

An aerial photograph of a modern, multi-story apartment building with a central courtyard. The building has a dark roof and light-colored facade. The courtyard is green with some trees and a paved path. The building is surrounded by other urban structures and a road with cars.

Brugsret eller Servitut?

Sikring af en eksklusiv ret til at råde over en del af et fællesareal i en ejerlejlighedsopdelt ejendom

Aalborg University

Surveying, Planning and Land Management

Forsidebillede, A. C. Meyers Vænge 1-3, se litteraturliste for reference.



AALBORG UNIVERSITY
STUDENT REPORT

**Surveying, Planning and
Land Management**

Department of Planning
Aalborg University
www.plan.aau.dk

Titel:

Brugsret eller servitut?

Projekt:

Kandidatspeciale (4. semester)

Projektperiode:

1. februar - 28. maj 2025

Vejleder:

Finn Kjær Christensen

Studerende:

Fie Fløe Nielsen

Fie Fløe

Sidsel Petersen

Sidsel Petersen

Stine Thrane Vibæk

Stine Thrane Vibæk

Antal sider: 80

Antal normalsider: 67,5

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

Abstract

This project examines how an exclusive right of use to a common area in a property divided into condominiums can be secured, with a focus on the legal distinction between a right of use and an easement. The analysis is based on the legal dogmatic method and draws on applicable law, including the Subdivision Act, the Registration of Property Act, the Condominium Act, as well as relevant case law and literature. The aim is to clarify when an exclusive right over a common area can be classified as either an easement or a right of use. This includes an elucidation of the legal criteria that differentiate the two concepts, which both concern restrictions on the use of real property but have different legal effects and areas of application.

The report provides a systematic analysis of the content, purpose, and duration of such rights, as well as their relation to individual condominium units. The analysis concludes that a right of use constitutes a general right to utilize a defined area, which excludes the owner from actual use. The area must be physically demarcated by a hedge, fence, or similar structure, or at least by an implied boundary. Rights of use must not bind the lessor for more than 30 years under Section 16 of the Subdivision Act; otherwise, subdivision is required. This means that a right of use may be indefinite in duration, but the lessor must be able to terminate the right with a maximum notice period of 30 years. A right of use is established by agreement and includes any form of lease, tenancy, or right of use. Agreements granting such rights with a notice period longer than six months must be registered to be legally valid.

In contrast, a right to a specific use may be established as an easement. Easements can be created through acceptance by the owner of the servient estate, by will, or by prescription. Easements must not conflict with other legislation. An easement does not exclude the owner's actual use and is valid indefinitely. Easements can only be terminated by those entitled to enforce the easement and must be registered to be valid. Registration requires that the content of the easement meets certain formal requirements.

Case law shows that the distinction between a right of use and an easement largely depends on a concrete and complex assessment. The content, purpose, and duration of the right are critical in determining how a right to use part of a common area in a condominium property is secured. An exclusive right of use over a common area in a condominium property is indisputably established if the agreement specifies the terms of termination. Otherwise, the legal position is that it cannot be registered. Furthermore, the agreement should specify the time of termination. If no fixed term is included, it should be stated that the agreement is to remain in force for as long as possible, while still allowing the parties to terminate it. A lack of a time perspective in a right of use declared as an

easement may result in the agreement being terminated after 30 years through legal action. Regardless of how the agreement is entered into, this type of right is always temporary, and both parties should be aware of this.

It is also concluded that a right to use a common area in a property divided into condominiums can be established as a genuinely perpetual easement, which can only be terminated by those entitled to enforce it. The security of an easement, or its indisputability, depends on the content of the agreement and the physical layout of the area in question. How an agreement is labeled has no bearing on how the courts assess its content. Therefore, a right to parking in the form of a perpetual easement is, to a greater extent, a right that cannot be revoked from the holder compared to a right of use over a part of the common area.

Forord

Dette speciale er udarbejdet af Fie Fløe Nielsen, Sidsel Petersen og Stine Thrane Vibæk i forbindelse med 4. semester af kandidatuddannelsen ”Surveying, Planning and Land Management” SPLM ved Aalborg Universitet i København. Specialet er skrevet i perioden 1. februar 2025 til 28. maj 2025.

Der skal lyde en særlig tak til Finn Kjær Christensen for kyndig vejledning og sparring i forbindelse med udarbejdelse af projektet.

Indhold

1 Indledning	8
2 Metode	10
2.1 Struktur	10
2.2 Analysemetode	12
2.3 Anvendelse af retsdogmatisk metode	13
2.4 Indsamling af domme	15
3 Ejendomsretten	16
3.1 Ejendomsrettens opståen i det nuværende samfund	16
3.2 Ejendomsrettens indhold.....	18
3.3 Ejendomsret over samlet fast ejendom.....	19
3.4 Sikring af ejendomsret	23
3.5 Overdragelse af rettigheder.....	25
4 Brugsrettigheder.....	26
4.1 Brugsrettigheder i et historisk perspektiv	26
4.2 Generelt om brugsrettigheder	28
4.3 Begrebet brugsret i relation til udstykningsloven.....	28
4.3.1 Udstykningskravet.....	30
4.3.2 30 års reglen.....	31
4.4 Sikring af brugsrettigheder	34
5 Servitutter	36
5.1 Servitutter i et historisk perspektiv.....	36
5.2 Servitutbegrebet	37
5.3 Sikring af servitutter.....	38

6 Sondring mellem brugsret og servitut	40
6.1 U 2023.921Ø: Haveareal i ejerlav	41
6.2 TBB 2024.45: Færdselsret til kyst.....	43
6.3 U 2007.2757Ø: To servitutter om parkering.....	46
6.4 MAD 2008.152: Underskrivelse af skøde	48
6.5 U 2008.2047V: Vindmøller	50
6.6 Retsstillingen	52
 7 Ret til brug af en del af et fællesareal	 56
7.1 Stiftelse af rettigheder over en del af et fællesareal	56
7.2 Sondring mellem brugsrettigheder og servitutter over et fællesareal.....	58
7.2.1 U 1978.331H: Brugsret anset som faktisk opdeling.....	59
7.2.2 U 1998.1011Ø: Et eksklusivt areal A og B	61
7.2.3 U 1979.444Ø: Lejekontrakt over fællesareal	62
7.2.4 FM 2022.151: Opsigelse med flertal på 9/10	64
7.2.5 U 1981.142V: Parkering til personale	64
7.2.6 U 2011.1530Ø: Børnehavens legeplads.....	66
7.3 Retsstillingen	68
 8 Konklusion.....	 72
Referenceliste	76

1 Indledning

En ret til brug af en parkeringsplads, kan påvirke ejendomsværdien på en ejerlejlighed med op til 1 million kroner i hovedstadsområdet (Ritzau 2024), selvom det blot er en ret til brug og ikke adkomsten til arealet, der medfølger. Det er væsentligt, om rettigheden er sikret, og i så fald på hvilken måde retten er sikret. Dette er i forhold til, om retten kan fortrænges eller opsiges, hvilket kan have betydning for ejendomsværdien.

Rettigheder til brug af dele af en samlet fast ejendom er ikke et nyt fænomen, men har eksisteret siden romerretten (Tamm 1980, 71). Dog har betydningen af rettigheder over en anden mands ejendom ændret sig over tid, men vigtigheden i at sikre sin ret, og hvordan retten er sikret, er stadig væsentlig. Rettigheder omfatter mange forskellige typer råden, og behovet for at stifte en sådan rettighed opstår i mange forskellige henseender. I romerretten var rettigheder til brug, livsnødvendige for nogle borgere, fordi de eksempelvis angik at krydse et areal til fods for at hente vand (Tamm 1980, 75). I dag kan rettigheder til brug anses mere som en kvalitet, der tilføjes ejendomme og skaber værdi.

Ved erhvervelse af samlet fast ejendom får ejeren den fulde ejendomsret, der giver mulighed for, at ejeren frit kan disponere og råde over den samlede faste ejendom med respekt for andre rettighedshavere og lovgivning (Pagh & Haugsted 2022, 183). Den fulde ejendomsret omfatter både en retlig og faktisk råden. Den retlige råden giver mulighed for at overdrage, pantsætte, udleje eller på anden måde disponere juridisk over den samlede faste ejendom eller en del af denne. Den faktiske råden handler om den fysiske brug af den samlede faste ejendom eller en del heraf (Stubkjær 2001, 2). Ejeren kan inden for de dispositioner ejendomsretten giver, overdrage rettigheder over den samlede faste ejendom til andre (Pagh & Haugsted 2022, 712).

Ved erhvervelse af en ejerlejlighed, der er en bestemt fast ejendom, kan der følge rettigheder med, der fysisk strækker sig ud på det fælles grundareal. Dette kan eksempelvis omfatte en ret til brug af en parkeringsplads eller et havestykke på fællesarealet. Et fællesareal er en del af den samlede faste ejendom, der udgøres af moderejendommen i den ejerlejlighedsopdelte ejendom, og ejes i fællesskab af ejerne af ejerlejlighederne. Dette har betydning for, hvordan rettigheder over en del af et fællesareal kan overdrages. Dermed om der kan stiftes en ret over en del af fællesarealet. Overdragelse af rettigheder over fællesarealet kun kan træffes på generalforsamling jf. bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger.

Umiddelbart kan det tænkes at en ret til eksempelvis parkering eller et havestykke, der medfølger ejerlejligheden, er utvetydig. En ret til brug kan ligne adkomst, men er som antydnet blot en ret til at bruge og ikke adkomst, hvorfor det er væsentligt, hvordan retten er sikret. Der kan opstå tvivlsspørgsmål omkring stiftelse af gyldig ret til brug af en del af et fællesareal, fordi rettighedstypen kan variere. Overdragelse af rettigheder til en del af et fællesareal kan ske i form af enten en brugsret eller en servitut. Rettighedstypen afhænger af den ret, der ønskes stiftet. Det væsentlige er, at der gælder forskellige bestemmelser for de to rettighedstyper, som har betydning for måden, der kan rådes på og tidsperspektivet. En brugsret giver ret til almindelig råden i faktisk henseende, og kan kun stiftes for en begrænset tidsperiode jf. udstykningslovens § 16. En servitut giver kun ret til at råde i en speciel henseende, og kan derimod stiftes for en ubegrænset tidsperiode (Rohde 2019, 36 og 56-57). Rettighedstypen har stor betydning for, hvordan retten er sikret, derfor er sondring mellem en brugsret og en servitut afgørende. Ved erhvervelse af en ejerlejlighed, hvor der medfølger en ret til brug af en del af fællesarealet, er det således væsentligt for retten, om det er en brugsret eller servitut.

Omdrejningspunktet i dette projekt er derfor, hvad retsstillingen er for sondring mellem brugsret og servitutter, og om der kan identificeres en grænse herimellem. Dette gælder både generelt for samlet faste ejendomme og mere specifikt for ejerlejlighedsopdelte ejendomme, hvilket har ledt frem til følgende problemformulering:

Hvordan kan en eksklusiv ret til at råde over en del af det fælles grundareal på en moderejendom i en ejerlejlighedsopdelt ejendom sikres?

2 Metode

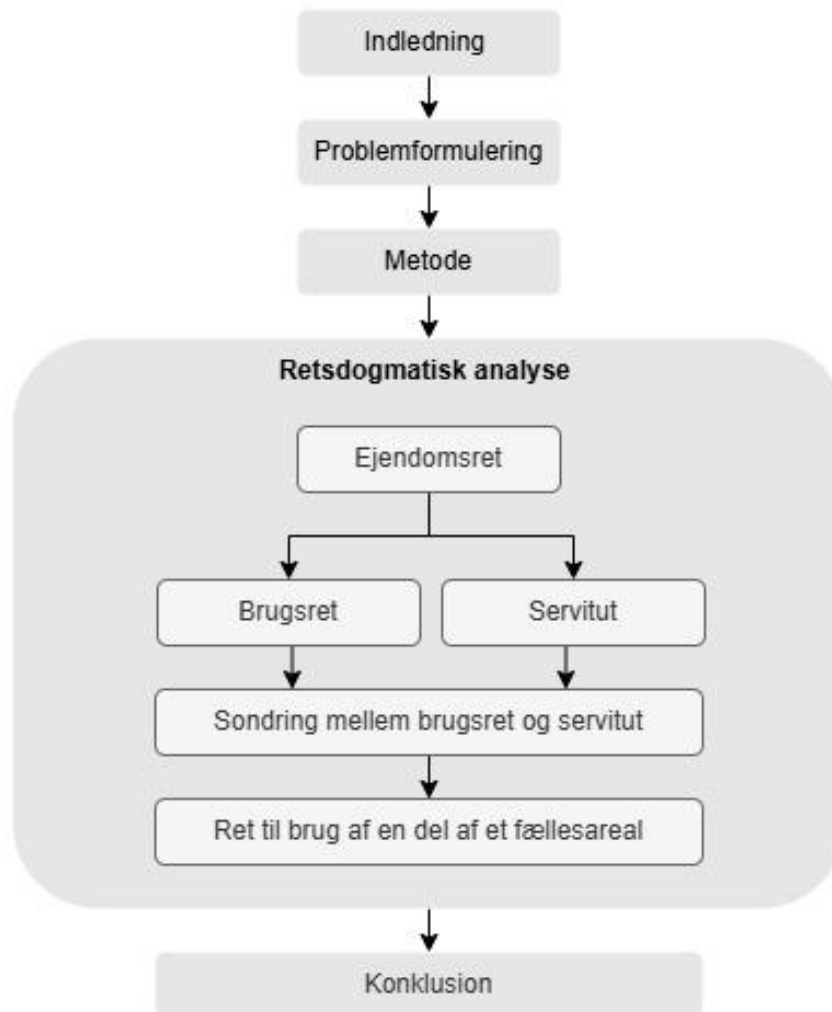
Formålet med dette projekt er at klarlægge, hvordan en eksklusiv ret til at råde over en del af det fælles grundareal på moderejendommen i en ejerlejlighedsopdelt ejendom kan sikres. Ordet »eksklusiv« i problemformuleringen henviser til en særlig ret, der tilkommer rettighedshaveren. I dette afsnit redegøres der for, hvilken metode der er anvendt at besvare dette, hvorfor og hvordan den er anvendt. Desuden uddybes det, hvordan og hvorfor de medtagne domme er indsamlet.

Indenfor forskellige vidensområder er der forskellige betingelser for opnåelse af ny viden (Munk-Hansen A 2022, 25). Måden der forskes på, afhænger af området, men fælles er, at der kommer en ny erkendelse (Munk-Hansen A 2022, 24). Fokus i problemformuleringen er sikringen af en nærmere defineret ret, og dermed også hvornår noget ikke er sikret, hvilket hører under samfundsvidenskab, nærmere bestemt retsvidenskab. For at kunne besvare problemformuleringen er det nødvendigt at analysere lovgivningen og fortolkningen af denne.

Der er ikke tilgængelig teori, der kan klarlægge svaret, og derfor er afsættet for besvarelsen en empirisk analyse. Tilgangen til dette er induktion, som i retsvidenskaben *”eksempelvis er en udlægning af retstilstanden ud fra afsagte domme”* (Munk-Hansen A 2022, 41). Denne tilgang suppleres af faglitteratur. Læren fra litteratur udlægges som korrektheder, og kan derfor anses som deduktiv. Deduktion er logiske følgesætninger, hvor der konkluderes på baggrund af præmisser (Munk-Hansen A 2022, 39-40). Den empiriske analyse vil samlet set føre til et svar på problemformuleringen.

2.1 Struktur

Dette projekt er inddelt i kapitler, hvor det første omhandler ejendomsret, herefter brugsrettigheder, servitutter og sondring mellem de to. Sidste del af projektet vedrører, om der kan stiftes en ret til en del af fællesarealet i en ejerlejlighedsopdelt ejendom, og om denne kan sikres. Projektets struktur er visualiseret på figur 1.



Figur 1: Strukturdiagram for projektet.

Førend der kan overdrages en ret, er det relevant først at definere beføjelserne, der knytter sig til ejendomsret. Derfor indledes analysen med en klarlægning af, hvad der i denne sammenhæng er relevant i forhold til ejendomsret. Denne første del er baseret på deduktiv metode, hvor empirien er faglitteratur.

For at besvare, hvordan en ret over en andens samlede faste ejendom kan stiftes, er det undersøgt, hvilke typer af aftaler, der kan stiftes. Derfor efterfølges kapitlet om ejendomsret af en udlægning af, hvad brugsret og servitutter er, samt sondring mellem de to. Her er der anvendt deduktiv metode, hvor empirien er litteratur og lovgivning herunder forarbejder og efterarbejder. Desuden er der i afsnittet om brugsret samt sondring brugt retspraksis som empiri for induktiv metode, hvor der udledes en retstilstand på baggrund af dem. I det specifikke spørgsmål om sikring af ret over et fælles udeareal i en ejelejlighedsopdelt ejendom er induktion anvendt for at udlægge retstilstanden suppleret med faglitteratur og heraf deduktion.

2.2 Analysemetode

Problemet der besvares i dette projekt, handler om sikring af rettigheder over samlet fast ejendom. Sådanne rettigheder er lovfæstede i Danmark, og til dette hører derfor et område af gældende ret. Hensigten med problemformuleringen er dermed at afdække retstilstanden indenfor brugsrettigheder, servitutter samt sondring herimellem.

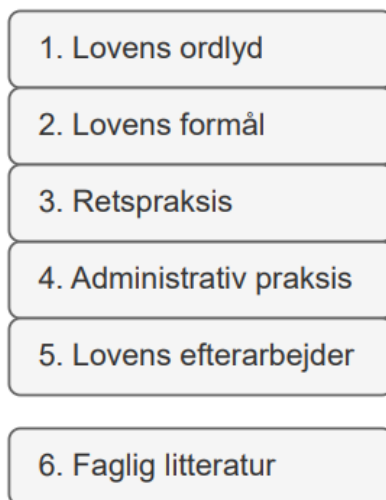
For at kunne besvare problemformuleringen fyldestgørende anvendes juridisk metode, fordi metoden grundlæggende bruges til at afdække gældende ret (Munk-Hansen B 2021, 11).

Gældende ret kan siges at være relativ. I praksis kan det siges, at ret er normer skabt af mennesker, der regulerer adfærd, og som håndhæves via samfundsinstitutioner (Munk-Hansen B 2021, 10). Gældende ret er således et bredt felt, der både udgøres af den eller de konkrete love der er i spil, men også vejledninger og retspraksis og lignende, der alt sammen udgør den ret der omfatter et emnefelt.

Juridisk metode er en overordnet metode, der kan tage sig forskelligt ud. Typen af juridisk metode afhænger af formål. Der er to typer anvendelse af metoden. Den første tilgang har til hensigt at løse en konkret problemstilling, det vil sige cases, som kendes fra blandt andet retssager. Den anden tilgang vedrører fastlæggelse af retstilstanden, som er en teoretisk tilgang (Munk-Hansen B 2021, 14). Sidstnævnte kaldes retsdogmatisk metode. Retsdogmatisk metode anvendes til at få ny viden om gældende ret via en *"systematisk, metodisk og transparent virksomhed"* (Munk-Hansen A 2018, 204). Selvom formålet er forskelligt, er metoden den samme (Munk-Hansen B 2021, 14). Metoden ændres desuden ikke efter retstilstanden på et område. Uanset om der i metoden anvendes for eksempel en lovregulering eller retspraksis, er metoden stadig den samme (Munk-Hansen B 2021, 14).

Problemformuleringen kan kun besvares ved en afdækning af retstilstanden i det relevante område, hvorfor retsdogmatisk metode valgt som metode i besvarelsen. I formuleringen af problemet er hensigten at klarlægge, hvordan en ret over fælles grundareal i ejerlejlighedsejendomme kan stiftes og sikres. Det ønskede svar er derfor en generel afdækning, og ikke en løsning af en konkret retsstilling i forhold til en konkret sag.

Fastlæggelse af gældende ret på et område følger, som tidligere nævnt, altid samme udgangspunkt med den samme systematiske tilgang. Denne tilgang ses i figur 2 nedenfor.



Figur 2: Model for retsdogmatisk metode. Kilde (Evald 2019, 21-24 og 34-42).

Det er altså en sum af aspekter, der undersøges og analyseres. Formålet er at kunne fremdrage ny viden om retstilstanden og beskrive eventuel usikkerhed i retstilstanden (Munk-Hansen A 2022, 211). Alle afsnit er et resultat af brugen af retsdogmatiske metode, men indeholder forskellige dele af den. I de følgende afsnit uddybes, hvad fremgangsmåden for brugen af retsdogmatisk metode har været.

2.3 Anvendelse af retsdogmatisk metode

Undersøgelsen af ejendomsret er udført med retsdogmatisk metode på den måde, at det primært er faglig litteratur, der ligger til grund for besvarelsen. Der refereres også til love og deres ordlyd, men disse bruges til at beskrive ejendomsrettens udvikling over tid. Der er generelt fokus på ejendomsrettens historiske udvikling. Afsnittet om ejendomsret kan tendensere retshistorisk metode, som *"undersøger og beskriver fortidig gældende ret, rettens historiske udvikling"* (Munk-Hansen A 2022). Dog er fokus at fremlægge, hvad servitutter og brugsrettigheder står på skuldrene af, og hvilke argumenter der var (og er) for at lovgive om ejendomsret frem til i dag. Ret til fast ejendom går forud for muligheden for overdragelse af en ejers beføjelse, derfor er det vurderet, at et historisk perspektiv har relevans i dette projekt. For at forstå hvordan ejendomsretten i forhold til samlet fast ejendom er afgrænset i retlige sammenhænge herunder lovgivning, er ejendomsbegreberne undersøgt i henhold til udstykningsloven og tinglysningsloven. Der er anvendt fagligt litteratur til at klarlægge, hvordan en samlet fast ejendom afgrænses fysisk og retligt.

Til afdækning af begrebet brugsrettighed er ordlyden af udstykningslovens § 16 analyseret ved at medtage lovens forarbejder og efterarbejder i anskuelsen af loven. På denne måde blev det

tydeligere, hvad lovens formål er. For at afklare hvad en brugsrettighed omfatter, er der anvendt faglig litteratur. Dette skyldes, at det var nødvendigt at uddybe begreber relateret til brugsrettigheder, for at kunne beskrive den type af ret i sin helhed. Retspraksis er undersøgt, hvor en højesteretsdom (U 2017.506H) er analyseret, for at udlægge retstilstanden opfattelsen for 30 års reglen for brugsrettigheder. Denne retstilstand er udlagt på baggrund af denne ene dom, fordi den skabte præcedens som senere domsafsigelser, der vedrører 30 års reglen, refererer til. Ud fra denne dom udledes altså noget generelt. En dom om brugsrettighed og udstykningskrav (U 2021.4953V) er analyseret for at undersøge, hvad der af domstolen blev anset som en omgåelse af udstykningskravet. Tinglysningsloven og bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen er anvendt til at afdække, hvordan en brugsret er sikret.

Til afdækning af begrebet servitut er der anvendt fagligt litteratur. Dette skyldes, at det ikke er bestemt i lovgivning, hvad en servitut er. Det er tinglysningsloven bestemt, hvad et servituddokument skal indeholde for at kunne tinglyses. Tinglysningsloven er derfor anvendt til afdækning af, hvordan en servitut stiftes og sikres. Afsnittet afdækker den del af servitutter, der har relevans overfor brugsrettigheder, fordi projektets formål blandt andet er den direkte sontring mellem de to. Der er ikke medtaget nogen domme, fordi der ikke var domme, der blev vurderet til at have en direkte indvirkning på retstillingen.

Sondring mellem brugsret og servitut er analyseret med udgangspunkt i domme. Dommene omhandler uoverensstemmelser om, hvorvidt en ret er en servitut eller en brugsret. Derigennem klarlægges retstilstanden i sontring mellem disse, hvilket er hensigten med dette afsnit. Analysen af domme kunne ikke være foretaget uden de forudgående afsnit med begrebsafklaringer. Denne viden danner grundlaget for analysen af dommene.

Til afdækning af, hvordan en eksklusiv ret over et fællesareal sikres, er lovgivning herunder ejerlejlighedsloven, bekendtgørelse om normalvedtægter og udstykningsloven undersøgt. Faglig litteratur er brugt som supplement til at uddybe lovgivningen. Domme anvendes til at afklare retstilstanden i forhold til sontring mellem de to rettighedstyper, men især hvordan en sådan ret kan sikres.

