
Ejendomsret til Fast ejendom i Danmark

Erik Stubkjær

Institut for Samfundsudvikling og Planlægning, Aalborg Universitet

1. Indledning

Begrebet *en fast ejendom* angår normalt et grundstykke med de bygninger, der er opført på grundstykket, de naturlige og dyrkede vækster på grunden, samt stikledninger i jorden. Begrebet *fast ejendom* angår således noget fysisk: et afgrænset areal af jordoverfladen, med vækster og evt bygninger mv, ejendomsrettens *genstand*. Ejendomsret angår ikke kun fast ejendom, men også biler og andet løsøre (ting); også ophavsret, patentret og andre immaterielle formuerettigheder er beskyttet af ejendomsretten. I det følgende behandles kun den del af ejendomsretten, der angår fast ejendom, dvs de dispositioner, som ejeren med føje kan foretage, ejendomsrettens *indhold*. Udtrykket 'med føje' henviser til de normer, som råder i ejerens *sociale omgivelser*, hvad enten omgivelserne fremtræder som 'tredjemand' (Tinglysningslovens § 52, jfr §1) eller staten. Ejendomsretten til fast ejendom opfattes således som en treleddet relation mellem (juridisk) person, jordareal og samfund.

Den retlige bestemmelse af ejendomsrettens genstand og indhold kan tage udgangspunkt i praksis, således som den er præciseret af domstolene, eller den kan tage udgangspunkt i lovgivningen. Det danske ejendomsbegreb er for tiden fastlagt i flere love: Udstykningsloven, Tinglysningsloven, Vurderingsloven, Landbrugsloven, Ejerlejlighedsloven og Lov om omsætning af fast ejendom. Lovenes forskellige ejendomsbegreber er rimeligt koordinerede, men en begrebsbestemmelse med udgangspunkt i lovgivningen indeholder mange variationer. Ejendomsbegrebets variationer skyldes, at ejendommen optræder i forskellige sammenhænge, både privatretlige (overdragelse af ejendom, belåning, mv) og offentligretlige (tinglysning, beskatning, landbrugs- og miljøregulering, mv). Disse sammenhænge har formål og rammebetingelser, som påvirker ejendomsbegrebet hver på sin måde.

En bestemmelse af ejendomsretten, der tager udgangspunkt i praksis, har den fordel, at bestemmelsen fremhæver, hvad der er almindeligt og typisk. Dette har betydning bl a ved de internationale sammenligninger, hvor synsvinklen er teknisk-økonomisk (forvaltningseffektivisering), snarere end retlig. Selv om man foretrækker en bestemmelse ud fra praksis, er det ofte af økonomiske grunde (omkostningerne ved empiriske undersøgelser) nødvendigt at basere sig på juridisk doktrin (litteratur). Det følgende er skrevet med sigte på at gøre processerne vedrørende fast ejendom mere gennemskuelige. Målet er en effektivisering, der rækker ud over forvaltningen i snæver forstand. Et af midlerne er at udvikle en fremstillingsform, en systematik, der kan anvendes internationalt. Selv med dette sigte må en fremstilling af ejendomsretten være loyal overfor de væsentlige elementer i gældende ret, men fremstillingen i det følgende kan nok forekomme mere skematisk end en tekst, der er skrevet i et juridisk forum.

Lovgivningen og offentlig virksomhed i form af domstole med tinglysningskontorer samt matrikelvæsen, udgør *rammebetingelser* for borgernes adfærd, i den konkrete sammenhæng altså for ejeres og andre rettighedshaveres fysiske og retlige dispositioner over fast ejendom. Nogle rammebetingelser begrænser den frie råden, f eks landbrugs- og planlægnings- og miljølovgivningen, andre understøtter den frie og sikre råden. Offentlig servicevirksomhed forekommer på flere områder: Veje og anden teknisk infrastruktur understøtter transport af personer og gods, og mere generelt markedet i varer og tjenesteydelser. Digital udveksling af informationer har fået stor økonomisk betydning, derfor er offentlig servicevirksomhed også blevet påkaldt. Regeringens: Status for IT-politisk handlingsplan 1996, indeholder således et "politikområde 5: Infrastruktur". Her understreges behovet for en "velfungerende [elektronisk] infrastruktur, så

informationer effektivt kan udveksles mellem private virksomheder, borgere og offentlige institutioner". Infrastrukturbegrebet er hér udvidet, så det også omfatter forvaltningen af offentlige geo- og ejendomsdata, samt videreudvikling af elektronisk tinglysning. I forlængelse af denne terminologi, anvendes i det følgende begrebet 'ejendomsrettens infrastruktur' som en samlebetegnelse for de dele af retsordenen og forvaltningen, specielt tinglysnings- og matrikelvæsenet, som understøtter den retmæssige råden over fast ejendom og markedet i fast ejendom.

Ovenstående overvejelser fører til følgende oversigt:

Ejderdispositioner: Ejendomsrettens indhold	Fast ejendom: Genstanden for ejendomsret
<p>Fysiske dispositioner</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bruge (besidde) • Bygge, hegne • Plante, høste • Grave • Fiske, jage, samle <p>Retlige dispositioner</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sælge og anden overdragelse af ejendomsret • Pantsætte • Udstykke, sammenlægge, ændre ejendomsgrænser • Leje, forpagte • Stifte servitutter 	<p>En afgrænset del af jordoverfladen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Horisontal afgrænsning, herunder labile grænser • Vertikal afgrænsning • Afgrænsning i forhold til løsøre • Naturressourcer <p>Lovgivningens definitioner af fast ejendom</p> <ul style="list-style-type: none"> • Samlet fast ejendom; Umatrikuleret ejendom • Bestemt fast ejendom; Bygning på lejet grund • Landbrugsejendom • Ejerlejligheder (jfr andelsboliger mv) • Vurderingsenheden: En driftsenhed
Rammebetingelser for dispositioner over fast ejendom	
<p>Begrænsninger i ejendomsretten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ekspropriation • Erhvervsregulering • Arealplanlægning, fredning og miljøbeskyttelse • Hævd og anden fremmed råden • Naboret 	<p>Ejendomsrettens infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beskyttelse af privatlivets fred og eksklusiv råden • Gennemførelse af tvangsauktion • Afhjælpning af uklare adkomstforhold og løsning af skeltrætter • Tinglysning og Matrikelvæsen • Beskyttelse af bevismidler (skelmærker)

Figur 1: Ejendomsret til fast ejendom - En oversigt over elementerne

I de følgende hovedafsnit behandles ejendomsrettens genstand, dels primært på grundlag af den juridiske litteratur (afsnit 2), dels som fast ejendom defineres i lovgivningen (afsnit 3). Ejerens dispositioner over ejendommen omfatter de retlige dispositioner over ejendommen som helhed, samt

dispositioner over begrænsede rettigheder i ejendommen (afsnit 4). Ejendomsrettens infrastruktur behandles (afsnit 5), og der afsluttes med en kort oversigt over begrænsninger i ejendomsretten (afsnit 6).

De fleste faste ejendomme ejes af fysiske personer, men navnlig i byerne kan ejendomme være ejet af aktieselskaber, andelsboligforeninger, stat, kommune og andre juridiske personer (jfr. von Eyben, 1983: 92ff om ejerformer). Spørgsmål, som knytter sig til juridiske personers ejendomsret til fast ejendom, behandles generelt ikke, men emnet berøres lejlighedsvist, f.eks. i forbindelse med ejerlejligheder og erhvervelse af fast ejendom. Brugsret til fast ejendom på timeshare-basis (lov nr. 234 af 2. april 1997) forbigås ligeledes.

2. Ejendomsrettens genstand

I den juridiske litteratur bestemmes ejendomsrettens genstand, den *faste ejendom*, som "det, der typisk følger med ved salg", eller "det tilliggende, som den faktisk har haft, og som har været forevist køberen" (Illum, 1976: 59f, 51). Mur- og nagelfaste genstande hører ofte med til ejendommens bygninger, men et mere afgørende kriterium er, om genstanden har et "varigt tilhørsforhold til bygningen", som f.eks. nøgler, stiger og komfurer. Den nærmere afgrænsning af ejendommen fastsættes konkret i overdragelsesdokumentet. Uklarheder og senere uoverensstemmelser afgøres af domstolene efter principperne for kontraktsfortolkning, mens lovgivning og de regler, som den juridiske teori opstiller, er deklaratoriske, jfr. Illum, 1976: 61.

Af ovenstående fremgår, at en *fast ejendom* fastlægges nærmere ved at bestemme ejendommens grænser. Ejendommen har a. *horisontale grænser* i forhold til naboejendomme, og b. *vertikale grænser* mod luftrum og undergrund, ligesom c. *ejendommens bestanddele* afgrænses i forhold til løsøre, som vel findes inden for ejendommens horisontale grænser, men som ikke anses som bestanddel af ejendommen. Ejendommens bestanddele omfatter d. *naturressourcer*, som giver anledning til særlige dispositioner og retsregler.

2. a Ejendommens horisontale grænser.

Grænser i almindelighed

Ejendommens grænser vil typisk være synlige i marken: i det åbne land ved hegn, grøfter eller volde, der hyppigst er lave, i byområder ved hække, plankeværk og mure. Afgrænsningen mellem to ejendomme vil imidlertid i det åbne land ofte være svær at skelne fra læhegn og grøfter mv. på egen ejendom. Matrikelkort og skelmærker vil så angive grænsen. Skelmærkerne (typisk betonpæle eller jernrør, begge forsynet med krone og ordet SKEL) forsvinder erfaringsmæssigt ikke sjældent. Findes ingen synlige skelmærker, må ejendomsgrænserne ved overdragelse enten konkret påvises i forhold til terrængenstande på stedet, eller oplyses ved anvendelse af matrikelkort og anden matrikulær information. Der er ikke krav om genafsætning af skelmærker i forbindelse med ejendomshandler.

