLF, Den Danske Landinspektørforening og Aalborg Universitet havde i fællesskab udarbejdet en række bemærkninger til lovforslaget. Her var udlægningen, at stedfæstelsesdatabasen blev nedlagt, fordi der var uenighed mellem Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten om, hvem der skulle betale for udstillingen af de geografiske data fra stedfæstelsesdatabasen. [Energi-, Forsynings- og Klimaudvalget, 2016-2017a, s.34]

Det bliver også nævnt i forarbejderne det, at Tinglysningsretten efter at stedfæstelsesdatabasen blev nedlagt, blot laver en teknisk kontrol af de indsendte GML-filer, men ikke har mulighed for at validere oplysningerne om servituttens placering. Dette bliver også modsagt i de fælles betænkninger fra PLF, DdL og AAU. Her bliver der bemærket at Tinglysningsretten har haft gratis adgang til LIFA's kortviser, og at der har været mindst et tilfælde af en servitut, som blev afvist grundet uoverensstemmelser, når filen blev indlæst i kortviseren. [Energi-, Forsynings- og Klimaudvalget, 2016-2017b, s.24]

Der bliver derudover også i forarbejderne argumenteret med, at der ikke har været interesse for at benytte den funktionalitet, hvor Tinglysningsretten har udstillet GML-filerne, efter at stedfæstelsesdatabasen blev nedlagt. Her er udlægningen i høringssvaret imidlertid at det ikke er grundet manglende interesse i de udstillede filer, men at det skyldes manglende tilgængelighed. Denne manglende tilgængelighed bliver tillagt flere konkrete årsager ved den måde der skal udtrækkes GML-filer af systemet. [Energi-, Forsynings- og Klimaudvalget, 2016-2017b, s.24]

I det fælles høringssvar fra PLF, DdL og AAU, bemærkes det også at stedfæstelse af nye servitutter med GML-fil bør fortsætte og at ideen om en stedfæstelsesdatabase for servitutter ikke bør opgives, da det vil være et tilbageskridt for digitaliseringsprocessen og gå imod ideen med grunddataprogrammet [Energi-, Forsynings- og Klimaudvalget, 2016-2017b, s.25].

Dette bliver også understøttet af KL's høringssvar, der netop efterspørger funktionaliteten med en stedfæstelsesdatabase, da oplysninger om servitutter indgår som en væsentlig oplysning i mange kommunale sagsange. KL skriver ligeledes at det vil være i strid med grunddataprogrammet, og de anbefaler at der findes en alternativ løsningsmodel i stedet for blot at afskaffe den eksisterende model. [Energi-, Forsynings- og Klimaudvalget, 2016-2017b, s.35]

A.2 Opsamling

Historikken viser, at der i forbindelse med indførslen af den digitale tinglysning også blev etableret en stedfæstelsesdatabase for servitutter, der skulle give en digital udstilling af den geografiske udstrækning af servitutter. Der blev her opsat en række krav til hvordan og hvorledes servitutterne skulle stedfæstes. Blandt andet skulle eksisterende servitutter stedfæstes til stedfæstelsesdatabase i forbindelse med matrikulære forandringer.

Grundet en række problemer med stedfæstelsesdatabasen blev den lukket ned i udgangen af 2013, mens kravet om stedfæstelse blev skrevet ud af lovningen i starten af 2017, og de tekniske krav til GML-filen blev skrevet ud af bekendtgørelsen i 2018. Nedlæggelsen havde en række begrundelser det indebærer at det er vanskeligt og omkostningsfuldt at stedfæste eksisterende servitutter, kvaliteten af stedfæstelserne i databasen var af varierende kvalitet og efterspørgslen af data var for lav. Det bemærkes dog at der har været forskelligt syn på årsagen og begrundel-

serne for de problematikker der blev fremhævet ved nedlæggelsen af stedfæstelsesdatabasen.

Stedfæstelsen af servitutter er i dag begrænset til et tinglysningsrids i PDF-format ved anmeldes af nye servitutter, og for eksisterende servitutter skal de blot fordeles på den rette ejendom ved matrikulære forandringer.

Erfaringer og anbefalinger fra

stedefæstelsesdatabasen

B

I dette kapitel redegøres der for den viden der er indsamlet om den tidligere stedefæstelsesdatabase. Denne viden er indsamlet gennem en analyse af historikken for databasen, samt gennem interview med landinspektører som har arbejdet med stedefæstelsesdatabasen.

Først redegøres der for de erfaringer der er indsamlet på baggrund af den historiske analyse, hvorefter de bliver udmøntet i en række anbefalinger til et ny stedefæstelsesdatabasesystem, som bliver opsamlet til sidst i en tabel der viser de forskellige erfaringer og anbefalinger. (Se tabel B.1 på side 134)

B.1 Erfaringer

Dette afsnit har til formål at uddybe de erfaringer som projektgruppen har identificeret igennem analyse af lovtekster samt interview med personer der har været medvirkende til den forhenværende stedefæstelsesdatabase. Det er værd at bemærke, at der er et vis overlap mellem de forskellige erfaringer, hvor erfaringen for ét område er med til at tydeliggøre erfaringer på andre områder.

B.1.1 Stedefæstelse af eksisterende servitutter.

En af de større erfaringer, var udfordringen med stedefæstelsen af eksisterende servitutter. Det kan være en vanskelig og ressourcekrævende proces at stedefæste ældre servitutter, der kun bliver sværere jo ældre servitutten er. Kravet om at alle servitutter skulle stedefæstes ved matrikulære forandringer blev indført for at få ajourført stedefæstelsesdatabasen, således at den på sigt ville komme til at indbefatte alle tinglyste servitutter. Dette resulterede i at ejendomsdannelsesprocessen blev forhalet og fordyret for særligt de ejendomme, hvorpå der var tinglyst mange og gamle servitutter. Derudover vurderede Tinglysningsretten at det ville tage et sted mellem 60 og 80 år at få stedefæstet alle servitutter på den måde [Landinspektøren, 2010]. Dermed ville der gå lang tid inden man havde en komplet database.

