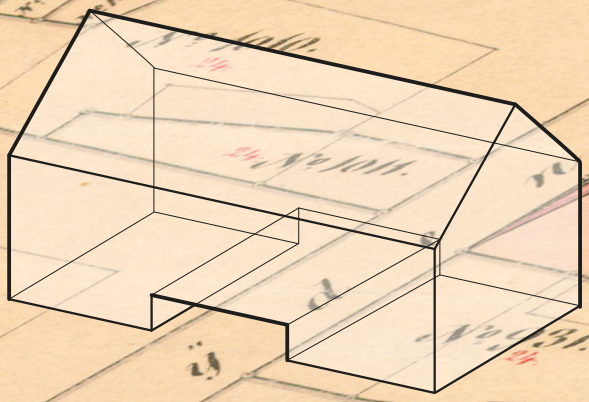


Line Borre Larsen
Markus Larsen
Nikolaj Strøm

10. semester - Forår 2022
Surveying, Planning and Land Management

Om den danske areallovgivnings understøttelse af ejendoms- og rettighedssituationer udenfor planet

Afgangsprojekt (speciale) på landinspektøruddannelsen

Titel:
Om den danske areallovgivnings understøttelse af ejendoms- og rettighedssituationer udenfor planet

Tema:
Afgangsprojekt (speciale)

Navne:

Line Borre Larsen

Markus Larsen

Nikolaj Strøm

Vejleder:
Jesper Mayntz Paasch

Sideantal (normalsider):
81,2

Sideantal (papir):
112

Projektperiode:
1. februar 2022 - 3. juni 2022

AALBORG UNIVERSITET

STUDENTERRAPPORT

Resumé:
Med udgangspunktet at der i større byer opstår flere og flere tredimensionelle ejendomsdannelser, som det danske juridiske system ikke omfavner, idet der grundlæggende ligger en todimensionel forståelse af lovgivningens sprog og indhold, undersøges hvordan det juridiske system understøtter ejendomsdannelse over og/eller under offentlig vej. Undersøgelsen sker gennem en række identificerede cases. Ligeledes undersøges en række udvalgte danske love med formålet at undersøge, hvorvidt der er en to- og/eller tredimensionelle sammenhæng mellem forståelsen af hhv. sprog og indhold. Analyserne viser, at der generelt er en sammenhæng mellem dimensionen, når forståelsen af sproget og indholdet undersøges. Casestudiet og det efterfølgende analysearbejde viser en generel forskellighed i måden hvorpå tredimensionelle ejendomsdannelser er løst. Ydermere viser casestudiet, at flere rettigheder, restriktioner og forpligtelser sikres dobbelt i form af en stedspecifik sikring (tinglysning) samt gennem lovgivningen. Love "griber"i nogen grad hinanden, så når udstykningsloven eller ejerlejlighedsloven ikke er tilstrækkelig, kan tinglysningsloven bruges som løsningsværktøj. Såfremt ingen af disse love er tilstrækkelige, kan undtagelsesbestemmelser i vejloven bruges. Det danske juridiske system understøtter i nogen grad de tredimensionelle ejendomsdannelser, men uhensigtsmæssige effekter findes.

Abstract

Based on the premise that more and more three-dimensional property formations occur in larger cities, which the Danish legal system does not embrace since there is basically a two-dimensional understanding of the language and content of the legislation, it is examined how the legal system supports property formation over and / or under public roads. The investigation takes place through several identified cases. Likewise, several selected Danish Laws are examined with the aim of examining whether there is a two- and/or three-dimensional connection between the understanding of respectively language and content. The analyzes show that there is generally a connection between the second- and third dimension when the understanding of the language and the content is examined.

The case study and the subsequent analysis work show a general difference in the way in which three-dimensional property formations are solved. Furthermore, the case study shows that more rights, restrictions, and obligations are secured twice in the form of a site-specific security (registration) and through legislation. Laws "intervene"to some extent, so when the danish *"udstykningsloven"* or the danish *"ejerlejlighedsloven"* is not sufficient, the danish *"tinglysningsloven"* can be used as a solution tool. If none of these laws is sufficient, exemption provisions in the danish *"vejloven"* may be used. The Danish legal system, to some extent, supports the three-dimensional property formations, but there are inappropriate effects.

Forord

Dette afgangsprojekt er udarbejdet som det sidste projekt på kandidatuddannelsen *Surveying, Planning and Land Managenemt* i foråret 2022 og er kulminationen på fem års uddannelse som landinspektører, forfattet af de studerende Line Borre Larsen, Markus Larsen og Nikolaj Strøm.

Formålet med dette afgangsprojektet var at belyse en særlig problemstilling og danne os en bred viden, som vi som fremtidige landinspektører kan tage med os ud i den faglige landinspektørpraksis.

Vi håber med dette afgangsprojekt at vi kan bidrage til at oplyse emneområdet om vertikal ejendomsdannelse over og/eller under offentlig vej, som vi vurderer meget relevant i vores tid. Vi håber at både praksis, myndigheder, landinspektører og andre aktører og lovanvendere finder vores opdagelser relevante og inspirerende.

Der skal lyde en stor tak til de personer der har hjulpet os med sparring, information og data til at informere projektet:

Tak til *Morten Dalum Madsen* fra landinspektørvirksomheden LE34 A/S for at ville lade sig interviewe og dele sin indsigt i emnet.

Tak til *Farrah Printzlau* fra vejmyndigheden i Københavns Kommune for også at ville snakke med os i et interview, for stort engagement i forberedelserne til vores møde og for at dele sit store indblik vejmyndighedens arbejder og opgaver.

Tak til *Sia Iben Normann Pedersen* fra vejmyndigheden i Frederiksberg Kommune for ihærdighed og telefonisk gennemgang af de konkrete cases på Frederiksberg. Også tak til *Pernille Bladt Stausholm* fra vejmyndigheden i Odense Kommune for grundige svar på vores spørgsmål per mail og til *Jakob Risager* fra vejmyndigheden i Aalborg Kommune for svar på vores henvendelse.

Derudover skal der lyde tak til *Anette Christiansen* (Københavns Kommune), *Ole Bondrup* (Aarhus Kommune) og *Karsten L. Willeberg* (Mølbak Landinspektører) for at hjælpe os til at finde relevante kontakter i de forskellige vejmyndigheder.

Stort tak til *Tom Løvstrand Mortensen* fra vejmyndigheden i Lyngby-Taarbæk Kommune for generel sparring, hjælp til at fremfinde relevante afgørelser og hjælp til at finde relevante kontaktpersoner.

En meget stor tak til vores vejleder *Jesper Mayntz Paasch*, som har bidraget med kyndig vejledning gennem hele specialeforløbet.

Afslutningsvist vil vi gerne rette en tak til vores medstuderende for løbende kvalificeret sparring, inputs, diskussioner og idéer - ikke bare gennem dette afsluttende projektforløb - men gennem fem års fantastisk uddannelse.

Læsevejledning

Dette afgangsprojekt tager udgangspunkt i en stor mængde data. For at kunne fortolke og anvende denne data, er der hovedsageligt arbejdet med denne ved siden af projektet i form af flere excel-ark. Afgangsprojektet vil derfor anvende løbende nedslag ved relevante observationer, hvor der refereres til de respektive bilag, databehandlingen befinder sig i. Den samlede databehandling til analyserne fremgår af bilag 1-3. Bilagsoversigten findes sidst i rapporten.

I afgangsprojektets analyse I anvendes en online ordbog som opslagsværk. Ordbogen, fra 2010, bliver løbende opdateret, men det fremgår ikke, hvornår de ord der bliver slået op er tilføjet eller opdaterede. Den seneste kildehenvisning vil derfor være til 2022. Opslagsværk i ordbogen angives i fodnoter.

Ydermere gøres der brug af retskilder igennem projektet, som alle står i retskildelisten. Hver gang der henvises til en retskilde, vil der være en fodnote med navn, nr., dato. De fem mest anvendte love vil første gang de nævnes skrives ud med fodnote, hvorefter de vil blive benævnt deres populærnavn uden fodnote. Ved de øvrige retskilder vil der være en fodnote hver gang, der henvises til disse. Der vil fremgå i fodnoten, såfremt retskilden er historisk.
Ved servitutter vil dato/løbenummer samt matr.nr. og ejerlav fremgå af fodnoter, hvor nummer og navn vil fremgå af fodnoter ved lokalplaner.

Citater vises med *"kursiv og i anførselstegn"*. Der anvendes firkantede paranteser, når citater ændres fra deres oprindelige format. Det betyder at *[...]* anvendes når ord udelades og *[A]* eller *[a]* anvendes hvis vi har ændret bogstavets størrelse.

I takt med at data bliver behandlet og teorien inddrages til at forme projektets analyser, introduceres der forskellige begreber, både fra teorien og fra projektet selv. Begreber skrives med *kursiv*. Begrebet *RRR* (rettigheder, restriktioner og forpligtelser) anvendes meget for at øge læsevenligheden. Undervejs introducerer vi to afledte begreber heraf: *RRR-kombination* og *RR-par*. De to begreber udledes i afsnit 3.4. Øvrige begreber som benyttes meget og tillægges en særlig betydning i projektet er:*Matrikulær status* som kan være *udskilt*, *samlet* eller *opdelt*, *type* af case f.eks. *gangbro*, *port* m.v.
samt henvisninger til bestemte aktører, f.eks. *ejer af vej-SFE*, *vejmyndighed* eller *ejer af overbygning*, ud fra en model beskrevet i afsnit 4.2.2.

Indhold

Indledning **9**

Indledende metode **11**

Præsentation af artikel fra LE34 **12**

Litterature review **17**

Problemformulering **20**

1 Projektstruktur og tilgang **21**
1.1 Hovedgreb . . . 21
1.2 Tilgang og opstilling af undersøgelser og -spørgsmål . . . 22
1.3 Struktur . . . 23

2 Rammeforståelse **25**
2.1 Ejendomsbegrebet *fast ejendom* i Danmark . . . 25
2.1.1 Ejendomsretten . . . 25
2.2 Udstykningsloven . . . 26
2.3 Vejloven . . . 27
2.4 Ejerlejlighedsloven . . . 30
2.5 Planloven . . . 32
2.6 Tinglysningsloven . . . 32

3 Teori **34**
3.1 Lovgivning og sprog . . . 34
3.1.1 Sprogvidenskaben . . . 34
3.1.2 Fortolkning af lovgivningen . . . 35
3.1.3 Terminologi . . . 36
3.2 Håndtering af tredimensionel ejendomsdannelse . . . 37
3.2.1 Forholdet mellem lovgivning og tredimensionel ejendomsdannelse . . . 37
3.2.2 Udøvelse af ejendomsret og ejendomssystemer . . . 38
3.2.3 Anvendelse af den eksisterende lovgivning . . . 38
3.3 Rettigheder, restriktioner og forpligtelser (RRR) . . . 39
3.4 Teoretisk rammesætning . . . 42

4 Metode **44**
4.1 Metode til analyse I . . . 44
4.1.1 Analyse af begrebers sprog og indhold . . . 44

4.1.2 Analyse på tværs af lovene . . . 45
4.2 Metode til analyse II . . . 45
4.2.1 GIS-analyse . . . 45
4.2.2 Undersøgelse af de relevante cases . . . 47
4.2.3 Analyse på tværs af de relevante cases . . . 50
4.3 Metode til analyse III . . . 51
4.3.1 Delanalyse af dobbeltregulering . . . 51
4.3.2 Delanalyse af opmærksomhedspunkter . . . 51
4.3.3 Delanalyse af vejlovens undtagelsesbestemmelser og deres brug i praksis . 52
4.3.4 Interviewmetode . . . 52
4.4 Refleksioner over metoder . . . 53

5 Analyse I: Lovgivningen 56
5.1 Udstykningsloven . . . 56
5.2 Vejloven . . . 59
5.3 Ejerlejlighedsloven . . . 61
5.4 Planloven . . . 63
5.5 Tinglysningsloven . . . 64
5.6 Sammenstilling af resultater . . . 66
5.7 Delkonklusion . . . 67