Generelt gælder, at udstrækningen af fast ejendom beror på den adkomst, hvormed ejendommen besiddes. Det er således de retlige kendsgerninger, eksempelvis sælgerens påvisning af ejendomsgrænsen for køberen, der efter loven stifter ejendomsret (Illum, 1976: 31). Hvis der står en hæk i det, der for øjet fremtræder som ejendommens grænse, og hækken forevises køberen som skel, så vil køberens adkomst normalt strække sig til midten af hækken, selv om hækken er plantet afvigende fra den grænse, som fremgår af matrikulære mål og kort.

Det antages, at der til ejendommen kan høre genstande, der strækker sig ud over ejendommens horisontale grænser. Der kan således være stiftet en servitutret til at anbringe en genstand, en servitutindretning, på fremmed grund til fordel for ejendommen. En sådan servitutindretning antages at høre til ejendommen. Det omfattende ledningsnet, der knytter sig til elværker og lign., antages ikke at udgøre en særskilt fast ejendom, men at høre til værket (Illum, 1976: 93).

Labile grænser, herunder grænse mod søterritoriet, samt øer

Skel mod søterritoriet er af domstolene fastsat som højeste daglige vandstandslinie, eller 'normalvandstanden'. I praksis fremgår grænsen ved en bræmme af tang og andre plantedele, der er skyllet op på stranden, eller, hvor der ikke er nogen strand, med udgangspunkt i vegetationen (Ramhøj, 1998: 33). Naturlig tilvækst tilfalder nærmeste bredejer.

I naturlige vandløb ligger ejendomsgrænsen i den variable midtstrøms linie, som fastslået allerede i Danske Lov 5-10-42 (Ramhøj, 1998: 26 ff). Etableres tekniske anlæg i grænsen mellem land og vand, fastsætter vedkommende myndighed placeringen af ejendomsgrænsen. Således bliver ejendomsgrænser i eller langs kanaler fastlagt ved kanalens etablering af vandløbsmyndigheden, evt ved kendelse af en landvæsenskommission, jfr Vandløbslovens §§ 2, 7, 16 og 17.

Søer kan være i særskilt eje. Søens grænser danner da skel mod naboejendommene. Alternativt ejer bredejerne den del af søen, der ligger ejendommen nærmere end nogen anden bredejer.

Nyopdagede øer i søterritoriet tilfalder staten ved Skov- og Naturstyrelsen, der bl a sørger for, at arealet matrikuleres. Retskilden er Jyske Lov fra 1241 som fastslår, at hvad ingen ejer, ejer Kongen (JL 3, 61; UfR 1874.540).

Søterritoriet omfatter et 3 sømil (knap 6 km) bredt bælte af havet, som grænser op til kysten. Inden for dette bælte har staten eksklusiv ret (i forhold til andre stater) til at udnytte fiske- og havbundsressourcer, og til de herreløse genstande, som driver ind på forstranden. Udenfor søterritoriet ligger kontinentalsokkelområdet med det danske fiskeriterritorium.

Kontinentalsokkelkonventionen af 1963 opdeler området som aftalt med de tilgrænsende kyststater (jfr Wulff, 1992: 84f).

2. b Ejendommens vertikale grænser.

Ejendomsretten er i Danmark begrænset i vertikal retning af den faktiske råden, som grundejere gennem tiderne har udøvet, jfr ovennævnte om Jyske Lov. Det fremgår mest tydeligt når det drejer sig om undergrunden. Opad fremgår ejendommens grænser mere indirekte.

Råstoffer, der i 1932 efter deres art blev udnyttet privatøkonomisk, er omfattet af grundejerens ejendomsret. Der gælder f eks sten, grus, sand, ler, kalk, kridt, tørv mv, jfr § 2 i lov om råstoffer. Råstoflovgivningen regulerer dog ejerens råden, bl a med krav om forudgående tilladelse til erhvervs-mæssig råstofindvinding. Grundvandet hører ikke til ejendommen, men ejeren har en fortrinsstilling til at udnytte det, efter fornøden tilladelse i henhold til vandforsyningsloven (Wulff, 1992: 68). Andre råstoffer, eksempelvis olie og naturgas, tilhører den danske stat ifølge Lov om anvendelse af Danmarks undergrund § 2 fra 1950.

Anden råden i undergrunden, f eks boring af tunneler, må almindeligvis tolereres, når ejerens udnyttelse af undergrunden ikke indskrænkes eller råden i øvrigt medfører ulemper (von Eyben, 1999: 24).

Ejendommens grænser opad karakteriseres indirekte af Luftfartlovens bestemmelser om sikring af indflyvningen til lufthavne og flyvepladser. Tinglysning af indflyvnings-servitutter udløser ikke ekspropriationserstatning for den del af indflyvningskorridoren, der er over 25 m over terræn (§ 64). Luftrummet er ligesom søterritoriet undergivet Statens højhedsret.

Ejendomsrettens grænser opadtil er også karakteriseret af Byggelovens bestemmelse i § 6c om, at ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,5 meter over det omgivende terræn. Bestemmelsen kan fraviges ved konkret planlægning (lokalplan) og efter boligministerens bestemmelse for særlige arter af bygninger, konstruktioner og anlæg (f eks siloer og master), og med respekt for hensynet til luftfarten (§§ 65 og 67a). Højspændingsledninger mv. må ikke trækkes hen over ejendommen uden ejerens tilladelse eller ved ekspropriation (von Eyben, 1981: 25)

2. c Ejendommens afgrænsning med hensyn til løsøre mv. Bygning på lejet grund

Bygninger, der opføres af grundens ejer, hører til de vigtigste bestanddele af ejendommen. Sælges ejendommen, medfølger de på grunden opførte bygninger uden særlig aftale, ligesom pant i ejendommen altid omfatter (har sikkerhed i) ejendommens bygninger. Campingvogne bliver ikke del af den fast ejendom. Ledninger, varmeanlæg, husholdningsmaskiner eller lignende, der er indlagt i bygningen på ejerens bekostning til varig brug for bygningen, medregnes som tilbehør til ejendommen. Ved salg kan særskilt ejendomsret til dette tilbehør ikke forbeholdes (TL § 38). Tinglyst pantebrev i en ejendom omfatter uden særlig vedtagelse også dette tilbehør, også hvis tilbehøret indlægges efter pantebrevet er tinglyst (jfr Vinding Kruse, 1992: 243ff).

Ejendommens afgrænsning med hensyn til konkrete objekter på ejendommen sker ud fra en vurdering af, om objektet efter almindelig retsopfattelse følger ejendommen ved salg uden særskilt aftale. Sagt på en anden måde: Om objektet ville være på ejendommen, når denne efter at være tømt for indbo og andet løsøre afleveres til ejeren (Illum, 1976: 88). Objekter, der anses at høre til ejendommen, kaldes tilbehør, mens løsøre er det, der ikke medregnes til ejendommen. Grænseområdet forskydes over tid. For eksempel varierer standard og omfang af køkkenudstyr, og gulve kan være forsynet med faste tæpper (U 1979.772). Afgrænsningen af erhvervsjendommen ved salg er kompliceret, og behandles ikke.

Et vigtigt kriterium for, om et objekt hører til den faste ejendom, er, om objektet er etableret på ejerens bekostning. En bygning eller en anden konstruktion, for eksempel en større mast, der er opført af en lejer af en ejendom, medregnes ikke til ejendommen. Efter Tinglysningslovens § 19 behandles en sådan bygning i henseende til tinglysning som en almindelig fast ejendom, der kan belånes osv. Tilsvarende gælder for varige indretninger på søterritoriet. Hvis grundejeren senere erhverver bygningen, integreres bygning og grund i samme ejendom, og bygningen kan ikke senere afhændes som en særskilt ejendom (Wulff, 1992: 106; U 1985/305H). Teknisk udstyr som vand- og el-målere, samt sikkerhedsudstyr, der er tilsluttet telefonnettet, kan være ejet af tredjemand og indgår således ikke i ejendommen.

Pantsætning af en ejendom, der er varigt indrettet med henblik på erhvervsvirksomhed, giver anledning til en kompleks retsstilling. Her omtales kun nogle hovedtræk. Et pant omfatter normalt det til ejendommen hørende driftsinventar og driftsmateriel - derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art - og ved landbrugsejendomme tillige den til ejendommen hørende besætning, afgrøder mv. I 1982 ændredes Tinglysningsloven (§ 37), så driftsmateriel kunne særskilt pantsættes. Erhvervelse af driftsmateriel - og forudsætningsvist virksomhedens effektiviseringstiltag - kunne herved lettere finansieres.

Begrebet faste ejendom afgrænses anderledes, når det drejer sig om beskatning. Værdiansættelse til beskatning baseres på ejendommens grund og bygninger, samt visse rettigheder, men uden besætning, driftsinventar, mælkekvote, varelager og andet løsøre, der om fornødent ansættes særskilt. Ved bygningsbrandforsikring vil de dele, der hører til produktionsapparatet, typisk ikke være omfattet af forsikringen (Illum, 1976: 72).

Det areal, som optages af private veje, henregnes til vedkommende ejendom. Når vejen tjener andre end ejendommens ejer, anses vejen som en servitutindretning. Vejservitutten kan være sikret enten ved tinglysning, eller - når vejen er eneste eller væsentligste adgang til en ejendom - ved at den fremgår af matrikelkortet, jfr L private vejrettigheder, 1938.