Derudover forklarer Thomas Skouenborg, at det er problematisk, at servitutter der spænder over adskillige ejendomme, som for eksempel ledningsservitutter, bliver stedefæstet over flere

tinglyse en servitut i Skagen, som var stedfæstet på Bornholm. [Christensen, 2013b]

En tredje årsag til dårligt data kvalitet udmunder af den førnævnte manglende kontrol, hvor nogle landinspektør, som Lars Erik Storgaard udtaler, havde det for nemt vedrørende udpegelsen af den geografiske udstrækning af servitutten. Servitutter kunne stedfæstes til at gælde hele ejendommen eller hele matr.nr.. Her udtaler Lars Erik Storgaard *"Sådanne oversprings-handlinger blev ikke opfanget"* (Se Bilag [Bilag/Bilag 1 - Interview Lars Storgaard])

B.1.3 Manglende driftsaftale

Anders Gai Lassen udtaler igennem interviewet at der ikke har været en driftsaftale på plads inden opstarten af stedfæstelsesdatabasen. Der har derfor ikke været styr på opgaven for GST og afregningen for de udgifter der var. Han fortsætter, at det var en opfattelse af at stedfæstelsesdatabasen kunne dækkes af nogle bidrag hvert år, som kun dækkede en del af driftsomkostningerne i stedet for en løbende dækning af de faste driftsudgifter. (Se Bilag [Bilag/Bilag 12 - Interview Anders Gai])

Dette fremgår også at et brev fra direktøren for GST til direktøren for Domstolsstyrelsen som blev sendt i forbindelse med ophøret af driften af stedfæstelsesdatabasen. Her står det at dette skete grundet manglede aftale som skulle sikre fejlretning, vedligeholdelse og kvalitetssikring, samt dækning af driftsudgifterne. I brevet fremgår det også at fremtidigt drift af databasen skal foregå i Domstolsstyrelsens varetægt hvis de ønsker det. (Brevet fremgår i bilag [Bilag/Bilag 1 - Ophør Stedfæstelsesdatabasen])

B.1.4 Ajourføringsudfordringer

I de tilfælde hvor landinspektøren indsendte en GML-fil med den geografiske stedfæstelse af servitutter, kunne landinspektøren ved anmeldelse komme til lave en forkert placering af servitutten på ejendommen. Hvor der efterfølgende ikke var mulighed for tilretning af denne fejl. Ligeledes skulle der ved en påtegning af servitutten indsendes en hel ny GML-fil til stedfæstelsesdatabasen, i stedet for blot at ændre i det eksisterende data. [Christensen, 2013b]

Dette fremgår blandet som følgende:

"Hvis en landinspektør kommer til at lave en fejl i forbindelse med med stedfæstelses af en servitut i stedfæstelsesdatabasen, har han nemlig ikke mulighed for bagefter at gå ind og rette fejlen. Det samme gælder, hvis landinspektøren ønsker at rette en eksisterende servitut fx. hvis en påtegning til en servitut aflyser eller ændre en del af en allerede stedfæstet servitut, da kan han ikke gå ind og slette eller ændre i stedfæstelsesdatabasen. Det er dybt beklageligt... Men sådan er systemet pt. bygget op"

Lars Erik Storgaard udtaler også at der ikke var muligheder for at rette fejl i stedfæstelsesfilerne, efter de var blevet indsendt til Tinglysningsretten. (Se bilag [Bilag/Bilag 1 - Interview Lars Storgaard])

Tinglysningsretten har også forholdt sig til problematikken, hvor de henviser til at landinspektøren bare kan lave en ny en påtegning, hvis en servitut skal ændres. Tinglysningssystemet er bygget op på anmeldelser, så hvis en servitut skal ændres eller slette må det ske igennem en anmeldelse. Dette resulterer i at landinspektøren må begynde på ny, hvis en fejl skal rettes eller en ændring af en allerede stedfæstet servitut. [Christensen, 2013b]

B.1.5 Manglende efterspørgsel

I høringsnotatet til lov nr 80 har Justitsministeriet udtalt sig i forbindelse med stedfæstelse ved en GML-fil af servitutter de udtaler at "*...at kvaliteten af stedfæstelsesfilerne ikke er tilstrækkelig høj, og at der ikke er efterspørgsel efter disse.*" Det vides ikke hvorfra Justitsministeriet har grundlaget for at sige at der ingen efterspørgsel er på GML-filer, da både PLF, AAU, Ddl og KL udtaler sig at en sådan database vil der være efterspørgsel på. [Energi-, Forsynings- og Klimaudvalget, 2016-2017a, s.33-35]

I høringsvaret peges der dog på, at det ikke er på grund af efterspørgsel af data, men særligt efter stedfæstelsesdatabase blev nedlagt, var data udstillet af Tinglysningsretten så utilgængelig, at det ikke var besværet værd at benytte sig af servicen. [Energi-, Forsynings- og Klimaudvalget, 2016-2017b, s.24]

B.2 anbefalinger

På baggrund af de belyste erfaringer og med afsæt i interview og den daværende debat om stedfæstelsesdatabase, er der herunder opstillet en række anbefalinger som en ny stedfæstelsesdatabase bør lære af. Dette er med henblik på at drage fordel af den viden, der kan udledes af disse erfaringer fra den fejlslagne stedfæstelsesdatabase.

B.2.1 Eksisterende servitutter

Som det var beskrevet i afsnit B.1.1 så var en af de større kilder til frustrationer, stedfæstelsen af eksisterende servitutter i forbindelse med servitutterklæring. Det krævede en del ressourcer og var med til at fordyre den matrikulære sagsbehandling. PLF anbefaler igennem notatet til retsudvalget at processen i at stedfæste eksisterende servitutter har været udfordrende for landinspektørerne. Derfor anbefaler PLF at stedfæstelsen af eksisterende servitutter skal droppes.

Denne anbefaling deler Thomas Skouenborg igennem interviewet, han mente at der var stor foreskel på kvaliteten af de gamle servitutter, som oftest er uden rids. Derfor var det svært at lave en stedfæstelsesdatabase nøjagtig, hvis eksisterende servitutter medtages. Hertil anbefaler han at stedfæstelse af eksisterende servitutter fra før 2009 bør droppes, fordi stedfæstelserne ikke gav mening grundet variationerne i kvaliteten. Det tager ikke langt tid at udarbejde en stedfæstelsesfil til en ny servitut i dag, da data i dag ligger elektronisk. Thomas Skouenborg gav igennem interview udtryk for at han stadigvæk i dag laver stedfæstelsesfiler i form af GML, fordi hans kunder såsom forsyningsselskaberne efterspørger en stedfæstelsesfil med ledningers geografi. (Se bilag [Bilag/ Bilag 14 - Interview Thomas Skouenborg])