2.4 Indsamling af domme

Der refereres til i alt 13 domme i projektet, som er udvalgt, fordi de var nævnt i den faglige litteratur, refereret til i Karnovs noter til udstykningslovens § 16, henvist til i andre domme, eller fundet ved søgning i Karnov. Dommene er medtaget, fordi de falder inden for projektets ramme, omkring servitutter overfor brugsrettigheder og dette i relation til ejerlejlighedsopdelte ejendomme.

De domme, der har relevans for retstilstanden, der spørges til i problemformuleringen, er medtaget. Der er nogle af de medtagne domme, der ikke direkte behandler sontringsspørgsmålet, men bidrager til retsstillingen alene indenfor brugsret eller servitutter.

3 Ejendomsretten

For at kunne berøre emnet rettigheder over samlet fast ejendom, er det nødvendigt først at runde ejendomsret i al almindelighed. Dette er relevant, da det fælles grundareal på en moderejendom i en ejerlejlighedsopdelt ejendom er en samlet fast ejendom, som ejendomsretten derfor omfatter. Ejendomsret kan siges generelt at vedrøre rettigheder til et gode (Vinding Kruse 1951, 7). I det følgende afsnit introduceres ejendomsrettens opståen og forskellige opfattelser af begrebet. Det sammenfattes, hvad ejendomsret er i forhold til samlet fast ejendom, og hvordan begrebet er afgrænset både retligt og fysisk. Det undersøges derudover, hvordan ejendomsret over samlet fast ejendom sikres.

3.1 Ejendomsrettens opståen i det nuværende samfund

Det er nødvendigt at opridse ejendomsrettens oprindelse både i europæisk sammenhæng og lokalt i Danmark, for at skabe en forståelse begrebet ejendomsret. Det historiske udgangspunkt for ejendomsretlige spørgsmål i dag, stammer fra Romerriget, hvor ejendomsbegrebet eksisterede (Tamm 1980, 71). Romerrettens ejendomsbegreb har en absolut karakter, hvormed det menes, *"at ejeren af en ting har ret til på alle måder at råde over tingen og ret til at kræve den tilbage fra enhver, som den måtte komme uretmæssigt i hænde"* (Tamm 1980, 71). Der var i romerretten begrænsninger i graden, der måtte rådes, da der skulle tages hensyn til andre. Dette kom eksempelvis til udtryk i form af naboretlige regler, der skulle anerkendes på samme måde som overdragelse af beføjelser til andre over fast ejendom (Tamm 1980, 71).

I nyere europæisk tid er ejendomsret først noget, der er kommet til, som resultat af revolutioner og oprør i Europa i 1700-tallet (Zahle 2024). Ejendomsrettigheder som en menneskeret på linje med personlig frihed, blev proklameret i det franske dokument Menneskerettighedernes Erklæring af 1789 (Vinding Kruse 1951, 7), som del af de diskussioner og offentlig utilfredshed, der gik forud for revolution og afskaffelse af enevælde (Eggers 2025). Før dette var retten til fast ejendom allerede formuleret i den daværende nordamerikanske republik Declaration of Rights i 1776 (Vinding Kruse 1951, 7). Ejendomsret var altså et begreb, der i høj grad blev diskuteret og som ønskedes indført i løbet af 1700-tallet.

Napoleon indfører lovbogen Code Civil i Frankrig i 1804, hvor det fastsættes, at *"ejendomsretten er retten til at nyde (eller bruge) og råde over tingene på den mest ubetingede måde, forudsat, at man ikke gør en sådan brug af dem, som er forbudt af lovene eller forordningerne"* (Vinding Kruse 1951, 7). Her ses det, at ejendomsretten er fuldstændig og ubetinget, så længe de regler, der

måtte være, overholdes. Sidstnævnte kan ses som en indskrænkning af denne ubetingede ret, som ikke kender nogen definerede grænser (Vinding Kruse 1951, 7). Den franske lovbog udkommer samtidig med, at naturretsfilosofien påvirker rets tænkningen i Europa og Danmark (Tamm 1980, 11), der oprindeligt kom ud af antikken (Sandstrøm 2020). Naturretten er tanken om, at der findes en ret, der ikke bare defineres af mennesker. Aristoteles sondrede mellem skreven ret og naturens lov, hvori der i tankegangen lå, at der skulle stræbes mod harmoni (Estrup 2024). I naturretten lå en idé om, at menneskers fornuft opdeles i to; evnen til at erkende og evnen til at overveje. Det vil sige, at naturretten kobler moralsk indsigt og intellektuel erkendelse sammen, hvilket for tiden var en helt ny måde at anskue tingene på (Sandstrøm 2020).

Simultant med den franske revolution, var der i slutningen af 1700-tallet i Danmark landboreformer, der skete på baggrund af diskussioner om, hvordan jorden kunne drives bedst. Den første lov om ret til selveje udkom i 1769 i Danmark, og omhandlede at fæstebønder (bønder der lejede gården og lå under godsejeren) kunne få mulighed for at købe gården. Det vil sige, at fæstebønderne fik mulighed for at købe retten til ejendommen og dermed også udbyttet (Møller A 2024). Desuden blev stavnsbåndet ophævet i år 1800 (tvang til at arbejde under en bestemt godsejer), og som en længere proces blev jordlodder omfordelt i optimeringsøjemed. Bønder fik altså mulighed for at eje den jord de drev, optimere lodplacering, og for at flytte, hvis ikke godsejeren var tilfredsstillende som arbejdsgiver (Møller B 2024). Landboreformerne højnede ikke kun produktiviteten af fødevarer, men gav også borgere de andre privilegier, der følger med en ret til et gode. Landboreformerne nævnes i sammenhæng med ejendomsret for at pointere, at skrevne love sætter rammen om de liv, der leves i praksis. Det ses, at ejendomsret for almindelige mennesker har en stor indvirkning på samfundsøkonomi og produktivitet såvel som menneskelig trivsel.

I Tyskland kom den borgerlige lovbog, der trådte i kraft i år 1900, som siger om ejendomsret: *"Ejeren af en ting kan, for så vidt som loven eller trediemands ret ikke er herimod, råde over tingen efter sit forgodtbefindende og udelukke andre fra enhver indvirkning på den"* (Vinding Kruse 1951, 8). Denne formulering var også med tydelige indskrænkninger i retten til at råde over noget (Vinding Kruse 1951, 8), men har ligeledes som Code Civil, træk af den absolutte ejendomsret som den var i Romerretten.

Både i Frankrig og Tyskland var der altså indført ejendomsret. Selvom det idealistisk måske kom fra et sted med ønsket om ubetinget ejendomsret, var det i praksis og i sin indførelse, en ret til at råde med begrænsninger. Formuleringerne kan ses som uklare, fordi retten til at afhænde et gode, måske forventes at indeholde dette, men er ikke præciseret (Vinding Kruse 1951, 8).

I Danmark fastsætter grundloven i 1849 ejendomsrettens ukrænkelighed i § 73, og har ligeledes i stk. 1 en indskrænkelse af råderetten: *"Ejendomsretten er ukrænkelig. Ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet kræver det. Det kan kun ske ifølge lov og mod fuldstændig erstatning"*. Ejendomsretten er således ikke defineret i dansk lov, men det er derimod beskrevet, hvordan ejendomsretten kan inddrages. På den måde adskiller den danske grundlov sig fra Code De Civil og den Tyske lovbog, der går ud på at definere ejendomsretten. Generelt sluttet det at ejendomsretten, siden sin nyligste indførelse i 1700-tallet, har været indskrænket.

3.2 Ejendomsrettens indhold

Den generelle forståelse for ejendomsret er retten til at bruge og råde over tingen (Vinding Kruse 1951, 133). I nyere tid er ejendomsretten defineret som værende *"en ret til almindelig råden over et formuegode i enhver henseende, hvor der ved lovgivning eller ved privat viljeserklæring er fastsat særlige grænser herfor"* (Pagh & Haugsted 2022, 711). Ejeren af formuegodet har i form af ejendomsretten nogle eksklusive beføjelser over formuegodet, der gør ejeren i stand til at overdrage hele ejendomsretten eller enkelte rettigheder over formuegodet (Pagh & Haugsted 2022, 712). Det er relevant at udfolde ejendomsrettens indhold, da det er i dette indhold servitutter og brugsrettigheder findes, samt deres position, formål og virkemåde indenfor ejendomsret. I det følgende oprides ejendomsrettens indhold fra forskellige perspektiver.

Ejendomsretten kan ses som en fuldstændig ejendomsret med både retlig og faktisk ret til råden (Eyben 2023, 149). Under retslig råden hører salg, pantsætning, udstykning, udlejning, servitutstiftelse (Stubkjær 2001, 2) og viljeserklæringer udadtil generelt (Vinding Kruse 1951, 137). Det centrale forhold vurderes her at være, at det er juridiske handlinger der foretages med, eller med henblik på, en tredjemand. Faktisk råden kan anskues som at: *"besidde, bruge, bygge/indhegne, plante/høste, grave og jage/samle"* (Stubkjær 2001, 2). Der kan rådes frit, så længe der ikke ved retsgrundsætninger eller private viljeerklæringer er bestemmelser, der indskrænker råderetten (Eyben 2023, 149).

Anskuelsen af ejendomsrettens indhold kan variere, men ovenstående er den nutidige måde at beskrive det på. Ejendomsretten kan også anskues som en række beføjelser: (1) beføjelsen til at råde og udnytte en genstand, (2) beføjelse til at sælge, pantsætte eller andre typer viljeserklæringer, (3) beføjelsen til at anvende gode som kreditunderlag (4) arveretten (Vinding Kruse 1951, 150) (Vinding Kruse 1951, 136-137). At sagsøge eller blive sagsøgt på grund af status som ejer er også en beføjelse, men ikke særlig for ejendomsretten (Vinding Kruse 1951, 150). Disse beføjelser over et gode er konstante, men genstanden for disse beføjelser varierer i høj grad (Vinding Kruse 1951, 137).

I praksis er anskuelsen af ejendomsretten som en fuldstændig ejendomsret, der kan opdeles i retlig og faktisk råden, umiddelbart mere ligetil end anskuelsen med de 4 beføjelser, der måske kan betragtes som værende en smule mere retsfilosofisk. Dette skyldes at den medtager arveretten, hvilket ikke umiddelbart påvirker den nuværendes ejers råden, men måske på den måde kan siges også at berøre overdragelse af rettigheder. Ejendomsretten forstås i dette projekt som en fuldstændig ejendomsret.

3.3 Ejendomsret over samlet fast ejendom

For at kunne beskæftige sig med ejendomsret over en samlet fast ejendom, er det væsentligt at skabe en forståelse for ejendomsbegreberne; fast ejendom, bestemt fast ejendom og samlet fast ejendom. Disse vil i det følgende afsnit blive introduceret, for at klarlægge begrebernes betydning i retlige sammenhænge og lovgivning samt afgrænsningen heraf. Derudover beskrives det, hvilke genstande, der hører til den samlede faste ejendom, og hvordan en samlet fast ejendom fysisk afgrænses. Slutteligt defineres det, hvad ejendomsret over en samlet fast ejendom er.

3.3.1. Ejendomsbegreberne

»Fast ejendom« er et juridisk begreb, der stammer fra ejendomsretten, som anvendes i retlige sammenhænge herunder lovgivning (Pagh & Haugsted 2022, 20). Hvad der forstås ved en fast ejendom, er ikke klart defineret i dansk lovgivning (Illum 1976, 57) (Pagh & Haugsted 2022, 21). Begrebet bruges ikke entydigt i lovgivning, men er et begreb, der er afgørende for afgrænsningen af forskellige reglers anvendelsesområde (Rohde 2019, 42).

I den juridiske ordbog er begrebet fast ejendom defineret som *”et jordareal og de herpå liggende bygninger og installationer m.v., som har en fast og varig tilknytning”* (Eyben 2023, 176). Da begrebet ikke anvendes entydigt i lovgivningen, er det væsentligt at have kendskab til afgrænsningen af de forskellige reglers anvendelsesområde. Dette skyldes at *”dispositioner over fast ejendom skal for at kunne blive tinglyst vedrøre og omfatte bestemt fast ejendom, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 1 (enhedsgrundsætningen), hvilket omfatter dels en samlet fast ejendom i udstykningslovens forstand, dels bygninger på fremmed grund, der har fået deres eget blad i tingbogen jf. tinglysningslovens § 19 og ejerlejligheder”* (Eyben 2023, 176). Tinglysning af rettigheder er uddybet nærmere i afsnit 3.4. Der sondres altså i lovgivningen mellem begreberne »bestemt fast ejendom« og »samlet fast ejendom«.

Begrebet bestemt fast ejendom anvendes i tinglysningsloven, og dækker bredere end begrebet samlet fast ejendom. Bestemt fast ejendom dækker over de forskellige typer af fast ejendom, som er samlet i matriklen herunder; jordarealer (samlet fast ejendom), ejerlejligheder, bygning på fremmed grund og bygninger på søterritoriet eller inden for Danmarks eksklusive økonomiske

zone (Tinglysningsloven - Karnovs noter, læst maj 2025, note 81) (Geodatastyrelsen 2018). Der kan ikke tinglyses rettigheder over dele af en bestemt fast ejendom, og derfor behandles de forskellige typer af bestemt fast ejendom som en enhed. Dette beskrives som enhedsgrundsætningen, der er *"princippet om, at en fast ejendom skal behandles som en helhed, således at der ikke kan stiftes særskilte rettigheder over dele af ejendommen, uden at hele ejendommen hæfter herfor"* (Eyben 2023, 157). Hensigten med enhedsgrundsætning er at undgå et skævt forhold mellem rettighedshavere, deres prioritet og omfanget af en given ret (Mortensen A 2010, 44).

Samlet fast ejendom er et begreb, der anvendes i udstykningsloven. Hvad der forstås ved en samlet fast ejendom, er defineret i udstykningslovens § 2 som *"ét matrikelnummer eller flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet"*. Begrebet samlet fast ejendom omfatter kun jordarealer (Udstykningsloven - Karnovs noter, læst maj 2025, note 1). Det vil sige at begrebet samlet fast ejendom er afgrænset til jordarealer, mens begrebet bestemt fast ejendom omfatter både jordstykker, men også omfatter andre typer af fast ejendom. I tabel 1 er de forskellige begreber og deres indhold opsummeret.

Ejendomsbegreb (register)	Definition	Indhold	Lovning
Fast ejendom	<i>Et jordareal og de herpå liggende bygninger og installationer m.v., som har en fast og varig tilknytning tilknytning</i> (Eyben 2023, 176).	Et generelt begreb, der anvendes i mange sammenhænge.	
Samlet fast ejendom (matriklen)	<i>Ét matrikelnummer eller flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet</i> (Udstykningsloven, § 2).	Jorde og grunde	Udstykningsloven § 2
Bestemt fast ejendom (tingbogen)	En fælles betegnelse for de forskellige typer af fast ejendom, der er samlet i matriklen zone (Tinglysningsloven - Karnovs noter, læst maj 2025, note 81).	Jordstykker Ejerlejligheder Bygning på fremmed grund og bygninger på søterritoriet eller inden for Danmarks eksklusive økonomiske zone	Tinglysningsloven § 10, stk. 1

Tabel 1: Begreber for fast ejendom.

Da projektets formål er at undersøge, om der kan stiftes en eksklusiv ret til at råde over en del af et fælles grundareal, er det derfor relevant at undersøge nærmere, hvordan en samlet fast ejendom afgrænses. I følgende afsnit skabes der klarhed over den fysiske og retlige afgrænsning af en samlet fast ejendom.

3.3.2 Fysisk og retlig afgræsning af samlet fast ejendom

Udstrækningen af ejendomsretten beror på afgræsningen af den samlede faste ejendom (Illum 1976, 31). Ejendomsafgræsningen markerer altså afgræsningen af ejendomsretten, hvorfor det er relevant at se nærmere på, hvordan en samlet fast ejendom afgrænses både fysisk og retligt.

3.3.2.1 Den fysiske horisontale og vertikale grænse

Den fysiske horisontale grænse mellem jordarealer er registreret i matriklen (Pagh & Haugsted 2022, 21), hvor disse er stedfæstet og kan identificeres entydigt (Rohde 2019, 43). Den fysiske vertikale afgræsning, er derimod ikke registeret i matriklen (Pagh & Haugsted 2022, 21), men grundejeres ejendomsret kan generelt siges også at strække sig op i luftrummet og ned i jorden (Pagh & Haugsted 2022, 22-26).

Afgræsningen af den vertikale private ejendomsret opad i luften er ikke tydelig, men er defineret som den del af luften, *"som er nødvendig til gennemførelse af ejendomsrettens almindelige formål"* (Vinding Kruse 1951, 315). Ejeren af den samlede faste ejendom kan som udgangspunkt uhindret udnytte sin ejendom opad inden for rammen af fastsat regler for, som kan hindre ejeren i udnyttelsen. Ejendomsretten opad er dog ikke ubegrænset, da ejeren eksempelvis ikke kan hindre luftfart over ejendommen, der er undergivet statens højhedsret og reguleres gennem anden lovgivning (Pagh & Haugsted 2022, 25) (Vinding Kruse 1951, 315). Dog kan grundejeren i et begrænset omfang modsætte sig andres råden i luftrummet over ejendommen. Det gælder nemlig at højspændingsledninger og lignende, kun kan gå hen over ejendommen, hvis ejeren har givet samtykke eller det sker via ekspropriation (Pagh & Haugsted 2022, 25-26).

Afgræsningen af den vertikale private ejendomsret ned i jorden defineres som *"en ret til jorden så langt ned som ejendomsretten hidtil kendte, sædvanlige formål kræver"* (Vinding Kruse 1951, 315). En grundejers ejendomsret over en samlet fast ejendom i dybden omfatter det, der med rimelighed kan udnyttes i undergrunden ud fra et hensyn til den almindelige udnyttelse, den forventelige udvikling og den tekniske udvikling (Pagh & Haugsted 2022, 22) (Eyben et.al. 2003, 25). Mere specifikt tilhører råstoffer som grus, sten, kalk og ler og lignende grundejeren, medmindre råstofferne hidtil ikke har været udnyttet privatøkonomisk, så tilhører de staten (Vinding Kruse 1951, 315-316) (Pagh & Haugsted 2022, 22). Værdifulde mineraler i jorden tilhører derimod staten, og går under betegnelsen særlige værdier i naturen (Vinding Kruse 1951, 316). Derudover kan grundejer ikke forhindre staten i at etablere anlæg, der er så langt nede i jorden, at det ikke indskrænker ejerens rimelige udnyttelse af undergrunden (Vinding Kruse 1951, 316). Her refereres der til den naboretlige tålegrænse, der er en grænse for, hvad der skal kunne tåles i forhold til udviklingen af samfundet (Pagh & Haugsted 2022, 24).

Det vil sige, at den fysiske afgrænsning af en samlet fast ejendom er tydeligt defineret horisontalt, mens den vertikale grænse er mere flydende og beror i høj grad på individuelle vurderinger.

3.3.2.2 Bestanddele til den samlede faste ejendom

Udover den fysiske afgrænsning, består en samlet fast ejendom også af visse andre genstande (Illum 1976, 59) (Pagh & Haugsted 2022, 21) (Vinding Kruse 1951, 1503). Forståelsen for, hvilke genstande en samlet fast ejendom omfatter suppleres af den generelle forståelse for, hvad der medfølger en fast ejendom. Dette skyldes at det tidligere er fastslået, at en samlet fast ejendom er en type af fast ejendom. »Visse genstande« skal forstås, som genstande med et varigt tilhørsforhold til den samlede faste ejendom (Illum 1948, 30).

I litteratur skelnes der mellem genstande, der opfattes som henholdsvis tilbehør og bestanddele.

»Tilbehør« er genstande med almindelig karakter af løsøre (Illum 1948, 30-31), mens

»bestanddele« er *”alt, hvad der hører til ejendommen som juridisk enhed”* (Illum 1948, 30).

Tilbehør til den samlede faste ejendom er genstande, der er tilført den samlede faste ejendom herunder blandt andet maskiner og tekniske anlæg (Illum 1948, 43). Dette forhold gør sig kun gældende for erhvervsejendomme, hvorfor det ikke uddybes nærmere i dette projekt.

Bestanddele til den samlede faste ejendom er blandt andet *”tørv, brunkul, mergel, kampesten og andre mineraler”* (Illum 1948, 33). Det er desuden væsentligt, at grundens bestanddele kun hører til ejendommen, hvis de bevarer den naturlige forbindelse med denne. Eksempelvis er kampesten, samlet i salgsøjemed, ikke en del af den samlede faste ejendom, og må betragtes som løsøre.

Derimod er kampestenene samlet tilfældigt i forbindelse med rensning af marker, vil de være omfattet af den samlede fast ejendom (Illum 1948, 33). Derudover hører også naturlige eller dyrkede vækster herunder; træer, buske og afgrøder mv. til den samlede faste ejendom. Det vil sige nagelfaste genstande, der er fast forbundet med ejendommen, betragtes som værende en del af den samlede faste ejendom (Illum 1948, 43).

3.4 Sikring af ejendomsret

Tinglysning er en sikringsakt, hvor rettigheder over, blandt andet bestemt fast ejendom, sikres overfor tredje mand (Mortensen A 2011, 20). Dette sker ved tinglysning, hvor rettigheder over bestemt fast ejendom indføres i tingbogen (Vinding Kruse 1951, 861). Således bidrager registrering af rettigheder i tingbogen til at opnå beskyttelse mod godtroende aftaleerhververe og kreditorer (Mortensen B 2018, 166), da tredjemand har kendskab til de rettigheder, der er på ejendommen, inden den eventuelt anskaffes eller der stiftes pant i ejendommen (Vinding Kruse 1951, 861).

Tingbogen er det ældste retsværnsregister i dansk ret (Mortensen B 2018, 174), men rettigheder over ting herunder samlet fast ejendom har i forskellige former været kendt i dansk ret i over 800

år (Mortensen A 2011, 21). Allerede inden implementeringen i dansk ret i 1551 (Vinding Kruse 1929, 48) (Mortensen A 2011, 22), har der blandt befolkningen altid været behov for at sikre sine rettigheder (Vinding Kruse 1929, 25). Sikring af rettigheder har fundet sted på forskellige måder gennem tiden. I 1100-tallet blev rettigheder over ting overdraget i form af symbolske handlinger, hvor naboerne fungerede som vidner til, hvem der havde ejendomsret over jorden (Vinding Kruse 1929, 23-25). I oldtiden og middelalderen foregik overdragelse af rettigheder på tinge, hvor afhænder og erhverver mødtes for en dommer, der tilkendte at erhverver modtog ejendomsretten (Vinding Kruse 1929, 28).

I 1551 blev det ved en offentlig beslutning vedtaget, at rettigheder over ting skulle indføres i tingbøger (Vinding Kruse 1929, 48) (Mortensen A 2011, 22). Formålet med tinglysning var, at det kunne det bevises, hvem der havde rettigheder over tingen. Dette blev en betingelse for gyldigheden overfor tredjemand (Vinding Kruse 1929, 108). I tingbøgerne fra 1551 blev der ikke kun noteret sager vedrørende fast ejendom, og derfor indeholdte de daværende tingbøger også forhold om blandt andet straffesager. Dette blev der lavet om på i 1683, hvor der blev etableret realregistre, der var inddelt efter ejendomme og ikke personer. På den måde blev det muligt at se rettigheder, der påhvilede de enkelte ejendomme (Mortensen A 2010, 22). I perioden fra 1551 til 1926, hvor tinglysningsloven trådte i kraft, blev rettigheder tinglyst ved tinglæsning. Her blev skøder, pantebreve og andre retlige dokumenter sendt til retten, for at de kunne blive læst højt (Mortensen A 2011, 22) (Vinding Kruse 1951, 861). Tinglæsningen var et led i at tingbogen skulle være offentlig tilgængelig, da borgerne fik mulighed for at tage i retten, for at høre oplæsningen af de tinglyste rettigheder. Tinglæsning blev erstattet 1926 af bekendtgørelse i Tingbladet i forbindelse med, at tinglysningsloven trådte i kraft. Som følge af dette ændrede betegnelsen for indførelsen af rettigheder i tingbøgerne sig til tinglysning. Tingbladet blev afskaffet i 2008 og erstattet af det digitale tinglysningssystem, som kendes i dag, hvor tinglyste dokumenter er offentligt tilgængelige via internettet (Mortensen A 2011, 22).