Offentlige veje, det vil sige veje, der er optaget i vejmyndighedens vejregister (L offentlige veje, §8), er normalt også afgrænset i matriklen på samme måde som fast ejendom, dog uden den sædvanlige matrikelbetegnelse. Grænserne er i så fald indmålt, og der kan ikke vindes hævde mod dem (L offentlige veje § 88, stk2). Efter behov kan offentlige vejarealer optages i Tingbogen som umatrikuleret ejendom (Udstykningslovens § 4, stk 2). Vejmyndigheden administrerer arealet og

siges at eje det (jfr. Illum, 1976: 31). Der er nemlig ikke tale om en almindelig ejendomsret, da vejmyndighedens dispositionsfrihed er stærkt begrænset af lovgivningen, jfr f eks L offentlige veje §§ 101-107, om forskellig råden over vejareal, eksempelvis placering af ledninger. Ledningers tilstedeværelse i vejareal er almindeligvis betinget af det såkaldte »gæsteprincip«. Således skal ejeren af et ledningsanlæg, der er placeret i vejarealet betale for arbejder på selve ledningen, samt omkostninger i forbindelse med flytning af ledninger, hvis vejen reguleres eller omlægges, jf. § 106. Spørgsmål om ansvar for graveskader og om ledningsregistrering er drøftet gennem det seneste tiår (von Eyben, 1990)

Danefæ er guld eller andet kostbart metal; det hører Kongen til, Danske Lov 5-9-3.

2. d Afgrænsning med hensyn til planter og dyr

Naturlige og dyrkede vækster, der er rodfaste, hører til ejendommens bestanddele og følger med ejendommen ved salg. Efter Danske Lov (6-15-11; Illum, 1976: 79) forudsættes det, at afgrøde tilfalder ejeren. Landbrugsloven og Skovloven regulerer på forskellig måde ejerens dispositioner. Den, der har brugsret til en ejendom, antages at have ret til de afgrøder, der er høstet under brugsforholdet. Når brugsforholdet ophører, ophører også retten til afgrøder. Dette gælder, også selv om brugeren har bekostet udsæd og jordbearbejdning mv.

Retten til at drive fiskeri i ferskvand tilkommer ejeren af den tilstødende grund på den del af vandet, der ligger hans grund nærmere end nogen andens grund (Ferskvandsfiskeriloven § 6). Hvor en sø er i særskilt eje, tilkommer fiskeretten dog ejeren. Retten til at drive fiskeri må ikke adskilles fra den tilstødende grund og må ikke bortlejes for længere tid end 25 år ad gangen. Tilsvarende må der ikke dannes ejendomme, der afskærer bredejerne fra deres fiskeret. Fiskeretten anses i Danmark ikke for en selvstændig fast ejendom.

Kystgrundejere havde tidligere rettigheder til fiskeri i søterritoriet (ålegårdsrettigheder). Disse rettigheder er nu afskaffet.

Jagtret tilkommer grundejeren, og den kan ikke skilles fra ejendomsretten til grunden. Jagtretten kan udlejes, dog kun for 10 år ad gangen (Wulff, 1992:377).

3. Lovgivningens definition af fast ejendom

Ejendomsbegrebet fastlægges i følgende love: Udstykningsloven, Landbrugsloven, Tinglysningsloven, Vurderingsloven, Ejerlejlighedsloven og Lov om omsætning af fast ejendom.

3. a Udstykningsloven

Udstykningsloven definition af fast ejendom lyder i § 2 :

Stk 1 Ved en samlet fast ejendom forstås i denne lov 1) ét matrikelnummer eller 2) flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet.

Stk 2 Hvis en samlet fast ejendom er noteret i matriklen som en landbrugsejendom, omfatter den tillige arealer, der ifølge lov om landbrugsejendomme skal henregnes til landbrugsejendommen.

Stk 3 Hvis der til et matrikelnummer hører andel i en fælleslod, udgør andelen en del af den samlede faste ejendom.

Hertil kommer i § 4:

Stk. 2. Ved en umatrikuleret ejendom forstås i denne lov et umatrikuleret areal, der udgør en ejendomsretlig enhed.

Udstykningsloven anvender betegnelsen *samlet fast ejendom* til forskel fra Tinglysningslovens betegnelse *bestemt fast ejendom*. Udstykningslovens ejendomsbegreb omfatter arealer. Man må indlæse dette i teksten, f eks således: Ved en samlet fast ejendom forstås .. [det areal, der på matrikelkortet er betegnet med] ét matrikelnummer. Udstykningslovens ejendomsbegreb knytter sig stærkt til matrikelkort og register. Det er således kun ejendommens arealmæssige, horisontale udstrækning, der indgår i Udstykningslovens begreb. Bygninger omfattes af Tinglysningslovens ejendomsbegreb, og ejendomsret til boliger og andre husrum omfattes af Ejerlejlighedslovens ejendomsbegreb.

Udtrykket *samlet* skal forstås retsligt og ikke geografisk. Det areal, der er betegnet med et matrikelnummer, kan således bestå af to eller flere, særskilt beliggende *lodder*. Ved at anvende samme betegnelse for flere af ejendommens lodder blev registrering af og korrespondance om ejendommen enklere. Ved matriklens etablering blev således alle ejendomme inden for et ejerlav nummeret fortløbende. Det oprindeligt tildelte matrikelnummer kaldes stamnummer. Alle ejendommens lodder blev på matrikelkortet normalt betegnet med samme stamnummer. Matrikelbetegnelsen består af stamnummeret med litra, samt ejerlavsbetegnelsen, f eks Strårup by, Højslev. Ofte tilføjes navne for overordnede administrative inddelinger, nu kommuner. Ved senere udstykning deles matr. nr. 7 i matr. nr. 7^a og matr. nr. 7^b, matr.nr. 7^b deles igen i 7^b og 7^c, og derefter anvendes de følgende bogstaver (litra): d,e, ..ø, aa, ab ..aø, ba... Matrikelbetegnelsen indeholder således ikke entydig information om ændringsforløbet. Efter digitalisering af matrikelsystemet arbejdes der systematisk på, at hver enkelt sammenhængende lod bliver særskilt identificeret. Det sker bl a ved den løbende sagsbehandling, hvor matrikelmyndigheden ex officio giver alle lodder særskilt matrikelbetegnelse.

Matrikelsystemets væsentligste formål er at identificere (navngive, stedfæste) faste ejendomme og deres grænser. Matrikelsystemet har imidlertid fra starten tillige fungeret som middel til at implementere offentlig regulering af ejendomsdannelse og arealanvendelse. Dette kommer bl a til udtryk ved kravet i stk 1, nr 2 om, at arealerne skal holdes forenet. Består en ejendom af flere matr. nre., er det areal, der svarer til hvert matrikelnummer, tilstrækkeligt identificeret, og kunne for så vidt frasælges ejendommen. Imidlertid har kravet om, at arealerne skal holdes forenede den retsvirkning, at frasalg af dele af en ejendom skal følge den ordinære procedure for matrikulære sager. Det vil sige, at en ejer ikke frit kan sælge en del af ejendommen, selv on den her selvstændig matrikelbetegnelse. Reglerne i Udstykningsloven, Tinglysningsloven og Vurderingsloven er nøje koordinerede, og dette medvirker til, at reglerne faktisk overholdes.

En *fælleslod*, jfr Udstykningslovens §3, kan forenklet beskrives som et areal, der er betegnet med stamnummer, og som fra udskiftningstiden ejes i fællesskab af bestemte ejendomme i ejerlavet. Ejendommens andele i fællesloden anses for en del af den samlede faste ejendom, også i henseende til pant. Ejendomsretten har form af et ideelt sameje (Ramhøj, 1992: 22, 25f). Andelen kan fraskilles en ejendom og bliver så 'fri andel'. Denne kan ikke knyttes til en anden samlet fast ejendom. Fælleslodder er gennemgående af ringe økonomisk betydning og forekommer formodentlig stadig, fordi omkostningerne ved at udrede andelsforhold mv ikke står mål med arealets værdi. Samejet kan ophæves ved, at der som vederlag for hver ideelle andel udlægges et areal, der svarer til andelens relative værdi. Disse udlagte arealer er stadig bundet til hver af de ejendomme, som før havde andele i fællesloden.

Andre særlige arealer er *fællesarealer*, *umatrikulerede ejendomme* og andre *umatrikulerede arealer*. Fællesarealer blev ved udskiftningen udlagt til brug for alle lodsejere (ejendomme) i ejerlavet, f eks som færdselsareal (betegnet "gade" på matrikelkortet) eller til gravning af grus ("grusgrav"). Fællesarealerne blev ikke betegnet med matrikelnummer (matrikuleret), og ejendomsforholdene er ofte vanskelige at fastslå. Den seneste ændring af Udstykningsloven tillægger vedkommende kommune ejendomsretten, med mindre andre godtgør at have ejendomsret til arealet (§ 46, stk 2), og henviser til fremgagsmåden efter Tinglysningslovens § 52 a.

Umatrikulerede ejendomme er efter Udstykningslovens §4, stk 2 et umatrikuleret areal, der udgør en ejendomsretlig enhed. Ofte vil der være tale om ejendomme, der er optaget "med eget blad i tingbogen". Dette kan være sket fordi tinglysningsdommeren i ældre tid ved anmeldelse af rettigheder til tinglysning har anset vedkommende (umatrikulerede) areal for at udgøre en tilstrækkeligt stedfæstet og identificeret enhed. Der kan imidlertid også være tale om umatrikulerede øer, eller om stykker af offentlig vej, hvis grænser er indmålt og vist på matrikelkortet (udskilt offentlig vej).

Umatrikulerede arealer er arealer, der ved matrikuleringen ikke skulle beskattes, og som derfor ikke blev tildelt matrikelbetegnelse. Det kan være kirkegårde, offentlige veje, visse havnearealer, samt de nævnte fællesarealer. I sammenhæng med digitaliseringen af matrikelsystemet er de umatrikulerede arealer nu af Kort og Matrikelstyrelsen tildelt matrikelbetegnelse (§ 31), uden at der herved er taget stilling til ejendomsforholdene. Tildeling af matrikelbetegnelse omfatter dog ikke udskilte, offentlige vejstykker. På matrikelkortet er de afgrænsede med ejendomsskel, men uden den sædvanlige matrikelbetegnelse. Vejene bliver identificeret efter regler om vejregistre, jfr f eks § 8 i lov om offentlige veje.