I forhold til hvordan de ændrede servitutter stedfæstes, er der flere forslag. Et forslag fra daværende direktør for LIFA, Lennart Hansen er at staten betaler for at få alle offentligretslige servitutter stedfæstet. For de privatretlige servitutter mener han derimod at det mest rigtige ville være at få ryddet helt op i Tingbogen, hvor alle servitutter fra før en bestemt dato, helt udgår, medmindre rettighedshaveren melder ind at servitутten stadig er aktuelt. Denne anbefaling deles af både Thomas Skouenborg og formand for Landinspektørforeningen, Torben Juulsager, da de ældre servitutter er et generel udfordring for branchen. [Landinspektøren, 2010] [Juulsager, 2013]

B.2.2 Kontrol og vejledninger

Som det var redegjort i afsnit B.1.2, var datakvaliteten af meget svingende karakter. I de fleste tilfælde kunne landinspektøren undgå at bruge masser af tid til stedfæstelsesfilen, hvor den blot kunne afmærkes som et punkt, selvom det måske burde være en flade. I forbindelse med tankerne om en stedfæstelsesdatabase i dag, så anbefaler Anders Gai Lassen, at der skal udføres en kontrol om at GML-filens geometri stemmer overens med servituttens ordlyd og geografiske udstrækning, lidt ligesom der foretages for matrikelkortet. Samtidig bør der stadig foretages den tekniske validering af GML-filerne. (Se bilag [Bilag/Bilag 12 - Interview Anders Gai])

En af årsagerne til den uens datakvalitet var ifølge Thomas Skouenborg at retningslinjerne ikke var præcise nok [Christensen, 2013b]. Derfor anbefales det, at der foreligger nogle klare retningslinjer og vejledninger til stedfæstelsen, til gavn for både landinspektøren, men også kontrolinstansen. Dette skal sikre at landinspektørerne stedfæster servitutterne ud fra den samme standard, hvilket vil bidrage til at en ny stedfæstelsesdatabase bliver af højere kvalitet og er udarbejdet på et ensartet grundlag. (Se bilag [Bilag/Bilag 12 - Interview Anders Gai] og [Bilag/Bilag 14 - Interview Thomas Skouenborg])

B.2.3 Drift

Jævnfør afsnit B.1.3 var en anden større årsag til at stedfæstelsesdatabasen blev nedlagt, den manglende driftsaftale mellem GST og Domstolsstyrelsen. Derfor må en sådan være helt på plads for en fremtidig stedfæstelse af servitutter.

En sådan driftsaftale skal sikre økonomien og organiseringen mellem parterne og skal tage højde for omkostningerne ved kontrol af GML-filer, support for databasen, vedligeholdelse og løbende videre-udvikling. Det anbefales yderligere, at det er GST, der bliver driftsansvarligt, da de i forvejen har ekspertisen fra driften af Matriklen.

B.2.4 Tekniske forhold

Igennem afsnit B.1.4 blev der belyst ajourføringsmæssige udfordringer med validering af en stedfæstelsesfil i forbindelse med en påtegning af servituttens. Da det, at det ikke er muligt at rette i stedfæstelsesfilerne, har frustrerede landinspektører vidnet om at et nyt system bør kunne imødekomme behovet for både at rette fejl, men også at komme med påtegninger, på en måde som er tilfredsstillende for landinspektørerne og samtidig tager højde for den måde Tinglysningssretten operer i forhold til påtegninger og nyanmeldelser. Der skal ikke i stedfæstelsesdatabasen være både den oprindelige udstrækning og udstrækningen efter en påtegning, oven på hinanden, men blot den aktuelt gældende geometri.

Et mindre forslag fra Lars Erik Storgaard, er at servituttens titel også bør være en del af det data der gemmes sammen med geometrien i databasen. Dermed kan der nemmere skabes et overblik over servituttens umiddelbare indhold i en webservice, for dermed at gøre data mere anvendelig for f.eks. planlæggere. Der bør også være en direkte henvisning til servituttens tekst, som stadig det juridisk bærende element. (Se bilag [Bilag/Bilag 1 - Interview Lars Storgaard])

En sidste teknisk anbefaling fra Anders Gai Lassen, er, ikke at binde stedfæstelserne op på matrikelkortet, men udelukkende stedfæste efter absolutte geografiske koordinater. Dette er grundet matrikelkortets nøjagtighed, eller rettere mangel på sammen, da det har en typisk usikkerhed fra 0,1 m til 4 m [Geodatastyrelsen, U.D]. Hvis matriklen bliver brugt som indlæggelsesgrundlag vil der laves en forringelse af datakvaliteten på stedfæstelsesdatabasen.

B.2.5 Tilgængelighed

Igennem interviewet med Anders Gai Lassen udtrykte han sin bekymring med at gøre stedfæstelsesdatabasen offentlig tilgængelig. Hans begrundelse lå i at i forbindelse med offentliggørelse af matriklen fik de mange henvendelser fra borgere med en bekymring om validiteten af det udstillede data. Så hvis stedfæstelses databasen skal være fuldt offentlig, skal supportstrukturen være klar til at håndtere mange henvendelser. (Se bilag [Bilag/Bilag 12 - Interview Anders

Gai]) Ydermere skal det fremgå tydeligt at det kun er nye servitutter¹ der indgår i stedfæstelsesdatabasen da ellers vil mange folk tro at de ingen servitutter har.

På baggrund af erfaringerne fra afsnit B.1.5, bør data fra databasen desuden udstilles på en måde der gør dem let tilgængelig. Er data ikke tilstrækkelig tilgængelig, vil de ikke blive anvendt af brugerne og den samfundsmæssige nytteværdi vil gå tabt, på samme måde som det skete for den oprindelige stedfæstelsesdatabase.

B.2.6 Øvrige forslag

Der kom igennem interviewene et par ideer eller anbefalinger som ikke direkte kan knyttes til erfaringer, men forekommer som et forslag som kunne hjælpe stedfæstelses processen.

Både Thomas Skouenborg og Lars Erik Storgaard udtaler sig at hvis der ved ejendomshandel kom krav om stedfæstelse af servitutter og matrikulære berigtigelse af skellet, ville både stedfæstelsesdatabasen og Matriklen blive ajourført hurtigere og vedligeholdelsen af databaserne ville forekomme løbende. Dette er grundet, at ejendomme i gennemsnit bliver handlet hver 21. år. [Gregersen and Johansen, 2019]

Lars Erik Storgaard udtaler igennem interviewet at en stedfæstelsesdatabase med fordel kan inkorporeres i andre datasammenhænge. Her forslår at en stedfæstelsesdatabase i dag sagtens vil kunne kobles sammen med grunddataprogrammet.