Tinglysningssystemet har en række retsvirkninger, herunder prioritetsvirkning, gyldighedsvirkning og legimitationsvirkning. Prioritetsvirkningen er reguleret i tinglysningslovens § 1, som bestemmer at *"rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning"* (Tinglysningsloven, § 1). Det handler om at første tinglyste rettigheder gælder for eftertiden, og når rettigheden er tinglyst, er den beskyttet mod ekstinktion (Mortensen A 2011, 24, 271). Den tinglyste ret får bedre prioritetsstilling end senere tinglyste rettigheder (Mortensen A 2011, 24). Gyldighedsvirkning handler om at aftaleerhververen kan gå ud fra, at den tinglyste aftale er gyldig (Tinglysningsloven, § 27). Godtroende aftaleerhververe kan i udgangspunkt ikke mødes med indsigelser mod aftalens gyldighed (Mortensen A 2011, 256). Legimitationsvirkning handler om at et dokument kun kan tinglyses, hvis det er *"udstedt af den,*

der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over den pågældende ret, eller som udstedt med hans samtykke” (Tinglysningsloven, § 10). De oplistede retsvirkninger er med til at skabe tillid til tinglysningssystemet, og sikre at tinglyste rettigheder faktisk er sikret.

3.5 Overdragelse af rettigheder

Ejendomsretten i sin generelle form anskues som en fuldstændig ejendomsret, hvor indholdet af denne ret kan opdeles i retlig og faktisk råden (Eyben 2023, 149). Ejendomsret over en samlet fast ejendom defineres, som *”at ejeren frit kan disponere over den faste ejendom med respekt af andre rettighedshavere”* (Pagh & Haugsted 2022, 183). En ejers rådighed over en samlet fast ejendom kan derved være begrænset både retligt og faktisk. Den retlige råden har tilknytning til retsordenen (Eyben 2023, 428), og står i modsætning til den faktiske råden (Eyben 2023, 428), der giver en ret til brug. Rettigheder over en samlet fast ejendom, tilfalder ikke nødvendigvis kun ejeren af den samlede faste ejendom. Der kan stiftes en ret til at råde over en andens samlede faste ejendom. I efterfølgende afsnit undersøges det, hvordan en ret til brug kan overdrages i form af en brugsret eller servitutter.

4 Brugsrettigheder

Brugsrettigheder knytter sig til ejendomsretten, da de indskrænker ejerens fulde faktiske råden over samlet fast ejendom, ved at give brugeren ret til fysisk at råde over et areal (Mortensen B 2002, 68). Stiftelse af en brugsret er således én måde, hvorpå en del af ejendomsretten kan overdrages til en anden. I dette afsnit uddybes brugsrettigheders opståen, for at forklare hvordan begrebet har ændret sig over tid, hvilket har bidraget til den nuværende opfattelse af brugsret. Det klarlægges, hvordan en brugsret skal forstås, hvad det omfatter, samt hvordan brugsrettigheder er reguleret i forhold til en samlet fast ejendom.

4.1 Brugsrettigheder i et historisk perspektiv

Når der refereres til ejendomsret, kan det almindeligvis formodes at retten til både at eje og bruge hænger uløseligt sammen, men det har ikke altid været den gængse tankegang. Før diskussioner i Danmark og i Europa om privat ejendomsret, som beskrevet i afsnit 3, var brugsrettigheder oftest det, der blev nedarvet eller udlånt i længere tid, og ejerskab var forbeholdt adel og kirke (Løgstrup 2025). Fæstebønderne fik tildelt brugsrettigheder (Løgstrup 2025), hvilket var normalen før ejendomsretten blev det, og udspringer fra samme område i romerretten som servitutter. Romerrettens opfattelse af brugsrettigheder over fast ejendom var anderledes end den opfattelse, der er i dag. Det pointeres, at romerretten eksisterede fra omtrent 700 f.v.t. indtil dets undergang i omkring år 500 e.v.t. (Britannica A 2025). Når der her refereres til romerretten, er det de generelle opfattelser og strømninger. Det er selvsagt, at der i løbet af 1200 år er foregået udvikling og forandring. Fortolkningen af en brugsret har ændret sig over tid, og romerretten bidrager med nuancer til brugsrettens fremkomst, som den kendes i dag. Indenfor romerretten var der personlige servitutter (*usus* og *ususfructus*) og prædialservitutter. Personlige servitutter (*usus* og *ususfructus*) svarer overordnet til det, der i dag kendes som brugsrettigheder. Prædialservitutter var servitutter knyttet til et grundstykke (Kruse 1952, 71), og uddybes nærmere i afsnit 5 om servitutter, fordi de er, hvad der i dag betegnes en servitut (Lassen 1937, 216).

Romerrettens opfattelse af brugsrettigheder hørte altså under servitutbegrebet som personlige servitutter. Der var to typer personlige servitutter herunder *ususfructus* og *usus*. »*Ususfructus*« (latin for brug og indvinding) omfattede retten til at bruge og få udbytte fra tingen, samtidig med at tingen opretholdes. »*Usus*« (brug) omfattede brugen men ikke indvinding af eksempelvis afgrøder (Lassen 1937, 220). Personlige servitutter af denne art minder om det, der i dag kendes som en brugsret. I Romerretten var en personlig servitut (*usus* og *ususfructus*) ikke at

sammenligne med lejeaftaler, hvor der indgår vederlag og opsigelsesfrister. En personlig servitut (usus og ususfructus) var stiftet uden vederlag og oftest for livstid, men gik ikke nødvendigvis i arv (Lassen 1937, 220). Dette er blot de generelle retninger. I Romerretten var det reglen, at *"retten til at besidde og bruge en Andens Ting [...] kun er en Fordringsret"* (Lassen 1937, 219-220), altså en beskyttet ret til at kræve noget af en anden. Oprindeligt i Romerretten var formålet med en personlig servitut (ususfructus), at *"forskaffe en Person Underhold for hans Livstid ved at tillægge ham Nytte og Udbytte af en Ting, medens Ejendomsretten over den bliver hos en Anden"* (Lassen 1937, 220). Altså var hensigten med en servitut af denne art, at give en person en ret til at drage nytte og udbytte og på den måde skabe sig næring. Denne ret ønskedes det at sikre, uanset om ejeren af jorden gik konkurs og jorden overgik til andre, hvorfor retten blev anset som tingslig, og derved knyttet til fast ejendom (Lassen 1937, 220).

Brugsrettigheder var altså noget, der normalt var stiftet for livstid, og formålet var underhold for brugeren. En indehaver af en personlig servitut (usus og ususfructus) kunne alt efter dens type være berettiget til at bruge og udnytte jorden, som en ejer ville være (Britannica B 2024). Der var perioder i Romerriget, hvor jorden var samlet på få hænder, hvilket førte til fattigdom og dårlig udnyttelse af jorden. Jordreformer blev vedtaget for at højne produktivitet i år 121 f.v.t., hvor privatpersoner kunne købe og eje jord. Disse blev dog tilbagerullet igen (Britannica C 2025). Indførelse af jordreformerne i Danmark havde samme argumenter som i datidens Romerrige; et ønske om produktivitet og velstand (Løgstrup 2025). Datidens fæstebønder kan måske anskues som indehavere af livstids-brugsrettighed til gården ligesom den romerretlige personlige servitut (ususfructus). Siden 1700-tallet er systemet med fæstebønder gradvist udfaset til selveje (Løgstrup 2025), men muligheden for aftaler om brug af en anden mands jord er bibeholdt.

Brugsrettigheder blev altså initialt formuleret i Romerretten, som de opfattes i dag (Illum 1943, 11). Selvom det omgivende samfund er et helt andet i dag, er brugsrettigheder en del af udstykningsloven, fordi ordningen har en praktisk nødvendighed (L 8 FT 1989-90, 368). Brugsrettigheder er også omfattet af tinglysningsloven, der regulerer, hvad der kan tinglyses og dermed opnå beskyttelse mod aftaler og mod retsforfølgning (L 199, FT 2005-06, 6973). Indenfor retslitteratur i det 20. århundrede, var Romerrettens opfattelse af servitutter og brugsret fremtrædende, men fordi det ikke kan oversættes direkte til en nutidig dansk lovgivning, er der også uenigheder (Illum 1943, 12). Romerretten har påvirket definitionen af brugsrettigheder i både Code Civil og *Bürgerliches Gesetzbuch* (men som benævnt personalservitutter) (Illum 1943, 10-11). I Danmark kan forbindelsen til Romerretten findes i retsfortolkningen. Under udvikling af lovgivning og den juridiske videnskab, har romerretten haft skiftende indflydelse. Især efter naturrettens bølge i 1800-tallet, da romerretten kunne anses som naturret i praksis (Tamm 1980, 9-13). I 1855 kom en af de første systematiske fremstillinger af dansk lovgivning, hvor der blev

fremlagt retssætninger med hensyn til romerretten, og ikke kun direkte fra loven (Tamm 1980, 11). Senere har undervisere gennem tiden argumenteret for at jurastuderende har brug for viden om romerretten, som et teknisk-juridisk supplement til national jura (Tamm 1980, 9-13). Romerretten kan altså ses som et værktøj, der er blevet brugt gennem tiden til at læse og fortolke dansk ret, uden at den er direkte indført i dansk ret.

Som de er formuleret i dag, har brugsrettigheder altså en forbindelse til Romerretten i sin fortolkning. Udviklingen indenfor ejendomsret er dog ikke sket i en lige linje fra Romerriget, men med udgangspunkt i det landbrugsland Danmark var, som ikke tidligere har været så juridisk udviklet og velbeskrevet, som Romerriget var. Romerretten har inspireret lovgivere i Europa til at lovgive brugsrettigheder på en praktisk og logisk måde med et klart formål.

4.2 Generelt om brugsrettigheder

En brugsret defineres i dag som *”en almindelig adgang til faktisk at råde over eller nyde en anden ejendom”* (Eyben 2023, 96). Det er i andet litteratur beskrevet, at *”en brugsret giver den berettigede en eksklusiv ret til en almindelig råden over den tjenende ejendom eller en del heraf”* (Pagh & Haugsted 2022, 191). Det er en aftale mellem ejer og bruger, hvor ejer giver bruger adgang til at bruge et areal (Mortensen B 2018, 68).

Ved stiftelse af en brugsrettighed begrænses ejerens fulde faktiske råden over denne. Brugeren af arealet kan dog ikke råde på hvilken som helst måde, men kun på den måde, der kan betragtes som almindelig (Pagh & Haugsted 2022, 191). For at forstå, hvad der menes med »almindelig råden«, henvises der til afsnit 3.2. Ejeren af ejendommen kan kun overdrage de rettigheder, som vedkommende besidder. Altså kan ejeren kun indgå aftaler om brugsrettigheder, der ikke er i strid med gældende lovgivning eller andre eksisterende indskrænkninger på ejendommen. Dette er at forstå som almindelig råden. Hvad der forstås ved en »eksklusiv« ret er, at brugen ekskluderer ejerens faktiske råden over arealet (Evald 2021, 60). Det er nærmere uddybet i afsnit 6 og 7, hvad der karakteriserer en eksklusiv ret.

I bevarelsen af problemformuleringen er det udelukkende brugsrettigheder over en del af en samlet fast ejendom, der er relevant. Projektet er derfor afgrænset til udelukkende at omhandle brugsrettigheder over et grundareal og ikke hus og husrum, da der herfor gælder andre bestemmelser. Brugsrettigheder over samlet fast ejendom er reguleret i udstykningsloven, hvorfor der i efterfølgende afsnit ses nærmere på begrebet i relation til udstykningsloven.

4.3 Begrebet brugsret i relation til udstykningsloven

Muligheden for at stifte brugsrettigheder over en del af en samlet fast ejendom, er reguleret i udstykningslovens § 16. Der er her fastsat bestemmelse om, at *”der må ikke stiftes brugsret over*

et areal for et længere tidsrum end 30 år, såfremt arealet udgør en del af en samlet fast ejendom” (Udstykningsloven 2024). Hvad der betragtes som en brugsrettighed i udstykningsloven, er beskrevet i det fremsatte lovforslag. Det er her beskrevet, at brugsrettigheder omfatter enhver form for aftalt leje-, forpagtnings- eller brugsret, uanset om der gives betaling eller ej (L 8 FT 1989-90, 387). Derudover at *”aftaler om anbringelse af tekniske indretninger, som har et stærkt arealbehov, eller som indgår i et ledningsanlæg”*, også er defineret som en brugsret (L 8 FT 1989-90, 391). Altså er en brugsret en aftale. En brugsret kan derfor ikke stiftes uden, at det er aftalt mellem ejeren, der har den retlige råden, og brugeren, der tildeles den faktiske råden over arealet af ejeren.

For at forstå hensigten med udstykningslovens § 16, skal bestemmelsen ses i relation til lovens forarbejder, hvor lovens formål og udstykningskravet er beskrevet. Det er beskrevet, at lovens formål er, at den skal fungere som et servicesystem med blandet andet det formål *”at betrygge private rettigheder gennem fastlæggelse og registrering af ejendommene og deres grænser og herigennem danne grundlag for tinglysning af rettigheder over ejendommene, og at kunne levere ajourførte ejendomsoplysninger til private og til offentlige myndigheder”* (L 8 FT 1989-90, 368). Formålet med udstykningslovgivning er altså at sikre, at matriklen er ajourført med de faktiske forhold (L 8 FT 1989-90, 368). Særligt er udstykningslovens § 16 med til at sikre, at matriklen holdes ajourført (L 8 FT 1989-90, 368). Udstykningslovens § 16 omfatter kun ejendommens grundareal (L 8 FT 1989-90, 387), og ikke hus eller husrum, der er omfattet af lejeloven.

Det er i ordlyden af § 16 i udstykningsloven uklart, hvor specifikt »arealet« skal være stedfæstet, og om det begrænser ejerens faktiske råden over arealet. Derudover er det i ordlyden uklart, hvordan *»et længere tidsrum«* end 30 år, skal forstås. Umiddelbart forstås det ud fra ordlyden, at en brugsret ikke må vare længere tid end 30 år. I lovens forarbejder forstås det således, at brugsretten ikke må binde udlejeren for mere end 30 år, men at brugen gerne må vare længere end 30 år (L 8 FT 1989-90, 389). Retspraksis for 30-årsreglen undersøges nærmere i afsnit 4.3.2, 6 og 7.

Ønskes en brugsret gældende for længere tid end 30 år, for dele af en samlet fast ejendom, så gælder udstykningskravet. Dette er reguleret i udstykningslovens §§ 14 – 16, hvor der er krav om at et areal skal udstykkes, hvis en brugsret skal stiftes for længere tid end 30 år. Hvis udstykningslovens § 16 ikke krævede udstykning, ville det betyde, at der kunne være arealer, der var udlejet uopsigelig i en meget lang tidsperiode, og at matriklen dermed ikke stemte overens med de faktiske forhold (Mortensen A 2010, 48). Udstykningskravet uddybes nærmere i det følgende afsnit.

4.3.1 Udstykningskravet

Det er beskrevet i lovens forarbejder, at loven har til formål at sikre, at matriklen er ajourført. Derfor gælder det, at en brugsret over en del af en samlet fast ejendom ikke må stride mod udstykningskravet. I bekendtgørelse om udstykningskravet er det beskrevet, at *”aftaler, som giver den berettigede adgang til en begrænset og speciel råden, betragtes kun som aftaler om brugsret i bekendtgørelsens forstand, hvis den aftalte råderet ved anbringelse af varige installationer, bygninger eller hegn udelukker ejeren fra selv at udøve en faktisk råden over arealet”* (Bekendtgørelse om udstykningskravet). Det nævnte må sidestilles med en eksklusiv råden, da det afskærer ejeren fra faktisk råden i form af varige installationer, bygninger eller hegn. En brugsrettighed er i strid med udstykningskravet, hvis arealet er afgrænset, så ejeren er udelukket fra faktisk råden. Hvis det ønskes at stifte en brugsret for længere tid end 30 år, skal arealet udstykkes, så det udgør en samlet fast ejendom. Det skyldes, at når arealet ikke længere er en del af en samlet fast ejendom, men udgør den samlede faste ejendom, så er der ikke regler om, hvor lang tid en brugsret må gælde. Arealet kan dog også overdrages til brugeren af arealet, men så vil det ikke længere være en brugsret, da brugeren vil blive ejer af arealet og dermed få den fulde ejendomsret til arealet. Det er dog ikke altid at udstykning er muligt, da anden lovgivning kan være til hindring for dette. I det følgende undersøges retspraksis i form af en landsretsdom (U 2021.4953V), der omhandler udstykningskravet. Dette gøres for at klarlægge, hvornår en ret kan anses for at være en omgåelse af udstykningskravet.

4.3.1.1 U 2021.4953V: Skelmuren

Domstol: Vestre Landsret. **Sagens parter:** Tinglysningsretten og ejeren af ejendom 2, som er sagsøger. Ejendom 2 er appellant i landsretten. **Twist:** Brugsretsaftale kunne ikke tinglyses, da opsigelse på 30 år og tilbagebetaling af 300.000kr ved opsigelse anses som illusorisk aftaleophør. **Afgørelse:** Landsretten stadfæstede tinglysningsdommerens afgørelse, og brugsretsaftalen blev ikke tinglyst.

Sagen handler om en eksklusiv brugsret, der ønskes tinglyst servitutstiftende. Det afgøres i denne dom, om brugsrettigheden er en omgåelse af udstykningslovens § 16.

Der blev i forbindelse med et nybyggeri på ejendom 1 opsat en skelmur, der blev afsat forkert, således at den faktisk stod inde på nabogrunden, ejendom 2. Sagen vedrørte et areal på cirka 19m². I forbindelse med salg af ejendom 1, blev der lavet en aftale mellem ejendom 1 og ejendom 2, om at ejendom 1 fik eksklusiv brugsret til arealet. Ejendom 1 havde givet 450.000kr til ejendom 2 for brugsretten til arealet. I aftalen havde begge parter mulighed for at opsiges aftale med 30 års opsigelse. Dog var det i aftalen også beskrevet, at hvis ejendom 2 opsagde brugsretten, så skulle ejeren af ejendom 2 betale 300.000kr til ejendom 1.

Tinglysningsretten tinglyste brugsretten som en servitut med den betingelse, at de indenfor en given frist fik en redegørelse for, at opsigelsesmuligheden ikke var illusorisk. I og med at servitutten ønskes tinglyst på ejendom 2, er det dem, der har kontakt med tinglysningsretten. Ejendom 2 kom med en redegørelse til tinglysningsretten, hvor det var beskrevet at opsigelsesmuligheden ikke var illusorisk, da de havde fået 450.000kr for at acceptere servitutten, og dermed kunne de bruge en del af denne sum pege til en eventuel tilbagebetaling. Tinglysningsretten fastholdt, at servitutten ikke kunne tinglyses endeligt. Ejendom 2 kærede afgørelsen til landsretten.

Landsretten kom frem til, at formålet med den eksklusive brugsret, har været at omgå udstykningskravet, og derfor kan denne ret ikke tinglyses som en servitut. Der er lagt vægt på, at der var et opsigelsesvarsel på 30 år, og et krav om at ejendom 2 skal betale 300.000kr, for at opsigelse brugsretten.

Det udledes af dommen, at retten er en brugsret, da ejeren er afskåret fra faktisk at bruge arealet i form af en skelmur. Derved må den råden, der finder sted, betragtes som værende eksklusiv. Retten til brug er således omfattet af udstykningslovens § 16. Der er indgået en aftale med opsigelsesvarsel på 30 år, hvor formålet har været at stifte en ret for længst mulig tid. Opsiges aftalen, så skal der tilbagebetales en bestemt sum penge. Formålet med aftalen har således været at stifte en brugsret, hvor ejeren er bundet af at skulle betale et beløb tilbage ved opsigelse af aftalen. Opsigelsen er dermed illusorisk, da det kan ende med at binde ejendom 2, hvis de ikke har mulighed for tilbagebetaling, og dermed ikke kan opsigelse brugsretsaf-talen. Aftalen kan således minde om en handel af en del af en samlet fast ejendom, der skulle have været behandlet som en udstykning. Denne afgørelse er i overstemmens med forarbejderne til udstykningslovens § 16, der handler om at matriklen skal stemme overens med det faktiske forhold. En sådan brug fortolkes som en omgåelse af udstykningskravet, og kan derfor ikke tinglyses og derved ikke sikres.

4.3.2 30 års reglen

I udstykningslovens forarbejder er det beskrevet, at 30 års reglen ikke forhindrer, at en brugsret strækker sig over mere end 30 år, men at den ikke på noget tidspunkt må være bindende for mere end 30 år (L 8 FT 1989-90, 388-389). De 30 år regnes fra den dato, hvor brugeren har haft ret til at bruge arealet ifølge aftalen, ellers fra den dato, hvor aftalen er indgået (L 8 FT 1989-90, 389). I følgende undersøges retspraksis vedrørende 30 års reglen ud fra en højesteretsdom, der fortolker denne.

4.3.2.1 U 2017.506H: Strandarealet

Domstol: Højesteret. **Sagens parter:** To privatpersoner, naboer. B har brugsret til et areal som A ejer. A er sagsøger, samt appellant i landsret og højesteret. **Twist:** Hvordan tids-formuleringen "30 år med ret til fornyelse" skulle tolkes. **Afgørelse:** Landsrettens dom stadfæstes. En tidsubestemt brugsaftale medfører ikke udstykningskrav, så længe den ikke binder udlejer for mere end 30 år.

Sagen handler om en tinglyst servitut, der giver brugsret til et strandareal i "30 år med ret til fornyelse og transport". I denne dom afgøres det, hvordan 30 års reglen skal tolkes.

I 1996 skete der et mageskifte, hvor en del af ejendom A blev overført til ejendom B, og samtidig blev et areal ud imod stranden overført fra ejendom B til ejendom A (se figur 3 og 4).



Figur 3: Skråfoto af de to ejendomme. Ud fra oplysninger i dommen, må det antages, at dette er det omhandlede område. Ejendom A og Ejendom B er markeret med gul (egen markering). Hentet fra skraafoto.dataforsyningen.dk - indeholder data fra Klimadatastyrelsen. Download: maj 2025.

Det er bestemt i lokalplanen at grundstørrelserne i området minimum skal være 2000m². Der er sket et mageskifte, hvor ejendom A får et areal på præcis 2000m². I forbindelse med mageskiftet blev der tinglyst en servitut, om at ejendom B fik brugsret til strandarealet, der var overført til ejendom A i "30 år med ret til fornyelse og transport". I 1996 var begge ejendomme ejet af det samme firma, ejeren af firmaet boede på det tidspunkt i ejendom B. Formålet med servitutten var at stifte en brugsret over strandarealet, som var tidsubegrænset. Strandarealet har aldrig været brugt af ejendom A. I 2006 får ejendom A får ny ejer, som ønsker at bruge strandarealet, og

dermed opsig den brugsret, som ejeren af ejendom B har til arealet. I den forbindelse opstår der tvivl om, hvordan deklarationen skal forstås. Tvivlen er, om ejeren af ejendom B har eksklusiv brugsret til arealet, og hvordan de 30 år med ret til fornyelse og transport skal forstås. I deklarationen anvendes formuleringen "brugsretten", og ikke brugsret i ubestemt form. Byretsdommeren fortolker ud fra deklarationens ordlyden og formål, at brugsretten er eksklusiv og omfatter den fulde brug af strandarealet uden indskrænkninger. Spørgsmålet angående om brugsretten er eksklusiv, blev ikke anket. Tvivlen om hvordan de 30 år skal forstås, er derimod blevet anket, og kom for landsretten og højesteretten. Landsretten kom frem til at ejendom B havde en eksklusiv brugsret til strandarealet, og ejendom A kunne opsig denne brugsret med et varsel på 30 år. I højesteret endte afgørelsen med at blive afgjort ved stemmeflertal. Her var der tre ud af fem dommere, der lagde vægt på, at *"en tidsubegrænset aftale om brugsret ikke medfører krav om udstykning, hvis aftalen indeholder mulighed for opsigelse"*. Der blev lagt vægt på, at formålet med deklarationen har været at stifte en brugsret tidsubegrænset, og at de *"30 år med ret til fornyelse"* derfor skal tolkes som værende tidsubegrænset og med opsigelsesvarsel på 30 år.