6 Analyse II: Cases 68
6.1 Præsentation af analysens cases og deres rettigheder, restriktioner og forpligtelser (*RRR*) . . . 68
6.1.1 De identificerede cases . . . 68
6.1.2 De identificerede rettigheder, restriktioner og forpligtelser (*RRR*) . . . 69
6.1.3 Kategorisering af (*RRR*) . . . 72
6.2 Tre konkrete cases . . . 73
6.2.1 Jomfru Anes Gård / Jomfru Ane Gade (case nr. 30) . . . 74
6.2.2 Jagtvej (case nr. 21,1) . . . 76
6.2.3 Morten Børups Gade og Søgade (case-nr. 57 og 59) . . . 80
6.3 Analyse af rettigheder, restriktioner og forpligtelser (*RRR*) . . . 85
6.3.1 Rettighedernes uafhængighed . . . 85
6.3.2 Kombinationer af *RRR* . . . 87
6.4 Delkonklusion . . . 89

7 Analyse III: Sammenhængen 90
7.1 Dobbeltregulering . . . 90
7.1.1 Vejret/færdselsret/tilgængelighed til vej-/stianlæg . . . 90
7.1.2 Ejendomsret/råderet . . . 91
7.1.3 Eksistensen af vej-/stianlæg . . . 92

7.1.4 Vedligeholdelse og renholdelse af offentlig vej 92
7.2 Rumlige opmærksomhedspunkter 93
7.2.1 Frihøjde og bredde 93
7.2.2 Udstyr 94
7.3 Anvendelsesområde for vejlovens bestemmelser om *særlige forhold* og *faste genstande over vejareal* 94
7.3.1 Vejlovens udvikling i henhold til undtagelsesbestemmelsen i § 61, stk. 1 . 94
7.3.2 Vejlovens udvikling i henhold til *faste genstande over vejarealet* i § 86 . . 96
7.3.3 Vejmyndighedernes praksis med vejudskillelsesreglerne 97
7.4 Delkonklusion 99

8 Diskussion **100**
8.1 Tinglysningsværktøjet 100
8.2 Lovområdernes understøttelse af hinanden 101
8.3 Den nuværende situation opsummeret 102
8.4 Eventuelle udviklingsmuligheder 103

9 Konklusion **104**

10 Perspektivering **106**

Retskilder **107**

Bibliografi **109**

Bilagsliste **112**

Indledning

Det danske ejendomssystem og den danske regulering af den fysiske udvikling har en lang historie. Som landinspektørstuderende har vi lært hvordan man for århundreder siden påbegyndte spæde ejendomsregistreringer, så jorden kunne beskattes. Hvordan jordlodder blev omfordelt ved udskiftningen. Og hvordan matriklen som vi kender den i dag blev grundlagt i 1844. Det er denne historik, som vores ejendomssystem hviler på.

Men med historikken følger også en historisk tankegang, som naturligt er inkorporeret i den måde vores ejendomssystem og lovgivning fungerer på. Vi udøver registrering, regulering og planlægning af ejendomsdannelse og fysisk udvikling i en juridisk struktur, der udspringer af datidens behov og som derfor i altovervejende grad er todimensionel. Vi kan sætte pointen på spidsen, ved at betragte et par ord, som er dybt indlejret i vores vokabularium: *Areal*lovgivning og *Plan*lovgivning.
Etymologien for *areal* beskrives af Politikkens Nudansk Ordbog som *"flade, grund, tærskeplads"*[1]. Etymologien for *plan* beskrives i samme ordbog som en *"flade"*[2]. Af samme ordbog står *"som er jævn og uden forhøjninger"*[3] når ordet *flade* undersøges. En flade forstås altså todimensionelt med en længe og en bredde - men ingen højde. Fælles for ordene er altså denne todimensionalitet - det er ganske enkelt sådan vores juridiske strukturer er bygget op.

I et samfund som udvikler sig konstant forekommer den todimensionelle tankegang at være mere og mere utilstrækkelig. I den videnskabelige litteratur er det adskillige gange beskrevet og der er argumenteret for, at når byerne fortættes, de teknologiske muligheder højnes og pladsen bliver trang, så har vi brug for at udvikle vores juridiske strukturer på ejendomsområdet og lovområdet for den fysiske udvikling generelt. Vi er nødt til at imødekomme den tredje fysiske dimension, som i stigende grad bliver udnyttet, særligt i byerne.

Der er ingen tvivl om, at det er en kompleks opgave at udvikle juridiske strukturer, der er dybt forankrede og generelt strækker sig på tværs af lovområder. Men som landinspektørstuderende virker det bekendt. For hvem er det, som netop har en kompetence, der generelt strækker sig på tværs af lovområder? Det er landinspektører. Derfor er dette emne nærliggende at gribe fat om til et afgangsprojekt (speciale) som dette.

Motivation i praksis
Projektets praktiske motivation udspringer af en artikel, hvor landinspektørfirmaet LE34 har skrevet om ejendomsdannelse over og under offentlige veje (LE34, n.d.). Det fremgår af artiklen, at de danske regler ikke direkte understøtter sådanne situationer - situationer der altså vedrører udnyttelse af den tredje fysiske dimension afkoblet fra jordoverfladen/planet. Derfor må der findes individuelle skræddersyede løsninger til at håndtere ejendomsdannelsen på det konkrete sted. I de fire forskellige sager, som artiklen beskriver, er situationen løst på fire forskellige måder.

[1] 'areal' (Politikens Nudansk Ordbog, 2022)
[2] 'plan' (Politikens Nudansk Ordbog, 2022)
[3] 'flade' (Politikens Nudansk Ordbog, 2022)

Det udgør ikke nødvendigvis et problem for den enkelte ejer, at der til hver situation skal findes en individuel løsningsmodel. Men det forekommer ikke hensigtsmæssigt fra et generelt perspektiv, at reglerne i den danske lovgivning ikke kan tilbyde en genanvendelig løsningsmodel, som kan håndtere ejendomsdannelsen over og/eller under offentlige veje.

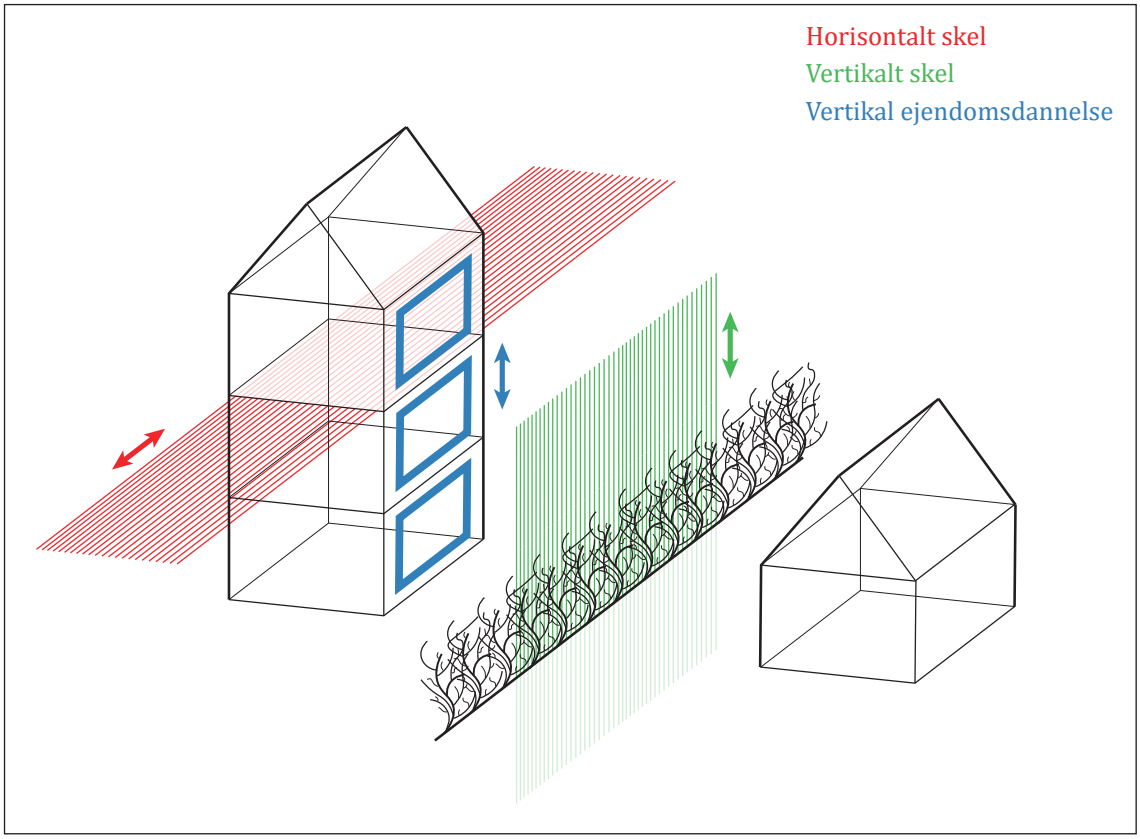
Projektets formål

Formålet med dette afgangsprojekt er altså - med ejendomsdannelse over og/eller under offentlige veje som springbræt - at udfolde hvordan de juridiske strukturer i Danmark hhv. understøtter eller ikke-understøtter den tredje fysiske dimension afkoblet fra jordoverfladen/planet.

Projektets tilgang til emnet

Overordnet er afgangsprojektet organiseret i en kort indledende undersøgelse og en hovedanalyse bestående af tre analyser. Den indledende undersøgelse skal folde emnefeltet ud, kvalificere dets relevans og undersøge den videnskabelige litteratur på området. Hovedanalysens hovedgreb er, gennem casestudier, at udforske en række situationer hvor ejendomsdannelse sker over og/eller under offentlig vej. Lovgivningen undersøges ligeledes sprogligt og indholdsmæssigt ligesom lovgivningens relation til de konkrete cases udforskes.

Vertikal og horisontal skel/ejendomsdannelse fremkommer ikke entydigt igennem den videnskabelige litteratur, hvorfor nedenstående figur illustrerer, hvad der der er på spil og hvordan dimensionerne forstås i dette projekt. Særligt begrebet *vertikal ejendomsdannelse* benyttes ofte.



Figur 1: Skitsen viser hvordan horisontal skel og vertikal skel/ejendomsdannelse forstås i dette projekt. Egenproduktion.

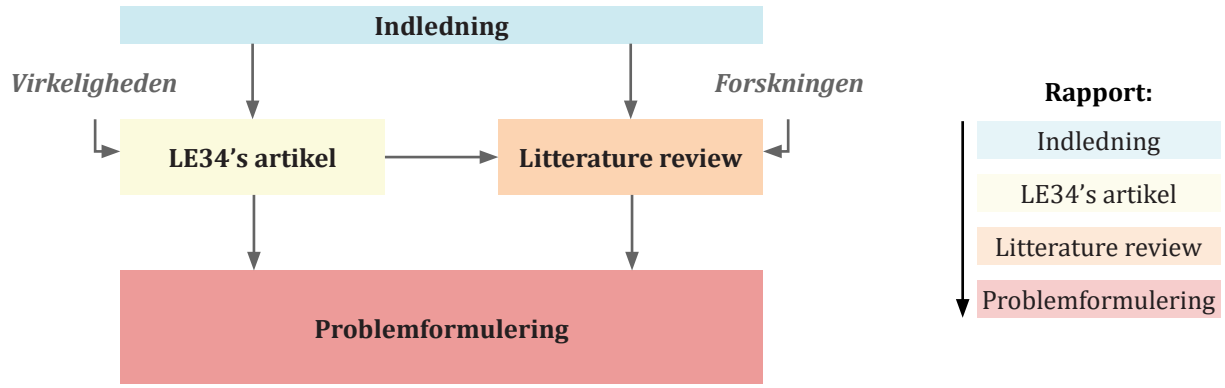
Metode til indledende undersøgelser

For at forme projektets overordnede problemstilling har vi valgt at dykke ned i to spor. Et forskningsbaseret spor og et spor, der udspringer af en anvendelsesforståelse i praksis. Den anvendelsesforståelse, der ses via LE34's artikel (se indledning) om vertikal ejendomsdannelse konkretiserer dermed det teoretiske grundlag, som specialets problemstillinger udspringer af sammenholdt med den forskningsbaserede viden, der dannes om tredimensionel ejendomsdannelse.