B.3 Opsamling

Denne opsamling har til formål at skabe et overblik over erfaringerne og anbefalinger for stedfæstelse af servitutter og som er udspecificeret igennem interviews og litteraturstudie. Siden at kapitlet udleder adskillelige erfaringer og anbefalinger er det valgt her i opsamlingen at samle pointerne fra begge parametre igennem en tabel som fremgår af tabel B.1. Der er i tabellen en række anbefalinger der ikke er knyttet op på erfaringer. Disse anbefalinger bygger derimod på interviewrespondenternes faglige ekspertise og generelle erfaringer.

Hensigten med dette kapitel er få belyst de central udfordringer, der opstod i forbindelse med stedfæstelsesdatabasen fra 2009. Med afdækning af de centrale udfordring sker der en større sikring af at de historiske udfordringer ikke kommer til at gentage sig i en stedfæstelsesdatabase i dag.

Dermed udnyttes den viden der er i de erfaringer der kan drages på baggrund af den nedlagte stedfæstelsesdatabase, samt den intuition de individuelle interviewede fagpersoner har. Denne

¹Med nye servitutter, menes der alle servitutter der er tinglyst fra den 8. september 2009 og frem

viden indebærer indsigt i tekniske og organisatoriske udfordringer i forbindelse med stedfæstelsesdatabasen.

Erfaringer	Anbefalinger
Eksisterende servitutter er tidskrævende og omstændige at stedfæste	Der skal kun være krav om stedfæstelse af nye servitutter. Eventuelt skal kun servitutter fra efter 2009 digitaliseres. Der skal findes en anden måde at få stedfæstet eksisterende servitutter.
Kvaliteten af det gamle stedfæstede data var for dårlig.	Der skal være præcise vejledninger for stedfæstelsen. Derudover skal der føres kontrol af de indsendte data.
Ved den gamle stedfæstelsesdatabase manglede der en drift aftale, som var med til nedlukningen af databasen.	Inden en ny database bliver lanceret skal der foreligge en driftsaftale der bestemmer hvem der har hvilket ansvar og hvordan økonomien skal hænge sammen.
Ajourføringsproblemer, det var ikke muligt at komme ind og rette i den eksisterende GML-fil når den først var sendt til bilagsbanken, heller ikke ved en påtegning af servitутten	Der skal udarbejdes en mulighed for at rette i de eksisterende GML-filer hvis der skulle forekomme en ændring eller påtegning af en servitут
Der var en manglende efterspørgsel på stedfæstelsesdatabasen	Data skal udstilles således at de er let tilgængelig og anvendelige, for at sikre at alle der kunne have interesse i at bruge data, kan tilgå dem.
	I forbindelse med stedfæstelses databasen skal servitут titlen også være en del af de data der gemmes, hvilket gør det mere overskueligt for planlægger og landinspektør
	Stedfæstelserne skal ikke knyttes op på matrikel kortet da det er for unøjagtigt et grundlag, men derimod skal de indlægges med absolutte koordinater
	Hvis en stedfæstelsesdatabase bliver offentligt tilgængelig skal der være en tilstrækkelige supportstruktur på plads til at håndtere henvendelser fra også almene borgere.
	Det blev forslået at der kunne indsættes et krav i lovgivningen om at ved hver ejendomshandel, skulle servitутterne på ejendommen stedfæstes og skellene berigtiget. Yderligere kan en stedfæstelsesdatabase i dag være en del af grunddataprogrammet

Tabel B.1. Opsamlings skema over erfaringer og anbefalinger.

Historisk kategorisering



I forarbejdet til indførslen af EDB i Tinglysningen i starten af 1990'erne, blev det i CIR 11304 af 10/09/1988, bestemt at den tekst, som blev tilført tingbogen ved tinglysning af servitutter, burde affattes i overensstemmelse med de angivne eksempler. Bilag 1 til cirkulæret angiver så en ikke-udtømmende liste over eksempler for disse angivelser som kan ses opsummeret i tabel C.1. Denne retningslinje blev netop indført for at forberede Tinglysningen til anvendelse af EDB i sagsbehandlingen.

Kategorisering	Underkategorisering (hvis angivet)
Dok om bebyggelse, benyttelse mv	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv Dok om bebyggelse, benyttelse, fjernvarme mv
Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv	
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv	
Dok om færdsel på og/el til ejd mv eller:	
Dok om vejret mv	
Byplan/lokalplan nr x	
Dok om byggelinier mv	
Dok om adgangs begrænsning mv	
Dok om reservation til x-formål mv	
Dok om fjernvarme/naturgas mv	
Dok om oversigt mv	
Dok om sameje mv	
Lejekontrakt med YY	

Tabel C.1. Eksempler på kategoriseringer af servitutter. Bilag 1 af CIR 11304 af 10/09/1988.

De i tabel C.1 viste kategoriseringer danner grundlaget for den tekst der er anført i Tingbogens servitutrubrik. Denne standardisering kan danne et grundlag for en kategorisering af servitutter, men det er ikke en udtømmende liste og det er kun de på daværende tidspunkt typiske servitutter, der er anført. Desuden er der kategorier, der ikke bliver anvendt længere, da lokalplaner i dag ikke skal tinglyses, men offentliggøres efter PL § 30, i det dertil oprettede register¹.

¹Plandata.dk

Undersøgelsesparametre for pålidelighedsanalyse D

Herud listes de parametre som er undersøgt gennem analysen for pålideligheden af stedfæstede servitutter.

BFE

Her angives BFE-nummeret for den ejendom hvorpå den pågældende servitut er tinglyst. BFE-nummeret er taget med for at de individuelle ejendomme der undersøges kan identificeres.

Dato/løbenr.

Her angives servituttens dato/løbenr. Dato/løbenummeret bliver opgivet for at den individuelle servitut kan identificeres. De enkelte servitutter kan blive gentaget da der er chance for at de er tinglyst på flere ejendomme.

Titel(tekst)

Her angives servitutteksten som den er angivet på bygningsbladet. Det kan for eksempel være 'Dok om vejret' eller 'Dok om oversigt'. For flere eksempler se tabel C.1 på foregående side. Servitutteksten bliver medtaget for at undersøge om den er passende med servituttens indhold.

Dato

Her angives den dato, servituten er blevet tinglyst på den pågældende ejendom. Dette sikrer, at de servitutter, der bliver undersøgt, er tinglyst efter den 8 september 2009.

Matr.nr.

