

Stedfæstelsen af servitutter – et digitaliseringsprojekt i ”kritisk afvigelse”

INTRODUKTION

Med ”Lov 539 af 08-06-2006 om ændring af lov om tinglysning (TL) og forskellige andre love” blev kursen sat mod en ”digital tinglysning” uden væsentlige materielle ændringer i tinglysningsloven. Der er dog enkelte undtagelser, hvoraf især kravet om ”stedfæstelse” af servitutter ved servitutstiftelse og matrikulære forandringer er en markant ændring (stedfæstelsen). Herved forudsættes det, at alle servitutter såvel nye som eksisterende servitutter skal stedfæstes geografisk – nye ved stiftelsen og eksisterende ved servitutfordeling i tilknytning til matrikulære forandringer (udstyknings og arealoverførsel)¹.

Her fire år efter idriftsættelsen af den digitale tinglysning kan de praktiserende landinspektører, som er de primære private aktører omkring stedfæstelsen, konstatere, at de betydelige ressourcer, der har været anvendt på ”stedfæstelsen”² især i forbindelse med stedfæstelse af eksisterende servitutter, hverken har bidraget til at skabe en sammenhængende, enkel og effektiv offentlig-privat opgavevaretagelse eller til at skabe det forventede overblik over retstilstanden på den enkelte ejendom.

Den samfundsmæssige nytteværdi er udeblevet, hvilket er et resultat af, at både det juridiske og det tekniske grundlag står i vejen for at skabe et effektivt digitalt grundlag for retlige og forvaltningsmæssige beslutninger:

- regelgrundlaget er uhomogent og mangelfuldt
- teknologien er mangelfuld og udvikles ikke
- organiseringen er uklar
- det økonomiske ansvar er mangelfuldt

Det er Praktiserende Landinspektørers Forenings (PLF) påstand, at ”stedfæstelsen” er et digitaliseringsinitiativ ”i en kritisk driftsfase”.

Denne status beror basalt på, at stedfæstelsen blev idriftsat på et ufuldstændigt grundlag.

Digitaliseringsprojektet blev implementeret/realiseret på en skitse-mæssig arkitektur/ide – et mangelfuldt projektforsøg uden grundige analyser, udvikling og kvalitetssikring af løsningsarkitektur og kravspecifikation.



¹ TL § 10, stk. 5 ” Desuden skal servituttsens geografiske udstrækning angives”