Først betragter vi LE34's artikels kernepunkter, og undersøger hvor der særligt opstår problemstillinger, når man henviser til den horisontale ejendomsdannelse over og under offentlige vejarealer. Artiklen danner derfor udgangspunktet for et praktisk perspektiv, hvorved gældende tinglyste servitutter og oversigter over de forskellige situationer for ejendomsdannelse over og/eller under offentlige vejarealer, er indhentet og undersøgt.

Dernæst, i det andet spor, tager vi udgangspunkt i en større afgrænsning af problemet gennem undersøgelse af forskellig videnskabelig litteratur, der både skal understøtte de forskellige situationer, der kan opstå uden for planet, men også skal danne uddrag af den teoretiske rammeforståelse, som dette afgangsprojekt ønsker at undersøge.
Måden hvorpå det litterære element i form af den videnskabelige forskning blev bearbejdet på, var en afgrænsning via forskellige søgeord, såsom *horisontal ejendom*, *vertikal ejendomsdannelse*, *retlige rum*, *3D-lovgivning* m.v. (se bilag 0.1 for oversigt over søgeord). Dette blev gjort på både dansk og engelsk, da en høj grad af forskningslitteraturen er engelsksproget.

Det strukturelle undersøgelsesdesign frem til problemformuleringen fremgår af følgende figur:

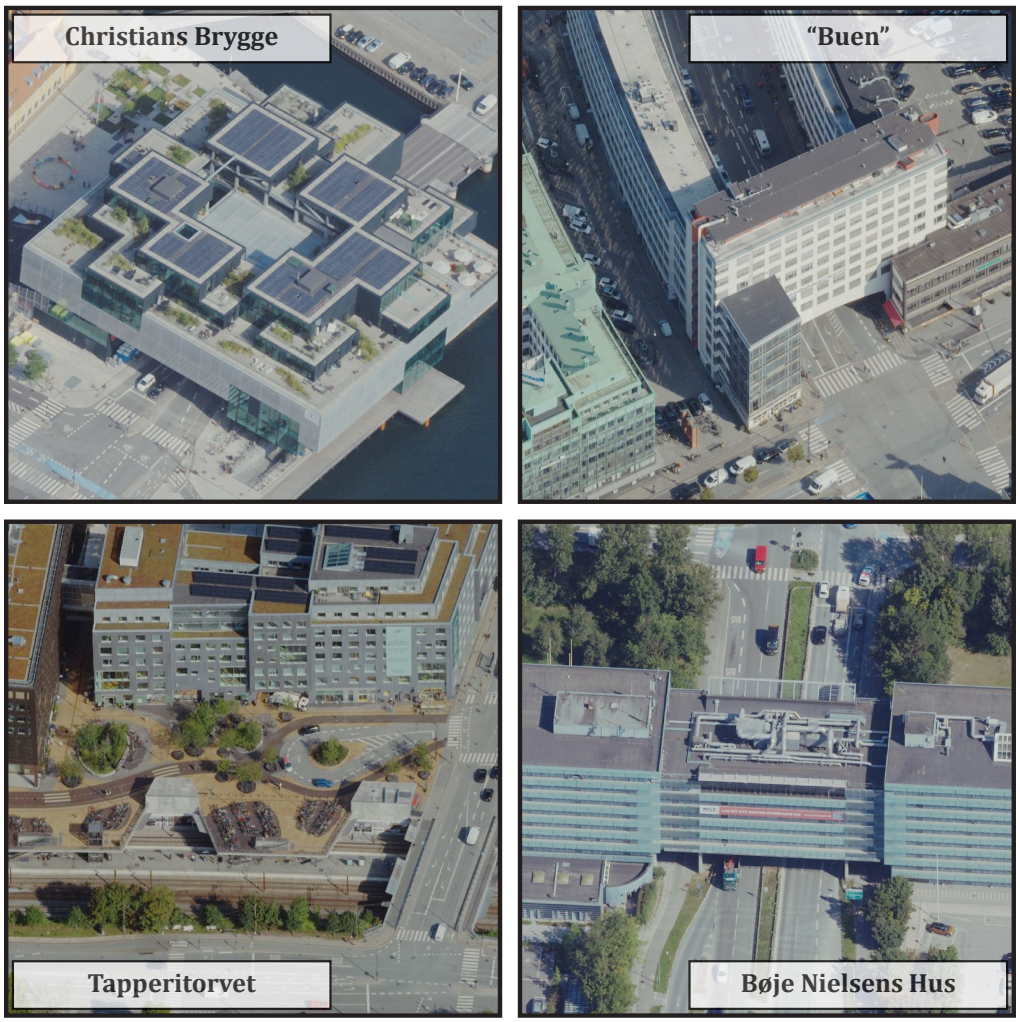


Figur 2: Projektstruktur frem til projektets problemformulering. Egenproduktion.

Præsentation af artikel fra LE34

I dette afsnit undersøges det praktiske spor, som nævnes i ovenstående metodeafsnit, med udgangspunkt i artiklen *Muligheder og praksis for ejendomsdannelse med bebyggelse over/under offentlige veje* fra LE34 (n.d.). Artiklen behandler netop vertikal ejendomsdannelse over og/eller under offentlige veje. I denne situation findes der i praksis flere løsninger, da det ikke er muligt at tinglyse aftaler eller bestemmelser på arealer, der er udskilt i matriklen, og som dermed ikke fremgår af tingbogen (LE34, n.d.).

Artiklen tager udgangspunkt i fire forskellige situationer i København (eksempel A, B, C og D), som henholdsvis tager udgangspunkt i to forskellige reguleringer i vejlovens[4] § 61, stk. 1 og vejlovens § 86, stk. 1 (LE34, n.d.). De fire situationer kan ses på nedenstående figur:



Figur 3: De fire situationer som beskrives i LE34 (n.d.). Egenproduktion baseret på skråfotos fra SDFE.

[4]Lov nr. 1520 af 27/12/2014 om offentlige veje m.v.

Situationer vedrørende vejlovens § 61, stk. 1

Én af de situationer, der anvendes for ejendomsdannelsen, er med udgangspunkt i vejlovens § 61, stk. 1, som siger:

> *Vejmyndigheden skal sørge for, at offentlige veje udskilles i matriklen som offentlige vejarealer, medmindre særlige forhold gør sig gældende*

Der er i situationerne i artiklen altovervejende taget udgangspunkt i bestemmelsens ordlyd af *særlige forhold* og tolkningen af denne. De to forskellige situationer, hvor vejmyndigheden har kategoriseret det som særlige tilfælde, er henholdsvis ved Christians Brygge og ved Carlsberg Byen i København (eksempel C og D i LE34 (n.d.)).

Christians Brygge

I situationen ved Christians Brygge handler det om en parkeringskælder under offentlig vej samt etagebyggeri over samme vejareal, hvor der på ejendommen er tinglyst en servitut i 2017 om vejstatus på det areal, hvor ejendommen går henover det tidligere udskilte offentlige vejareal. Retsforholdet mellem vejmyndighed (Københavns Kommune) og developer (REALDANIA) er nøje beskrevet i deklarationsteksten, således at resten af Christians Brygge stadig kan have status af offentlig vej[5] (LE34, n.d.).

Situationen fremgår af figur 3.

Deklarationen fremfører særligt i punkt 3.2 omkring Christians Brygges fortsatte status som offentlig vej:

> *"KK's råderet over matr.nr. 300 Vester Kvarter i henhold til pkt. 3.1 indebærer bl.a., at kommunen kan regulere forholdene vedrørende Christians Brygge, herunder færdsels- og parkeringsforholdene, og har ret til at foretage vedligeholdelse, jf. pkt. 4.1, og ændring af Vejens udformning mv. - i samme udstrækning som på de andre offentlige veje i kommunen, dog med respekt for Ejerens byggeri"* (Tinglyst deklaration[6]: s. 2).

På denne måde sikres det indbyrdes forhold mellem vejmyndighed og grundejeren, og endvidere indskrives der i deklarationen, at parterne har erklæret sig enige i, at situationen vedrører *særlige forhold* jf. vejlovens § 61, stk. 1 (pkt. 3.5 i deklarationen).

Tapperitorvet

En anden situation hvor der henvises til vejlovens bestemmelser om *særlige forhold*, er ved anlægsprojektet af en parkeringskælder under Tapperitorvet ved Carlsberg Byen i København. Parkeringskælderen består af en tinglyst servitut fra 2016, hvorved adkomsten tilfalder en privat developer og Tapperitorvet (pladsen ovenover) er anlagt som offentlig vej/plads (LE34, n.d.). Situationen er vist på figur 3.

[5]Dato/løbenummer: 13.11.2017-1009339509, matr. nr. 300, Vester Kvarter, København
[6]Dato/løbenummer: 13.11.2017-1009339509, matr. nr. 300, Vester Kvarter, København

Den tinglyste deklaration regulerer særligt mellem de to servitutstiftende parter, jf. pkt. 1.3 og 2.1 i deklarationen, at:

> *"1.3:*
> *På grund af kombinationen af en offentlige plads og de privatejede anlæg under terrænet, er Parterne enige om at det vil være uhensigtsmæssigt at udskille Pladsen til offentlig plads i henhold til bestemmelserne i § 89 [historisk[7]], stk. 1 i lovbekendtgørelse nr. 1048 af 3. november 2011 om offentlige veje (vejloven). Parterne er i stedet enige om at KK´s ret til den offentlige plads sker ved denne aftale, som tinglyses til oplysning om den indgåede aftale"* (Tinglyst servitut[8]: pkt. 1.3).

Og i forhold til den fremtidige status for vejarealet:

> *"2.1:*
> *CE respekterer hermed med virkning for nuværende og efterfølgende ejere af ejendommen matr.nr. 1653a (herefter "Ejeren"), at de i pkt. 3.1.1 og 3.1.2 beskrevne dele af ejendommen, har status som offentlig plads i henhold til vejloven, og at KK som følge heraf har en fuldstændig, uopsigelig og ubetinget råderet over arealerne som offentlig vejmyndighed"* (Tinglyst servitut[9]: pkt. 2.1).

Hvad der indgår som dele af ejendommen for henholdsvis grundejer og for vejmyndighed er detaljeret reguleret via horisontal- og vertikalplaner, hvor bilag til servitutten definerer ejendomsgrænsen på elementer, der skal vedligeholdes af henholdsvis vejmyndighed eller grundejer. Dette gør sig ligeledes gældende for situationen vedrørende Christians Brygge.

Ved disse to eksempler, er det altså kategoriseret som særlige forhold, hvorved vejmyndigheden har undladt at udskille vejarealet som offentlig vej i matriklen.

Situationer vedrørende vejlovens § 86

To andre situationer omkring den horisontale ejendomsdannelse over offentlig vej er sket med hjemmel i vejlovens § 86, stk. 1, der påpeger at:

> *Det kræver vejmyndighedens tilladelse at anbringe faste genstande, skilte el.lign., hvis de rager ind over en offentlig vejs areal, jf. dog stk. 2*

Ordlyden af denne bestemmelse tilsiger, at bestemmelsen er møntet på genstande såsom skilte og andet over vejarealet. LE34 beskriver i deres artikel, at det dog ikke kan udelukkes, at andre faste genstande, såsom bygninger over vejen, også er omfattet (LE34, n.d.).

[7] Lovbekendtgørelse nr. 1048 af 03/11/2011 om offentlige veje (historisk)
[8] Dato/løbenummer: 06.04.2016-1007199775, matr.nr. 1653a, Udenbys Vester Kvarter, København
[9] Dato/løbenummer: 06.04.2016-1007199775, matr.nr. 1653a, Udenbys Vester Kvarter, København

Vester Farimagsgade, "Buen"
Én af de situationer, som adskiller sig fra de førnævnte, er situationen vedrørende Vester Farimagsgade (eksempel A i LE34 (n.d.)). Situationen fremgår af figur 3.