Her angives matrikelnummeret for den på gældende ejendom. Såfremt ejendommen består af flere jordstykker angives de alle. Hvis jordstykkerne ligger i et andet ejerlav, end det der er udset til undersøgelsen angives denne i parentes efter matrikelnummeret.

Ejerlav

Her angives ejerlavet for det ejerlav ejendomme ligger i. Såfremt ejendommen består af flere jordstykker, hvoraf nogle ligger i et andet ejerlav, angives det ejerlav, som er udset til undersøgelsen. Dette gøres for at sikre at de ejendomme som bliver undersøgt ligger i det korrekte ejerlav.

Ejerlavskode

Her angives ejerlavskoden for det ejerlav, som er angivet i rubrikken 'Ejerlav'.

Overkategori

Her angives den overkategori servitutten er anmeldt som, jævnfør tabel 11.3 på side 74. Såfremt der er angivet flere overkategorier angives de med et nummer således at over- og underkategorien, har samme nummer. Dette kunne angives således '1 Arealanvendelse, 2 Tekniske anlæg'. Såfremt der er angivet en anden overkategori, end de der forefindes i tabel 11.3 på side 74, påføres den overkategori, som er angivet i servitutten, efterfulgt af en stjerne. Eksempelvis 'Brugsret*'.

Underkategori

Her angives den underkategori servitutten er anmeldt som, jævnfør tabel 11.3 på side 74. Såfremt der er angivet flere underkategorier angives de med et nummer, således at over- og underkategorien, har samme nummer. Dette kunne angives således '1 Anvendelsesforhold, 2 El: ledninger og tekniske anlæg'.

Såfremt der er angivet en anden underkategori, end de der forefindes i tabel 11.3 på side 74, eller der er angivet i en overkategori der ikke er i tabellen, påføres den underkategori, som er angivet i servitutten, efterfulgt af en stjerne. Eksempelvis 'Andet*'.

Passer til kategori

Her angives det med 'Ja' eller 'Nej' om servitutts kategorisering vurderes at stemmer overens med servitutts indhold.

Forslag til ny

Hvis 'Passer til kategori' besvares med 'Nej' angives her et forslag til hvilken kategorisering servitutten så bør have i stedet for. Her er det muligt at forslå kategoriseringer, der ikke er en del af de nuværende kategoriseringer, som forefindes i tabel 11.3 på side 74.

Tidsbegrænset

Her angives det om servitutten er tidsbegrænset med et 'Ja' eller et 'Nej'.

Stedfæstelsesmetode

Her angives hvorledes servitutten er stedfæstet. Gælder servitutten for hele jordstykker eller hele ejendomme, angives 'Indirekte'. Såfremt servitutts udstrækning er begrænset til en del af et jordstykke, ved brug af rids eller GML-fil, angives 'Direkte'.

GML fil

Her angives det om der er vedlagt en GML-fil som bilag til servitutten.

Anvendelighed

Hvis der er vedlagt en GML-fil til servitutten, angives det her, om GML-filen overordnet set vurderes anvendelig. Her angives 'Ja' eller 'Nej'. Dette vurderes ud fra de følgende 4 svarmu-

ligheder:

Placering

Her angives placeringen af den geometri der er i GML-filen. Såfremt geometrien ligger på det korrekte jordstykke påføres et 'God'. Ligger geometrien derimod på det forkerte jordstykke, påføres et 'Dårlig'. Hvis geometrien ligger på det forkerte jordstykke, men dette jordstykke grænser op til det korrekte jordstykke påføres et 'Nabo'.

Overensstemmelse med GML

Her angives det, om der er overensstemmelse mellem servituttens indhold, vedlagt kortrids og vedlagt GML-fil. Såfremt der er overensstemmelse angives 'Ja'. Stemmer kortridset ikke overens med servituttens indhold og GML-filen, angives 'Nej_rids'. Stemmer GML-filen ikke overens med servituttens indhold og kortridset angives 'Nej_GML'. Stemmer hverken kortrids, GML-fil og servituttens indhold overens angives 'Nej'.

Særligt for servitutter i Overkategorien *Teknisk Anlæg* er de ikke vurderet som havende sammenhæng med servituttens indhold, hvis den blot f.eks. viser selve ledningens placering, men ikke indeholder deklarationsbæltets geometri.

Geometri

Her angives den geometri der er i GML-filen. Her kan angive 'Punkt', 'Linje' og 'Polygon'.

Geometri Bemærkning

Her angives der en bemærkning til geometrien, såfremt der er en. Denne bemærkning kan være at for eksempel servitutten er en byggelinje som er angivet med en linje i stedet for en polygon.

Alle disse kriterier er opstillet i bilag [Bilag/Bilag 16 - Skabelon Til Undersøgelse], som vil blive fulgt igennem servitutundersøgelse hvor alle punkter vil blive udfyldt for de ejendomme som har servitutter, der er tinglyst efter den 8. september 2009.

Dette appendiks har til hensigt at redegøre for de datatekniske krav og regler for hvad en datamodel skal indeholde.

Intentionen med at modelregler består i at sikre at grunddata i den fælles grunddatamodel har den samme tilgang til hvordan data skal modelleres for at opnå sammenhæng imellem. Modelreglerne er et sæt af retningslinjer, hvorpå hvert enkelt domæne opfylder de samme modelleringsregler for at opnå at den samlede model bygger på fælles egenskaber. Derudover sikre det at grunddata i Datafordeleren er dokumenteret ensartet. Generelt fordeler modelreglerne sig i 3 grupper af regler, disse regler kan grupperes som følgende:

1. Regler for modeller

Formål: Sikring af at domænemodellerne er grundig og ensartet dokumenteret

2. Regler for modelementer

Formål: Sikring af at modelementer (egenskaber og relationer) er grundig og ensartet dokumenteret.

3. Regler for grunddataegenskaber

Formål: Sikring af interoperabilitet igennem domænemodellerne gennem fastlagde og standardiserede egenskaber.

Igennem vejledningen til modelregler for grunddata, bliver der igennem de 3 gruppering, beskrevet de regler som skal overvejes i forbindelse med en model til grunddata.