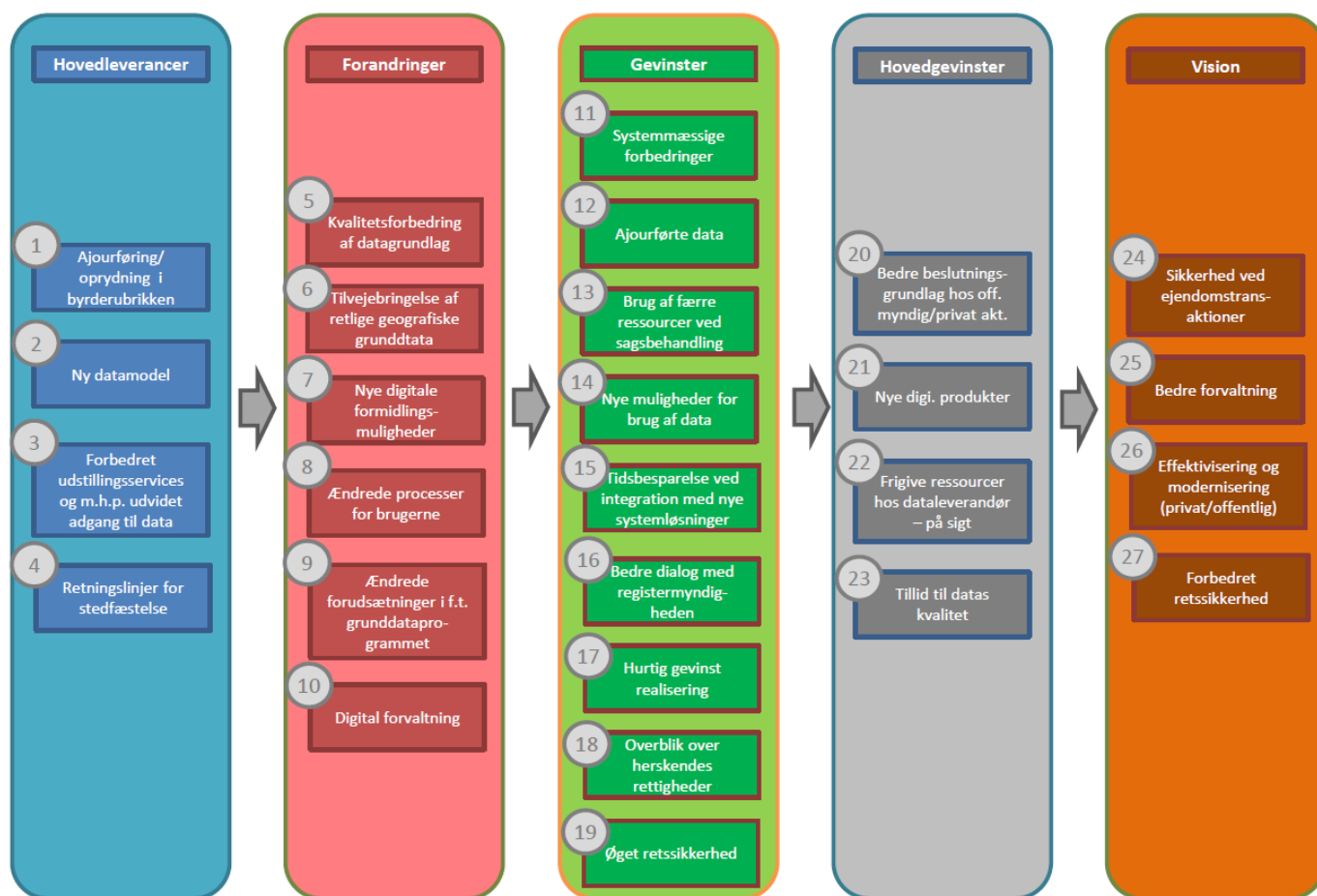
TL § 22, stk. 1 ” Forinden en udstykning fuldbyrdes ved tinglysning af skøder på de enkelte grundstykker, skal der foreligge attest fra retten om den geografiske udstrækning af de på ejendommen tinglyste servitutter, og hvilke af grundstykkerne disse påhviler. Som grundlag for denne attest kan retten forlange en erklæring af en landinspektør om nævnte spørgsmål. Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om registrering af den geografiske udstrækning af servitutter.”

² Landinspektørbranchen har leveret 94 % af de i alt 206.537 registrerede stedfæstelser, der er gennemført i perioden fra den digitale tinglysnings idriftsættelse 8. september 2009 og frem til 19. december 2012. Heraf vedrører 81.474 stedfæstelser eksisterende servitutter tinglyst før 8. september 2009.

PLF vil her ud fra en nytteværdibetragtning argumentere for, at stedsfæstelsesprojektet skal "rettes op ved korrigerende handlinger", så det kan udvikles til et effektivt forvaltnings- og retsgrundlag, som kan realisere det benefit-potentielle digitaliseringsprojektet rummer.

Med udgangspunkt i følgende *benefit-map* lignende model vil PLF pege på den samfundsmæssige nytteværdi (gevinster og hovedgevinster), der knytter sig til et visionært stedsfæstelseskoncept (vision og forandringer) og herunder de juridiske og tekniske rammer, der skal "sættes" (hovedleverancer) for at digitaliseringsprojektet kan levere et effektivt digitalt forvaltningsgrundlag for offentlige og private aktører og samtidig skabe en større retssikkerhed omkring ejendomstransaktioner.

Benefit map – stedsfæstelse af servitutter



PLF – september 2013

NYTTEVÆRDI

Den overordnede målsætning med stedsfæstelse af servitutterne er, at der inden for nær fremtid kan opnås en geografisk visualisering af de servitutter, der er tinglyst på én ejendom. Information der er vigtig ved køb/salg af fast ejendom, ved forvaltning og administration af ejendomme og i tilknytning til ejendomsdannelseprocessen. De gevinster og udfordringer som PLF ser i forhold hertil er:

Gevinster:**11: Systemmæssige forbedringer**

- Med det nuværende set-up for stedfæstelsesdatabasen opnås ikke den ønskede information i f.t. stedfæstelse af de eksisterende servitutter. Eksempelvis er der ikke udviklet ajourføringsrutiner i forhold til stedfæstelsesdatabasen.