3. b Landbrugsloven

Landbrugslovens ejendomsbegreb er baseret på Udstykningslovens. Ved en *landbrugsejendom* forstås en ejendom, der i matriklen er noteret som en landbrugsejendom (Landbrugslov §2, stk 2).

En *samlet fast ejendom* i matriklen kan være undergivet landbrugspligt efter reglerne i Landbrugsloven. Dette fremgår så af matriklens notering (kodning) af ejendommen.

Ejendomsbegrebet blev i 1963 dog udvidet noget, idet landbrugsejendommen herefter tillige omfatter de arealer, der uden at være omfattet af noteringen i matriklen ved den seneste vurdering til ejendomsværdi og grundværdi er vurderet under ejendommen (§2, stk 2). Vurderingslovens ejendomsbegreb (driftsenheden) kan således være videre end Landbrugslovens.

Landbrugsnoteringen i matriklen ajourføres maskinelt, når de årlige vurderingsoplysninger foreligger (Jørgensen, 1997: 160)

Landbrugsloven anvender udtrykket *bedrift* (landbrugsbedrift) om den økonomiske enhed, der drives under et. Der kan være tale om, at flere landbrugsejendomme ejes af samme (§§ 13 og 18), eller driftsgrundlaget kan være både ejendomsret og forpagtning (§9). Den brede definition af landbrugsbedrift (og uden bortforpagtede arealer) svarer til Danmarks Statistiks tællingsenhed (Jørgensen, 1997: 164f, bl a om det afvigende begreb *jordbrugsbedrift*).

Begrebet landbrugsejendom er uafhængigt af Planlægningslovens skelnen mellem byzone og landzone. Selv om der ved (lokal)planlægning fastlægges en zonegrænse, der medfører, at en landbrugsejendom helt eller delvis kommer i byzone, er landbrugspligten gældende indtil den ophæves ved udstykning til byformål.

3. c Tinglysningsloven

Tinglysningsloven, der er fra 1926, anvender termen en *bestemt fast ejendom* (§ 6, § 10). Hermed udtrykkes, at den faste ejendom skal være 'bestemt', dvs tilstrækkelig individualiseret, stedbøstet og afgrænset. Det normale er, at ejendommen er 'bestemt' ved sin(e) matrikelbetegnelse(r). Ved tinglysning af en nyudstykket ejendom og en (ny-)matrikuleret ejendom skal udstykningskort forevises (Bekg. om udstykningskravet, § 1, stk 3).

Den bestemte faste ejendom omfatter bygninger og andre bestanddele af ejendommen. Dette fremgår ikke direkte af lovens tekst, men Tinglysningslovens § 19 anfører, at "Hvor en bygning tilhører en anden end grundens ejer, får bygningen sit eget ejendomsblad .. og behandles i det hele efter denne lov som en selvstændig ejendom". Lejeren kan således særskilt belåne bygningen. Normalt stilles da krav om, at lejekontrakten er tinglyst. I princippet kan hver selvstændig bygning på 'fremmed grund'

udgøre en ejendom. Området 'bygning på fremmed grund' er kun lidt reguleret; spørgsmål afgøres af den enkelte tinglysningsdommer.

3. d Ejerlejlighedsloven

Lov om ejerlejligheder giver mulighed for, at en bebygget ejendom kan opdeles i *ejerlejligheder* med samtidig etablering af en *ejerforening* for ejendommen. Opdelingen skal angå hele ejendommen, dvs alle bygninger på den bestemte faste ejendom, der beholder sin sædvanlige matrikelbetegnelse. Loven finder anvendelse på lejligheder, der ejes særskilt, herunder også butikker, kontorer, lagerrum, værelser til beboelse og andre særskilt afgrænsede husrum (§1). Hver ejerlejlighed anses som en særskilt fast ejendom (§ 4, stk 1), og kan omsættes og belånes uafhængigt af ejerforeningen. Ejendommens grundareal, samt trapper, kældre og lofter, der ikke er knyttet til bestemte ejerlejligheder, kaldes tilsammen *hovedejendommen*. Den ejes af ejerlejlighedernes ejere efter et forholdstal, der fremgår af en *ejerlejlighedsfortegnelse*. Vedligeholdelse af hovedejendommen, brug af grundarealet o lign besluttet af ejerforeningen.

Alle ejere er forpligtet til at indgå i ejerforeningen for den opdelte ejendom. De deltager i ejerforeningens rettigheder og pligter med ejerlejlighedens fordelingstal. Opdelingsforretningen omfatter normalt tinglysning af *vedtægter for ejerforeningen*, ellers er Boligministeriets normalvedtægt gældende (§ 7).

Hovedejendommen kan ikke pantsættes (U 1981.359 Ø). Ved ejendomsvurdering fordeles ejendommens grundværdi på de enkelte ejerlejligheder efter lejlighedens fordelingstal.

Registreringen af ejerlejligheder alene sker inden for rammerne af tinglysningssystemet. Identifikation af de enkelte ejerlejligheder sker ved en *ejerlejlighedsfortegnelse* med tilhørende *kortbilag*, der begge skal udarbejdes af en landinspektør med beskikkelse. Matrikelmyndighedens relation til opgaven er, at den forvalter landinspektørloven og dens sanktionsbestemmelser om landinspektørvirksomhed. Lejlighederne nummereres efter landinspektørens skøn nr 1, 2, ..., og identificeres således af moderejendommens matrikelnummer og ejerlejlighedens (løbe)nummer. Ved opdelingen er man frit stillet med hensyn til, hvorvidt opdelingen af birum (garager, kælderrum, pulterrum) skal være detaljeret og knyttes til enkelte ejerlejligheder, eller skal indgå blandt ejendommens fælles bestanddele. Ejerlejlighedsloven angår kun husrum (jfr §1). Tinglysning af eksklusiv brugsret for ejeren af en ejerlejlighed til bestemte dele af udenomsarealer, carporte mv, vil stride mod Udstykningslovens §16 (se Träff, 1996: 29 for henvisninger til domme).

Den oprindelige lov fra 1966 gav anledning til opdeling af et stort antal utidssvarende lejligheder. I 1972 blev retten til at opdele ejendomme til beboelse stort set begrænset til at angå ejendomme, der er opført efter 1966. Ejerlejlighedsloven er anvendt ved opdeling af stadionanlæg og andre komplicerede konstruktioner i særskilte ejendomme (ejerlejligheder).

Ejerlejlighedsloven (§ 3), Udstykningsloven og Byggeloven (§ 10 A) er i 1990 koordineret således, at bebyggelse af en ejendom med flere enfamiliehuse skal udformes således, at senere udstykning af hver bolig for sig er mulig ('lodrette skel', dvs afgrænsning i horisontalplanen), evt som følge af dispensation fra Byggelovens bestemmelser. Ejerlejlighedslovens anvendelsesområde begrænses herved til de situationer, hvor 'vandrette skel', nemlig mellem etager i bygninger, er nødvendig.

3. e Vurderingsloven

Vurderingslovens ejendomsbegreb er hovedsagelig baseret på Udstykningslovens, idet arealer, der udgør en *samlet fast ejendom* skal vurderes sammen (§8). Arealer, der tilhører samme ejer, og som udgør en *driftsenhed* skal også vurderes sammen, med mindre der er tale om landbrugsejendomme. Vurderingslovens ejendomsbegreb kan altså omfatte flere samlede faste ejendomme.

Landbrugsejendomme, jfr Landbrugslovens ejendomsdefinition, skal dog altid vurderes hver for sig. Hvis et areal er fraskilt ved udstykning kan den udstykkede ejendom vurderes særskilt, selv om arealet stadig ejes og drives sammen med restejendommen.

Vurderingslovens § 11 følger dog Tinglysningslovens regler for bygning på lejet grund, og foreskriver vurdering af de to selvstændige ejendomme under hensyntagen til kontraktsforholdet mellem dem.

Vurderingslovens § 16 A er en konsekvens af Ejerlejlighedlovens ejendomsbegreb, se straks nedenfor.

Med henblik på beskatning ansættes en *ejendomsværdi* og en *grundværdi*. Vurderingerne foretages med udgangspunkt i ejendommens værdi i ejendomsmarkedet ('værdi i handel og vandel').

Vurderingen foretages af læge personer efter vurderingsmyndighedens anvisninger.

Ved værdiansættelse til beskatning omfatter *ejendomsværdien* værdien af den faste ejendom indbefattet sædvanligt tilbehør, men uden besætning, inventar, maskiner og andet driftsmateriel. Der tages hensyn til rettigheder og byrder af offentligretlig karakter (f.eks. notering om landbrugspligt eller fredskov) og til privatretlige servitutter, men iøvrigt ses bort fra rettigheder og pligter af offentligretlig karakter.

Ejendommens *grundværdi* ansættes under hensyntagen til rettigheder og byrder af offentligretlig karakter, som knytter sig til grunden i ubebygget stand (således ikke til bygningsfredningsbestemmelser for bebyggede ejendomme). Der skal tillige tages hensyn til privatretlige servitutter, der er pålagt et grundareal til fordel for et areal under en anden ejendom (en vejservitut medtages således ved grundværdiansættelsen både på den herskende og den tjenende ejendom). Alle andre private servitutter er vurderingen uvedkommende.