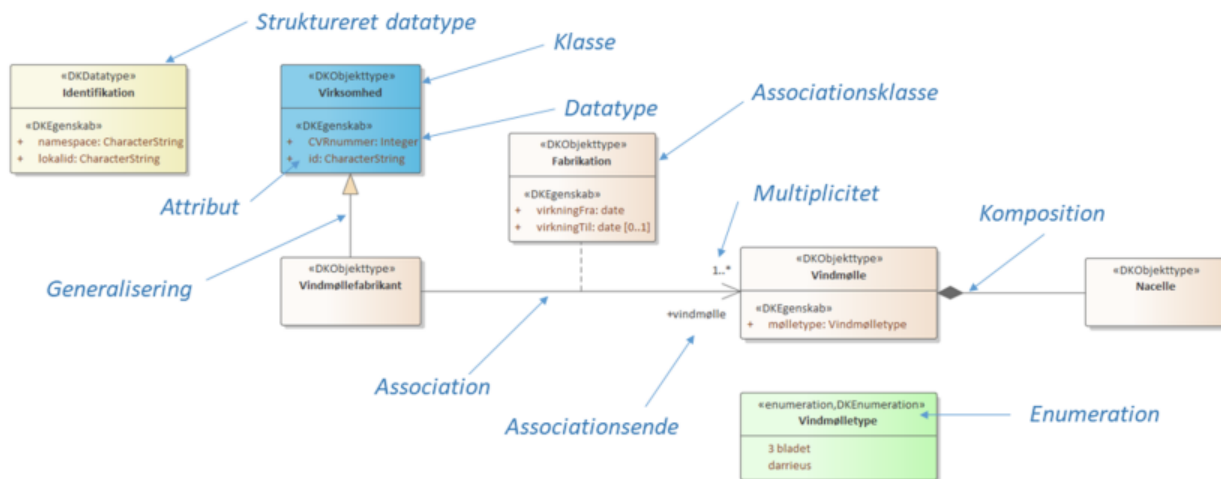
E.1 Regler for modeller

1. Modelsproget

Første regel for modellen er, at det visuelle sprog i modellen skal kører igennem Unified Modeling Language (UML). UML er et system af kassediagrammer, som anvendes som en standard til at entydige modeller i grunddatamodellen.

2. Anvend kun UML-elementer

Modellen skal bestå udelukkende af UML-elementer, men elementerne kan tilpasses afhængig af modellens anvendelse og type.



Figur E.1. Eksempel på UML-elementer. [Datafordeleren, 2022b]

3. Brug UML-stereotyper

Modellen og modellens elementer styres af stereotyper. Stereotyper er yderligere specificering af UML-elementerne, hvor hensigten er at tydeliggøre anvendelsen knyttet til en betydning. I modellen bliver specificeret om det er en logisk eller klassifikationsmodel. I modelementerne bliver stereotyperne Objekttype, Datatype, Egenskab, Enumeration og kodelite.

4. Angiv navne og beskrivelser for modellerne

Denne regel sikre at modellen kan anvendes og genbruges af andre. Derudover skal beskrivelsen fastlægge modellens intentioner.

5. Identifikation af modellen

Der skal være en entydig identifikator, der kan både lokalisere elementer og oplysninger herom

6. Modelansvarlige organisation

Der skal angive en organisation som værende ansvarlig for modellen. Det vil sige at organisation står inde for modellen.

7. Emneområde

Der skal angives et emneområde til modellen, der går det nemmere for brugerne at finde modellen.

8. Modellens version

I tilfælde af at modellen skal opdateres, skal den nye version af modellen angives

9. Modellens godkendes

Modellens skal godkendes, dette gøres igennem en vurdering, hvor domænet kontrolleres om de ensartede]

10. Status på modellen

Igennem anvendelse af modellen skal det være muligt at tilgå information om hvorlede modellen er færdig eller ufærdig.

11. God diagramskik

God diagramskik vedrører det grafiske udtryk af modellen, som sikre at kasserne i modellen fremstår ensartet.

E.2 Regler for modelementer

1. UML-navne for modelementerne

Modelementerne skal have forståelige betegnelser. Betegnelsen bør være en direkte emneområde eller begreb, der kan beskrive elementet. fx. Vindmølle. Elementet skal indeholde UML-navne der afspejler det emne, der er valgt. Byggesagsnummer er bedre navn end sag1.

2. Modelementer identifikator

Modelementer skal ligesom modellen have en identifikator

3. Termer i naturligt sprog

Modelementerne skal være opgivet et naturligt sprog. Her afspejler terminologien for emneområdet sproget

4. Standardiseret navneangivelser

Modelementerne skal forsynes med UML-navne, men navnene skal standardiseret, det vil sige at ensartet navngivningen af en attribut. fx. NavngivenVej(klasse) eller Vindkraftanlæg(klasse).

5. Beskrivelser af modellen elementer

Betydningen af modellen navngivne elementer skal beskrives, dette gøres med henblik på at skabe en samme forståelse afhængigt af brugeren

6. Anvendt anvendelsesneutrale definitioner

Hensigten med denne regel er undgå muligheden for at data ikke kan genbruges, derfor skal der være en skarp og ikke indsnævrende definition.

- Godt eksempel på en definition

Vindkraftanlæg: Kraftværk som danner vind til elektricitet

- Dårligt eksempel på en definition

Sagsoprettelsesdato: Dato udstrykt som YYYY-MM-DD. (Det tekniske format indsnævres og det reducere genbrugspotentialt).

7. Historikmodel for objekttyperne for grunddata

Historikken bag grunddataet skal være registreret.

8. Oplysninger om koordinatsystem

Stedfæstelsesgeometrien til en attribut skal være angivet sammen med koordinatsystem, geometrien er oplyst i.

E.3 Regler for grunddataegenskaber

1. Objekttyperne skal modelleres med et unik identifikation.
Alle dataobjekter skal være udstyret med et unikt id, der er tværgående for grunddata-modellen. Det kan f.eks være en matrikel, der har et unik matrikelnummer.
2. Registreringstid for objekttypen
Det skal være muligt at spore data, derfor er der angivet et tidsinterval, der skal sikre hvornår data har virkning fra og til.
3. Statusmodellering
Alle objekterne skal have tilføjet en status, der skal sikre at informere om et objekt er godkendt eller aflyst.