Figur 4: Ud fra oplysninger i dommen, må det antages, at dette er placeringen hvor servituten gælder. Ejendom A, ejendom B og det omtvistede areal er markeret med gul (egen markering). Historisk matrikelkort fra 2019 hentet fra Matriklen.dk - indeholder data fra Geodatastyrelsen, Klimadatastyrelsen og Septima. Download: maj 2025.

Det udledes af denne afgørelse, at strandparcellen er omfattet af udstykningslovens § 16, da deklarationen alene giver ejer af ejendom B ret til at råde over arealet. Ejer af ejendom A er ekskluderet fra at bruge arealet, hvilket bakker op om, at retten er en brugsret. Derudover udledes

det af dommen, at *"30 år med ret til fornyelse"* skal forstås som en tidsubegrænset brugsret, der kan opsiges med 30 års varsel. Det fremgår ikke specifikt af deklarationen, at der er opsigelsesvarsel, men deklarationens hensigt har ifølge retten været, at brugsretten skulle gælde længst mulig tid uden at være i strid med udstykningslovens § 16. Det vil sige, at når det er formålet med deklarationen at stifte en ret, der gælder for så lang tid som muligt, så kan en sådan ret opsiges med et varsel på 30 år. Dette er i tråd med udstykningslovens forarbejder, hvor det er beskrevet at en brugsret gerne må være længere tid end 30 år, så længe at der er opsigelsesmulighed.

4.4 Sikring af brugsrettigheder

Ud fra tinglysningslovens § 1 er det bestemt, at alle rettigheder over fast ejendom skal tinglyses, for at opnå sikkerhed overfor tredjemand og beskyttelse mod ekstinktion fra aftaleerhververe (Tinglysningsloven, § 1) (Mortensen B 2018, 174). Der er dog en undtagelse til tinglysningslovens § 1, når det handler om brugsrettigheder. Brugsrettigheder er beskyttet mod tredje mand uden tinglysning, hvis retten *"ikke er stiftet på længere tidsvilkår end de sædvanlige"* (Tinglysningsloven, § 3). For øvrige ejendomme end landbrugsejendomme er længere tidsvilkår end sædvanlige defineret som et halvt år (Tinglysningsloven, § 3). Det betyder at brugsrettigheder, der ikke er stiftet for mere end et halvt år, ikke kan tinglyses (Tinglysningsloven - Karnovs noter, læst maj 2025, note 4). Det er almindeligt at stifte brugsrettigheder over fast ejendom, og derfor er tinglysningslovens § 3, stk. 1 begrundet i ordensmæssige og praktiske hensyn, da tingbogen vil blive uoverskuelig, hvis alle brugsrettigheder skulle tinglyses. Det må derfor forventes, at der kan eksistere ikke tinglyste rettigheder på en ejendom, hvis en ret er indgået på sædvanlige opsigelsesvilkår, og derfor ikke fremgår af tingbogen (Tinglysningsloven - Karnovs noter, læst maj 2025, note 27). Brugsrettigheder, der er stiftet for længere tid end et halvt år, skal tinglyses for at undgå ekstinktion (Tinglysningsloven, § 1).

En brugsaftale som forandrer retten over samlet fast ejendom, tinglyses servitutstiftende. Et servitutstiftende dokument kan tinglyses (som en servitut), når den forandrer en ret over den faste ejendom (Tinglysningsretten 2025). Når et dokument tinglyses som servitutstiftende, vælges dokumenttypen 'servitut' i anmeldelsesprocessen (Tinglysningsretten 2025). Et servitutstiftende dokument bliver ikke til en servitut ved tinglysning, men opnår status som en servitut. Det vil sige at den fremgår som byrde på ejendommen i tingbogens byrderubrik. Et uddrag af dokumenter der tinglyses servitutstiftende, er forpagtningskontrakter, samejeoverenskomster og lejekontrakter (Tinglysningsretten 2025). Et dokument kan tinglyses som servitutstiftende, når det opfylder en række krav jf. kapitel 7 i Bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom). Fælles træk for servitutstiftende dokumenter er, at de jf. § 27 i Bekendtgørelsen om tinglysning i tingbogen (fast

ejendom) skal indeholde oplysninger om: den påtaleberettigedes CPR/CVR hvis ikke det blot er ejer selv, i så fald skal matrikel nr. adresse og øvrig identifikation fremgå (jf. § 9), hæftelser og byrder der respekteres, eventuel tidsbegrænsning samt geografisk udstrækning, som skal følge kravene i § 28 i samme bekendtgørelse. De kan desuden *”indeholde oplysninger om forrang og godkendelse fra offentlig myndighed”* (Bekendtgørelsen om tinglysning i tingbogen (fast ejendom), § 27 stk. 3). Hvis det er muligt, skal det fremgå hvem der er herskende/tjenende ejendom i dokumentet jf. bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen § 27 stk. 4. Desuden skal dokumentet også opfylde tinglysningsrettens krav til dokumenter jf. §§ 5-9 i samme bekendtgørelse.

En servitut kaldes også en byrde (Erhvervsstyrelsen 2025), og er et begreb der dækker over alle de typer af tinglyste dokumenter, der forandrer eller ophæver ret over fast ejendom. Når en fast ejendom undersøges i tingbogen, er alle byrder at finde i byrderubrikken. Derfor vil tinglyste brugsrettigheder også være at finde her. De kan indgå som selvstændige dokumenter som lejeaftaler eller som del af andre dokumenter i eksempelvis en ejerforenings vedtægt, sidstnævnte uddybes i afsnit 7.1. Servitutter fremgår af samme rubrik, og er begrænsede rettigheder over fast ejendom, som i modsætning til brugsaftaler tinglyses tidsubegrænsede. Servitutter uddybes i det efterfølgende afsnit.

5 Servitutter

Servitutter knytter sig til ejendomsretten, ved at være en ret, der giver hjemmel til, at rettighedshaver kan råde på en bestemt måde over en anden mands ejendom, som de ellers ikke er ret til (Eyben 2023, 454). Stiftelse af en gyldig servitut på en samlet fast ejendom, er således én anden måde, hvorpå en ret kan overdrages til en anden. I dette afsnit uddybes servitutters opståen for at forklare, hvordan begrebet har ændret sig over tid og bidraget til den nuværende opfattelse af servitutter. Det klarlægges, hvad servitutter er, og særligt hvad rådighedsservitutter er, da denne type af servitutter i sin art, ligger tæt på en brugsret. Derudover uddybes det, hvordan servitutter stiftes og sikres.

5.1 Servitutter i et historisk perspektiv

Ordet servitut kommer af det latinske *'servitus'*, som på dansk kan oversættes til *'underkastelse'* (Kristensen 2009), eller på engelske *'to serve'* (at tjene). Servitutter er ikke en dansk opfindelse, men stammer fra Romerriget og dens romerret, hvor ordet med tiden er fulgt med ud i andre sprog herunder dansk (Illum 1943, 7). Servitutbegrebet indenfor romerretten er i sin rene form langt fra det danske, men stammer derfra. Nogle af betragtningerne fra romerretten, er således relevante i forhold til servitutter (Illum 1943, 7). Indenfor romerretten sondredes der mellem det de kaldte »personlige servitutter« (usus og usufructus), der er beskrevet i afsnit 4.1, samt »prædialservitutter« (Kruse 1952, 71). De er koblet til henholdsvis personen og jorden. En prædialservitut kan kun *"ejes af en ejer af fast ejendom"*, og er hvad der i dag blot kendes som en servitut i relation til en fast ejendom (Lassen 1937, 217). I sin oprindelse i romerretten måtte en prædialservitut ikke bringe retshaveren udbytte eller nydelse. Derudover måtte en prædialservitut heller ikke gå *"ud over den herskende ejendoms behov"* (Lassen 1937, 217), og forudsatte desuden naboskab. Prædialservitutterne blev inddelt i det der tidligst blev kendt som vejrettigheder og vandledningsret (servitutes prædiorum rusticorum) samt tilstandsservitutter, der giver ret til en bestemt tilstand af eksempelvis bygningen (prædiorum urbanorum). Desuden sondredes der mellem positive og negative prædialservitutter, som refererede til om de henholdsvis hjemlede en råden over en anden mands ejendom, eller fastsatte en indskrænket råden over egen ejendom (Lassen 1937, 218). En rådighedsservitut kaldes en positiv servitut i dag, da den generelt set giver ejeren af den herskende ejendom mulighed for at råde over den tjenende mands ejendom (Illum 1976, 518). I det følgende afsnit afdækkes den del af servitutbegrebet, der har relevans overfor brugsrettigheder.

5.2 Servitutbegrebet

En servitut er defineret som *"en ret, der hjemler sin indehaver en adgang til i en enkelt eller enkelte retninger at råde over en fremmed ejendom på en måde, som han efter almindelige regler ikke har ret til"* (Eyben 2023, 454). Det er i andet litteratur beskrevet, at servitutter giver *"en ret til at udøve en begrænset rådighed over en samlet fast ejendom eller at kræve opretholdt en tilstand på denne"* (Evald 2021, 49). Ved stiftelse af en servitut overgår en delvis ejendomsret over den pågældende samlede faste ejendom til en anden (Mortensen B 2018, 69).

Servitutter kan stiftes som offentligretlige eller privatretlige. Det er henholdsvis det offentlige/staten, der med hjemmel i lov, stifter en servitut, hvor en privatretlig servitut kun kan stiftes med accept fra den tjenende ejendoms ejer (Pagh 2017, 168), testamente eller ved hævd (Pagh 2017, 165). I dette projekt uddybes kun privatretlige servitutter, da det kun er denne type der er relevant til besvarelse af problemformuleringen. *"En privatretlig servitut kræver en positiv viljesbeslutning fra ejeren, hvorved ejeren frivilligt indskrænker sin råderet"* (Pagh 2017, 168). Det vil sige, at det kun er ejeren af en samlet fast ejendom, der kan overdrage en beføjelse til en anden. En ejer kan, som tidligere beskrevet i afsnit 3, kun overdrage de dispositioner, som ligger indenfor ejendomsretten (Pagh 2017, 168). Dette kan gøres på forskellige måder, da servitutbestemmelser kan være indeholdt i forskellige former for private dokumenter herunder skøder, ejerforeningsvedtægter, testamenter osv. Det er væsentligt, at betegnelsen af en servitut ikke behøver at være nævnt i dokumentet, men at det er indholdet af dokumentet, der er væsentlig for, om bestemmelsen er en servitut eller ej (Evald 2021, 47). Et servituddokument kan derfor godt indeholde bestemmelser, der falder udenfor servitutbegrebet. Således er det enkelte bestemmelser i et dokument, der afgør om noget er en servitut eller ej.

I servitutretten skelnes der mellem to typer af servitutter, nemlig rådighedsservitutter, der hjemler en »begrænset råden«, og tilstandsservitutter, der »kræver opretholdt en tilstand«. Den type af servitutter, som omfatter rettigheder, der ligger tættest på brugsrettigheder, er privatretlige rådighedsservitutter. En rådighedsservitut er defineret som *"en på et særligt grundlag hvilende ret til at udøve en begrænset rådighed over en fast ejendom"* (Pagh 2017, 161). Hvad der ligger indenfor rammerne af en begrænset råden, er ikke præcist defineret. Begrænset råden kan anskues som værende alt det, der kan tinglyses, som ikke indeholder bestemmelser, der gør den ugyldig. På hvilket område en servitut virker, bestemmes efter dens indhold. Realydelsen (en ydelse der ikke er penge) for en rådighedsservitut er ejerens indvilgen i, at ejer af den herskende ejendom kan udøve en nærmere defineret råden. Dog uden at være forpligtet til det (Pagh 2017, 182). Hvorvidt den herskende ejendoms ejer benytter sig af muligheden for den

servitutberettigede råden, er dermed frivillig. Altså er den ene part bundet til at tåle, hvor den anden har mulighed for at råde.

Indenfor servitutter findes der grundbyrder, som generelt er *"en uopsigelig pligt for den til enhver tid værende ejer af en ejendom til periodisk eller uafhængig af visse begivenheder at levere en natural- eller pengeydelse til indehaveren af grundbyrden"* (Pagh 2017, 164-165). De stammer fra middelalderen, hvor kirken og feudalherrer fik indtægt og arbejdsydelser på denne tvangslignende måde (Pagh 2017, 164). Det har ikke været tilladt at oprette servitutter, der indeholder en grundbyrde fra 1918 til 2019 (Lov om Afløsning af Grundbyrder, 1918, § 7) (Lov om ophævelse af en række love på Miljø- og Fødevarerministeriets og Udenrigsministeriets områder, 2018, § 1). Grundbyrder er nu omfattet af § 36 i aftaleloven jf. forarbejder til ophævelse af forbuddet (L 54 FT 2018-19, Tilæg B, 1), som bestemmer at *"en aftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende"* (Aftaleloven, § 36). Servitutter kan hjemle ret til at tage noget løbende fra den tjenende ejendom, eksempelvis råstoffer eller afgrøder/frugt. Fordi ejeren blot har *"pligt til at tåle"* (Pagh 2017, 165) den andens brug, og ikke skal aktivt levere noget, er det ikke en grundbyrde. Grænsen mellem pligten til at tåle og en ulovlig grundbyrde er irrelevant efter aflysning af forbuddet, i stedet er grænsen mellem en *"pligt til at tåle en brug"* og *"i strid med redelig handlemåde"*, uvis, og vil ikke blive uddybet yderligere her.

5.3 Sikring af servitutter

Gyldigheden af en servitut er central, fordi den ellers ikke er beskyttet mod kreditorer og godtroende erhververe (Pagh 2017, 161), da utinglyste rettigheder kan fortrænges. For at en servitut skal være gældende mod en godtroende ejer af den tjenende ejendom i fremtiden, skal den tinglyses for at være beskyttet jf. tinglysningslovens § 1. Det er her bestemt, at *"rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. Stk. 2. Den aftale eller retsforfølgning, der skal kunne fortrænge en utinglyst ret, skal selv være tinglyst og erhververen ifølge aftalen være i god tro"*.

Det gælder, at *"et privat dokument skal for at kunne tinglyses efter sit indhold gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom eller i et ejerpantebrev med pant i en bestemt fast ejendom og skal fremtræde som udstedt af den, der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over den pågældende ret, eller som udstedt med hans samtykke"* (Tinglysningsloven, § 10 stk. 1). Det stiller altså krav til servitutens indhold, som skal være klart defineret, så der ikke hersker nogen tvivl om den ret, der stiftes. Derudover stilles der også krav til udformningen af servituddokumentet, for at servitутten kan tinglyses og dermed være gyldig (Tinglysningsloven, §§ 9-13).

Et servitutdokument skal altid angive hvem der er påtaleberettigede, perioden hvor den gælder skal fremgå, hvis den er tidsbegrænset, den geografiske udstrækning og hvilke ejendomme, der er herskende i henhold til servitutten (Tinglysningsloven, § 10 stk. 5).

Påtaleberettigede er *”den eller de, som berettiges ved servitutten”* (Pagh & Haugsted 2022, 186), og kaldes også for den servitutberettigede (Mortensen B 2002, 69). Den eller de påtaleberettigede kan altså råde eller kræve en tilstand opretholdt, og påtale krænkelse af servitutten (Mortensen B 2002, 69). Påtaleberettigede kan være specifikke ejendomme, personer eller myndigheder. Det er kun den eller de påtaleberettigede, der kan få ført servitutten til ophør (Mortensen A 2010, 130). Hvis en myndighed eller ejerforening er angivet som påtaleberettigede i servitutten, så er det typisk med det formål, at den servitutberettigede ikke individuelt skal kunne påtale servitutkrænkelser. Det skyldes, at myndigheder og ejerforeninger skal repræsentere de servitutberettigedes fælles interesser (Evald 2021, 161-163). Den servitutberettigede ejendom kaldes også for den herskende ejendom, og er et udtryk for at denne ejendom får retten over en anden ejendom. Den herskende ejendom er altid påtaleberettiget (Pagh & Haugsted 2022, 186). Den ejendom, hvor servitutten hviler på, kaldes for den tjenende ejendom (Evald 2021, 49).

Den geografiske udstrækning af servitutten relaterer sig til enhedsprincippet i tinglysningslovens § 10, stk. 1, hvor det er bestemt, at en servitut skal tinglyses på den samlede faste ejendom (Pagh 2017, 168). Hvis en servitut eksempelvis kun vedrører et hjørne af en grund, så er servitutten tinglyst på den samlede faste ejendom (Pagh 2017, 168).

En servitut stiftes for en ubegrænset tidsperiode, hvorfor det er vigtigt at notere, hvis den skal gælde for en kortere tidsperiode. Det gælder nemlig, at hvis en servitut skal slettes eller ændres, så er det den herskende part (påtaleberettigede), der skal give samtykke, hvis ikke andet er anført (Tinglysningsloven, § 11 stk. 1). Dette adskiller sig fra brugsrettigheder, hvor retten til brug ikke må binde udlejer for mere end 30 år, og skal kunne opsiges af begge parter.

6 Sondring mellem brugsret og servitut

Ret over anden mands ejendom, kan som beskrevet i de forrige afsnit stiftes i form af brugsrettigheder eller servitutter, alt efter aftalens hensigt og indhold. I dette afsnit undersøges domme, for at klarlægge retsstillingen for sondring mellem brugsrettigheder og servitutter i relation til samlet fast ejendom. Formålet med analysen er at klarlægge, hvornår et aftaleforhold er omfattet af henholdsvis en servitut eller en brugsret. Dette gøres for at skabe et grundlag for en senere udledning af, hvordan en ret over et fælles grundareal i en ejerlejligheds opdelt ejendom er sikret.

Med afsæt i de forrige afsnit opsummeres servitutter og brugsrettigheder helt kort. Det er opsummeret i tabel 2, hvad der gør sig gældende for henholdsvis en brugsret og en servitut. Dette er udgangspunktet for at kunne vurdere afgørelserne i dommene. En brugsret er karakteriseret ved at være en ret til faktisk råden, der ligner en ejers faktiske råden, men hvor ejeren er afskåret fra at bruge arealet. Brugsrettigheder skal kunne opsiges af begge parter, og må ikke binde for mere end 30 år. En ret, der er stiftet som en servitut, er karakteriseret ved at den kan gælde tidsubegrænset, og at det kun er de påtaleberettigede, der kan ophæve eller ændre retten. En servitut hjemler en specifik råden, der ikke afskærer ejeren fra faktisk råden.

Brugsret	Servitut
Almindelig råden.	Specifik råden.
Et afgrænset areal, der afskærer ejeren fra faktisk råden.	Afskærer ikke ejeren fra faktisk råden.
Må ikke binde udlejer for mere end 30 år jf. UL § 16.	Gælder tidsubegrænset medmindre andet er bestemt.
Kan opsiges af begge parter.	Kan kun opsiges med accept fra påtaleberettiget.
Stiftes ved aftale og omfatter enhver form for leje-, forpagtnings- eller brugsret.	Stiftes ved aftale.
Skal tinglyses, hvis der er opsigelse med over et halvt års varsel, for at være gyldig jf. TL § 3. Dokumentet bliver tinglyst servitutstiftende.	Skal tinglyses for at være gyldig jf. TL § 1.
Omfattet af udstykningskravet jf. bekendtgørelsen.	
	Krav til indhold jf. TL § 10, stk. 5.

Tabel 2: Karakterisering af henholdsvis en brugsret og en servitut.

Retspraksis undersøges ud fra fem domme. Tre af dommene vedrører direkte sontringsspørgsmålet, om hvorvidt en aftale er en servitut eller en brugsret, én dom omhandler gyldigheden af en servitut om parkering, og én dom omhandler gyldigheden af brugsret til et haveareal.

6.1 U 2023.921Ø: Haveareal i ejerlav

Domstol: Østre Landsret. **Sagens parter:** To privatpersoner, naboer. A er sagsøger i byretten og appellant i landsretten. **Twist:** Om rettigheden er en brugsret omfattet af udstykningsloven.

Afgørelse: I byrettens afgørelse argumenteres der for, at retten til brug er en servitut. Omvendt argumenterer landsretten for, at retten er en brugsret, der er omfattet af udstykningsloven, og derfor kan opsiges med 30 års varsel.

Sagen handler om en tinglyst deklaration, der giver BC ret til vedlagsfrit at benytte en del af A's ejendom, som have. A ønsker at opsige denne rettighed. Det afgøres i denne dom, om retten til brug er en brugsrettighed, der er omfattet af udstykningsloven.

A og BC ejer hver en ejendom, der indgår i et ejerlav på i alt fem ejendomme. Tre af de fem ejendomme er såkaldte koteletgrunde, hvor grunden ikke ligger helt ud til vejen, men hvor de har en lang indkørsel fra vejen ind til deres grund. A ejer ejendom D, og BC ejer ejendom E (se figur 5).



Figur 5: Ud fra oplysninger i dommen, må det antages, at dette er det omhandlende område. Figuren viser matrikelkort over de fem ejendomme i ejerlavet. Ud fra tinglysningsridset, fundet i tingbogen, er arealerne markeret med grøn, brun og blå (egen markering). A og BC er markeret med gul (egen markering). Hentet fra Matriklen.dk - indeholder data fra Geodatastyrelsen, Klimadatastyrelsen og Septima. Download: maj 2025.

I 1961 blev en deklaration tinglyst på de fem ejendomme i ejerlavet, hvori det er beskrevet, at ejendom A har ret til vederlagsfrit at benytte, det på skitsen grønne areal, som ellers er en del af ejendom B. På samme måde har ejendom E ret til vederlagsfrit at benytte, det på skitsen blå areal, som ellers er en del af ejendom D (se figur 5). Det er beskrevet i deklarationen, at arealerne *"må ingensinde bebygges eller anvendes på anden måde end som have"*. Arealerne skal indgå i henholdsvis ejendom A's og ejendom E's have, og være indhegnet ud imod den fælles adgangsvej for de fem ejendomme. Hver af de fem ejere betaler afgifter og skatter af det areal, de hver især ejer. Desuden er det beskrevet at deklarationen kun kan ændres, hvis de fem ejendomme er enige om det.

A sagsøger BC med påstanden om at deklarationen, der giver ejendom E ret til at bruge den del af ejendom D som have, er en brugsrettighed, der er omfattet af udstykningslovens § 16. A har fremsat en alternativ påstand om, at brugsretten, ved skrivelse d. 30 juni 2022, er *"opsagt med et varsel på 3 måneder, subsidiært 6 måneder, mere subsidiært 12 måneder og mest subsidiært med et af retten fastsat varsel, til udgangen af en måned"*.

Tinglysning af deklarationen blev i første omgang afvist af tinglysningsretten med henvisning til, at der skulle angives en tidsbegrænsning på 10 år (i henhold til dagældende udstykningslov), så deklarationen ikke var i strid med udstykningsloven. Deklarationen endte alligevel med at blive tinglyst i 1961, uden at der var påført en tidsbegrænsning.

Byretten fastslår, at retten til have arealet, ikke kan anses for at være omfattet af udstykningslovens § 16. Dette begrundes i, *"at den omstridte bestemmelse er en del af en samlet ordning for fem ejendomme vedrørende adgangsveje med vendearealer, hegn og havearealer"*. Byretsdommeren har beskrevet, at *"det omstridte areal må ikke af de sagsøgte anvendes som andet end en del af deres have. De sagsøgte er afskåret fra at opføre bygninger på arealet, de kan ikke udnytte eventuelle byggerettigheder tilknyttet arealet, de kan ikke anvende arealet til f.eks. at parkere på eller anlægge adgangsvej til egen ejendom fra arealet, som de skal hegne ud imod den fælles adgangsvej med tilhørende vendeplads"*. Byretten kommer frem til, at det er en råden i et begrænset omfang, og derfor er retten ikke omfattet af udstykningslovens § 16. Byretten anser derfor retten for at være en servitut, der kan stiftes tidsbegrænset.