Kommunen (ejendomsskattekontoret) fungerer som sekretariat for de lokale vurderingsorganer. Alle skøder skal forelægges kommunens ejendomsskattekontor til påtegning før tinglysning. Påtegningen attesterer dels ejendommens værdi (til brug ved beregning af afgift til staten), dels at det omhandlede areal ikke er en del af en samlet fast ejendom. Tinglysning af skødet kan ikke finde sted, før skødet er påtegnet. Herved lettes dommerens prøvelsespligt, og der opnås bedre sammenhæng mellem ejendomsregistrene indbyrdes, og mellem registrene og de faktiske dispositioner over ejendomme og bygninger.

3. f Lov om omsætning af fast ejendom

Lovens § 1, stk 6 fastsætter: "Ved fast ejendom forstås i denne lov

- 1) en fast ejendom eller en del af en fast ejendom
- 2) en ideel andel af en fast ejendom
- 3) en andel i en andelsboligforening og
- 4) en aktie eller et andet adkomstdokument med tilknyttet brugsret til en bolig."

Lovens hovedregler angår ejendomsmægleres og andre rådgiveres retsstilling (forpligtelser) i forbindelse med omsætning af fast ejendom i forhold til forbrugere. Loven angår således omsætning af boliger, men ikke omsætning af erhvervsjendomme (Träff, 1996: 81). Det konkrete anvendelsesområde kan forklare den anvendte terminologi, der ikke helt korresponderer med den øvrige ejendomslovgivning.

Det første led tager formentlig sigte på en bestemt fast ejendom, eller et delareal (med evt bygninger mv) af en ejendom under udstykning.

Det andet led angår to eller flere fysiske personer, der i henhold til aftale i fællesskab ejer dele af en ejendom efter et fordelingstal (andpart). Personerne og det indbyrdes fordelingstal fremgår af tingbogen. Ideelle andeletter kan ikke omfatte individuel, eksklusiv råden over dele af ejendommen.

Det tredje led angår andelsboligforeninger. De udgør et alternativ til ejerlejligheder, hvor som nævnt ovenfor hver lejlighed ejes særskilt. I en *andelsboligforening* er det foreningen, som ejer beboelsesejendommen. Denne ejendomsform er reguleret ved Andelsboligforeningsloven, oprindeligt fra 1979. Medlemmer af foreningen ejer en brøkdel af foreningens ejendom og øvrige

formue, og har desuden en eksklusiv ret til en bestemt del af ejendommen (en bolig). Medlemskab af foreningen opnås ved at betale et indskud, hvormed andelshaveren hæfter for ejendommens forpligtelser. For brugsretten betales løbende en boligafgift, der fastsættes af andelsboligforeningen. Andelshaverne kan afhænde deres medlemskab (andelen) til andre, men prisen herfor (indskuddet) bestemmes ikke af markedet, men efter lovens § 5 af foreningens ansættelse af "hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge". Erhververen skal godkendes af foreningens bestyrelse (§ 6). En andelshaver er efter normalvedtægten forpligtet til at benytte boligen, men kan med bestyrelsens tilladelse fremleje sin andelsbolig for en kortere periode.

Det fjerde led angår *boligaktieselskaber* eller andre retlige konstruktioner af boligfællesskab, hvor der til deltagelse i fællesskabet er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed. Som ved andelsboligforeninger er en andel i fællesskabet eller en aktie i et boligaktieselskab ikke fast ejendom i Tinglysningslovens forstand, da ejendommens ejer er den juridiske person: foreningen eller selskabet. Aktieselskabers dispositioner på ejendomsmarkedet falder uden for denne redegørelse for ejendomsbegrebet.

4. Retsvirkninger af ejendomsretten. Ejendomsdispositioner.

Ret til almindelig (alsidig) råden

Ejendomsretten til en fast ejendom kan bestemmes som retten til at råde - fysisk og retligt - over ejendommen, i overensstemmelse med gældende lovgivning, og med respekt af de særlige, begrænsede rettigheder, som måtte være stiftet over ejendommen (Illum, 1976: 30). Denne bestemmelse har mange fælles træk med formuleringen af den franske Code Civil, art 544, hvor det hedder: "Ejendomsretten er retten til at nyde og disponere over ejendommen på den mest uindskrænkede måde, forudsat man ikke foretager en anvendelse, der strider mod love eller anordninger". Den danske grundlov indskrænker sig til at fastslå, at "Ejendomsretten er ukrænkelig", men tilføjer straks, at "Ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet kræver det. Det kan kun ske ifølge lov og mod fuldstændig erstatning" (§ 73, stk 1). Hvad Grundloven ikke nævner er, at den 'ukrænkelige ejendomsret' allerede i 1800-tallet var begrænset af krav i landbrugslovgivningen, f eks om at landbrugsejendomme skulle opretholdes med en bestemt størrelse.

Eksempler på fysisk råden er at bygge, hegne, plante, grave, jage og fiske. Eksempler på retlig råden er at sælge, pantsætte, udstykke eller på anden måde ændre ejendommens grænser, samt stifte begrænsede rettigheder i form af udleje, forpagtning eller servitutrettigheder.

Ejeren kan som udgangspunkt udnytte sin ejendom kreativt og alsidigt, ejendomsretten er 'elastisk' (von Eyben, 1983: 17f). Den vidtgående offentlige regulering af ejerens råden forudsætter dog, at ejeren afstemmer sin kreativitet efter generelle regler om arealanvendelse, f eks landbrugspligt og byggelinier, bestemmelser for det område, som ejendommen ligger i, f eks i form af region-, kommune- og lokalplaner, samt afgørelser om den konkrete ejendom, godkendelser og dispensationer. Ejerens muligheder for at omgå de regulerende bestemmelser er små, når det drejer sig om retlige dispositioner. Fysiske dispositioner, f eks opførelse af en støjvold eller en bygning opdages oftest kun ved myndighedens aktive indsats. Retlige dispositioner derimod forudsætter oftest henvendelse til tinglysnings- og/eller matrikelmyndigheder, og disse er pålagt at efterprøve lovmedholdeligheden af en ejendomsdisposition. Hertil kommer, at ejere som regel er afhængige af at kunne kreditfinanciere deres ejendoms køb eller ombygninger. Da kreditforeningerne selv sagt forlanger tinglysning af deres pant i ejendommen, er ejerne også af økonomiske grunde motiveret til at efterkomme krav i lovgivning mv.

Før kommunalreformen pr 1970 var kommunerne næppe altid i stand til at sikre den fornødne planlægning og opfølgning. I denne periode krævede kreditforeningerne rutinemæssigt attest fra landinspektører om, at den opførte bebyggelse var lovlig, før kreditforeningslånet blev tinglyst.

Dispositioner over fast ejendom kommer til udtryk ved at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret, jfr Tinglysningslovens § 10, og en juridisk fremstilling vil normalt redegøre for retsvirkningen af disse forskellige dispositioner. Den følgende fremstilling vil typisk kun omfatte stiftelse af pågældende rettighed, mens der lejlighedsvist redegøres for retsvirkninger.

4. a Dispositioner vedrørende ejendommen som helhed

Overdragelse af ejendomsret: Salg mv

Ejendomsretten kan overgå ved arv eller ved tvangsauktion (Tinglysningslovens §§ 12 og 13), men det mest almindelige er ved *salg* til en køber. I 1996 indførtes et omfattende regelsæt vedrørende handel med boligejendomme med henblik på forbedret forbrugerbeskyttelse. Herefter skal der ved salg udarbejdes en *salgsopstilling* med beskrivelse af ejendommen, kontantpris og finansieringsforslag mv. Efter dansk ret er en mundtlig aftale bindende, men for at sikre bevis er *købsaftalen* normalt skriftlig. Køber har fået bedre muligheder for at træde tilbage fra en handel, og sælger kan vælge at lade udarbejde en *tilstandsrapport*, der er en byggeteknisk rapport om ejendommens tilstand. Når tilstandsrapporten sammen med et forsikringstilbud udleveres til køberen inden købsaftalens underskrift, kan køberen ikke rejse krav overfor sælger om mangler ved ejendommen. Ejendommens isoleringsstand skal fremgå af en *varmesynsrapport* eller en *energiattest*.

Når der er truffet endelig aftale om overdragelse, skal ejendomshandlen berigtiges ved udarbejdelse og tinglysning af det dokument, hvormed ejendomsretten til fast ejendom overdrages: *skødet*, Tinglysningslovens § 6. Skødet skal indeholde ejendommens matrikelbetegnelse og adresse, samt data om den, der anmelder skødet til tinglysning. Anmelderen er typisk en advokat. Ejendommens areal tjener til yderligere identifikation af det solgte. Sælger og køber skal oplyses, samt af hensyn til beregning af afgifter: købesum og/eller ejendomsværdi iht offentlig vurdering. Endelig skal anføres de rettigheder, som skødet respekterer (pantehæftelser og servitutter) (jfr Hansen, 1998). Udstederens underskrift skal være bekræftet af en advokat eller to andre vitterlighedsvidner, der udtrykkelig bekræfter underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og udstederens myndighed. Offentlige og private *pantebreve* skal ligeledes udarbejdes og underskrives. Før eller samtidig med skødets underskrift deponerer køber som regel den kontante del af købesummen i sælgers bank.

Før skøde og pantebreve kan tinglyses, skal der til brug ved ejendomsvurderingen foreligge en *salgsindberetning*, der oplyser om købesummen og dens finansiering. Skødet kan ikke tinglyses, før det er forsynet med vurderingsmyndighedens påtegning om ejendomsværdien. Når kommer tilbage til anmelderen med påtegning om, at det er tinglyst anmærkningsfrit, frigiver denne købesummen til sælger og udarbejder en *refusionsopgørelse*, der redegør for ejendommens indtægter og udgifter, så disse kan fordeles på køber og sælger med overtagelsesdagen som skæringsdag.