Der er flere af reglerne igennem de 3 grupperinger, der er ens i karakter, der er for at sikre at modellen bliver baseret ud fra samme vilkår. Modelreglerne er hermed nogle fast regler for hvordan modellen til grunddata skal og bør være opbygget, samt at sikre at grunddata er veldokumenteret [Datafordeleren, 2022a]. I tilfælde af at udarbejde en model til en type grunddata bør der tages højde for disse regler til modellen og dens egenskaber. Beskrivelserne i C.1-3 er baseret ud for vejledning til Modelregler for grunddata, version 2.1.0. [Datafordeleren, 2022b]

Typen af Servitutter



Når der skal anmeldes en servitut skal der vælges hvilken type servituten anmeldes som. Her kan der vælges i mellem en række af over- og undergrupper, hvor der er en forklaring til hver undergruppe. Pr. 24/04/2025 er der følgende over- og undergrupper, samt forklaringer:

Arealers anvendelse

- Anvendelsesforhold
 - Bestemmelser om anvendelsen af ejendomme og bebyggelse herpå
- Fredning
 - At noget er fredet betyder at en given tilstand på ejendommen skal opretholdes eller at en genstand ikke må ændres
- Grundejerforening
 - Bestemmelser om pligt til medlemskab af grundejerforening.
- Hegn
 - Bestemmelser om udformning og placering af hegn.
- Højdebegrænsning
 - Bestemmelser, som begrænser højden af bygninger, bevoksning mv.
- Kondemnering
 - Kommunens afgørelser efter byfornyelsesloven kap. 9 hhv. vejledning nr. 79 af 8. september 2010.
- Sanering
 - Sanering indebærer, at ejendomme nedrives og genopbygges.
- Tilslutningspligt
 - Pligt til tilslutning til eksempelvis kollektiv varmforsyning.
- Udstykning
 - Udstykningsforbud og bestemmelser om, hvordan grunde skal udformes.
- Andet
 - Underkategori, der anvendes såfremt intet andet passer på servituttens indhold

Bebyggelse

-
- Bebyggelsesforhold
 - Bestemmelser, der regulerer bebyggelsens udseende, udformning og/eller placering.
 - Brandmur
 - Bestemmelser om etablering af brandmur.
 - Byggelinje
 - Bestemmelse om, at bygninger og bevoksning mv. skal holdes bagved en fastlagt linje.
 - Byggeretligt skel
 - Bestemmelse om, at en fastlagt linje i byggeretlig henseende skal betragtes som skel
 - Vilkår
 - Betingelser, der er stillet af offentlige myndigheder.
 - Andet
 - Underkategori, der anvendes såfremt intet andet passer på servituttens indhold.

Brugs- og lejeforhold

- Bygning
 - Bestemmelser om brug eller leje af bygning.
- Jagtrettigheder
 - Ret til udøvelse af jagt.
- Andet brugsforhold
 - Underkategori, der anvendes såfremt intet andet passer på servituttens indhold.

Færdsel

- Adgangsforhold
 - Bestemmelser pålagt af myndigheder om begrænsning af færdslen mellem privat ejendom og offentlig vej.
- Parkering
 - Bestemmelser om ret til eller forbud mod parkering.
- Vej
 - Bestemmelser om vedligeholdelse, placering og/eller udformning af private veje mv.
- Vejrettigheder
 - Bestemmelser om ret til færdsel.
- Andet
 - Underkategori, der anvendes såfremt intet andet passer på servituttens indhold.

Køb/salg

- Forkøbsret/tilbagekøbsret
 - En forkøbsret er en ret til at købe et aktiv til samme pris, som kan opnås fra en tredjemand. En tilbagekøbsret er retten til at købe en ejendom forud for øvrige mulige købere.
- Salgsforhold
 -
- Tilbagekøbspligt
 - En tilbagekøbspligt er en pligt til at købe en ejendom tilbage. Fx. en kommune, der i et skøde har pligt til at tilbagekøbe en ejendom såfremt visse betingelser gør sig gældende.
- Andet
 - Underkategori, der anvendes såfremt intet andet passer på servituttens indhold.

Tekniske anlæg

- Afløb: ledninger og tekniske anlæg
 - Bestemmelser om placering af afløbsledninger og tekniske anlæg.
- El: ledninger og tekniske anlæg
 - Bestemmelser om placering af elledninger og tekniske anlæg.
- Gas: ledninger og tekniske anlæg
 - Bestemmelser om placering af gasledninger og tekniske anlæg.
- Telefon-/kommunikation: ledninger og tekniske anlæg
 - Bestemmelser om placering af telefon- og kommunikationsledninger og tekniske anlæg.
- Vand: ledninger og tekniske anlæg
 - Bestemmelser om placering af vandledninger, vandværker o.lign.
- Varme: ledninger og tekniske anlæg
 - Bestemmelser om placering af varmeledninger og tekniske anlæg.
- Andet
 - Underkategori, der anvendes såfremt intet andet passer på servituttens indhold.

Andet

- Ikke kategoriseret
 - Omfatter rettigheder, der ikke endnu er blevet kategoriseret.

-
- Kreditorbeskyttelse efter retsplejeloven § 513
 - Bestemmelse hvoraf fremgår, at ejendommen er erhvervet for midler omfattet af kreditorbeskyttelse efter retsplejeloven § 513.
 - Vandløb
 - Bestemmelser om vedligeholdelse mv. af vandløb.
 - Andet
 - Underkategori, der anvendes såfremt intet andet passer på servitutens indhold.

[Tinglysning.dk]

Servitut

Nedenfor skal du vælge type og eventuel overskrift for den servitut, som ønskes tinglyst. En servitut kan indeholde flere typer med tilhørende overskrifter/tekster. Du skal angive, om servitutten skal stedfæstes til en geografisk afgrænset del af ejendommen. Hvis servitutten kan stedfæstes, skal der være udarbejdet kortmateriale, der tydeligt viser servitutens beliggenhed på ejendommen. Det kan f.eks. være placeringen af en brønd. Du skal tillige angive eventuelle oplysninger om forrang for offentligretlige servitutter samt oplysning om, hvorvidt kommunalbestyrelsens samtykke er nødvendig for tinglysningen. Efterfølgende vil du blive bedt om at angive, hvem af de tinglyste ejere, der skal være omfattet af servitutten. Du skal herefter angive, hvilke tinglyste hæftelser og servitutter der respekteres samt angive påtaleberettigede og registrere servitutens nærmere indhold. Afslutningsvis vil du få mulighed for at tidsbegrænse tinglysningen af servitutten.

Tinglysning af servitut

Trin 3 af 15
Vis oversigt

(F)orrige << (N)æste >>

Arealers anvendelse

☒Anvendelsesforhold ?

☐Fredning ?

☐Grundejerforening ?

☐Hegn ?

☐Højdebegrænsning ?

☐Kondemnering ?

☐Sanering ?

☐Tilslutningspligt ?

☐Udstykning ?

☐Andet ?

Bebyggelse

☐Bebyggelsesforhold ?