Landsretten kommer frem til, at den omstridte ret til råden, er en brugsrettighed, der er omfattet af udstykningslovens § 16. Det vil sige at landsretten modsat byretten fastslår at retten ikke er en servitut, og derfor kun kan stiftes tidsbegrænset. Landsretten begrundet det med, at arealet er indhegnet, så det kun er tilgængeligt for BC, og at A er udelukket fra at udøve faktisk råden over arealet. Landsretten vurderer ud fra formuleringen i indledningen om at *"såfremt der er enighed mellem ejerne herom"*, at formålet med deklarationen ikke har været at den skulle være i strid

med udstykningsloven, da det ikke er gjort umuligt at opsiges deklarationen. Landsretten fortolker derfor at meningen med deklarationen har været, at retten skulle gælde tidsubegrænset, så længe at den ikke strider imod udstykningsloven. Derfor kommer landsretten frem til at deklarationen må gælde tidsubegrænset, men at den kan opsiges med et varsel på 30 år. Brugsretten ophører i udgangen af 2050, da A har opsagt retten i 2020 i form af et brev sendt til BC.

Ud fra denne dom ses det, at det kan være svært at skelne mellem, hvornår en ret er omfattet af udstykningslovens § 16 eller ej. Dette udledes, da byretten og landsretten kommer frem til to forskellige resultater. Byretten lægger vægt på, at deklarationen er en samlet ordning for de fem ejendomme, og betragter det som værende en så specifik råden, at det er en servitut. Omvendt betragter landsretten deklarationen, som værende en brugsret omfattet af udstykningslovens § 16. Landsretten lægger vægt på det faktum, at ejeren af arealet er afskåret fra faktisk at råde over arealet. Det er ifølge deklarationen beskrevet, at arealet skal indhegnes som en del af BC's have. Afgørelsen fra landsretten er i overensstemmelse med bekendtgørelsen om udstykningskravet, da haven er indhegnet, og dermed udelukker ejeren fra faktisk at råde over arealet.

Det udles af dommen, at når en deklaration om brugsret ikke indeholder udtrykkelige bestemmelser om opsigelse, og hensigten har været at stifte en tidsubegrænset ret, der ikke må stride mod udstykningskravet, så kan en sådan ret opsiges med 30 år. Denne påstand er dømt i overensstemmelse med af højesteretsdommen om strandarealet (U2017.506H), som beskrevet i afsnit 4.3.2 om 30 års reglen.

6.2 TBB 2024.45: Færdselsret til kyst

Domstol: Østre Landsret. **Sagens parter:** To privatpersoner, naboer. Den tjenende part AB er sagsøger i byretten. Den herskende part C er appellant i landsretten. **Tvist:** Brugsret er tinglyst som en servitut stridende imod udstykningslovens § 16. **Afgørelse:** Byretten og landsretten kommer begge frem til at brugen var en brugsret stridende imod udstykningslovens § 16. Byretten tillod opsigelse med 1/2 års varsel, hvor landsretten sagde, at brugsretten kunne opsiges med et varsel på 30 år.

Sagen handler om en tinglyst servitut om færdselsret over anden mands ejendom til havet. Det afgøres i denne dom, om brugen er en servitut eller en brugsret omfattet af udstykningsloven.

Der blev i 2018 tinglyst en servitut, som giver C ret til færdsel hen over AB's ejendom. AB overtager ejendom på matr.nr. 18d i 2019, hvor de ønsker at stoppe C's ret til færdsel på deres grund. AB ejer matr.nr. 18d, der ligger i første række ned til havet. C ejer matr.nr. 18t, der ligger i anden række (se figur 6).



Figur 6: Ud fra oplysninger i dommen, må det antages, at dette er placeringen af servitutten. Ud fra tinglysningsridset, fundet i tingbogen, er færdselsretten her markeret med rød (egen markering). C, AB og matr.nr. er markeret med gul (egen markering). Hentet fra Matriklen.dk - indeholder data fra Geodatastyrelsen, Klimadatastyrelsen og Septima. Download: maj 2025.

AB sagsøger C med påstand om at servitutten fra 2018 er ugyldig og skal aflyses. Anden påstand er, at servitutten er en brugsret, der er i strid med udstykningsloven § 16. Derfor at den kan opsiges med 1/2 års varsel eller alternativt med et varsel fastsat af retten.

Der er betalt 500.000kr deklARATIONEN, der beskriver at:

- ”1. Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 18t ... har ret til fri og uhindret færdsel over matr.nr. 18d ... på det på vedhæftede rids fremhævede areal.
 2. Ejer af matr.nr. 18t må tage ophold på færdselsarealet på matr.nr. 18d. Herunder må ejer af matr.nr. 18t etablere indretninger på færdselsarealet, som er almindelige for et haveareal.
 3. Ejer af matr.nr. 18t har ret til at etablere en markering af afgrænsningen af færdselsarealet, f.eks. med natursten eller beplantning.
 4. Ejer af matr.nr. 18d må ikke foretage indretninger på færdselsarealet.
- [...]

8. Påtaleretten i henhold til denne deklARATION tilkommer ejerne af matr.nr. 18d og 18t.”

Forud for servitutten i 2018 var der en servitut fra 1996, der gjaldt de samme ejendomme, hvorpå

ejendommen med matr.nr. 18t havde en færdselsret af en 1,5 meter bred sti over ejendom med matr.nr. 18d ned til havet.

C har forklaret at AB ikke er forhindret i at færdes på arealet, som servitutten fra 2018 omfatter. Arealet kan deles op i tre, hvor det på den første del af arealet længst væk fra havet, er der et flytbart hundehegn. På den midterste del er der plantet tre buske, som ikke hindrer AB's adgang til arealet. På den sidste del af arealet ned mod havet, er der ikke nogen afskærmning, men arealet består af græs og siv (strækning på ca. 13 meter). På dette areal har AB fri mulighed for at komme ind på arealet.

A har forklaret at C bruger arealet, som sin egen have og at han ikke har lyst til at gå ind på arealet, da det vil føles, som at gå ind på en anden mands ejendom. Men at det er korrekt at AB ikke er fysisk afskåret fra at kunne komme ind på arealet. Det vedrører altså en brugsaftale til et areal, der kun til dels er indhegnet.

Byretten kommer frem til *"at deklarationen giver C ret til almindelig råden over arealet og reelt afskærer A og B fra at benytte og helt at færdes i hvert fald på de dele af arealet, der ligger op til C's ejendom"*. Altså vurderes det i byretten at C har en brugsret til arealet, der kan sammenlignes med en overdragelse. Af denne grund mener byretten, at deklarationen er i strid med udstykningslovens § 16 stk. 1 nr. 1, og der fastsættes i dommen et opsigelsesvarsel på 6 måneder, som er det AB beder om.

Sagen blev anket af C. Landsretten kom frem til at C har opnået en eksklusiv ret til at bruge arealet, på en måde hvor A og B reelt er udelukket fra at bruge arealet, og rettigheden derfor er eksklusiv. Landsretten noterer, at det er uden betydning for vurderingen, at ejeren har haft adgang til det pågældende areal, og at deklarationen er betegnet som færdselsret. Deklarationen anses som en brugsret omfattet af udstykningslovens § 16. Der er i dommen lagt vægt på *"at ejeren af matr.nr. 18t må tage ophold på deklarationsarealet på matr.nr. 18d, herunder etablere indretninger, som er almindelige for et haveareal, hvorimod ejeren af matr.nr. 18d ikke må foretage indretninger på færdselsarealet. Ejeren af matr.nr. 18t har endvidere ret til at etablere en markering af afgrænsningen af arealet, og det påhviler også denne at indhente eventuelle myndighedstilladelser, der måtte være påkrævet i forbindelse med aktiviteter på arealet"*. Landsretten fandt intentionen med deklarationen var at gøre retten tidsubegrænset, men *"således at det ikke strider mod udstykningsloven"* og den kan derfor kan opsiges med et varsel på 30 år.

Byretten og landsretten når frem til to forskellige resultater af, hvornår brugsretten skal ophøre. Der er enighed om, at det er en brugsret omfattet af udstykningslovens § 16. Byretten og landsrettens anskuelse af deklarationen er forskellig, hvorfor de kommer frem til to forskellige resultater. Byretten kommer frem til, at brugsretten er i strid med udstykningsloven, og at det kan ligne en overdragelse. Landsretten er enige med byretten om, at brugsretten er i strid med

udstykningsloven, men også at hensigten har været at stifte en ret for så lang tid som muligt, der ikke er i strid med udstykningsloven. Derfor afgør landsretten at brugsretten kan opsiges med et varsel på 30 år. Denne afgørelse er dømt i tråd med U2017.506H om strandarealet. Det udledes herudfra, at det har stor betydning for sagens udfald, om det vurderes at hensigtens med deklARATIONEN at stifte en ret for længst mulig tid, der ikke strider mod udstykningskravet.

Landsretten valgte helt at se bort fra, hvad aftalen blev deklareret som, og siger at det alene er indholdet, som de tager stilling til. Derfor udledes det, at en deklARATION vurderes og bedømmes efter sit indhold ved uoverensstemmelser. DeklARATIONEN blev tinglyst som en færdselsret, men indeholdt bestemmelser om brug af arealet, der blev vurderet som værende almindelig brug, og ikke specifik som en færdselsret. Dermed at en brugsret med en anden benævnelse stadig er omfattet af § 16 i udstykningsloven.

Det udledes derudover, at selvom ejeren af arealet har mulighed for færdsel på arealet, så har indretningen og brugen af arealet betydning for, om retten er eksklusiv eller ej. Det vil sige, at selvom et areal ikke fysisk udelukker ejeren, så kan den fysiske antydning af grænsen, vurderes som værende ekskluderende. Dette begrundes ud fra landsrettens vurderingen af de forskellige afskærmninger, som er henholdsvis hundehegn og beplantning, samt et område der er svært at krydse på grund af siv. Altså skal den fysiske indretning af arealet være sådan, at det ikke giver indtryk af at være en grænse, hvis ikke det skal anskues som en brugsret. Ud fra dette er enhver form for antydning af afskærmning fra, at ejer kan bruge arealet frit at anse som ekskluderende.

6.3 U 2007.2757Ø: To servitutter om parkering

Domstol: Østre Landsret. **Sagens parter:** To privatpersoner. Den herskende part E er sagsøger i byretten og appellant i landsretten. **Tvist:** Gyldigheden af en tinglyst servitut, der strider mod en tidligere tinglyst servitut **Afgørelse:** Landsretten finder at retten til parkering ikke er omfattet af udstykningsloven § 16.

Sagen handler om hvorvidt en deklARATION fra 1985 om parkering er gyldig, da den er tinglyst på et areal med en eksisterende servitut om parkering fra 1973.

I 1973 er der tinglyst en deklARATION om parkering i forbindelse med etablering af en restaurant i eksisterende butiksbebyggelse. Det fremgår af denne deklARATION, at *"hele arealet mellem restauranten og gavlen af hjørnehuset skal til enhver tid være frilagt og må kun benyttes til kundeparkering til restauranten og ikke til nogen anden form for benyttelse f.eks. udendørs servering, oplag m.v."*

Senere i 1985 udstykkes ejendommen i to parceller og sælges til de nuværende ejere. I den forbindelse tinglyses en deklaration, hvor det bestemmes, at *"den til enhver tid værende ejer af pc. 1 skal respektere, at ejeren af pc. 2 på pc. 1 sikres ret til det antal parkeringspladser, der svarer til 1 P-plads pr. 100m² beboelsesareal (etageareal), der til enhver tid forefindes på pc. 2"*. Det er i et brev fra Køge Kommune i 2007 anført, at deklarationen fra 1985 *"fortsat er gældende og skal respekteres af begge parter også for så vidt angår bestemmelsen om parkeringspladser"*.

Landsretten finder at der ikke kan ske udslettelse af deklarationen fra 1985, da de faktisk bestående forhold på den daværende ejendom er ændret væsentligt. Deres begrundelse er, at der er *"tinglyst to deklarationer, som efter en umiddelbart sproglig fortolkning strider mod hinanden, idet ældste fra 1973, forskriver, at det omstridte areal alene må bruges som parkeringsplads for restauranten, mens den nyeste fra 1985 foreskriver, at det samme areal skal bruges både som parkeringsplads for restauranten og beboerne"*. I afgørelsen lægges der vægt på, at deklarationen fra 1985 er stiftet i forbindelse med udstykningen i to parceller, hvor de involverede parter må have været opmærksomme på deklarationen fra 1973. Derudover at ejer af parcel 1 også underskriver deklaration fra 1985. Da E overtager parcel 1 *"i 1994, burde hun allerede på dette tidspunkt have været opmærksom på de modstridende deklarationer og reageret herpå"*.

Det udledes af denne dom, at retten til fritlagt parkering, er en servitut. Retten afskærer ikke ejeren fra selv at bruge arealet i form af afskærmning, da det er 'fritliggende' parkeringspladser. Altså giver deklarationen kun brugeren ret til at råde i et begrænset omfang, nemlig udelukkende til parkering. Hvis det havde været en brugsret, skulle arealet være afskærmet og ekskludere ejeren fra at bruge arealet. Ud fra dette stemmer det fysiske forhold overens med en servitut. En servitut stiftes tidsbegrænset, medmindre andet er angivet i servitutten. E, der overtager parcel 1 i 1994, kan derfor ikke opsige retten til parkering med varsel på 10 år (jf. den dagældende udstykningslov), da denne ikke er omfattet af udstykningslovens § 16. I deklarationen fra 1985 er der ikke angivet tidsbegrænsning, og derfor er den tidsbegrænset. Ved ønsket om at slette en gyldig servitut fra tingbogen, kræver det accept fra de påtaleberettiget. Påtalen i servitutten fra 1973 tilkommer den herskende ejendom og Køge Byråd. I forbindelse med at Køge Byråd godkender udstykningen af de to parceller i 1985, accepterer de grundlæggende, at deklarationen fra 1973 erstattes af den nye deklaration fra 1985 om parkering, der er lyst i forbindelse med udstykningen. Dette skyldes at Køge Byråd er påtaleberettiget i begge deklarationer. Derudover bakkes dette standpunkt op af et brev fra Køge Kommune, der er sendt i 2007, hvor de understreger, at deklarationen fra 1985 fortsat er gældende og skal respekteres af begge parter for så vidt angår bestemmelsen om parkeringspladser.

Det udledes, at gyldigheden af en servitut, udover at være gyldigt stiftet, også vurderes på baggrund af de foregåede handlinger. I denne situation har Køge Byråd, der er påtaleberettiget i begge deklARATIONER, løbende bekræftet at deklARATIONEN fra 1985 er gyldig og skal respekteres.

6.4 MAD 2008.152: Underskrivelse af skøde

Domstol: Østre Landsret. **Sagens parter:** To privatpersoner, naboer. Den herskende part N er sagsøger i byretten. Den tjenende part E er appellant i landsretten. **Twist:** Uenighed om gyldighed af brugsretsaf tale fra 1954. **Afgørelse:** Stadfæstelse af byrettens dom. Brugsretten består, dog kun indtil 2035, pga. skødeunderskrivelse i 2005.

Sagen handler om to naboer, der er uenige om en brugsaf tale, der blev stiftet i 1954. I denne dom afgøres brugsrettighedsens gyldighed.

Twisten finder sted i et boligområde, hvor der i forbindelse med udstykning er tinglyst en servitut om mindstegrundstørrelse med gensidig påtaleret. *”Trods dette indgik ejeren af den tjenende ejendom i 1954 en af tale med naboen om, at et rektangulært område med grænse op til den herskende naboejendom skulle pålægges en tidsubegrænset og fra ejerens side uopsigelig brugsret. Overdragelsen af brugsretten blev realiseret og opretholdt efterfølgende”*. I 2005 erhverver E den tjenende ejendom, altså ejendommen der udlåner arealet, hvilket han var bevidst om. N er den herskende part, der bruger arealet (se figur 7). De indgik en af tale om at N kunne købe arealet af E. Naboerne gjorde indsigelser hjemlet i servitutten om mindstegrunde. E anser overdragelsen som bortfaldet, og bygger en garage på arealet. Der foregår dialog og konflikt omkring garageopførelsen, hvor et træ fældes af E. E fjerner desuden hækken ind til arealet. N gør indsigelser. Dobbeltgaragen opføres. N anlægger sag, fordi han ønsker garagen fjernet. Der blev nedlagt påstand om hævd, som byretten afviste. Byretten fandt at brugsaftalen var i strid med den oprindelige og nuværende udstykningslovs § 16, men kun partiel ugyldig. Byretten anså aftalen som konverteret til en brugsret, som køberen E havde tiltrådt da han købte ejendommen, med en 30-årig opsigelse. E skulle fjerne den del af garagen der var på det omstridte areal. Sagen blev anket af E.



Figur 7: Ud fra oplysninger i dommen, må det antages, at dette er det omhandlende område. Matrikelkort over de to ejendomme. Sort linje angiver skellinje. N, E og det omtvistede areal er markeret med gul (egen markering). Hentet fra Matriklen.dk - indeholder data fra Geodatastyrelsen, Klimadatastyrelsen og Septima. Download: maj 2025.

Landsretten tog stilling til to principale påstande, og to subsidiære påstande i sagen. Principal påstand 1 er at N har vundet hævde på arealet. Principal påstand 2 er at E skal fjerne den del af garagen der er på det omstridte areal, og genetablere det som det var. Subsidiær påstand 1 er at E skal anerkende at N har brugsret til arealet indtil 2035, subsidiært et kortere tidsrum fastsat af retten. Subsidiær påstand 2 er E skal reetablere området.

Landsretten tiltræder at der ikke er vundet ejendomshævd. Desuden skal brugsretsaftalen konverteres til en brugsret der løber 30 år fra stiftelse, og som så kan forlænges i op til 30 år ad gangen. Fordi E skrev under på skødet i 2005, og har han implicit accepteret og fornyet aftalen. Derfor løber den til 2035. Rettens begrundelse for dette var at *"aftalen som tidligere anført er i strid med udstykningslovens § 16, og da det må antages, at det ikke vil være muligt at overdrage arealet til (N) må aftalen om en tidsubestemt brugsret anses for ugyldig og i stedet konverteres til en brugsret, der løber i 30 år fra stiftelsen"*. Retten argumenter også at forarbejderne til § 16 i udstykningsloven siger, at et areal godt kan udlejes sådan at det samlet set overstiger 30 år, men parterne må ikke bindes for mere end 30 år.

Landsretten tiltræder også at fordi aftalen er formuleret sådan at ejer ikke har adgang til arealet, så skal N ikke acceptere opførelsen af garagen. Dette begrundes i forklaringerne omkring

konflikter der gik forud for opførelsen, hvor det ikke findes bevist, at N accepterede opførelsen. E skal derfor fjerne den del af garagen som brugsretten angår, og reetablere arealet.

N fik altså medhold i sin appelsag, og byrettens dom blev stadfæstet. E skulle betale sagsomkostningerne som byretten også fastlagde, dog dømte landsretten også at appellanten, N, skulle betale 50.000 til E.

Det udledes af dommen, at selvom en aftale om brugsret fra sin indgåelse egentlig er ugyldig, kan den i et tilfælde som ovenfor, dømmes til kun at være delvist ugyldig. Dog forudsætter dette at den tjenende ejendom, jf. ovenstående, har tiltrådt aftalen velvilligt. Det noteres, at brugsaftalen fremgik af et tinglyst skøde, hvor tinglysningsretten i deres gennemgang af, om et dokument strider med anden lovgivning, kunne have fundet dette og dermed afvist tinglysning af skødet. Dog udledes det, at aftaler der strider mod andre aftaler og/eller anden lovgivning, godt kan forefindes tinglyst i tingbogen. Aftaleerhverver bør derfor være opmærksom på indgåelse af eventuelt ugyldige brugsaftaler. I sådan et tilfælde, som ovenstående, vil tiltrædelsen af aftalen vægte højere end aftalens gyldighed.

Det udledes også af dommen, at i vurderingen af, om ejer kan opføre noget på et areal, hvor der er overdraget en brugsret, er det centralt, om den der har brugsretten, tillader det. N gjorde fra begyndelsen indsigelse mod fjernelse af beplantning og opførelse af bygningen, hvilket der lægges vægt på i dommen. Hvis en indehaver af en brugsret stiltiende lader ejer opføre eksempelvis en garage, kan det måske tænkes at retten omvendt vil tolke det som en tilladelse.

6.5 U 2008.2047V: Vindmøller

Domstol: Vestre Landsret. **Sagens parter:** Tinglysningsretten og en virksomhed, som er sagsøger. **Tvist:** Lejeaftale om brugsret afvist ved tinglysningsanmodning. **Afgørelse:** Aftalen skal tinglyses som servitut, fordi aftalens indhold hjemler en specifik råden.

I aftalen giver "udlejer og den til enhver tid værende ejer af ejendommen [...] meddeler herved (virksomheden) eneret til opstilling af 2 vindmøller på nævnte ejendom, med de placeringer som fremgår af vedhæftede landinspektørrids, samt ret anlæg og færdsel ad den angivne vej, med en vejbredde på 5 meter, samt vendeplads". På figur 8, ses et skråfoto af vindmøllerne.



Figur 8: Ud fra oplysninger i dommen, må det antages, at dette er det omhandlende område. Skråfoto viser de to placerede vindmøller. Hentet fra skraafoto.dataforsyningen.dk - indeholder data fra Klimadatastyrelsen. Download: maj 2025.

Ved tinglysning af kontrakten, afviste tinglysningsdommeren dokumenterne med den begrundelse, at genparten ikke opfyldte bestemmelsen i tinglysningsbekendtgørelsens § 21, stk. 2, hvis det skulle tinglyses som en lejekontrakt. Det vil sige, at afvisningen skyldes formkrav.

Landsretten kommer frem til at rettigheden skal anses for en servitut, da *”eneret på opstilling af vindmøller mv. ikke kan betragtes som en typisk rettighed, som almindeligvis stiftes på en ejendom, og som erhververe af rettigheder derfor må være forberedt på at møde”*. Landsretten tager ikke stilling til tinglysningsbekendtgørelsens § 21, stk. 2, da det ikke vedrører servitutter, og derfor ikke til hinder for at dokumenterne tinglyses.

Det udledes af denne dom, at eneret på opstilling af en vindmølle er en servitut, da en sådan ret af landsretten ikke anses for at være en almindelig råden men derimod en specifik råden. En almindelig råden må forstås som en rettighed, som erhververe af rettigheder over samlet fast ejendom, må være forberedt på at møde. I dette tilfælde omhandler det en landbrugsejendom, hvormed den almindelige brug må forstås som relateret til landbrug.

Det kan dog diskuteres, om sagen kunne være anskuet fra andre vinkler, som kunne have resulteret i et andet udfald. Den pågældende ret, kan anskues som en brugsrettighed omfattet af udstykningslovens § 16, fordi vindmøllerne placeres på et fundament, som er en varig installation jf. bekendtgørelse om udstykningskravet, der afskærer ejeren fra faktisk råden. En sådan aftale

skal betegnes som en brugsret. I en tidligere beskrevet afgørelse, U.2023.921Ø, er der lagt vægt på at ejeren er afskåret fra faktisk råden, hvilket er det afgørende argument for sagens udfald, som værende en brugsrettighed omfattet af udstykningskravet. Derudover omhandler dommen om opstilling af vindmøller også en leje- og brugskontrakt over et areal, hvilket i afsnit 4 er fastslået af være en brugsrettighed omfattet af udstykningskravet. Dette tyder på, at det er en brugsret og ikke en servitut. Dog vurderer landsretten, at eneret til opstilling af vindmøller, ikke kan betegnes som en almindelig råden. Dette taler for, at det er en servitut, da brugsrettigheder kun omfatter aftaler om almindelig råden. Omvendt betragtes en teknisk indretning som f.eks. mast, transformer, stander eller lignende, som en brugsret jf. § 4 i bekendtgørelse om udstykningskravet. En vindmølle må derfor ses i denne sammenhæng som værende en teknisk indretning omfattet af udstykningslovens § 16. Ud fra disse refleksioner vurderes det, at aftalen burde være en brugsret omfattet af udstykningskravet. Denne vurdering deles med landinspektør og lic.geom Lars Ramhøj, der i en artikel er kritisk overfor kendelsen og argumenterer for, at en lejeaftale omkring ret til opstilling af vindmøller er en brugsaftale (Ramhøj 2008).