Ejendomsrettens overgang i relation til tinglysning

Internationalt forekommer forskellige former for ejendomsrettens overgang, ofte betegnet som 'deeds'- hhv 'title'-systemet. Det danske tinglysningsystem ligner 'deeds' systemer derved, at det er parternes aftale, der stifter en ret over en ejendom. Ejendomsrettens overgang fra sælger til køber fastholdes i et dokument, der næsten altid tinglyses. Tinglysningen medfører, at rettigheder over fast ejendom tillige får "gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning" (Tinglysningsloven §1, jfr § 27). Tinglysningsordningen supplerer således aftalen 'inter partes' ved at give erhververen retsbeskyttelse mod overdragerens kreditorer og godtroende omsætningserhververe (§25ff om tinglysningens retsvirkninger) .

Det danske tinglysningsystem ligner imidlertid også 'title'-systemet. Efter § 15 skal dommeren foretage en prøvelse af dokumentet, inden det tinglyses. Herunder skal det bl a kontrolleres, at dokumentet fremtræder som udstedt af den, der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over den ret, der fremgår af dokumentet. Denne ordning sikrer fornøden overensstemmelse mellem

- tingbogens beskrivelse af de hidtige retsforhold,
- dokumentets beskrivelse af ændringer i retsforholdene, samt
- tingbogens beskrivelse af de fremtidige retsforhold.

Dette medfører, at tingbogen i praksis beskriver retsforholdene lige så dækkende, som hvis rettighederne først blev stiftet ved selve tinglysningsen ('title'-systemet). Hertil kommer, at der gives erstatning fra statskassen i de (sjældne) tilfælde, hvor forfalskede dokumenter, fejl eller forsømmelser mv medfører et økonomisk tab for parterne, §§ 30-36.

Dommerens prøvelse omfatter også en række andre forhold, f eks begrænsninger i retten til at erhverve fast ejendom, og sikring af, at det solgte areal ikke er en del af en samlet fast ejendom.

Pantsætning

En ejer kan pantsætte sin ejendom, men ikke særskilte dele af den (Udstykningsloven §14).

Kreditforeningslån løber typisk i op til 30 år. Private lån som *sælgerpantebreve* aftales typisk med kortere løbetid, 20-25 år.

4. b Udstykning og anden ændring af ejendomsgrænser

Salg af en del af en fast ejendom kan kun finde sted i forbindelse med en matrikulær sag. Parterne i en handel skal inden 3 måneder efter aftalens indgåelse tage kontakt til en praktiserende landinspektør (Udstykningsloven §§ 14, 21). Matrikelmyndigheden kontrollerer, at den tilsigtede arealanvendelse er lovmedholdelig (§ 24). Det sker ved at landinspektøren vedlægger fornødne erklæringer fra kommunalbestyrelse og andre lokale myndigheder (§ 20). Specielt skal det kontrolleres, at der er fornøden vejadgang til alle særskilt beliggende lodder (§ 18). Sagen indeholder oversigter, kort og måloplysninger, der danner grundlag for matrikelmyndighedens ajourføring af matrikelsystemet (§ 30). Desuden foreligger erklæringer fra ejere og attest fra tinglysningsdommer til sikkerhed for, at ingen berettiget, f eks panthavere, krænkes ved den matrikulære ændring.

Første gang et skøde på en ny ejendom tinglyses, skal et *udstykningskort* forevises. Andre matrikulære sagstyper er *sammenlægning*, hvor to ejendomme med samme ejer forenes til én enhed; *arealoverførsel*, hvor areal overføres fra en ejendom til en anden under skyldig hensyntagen til pantehæftelser og servitutter; samt *ejendomsberigtigelse*, hvorved landinspektøren tilvejebringer overensstemmelse mellem forholdene i marken og matriklens oplysninger, jfr afsnit 6.d om hævvd. Afhjælpning af uklarheder om ejendomsforhold og konflikter om ejendomsgrænser behandles nedenfor, afsnit 5. c.

4. c Stiftelse af begrænsede rettigheder

Udleje og forpagtning mv

En ejer kan ved aftale give en *bruger* ret til at råde over sin ejendom for en periode. Sædvanlige brugsrettigheder tinglyses ikke (Tinglysningslovens §3). Hvis der ydes vederlag for brugen betegnes forholdet som *leje*, for eksempel til boligformål. Hvis brugeren får en almindelig ret til økonomisk råden for egen regning, og således har mulighed for at erhverve frugten af sin indsats, benyttes udtrykket *forpagtning*. Forpagtningsaftaler vedrørende hele landbrugsejendomme skal være skriftlige, og kan indgås for et tidsrum af indtil 30 år (Landbrugslov §11, stk 4; Wulff, 1992: 281f).

Varigheden af brugsaftaler til en *del af en fast ejendom* begrænses af Udstykningslovens § 16, der

fastsætter et maksimalt tidsrum på 30 år for brugsaftaler om en del af en fast ejendom. Tilsvarende kan brugsrettigheder til umatrikulerede ejendomme kun stiftes for 10 år. Formålet er forhindre omgåelse af de regler, der knytter sig til afhændelse og udstykning.

Aftaler om, at den til enhver tid værende ejer skal yde en præstation i form af arbejde, naturalier eller penge til en anden, kaldes *grundbyrder*. Denne retsform blev forbudt i 1918. Pligt til at præstere en ydelse, f.eks. vejvedligeholdelse, kan dog forekomme som et accessorium til en servitut.

Servitutret

Retlig råden, der indholdsmæssigt er begrænset og som er ubegrænset i tid, aftales typisk i form af *servitutter*. Servitutrettigheder er ofte gensidige, således at rettigheder til fordel for en ejendom, den *herskende ejendom*, samtidig begrænser rettighedsudøvelsen på en anden ejendom, den *tjenende ejendom*. Servituten tinglyses på den tjenende ejendom. Servitutter, der er stiftet som vilkår for en tilladelse, har normalt ikke nogen herskende ejendom. Der skelnes mellem *rådighedsservitutter*, der giver den beføjede ret til en begrænset råden på en anden ejendom, og *tilstandsservitutter*, der fastlægger en bestemt tilstand på en anden ejendom, f.eks. med hensyn til bebyggelse eller forbud mod udøvelsen af bestemte erhverv.

Servitutter kan efter deres hovedindhold grupperes i følgende typer:

- vej- og færdselsservitutter, herunder aftaler om vedligeholdelse af private veje
- regulering af bebyggelse og beplantning (placering, størrelse, materialer, hjørneoversigt, udsigtsforhold mv)
- sikring af vand-, el-, kloak-, olieledninger mv og deres vedligeholdelse
- begrænsninger i erhvervsmæssig råden over ejendommen (typisk for at forhindre konkurrerende erhverv)
- begrænset udnyttelse af ejendommens naturressourcer (græsning, gravning, jagt, fiskeri)
- pligt til medlemskab af foreninger (typisk med henblik på vedligeholdelse af fællesarealer eller brug af fællesanlæg som antenner, fælleshuse eller varmeanlæg)
- begrænsninger i retlige dispositioner (udstykningsforbud, forkøbsret)
- servitutter stiftet som vilkår for godkendelser, f.eks. i henhold til Landbrugslov eller Planlægningslov

Servituddokumentet skal indeholde oplysning om den eller de påtaleberettigede (Tinglysningsloven §10, stk 5). Typisk vil det være den til enhver tid værende ejer af en eller flere herskende ejendomme. Undertiden tillægges også Kommunalbestyrelsen påtaleret. Når servitutretten knytter sig til en ejendom (*realservitut*), kan retten ikke særskilt overdrages eller på anden måde skilles fra den herskende ejendom. Servitutter kan dog stiftes til fordel for en fysiske person (*personalservitut*), uanset om denne besidder ejendom, ligesom mellemformer forekommer (Illum, 1976: 545).

Fra begyndelsen af 1900tallet blev servitutter anvendt i forbindelse med udstykning, som et middel til at opnå en hensigtsmæssig udformning af veje og bebyggelse. I 1970erne indførtes en planlægningslovgivning med krav om offentlig høring under planlægningsprocessen. For at undgå, at kravet om høring tilsidesattes, må servitutregulering nu ikke længere anvendes til regulering af bebyggelse mv, når bebyggelsens omfang og karakter udløser lokalplanpligt. Servituddokumentet skal forelægges Kommunalbestyrelsen, som ved samtykke skal give dokumentet en påtegning om, at tilvejebringelse af lokalplan ikke er nødvendig (Planloven § 36).

Servitutter om en stedbestede vejret skal henvise til matrikelkortets angivelse af vejens beliggenhed eller være ledsaget af et kort, der viser vejens beliggenhed. Kortet skal være udarbejdet af en landinspektør. I praksis er det ofte landinspektører, der udarbejder servitutdeklarationer, og i så fald udarbejdes rutinemæssigt et kortbilag med matrikulær information, der viser servitutindretningens placering.

5. Ejendomsrettens infrastruktur

5. a Beskyttelse af eksklusiv råden

Ret til eksklusiv råden er retten til at udelukke andre fra at trænge ind i ejerens råderum, både i fysisk og retlig forstand. I fysisk forstand kommer retsbeskyttelsen til udtryk ved, at ejerens husfred og ejendommens grænser beskyttes. I retlig forstand kommer beskyttelsen til udtryk ved Grundlovens værn mod offentlige krav på ejendommen, som ikke har hjemmel i lov, jfr om ekspropriation nedenfor.