12: Ajourførte data

- Opdaterede, fuldstændige og troværdige data er centralt såfremt stedfæstelsen skal kunne benyttes ved bl.a. køb og salg af fast ejendom.

13: Brug af færre ressourcer ved sagsbehandling

- En opdateret og troværdig stedfæstelsesdatabase kan reducere brugen af de ressourcer, der bl.a. benyttes ved servitutfordeling i tilknytning til ejendomsdannelseprocessen. Den hidtidige praksis med udarbejdelse af "analoge" servitutterklæringer vil fortsætte uændret p.g.a. den manglende datakvalitet i stedfæstelsesdatabasen.

14: Nye muligheder for brug af data

- En troværdig stedfæstelsesdatabase kan sammenstilles med andre relevante datasamlinger – miljøportalen, plansystemet m.fl. – bl.a. for at opnå indsigt i de arealregulerende bestemmelser der er gældende for den enkelte ejendom.

15: Tidsbesparelse ved integration med nye systemløsninger

- Integreret anvendelse af stedfæstelsesdatabasen med eksisterende og kommende systemløsninger indeholdende geografiske data vil åbne nye muligheder for analyser og præsentationer – eksempelvis i forhold til ejendomsvurdering.

16: Bedre dialog med registreringsmyndigheden

- Behov for mere åben dialog mellem de offentlige og private aktører der involveret i udvikling og drift af stedfæstelsesdatabasen

17: Hurtigere gevinstrealisering

- Ønskes en hurtigt gevinstrealisering af stedfæstelsesdatabasen – i forhold til de eksisterende servitutter - bør der ske en prioritering heraf. Eksempelvis kunne indsatsen - i første omgang - koncentreres om de offentligretlige servitutter og ledningsservitutter. Efter en præklusion bør det overvejes hvor stor en nytteværdi der opnås ved stedfæstelse af de privatretlige servitutter.

18: Overblik over herskendes rettigheder

- Ved at benytte den geografiske stedfæstelse vil stedfæstelsesdatabasen kunne indeholde information om såvel den tjenende som herskende ejendom. Et ønske der allerede blev udtrykt i "Betænkningen for den digitale tinglysning".

19: Retssikkerheden øges for ældre servitutter

- Stedfæstelse af dårligt dokumenterede servitutter vil øge retssikkerheden i administrationen af disse.

I forhold til en overordnet samfundsmæssig betragtning kan stedfæstelsesdatabasen resultere i følgende:

Hovedgevinster:**20: Bedre beslutningsgrundlag hos offentlige myndigheder og private aktører**

- Stedfæstelsesdatabasen åbner mulighed for brugen af de digitale servitutter sammen med andre georelaterede data – eksempelvis fra Miljøportal – hvorved der opnås et bedre beslutningsgrundlag bl.a. i relation til den kommunale administration

21: Nye digitale produkter

- Foreligger alle servitutter med en geografisk stedfæstelse på digital form, åbnes der mulighed for at foretage forskellige geografiske eller temamæssige søgninger

22: Frigive ressourcer hos dataleverandør – på sigt

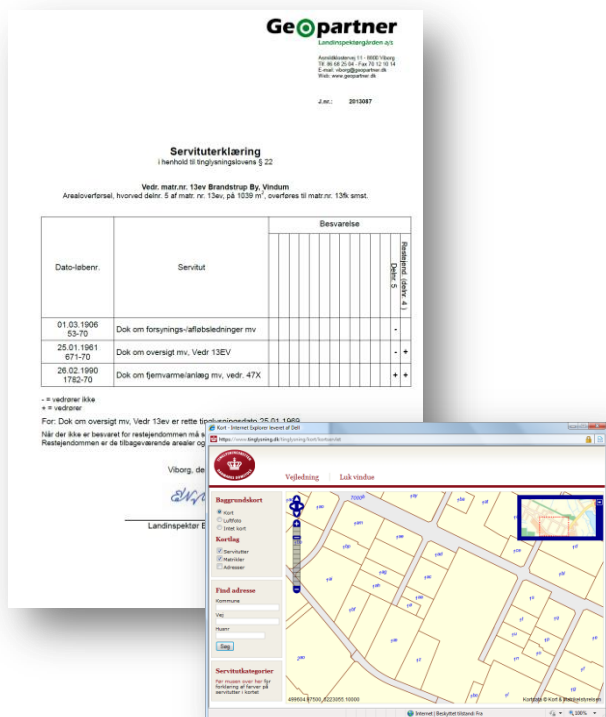
- Stedfæstes alle eksisterende servitutter, vil dette spare ressourcer og tid ved sagsbehandlingen. Eksempelvis vil processerne i tilknytning køb/salg af fast ejendom samt ejendomsdannelse kunne effektiviseres og optimeres