Vester Farimagsgade er udskilt som offentligt vej, hvor ejendomsretten til overbygningen går henover vejarealet. Det særlige ved situationen er, at den del af bygningen, der rækker ind over vejarealet, har tinglyst adkomst på naboejendommen (LE34, n.d.). I deklarationsteksten, tinglyst i 1952, står der:

> *"f.*
> *Der må ikke anbringes piller for en eventuel overbygning over Vester Farimagsgade i kørebanen i Vester Farimagsgade udmunding i Vesterbrogade, men eventuelle piller må anbringes efter magistratens nærmere anvisning, således at frit gennemsyn ikke hindres"* (Tinglyst deklaration[10] s. 2)).

Her er det særligt at påpege, at adkomsten må være tinglyst indirekte i form af en mulig fremtidig anvendelse af en overbygning, som er tinglyst på naboejendommen (LE34, n.d.). Ligeledes påpeger deklarationsteksten, at:

> *"a.*
> *I ovennævnte servitutmæssige etageareal indgår ikke etagearealet af en eventuel overbygning over Vester Farimagsgade ved Vesterbrogade"* (Tinglyst deklaration[11] s. 1).

Der må altså være taget stilling til, ved servituttens tinglysning, at der skal overbygges over Vester Farimagsgade og ejendomsretten må derfor, med accept af vejmyndigheden efter gældende § 86 i vejloven, tilfalde den servitutstiftende ejendom (LE34, n.d.).

Bøje Nielsens Hus
Endnu en situation vedrører en overbygning over udskilt offentlig vej ved Avedøre Havnevej og Stamholmen i Avedøre Holme (eksempel B i LE34 (n.d.)), se figur 3.

Bygningen er bygget over Avedøre Havnevej og er opdelt i ejerlejligheder (LE34, n.d.). Der fremgår en tinglyst servitut fra 1982, som sætter forbud mod skiltning m.v., jf. daværende vejlov § 86, stk. 1. Ejendomsretten og forpligtelser afgrænses ved denne deklaration således mellem vejmyndighed og grundejer med dertilhørende tinglysningsrids (LE34, n.d.). I deklarationen er beskrevet:

> *"§ 1:*
> *Den til enhver tid værende ejer af ejendommen skal være pligtig til ufortøvet at lade udføre sådanne vedligeholdelses- og reperationsarbejder på den på ejendommen opførte bygning, som vejbestyrelsen måtte finde påkrævet af hensyn til trafikanternes sikkerhed"* (Tinglyst deklaration[12] s. 1).

[10]Dato/løbenummer: 24.01.1952-5507-01, matr.nr. 388, Vestervold Kvarter, København
[11]Dato/løbenummer: 24.01.1952-5507-01, matr. nr. 388, Vestervold Kvarter, København
[12]Dato/løbenummer: 14.10.1982-10664-07, matr.nr. 43gk, Avedøre By, Avedøre

Afrunding

Artiklen og de fire situationer viser at situationer, som fysisk har ligheder er løst på forskellige stedsspecifikke måder. Man har benyttet deklarationer til at organisere sig og få de nødvendige vilkår på plads. Der lader heller ikke til at være uniforme regler, som dækker situationerne, da forskellige muligheder i lovgivningen er benyttet. Vi kan også se, at de to ældste situationer er løst markant anderledes end de to nyere.

Literature review

I artiklen, som er præsenteret i forrige kapitel, beskriver LE34 hvordan vertikal ejendomsdannelse kan ske i praksis ved at sikre skabelsen af et *retligt rum*, så *"[...] rettigheder, restriktioner og forpligtelser [...]"* (LE34, n.d.) organiseres i et aftalekompleks mellem de involverede parter i en individuelt stedstilpasset løsning. Artiklen er ikke videnskabelig og afsenderen, LE34, er et landinspektørfirma, som netop har ekspertise i ejendomsdannelse og i at skabe disse retlige rum, uanset i hvilken grad lovgivningen understøtter situationerne. For dette afgangsprojekt tjener artiklen derfor udelukkende som en vidnesbyrd fra praksis om (1) at den danske lovgivning, set fra landinspektørpraksis, ikke understøtter vertikal ejendomsdannelse over og under offentlig vej og (2) at landinspektører derfor skal danne et stort stedsspecifikt aftalekompleks, et *retligt rum*, for hvert enkelt tilfælde af ejendomsdannelse over og under offentlig vej.

Det er evident, at der sker en urbanisering af samfundet og en fortætning af byerne. Det er en naturlig konsekvens af dette, at forskellige funktioner og ejendomme mødes i stadigt mere rumligt komplekse ejendomssituationer, hvor den tredje dimension i højere grad kommer i spil. I vores søgning i forskningslitteraturen er det tydeligt, at dette er den indledende præmis for meget af forskningen på området og et bærende argument for at emnet er relevant.

I forskningslitteraturen kan vi se, at disse komplekse tredimensionelle ejendomssituationer typisk italesættes sammen med begreber som *3D property* (f.eks. Paasch og Paulsson, 2021), *3D real property* (f.eks. Madsen m.fl., 2021b), *3D property rights* (f.eks. Ekbäck, 2011), *3D cadastre* (f.eks. Ho m.fl., 2013) og *3D land administration* (f.eks. Kitsakis m.fl., 2022). Nyere metaforskning viser, at mængden af engelsksproget forskning på området er tredoblet fra perioden 2001-2011 til perioden 2012-2020, men også at fokus i forskningen har været nogenlunde konstant over perioderne; der forskes i langt højere grad med et teknisk fokus end med et juridisk fokus (Paasch og Paulsson, 2021: s. 15), på trods af at netop det manglende juridiske fokus i forskningen har været italesat som et problem (f.eks. ibid.: s. 15; Paulsson og Paasch, 2013: s. 13; Ekbäck, 2011: s. 65-66). Der kan ifølge Paasch og Paulsson (2021) være flere årsager til det manglende juridiske fokus i forskningen; dels har mange forskere en teknisk baggrund, som ikke understøtter juridisk forskning, dels fremstår området for teknisk til forskere med en juridisk baggrund, dels fremstår juridiske systemer veletablerede (som vi forstår, i modsætning til tekniske løsninger, som konstant udvikles) og dels er juridiske systemer nationalt forankrede, hvilket begrænser puljen af relevante forskere og i øvrigt potentielt foregår på andre sprog end engelsk (Paasch og Paulsson, 2021: s. 14–15). Den konkrete situation, som dette projekt udspringer af (vertikal ejendomsdannelse over og under offentlig vej), er netop en nationalt forankret juridisk udfordring, der angår dansk landinspektørpraksis og dansk lovgivning - det danske juridiske system.

Når vi studerer forskningen, som belyser komplekse tredimensionelle ejendomssituationer i en dansk kontekst, så lader omfanget af forskning til at være begrænset. I artiklen Madsen m.fl. (2021a) skitseres en typologi for hvordan *rettigheder, restriktioner og forpligtelser* kan organiseres og tilpasses i konkrete ejerlejlighedssituationer. Præmissen er, at der i Danmark ikke

er andre muligheder for at organisere *rettigheder, restriktioner og forpligtelser* i tredimensionelle ejendomsituationer end at foretage ejerlejlighedsopdeling (ibid.: s. 5) og artiklen baserer sig på tre sporadiske udvalgte cases, som beskrives overfladisk. Forfatterne argumenterer for, at ejendomsdannelse gennem det danske ejerlejlighedssystem, uden at være ændret markant juridisk, er *"mutated"* (Madsen m.fl., 2021a: s. 13) fordi systemet principielt er utilstrækkeligt. I en efterfølgende artikel, Madsen m.fl. (2021b), følger forfatterne op og, foruden at italesætte at artiklen i sig selv er initieret af manglen på juridisk fokus i forskningen (ibid.: s. 358), argumenterer for, at den juridiske ramme på kreativ vis udstrækkes (ibid.: s. 361). Konkret argumenterer forfatterne for, at *"[...] today everything does not seem to be working"* (Madsen m.fl., 2021b: s. 358) og at man uden den kreative *"work around"* (Madsen m.fl., 2021b: s. 365) ikke opnår en *"[...] financially rational"* (Madsen m.fl., 2021b: s. 365) løsning.

Vi kan konstatere, at forfatterne bag førnævnte artikler erklærer sig uenige med Ekbäck (2011) (Madsen m.fl., 2021b: s. 358), som konkluderer, at det danske ejerlejlighedssystem netop er fleksibelt og fungerer tilfredsstillende (Ekbäck, 2011: s. 77). Artiklen fra Ekbäck (2011) omkring økonomiske incitamenter for nytænkning af det traditionelle ejendomssystem og registrering heraf konkluderer også, at eventuelle ændringer i den juridiske ramme for tredimensionel ejendomsdannelse skal vurderes økonomisk ift. *"[...] benefits and costs"* (Ekbäck, 2011: s. 77). Når Madsen m.fl. (2021b) erklærer sig uenige med Ekbäck (2011) bl.a. med et finansielt argument, kan vi læse det som et udtryk for, at Madsen m.fl. (2021b) anser balancen mellem *benefits* og *costs*, som tippet på de 10 år, der er gået mellem publikationerne. Men da både Madsen m.fl. (2021a) og Madsen m.fl. (2021b) er en del af et større igangværende forskningsprojekt om dansk tredimensionel ejendomsdannelse som endnu ikke er publiceret, er det vanskeligt for os at vurdere hvilken videnskabelig metodologi, der ligger bag de argumenter og konklusioner, som artiklerne præsenterer. Således kan vi heller ikke vurdere nøjagtigt hvori uenigheden ligger og om den er initieret af tidens udvikling eller ej. Det tilbagestår således som et åbent spørgsmål, om der eksisterer et problem i Danmark omkring den vertikale ejendomsdannelse.

Fra et generelt perspektiv, der er internationalt forankret, viser artiklen Ho m.fl. (2013), at tredimensionelle ejendomssituationer i mange juridiske systemer løses ved at udnytte den (tilsigtede eller utilsigtede) fleksibilitet (Ho m.fl., 2013: s. 385) - præcis som det lader til at være tilfældet i Danmark. Dog påpeger forfatterne, at fleksibiliteten i et system, som udspringer fra det todimensionelle kan give anledning til ineffektivitet og tvetydigheder og de rejser spørgsmålet om hvorfor disse traditionelle systemer alligevel vedbliver med at eksistere (ibid.: s. 385). Ifølge deres udlægning af forskningslitteraturen er det helt afgørende, at *rettigheder, restriktioner og forpligtelser* defineres klart, konsekvent og på en standardiseret måde (Ho m.fl., 2013: s. 381). I forlængelse heraf kan vi stille spørgsmålet, om de gør det ved den vertikale ejendomsdannelse i Danmark. Og for at vende tilbage til projektets motivation, om de gør det ved den vertikale ejendomsdannelse over og under offentlig vej.

For at opsummere: På baggrund af vores undersøgelser af forskningslitteraturen kan vi identificere en efterspørgsel på studier af komplekse tredimensionelle ejendomssituationer med et juridisk fokus. Vi kan tolke ud fra LE34 (n.d.), at der fra landinspektørpraksis kan være en opfattelse af, at det danske juridiske system ikke direkte understøtter vertikal ejendomsdannelse over og/eller under offentlig vej. Forskningslitteraturen viser, at der er en vis grad af fleksibilitet

til vertikal ejendomsdannelse i det danske juridiske system, men der er, om ikke direkte uenighed, så uklarhed omkring, om fleksibiliteten er tilstrækkelig. Der er efter vores opfattelse ikke tidligere foretaget videnskabelige studier, som afdækker hvordan og i hvor høj grad det danske juridiske system understøtter vertikal ejendomsdannelse over og/eller under offentlig vej. Men med byernes stigende fortætning og tredimensionelle multifunktionalitet bliver emnet mere og mere relevant.

Problemformulering

De to foregående kapitler har udgjort to parallelle spor med det formål at kunne afklare en relevans og danne en problemformulering til dette afgangsprojekt. Således er vi nu i stand til at afklare, at formålet med dette afgangsprojekt er at vurdere om det danske juridiske system understøtter vertikal ejendomsdannelse over og/eller under offentlig vej i en tilstrækkelig grad. Tilstrækkeligheden må særligt vurderes ud fra forskningens principper om, at rettigheder, restriktioner og forpligtelser defineres klart, konsekvent og på en standardiseret måde. Vores teoretiske forståelse er integreret i nedenstående problemformulering og selve teorien uddybes i projektets teorikapitel (kapitel 3).