Privatlivets fred beskyttes efter Straffelovens § 264. Den, som uberettiget skaffer sig adgang til fremmed hus, eller som undlader at efterkomme en opfordring til at forlade fremmed grund, kan straffes med op til 6 måneders fængsel. Et tilsvarende forbud mod færdsel uden hjemmel på anden mands grund findes i Mark- og vejfredslovens § 17. Også færdsel ad en privat vej, hvor det ved opslag er tilkendegivet, at færdsel er forbudt, straffes med bøde. Bestemmelsen er dog ikke til hinder for, at f eks landinspektører eller andre med lovligt ærinde færdes på ejendommen, Udstykningslovens § 44. Ejeren eller brugeren af ejendommen skal så vidt muligt underrettes forud, og legitimation skal forevises på forlangende.

Hensynet til ejerens husfred er afvejet mod rekreative hensyn til befolkningen som helhed, jfr nedenfor om Fremmed råden, afsnit 6.d

5. b Etablering og beskyttelse af bevismidler

Ejendommens grænser og skelmærker beskyttes gennem Straffelovens afsnit vedrørende bevismidler. Den, der sætter falsk skelsten eller på anden måde søger at vildlede med hensyn til ejendomsgrænser, kan ifalde fængselstraf i op til 3 år (§ 179). Udstykningslovens bestemmer, at skelmærker ikke må "flyttes, borttages, beskadiges eller ødelægges", og fastlægger bødestraf herfor (§§ 45, 48).

Afmærkning af ejendomsskel blev påbudt i generelle vendinger i 1897. I 1938 blev bestemte former for skelmærker påbudt. Nye ejendomsskel skal afmærkes i forbindelse med de matrikulære sager, hvor de opstår. Eksisterende grænser om ejendomme, der anvendes til bebyggelse, idrætsanlæg, oplagsplads el lign, skal ligeledes afmærkes i forbindelse med matrikulære sager. I 1991 blev afmærkningspligten udvidet til at omfatte andre, eksisterende skelpunkter, i det omfang de fastlægges ved mål (BMA § 27, stk 2). Beliggenheden af afmærkede skel opmåles og dokumenteres analogt og digitalt ved koordinater til skelmærkerne.

5. c Afhjælpning af uklare ejendomsforhold og konflikter om skel

Uklarhed om ejendomsforhold skyldes undertiden, at arealet ikke ved matrikuleringen fik særskilt matrikelbetegnelse, jfr ovenfor afsnit 3. a om fællesarealer og umatrikulerede ejendomme.

Udstykningslovens regler om *matrikulering* finder så anvendelse. Matrikulering af et areal kan ske, uden at der derved tages stilling til adkomstforholdene.

Hvis adkomstforholdene er uklare, og der ikke er grundlag for at tillægge kommunalbestyrelsen ejendomsretten efter Udstykningslovens § 46, kan Retsplejelovens regler om *ejendomsdom* anvendes (§ 476). Sagen anlægges ved byretten i den retskreds, hvor ejendommen ligger, med påstand om tilkendelse af ejendomsretten. Ved offentlig kundgørelse i Statstidende og et lokalt blade indkaldes til et retsmøde, hvor der afsiges *ejendomsdom* efter de fremlagte påstande og bevisligheder. Efter udløbet af ankefrist, og forudsat dommen ikke er appelleret, tinglyses dommen som adkomst for vedkommende.

Hvor der ikke er tvist mellem private om adkomstforholdet, er reglerne i Tinglysningslovens § 20, stk 2 ifølge praksis anvendt til berigtigelse af adkomstmangler (von Eyben, 1983: 315 f; Illum, 1994:

361 f). En tilsvarende fremgangsmåde kan anvendes af en jordfordelingskommission efter Jordfordelingslovens § 5, stk 5, når adkomst til et areal inden for jordfordelingsområdet ikke er tinglyst eller ingen gør ejendomsret gældende til arealet.

Tvister om ejendomsgrænsens rette beliggenhed behandles efter Udstykningslovens regler om *skelforretning* under ledelse af en praktiserende landinspektør. Hvis forlig ikke kan opnås, afsiges en kendelse om skellet, der afmærkes. Inden en frist kan grænsespørgsmålet herefter indbringes for vedkommende byret. Den endeligt fastsatte grænse registreres i matrikel og tingbog. Domstolene kan ikke behandle tvister om ejendomsgrænser, før en skelforretning har været afholdt, medmindre tvistens væsentligste indhold er en uenighed om adkomstspørgsmål.

Når der ikke er uenighed om beliggenheden af et eksisterende skel, men beliggenheden afviger fra matriklens oplysninger, etableres overensstemmelse mellem forholdene i marken og matriklens oplysninger ved *arealoverførsel*, jfr 4. b eller *ejendomsberigtigelse*, jfr 6. d nedenfor.

Tvister om selve hegnet i skel (fælleshegn) eller hegn langs skel (egne hegn) afgøres af kommunalt udpegede *hegnssyn*. Hegnssynet behandler spørgsmål om hegnets art, størrelse, vedligeholdelse og omkostningsfordeling mellem naboerne, men ikke spørgsmål om ejendomsgrænsen.

5. d Offentlig virksomhed til støtte for ejendomsretten

Ejendomsrettens faktiske indhold, og dermed også rammebetingelserne for *ejendomsmarkedet*, bestemmes af samfundets *institutioner* i bred forstand. Ejendomsretten fungerer i praksis ikke kun ved at folketinget vedtager og forvaltningen administrerer regler, men også i kraft af de sanktionsmidler, som domstole og evt politi råder over, og som medvirker til at reglerne efterleves. Hertil kommer en offentlig *servicevirksomhed*, som f eks statistik og kortlægning. Eksempler på offentlige service inden for ejendomsområdet er:

- registrering af aftaler om fast ejendom (tinglysningssystemet)
- systematisk identifikation og stedbestemmelse af ejendomme (matrikelsystemet)
- topografisk kortlægning,
- administration af stednavne, incl vejnavne og husnumre, og af de stedlige grænser for forskellige myndigheders jurisdiktion
- statistik, hér om arealanvendelse, ejendomsomsætning, ejertyper, ejendomsværdier, belåningsforhold mv
- registrering som led i arealplanlægning og beskyttelse af kulturminde mv: kæmpehøje fra forhistorisk tid, fredede bygninger, beskyttelsesværdige arealer (Naturbeskyttelseslovens § 3), konkrete bestemmelser om arealanvendelse mv (lokalplaner, byggelinier mv), samt registreringer i henhold til landbrugs- og skovlovgivningen. Denne registrering er udtryk for den begrænsning i ejerens dispositionsfrihed, som omtales nedenfor i afsnit 6.c Arealanvendelse.
- registrering, i varierende omfang, af *teknisk infrastruktur*: veje, jernbaner, broer og tunneler, *ledninger* til vand, kloak, el, telefon, gas, TV-transmission mv, *master* til navigation til søs og i luften, til radiokæder og mobiltelefoni, til stedbestemmelse (GPS referencestationer) mv., og andre *anlæg* (havne, transportcentre og affaldsdepoter mv). Denne registrering har i almindelighed ikke ejendomsretlige konsekvenser.

Til det offentliges servicefunktioner hører også uddannelsessystemer, som man kan opfatte som dele af en *social infrastruktur*. I relation til fast ejendom er det vigtigt, at den sociale infrastruktur omfatter universiteter. En uddannelse på højeste niveau er nødvendig for at sikre, at der er mennesker, der kan skabe sammenhæng mellem de komplicerede regler på det ejendomsretlige område og praksis i samfundet. Retsreglerne bliver typisk formidlet gennem *professionelle rådgivere* som advokater, ejendomsmæglere og landinspektører.

6. Begrænsninger i ejendomsretten

Den styrke og effektivitet, som et samfund kan mobilisere til at sikre ejendomsretten, kan også bruges til at begrænse ejendomsrettens indhold. Begrænsningerne kan motiveres samfundsøkonomisk (begrænse omkostninger til teknisk og social infrastruktur ved at forbyde spredt bebyggelse i det åbne land), miljømæssigt (adskille generende industri fra beboelse; bevare naturressourcer ved at friholde strande fra bebyggelse) og kulturelt (forbeholde ejendomsret til personer, der har fast bopæl i Danmark)

6. a Ekspropriation

Ekspropriation forudsætter, at indgrebet sker af hensyn til 'almenvællet' og mod fuldstændig erstatning. Indgrebet kan omfatte både fuldstændig ejendomsret og begrænsede rettigheder, f.eks. oversigtsservitutter og færdselsrettigheder. Erstatningen fastsættes efter markedsværdien og følger ikke nødvendigvis den offentlige vurdering. Momenter, der indgår i erstatningsfastsættelsen er: arealer, bygninger, afgrøder, samt ulemper. En restejendom, der ikke kan udnyttes på rimelig måde efter ekspropriation, kan kræves overtaget. Ekspropriationsmyndigheden har pligt til at søge mageskiftet arealer, der gennemskæres af vejanlæg. Ekspropriationskendelsen tinglyses. Ved ekspropriation af ejendomsret bortfalder servitutrettigheder. Panterettigheder sikres ved, at ejer ikke får udbetalt ekspropriationserstatning uden evt. panthaveres samtykke. Brugere (lejere eller forpagtere) har selvstændigt krav på erstatning.

Ekspropriationer til fordel for staten, f.eks. motorveje, sker efter procedurereglerne i Ekspropriationsprocesloven. Kommuner eksproprierer almindeligvis efter ekspropriationsreglerne i Lov om offentlige veje (Wulff, 1992: 42ff; Friis Jensen, 1999).

Ekspropriation medfører ofte deling af fast ejendom. Det er ekspropriationsmyndigheden, der har ansvar for både at den fremtidige anvendelse af arealerne er lovmedholdelig, jfr. Udstykningslovens § 24, og at sikre ajourføring i matrikel og tingbog i overensstemmelse med den faktisk etablerede situation efter ekspropriationen. Perioden fra tinglysning af ekspropriationskendelse til matrikulær berigtigelse kan vare år. I denne periode foretages ejendomsvurdering i henhold til de grænser, der fremgår af den tinglyste kendelse. Den beskattede ejendom (vurderingsenheden) afviger i perioden således fra den matrikulære enhed, den samlede faste ejendom.