23: Tillid til datas kvalitet

- Stedfæstelsen af servitutter og tilrettelæggelse af formaliserede rutiner ved vedligeholdelse af stedfæstelsen vil øge datas kvalitet og dermed brugen og genbrugen af data.

I det følgende beskrives fire konkrete anvendelseseksempler i forhold til stedfæstelsesdatabasen.

1) Ejendomsdannelse

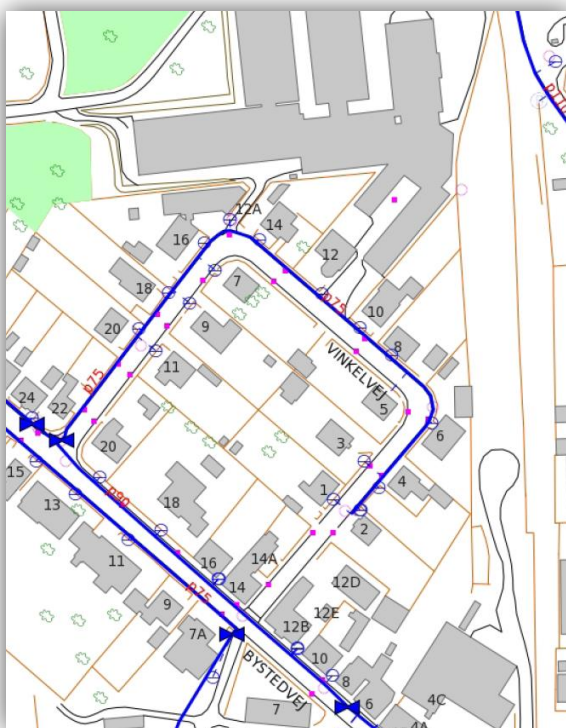


Ved forandring af ejendomsgrænser – eksempelvis ved udstykning eller arealoverførsel – udarbejder landinspektøren en servituterklæring, hvor der foretages en fordeling af tinglyste servitutter på de enkelte jordstykker. Servituterklæringen danner grundlag for vedligeholdelse af tingbogens byrderubrik.

Landinspektørens arbejdsbelastning ved udarbejdelse af servituterklæringen varierer fra sag til sag. Ved sager, der er omfattet af et stort antal servitutter, benyttes der ofte mange ressourcer på at fordele servitutter af ældre dato. Et arbejde, der ofte gentages gang på gang hos forskellige landinspektører, der er i berøring med ejendommen og servitutterne i forskellige sager.

Ideen med stedfæstelsesdatabasen er, at de eksisterende servitutter – én gang for alle - stedfæstes på et geografisk kortgrundlag. Herved opnås at de stedfæstede servitutter fremadrettet stilles til rådighed for såvel landinspektørbranchen, den offentlige forvaltning, den enkelte grundejer m.fl.

2) Forsyningssektoren



Forsyningsledninger, der nedlægges på privat ejendom, sikres ved tinglysning. Blandt ledningsejerne er der et stort ønske om til stadighed at have overblik over det tinglyste ledningsnet.

Stedfæstelsesdatabasen vil give forsyningssektoren et godt visuelt overblik over ledningsnettet – et overblik der vil lette den daglige administration og vedligeholdelse af forsyningsnettet.

Stedfæstelsesdatabasen vil sætte forsyningssektoren i stand til at sikre deres rettigheder over en given ejendom. Ligeledes vil stedfæstelsen give den enkelte grundejer et geografisk overblik over tinglyste forsyningsanlæg på den enkelte ejendom.