6.6 Retsstillingen

De fem domme, samt de to forrige domme fra afsnit 4 om brugsret, sammenstilles herunder for at klarlægge retsstillingen for sontring mellem en brugsret og en servitut. Formålet er at belyse nuancerne i anskuelsen af henholdsvis en servitut og en brugsret, og dermed også forskellene herimellem. Domstolenes fortolkning af loven bidrager dermed, hvordan reglerne for nuværende skal opfattes. Udover sontringen, belyses også konsekvenser for en aftale ved udfaldet af en retssag.

6.6.1 Nuancer mellem brugsret og servitut

I dommen TBB 2024.45 om færdselsret til kyst tolkes det af domstolen, hvor klart defineret ekskludering af ejeren skal være, for at en aftale vurderes som en brugsret. Selvom hegn var af skiftende karakter, og ejer flere steder havde mulighed for adgang til arealet, var antydningen af en grænse, samt aftalens godkendelse af hegn, nok til at brugen blev anset som ekskluderende. Det udledes altså, at en servitut, hvori der stiftes bestemmelser om hegn, kan ansues som en brugsret. Servitutter bør altså hverken i aftaledokumentet eller fysisk afskære ejer fra at tilgå arealet, hvis aftalen ikke skal risikere ophør med argumentet om, at det er en brugsret. I dommen (TBB 2024.45) var aftalen både en færdselsret og en ret til have, altså både en specifik og en almindelig råden. I denne sag vejede det tungest, at aftalen ekskluderede ejeren. Ud fra de to domme om havearealer (U 2023.921Ø og TBB 2024.45), kan det udledes, at når en ejer afskæres fra faktisk at kunne råde på arealet, og indholdet i aftalen hjemler en almindelig brug, så er det en eksklusiv ret, og dermed en brugsret.

I dommen om vindmøller (2008.2047V) er det dømt, at eneret til opsætning af vindmøller er en specifik råden og derved en servitut. Vindmøllerne er altså ikke anskuet som en brugsret, selvom de udelukker ejeren fra råden på de arealer, hvor vindmøllerne er placeret. Der er i denne sag lagt mere vægt på, at det er en specifik råden, end at det afskærer ejeren fra faktisk råden. Omvendt er der i U 2023.921Ø og TBB 2024.45 lagt vægt på, at arealet afskær ejeren fra faktisk råden og derfor er en brugsret. Det er uvist om denne dom ville være dømt anderledes i dag, og om vindmøller i dag betragtes som en almindelig råden. Dommen står alene, og det er ikke i en senere dom afgjort, hvorvidt en lejekontrakt om eneret til opstilling af vindmøller er en servitut eller brugsret.

Der kan i en servitut gives ret til en specifik eller begrænset råden, som ikke udelukker ejerens faktiske råden på arealet. I dommen om to servitutter om parkering (U 2007.2757Ø), er det fastlagt, at fritliggende parkering ikke er omfattet af udstykningsloven § 16, da det ikke udelukker ejeren fra fysisk råden. Det udledes, at en sådan ret til parkering kan stiftes som en servitut. Fortolkningen af reglerne, som domstolene bidrager med, handler især om afskæring af ejer fra brug af arealet. På baggrund af de fire domme ovenfor, er retsstillingen i forhold til sondring mellem om en aftale er en servitut eller en brugsret, at ekskludering af ejer tillægges vægt. Ønskes en servitutret stiftet og bibeholdt, så må ejeren ikke afskæres adgang til arealet. Desuden skal anvendelsen af arealet være specifik, hvor parkering og færdsel begge er eksempler på dette. Dog vægtes det højt i dommene, hvorvidt afskæring af ejer fandt sted i selve aftalen, men især hvordan den fysiske udformning af retten var. Et areal hvor der ønskes en brugsret stiftet og bibeholdt, skal altså afskære ejeren fra faktisk råden. Antydningen af et hegn kan være tilstrækkeligt for, at retten anskues som en brugsret. Desuden skal brugen være almindelig. Det vil sige forventelig på det givne sted. Det var eneret til opstilling af vindmøller i den givne sag ikke, men en anvendelse af et haveareal til have er, jf. sagerne om havearealer.

En tolkning som domstolene også bidrager med for tre af dommene (U 2023.921Ø) (TBB 2024.45) (MAD 2008.152) er, at hensigten med aftalen alene dømmes ud fra aftalen og den fysiske udformning. Sondringen mellem en servitut og en brugsret har altså intet med deklarationen at gøre, men vurderes alene indholdet.

6.6.2 Omgåelse af udstykningskravet

Om en aftale skal tolkes som et forsøg på at omgå udstykningskravet, kommer ifølge domstolene an på, om aftalen kan opsiges. En dom om en skelmur (U 2021.4953V) omhandlede en servitut, der ønskedes tinglyst. Tinglysningsretten afviste retten som værende en brugsret, da det blev tolket som en omgåelse af udstykningskravet. Opsigelse af en brugsret må ikke være illusorisk. I dette tilfælde var det tilbagebetaling af 300.000dkk, hvis aftalen skulle ophøre, der gjorde

opsigelsen illusorisk. Dette er i tråd med udstykningslovens forarbejder, hvor en brugsret skal indeholde opsigelsesmuligheder. Dog blev det vurderet i højesteretsdommen om strandarealet (U 2017.506H), at en brugsret uden opsigelsesbestemmelser ikke nødvendigvis er ugyldig, men kan opsiges. Hvis det vurderes, at hensigten med deklarationen er, at den ikke skulle være i strid med udstykningslovens § 16, som er her hvor sagen om strandarealet afviger fra skelmurssagen, så dømmes den til at kunne opsiges med 30 års varsel. Domstolene tolker altså opsigelsesmulighed som noget, der ikke behøver at være skrevet ind i aftalen, men kan være implicit skrevet, ved ikke at ville omgå § 16 i udstykningsloven. Hvis opsigelsen derimod heller ikke er implicit til stede i aftalen, og der skal overføres penge for at komme ud af aftalen, tolkes opsigelsesmuligheden som illusorisk og derfor som en omgåelse af udstykningskravet. Uopsigelighed anses altså i dette tilfælde som det skelsættende forhold, der definerer om en aftale har til hensigt at omgå udstykningskravet, og derfor ikke kan tinglyses.

I nærværende samling af domme er der således kun én dom (U 2021.4953V), hvor en aftale tolkes som et forsøg på omgåelse af udstykningskravet, fordi opsigelsesmuligheden var illusorisk. Derudover fremgik det ikke, at hensigten ikke var at omgå § 16 i udstykningsloven. I den nyere dom om en færdselsret til kyst (TBB 2024.45), blev det dømt på baggrund af aftalens indhold og øvrige forhold, at det heller ikke her var hensigten at omgå udstykningskravet. Her var der ingen bestemmelser om opsigelse, hvilket dermed lidt modsiger dommen fra tre år før (U 2021.4953V). Begge parter var angivet som påtaleberettigede, men det er ikke synonymt med opsigelsesmulighed. Det er i sagen fra 2024 om færdselsret til kyst uklart, hvorfor landsretten kommer frem til, at hensigten med deklarationen har været, at den ikke skulle være i strid med udstykningsloven. Dette var argumentet i sagen om strandarealet i 2017, nemlig at det ikke var et forsøg på at omgå udstykningskravet.

Retsstillingen var altså klar i forhold til vurdering af, om aftalens hensigt er en omgåelse af udstykningskravet, indtil dommen om færdselsret til kyst kom i 2024. Før dommen fra 2024, var uopsigelighed det, der definerede, om det var en omgåelse af udstykningskravet. Implicit opsigelsesmulighed er dog jf. 2017 dommen om strandarealet fortsat ikke omgåelse. I dommen fra 2024 tolkes uopsigelighed ikke længere som en omgåelse af udstykningskravet, og det er derfor uklart i retsstillingen, hvad der efter denne dom definerer at en aftale er i strid med, eller forsøget at omgå udstykningskravet. Fordi domstolene ikke i de nærværende domme på noget tidspunkt tolker en tinglyst aftale som en omgåelse af udstykningskravet, kan det ikke vides, hvad der her ville ligge til grund.

6.6.3 Tidsperspektivet i en aftale

I fire af dommene (MAD 2008.152) (U 2017.506H) (U 2023.921Ø) (TBB 2024.45) indeholdt aftalerne eksplicit eller implicit opsigelsesmulighed, og desuden havde aftalerne til hensigt at være tidsubegrænsede eller virke for så lang tid som muligt. Fordi de blev vurderet af domstolene til at være brugsrettigheder, er de omfattet af § 16 i udstykningsloven, og kan opsiges med 30 års varsel. Tre med startdato fra uoverensstemmelsen, og dommen fra 2008 fra underskrivelse af skødet. Alle fire domme var tinglyst som servitutter, hvor indholdet viste sig at være brugsret.

Den nuværende retsstilling i forhold til konsekvensen ved tinglyste servitutter, der i sit indhold er brugsret, er at aftalen går fra tidsubestemt til ophør efter højst 30 år. Opsigelsesmuligheden i aftalen medfører altså en opsigelsesperiode på højst 30 år. Selvom en servitut har en tjenende part, der ikke kan opsiges aftalen uden enighed med den herskende, tages dette forhold ikke til overvejelse. Udlejeren af arealet har potentielt ikke haft mulighed for at udtræde af aftalen tidligere, i dens karakter som servitut. Retsstillingen er altså at selvom aftalen, som servitut var uopsigelig, er den omfattet af en opsigelsesperiode på højst 30 år, hvis den tolkes af domstolene som værende en brugsret.

6.6.4 Øvrige perspektiver

Domstolene medtager ikke i deres vurdering af aftalens hensigt, hvorvidt et areal faktisk kunne udstykkes. I dommene U 2017.506H og MAD 2008.152 er der i begge tilfælde regulering omkring mindste grundstørrelse, hvor den givne brugsret gør, at grundstørrelsen reelt bliver mindre. Der findes ingen bestemmelser, der siger at brugsaftaler på grundstykker, der ikke kan udstykkes, er ulovlige. Det kan dog måske anskues, at hensigten med en aftale, der i sit indhold er en brugsret, for et areal der ikke kan arealoverføres, er en omgåelse af udstykningskravet.

Der er også tilfælde, hvor der er sket fejl ved tinglysning. I dommene U 2023.921Ø og TBB 2024.45 er der tinglyst deklARATIONER, der er i strid med udstykningslovens § 16. Konsekvensen ved at deklARATIONERNE i disse tilfælde bliver tinglyst, er at brugsretten ender med at få en opsigelse på 30 år, fordi de som tidligere beskrevet, tolkes af domstolene på deres indhold.

7 Ret til brug af en del af et fællesareal

Det ses i praksis, at lejligheder med eksklusive rettigheder til et havestykke kan være mere attraktive (Boligsiden 2015). Rettigheder af denne type kan repræsentere en stor økonomisk værdi, som beskrevet i indledningen. Det er derfor væsentligt, om en ret til brug af en del af fællesarealet kan stiftes (lovligt), så den er sikret. Det er umiddelbart ikke muligt at stifte en tidsubegrænset uopsigelig brugsret over en del af fællesarealet jf. udstykningslovens § 16. Fællesarealet omfatter altid grunden (Ejerlejlighedsloven - Karnovs noter, læst maj 2025, note 2), og indgår derved i den samlede faste ejendom. Det vil sige at bestemmelserne om brugsrettigheder og servitutter, der er omtalt i afsnit 4, 5 og 6, også gælder i denne sammenhæng.

I dette afsnit undersøges det, om der kan tildeles rettigheder til brug af en del af et fællesareal. Dette gøres ved at undersøge, hvordan der kan træffes beslutninger om dispositioner over det fælles grundareal. Derudover undersøges det, om en ret til brug af en del af fællesarealet kan stiftes og dermed sikres.

7.1 Stiftelse af rettigheder over en del af et fællesareal

Ejerlejlighedsopdelte ejendomme er reguleret i ejerlejlighedsloven, der er suppleret af bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger. Det er væsentligt at uddybe ejerlejlighedsloven først, for at klarlægge hvordan ejerlejlighedsopdelte ejendomme fungerer. Derefter undersøges det, om en ret over en del af et fællesareal kan stiftes.

Moderejendommen udgør den samlede faste ejendom, som består af både grundareal og bygningen. En ejerlejlighed ejes særskilt, hvilket betyder, at den enkelte ejer har den fulde ejendomsret over ejerlejligheden (L93 FT 2019-20, 26-27). Grunden ejes derimod i fællesskab af ejerne af de enkelte ejerlejligheder (Ejerlejlighedsloven, § 3). Det vil sige, at ejendomsretten til grunden er delt mellem ejerne af de enkelte ejerlejligheder efter et fordelingstal (L93 FT 2019-20, 27). Fordelingstallet bruges til at fordele fællesomkostninger og stemmeretten i ejerforeningen (L93 FT 2019-20, 27). Medlemmerne i foreningen har som udgangspunkt samme ret til faktisk at råde over grunden (Ejerlejlighedsloven - Karnovs noter, læst maj 2025, note 11).

Opdeles en bygning i ejerlejligheder, oprettes der i kraft af loven en ejerforening (L93 FT 2019-20, 26), der er *"et obligatorisk fællesskab bestående af samtlige ejere af ejerlejligheder på en ejendom"* (Ejerlejlighedsloven, § 2, nr. 2). Ejerforeningen repræsenterer ejerlejlighedsejerne, og spiller en central rolle i forhold til ejendomsretten, da denne fungerer som fællesskabets

forvaltningsorgan (L93 FT 2019-20, 26). Forvaltning af ejerforeningen sker ved generalforsamling og bestyrelse jf. normalvedtægten § 1 (Ejerlejlighedsloven - Karnovs noter, læst maj 2025, note 3).

Beslutninger om tildeling af brugsrettigheder over en del af fællesarealet er reguleret i normalvedtægten, der bestemmer at *”beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller væsentlige dispositioner over fællesejendommen træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal”* (Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger 2020, bilag 1, § 4, stk. 2). Dette omfatter beslutninger om *”indgåelse af aftaler om eksklusiv brugs- eller benyttelsesret til fælles ejendom såsom leje eller brug af kælderrum, loftsrum, parkeringspladser eller lignende, hvis retten gøres uopsigelig i mere end 5 år”* (Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger 2020, bilag 1, § 4, stk. 2, nr. 3). Dog kan aftaler om brugsrettigheder med uopsigelighed på under 5 år, træffes ved simpelt flertal (Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger 2020, § 3).

Normalvedtægten *”regulerer forholdene i en ejerforening medmindre andet er bestemt i en særvedtægt”* (Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger 2020, bilag 1, § 1). Der må ikke optages bestemmelser i en særvedtægt, der er i strid med lighedsgrundsætningen. Det vil sige princippet om, at medlemmerne i foreningen skal behandles lige (Dreyer 2022, 52) (Blok 1995, 186). En særvedtægt skal tinglyses som en servitut på de enkelte ejerlejligheder, for at være gyldig (Ejerlejlighedsloven, § 5, stk. 3) (L93 FT 2019-20, 31). Ejerforeningen er påtaleberettiget for rettigheder, der er vedtaget gennem særvedtægten (Ejerlejlighedsloven, § 5, stk. 5), og har pligt til at håndhæve vedtægterne og varetage ejernes rimelige interesser (L93 FT 2019-20, 31). Ved tinglysning af særvedtægter skal der vedlægges dokumentation for at beslutningen er truffet på et gyldigt grundlag (Ejerlejlighedsloven, § 5, stk. 4). Derudover skal det anmeldte dokument underskrives af de tegningsberettigede for ejerforeningen (Ejerlejlighedsloven, § 5, stk. 4). Det er altså ikke hver enkelt ejerlejlighedsejer, der skal underskrive dokumentet ved tinglysning, men kun de tegningsberettigede i ejerforeningen (L93 FT 2019-20, 31).

”Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed” (Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger, § 2). Der vælges på generalforsamlingen en bestyrelse (Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger, § 14), der varetager den daglige ledelse af administrationen og udfører generalforsamlingens beslutninger (Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger, § 16).

Det er kun på en generalforsamling, at der kan træffes beslutninger om tildeling af brugsrettigheder over fællesarealet, som er en særvedtægt (Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger, § 4). Det kan beslutes at tildele brugsrettigheder jf. normalvedtægten, der

gøres uopsigelig i mere end 5 år, hvis der er tilslutning fra mindst 2/3 efter fordelingstal og antal (Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger, bilag 1, § 4, stk. 2). Aftaler om brugsrettigheder med uopsigelighed på under 5 år, kan derimod træffes ved simpelt flertal jf. normalvedtægtens § 3. Det kan dog i en særvedtægt være bestemt, at væsentlige beslutninger kan træffes på et andet grundlag.

Som nævnt i indledningen til dette afsnit, indgår fællesarealet i den samlet faste ejendom, hvorfor det er omfattet af bestemmelserne om brugsrettigheder og servitutter, der er undersøgt i afsnit 4 og 5. Det understreges, at tildeling af en brugsret over en del af fællesarealet ikke må binde udlejer for mere end 30 år, da det er en samlet fast ejendom. Dog er det i faglig litteratur beskrevet, at en *”varig brugsret kan dog undtagelsesvis opnås over fællesejendommen, hvilket kan følge af særvedtægten, foreningsbaseret sædvane/praksis eller forholdets natur, hvorved der opstår en kontraktmæssig ret til den pågældende lokalitet, der ikke senere igen kan fratages vedkommende ved flertalsbeslutning”* (Dreyer 2022, 52). I litteraturen henvises der til GD2011/54Ø, hvor der er velerhvervet en ret til en del af fællesarealet (Dreyer 2022, 52). Det har ikke været muligt at finde denne dom, og derfor har det ikke været muligt at afklare dommes relevans i forhold til besvarelsen af problemformuleringen.

7.2 Sondring mellem brugsrettigheder og servitutter over et fællesareal

Retspraksis undersøges, for at komme nærmere en sondring mellem servitutter og brugsrettigheder, der stifter en ret til brug af en del af fællesarealet. Der er fundet seks domme, der nuancerer rettighedstyperne i forhold til ejerlejlighedsopdelte ejendomme og dermed retsstillingen. Der gøres opmærksom på, at tre ud af de seks fundne domme, er afgjort før den nye udstykningslov trådte i kraft i 1990. Bestemmelserne i § 16 og § 23 er ikke ændret siden, at loven trådte i kraft i 1990 til den nuværende udstykningslov fra 2024. De tre domme fra før 1990 er dømt på baggrund af udstykningsloven fra 1977. Det gælder, at § 1, stk. 1 i udstykningslov fra 1977, der beskriver at arealer, som er en del af en samlet fast ejendom, ikke må gives i brug til anden mand for længere end 10 år, medmindre arealet udstykkes. Denne bestemmelse kan sammenlignes med nuværende udstykningslovs § 16 og bekendtgørelse om udstykningskravet, hvor tidsbegrænsningen for samlet faste ejendomme er ændret til 30 år. Derudover er det i § 11C i udstykningslov fra 1977 beskrevet, at en brugskontrakt ikke kan tinglyses, hvis den stifter en brugsret for længere end 10 år. Denne bestemmelse kan sammenlignes med den nuværende udstykningslovs § 23 og bekendtgørelse om udstykningskravet § 1, hvor det er beskrevet at tinglysningsretten ved tinglysning skal påse om udstykningslovens § 16 overholdes. Derfor er dommene fra før 1990 stadig relevante for retspraksis.

7.2.1 U 1978.331H: Brugsret anset som faktisk opdeling

Domstol: Højesteret. **Sagens parter:** Tinglysningsdommeren i Gentofte og en Ejerlejlighedsforening (med to lejligheder). Ejerforeningen er sagsøger i landsretten og Tinglysningsdommeren er appellant. **Tvist:** Tinglysning af vedtægter om eksklusive brugsrettigheder. **Afgørelse:** Landsretten fandt at vedtægterne godt kunne tinglyses, modsat fandt højesteret at vedtægterne ikke kunne tinglyses, da det var et udtryk for en faktisk opdeling.

Sagen handler om en ejendom, der blev opdelt i to ejerlejligheder (se figur 9). I forbindelse med ejerlejlighedsopdelingen, blev der tinglyst vedtægter, der optager bestemmelser om eksklusive brugsrettigheder. Det afgøres i denne dom, om bestemmelsen om tildeling af eksklusive brugsrettigheder i vedtægten, er omfattet af § 1, stk. 1 i udstykningslov fra 1977.

I forbindelse med anmeldelsen af ejerlejlighederne ønskes det at tinglyse vedtægter, hvori det bestemmes at *”for de på ejendommen værende fællesarealer forudsættes det, at medlemmerne på en generalforsamling bindende bestemmer, hvorledes der fremover skal disponeres over fællesarealer, herunder hvilke rettigheder og forpligtelser, der pålægges de enkelte medlemmer for så vidt angår fællesarealer, eller dele af fællesarealer. En sådan generalforsamling kan alene ændres ved en ny generalforsamling, hvor alle medlemmer er enige herom”*.

I 1977 sælges ejerlejlighed 2. På en generalforsamling den 18. juli 1977, vedtager ejerne af de to ejerlejligheder, at hver af dem får dispositionsret til et nærmere angivet område af fællesarealet. Der blev vedlagt en situationsplan, hvor grundarealet deles i tre. De to ejerlejligheder skulle have dispositionsret over ét areal hver, og det sidste areal var et fælles areal.



Figur 9: Ud fra oplysninger i dommen, må det antages, at dette er det omhandlende område. Matrikelkort over den ejerlejlighedsopdelte ejendom. Hentet fra Matriklen.dk - indeholder data fra Geodatastyrelsen, Klimadatastyrelsen og Septima. Download: maj 2025.

Tinglysningsdommen afviste at tinglyse generalforsamlingsprotokollatet, som indeholdt situationsplanen og bestemmelser for eneret til brug af dele af det udendørs fællesareal. Dette blev begrundet med, at retten var en tidsubegrænset brugsret til dele af en samlet fast ejendom. Denne afgørelse blev kæret af ejerforeningen til landsretten med henvisning til, at udstykningsloven kun forbyder tidsubegrænset brugsretsaftaler, når det gives i brug til »anden mand«. Ejerforeningen argumenterer for, at arealerne i denne situation gives i brug til ejerne af fællesarealet, og derfor ikke involverer anden mand.

Landsretten udtaler at *”det ikke kan antages, at udstykningslovens regler om tidsbegrænsning af brugsrettigheder [...] er til hinder for, at der træffes bestemmelse om fordeling af brugsretten mellem ejerforeningens medlemmer også til den del af en ejerlejlighedsejendoms fællesarealer, der ikke kan betegnes som husrum”*. Det vil sige, at sagsøgerens påstand tages til følge og generalforsamlingsprotokollatet tinglyses. Denne afgørelse kæres af tinglysningsdommeren, hvorfor dommen kommer for højesteret.

Til højesteret afgiver Landbrugsministeriet, Matrikeldirektoratet, en erklæring om, at den fastsatte ordning om dispositionsret over en del af fællesarealet, er et udtryk for en faktisk opdeling af ejendommens areal. Dette begrundes med at arealet er bestemt afgrænset og forholdet ikke kan opsiges af partnerne senest efter 10 års forløb. Dette forhold er omfattet af § 1, stk. 1 i udstykningslov fra 1977, og vil derfor heller ikke kunne tinglyses jf. § 11C (Udstykningslov, 1977). Derudover betragtes ejeren af en ejerlejlighed som en anden mand, da fællesarealer er ejet af alle ejerforeningens medlemmer. Højesteret ligger denne udtalelse fra landbrugsministeriet til grund for deres afgørelse i denne sag, og finder derfor at det er et udtryk for en faktisk opdeling, hvorfor vedtægterne ikke kan tinglyses.