☐Brandmur ?

☐Byggelinie ?

☐Byggeretligt skel ?

☐Vilkår ?

☐Andet ?

Figur F.1. [Tinglysning.dk]

Brugs- og lejeforhold

☐Bygning ?

☐Jagttrettigheder ?

☐Andet brugsforhold ?

Færdsel

☐Adgangsforhold ?

☐Parkering ?

☐Vej ?

☐Vejrettigheder ?

☐Andet ?

Køb/salg

☐Forkøbsret/tilbagekøbsret ?

☐Salgsforhold ?

☐Tilbagekøbspligt ?

☐Andet ?

Tekniske anlæg

☐Afløb: ledninger og tekniske anlæg ?

☐El: ledninger og tekniske anlæg ?

☐Gas: ledninger og tekniske anlæg ?

☐Telefon-/kommunikation: ledninger og tekniske anlæg ?

☐Vand: ledninger og tekniske anlæg ?

☐Varme: ledninger og tekniske anlæg ?

☐Andet ?

Andet

☐Ikke kategoriseret ?

☐Kreditorbeskyttelse efter retsplejeloven § 513 ?

☐Vandløb ?

☐Andet ?

Figur F.2. [Tinglysning.dk]

Stedbestemmelse i lovgivning



Den 1. juli 2018 vedtog Folketinget at alt ny lovgivning der bliver fremsat skal være digitaliseringsklar [KL and SDFE, 2021, s.5]. Dette indebærer for eksempel at bruge allerede eksisterende offentlige data som grundlag til administration og revidering af lovgivning. En af disse tiltag er stedbestemmelse i lovgivning, som kan give gode muligheder for at styrke retssikkerheden og den offentlige forvaltning. Til dette har Digitaliseringsstyrelsen og styrelse for Dataforsyning og Infrastruktur (SDFI) udarbejdet en vejledning der kan hjælpe med udarbejdelsen af stedbestemte data i lovgivning. Stedbestemmelse i lovgivningen kan gøres som en hjælp for at definere et sted eller et geografisk område hvor at disse regler regulerer. Hvortil der er defineret fire forskellige måder hvorpå der kan forekomme stedbestemmelse i lovgivning, som er: Sprogligt, Kort, Koordinater og Registre [Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet, 2023, Kap.1]. Formålet med denne gennemgang er at se hvordan der i lovgivningen kan geografisk stedbestemmes, for at det kan bruges. Det kan variere hvornår de fire stedbestemmelsesmetoder kan bruges men det er en vurdering der skal ske ved hver enkelt lovgivning [Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet, 2023, Kap.1].

- **Sproglig stedbestemmelse**

Der stedbestemmes igennem lovteksten ved at bruge stednavne eller knytte lovgivningen op på et fysisk objekt som kan placeret geografisk, f.eks. en kommune. Dog er det sjældent at en sproglig stedbestemmelse er alene uden en form for et kort eller andet.[Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet, 2023, Kap 2.1]

- **Kort**

Stedbestemmelse med kort sker ved at der i lovteksten er vedhæftet et bilag af et kort. Metoden skelnes der imellem 3 måder for at stedbestemme, punkt, linje og polygon, som er indtegnet på et baggrundskort som derved danner sammenhængen til lovgivningen. Da et kort bilag kun kan vedhæftes som et PDF/HTML-format anbefales det, at denne metode kun bør anvendes i tilfælde hvor at nøjagtigheden er tilstrækkelig, det vil sige at metoden skal bruges så at der kan, alene ud fra kort bilaget og teksten, observeres hvor lovgivningens virkeområder er. Samtidigt er det vigtigt at de baggrundskort hvorpå lovgivningen er stedbestemt, har en tilstrækkelig detaljeringsgrad så at der ikke er tvivl omkring stedbestemmelses virkeområdet [Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet, 2023, Kap. 2.3]

- **Koordinater**

Stedbestemmelse ved hjælp af koordinater er ligesom **Kort**-metoden stedbestemt af et punkt, linje eller polygon, som viser udstrækningen af de angivne koordinater. Når der afgrænses på land er det nødvendigt med en høj nøjagtighed da afgrænsningen kan regulere for områder der ikke følger naturlige linjer i landskabet. Når koordinatmetoden bruges er det vigtigt at angive hvilket koordinat system der bruges da der findes forskellige koordinatsystemer. Det anbefales at bruge koordinat systemet, **EGRS89/UTM32N** da det er standarden for de fællesoffentlige kort. Der kan samtidigt med stedbestemmelse ved hjælp af koordinater bruges et kort bilag der viser hvor i landet den enkelte stedbestemmelse ligger dog kun som retningsvisende da det er koordinaterne der viser den præcise stedbestemmelse. [Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet, 2023, Kap. 2.4]

- **Registre**

Den fjerde metode til stedfæstelse er igennem registre. Dette gøres igennem en henvisning til et dataregister hvor specifikke objekter er defineret og stedbestemt. Dette kan for eksempel være landbrugsloven der henviser til hvad en landbrugsejendom er, hvor der refereres til matrikelregisters hvor der står om en ejendom er landbrugsejendom.

Dog er det en god ide at de registre der henvises til er reguleret igennem lovgivning, da der her igennem er en sikkerhed for hvilket ansvar og hvilke procedure der ligger til grund for registreringen af det. Ved hjælp af henvisning til registre er der sikret en stedbestemmelse hvis der ikke er tilstrækkelig data til at visualisere det på et kort. Samt det er vigtigt at når der henvises til registre i lovgivningen at bestemmelserne skal stå klart og tydeligt samt der skal være etableret aftale men registrejer. Det kan dog forekomme at der er et behov for at oprette et nyt register i forbindelse med et lovforslag. Hvis dette er tilfældet er det nødvendigt at lovens bestemmelser fastsætter regler og udførsel af registeret. [Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet, 2023, Kap. 2.5]

Disse stedbestemmelsesmetoder kan ikke direkte kobles på at skulle stedfæste servitutter da servitutter ikke er lovgivning men derimod offentligretlig og privatretlig regulering. Men flere af de tanker der ligger til grund for stedbestemmelse i lovgivning kan benyttes på servitutter. For eksempel kan det være hvis man vælger at bruge register metoden, kan der oprettes et nyt register som kan indeholde alle stedfæstede servitutter. Det kan f.eks. gøres ved at skrive i alle nye servitutters tinglysningsrids at den præcise geografiske placering kan findes i et andet register hvor de ligger og er visuelt fremstillet.