Projektets problemformulering er således:

Hvordan understøtter det danske juridiske system organiseringen af rettigheder, restriktioner og forpligtelser i de tredimensionelle ejendomssituationer, som opstår ved vertikal ejendomsdannelse over og/eller under offentlig vej?

I problemformuleringen må forstås en indbygget relation mellem systemet og virkeligheden. Undersøgelsesobjektet er *det danske juridiske system* som vi ønsker at vide mere om. *Det danske juridiske system* må forstås relativt snævert, da det er nødvendigt at afgrænse projektets omfang. Således er det særligt lovgivningen på det relevante område, som vi undersøger, da vi kan se af de indledende undersøgelser, at denne spiller en central rolle. *De tredimensionelle ejendomssituationer* - virkeligheden - er afhængige af *det juridiske system* og er årsagen til at det er relevant at undersøge *det juridiske system*.
Værktøjet til at undersøge problemet er *rettigheder, restriktioner og forpligtelser* - teori - som vi dermed lader spille en aktiv rolle i problemløsningen. For at besvare problemformuleringen opstiller vi en strategi for hvordan vi kan arbejde med emnet. Heri indgår opstillingen af tre underspørgsmål. Disse tre underspørgsmål udledes i næstkommende kapitel 1 om projektets struktur, afsnit 1.2 om selve tilgangen - strategien om man vil.

For overblikkets skyld præsenterer vi også de tre underspørgsmål her:

- I hvor høj grad er der sammenhæng mellem den todimensionelle og/eller tredimensionelle forståelse i lovgivningens sprog og den todimensionelle og/eller tredimensionelle forståelse i lovgivningens reelle indhold?
- Hvordan er *RRR* organiseret i de konkrete situationer, hvor ejendomsdannelse er sket over og/eller under offentlig vej?
- Hvordan bidrager eller modvirker lovgivningen til *RRR* i de konkrete situationer?

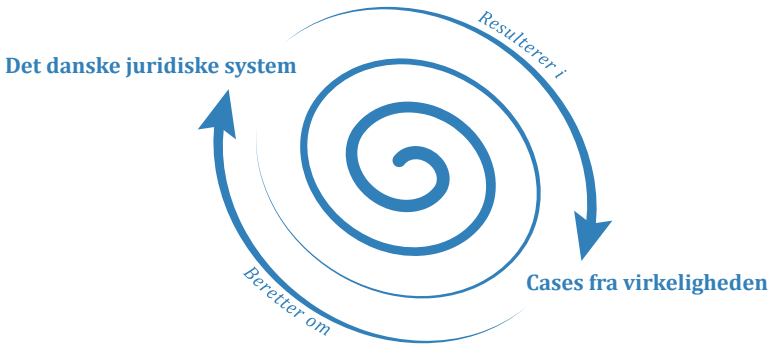
1 Projektstruktur og tilgang

For at opnå en kvalificeret besvarelse af projektets problemformulering er projektet struktureret i en overordnet projektstruktur. Projektet er i denne rapport præsenteret lineært, dvs. at kapitler og afsnit kan læses ét efter ét i den rækkefølge vi som projektgruppe har valgt at præsentere dem. I praksis er projektet i høj grad udviklet iterativt med flere parallelle analyser og undersøgelser, som informerer og udvikler hinanden.

1.1 Hovedgreb

Det fremgår af projektets problemformulering, at dette projekt beskæftiger sig med forholdet mellem det juridiske system og den fysiske virkelighed, som vertikal ejendomsdannelse udspiller sig i. Det er det juridiske system, som sætter rammerne for hvordan virkeligheden udspiller sig, hvad der kan lade sig gøre og hvad der ikke kan lade sig gøre. Således er det danske juridiske system projektets undersøgelsesobjekt.

Logikken bag projektets hovedgreb er, at man, for at kunne evaluere det juridiske system, er nødt til at observere den virkelighed, som bliver formet af systemet. Det er først når systemet rammer virkeligheden, at ydeevnen bliver afsløret. Hovedgrebet i dette projekt er derfor at undersøge en lang række cases fra virkeligheden, som kan berette om hvordan det juridiske system reelt yder. Tankegangen fremgår af figuren nedenfor:



Figur 1.1: Illustration af tankegangen bag projektets hovedgreb. Egenproduktion.

Betegnelsen *hovedgreb* benytter vi dels for at fortælle, at en stor del af projektets ressourcer ligger i at udforske virkelighedens cases og dels for at sige, at der er flere greb rundt om hovedgrebet som tilsammen danner en tilgang til udarbejdelsen af en kvalificeret besvarelse af problemet.

1.2 Tilgang og opstilling af undersøgelser og -spørgsmål

I projektets problemformulering fremgår det, at vi ønsker at undersøge *det danske juridiske system* og at vi læser *lovgivningen* ind i det begreb. Undersøgelsen af *det juridiske system* er udelukkende interessant i relation til virkeligheden (de *tredimensionelle ejendomssituationer*), som vi altså lader være nøglen til projektet, jf. forrige afsnit 1.1.

For at undersøge et forhold mellem de to poler, som det juridiske system og virkeligheden udgør, må vi bruge polerne selv som trædesten. Således er vi nødt til både at udforske problemet med det juridiske system som kontekst og med virkeligheden som kontekst. Derefter kan vi studere symbiosen mellem de to.
For projektet betyder det, at vi først må introducere en undersøgelse af *det juridiske system* dvs. lovgivningen. Det ligger i projektets motivation og indledende studier, at lovgivningen er formet af en aldrende og mere todimensionel end tredimensionel ejendomsstruktur og at en ny virkelighed i stigende grad skal indpasses i lovgivningen. Med rod i teorien (se teorietisk rammesætning i afsnit 3.4) kan vi se det juridiske system starter og slutter ved sproget i lovteksterne, men at der derimellem kan ske en forskydning af indholdet. Derfor er det relevant at undersøge *det juridiske system* vha. erkendelsen om at dette forhold eksisterer. Det giver følgende første undersøgelsesspørgsmål:

- I hvor høj grad er der sammenhæng mellem den todimensionelle og/eller tredimensionelle forståelse i lovgivningens sprog og den todimensionelle og/eller tredimensionelle forståelse i lovgivningens reelle indhold?

Vores tilgang til at besvare spørgsmålet er en analyse hvor hver bestemmelse evalueres sprogligt og indholdsmæssigt. Således indgår lovteksterne, ordbogsdefinitioner og litteratur om bestemmelsernes indhold som data i analysen. Analysens metode beskrives i metodeafsnit 4.1.

Den anden pol vi ønsker at undersøge, virkeligheden, ønsker vi at studere gennem konkrete cases, fordi det er her de tredimensionelle ejendomssituationer konkret udspiller sig. Teorien har givet os værktøjet til hvad vi skal kigge efter (*RRR*: rettigheder, restriktioner og forpligtelser). Derfor opstiller vi følgende andet undersøgelsesspørgsmål:

- Hvordan er *RRR* organiseret i de konkrete situationer, hvor ejendomsdannelse er sket over og/eller under offentlig vej?

Vores tilgang til at besvare dette spørgsmål er et kortlægge alle disse rettigheder, restriktioner og forpligtelser systematisk i en stor mængde cases. Virkelighedens cases materialiserer sig i både fysiske anlæg og dokumenter af retlig karakter, som bliver data i analysen. Metoden til dette beskrives i metodeafsnit 4.2.

For at vi kan udtale os om projektets overordnede problemformulering er vi nødt til at lære sammenhængen mellem det juridiske system og virkeligheden at kende. Da virkeligheden, som nævnt tidligere, afhænger af det juridiske system, må vi vide hvordan dette afhængighedsforhold udspiller sig i praksis for at kunne udtale os om, om der sker en understøttelse. Derfor opstiller vi dette tredje og sidste undersøgelsesspørgsmål:

- Hvordan bidrager eller modvirker lovgivningen til *RRR* i de konkrete situationer?

Vores tilgang til at undersøge dette er at bruge den viden vi har tilegnet os om de konkrete cases gennem projektet og holde denne op imod lovgivningen. Interviews med de aktører, som netop beskæftiger sig med sammenhængen indgår også som data i analysen. Metoden til dette fremgår af metodeafsnit 4.3.

Det giver os tre analyser: Én som undersøger det juridiske system, én som undersøger virkeligheden og én som undersøger sammenhængen.

Afgangsprojektet har i høj grad fokus på en induktiv tilgang, hvor det ønskes at opnå en generel forståelse for, hvordan en situationsbestemt ejendomsdannelse over og/eller under offentlige vejarealer anvendes på tværs af de forskellige vejmyndigheder i de forskellige undersøgte kommuner. Metodisk har projektet derfor høj fokus på en kvalitativ metode, for at danne en generel forståelse for, hvordan et udvalg af situationer om ejendomsdannelse løses.

1.3 Struktur

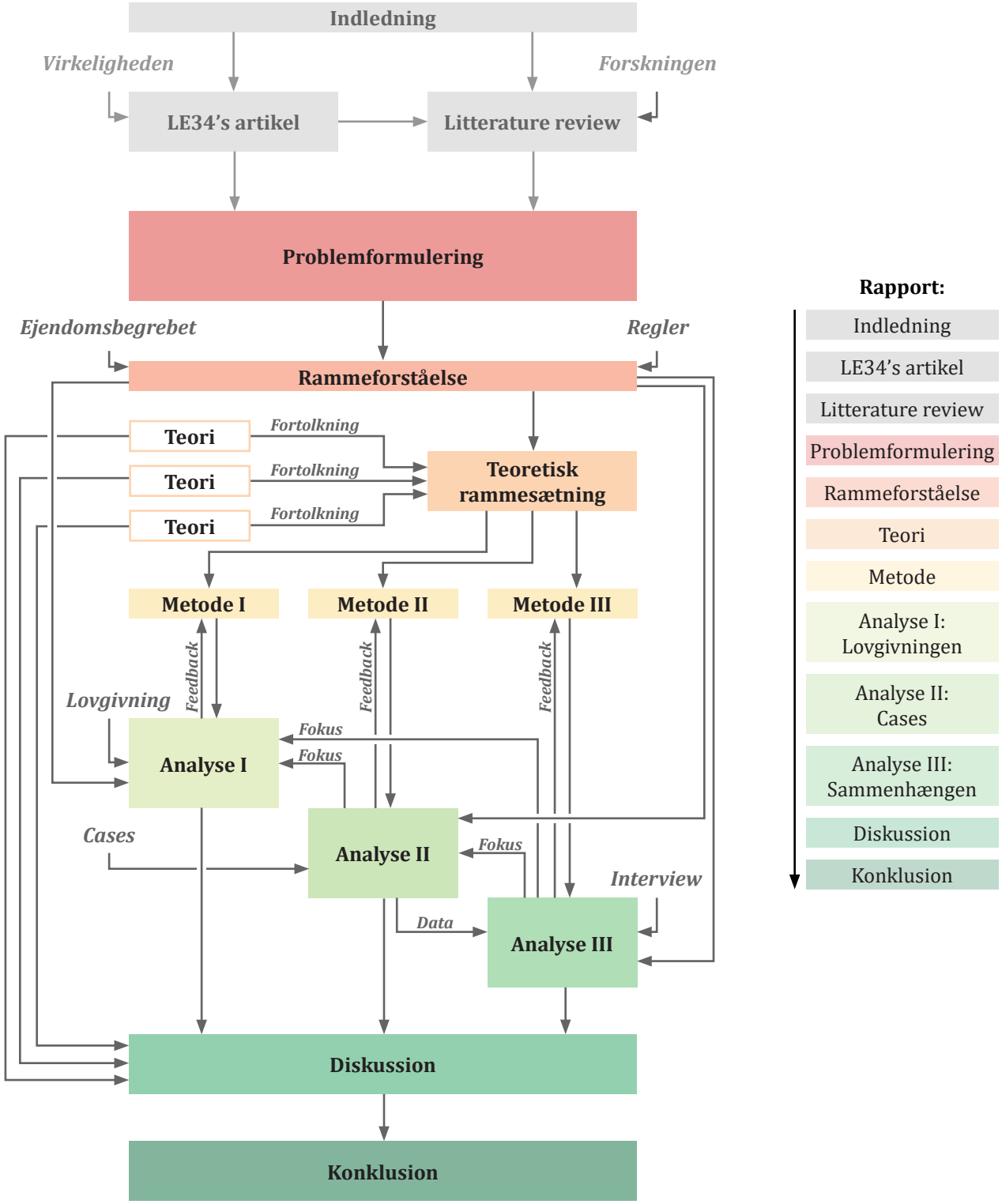
Med projektets hovedgreb og tilgang in mente bliver projektets struktur beskrevet nærmere i det følgende.