Det udledes af dommen, at der i ejerforeningens vedtægter ikke kan optages bestemmelser, der giver en ejer eksklusiv brugsret til en del af fællesarealet, hvis det strider mod anden lovgivning. I vedtægterne gives der en tidsubegrænset dispositionsret til et afgrænset areal. Dette er i overensstemmelse med tidligere afsnit 6, hvor samme standpunkt er fundet. Det afgrænsede areal betragtes som eksklusiv, da ikke alle ejerforeningsmedlemmer har faktisk adgang til arealet. En sådan ret kan ikke stiftes tidsubegrænset. Det vil sige at brugsretten, der stiftes i vedtægten, strider mod udstykningsloven, og derfor kan retten ikke tinglyses. Der gælder altså samme bestemmelser for fælles grundarealer på en moderejendom i ejerlejlighedsopdelt ejendom, som ved øvrige samlet faste ejendomme. Derudover udledes det, at en ejer af en ejerlejlighed er forskellig fra ejerforeningen, da fællesarealet er ejet af alle foreningens medlemmer, og må derfor betragtes som anden mand.

7.2.2 U 1998.1011Ø: Et eksklusivt areal A og B

Domstol: Østre Landsret. **Sagens parter:** Tinglysningsafdeling fra retten i Vordingborg og to privatpersoner der er samejere. **Tvist:** Samejekontrakt afvist af tinglysningsafdelingen. **Afgørelse:** Samejekontrakten var lovlig og blev antaget til tinglysning.

Sagen handler om en samejekontrakt der ønskedes tinglyst, men som var blevet afvist af tinglysningsafdelingen med argumentet om at den stred mod udstykningslovens § 16 stk. 1 nr. 1. Det var § 3 stk. 2 i kontrakten der gjorde at den blev afvist, som lød således: *”Brugsretten til grunden er opdelt på vedhæftede rids 2, idet parterne har eksklusiv brugsret til de med henholdsvis »A« og »B« markerede arealer. Brugsretten til de ikke markerede arealer er fælles. Brugsrettighederne over grunden er tidsubegrænsede, idet hver samejer dog kan opsige aftalen om eksklusiv brugsret til grunden med 30 års varsel. Uanset kun en samejer afgiver opsigelse, anses begge brugsrettigheder i så fald for opsagt. Ved varslets udløb tilkommer brugsretten til den samlede grund herefter samejerne i forening”.*

I retten blev det anført at et areal godt kan genudlejes selvom den samlede brugsperiode overstiger 30 år jf. kort- og matrikelstyrelsens daværende vejledning om udstykningskravet fra 1991. Det centrale er, at aftalen ikke må binde mere end 30 år. Desuden står der i vejledningen: *”Det er derfor også muligt at indgå en tidsubegrænset aftale om brugsret, når blot aftalen indeholder opsigelsesmuligheder”.* Styrelsen oplyser til landsretten, i relation med denne sag, at der ikke må stiftes brugsret for længere end 30 år, og hvis det ønskes, skal det udstykkes. De oplyser dog også at det afgørende er, at parterne ikke bindes for længere end 30 år, og at den forelagte aftale *”er næppe i strid med bestemmelsen i udstykningslovens § 16, stk. 1, og bestemmelsen i § 3 i bekendtgørelse nr. 107 af 25. februar 1991 om udstykningskravet hindrer ikke, at de tinglyses”.*

Landsretten fandt på baggrund af kort- og matrikelstyrelsen vejledning nr. 25, at så længe udlejer ikke er bundet i mere end 30 år, og der er opsigelsesmulighed, så medfører tidsubegrænsede aftaler om brugsforhold ikke udstykningskrav. Aftalens § 3 stk. 2 var altså ikke i strid med udstykningslovens § 16, og begæres tinglyst.

Det udledes af denne dom, at den daværende vejledning om udstykningskravet fra kort- og matrikelstyrelsen, hjemlede tidsubegrænsede brugsaftaler. Denne formulering er gentaget i den seneste vejledning om udstykningskravet. Ud fra denne formulering er det altså helt lovligt at indgå tidsubegrænsede aftaler, når den kan opsiges, og ikke binder udlejer for mere end 30 år. Argumentet i vejledningen er hjemlet i lovens forarbejder (L 8, FT 1989-90).

7.2.3 U 1979.444Ø: Lejekontrakt over fællesareal

Domstol: Østre Landsret. **Sagens parter:** Ejerforeningen er sagsøger, mod tinglysningsdommeren i Gentofte. Ejerforeningen er appellant i landsretten. **Tvist:** Lejekontrakt om udleje af fællesareal til årlig leje på 1 kr. kan ikke tinglyses, da opsigelsen er illusorisk. **Afgørelse:** Landsretten stadfæster tinglysningsdommerens afgørelse om at lejekontrakten ikke kan tinglyses, da opsigelsen af lejekontrakt er illusorisk.

Sagen handler om tinglysning af ejerforeningsvedtægter, der indeholder en lejekontrakt af grundarealet. Det afgøres i denne dom, om en lejekontrakt kan tinglyses som en brugsret, hvis ejerforeningens medlemmer og lejer er de samme.

I forbindelse med opdeling af en ejendom i to ejerlejligheder den 30. oktober 1977, anmeldes ejerforeningens vedtægter til tinglysning. Der er i vedtægtens § 10 optaget bestemmelse om, at "ejendommens grundareal er fællesareal. Brugsretten til det på vedhæftede rids 1 mærkede areal, tilkommer indehaveren af ejerlejlighed 1, hvor brugsretten til det med 2 mærkede areal, tilkommer indehaveren af ejerlejlighed 2" (se figur 10). Vedtægterne afvises fra tingbogen med begrundelsen om manglende godkendelse fra kommunen.



Figur 10: Ud fra oplysninger i dommen, må det antages, at dette er det omhandlede område. Matrikelkort over den ejerlejlighedsopdelte ejendom. Hentet fra Matriklen.dk - indeholder data fra Geodatastyrelsen, Klimadatastyrelsen og Septima. Download: maj 2025.

Den 2. januar 1978 meddeler kommunen afslag på anmodning om godkendelse af ejerforeningens vedtægter. Dette påklager sagsøger til Miljøministeriet, der indhenter en erklæring fra Matrikeldirektoratet. Matrikeldirektoratet udtaler, at *"opdelingen af fællesarealer er i strid med udstykningslovens § 1, stk. 1 og lovens § 11C, stk. 2, er til hinder for, at vedtægterne kan tinglyses"*.

Den 31. maj 1978 underskriver ejerforeningen et tillæg til vedtægterne, hvor vedtægtens § 10 udgik og erstattes med *"ejendommens grundareal er fællesareal. Dispositioner over ejerforening fællesarealer ved udlejning, udlån el.lign. kræver enstemmighed vedtagelse blandt samtlige foreningens medlemmer [...] dispositioner vedrørende fællesarealet, kun kan ændres ved enstemmig vedtagelse blandt samtlige foreningens medlemmer"*. Der blev samtidig udarbejdet en lejekontrakt for hver af de to arealer på markeret på ridset, hvor den årlige leje for arealerne fastsættes til 1 kr. Vedtægterne blev godkendt af kommunen den 8. juni 1978. Efterfølgende afvises tinglysning af vedtægterne, da tinglysningsdommeren mener *"at lejekontrakten er udtryk for en tidsubegrænset faktisk opdeling af ejendommens areal, hvilket kræver landbrugsministeriets approbation"*. Denne afgørelse påklager sagsøger til landsretten.

Matrikeldirektoratet udtaler *"at en lejekontrakt, hvorved en del af en samlet fast ejendom gives i brug, således at lejemålet i mangel af opsigelse kan fortsætte i et længere tidsrum end 10 år, [...] er ikke i strid med § 1, stk. 1, i udstykningsloven fra 1977, når blot ingen af parterne er bundet i længere tid end 10 år"*. Dog anses lejemålet for at indebære en omgåelse af denne bestemmelse, da ejerforeningens medlemmer og lejerne er identiske. Lejemålet betragtes derfor som værende uopsigeligt, hvis ikke lejerer ønsker at opsigelse lejemålet, da opsigelse vil kræve enighed i ejerforeningen. Denne begrundelse ligger landsretten til grund for, at vedtægterne ikke kan tinglyses.

Det udledes af denne dom, at oprettelse af en lejekontrakt, hvor lejer og udlejer er identiske, betragtes som værende uopsigelig, da muligheden for opsigelse opfattes som værende illusorisk. En lejekontrakt anses for at være en brugsrettighed jf. afsnit 4.3. Der ønskes i denne sag at stifte en eksklusiv ret til et afgrænset areal, hvilket understøtter, at det er en brugsrettighed. En brugsret må ikke binde parterne for mere end 10 år (jf. udstykningslov 1977). En brugsret kan ikke camoufleres i en lejekontrakt, da retten går ind og fortolker på indholdet og den fysiske udformning af brugsretten. Dette stemmer overens med det, der er fundet i afsnit 4.3, at en eksklusiv brugsret ikke kan stiftes tidsubegrænset uden opsigelsesmuligheder.

7.2.4 FM 2022.151: Opsigelse med flertal på 9/10

Domstol: Vestre Landsret. **Sagens parter:** Ejerforening er sagsøger, mod tinglysningsretten. Ejerforening er appellant i landsretten. **Twist:** Ejerforeningens vedtægter afvises for tinglysning, da opsigelsen af brugsret var illusorisk. **Afgørelse:** Landsretten stadfæstede tinglysningsdommerens afgørelse. Vedtægterne kunne ikke tinglyses.

Sagen handler om tinglysning af vedtægter i en ejerforening, hvor der tildeles eksklusiv brugsret til en del af fællesarealet. Det afgøres i denne dom, om opsigelsesmuligheden er illusorisk.

I en ejerforening blev det igennem vedtægterne bestemt at tre ejerlejlighedsejere skulle have eksklusiv brugsret til en dele af det fælles grundareal. Derudover var det i ejerforeningens vedtægter bestemt, at brugsrettighederne kunne opsiges med 30 års varsel, men at beslutningen om opsigelse krævede et kvalificeret flertal på 9/10 ud fra fordelingstal. De tre ejerlejligheder, der i vedtægten tildeles en brugsret, har fordelingstallene: "ejerlejlighed 1 har 518/2449, ejerlejlighed 2 har 451/2449 og ejerlejlighed 3 har 754/2449". Dermed udgør fordelingstallet for hver af de tre ejerlejligheder mere end 1/10 af det samlede fordelingstal. Tinglysningsretten afviste vedtægterne fra tinglysning med begrundelsen at "opsigelse af brugsretter kræver 9/10-del tilslutning og derfor er illusorisk".

Landsretten stadfæstede tinglysningsrettens afgørelse med samme begrundelse, at opsigelsesmulighederne var illusoriske, da hver af de tre ejerlejligheder hver især repræsenterer mere end 10 % af det samlede fordelingstal. De begrundet det med, at det i udstykningsloven og dets forarbejder er bestemt, at der skal ske udstykning, hvis et areal skal gives i brug for mere end 30 år.

Det udledes af denne dom, at der i en ejerforening ikke kan optages bestemmelser om eksklusive brugsrettigheder, hvor opsigelsen er illusorisk, og dermed vil være i strid med udstykningsloven § 16. Der skal altså være en reel mulighed for opsigelse, som ikke binder ejerne for mere end 30 år. Ejerforeningen kan ikke optage bestemmelser om brug af fællesarealer, som går imod anden lovgivning.

7.2.5 U 1981.142V: Parkering til personale

Domstol: Vestre Landsret. **Sagens parter:** Ejerforening er sagsøger, mod tinglysningsretten. Ejerforeningen er appellant i landsretten. **Twist:** Ejerforeningen vedtægter angående parkering til udelukkende brug for personale blev afvist for tinglysning, da det blev vurderet at være en omgåelse af udstykningskravet. **Afgørelse:** Landsrettens afgjorde i modsætning til tinglysningsdommeren, at vedtægterne godt kunne tinglyses, da parkeringen ikke var anset som værende i strid med udstykningsloven.

Sagen handler om tinglysning af vedtægter for et butikscenter bestående af 7 ejerlejligheder, hvori enkelte medlemmer af ejerforeningen får ret til at benytte dele af fællesarealet til parkering (se figur 11). Det afgøres i denne dom, om retten til parkering er en brugsret eller en servitut.

Vedtægternes § 19, stk. 2 indeholder bestemmelse om, at *”medlemmerne af ejerforeningen har ret til et bestemt antal parkeringspladser til udelukkende brug for det pågældende medlems ansatte personale. Den nærmere placering af disse personaleparkeringspladser fastlægges af ejerforeningens bestyrelse”*.



Figur 11: Ud fra oplysninger i dommen, må det antages, at dette er det omhandlede område. Skråfoto af butikscenter med parkering. Hentet fra skraafoto.dataforsyningen.dk - indeholder data fra Klimadatastyrelsen. Download: maj 2025.

Tinglysningsdommeren afviste tinglysning af § 19 i vedtægterne med henvisning til begrundelsen om, at der ikke kan stiftes en tidsbegrænset brugsret jf. § 1 i udstykningsloven fra 1977. Der lægges vægt på pkt. 31 i boligministerens cirkulære af 25. august 1977, hvor det er beskrevet, at der ikke må stiftes en brugsret for en enkelt ejerlejlighedsejer på mere end 10 år til en del af et fælles grundareal. Herefter anker ejerforeningen sagen til landsretten.

Landsretten finder, at *”den ret til benyttelse af dele af fællesarealet til parkering, som sikres de enkelte medlemmer af ejerforeningen gennem reglerne i vedtægternes § 19, findes ikke at kunne anses som en sådan brugsret, der efter udstykningslovens § 1, ikke uden udstykningstilladelse må stiftes for et længere tidsrum end 10 år, jfr. herved samme lovs § 11 C, stk. 3”*. Vedtægterne tinglyses, da udstykningslovens § 1 ikke er til hinder.

Tinglysningsdommerens og landsrettens afgørelser er således forskellige, i forhold til hvordan en brugsret skal forstås. Det formodes, at tinglysningsdommeren har lagt vægt på, at det er en »udelukkende brug«. Når det er beskrevet i vedtægterne, at det er en udelukkende brug til parkering, så kan det ligne en brugsret. Dog er det fundet i afsnit 6 jf. U.2023.921Ø og TBB.2024.45, at den fysiske udformning af selve retten et afgørende element for tolkning af rettighedstypen. Det er væsentligt at lægge mærke til, at parkeringspladserne ikke er stedfæstet, men tildeles af ejerforeningen, som har mulighed for at anvise andre parkeringspladser. Derudover skal en brugsret fysisk afskære ejeren fra faktisk råden over arealet, hvilket ikke er beskrevet i vedtægterne, at parkeringspladserne gør. Det vil sige, at denne ret ikke er omfattet af udstykningsloven fra 1977, og derfor må være at betragte som en servitut. Det formodes, at det er disse overvejelser, som landsretten har lagt til grund for deres afgørelse. Dette begrundes ud fra deres udtalelse om, at § 19 i vedtægterne ikke kan anses for at være en brugsret, der er omfattet af § 1 i udstykningsloven fra 1977.

Det udledes af denne dom, at et areal, der stiftes en ret til brug over, skal fysisk udelukke ejeren af arealet fra faktisk råden og være stedfæstet, førend retten er omfattet af udstykningsloven. Det er altså ikke nok, at det i deklarationen er beskrevet, at retten udelukkende tilkommer en bestemt ejer.

7.2.6 U 2011.1530Ø: Børnehavens legeplads

Domstol: Østre Landsret. **Sagens parter:** Ejerforening er sagsøger, mod en børnehave. Ejerforening er appellant i landsretten. **Tvist:** Børnehaven som ligger i stueetagen af ejendommen bruger en del af fællesarealet som legeplads, denne brug ønsker ejerforeningen at stoppe. **Afgørelse:** Byretten afgør at børnehaven har vundet servituthævd over legepladsen. Modsat afgør landsretten at børnehavens brug er en stiltiende brugsretsaftale, der kan opsiges med 30 år.

Sagen handler om en ejerforening, der ønsker at opsige en børnehaves ret til brug af en del af fællesarealet på ejerforeningens grund. Børnehaven er medlem af ejerforeningen. Det afgøres i denne sag, om retten til brug kan opsiges, og i så fald, hvornår den kan ophøre.

Ejerforeningen ønsker at børnehavens ret til brug af legepladsarealet på ca. 900 kvm skal ophøre den 1. december 2009, eller subsidiært at brugen skal ophøre med passende kort varsel, der er fastsat af retten. På figur 12 ses det omstridte areal.



Figur 12: Ud fra oplysninger i dommen, må det antages, at dette er det omhandlende område. Skråfoto af den ejerlejlighedsopdelte ejendom og børnehavens legeplads. Den gule pil viser børnehavens legeplads (egen markering). Hentet fra skraafoto.dataforsyningen.dk - indeholder data fra Klimadatastyrelsen. Download: maj 2025.

Det afgøres i byretten, at børnehaven har vundet hævde til at bruge arealet, der er en del af ejerforeningens fællesareal, til legeplads. I Byretten lægges der vægt på børnehavens etablering tilbage i 1971. Derudover at de oprindelige vedtægter for ejerforeningen fra 1978 er ikke fremlagt i sagen, og at arealet tydeligt er blevet anvendt som legeplads af børnehaven siden etableringen. Anvendelsen af arealet har ikke direkte været hjemlet i de fremlagte og nugældende vedtægter fra 2008. Børnehavens legeplads er beliggende på ejerforeningens fælles grundareal, og er anvendt uden aftale med ejerforeningen, hvilket betragtes af byretten som, at arealet er stillet til rådighed for den enhver tid værende børnehave i lejligheden. Byretten kommer frem til, at børnehaven har vundet servituthævd og derved en ret til bestemt brug af arealet. Denne afgørelse fra byretten er anket af ejerforeningen, og efterfølgende afgjort i landsretten.

Landsretten kommer frem til, at det er en eksklusiv brugsret til det omhandlende fællesareal, der anvendes som legeplads til børnehaven. Ejendommen blev opdelt i ejerlejligheder i 1978. Hele ejendommen var på det tidspunkt ejet af et firma, som dermed også ejede ejerlejligheden, hvor børnehaven ligger. Landsretten vurderer på baggrund af dette, at firmaet stiltiende har accepteret, at børnehaven har en eksklusiv, tidsubegrænset og vederlagsfri brugsret til arealet. Dette begrundes med, at arealet altid har været tydeligt indhegnet og anvendt som legeplads for børnehaven. Brugsretten er dermed omfattet af udstykningslovens § 16. I 2008 opsiges ejerforeningen børnehavens ret til brug af arealet. Landsretten vurderede, at den stilletiende

aftale er tidsubegrænset. Derfor ophører brugsretten 30 år efter den dato, hvor ejerforeningen har opsagt retten. Det bemærkes derudover, at der ikke kan vindes hævd over et fælles grundareal, hvor ejerlejlighedsejeren er medejer.

Det ses, at byretten og landsretten kommer frem til forskellige afgørelser. Byretten afgør, at det er servituthævd, mens landsretten anskuer retten til brug som omfattet af udstykningslovens § 16. Sagen vedrører et areal, der tydeligt afskærer de øvrige medlemmer af ejerforeningens faktiske råden i form af et hegn. Den fysiske indretning taler for, at det er en brugsret, hvilket bakker op om landsrettens afgørelse.

Det udledes af dommen, at når en ejer af en ejerlejlighed har accepteret en brug, og efterfølgende solgt ejerlejligheden velvidende om brugen, betragtes det som værende en stiltiende aftale, der er tidsubegrænset. Tidsubegrænset fortolkes som, at hensigten har været at stifte en ret for længst mulig tid, og derfor kan retten til brug opsiges med 30 års varsel.

7.3 Retsstillingen

De seks domme, der vedrører ejerlejlighedsopdelte ejendomme, samt de syv forrige fra afsnit 4.3 og 6, sammenstilles herunder. Dette gøres for at klarlægge retsstillingen indenfor sikring af en nærmere defineret ret til brug af en del af et fælles areal på moderejendommen i en ejerlejlighedsopdelt ejendom. Formålet med analysen er at belyse, om der gælder andre nuancer i tolkningen af loven, når det gælder denne type samlet fast ejendom, og besvare om en eksklusiv ret til råden over et fælles areal kan sikres. Desuden undersøges det, om der gælder de samme konsekvenser ved en retssag, som blev udledt af retsstillingen for sondring mellem servitutter og brugsret generelt. Bestemmelser for en brugsret og en servitut er de samme, hvad end det gælder et fællesareal i en ejerlejlighedsopdelt ejendom eller øvrige samlede faste ejendomme. Stiftelsen af rettigheder over et fællesareal og øvrige samlede faste ejendomme adskiller sig dog fra hinanden. Dette skyldes at fællesarealet er ejet i et fællesskab.

7.3.1 Nuancer mellem brugsret og servitut

I en dom om parkering fra 1981 (U 1981.142V) blev det dømt, at en brugsret kræver, at ejer skal fysisk udelukkes og at arealet skal være stedfæstet. En beskrevet udelukkelse i aftalen er ikke nok. Tinglysningsretten mente, at det var et forsøg på omgåelse af udstykningskravet, men retten mente at det kunne tinglyses, fordi indholdet egentlig var en servitut. I, den tidligere gennemgåede sag om to servitutter om parkering (U 2007.2757Ø), blev det ligeledes fastlagt at fritliggende parkering er en servitutret. Dommen fra 2007 er altså i tråd med den fra 1981. Retsstillingen for parkering på moderejendommen i en ejerlejlighedsopdelt ejendom er derfor, at parkering lovligt kan tinglyses som servitut. En servitutret til brug af en parkeringsplads kan altså

eksempelvis medfølge i en erhvervelse af en ejerlejlighed, hvor ejeren, medmindre andet er bestemt, kan formode at have retten til denne tidsubestemt. En ret til parkeringsplads kan i sin aftaleart som servitut dermed kun opsiges, hvis den herskende part (køberen af lejligheden med retten) går med til det jf. tidligere kapitel om servitut. En parkeringsplads er derfor umiddelbart en ret, der er sikret tidsubestemt, hvis den ikke afskærer de andre ejere i foreningen.

To ældre domme (U 1978.331H: Brugsret anset som faktisk opdeling) (U 1979.444Ø: Lejekontrakt over fælles areal) angik tinglysning af brugsret til moderejendommens fællesareal, som i begge tilfælde var uopsigelig på grund af henholdsvis manglende opsigelsesmulighed og illusorisk opsigelsesmulighed. I sagen om skelmuren (U 2021.4953V) blev sagen dømt i lige linje med dem fra 1970erne, hvor tinglysningsanmodningen også blev afvist på grund af illusorisk opsigelsesmulighed og var derfor uopsigelig. En ny sag vedrørende en ejerlejlighedsopdelt ejendom (FM 2022.151) blev af domstolene tolket på samme måde. Her var opsigelsesmulighederne ligeledes illusoriske, og tinglysning blev afvist. Uopsigelighed har altså i over 40 år været definerende i retsstillingen for tolkning af en brugsret som et forsøg på omgåelse af udstykningskravet. De ældre domme vedrører ejerlejlighedsopdelte ejendomme, og det sluttes at retsstillingen herfor umiddelbart er uændret, fordi uopsigelighed også var argumentet mod tinglysning i 2021. Dermed er grænsen mellem omfattet af, og omgåelse af udstykningskravet defineret ved, hvordan parterne er bundet af aftalen. En aftale om brug af et fællesareal i en ejerlejlighedsopdelt ejendom må derfor ikke binde parterne. En brugsret kan altså med ikke tinglyses, når der ikke i aftalen indgår reelle opsigelsesmuligheder.