3) Den kommunale forvaltning

Servitutundersøgelse vedr. lokalplan nr. 205

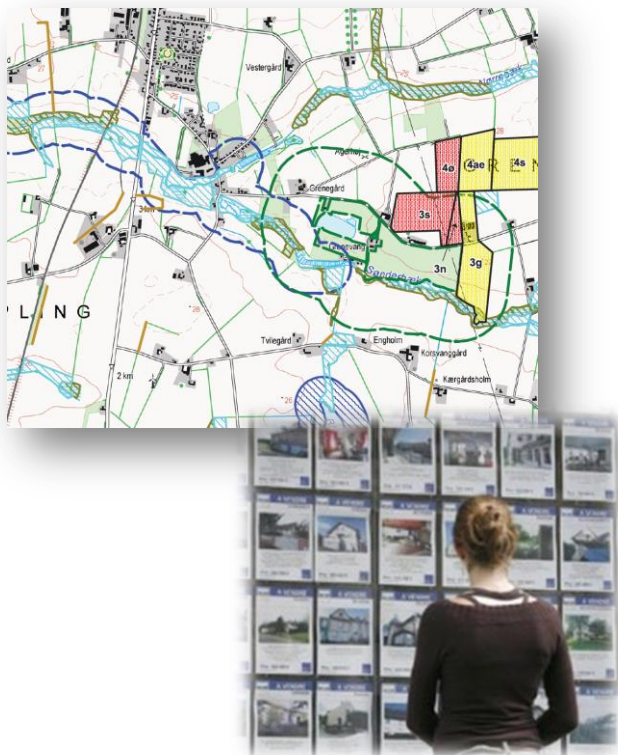
Dato	Servitut	Servitutens karakter			Relation	Påtaleberettiget
		Off. retlig	Priv. retlig	Titel		
Matr.nr. 64 V. Birk, Skjern Jorder						
29.09.1988 10165-59	Dok om forsynings- taftelebninger mv.				Vedrører lokalplanområdet Spildevandsledning fra AVS Skjern Tricotage Farveri. Beliggende langs Ringvejen i områdets vestlige del.	Ringkøbing-Skjern Kommune
25.11.1988 12034-59	Dok om naturgas/anlæg mv.				Vedrører lokalplanområdet Naturgasledning – beliggende langs Ringvejen i områdets vestlige del.	Naturgas Midt/Nord FS
29.01.1991 845-59	Dok om naturgas/anlæg mv.				Vedrører lokalplanområdet Naturgasledning – beliggende langs Ringvejen i områdets vestlige del.	Naturgas Midt/Nord FS
02.04.2008 4574-59	Dok om hæspændingskabelanlæg mv.				Vedrører lokalplanområdet Hæspændingsledning – beliggende langs Ringvejen i områdets vestlige del.	Skjern Elforsyning
Matr.nr. 65 V. Birk, Skjern Jorder						
25.09.2007 12294-59	Dok om vandledning mv.				Vedrører lokalplanområdet Vandledning – beliggende i den sydlige del af lokalplanområdet.	Tilkommer lednings- ejeren – Ringkøbing- Skjern Forsyning
02.04.2008 4574-59	Dok om hæspændingskabelanlæg mv.				Vedrører lokalplanområdet Hæspændingsledning – beliggende langs Ringvejen i områdets vestlige del.	Skjern Elforsyning
Matr.nr. 66 V. Birk, Skjern Jorder						
29.09.1988 10165-59	Dok om forsynings- taftelebninger mv.				Vedrører lokalplanområdet Spildevandsledning fra AVS Skjern Tricotage Farveri. Beliggende langs Ringvejen i områdets vestlige del.	Ringkøbing-Skjern Kommune
Matr.nr. 74 V. Birk, Skjern Jorder						
03.11.1887	Dok om vej mv.				Vedrører ikke lokalplanområdet	

I tilknytning til den kommunale forvaltning er der ofte behov for præcise oplysninger om en servituts geografiske udstrækning – eksempelvis i relation til byggesagsbehandling og lokalplanlægning (servitutundersøgelse).

Stedfæstelsesdatabasen indeholdende den geografiske stedfæstelse af eksisterende servitutter/bindinger vil være et vigtigt værktøj i den kommunale sagsbehandling. I relation hertil er det vigtigt, at oplysningerne er troværdige, fuldstændige og foreligger på en form som muliggør digital integration med andre relevante data.