For at kunne arbejde med emnefeltet er det nødvendigt at have et helt grundlæggende kendskab til og forståelse af den gældende jura på området - en *rammeforståelse*. Denne viden præsenteres i afsnit 2.

Foruden at påvirke problemformuleringen udstyrer projektets teoretiske grundlag os med værktøjer til at foretage analysearbejdet. Disse værktøjer dannes i en transformation, hvor vi sætter teorien udefra ind i projektets ramme - en *teoretisk rammesætning* (afsnit 3.4). Således bliver teorien aktiveret for projektet, så konkrete analysemetoder kan dannes ud fra denne. Metoderne evalueres løbende og udvikles undervejs gennem løbende feedback fra analysearbejdet.

Analyse I og II tager afsæt i hhv. lovgivningen og cases. De udvikles parallelt og kan påvirke hinanden. Særligt undersøgelsen af de mange cases og den konstant voksende vidensbank, som analysen udgør, er med til at influere, hvordan fokus skal lægges i både analyse I og III. Analyse III tager et senere afsæt i de to forrige analyser og dennes metode udvikles af dem.

I diskussionen tages resultaterne fra analyserne og holdes op mod hinanden, sig selv og teorien, med det formål at udlede hvilken betydning resultaterne reelt har.



Figur 1.2: Strukturdiagram. Egenproduktion.

2 Rammeforståelse

For at kunne studere og undersøge vertikal ejendomsdannelse over og/eller under offentlig vej er det nødvendigt at danne en forforståelse for de regler og koncepter, der gælder på ejendomsområdet. I dette kapitel præsenterer vi den lovgivning, som vi både på forhånd og undervejs har vurderet relevant. Vi har afgrænset den relevante lovgivning til at være udstykningslovgivningen, vejlovgivningen, ejerlejlighedslovgivningen, planlovgivningen samt tinglysningslovgivningen. Ydermere finder vi det nødvendigt at klarlægge, hvorledes begrebet *fast ejendom* håndteres og forstås i Danmark, for at kunne danne konteksten for de rettigheder, en aktør (en ejer af fast ejendom) skal kunne tåle og forholde sig til.

2.1 Ejendomsbegrebet *fast ejendom* i Danmark

I Danmark og i dansk lovgivning anvendes begrebet *fast ejendom*. Stubkjær (2001) belyser at begrebet anvendes over et grundstykke med det tilbehør, der ligger på grundstykket, herunder bygninger m.v. Med andre ord definerer han det til at angå: *"[...] noget fysisk: et afgrænset areal af jordoverfladen, med vækster evt bygninger m.v., ejendomsrettens genstand"* (Stubkjær, 2001: s. 1).

Ejendomsbegreberne har udgangspunkt i udstykningsloven[1] og tinglysningsloven[2]. Blandt disse love skelnes der mellem begrebet *samlet fast ejendom* og *bestemt fast ejendom* (Kort & Matrikelstyrelsen, 2006: s. 31–32). Med grunddataprogrammets indførelse og igangsætning af delprojektet *matriklens udvidelse*, er det nu lykkedes at samle alle typer af ejendomme i matriklen med samme identifikation, betegnet som det enslydende begreb *bestemt fast ejendom* (BFE) (Geodatastyrelsen, n.d.). Begrebsforståelsen for en samlet fast ejendom angår den *"[...] arealmæssige, horisontale udstrækning"* Stubkjær (2001: s. 7), at bygninger kan forstås som *bestemte faste ejendomme* og at boligenheder angår forståelsen givet i ejerlejlighedsloven[3] (ibid.: s. 7), som også er *bestemt fast ejendom* i tinglysningslovens forstand jf. ejerlejlighedsloven § 2, nr. 3.

2.1.1 Ejendomsretten

I hvilken udstrækning ejendomsretten kan udføres, må anses som relevant, når der reguleres for ejendomsretlige udfordringer ved vertikal ejendomsdannelse over og/eller under offentlig vej.

En ejer er beføjet til at yde sin ejendomsret inden for ejendommens omfang (Eyben m.fl., 2003: s. 23–24). Munk-Hansen (2018a) beskriver ejendommens omfang således:

[1] Lovbekendtgørelse nr. 769 af 07/06/2018 om udstykning og anden registrering i matriklen
[2] Lovbekendtgørelse nr. 1075 af 30/09/2014 om tinglysning
[3] Lov nr. 908 af 18/06/2020 om ejerlejligheder

> *"Ejendommen er et jordareal, der er afgrænset [...] Dette er så at sige en todimensionel flade, der kan gengives på et matrikelkort"* (Munk-Hansen, 2018a: s. 20).

Når det kommer til ejendommens omfang, er den på sin vis reguleret horisontalt og vertikalt. Den horisontale afgrænsning er alene de ejendomsgrænser, der reguleres i matriklen (Eyben m.fl., 2003: s. 23). Den vertikale afgrænsning må forstås som regulering af ejendommens omfang opad og nedad fra jordoverfladen. Når det kommer til ejendommens afgrænsning nedad, er det typisk reguleret af praksis på området vedr. udnyttelse af naturressourcer samt forhold mellem grundejer og ledningsejere (Eyben m.fl., 2003: s. 24–26), (Munk-Hansen, 2018b: s. 20–21). Dette gælder ligeledes også for konstruktioner under jordoverfladen såsom parkeringskældre (Munk-Hansen, 2018b: s. 21). Ejendommens afgrænsning opad er heller ikke uendelig. Her kan ejendommens afgrænsning f.eks. reguleres af indflyvningsservitutter (Eyben m.fl., 2003: s. 26–27).Afgrænsningen opad kan især også knyttes til bestemmelser i en lokalplan, de bebyggelsesregulerende bestemmelser (BR18) om maksimal højde for byggeri (Munk-Hansen, 2018b: s. 22–23). Der er ingen bestemmelser i BR18 om minimal frihøjde under eksempelvis overbygninger.

2.2 Udstykningsloven

Udstykningsloven anvender, som nævnt i afsnit 2.1, begrebet *samlet fast ejendom*. Udstykningslovens § 2, stk. 1 definerer begrebet samlet fast ejendom, efter lovens regler:

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

Stubkjær (2001) belyser, at der er et direkte sammenfald med udstykningslovens definition af samlet fast ejendom og matrikelregistret og -kortet. Forståelsen af samlet fast ejendom må derfor alene knytte sig til den arealmæssige (horisontale) forståelse af en ejendomsretlig enhed (Stubkjær, 2001: s. 6–7). Ydermere belyser han, at ordet *samlet* ikke skal forstås geografisk, men retligt, og dette kan særligt henføres til bestemmelsens pkt. 2, om flere *matrikelnumre (arealer)*, der skal holdes forenet (Stubkjær, 2001: s. 7). Når der på en ejendom er foretaget en ejerlejlighedsopdeling, er det alene jordarealet (grunden), der vil agere som en samlet fast ejendom. Af udstykningslovens bestemmelser om *samlede faste ejendomme* indgår der ikke umatrikulerede arealer, umatrikulerede ejendomme og fælleslodder, som loven også regulerer (Sørensen, 2018)[4].

[4] note [1] til § 2, stk. 1 (Karnov)

2.3 Vejloven

Vejloven[5] regulerer offentlige veje og offentlige stier jf. vejlovens § 2, stk. 1, hvilket ikke nødvendigvis fremgår tydeligt af populærnavnet.

Offentlig vej er jf. vejlovens § 3, stk. 1, nr. 2 defineret som:

> *2) Offentlige veje: Veje, gader, broer og pladser, der er åbne for almindelig færdsel, og som administreres af stat eller kommune efter denne lov. De offentlige veje inddeles i statsveje og kommuneveje.*

Denne definition er enslydende med privatvejslovens[6] § 10, nr. 1.

Jf. vejlovens §§ 6-7 er transportministeren vejmyndighed (administreret af Vejdirektoratet) for statsveje, hvorimod kommunalbestyrelsen er vejmyndighed for kommuneveje. Af vejens *areal* forstås det areal, der er udskilt i matriklen som vejareal. Såfremt vejen ikke er udskilt, er det arealet, vejmyndigheden vurderer som værende anvendt til vejformål, f.eks. rabatter jf. vejledning i lov om offentlige veje[7] under afsnittet gravetilladelser. Dette stemmer overens med Heilberg m.fl. (2020), som netop henviser til det udskilte areal i matriklen som værende arealet indtil vejskellet, og derfor også f.eks. græs (Heilberg m.fl., 2020: s. 335).

Udskillelse af offentlig vej
Reglen om udskillelse af offentlige veje blev indført tilbage i 1957 med det primære formål at sikre ejendomsretten. Dette fandt man i praksis nemmest ved at registrere som udskilt offentlig vej i matriklen (Heilberg m.fl., 2020: s. 333–334). Heilberg m.fl. (2020: s. 333) henviser til forarbejder til reglen fra 1957, hvor der står, at grundet de offentlige vejes betydning for samfundet, så skulle ejendomsretten sikres.
På trods af at reglen er af ældre dato og til for at sikre ejendomsretten, så forekommer der stadig offentlige veje, som ikke er udskilt (Heilberg m.fl., 2020: s. 333–334). Dette skyldes ifølge en afgørelse[8] fra Vejdirektoratet, at det er de enkelte kommunalbestyrelser, der afgør prioriteringen af udskillelsen af ældre offentlige veje. Såfremt vejen er offentlig vej iht. vejloven, så er det vejmyndigheden, der har ejendomsretten. Det vil sige, at ikke udskilt offentlig vej ikke har en betydning for grundejeres rettigheder eller forpligtigelser, selvom vejen i matriklen forløber over deres ejendom.

I vejlovens § 17, fastlægges der, at vejmyndigheden skal føre en fortegnelse over vej- og stinet, som skal offentliggøres. Denne fortegnelse skal via Vejdirektoratet indføres i den Centrale Vej- og Stifortegnelse (Heilberg m.fl., 2020: s. 131). Formålet med at vejmyndigheden skal føre en fortegnelse, er at fremvise vejens retlige status, hvorved andre myndigheder og offentligheden kan finde oplysningerne tilgængelige (Heilberg m.fl., 2020: s. 130).

I en anden afgørelse[9] har Vejdirektoratet udtalt, at:

[5] Lov nr. 1520 af 27/12/2014 om offentlige veje m.v.
[6] Lovbekendtgørelse nr. 1234 af 04/11/2015 om private fællesveje
[7] Vejledning nr. 9017 af 13/01/2016 om offentlige veje m.v.
[8] Vejdirektoratets afgørelse af 2008-08-13 (08/05640)
[9] Vejdirektoratets afgørelse af 2011-02-15 (10/09061)

> *"Det er ikke en gyldighedsbetingelse, at en offentlig vej er optaget på en vejfortegnelse, eller at den er udskilt i matriklen.*
>
> *At vejen er optaget på vejbestyrelsens fortegnelse over offentlige veje, eller at vejarealet er udskilt i matriklen er blot et af flere indicier for vejens retlige status."*

Dermed konkluderer Vejdirektoratet, at det er vejmyndigheden, der har ejendomsretten over den offentlige vej, og dette selvom den offentlige vej hverken er udskilt eller optaget på en vejfortegnelse, hvorfor udskillelsen udelukkende handler om at sikre denne ejendomsret.
Ud over dette er der også et andet formål ved udskilt offentlig vej, som netop omhandler at berigtige matriklen, således at ejerne af de berørte ejendomme, hvorpå vejen forløber, ikke har et misvisende forhold til deres rettigheder og/eller restriktioner ved belåning, bebyggelse eller salg af ejendommene (Heilberg m.fl., 2020: s. 340).