7.3.2 Omgåelse af udstykningskravet

Den tidligere beskrevne retsstilling i afsnit 6 i forhold til at en tidsubestemt brugsret ikke er en omgåelse af udstykningskravet er ikke ny. Dommen fra 2017 om strandarealet (U 2017.506H) blev afsagt med reference til en dom fra 1998, hvor en tidsubegrænset aftale var omfattet af udstykningsloven, og derfor kunne tinglyses, fordi der i deklarationen stod, at den kunne opsiges med 30 års varsel (U 1998.1011Ø: Et eksklusivt areal 'A' og 'B'). Dommen fra 2017 er skelsættende, fordi opsigelsesmulighederne var implicitte i formuleringen, om ikke at ville omgå § 16 i udstykningsloven. I sagen fra 1998 var opsigelsesmulighederne ikke implicitte, og på den måde har grænsen mellem, hvad der er henholdsvis en omgåelse af, og omfattet af, § 16, ændret sig. Den seneste dom (TBB 2024.45) vedrører en uopsigelig brugsaftale, hvorved grænsen igen har ændret sig. Dommen fra 1998 vedrører en ejerlejlighedsopdelt ejendom, og selvom de to nyere domme er i andre sammenhænge, ændrer de retsstillingen for indgåelse af brugsaftaler, således også for ejerlejlighedsopdelte ejendomme. Retsstillingen for stiftelse af en brugsret over en del af et fælles areal i en ejerlejlighedsopdelt ejendom påvirkes således ikke af dommen fra 1998, fordi

den er den samme som den nyere dom fra 2017, nemlig at perioden for brugsaftalen gerne må indgås som tidsubestemt.

7.3.4 Tidsperspektiv i en aftale

Konsekvensen ved at indgå aftalen tidsubestemt er jf. retsstillingen, at den kan opsiges med 30 års varsel, hvis den kommer for domstolene. En brugsaftale kan også indgås for kortere tid.

Opretholdelsen af en brugsaftale afhænger af, om den kan opsiges, som beskrevet i forrige afsnit 6. Når der skal stiftes en brugsret over et fælles areal i en ejerlejlighedsopdelt ejendom, kan retten dermed stiftes tidsubestemt eller med en maksimal opsigelsesfrist på 30 år, ved en retssag vil udfaldet jf. retsstilling være det samme. Dog vil en aftale selvsagt kunne løbe længere end 30 år, fordi opsigelsesperioden først påbegyndes, når en af parterne ønsker det.

I en dom om en børnehaves legeplads (U 2011.1530Ø) var der ikke et aftaledokument, men aftalen blev anset som en brugsret. Retten fastlagde ligeledes her 30 års opsigelse. Ud fra denne ene sag er retsstillingen for brugsaftaler uden aftaledokument, at det ingen konsekvens har for aftalens maksimale opsigelsesfrist. Dette skyldes, at det ved køb af ejerlejligheden er tydeligt, at børnehaven bruger en del af fællesarealet som legeplads, hvorfor det af domstolene betragtes som en stiltiende aftale. Et lignende forhold gør sig gældende i dommen om underskrivelse af skøde (MAD 2008.152), hvor en brugsret fornyes ved underskrivelse af et skøde.

7.3.5 Sikring af en ret til brug

Det udledes, at en eksklusiv brugsret over et fællesareal i en ejerlejlighedsopdelt ejendom stiftes ubestrideligt, hvis det i aftalen er anført, hvorledes den opsiges. Retsstilling er, at den ellers ikke kan tinglyses. Desuden bør der anføres bestemmelser om tidspunkt for aftalens ophør. Hvis der ikke indsættes en bestemt tidsperiode, skal det formuleres, at aftalen skal bestå så længe som muligt, hvor parterne fortsat kan opsiges den. Der kan ikke stiftes aftaler om brugsret, der er tidsubegrænset, da det implicit vil forstås som en opsigelse på 30 år.

Generelt bør brugsaftaler tinglyses som sådan og ikke som servitutter. Manglende tidsperspektiv i en brugsret deklareret som servitut har potentielt kun den konsekvens at aftalen ophører efter 30 år ved en retssag. Ved stiftelse af en brugsret, skal pågældende areal fysisk afskære ejeren, det vil sige resten af beboerne i ejerforeningen. Det er dog tilstrækkeligt at grænsen blot antydes, men da dette kun udspringer af én dom, vil det være at anbefale at opsætte hæk eller hegn. Denne type ret er uanset, hvordan aftalen indgås, altid midlertidig, og dette bør begge aftaleerhververe være klar over.

Det udledes også at en ret til brug af et fællesareal i en ejerlejlighedsopdelt ejendom kan stiftes som reelt tidsubestemt som servitut. Dette kræver dog, at det pågældende areal ikke ekskluderer

ejeren, og at brugen er specifik, som eksempelvis parkering. En ret til parkering i form af en tidsubestemt servitut er derfor i højere grad en ret, der ikke kan fratages rettighedshaveren, end en brugsret ligeledes til en del af fællesarealet. Sikkerheden af en servitutret, eller ubestrideligheden, kommer derfor helt an på indholdet i aftalen og det pågældende areals fysiske udformning. Som beskrevet i afsnit 6, har en aftales deklarering ingen betydning for domstolens vurderingen af den.

8 Konklusion

I dette projekt er det undersøgt: *hvordan kan en eksklusiv ret til at råde over en del af det fælles grundareal på en moderejendom i en ejerlejlighedsopdelt ejendom sikres?*

For at besvare dette, er retsstillingen inden for sondringen mellem en brugsret og en servitut undersøgt. Lovgivning og relevante domme er analyseret, for at klarlægge den gældende ret. Det konkluderes, at aftales indhold og den fysiske udformning afhænger af, om retten til at råde over en del af et fælles grundareal i en ejerlejlighedsopdelt ejendom kan sikres i form af en brugsret eller en servitut. Rettighedstypen har betydning for om retten kan opsiges af udlejer eller ej og dermed rettens tidsperspektiv. En ret til specifik råden, der ikke afskærer de andre ejere i ejerforeningen fra faktisk råden, kan sikres tidsubegrænset i form af en servitut. Derimod kan en ret til almindelig råden, der afskærer de andre ejere i ejerforeningen fra faktisk råden, sikres som en brugsret, der kan vare tidsubegrænset, men ikke binder udlejer for mere end 30 år.

Den fulde ejendomsret over samlet fast ejendom giver ejeren ret til frit at kunne råde over ejendommen med respekt for andre rettighedshavere og inden for lovgivningens rammer. Indholdet af den fulde ejendomsret kan opdeles i en retlig råden og en faktisk råden. Ejeren af en samlet fast ejendom kan overdrage hele ejendomsretten eller enkelte dele af ejendomsretten. Der kan således stiftes en ret, der giver en anden person ret til at råde over en del af den samlede faste ejendom. En sådan ret kan stiftes i form af en brugsret eller en servitut. Der er fastsat nærmere regler for de to rettighedstyper, som gør sig gældende i forskellige henseender. Det væsentlige er, at en ret ikke er sikret på samme måde alt efter om det er en servitut eller en brugsret.

Der gælder samme bestemmelser for stiftelse af rettigheder over en del af et fællesareal, som ved en samlet fast ejendom. Det der er centralt for ejerlejlighedsopdelte ejendomme er, at de er reguleret i ejerlejlighedsloven, mens fællesarealet indgår i den samlede faste ejendom, der er omfattet af udstykningsloven. Det er jf. ejerlejlighedsloven reguleret, at et fællesareal i en ejerlejlighedsopdelt ejendom, ejes i fællesskab af ejerne af de enkelte ejerlejligheder. En ejer af en ejerlejlighed betragtes som en anden mand i forhold til ejerforeningen og derved også i forhold til fællesarealet. Dette har betydning for aftaler om en ret til brug, da en sådan ret skal stiftes ved accept fra ejeren uanset rettighedstypen. Som supplerende til ejerlejlighedsloven er normalvedtægten, der regulerer forholdene i en ejerforening medmindre andet er bestemt i en særvedtægt. Det er i normalvedtægten bestemt, at indgåelse af aftaler om eksklusiv brugs- eller

benyttelsesret til fællesarealet, hvis retten gøres uopsigelig i mere end 5 år, kan besluttet med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal. Dog kan aftaler om eksklusiv brugs- eller benyttelsesret med uopsigelighed på under 5 år, træffes ved simpelt flertal. Dette er udgangspunktet for at kunne træffe beslutninger om tildeling af en eksklusiv ret til brug af en del af fællesarealet, men grundlaget for at kunne træffe beslutninger kan være anderledes, hvis andet er bestemt i en tinglyst særvedtægt. Desuden er det væsentligt at beslutningerne kun kan træffes på generalforsamling.

En brugsret er en almindelig adgang til faktisk at råde over eller nyde en anden ejendom. En ret til at råde over en anden mands ejendom, er en brugsret omfattet af udstykningsloven, når følgende er opfyldt:

- Et stedfæstet areal.
- Ejeren af arealer er afskåret fra faktisk råden i form af enten en fysisk grænse eller ved antydning af en grænse.
- Aftalen må ikke binde udlejer for mere end 30 år. Der skal være mulighed for opsigelse med et maksimalt varsel på 30 år, ellers er brugsretten i strid med udstykningsloven.
- Skal omfatte en almindelig råden, der er en råden i enhver henseende, hvor der ved lovgivning eller ved privat viljeserklæring er fastsat særlige grænser herfor.

En brugsret skal stiftes ved en aftale mellem ejer og bruger. Der kan kun indgås (gyldige) aftaler om overdragelse af rettigheder indenfor de dispositioner ejeren har i form af den fulde ejendomsret. Den aktuelle retsstilling for stiftelse af brugsrettigheder skal ud fra domstolenes fortolkning, forstås som at aftalens tiltrædelse vægter højere end indholdet. Derudover at en brugsret kan stiftes i form af en stiltiende accept, hvis forholdet er har været tydeligt markeret, og der ikke er tvivl om brugen.

En aftale om en brugsret over en del af en samlet fast ejendom, er beskyttet mod tredje mand uden tinglysning, hvis den ikke er stiftet for mere end et halvt år, og kan ikke tinglyses. Brugsrettigheder, der er stiftet for længere tid end et halvt år, skal tinglyses for at undgå ekstinktion.

Det konkluderes på baggrund af de undersøgte domme, at en tidsubestemt tinglyst aftale, hvor indholdet tolkes som en brugsret og indeholder opsigelsesmuligheder, kan sikres i 30 år. I tilfælde af en retssag, vil retten til brug af arealet være sikret i 30 år fra en af parterne gør indsigelse mod forholdet. Dette gør sig gældende, når det tolkes at hensigten har været at stifte en tidsubegrænset brugsret, uden at omgå udstykningslovens § 16. Indtil 2024, har retsstillingen

været, at der i aftalen skulle være angivet opsigelsesmuligheder. Den seneste dom fra 2024 (TBB 2024.45) modsiger dette, hvor der ikke var opsigelsesmuligheder, men det blev vurderet at aftalen alligevel ikke var en omgåelse af udstykningskravet. Set i lyset af den seneste dom er det uvist, hvordan uopsigelige tinglyste dokumenter, der i deres indhold er brugsaftaler, vil blive fortolket af domstolene i fremtiden.

I udarbejdelsen af projektets konklusion, er der ikke taget stilling til dommen GD2011/54Ø, da det ikke har været muligt at tilgå dommen. Det er derfor uklart om der undtagelsesvist kan opnås en varig brugsret over fællesejendommen, herunder grunden, som følge af særvedtægten, foreningsbaseret sædvane/praksis eller forholdets natur, der ikke senere kan fratages vedkommende ved flertalsbeslutning. Derudover er der ikke fundet domme hvor en brugsret dømmes som en omgåelse af udstykningskravet og aftalen derfor skal ophøre. Derfor vides det ikke hvad konsekvensen ville være i et sådant forhold, særligt tidsperioden for aftalens udløb.

I praksis har den aktuelle retsstilling vedrørende 30 års reglen, konsekvenser for matriklens formål, fordi der ikke er noget til hinder for at en ret til brug kan være tidsubegrænset. Det vil sige at matriklen ikke er fuldstændig opdateret med tidsubegrænset faktiske ændringer, der finder sted i praksis. For samfundet har dette betydning for administration og regulering af ejendomme samt fysisk planlægning. Omvendt giver det for borgeren en vis fleksibilitet, for at lave aftaler om noget, der måske reelt ikke vil kunne lade sig gøre. Det bidrager dog også til en usikkerhed omkring retten for brugeren, da en brugsret ikke må binde parterne for mere end 30 år. Dette kan have betydning for brugeren ved eksempelvis salg af ejendom.

En servitut er en ret, der hjemler sin indehaver en adgang til i en enkelt eller enkelte retninger, at råde over en fremmed ejendom på en måde, som vedkommende efter almindelige regler ikke har ret til. En privatretlig servitut skal stiftes ved accept fra den tjenende ejendoms ejer, testamente eller ved hævde. En servitut kan, som brugsrettigheder omfattet af udstykningsloven, kun overdrage rettigheder, som ejeren selv har i form af den fulde ejendomsret. En servitut er kun gyldig, og dermed sikret mod kreditorer og godtroende erhververe, når følgende er opfyldt:

- Dokumentet indeholder påtaleberettigede, geografiske udstrækning og herskende ejendom.
- Dokumentet er tinglyst.

En servitut er tidsubegrænset, medmindre andet er angivet i servitutten. Det vil sige, at en servitut stiftet over en del af et fællesareal er tidsubegrænset, og ophører kun hvis påtaleberettigede opsiges retten. Altså kan den der har retten til brug ikke opsiges af ejerforeningen.

Det konkluderes ud fra dommene, at hvis en tinglyst servitut tolkes af domstolene som en brugsret, er konsekvensen at gyldighedsperioden går fra tidsubestemt til 30 år. Indholdet i dokumentet er afgørende for fortolkningen, det er derfor uden betydning for rettens fortolkning hvilken rubrik en brugsret er tinglyst under.

Der er både fordele og ulemper ved stiftelse af servitutter og brugsrettigheder. Servitutter binder den tjenende ejendom, da kun påtaleberettigede kan opsig eller ændre retten. Omvendt er brugerens ret stiftet ved en (gyldig) servitut anderledes sikret, da retten til brug som udgangspunkt er tidsubegrænset. For brugsrettigheder gælder det, at der skal være gensidig opsigelsesmulighed. Det vil sige, at den tjenende ejendom ikke er bundet, men samtidig er brugerens ret til råden heller ikke sikret i samme grad, som ved stiftelse af en (gyldig) servitut.

Referenceliste

Litteratur

- (Blok 1995) Blok, P. (1995). *Ejerlejligheder* (3 udg.). København: Jurist- og økonomforbundets forlag.
- (Boligsiden 2015) Boligsiden. (2015). *Haven kan lokke os ned i en stuelejlighed*. Hentet fra <https://via.ritzau.dk/pressemeddelelse/5118163/haven-kan-lokke-os-ned-i-en-stuelejlighed?publisherId=2576999>
- (Britannica A 2025) Britannica. (Marts 2025). *Roman Law*. Hentet 2025 fra <https://www.britannica.com/topic/Roman-law>
- (Britannica B 2024) Britannica. (March 2024). *The law of property and posession*. Hentet 2025 fra <https://www.britannica.com/topic/Roman-law/The-law-of-property-and-possession>
- (Britannica C 2025) Britannica. (2025). *History of land reforms*. Hentet 2025 fra <https://www.britannica.com/money/land-reform/History-of-land-reform#ref320303>
- (Dreyer 2022) Dreyer, K. (2022). *Ejerlejlighedsloven og normalvedtægten med kommentarer*. København: Karnov Group
- (Eggers 2025) Eggers, N. V. (february 2025). *LEX - Den franske revolution*. Hentet 2025 fra https://lex.dk/Den_Franske_Revolution
- (Ejerlejlighedsloven – Karnovs noter) Ejerlejlighedsloven - Karnovs noter. *L 2020-06-18 nr 908*.
- (Erhvervsstyrelsen 2025) Erhvervsstyrelsen. (2025). *Servitutter og byrder*. Hentet 2025 fra <https://boligejer.dk/servitutter-og-byrder>
- (Estrup 2024) Estrup, H. (oktober 2024). *LEX - Naturret*. Hentet 2025 fra <https://lex.dk/naturret>
- (Evald 2019) Evald, J. (2019). *At tænke juridisk* (5 udg.). Djøf forlag.
- (Evald 2021) Evald, J. (2021). *Servitutretten* (1 udg.). Djøf forlag.
- (Eyben et.al. 2003) Eyben, B. v., Mortensen, P., & Pagh, P. (2003). *Fast ejendom - rådighed og regulering* (2 udg.). København: Forlaget Thomson.
- (Eyben 2023) Eyben, B. v. (2023). *Juridisk Ordbog* (15 udg.). Karnov Group.

- (Geodatastyrelsen 2018) Geodatastyrelsen. (2018). *Ord og forkortelser*. Hentet fra <https://gst.dk/media/2918823/ord-og-forkortelser-nyhedsbrev-2.pdf>
- (Illum 1943) Illum. (1943). *Servitutter*. København: Nyt Nordisk Forlag, Arnold Busck.
- (Illum 1948) Illum. (1948). *Fast ejendom bestanddele og tilbehør*. København: Kreditforeningen for industrielle ejendomme.
- (Illum 1976) Illum. (1976). *Dansk tingsret* (3 udg.). København: Juristforbundets forlag.
- (Kristensen 2009) Kristensen, L. P. (2009). *LEX*. Hentet 2025 fra https://lex.dk/servitut?gad_source=1&gclid=Cj0KCQiA2oW-BhC2ARIsADSIAWq6nX8Pygos8fQ7jCZqLCHQysIKRKABqqFvVgShdkPMesVd6GEAZIkaAjvVEALw_wcB
- (Kruse 1952) Kruse, F. V. (1952). *Tinglysningsloven - kommentar til tinglysningsloven*. København.
- (Lassen 1937) Lassen, J. S. (1937). *Lærebog i Romersk Privatrete*. København: G. E. C. GADS FORLAG.
- (Løgstrup 2025) Løgstrup, B. (2025). *Landboreformer i slutningen af 1700*. Hentet 2025 fra https://danmarkshistorien.lex.dk/Landboreformer_i_slutningen_af_1700-tallet
- (Mortensen A 2010) Mortensen, P. (2010). *Digital tinglysning* (4 udg.). Forlaget Thomson.
- (Mortensen A 2011) Mortensen, P. (2011). *Digital tinglysning*. Forlaget Thomsen.
- (Mortensen B 2002) Mortensen, P. (2002). *Indledning til Tingsretten*. Karnov Group.
- (Mortensen B 2018) Mortensen, P. (2018). *Indledning til Tingsretten*. Karnov Group.
- (Munk-Hansen A 2018) Munk-Hansen, C. (2018). *Retsvidenskabsteori* (2 udg.). Djøf forlag.
- (Munk-Hansen A 2022) Munk-Hansen, C. (2022). *Retsvidenskabsteori* (3 udg.). Djøf Forlag.
- (Munk-Hansen B 2021) Munk-Hansen, C. (2021). *Den Juridiske Løsning*. København: Djøf forlag.
- (Møller A 2024) Møller, P. G. (2024). *Fæste*. Hentet 2025 fra <https://lex.dk/f%C3%A6ste>
- (Møller B 2024) Møller, P. G. (2024). *Landboreformer*. Hentet 2025 fra <https://lex.dk/landboreformer>

- (Pagh & Haugsted 2022) Pagh, P. & Haugsted, T. (2022). *Fast Ejendom - Regulering og Køb* (4 udg.). København: Karnov Group.
- (Pagh 2017) Pagh, P. (2017). *Fast Ejendom - Regulering og Køb* (3 udg., Årg. 3. Udgave). København: Karnov Group.
- (Ramhøj 2008) Ramhøj, L. (2008). *U.2008B.431 Brugsret eller servitut?* Hentet fra <https://pro.karnovgroup.dk/b/documents/7000388913>
- (Ritzau 2024) Ritzau. (2024). P-plads i København kan gøre din bolig mere værd. *Ritzau*. Hentet fra <https://via.ritzau.dk/pressemeddelelse/13771461/p-plads-i-kobenhavn-kan-gore-din-bolig-mere-vaerd?publisherId=5394039&lang=da>
- (Rohde 2019) Rohde, C. (2019). *Digital tinglysning - en indføring i reglerne om tinglysning af rettigheder over fast ejendom* (3 udg.). København: Hans Reizels Forlag.
- (Sandstrøm 2020) Sandstrøm, B. (januar 2020). *LEX, Naturretten*. Hentet 2025 fra <https://dansk litteraturshistorie.lex.dk/Naturretten>
- (Stubkjær 2001) Stubkjær, E. (28. november 2001). *Ejendomsret til Fast ejendom i Danmark*. Hentet 2025 fra <https://homes.plan.aau.dk/est/Undervisning/6semester/StubkjaerFastEjendomDanmark.pdf>
- (Tamm 1980) Tamm, D. (1980). *Romerret*. København: Juristforbundets Forlag.
- (Tingslysningsretten 2025) Tingslysningsretten. (2025). *Servitutter*. Hentet 2025 fra <https://www.domstol.dk/tinglysningsretten/tingboegerne/fast-ejendom/servitutter/>
- (Tinglysningsloven - Karnovs noter) Tinglysningsloven - Karnovs noter. *LBKG 2014-09-30 nr 1075*.
- (Udstykningsloven - Karnovs noter) Udstykningsloven - Karnovs noter. *LBKG 2024-01-17 nr 53*.
- (Vinding Kruse 1929) Vinding Kruse. (1929). *Tinglysning* (2 udg.). Levin og Munksgaards forlag.
- (Vinding Kruse 1951) Vinding Kruse. (1951). *Ejendomsretten* (3 udg., Årg. 1). København: Bianco Lunos Bogtrykkeri.
- (Zahle 2024) Zahle, H. (2024). *LEX*. Hentet 2025 fra <https://lex.dk/ejendomsret>

Love

Aftaleloven	LBK nr. 193 af 02/03/2016 - Bekendtgørelse af lov om aftaler og andre retshandler på formuerettens område
Ejerlejlighedsloven	LOV nr. 908 af 18/06/2020 - Lov om ejerlejligheder
Tinglysningsloven	LBK nr. 1075 af 30/09/2014 - Bekendtgørelse af lov om tinglysning
Udstykningsloven	LBK nr. 53 af 17/01/2024 - Bekendtgørelse af lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v.
Lov om ophævelse af en række love på Miljø- og Fødevareministeriets og Udenrigsministeriets områder	LOV nr. 1551 af 18/12/2018

Historiske love

Lov om Afløsning af Grundbyrder	LOV nr. 505 af 28/09/1918
Udstykningslov 1977	LBK nr. 6 af 07/01/1977 - Bekendtgørelse af Lov om udstykning og sammenlægning m.m. af faste ejendomme
Udstykningslov 1990	LOV nr. 137 af 07/03/1990 - Lov om udstykning og anden registrering i matriklen

Bekendtgørelser

Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger	BEK nr. 1738 af 29/11/2020
Bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom)	BEK nr. 834 af 03/09/2009
Bekendtgørelse om udstykningskravet	BEK nr. 773 af 02/06/2020

Cirkulære og vejledninger

Boligministerens cirkulære 1977	CIR nr. 177 af 25/08/1977 - Cirkulære om ejerlejligheder og om boligfællesskaber
Vejledning om udstykningskravet	VEJ nr. 25 af 28/02/1991 (historisk)
Vejledning om udstykningskravet	VEJ nr. 64 af 07/07/2010

Forarbejder

L 8, FT 1989-90	Forslag til Lov om udstykning og anden registrering i matriklen, fremsat den 4. oktober 1989 (vedtaget 6. februar 1990)
L 54, FT 2018-19	Forslag til lov om ophævelse af en række love på Miljø- og Fødevareministeriets og Udenrigsministeriets områder

L 93, FT 2019-20	Forslag til lov om ejerlejligheder, fremsat den 15. januar 2020 (vedtaget 18. juni 2020)
L 199, FT 2005-06	Forslag til lov om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love (Digital tinglysning), fremsat den 31. marts 2006 (vedtaget 2 juni 2006)

Domme og afgørelser

FM 2022.151
 MAD 2008.152
 TBB 2024.45
 U 1978.331H
 U 1979.444Ø
 U 1981.142V
 U 1998.1011Ø
 U 2007.2757Ø
 U 2008.2047V
 U 2011.1530Ø
 U 2017.506H
 U 2021.4953V
 U 2023.921Ø

Billeder og figurer

Forsidebillede - indeholder data fra Klimadatastyrelsen, skraafoto.dataforsyningen.dk.

Figur 1 og 2 er udarbejdet i diagrams.net.

Skråfotos - indeholder data fra Klimadatastyrelsen, skraafoto.dataforsyningen.dk.

Matrikelkort - indeholder data fra Geodatastyrelsen, Klimadatastyrelsen og Septima, Matriklen.dk