6. b Erhvervelse af fast ejendom

Erhvervelse af fast ejendom forudsætter, enten at køberen i mindst 5 år har haft bopæl i Danmark eller at Justitsministeriet giver en særlig tilladelse (Lov om erhvervelse af fast ejendom). Hvis køberen er borger i et EU-land kan erhvervelse dog finde sted uden tilladelse, såfremt ejendommen skal anvendes som bopæl eller forretningssted. EU-borgere kan ikke uden tilladelse erhverve fritidsejendomme (Träff, 1996: 41). Udenlandske selskaber kan i almindelig ikke erhverve fast ejendom i Danmark, men det kan et dansk indregistreret selskab, selv om det er 100% udenlandsk ejet. Selskabernes erhvervelse af fritidsejendomme begrænses af dog af Sommerhusloven. Juridiske personer må nemlig ikke erhverve fast ejendom uden tilladelse fra miljøministeriet (Skov- og Naturstyrelsen), medmindre ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse eller anvendes erhvervsmæssigt (Sommerhuslovens §8).

Erhvervelse af ejendom, der er noteret som landbrugsejendom forudsætter almindeligvis, at ejeren skal tage bolig på sin ejendom. Erhvervelse af landbrugsejendomme over 30 ha forudsætter desuden, at visse uddannelsesmæssige krav er opfyldt. Landbrugsejendomme kan kun i meget begrænset omfang (f.eks. begrundet i forsøgsvirksomhed) ejes af juridiske personer.

6. c Arealanvendelse

Anvendelse af fast ejendom er reguleret gennem byggelovgivning, planlægning af arealanvendelsen, naturbeskyttelse med fredning, samt bestemmelser om jagt og fiskeri. Planlovgivningen fastsætter en

inddeling af landet i byzone, landzone og sommerhusområde, samt et hierarkisk system af plantyper: regionplan, kommuneplan og lokalplan.

Landbrugsejendomme er pålagt landbrugspligt, der foruden bopælspligt bl a omfatter pligten til at drive ejendommen som selvstændigt brug på forsvarlig erhvervsmæssig måde. Driften af skovejendomme sker i dialog med et statsligt skovtilsyn.

Virksomhedernes påvirkning af omgivelserne er reguleret gennem miljølovgivning, der også omfatter vandforsyning, spildevandsafledning, samt behandling af affaldsdepoter og forurennet jord. Råstoflovgivningen omfatter Undergrundsloven vedrørende olie og naturgas, og Råstofloven vedrørende sten, grus, sand, ler, kalk, kridt mv. Udvindingen på land sker efter tilladelse fra Amdsrådet, der tillige er regionplan- og miljøbeskyttelsesmyndighed. Arealer, hvorfra der er udvundet råstoffer skal efterbehandles således, at arealet kan indgå som led i anden arealanvendelse. Ovenstående meget summariske rids af reguleringslovgivningen tjener til at give et indtryk af begrænsningerne i ejendomsrettens indhold, i ejerens ret til at disponere fysisk og retligt over sin ejendom.

6. d Hævd

Råden i 20 år, på samme alsidige måde som en ejer, og til en synlig grænse danner grundlag for, at en landinspektør ved den matrikulære sagstype: *ejendomsberigtigelse* kan fastsætte ejendomsskellet i denne grænse. Naboejerne skal erklære, at der foreligger hævd og at der er enighed om grænsens beliggenhed, og landinspektøren skal tiltræde denne erklæring (Ramhøj, 1992: 164).

Matrikelmyndighedens godkendelse af sagen får umiddelbart virkning for den tinglyste ret.

Råden over et særskilt beliggende areal i over 20 år kan tilsvarende danne grundlag for erhvervelse af ejendomsret, men sagen behandles ved retten, jfr foran afsnit 5.c om *ejendomsdom* mv. En regelmæssig, uberettiget råden, f eks færdsel med relation til en synlig servitutindretning, kan tilsvarende stifte en færdselsret.

Hævd er udelukket, hvis den pågældende råden sker efter aftale med ejeren, f eks ved leje, og hævd kan heller ikke påberåbes, hvis den fremkomne tilstand ville stride mod gældende lov mv.

Uberettiget råden kan afbrydes ved en fysisk hindring, eller ved at anlægge sag ved retten (Wulff, 1992; 99f). Hævden fortrænger alle de rettigheder, som ikke ved faktisk udøvelse er holdt i brug overfor den hævde. Hævdvundne rettigheder skal tinglyses for at få gyldighed mod tredjemand. I mangel heraf kan godtroende erhververe ekstingvere den vundne ret, jfr Tinglysningslovens § 26.

Fremmed råden (allemandsret)

Offentligheden er tillagt lovlig adgang til fremmed ejendom, jfr Bekendtgørelse om offentlighedens adgang til at færdes og opholde sig i naturen. Efter § 23 er skove åbne for færdsel til fods og på cykel samt for ophold, hvis der er lovlig adgang dertil. I privatejede skove må færdsel til fods kun ske ad stier og anlagte veje og færdsel på cykel kun ad befæstede stier og anlagte veje. Der er kun adgang fra kl. 7 til solnedgang, og ophold må ikke finde sted inden for 150 m fra beboelses- og driftsbygninger. Tilsvarende adgangs- og opholdsret gælder til strandbredder, klitfredede arealer og andre udyrkede arealer. Anlagte veje og befæstede stier i det åbne land er åbne for færdsel til fods og på cykel, medmindre det ved skiltning udtrykkelig er forbudt. Skiltning kræver politiets tilladelse efter Færdselsloven.

I skove, på udyrkede arealer og kyststrækninger er plukning af bær, svampe og blomster mv tilladt i begrænset omfang til ikke-erhvervsmæssigt brug (Bekg. § 28).

6. e Naboret

Den tekniske udvikling i 1800-tallet gav anledning til væsentlige nabogener i byerne. Den forholdsvis frie ejerråden i byerne blev efter en svingende domstolspraksis begrænset, navnlig efter en dom (UfR 1890.141), der tilkendt erstatning for ulemper, der kom fra en svovlsyrefabrik (Illum, 1976: 108). Råderetten begrænses herefter af hensynet til ejendommens naboer, således som det

nærmere fremgår af den dommerskabte *naboret*. Ejeren skal således ikke blot holde sig inden for ejendommens grænser, men også undlade at foretage sig noget, f.eks. foretage udgravninger, der har direkte indvirkning på naboens ejendom, eller som går ud over, hvad der "i væsentlig grad overstiger hvad der er sædvanligt efter områdets beskaffenhed" (Friis Jensen, 2001: 84). Naboretten er i stigende grad blevet varetaget af plan- og miljølovgivningen; en krænket nabo vil ofte hurtigere, lettere og uden omkostningsrisici kunne gøre brug af dette regelsæt.

Afslutning

Tak til prof. dr.jur. Orla Friis Jensen, Aalborg Universitet, og kontorchef Birgit Kristiansen, Kort og Matrikelstyrelsen, for kommentarer til en tidligere version af artiklen. Fejl og mangler i fremstillingen er mit ansvar; specielt bemærkes at litteraturhenvisningerne måske ikke altid henviser til de kilder, som har den mest fuldstændige og nuancerede fremstilling.

Litteratur

- Hansen, Carsten Skaarup (1998) *Minimalskøder - Teoretiske overvejelser og praktiske erfaringer* *Advokaten* 4/98 pp.74-76
- Illum, Knud (1976) *Dansk tingsret*. 3. omarb. udgave ved Vagn Carstensen. Juristforbundets forlag. 682 p.
- Illum, Knud (1994) *Tinglysning*. 7. udgave ved Lars Buhl, Asbjørn Grathe, Knud Lund & Hans Willumsen. Jurist- og Økonomforbundets forlag, 442 p.
- Jørgensen, Christian, Peter Mortensen og Helge Wulff (1997) *Jordlovgivningen*. GadJura, 1012 p.
- Friis Jensen, Orla (1999) § 73, i: Henrik Zahle (Red) *Danmarks riges grundlov med kommentarer*. Jurist- og Økonomforbundets forlag, pp 367 - 403.
- Friis Jensen, Orla (2001) *Ejendomsret og miljøret*, i: Ellen Margrethe Basse: *Miljøretten I. Almindelige emner*. Jurist- og Økonomforbundets forlag, pp 43 - 96.
- Ramhøj, Lars (1992) *Udstykningsloven med kommentarer*. Gad, 294 p.
- Ramhøj, Lars (1998) *Hvor ligger skellet?* GadJura, ISBN 87-607-0468-3
- Träff, Finn (1996) *Køb og salg af fast ejendom*. GadJura, 352 p.
- U eller UfR: *Ugeskrift for Retsvæsen (domssamling)*
- Vinding Kruse, A (1992) *Ejendoms køb*. 6. udg. under medvirken af Jens Møller og Peter Otken. Jurist- og Økonomforbundets forlag.
- von Eyben, W E og Anders Vinding Kruse (1981) *Indledning til formueretten*. Gad, 391 p.
- von Eyben, W E (1983) *Formuerettigheder*. Akademisk forlag, 446 p.
- von Eyben, Bo (1990) *Ansvar for graveskader - Erstatningsretlige problemer i forbindelse med ledningsregistrering og ledningsbeskadigelse*. Fællesudvalget vedrørende ledningsejersamarbejde. 199 p.
- von Eyben, Bo, Peter Mortensen og Peter Pagh (1999) *Fast Ejendom - Rådighed og regulering*. GadJura, 256 p.
- Wulff, Helge (1992) *Landboret - Miljøret og anden ejendomsregulering i det åbne land*. Jordbrugsforlaget, 525 p.