I dag er det vejlovens § 60, der beskriver kravet (stk. 1) og retsvirkningen (stk. 2) for udskillelsen:

> *§ 60*
> *Vejmyndighedens ejendomsret til nyerhvervede vejarealer skal sikres ved arealernes udskillelse i matriklen.*
>
> *Stk. 2.*
> *Hævd kan ikke vindes over offentlige veje, hvis arealer er udskilt i matriklen, medmindre denne hævd er vundet, inden vejarealet blev udskilt.*

Stk. 1 omhandler udelukkende kravet om udskillelsen i matriklen, som skal bevirke, at tredjemand også kan se, hvilke arealer, der er offentlige vejarealer. Det betyder også, at selve vejudskillelsen ikke stifter ejendomsretten (Heilberg m.fl., 2020: s. 335), men at dette skal ske ved arealoverførsel eller ejendomsberigtigelse jf. bekendtgørelse om matrikulære arbejder[10] § 3.

Stk. 2 omhandler derimod sikringen af ejendomsretten, således at naboejendomme ikke kan vinde hævd over de offentlige arealer, såfremt disse er udskilt i matriklen (Heilberg m.fl., 2020: s. 337).

Vejlovens § 61, stk. 1 er også relevant ifm. udskillelsen af offentlige veje:

> *§ 61*
> *Vejmyndigheden skal sørge for, at offentlige veje udskilles i matriklen som offentlige vejarealer, medmindre særlige forhold gør sig gældende.*

Hvor praksis anvender undtagelsen *"medmindre særlige forhold gør sig gældende"* omhandler første del af bestemmelsen hovedreglen, nemlig at offentlig vej skal udskilles i matriklen. Forskellen på vejlovens § 60, stk. 1 og § 61, stk. 1 ligger i tidsperspektivet for etableringen af vejen, idet § 60, stk. 1 omhandler *nyerhverede* vejarealer, og § 61, stk. 1 omhandler *eksisterende* vejarealer (Heilberg m.fl., 2020: s. 339).

Vejlovens regulering af råden på og over vejarealet
Vejloven indeholder også bestemmelser om regulering af genstande der er placeret på vejarealet

[10] Bekendtgørelse nr. 1892 af 09/12/2020 om matrikulære arbejder

samt over vejarealet jf. vejlovens §§ 80 og 86. Bestemmelserne omfatter, at det kræver vejmyndighedens tilladelse at anbringe henholdsvis genstande *på* vejarealet og faste genstande *over* vejarealet. Med genstande på vejarealet refereres der til genstande af ikke-trafikal udnyttelse på vejarealet herunder skurvogne, containere, køretøjer der placeres i erhvervsmæssig henseende m.v. jf. vejlovens § 80, stk. 1, nr. 1-3 (Heilberg m.fl., 2020: s. 424).

Vejlovens regulering af faste genstande *over* vejarealet bliver beskrevet i § 86, stk. 1 som:

> *§ 86, stk. 1:*
> *Det kræver vejmyndighedens tilladelse at anbringe faste genstande, skilte el. lign., hvis de rager ind over en offentlig vejs areal, jf. dog stk. 2.*

Med faste genstande henvises der her til genstande der fører over vejarealet, som sidder fast i modsætning til bestemmelsen i § 80 (Heilberg m.fl., 2020: s. 448). Faste genstande eksemplificeres til bygningsstrukturer der går ind over vejarealet, såsom altaner m.v. (Heilberg m.fl., 2020: s. 448). Der belyses at såfremt den faste genstand sidder fysisk fast *på* vejarealet, er det ikke denne bestemmelse der finder anvendelse, men derimod bestemmelsen i § 80 (Heilberg m.fl., 2020: s. 449). Som beskrevet i den gældende vejledning i lov om offentlige veje[11] står der vedr. formålet for vejlovens § 86, at ved behandling af ansøgninger vedr. faste genstande over offentlig vej, skal vejmyndigheden tage udgangspunkt i trafiksikkerhedsmæssige og trafikafviklingsmæssige hensyn og vejtekniske hensyn. Et eksempel hertil er, at den pågældende foranstaltning ikke må tage opmærksomheden fra trafikken. Dertil kommer, at politiet skal ind over sådanne tilladelser jf. Vejlovens § 89.

Retsvirkningen ved offentlig vej

Udskilt offentlig vej registreres i matriklen med et litra, og får, jf. bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 42, stk. 2, ikke tildelt et matrikelnummer, da det regnes som et umatrikuleret areal. Jf. udstykningslovens § 4, stk. 1, så er et umatrikuleret areal enten et areal, der ikke er optaget i matriklen eller et areal, der er optaget uden en matrikelbetegnelse. Ifølge Ramhøj (2004: s. 50) er der ikke at behov for at foretage tinglysning på offentlig vej. Og udskilt offentlig vej kan da heller ikke optages i tingbogen (Ramhøj, 2004: s. 50).

Offentlig sti

Jf. vejlovens § 2, finder loven også anvendelse på offentlige stier. Ved offentlige stier forstås der, jf. lovens § 3, nr. 3:

> *3)*
> *Færdselsarealer, der administreres af stat eller kommune efter denne lov med de tillempelser, som de særlige forhold for stier tilsiger. En offentlig sti er fortrinsvis forbeholdt gående, cyklende og ridende færdsel og udgør ikke en del af en offentlig vej*

Stier hører under samme krav om, at vejmyndigheden skal sørge for at få dem udskilt i matriklen jf. vejlovens § 61, stk. 1.

[11] Vejledning nr. 9017 af 13/01/2016 om offentlige veje m.v.

Forpligtelser ved offentlige vejarealer
Som udgangspunkt ligger vedligeholdelsespligten af offentlige vejarealer hos vejmyndigheden selv (Heilberg m.fl., 2020: s. 104–106). Vejlovens § 8, stk. 1 påpeger, at:

> *stk 1:*
> *Det er vejmyndighedens ansvar at holde sine offentlige veje i den stand som trafikkens art og størrelse kræver.*

Det fremgår af bestemmelsen at vejmyndigheden skal holde vejen i en forsvarlig stand. Det er fastlagt gennem retspraksis hvad *forsvarlig stand* dækker over (Heilberg m.fl., 2020: s. 105). Vejmyndigheden har ifølge bestemmelsen både et ansvar for at opretholde vejens stand tilstrækkeligt, men den har også en tilsynspligt ift. at tilse vejens stand, bl.a. pga. erstatningsretlige spørgsmål (Heilberg m.fl., 2020: s. 106).

Ansvaret for vejens stand ligger alene hos vejmyndigheden. Der er dog mulighed for finansiering af vejanlægget via eksterne aktører. Dette åbner § 8, stk. 2 op for, som siger:

> *stk. 2:*
> *Vejmyndigheden bestemmer, hvilke arbejder der skal udføres på dens veje, og afholder de udgifter, der er forbundet med sikring og andre forberedende foranstaltninger, anlæg, drift og vedligeholdelse af disse veje, medmindre andet er aftalt mellem vejmyndigheden og en anden vejmyndighed eller en fysisk eller en juridisk person eller er bestemt efter denne lov.*

Såfremt et anlæg, der ikke kan henføres under ansvarsforpligtigelsen hos vejmyndigheden i § 8, stk. 1, er det muligt for vejmyndigheden at indgå en aftale med en ekstern aktør om medfinansiering af vejanlægget samt fremtidig vedligeholdelse heraf (Heilberg m.fl., 2020: s. 110). Det essentielle er, at aftalen alene kan vedrøre bestemte forhold, som er afgrænset af formålsparagraffen til vejloven (§ 1) (Heilberg m.fl., 2020: s. 111).

Udover dette har Vejmyndigheden pligt til, at sneryde, renholde og træffe foranstaltninger mod glat føre på offentlige vejarealer jf. vejlovens § 62, stk. 1. Denne pligt kan i bymæssige områder videreføres til grundejere, der grænser op til offentlig vej eller sti. Bestemmelsen regulerer alene vej- og stiarealer, og gælder ikke for broer eller gangtunneller over eller under offentlig vej, som beskrevet i vejlovens § 64, stk. 1 (Heilberg m.fl., 2020: s. 357–358).

2.4 Ejerlejlighedsloven

En ejerlejlighed er ifølge ejerlejlighedslovens[12] § 2, nr. 1 defineret som:

> *1):*
> *En lejlighed samt andre særskilt afgrænsede husrum, der er registreret som en ejerlejlighed efter reglerne i denne lov eller tidligere gældende lovgivning*

[12]Lov nr. 908 af 18/06/2020 om ejerlejligheder

Ved en ejerlejlighed forstås denne som enkelte enheder, der kan handles og pantsættes enkeltvis i en samlet bygning af flere ejerlejligheder. Dette afgrænser sig dog ikke kun til etageejendomme, men også til dobbelthuse, parkeringskomplekser og andet (Kristiansen, 2006: s. 49–50).

Når ejendomme oprettes i ejerlejligheder, opsætter ejerlejlighedsloven flere kriterier, der skal opfyldes, før det er muligt at opdele. Særligt væsentligt er ifølge ejerlejlighedslovens § 12, 1. pkt:

> *Ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder, og kun, når en landinspektør med beskikkelse attesterer, at udstykning ikke er mulig.*

En udstykning vil kun være mulig, hvis opdelingen sker med lodrette skel - altså oprettelse af ejendomme alene i planet (Kristiansen, 2006: s. 50). Ejerlejlighedsloven skaber altså fundamentet for vertikal ejendomsdannelse. Udover ejerlejligheder kan der også oprettes andre former for etageejendomme, herunder udlejningsejendomme og private andelsboligforeninger (J. Stoter m.fl., 2004: s. 8).

Som led i grunddataprogrammets *Matriklens Udvidelse* sker registreringen af ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund i matriklen, reguleret ud fra bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder og notering af bygning på fremmed grund i matriklen[13] (Geodatastyrelsen, n.d.).

Forpligtelser ved ejerlejligheder

Med hjemmel i nyeste vedtaget ejerlejlighedslov findes bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger[14]. Vedligeholdelsespligten er i normalvedtægten opdelt i henholdsvis en for den samlede ejerforening og en for de enkelte medlemmer af ejerforeningen, som beskrevet i §§ 26-27 i bilag 1 til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger. Der skelnes primært mellem om hvorvidt vedligeholdelsen tilgodeser ejerforeningen som helhed eller gavner de individuelle ejere (Dreyer og Olsen, 2022: s. 355–356). I bekendtgørelsen refereres dette jf. §§ 26, stk. 1 og 27, stk. 1, som henholdsvis *ejerforeningens pligt til vedligeholdelse* og *hvor ejeren har eksklusiv brugsret*. Dreyer og Olsen (2022) belyser, at

> *"Ejerforeningen har vedligeholdelsespligten for så vidt angår grunden, herunder alle former for fælles anlæg, beplantning, veje og stier, fortov, parkeringsområder, haveanlæg og rekreative områder, gårdanlæg, belysning, kloakering og hvad andet nævnes udenom bygningen, på og i grunden"* (Dreyer og Olsen, 2022: s. 358).

Undtagelsen til dette er, hvis der ligger en eksklusiv brugsret til nogle af andelene (Dreyer og Olsen, 2022: s. 358).

[13] Bekendtgørelse nr. 1893 af 09/12/2020 om registrering af ejerlejligheder og notering af bygning på fremmed grund i matriklen

[14] Bekendtgørelse nr. 1738 af 29/11/2020 om normalvedtægt for ejerforeninger

2.5 Planloven

Formålet med planlovens[15] bestemmelser er, at sikre planlægningshensyn på tværs af sektorer og på tværs af landet som samtidigt varetager samfundets interesser i udviklingen samt vækst og bæredygtige hensyn jf. § 1, stk. 1. Planloven er til for at facilitere udarbejdede planer for land- og byområder. Dette i form af bevaringsmæssige tiltag af bebyggelse, kystområder, landskabet, infrastruktur m.v. (Miljøministeriet, 2007: s. 6–10).

Med hensyn til ejendomsbegreberne findes der ikke en definitionsbestemmelse om begrebet *fast ejendom* i planloven. Planloven danner udgangspunktet for indholdet i f.eks. kommuneplanlægningen og lokalplanlægningen. I de planer, der udarbejdes, bestemmes i hvilken geografisk udstrækning de dækker over. I en lokalplan indskrives eksempelvis alle matr.nre på de ejendomme, planen omfatter (Miljøministeriet, 2009: s. 23).