I Hedensted Kommune er der et konkret ønske om at kunne lave masseudtræk fra stedfæstelsesdatabasen – bl.a. servitutter indeholdende bestemmelser i forhold til hjørne afskæring, byggelinjer, adgangsbegrænsning, fæ Arealbindinger jeledes ønsker kommunen let servitutter ved en geografisk søgning og med direkte link til det tinglyste dokument – på linje med PlansystemDK.

4) Øvrige private aktører



Blandt de øvrige private aktører der kan have stor glæde af stedfæstelsesdatabasen er bl.a. advokater og ejendomsmæglere.

Ved køb og salg har ejendomsmægleren bl.a. en oplysningspligt i forhold til tinglyste servitutter på den ejendom, der ønskes handlet. En geografisk visualisering af servitutterne vil ofte lette informationsformidlingen overfor potentielle købere.

Ved udfærdigelse af købsaftale henvises ofte til tingbogen fsva. tinglyste servitutter. Køberen eller dennes rådgiver undersøger derfor ofte selv betydningen af disse servitutter og deres geografiske udstrækning. Stedfæstelsesdatabasen vil også i denne sammenhæng kunne lette informationsformidlingen.

FORUDSÆTNINGER

For at opnå den ovenfor omtalte nytteværdi af en stedfæstelsesdatabase er der en række forudsætninger, der skal være opfyldt. Under henvisning til "benefit-map-illustrationen" er disse kort beskrevet i det efterfølgende – hovedleverancer og forandringer:

Hovedleverancer:

1: Ajourføring/oprydning i byrderubrikken (tingbogen)

- En optimering af stedfæstelsesopgaven forudsætter, at der sker en oprydning i byrderubrikken – en oprydning der kunne ske i form af en præklusion, hvor uaktuelle servitutter af ældre dato fjernes.

2: Ny datamodel

- Den nuværende datamodel for stedfæstelsesdatabase skal moderniseres, således at denne kan indgå som services i forskellige systemløsninger – her bør benyttes en services orienteret arkitektur (SOA).

3: Forbedret udstillingservice og dataadgang

- Stedfæstelsesdatabase udstilles i dag af henholdsvis Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten. En forbedret udstillingservice og dataadgang bør ske via datafordeleren.

4: Retningslinjer for stedfæstelse

- De nuværende (eller manglende) retningslinjer for stedfæstelse af servitutter skal revideres, og principper for vedligeholdelse af de stedfæstede servitutter skal udarbejdes.

Forandringer:

5: kvalitetsforbedring af datagrundlag

- En forudsætning for etablering af en opdateret og troværdig stedfæstelsesdatabase er at der forud for stedfæstelsen sker en "datavask", således at der ikke benyttes ressourcer på stedfæstelse af uaktuelle servitutter

6: Tilvejebringelse af retlige geografiske grunddata

- Stedfæstelsesdatabase skal have retslig gyldighed. Der er behov for tilpasning af Tinglysningsloven i f.t. digital forvaltning samt tilrettelæggelse af ændrede processer ved prøvelse af stedfæstelsen.

7: Nye digitale formidlingsmuligheder

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

8: Ændrede processer for brugerne

- Der skal i forhold til etablering og vedligeholdelse af stedfæstelsesdatabase stilles ændrede krav ved tinglysning af servitutter – bl.a. skal forsyningssektoren stille digitale data til rådighed ved stedfæstelse af ledningsanlæg.

9: Ændrede forudsætninger i f.t. grunddataprogrammet

- De seneste års udvikling i forhold til grunddataprogrammet incl. frikøb af data stiller nye krav til organisering og vedligeholdelse af stedfæstelsesdatabase. På sigt må det være målsætningen, at stedfæstelsesdatabase bliver en del af grunddataprogrammet.

10: Digital forvaltning

- Ønsket om digital forvaltning stiller øgede krav til organisering af data i stedfæstelsesdatabase – krav som forudsætter at der sker en tilpasning af stedfæstelsesdatabase og de services, der stilles til rådighed.

VISION OG ANBEFALEDE HANDLINGER

De visioner, der ligger til grund for arbejdet med etablering og drift af stedfæstelsen, knytter sig i vid udstrækning til de tanker, der ligeledes er opstillet i den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi. I forhold til information om de stedfæstede servitutter knytter disse sig til følgende – jf. "benefit-map-illustrationen"

Vision:

24: Sikkerhed ved ejendomstransaktioner

- Ved køb og salg af fast ejendom er der hos brugerne en forventning om, at de offentlige datasamlinger indeholder alle relevante data og, at disse er troværdige, ajourførte og let tilgængelige. Stedfæstelsesdatabasen har til formål at udstille servitutterne på et geografisk kortgrundlag, hvorved disse repræsenteres for brugerne på nem og let tilgængelig form.

25: Bedre forvaltning

- En geografisk repræsentation af servitutterne vil lette den daglige administration i bl.a. den kommunale forvaltning, hvor der i en lang række sammenhænge er behov for information i tilknytning til den enkelte ejendom – byggesagsbehandling, lokalplanlægning mv.

26: Effektivisering og modernisering – inden for såvel den offentlige sektor som hos private aktører

- I henhold til den fælles offentlige digitaliseringsstrategi skal digitale data bidrage til en mere effektiv og moderne administration og forvaltning. De stedfæstede servitutter vil via geografiske informationssystemer bidrage positivt til at opnå en øget effektivisering

27: Forbedret retssikkerhed

- Mulighed for på en let og nem måde at distribuere information om de bestemmelser, der via en servitut er tinglyst på den enkelte ejendom, vil bidrage til forbedret retssikkerhed ved bl.a. køb og salg af fast ejendom.

Skal ovennævnte visioner nås er det vigtigt, at den fortsatte udvikling og drift af stedfæstelsesdatabasen sker ud fra en række overordnede retningslinjer. De praktiserende landinspektører har siden 2009 – idriftsætning af e-tinglysningen – i vid udstrækning været ansvarlig for stedfæstelse af servitutterne. I relation hertil er der opnået en række erfaringer – erfaringer som har vist, at der behov for en nytænkning af stedfæstelseskonceptet i forhold til tinglyste servitutter af ældre dato. På baggrund af de opnåede erfaringer og visionerne om øget effektiv digital forvaltning indstiller PLF følgende:

Anbefalede handlinger:

a) at stedfæstelse af servitutter ved ejendomsdannelseprocessen indtil videre stilles i bero, da det nuværende stedfæstelseskoncept ikke giver nytteværdi.

b) at Tinglysningsretten foranlediger iværksat af en præklusion (oprydning af ældre og uaktuelle servitutter) – bør gennemføres inden for 5 år.

c) at der iværksættes et pilotprojekt der underbygger gevinsterne ved stedfæstelsesdatabasen efter at en forbedret datamodel og vejledning er tilvejebragt – Business Case. I tilknytning hertil skal allerede eksisterende "forretningsrutiner" revurderes.

d) at der iværksættes et lovarbejde, der sikrer, at stedfæstelsen får retsgyldighed og, at stedfæstelsesdatabasen tilpasses digital forvaltning.

e) at der tilrettelægges en proces hvorved de offentligretlige servitutter og ledningssevitutter stedfæstes af rettighedshaverne efter beslutning om endt præklusion er kendt (servitutter før præklusionsdatoen, stedfæstes kun når påtaleberettigede selv iværksætter opgaven).

f) at der igangsættes et udredningsarbejde m.h.p. udarbejdelse af forbedret datamodel, nye retningslinjer for stedfæstelse af servitutter samt vedligeholdelse af stedfæstelsesdatabasen.

g) at der udvikles en ny forbedret udstillingservice fra stedfæstelsesdatabase – af såvel den geografiske præsentation som tilhørende tinglyste dokumenter.

h) at privatretlige servitutter stedfæstes såvel ved matrikulære aktiviteter som ved handel med fast ejendom.

PLF deltager gerne i forhold til iværksættelse af ovennævnte handlinger. Handlingerne kræver bl.a. tilpasning af gældende lovgivning, revurdering af den fungerende datamodel og udvikling af nye services, hvorfor det er vigtigt, at alle centrale aktører er involveret og deltager aktivt og positivt i udviklingsarbejdet. De anbefalede handlinger bør iværksættes snarest, såfremt der skal sikres en hensigtsmæssig anvendelse af de ressourcer, der benyttes på stedfæstelse af de ældre servitutter.

PLF/4. oktober 2013