Hvilke retningslinjer en kommuneplan skal indeholde og for hvilke arealer de dækker over er reguleret gennem planlovens § 11 a. Dette er eksempelvis beliggenhed af byzoner og sommerhusområder, områder med støjfølsom anvendelse, områder til fritidsformål m.v. jf. planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 1, 7 og 9. Hvilke bestemmelser der kan optages i lokalplan er reguleret gennem planlovens § 15, stk. 2. Dette er herunder eksempelvis områders anvendelse, vej- og stiforhold, bebyggelsers omfang m.v. jf. § 15, stk. 2, nr. 2, 4 og 7.

2.6 Tinglysningsloven

Som belyst i afsnit 2.1 bruger tinglysningsloven begrebet *bestemt fast ejendom*. Tinglysningsloven har ikke en definitionsbestemmelse om *bestemt fast ejendom*, men kan, jf. Karnovs noter[16], siges at defineres ud fra tinglysningslovens §§ 6 og 10:

> *§ 6:*
> *Ved et skøde forstås ethvert dokument, der overdrager ejendomsretten til en bestemt fast ejendom eller en del af en sådan, være sig ubetinget eller betinget af købesummens betaling eller andet*

> *§ 10:*
> *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*

Dette er første gang at *bestemt fast ejendom* nævnes i tinglysningsloven. *Bestemt fast ejendom* må dog, jf. Karnovs noter, i et vist omfang forstås på samme vis, som *samlet fast ejendom*

[15] Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 om planlægning
[16] note [73] til tinglysningslovens § 10, stk. 1 (Karnov) (Mortensen, 2019)

defineres i udstykningsloven, altså arealer med ét matr.nr. eller flere matr.nre., der er registreret til at holdes samlet[17]. Der hvor *bestemt fast ejendom* adskiller sig fra *samlet fast ejendom* er hvilke objekter, der anses som fast ejendom. Stubkjær (2001: s. 8–9) belyser, med reference til tinglysningslovens § 19, at i begrebet *bestemt fast ejendom* indgår objekter, som bygninger og andre elementer af ejendom, hvor der i begrebet *samlet fast ejendom* alene refereres til fladen i matriklen (se afsnit 2.1).

Det følger af tinglysningslovens § 1, stk. 1 og 2, at

> *stk. 1:*
> *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*

Med andre ord betyder tinglysningslovens § 1, som følge af prioritetsvirkningen, at stk. 1 beskriver, at alle rettigheder skal tinglyses og stk. 2 fastlægger, hvis en rettighed ikke tinglyses, kan den blive fortrængt (ekstingveret) af andre tinglyste rettigheder, der er stiftet på et senere tidspunkt (Mortensen, 2013: s. 154).

[17] note [73] til tinglysningslovens § 10, stk. 1 (Karnov) (Mortensen, 2019)

3 Teori

I dette kapitel præsenteres det teoretiske grundlag, som projektet hviler på og udvikler sig fra. Først præsenteres teori om forholdet mellem lovgivning og sprog, dernæst om tredimensionel ejendomsdannelse og derefter om rettigheder, restriktioner og forpligtelser. Kapitlet afsluttes med en *teoretisk rammesætning*, som transformerer og aktiverer teorien, så den kan benyttes aktivt i dette projekt.

3.1 Lovgivning og sprog

Inden for de juridiske fortolkningsområder er sproget i juraen helt essentiel. Andersen (2002) skriver i sin bog *Ret og metode*, at *"[j]uraen kan opfattes som en sprogvidenskab, der beskæftiger sig med menneskets naturlige sprog"* (Andersen, 2002: s. 125). Koblingen mellem sprogvidenskaben og hvordan sproget er af særlig betydning i juraens domæne bør derfor fremhæves, da det er vigtigt for fortolkningsrammen, herunder som Andersen (2002: s. 125) belyser, at det gælder for alle, der arbejder med lovfortolkninger *"[...] at beherske det værktøj, sproget er, bedst muligt"* (Andersen, 2002: s. 125).

Ifølge Andersen (2002: s. 44–45) er det nødvendigvis ikke altid muligt at undersøge juridiske emner udelukkende med teoretiske briller. Det er nødvendigt at inddrage den praktiske del af det juridiske spektrum Andersen (2002: s. 44–45).

3.1.1 Sprogvidenskaben

Ifølge Andersen (2002) vil sproget i juraens verden udforme sig naturligt og det vil være nødvendigt for en lovanvender at fortolke og anvende sproget. Juraen vil derfor falde inden for sprogvidenskabens verden (Andersen, 2002: s. 125). I den sprogvidenskabelige verden og under fortolkningslæren, anvendes begrebet *semantik* (Munk-Hansen, 2018b: s. 291; Andersen, 2002: s. 127).

Semantikken er selve studiet af ords betydninger og fortolkningen heraf (også betegnet *betydningsvidenskaben*) (Munk-Hansen, 2018b: s. 291). Det sprog, vi kommunikerer med, bunder i, at ord bliver tillagt en vis betydning for det enkelte individ. Dette gøres ved, at vi som mennesker *"[...] forholder os sansende til noget i omverdenen"* (Engberg-Pedersen m.fl., 2019: s. 13).

Semantikken kan i juraen defineres til den sproglige betydning, herunder, under fortolkningsrammen for juraen, sprogets *leksikalske* betydninger (Munk-Hansen, 2018b: s. 293).

Indenfor semantikken findes betegnelsen *kognitiv semantik*. Den kognitive semantik er i korte træk, den semantiske forståelse man som læser kan danne sig ved fænomener inden for en bestemt kultur (Engberg-Pedersen m.fl., 2019: s. 24–25). Der skal med andre ord inddrages anden relevant viden og forforståelse, for at kunne tolke den semantiske forståelse af et ord

eller en sætning, hvor det ikke bare alene er generelle forståelse (Engberg-Pedersen m.fl., 2019: s. 25). Den kognitive semantik indebærer, at sandhedsbilledet ikke kan stå og alene, og kræver sekundær viden (Engberg-Pedersen m.fl., 2019: s. 25).

I forhold til anvendelsen af sprogvidenskaben bruger Andersen (2002: s. 125) begrebet *meddelbarhedsbetingelse*. Sproget er vigtigt når der skal lovfortolkes, og er vigtigt i den forstand, at sproget skal angives og være meddelbart, så andre også kan forstå og tolke det (Andersen, 2002: s. 125).

3.1.2 Fortolkning af lovgivningen

Ved anvendelse af specifik lovgivning kan der opstå tvivlsspørgsmål for hvad bestemmelserne dækker over. I dansk juridisk metode henvises der til fortolkningsprincipperne, når et juridisk standpunkt skal fortolkes (Munk-Hansen, 2018b: s. 292). Munk-Hansen (2018b) skriver, at *"[f]astlæggelse af en regels udstrækning i retspraksis vil få stor betydning for forståelsen af reglen"* (Munk-Hansen, 2018b: s. 292).

Når lovgivning og anvendelsesområde skal fortolkes, kan der ifølge Andersen (2002: s. 169) refereres til et *retstomt rum*. Her er essensen ved fortolkningsspørgsmål at finde frem til meningen ved oprindelsen af den anvendte bestemmelse (Andersen, 2002: s. 169–170). Der findes mange forskellige principper når et retligt spørgsmål skal fortolkes, men efter retsvidenskabsteorien må det hovedsageligt være lovteksters ordlyde samt formålet med den pågældende lovtekst, som skal danne grundlag for fortolkningen (Munk-Hansen, 2018b: s. 293–294). Når man lovfortolker ud fra metoden om en ordlydsfortolkning, er det typisk den semantiske forståelse af den sproglige betydning. Dette kan typisk også kaldes en *sproglig analyse* (Munk-Hansen, 2018b: s. 293). Der findes flere forskellige metoder til at fortolke, herunder *ordlydsfortolkning*, *subjektiv fortolkning*, *analogifortolkning* m.v. (Munk-Hansen, 2018b: s. 298–299, 299–304, 306–307). Det er særligt ordlydsfortolkningen, der er relevant at dykke ned i, når der refereres til den sproglige forståelse, hvorved de anvendte ords leksikalske betydning er essentielle (Munk-Hansen, 2018b: s. 293).

Når jura skal fortolkes, har forforståelsen af det juridiske spørgsmål relevans (Evald, 2016: s. 46). Fortolkningen indebærer bl.a. mere juridisk materiale til at understøtte det, der retligt skal bestemmes med lovgivningen (Evald, 2016: s. 47). Man kan som lovanvender nemlig ikke nødvendigvis forstå en juridisk tekst, uden man kender til den helhed den juridiske tekst udspringer af. Samtidigt kan man ikke forstå den helhed, den juridiske tekst består af, uden man kender til det som den juridiske tekst bestemmer (Evald, 2016: s. 47). Denne sammenhæng kan beskrives som *den hermeneutiske cirkel*, hvorved en konstant fortolkning af lovgivningen er med til at opretholde den helhed en lov udspringer af (Evald, 2016: s. 207).

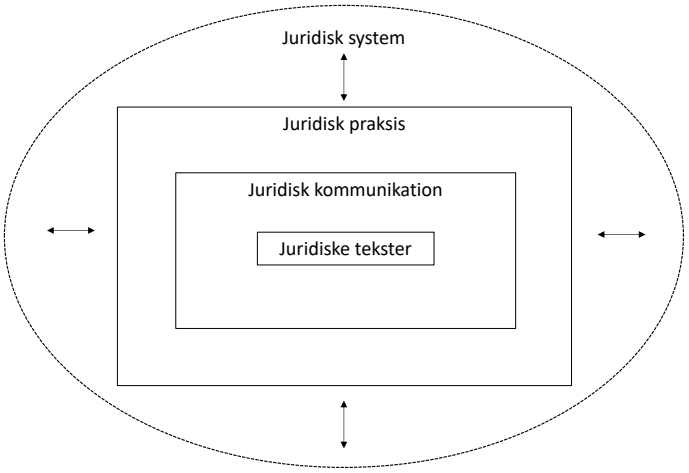
Et begreb der er nærliggende fortolkningsreglerne, er begrebet *udfyldning*. Kort fortalt betyder begrebet, at fortolkningen alene ligger hos den ansvarlige, der skal anvende regelgrundlaget, og at årsagen kan skyldes en hvis mangel på præcision og forståelsesramme for begrebets anvendelse (Andersen, 2002: s. 181). Andersen (2002: s. 181) skriver følgende omkring udfyldningskonceptet:

> *"I en bredere forstand kan man tale om udfyldning i enhver situation, hvor retsanvenderen får overladt en kompetence til at lægge indhold i en retsregel, uanset om dette skyldes, at regelgiveren bevidst har overladt retsanvenderen en skønsbeføjelse, at der mere utilsigtet er opstået såkaldt "retstomme rum" eller at retsreglen af andre grunde er blevet så upræcis, at der er overladt retsanvenderen et valg."* (Andersen, 2002: s. 181)

3.1.3 Terminologi

Når lovgivningens bestemmelser skal forstås, kan det være relevant at dykke ned i den juridiske terminologi. Ifølge Paasch (2008: s. 115) bruges terminologien metodisk til at beskrive fænomener og den teoretiske situation ved terminologien er at have en én-til-én beskrivelse mellem ét slags udtryk og ét slags koncept. Paasch (2008: s. 110–112) beskriver, at der kan være udfordringer inden for det juridiske domæne, når man anvender forskellig terminologi. Han beskriver ydermere, at det er essentielt at sammenholde den terminologi, der anvendes, som ikke alene forankret i hele det juridiske system, men også i den enkelte lov, da der ellers kan opleves udfordringer i form af at lovanvenderen strækker lovens anvendelsesområde (Paasch, 2008: s. 112).

Ved juridisk terminologi kan der dannes juridiske koncepter. Fænomenet juridiske koncepter beskrives som værende "*[...] stabile enheder af meninger, tilhørende ét specifikt juridisk system*"(egen oversættelse) (Kjær, 2004: s. 388). Kjær (2004) bruger sine beskrivelser, som værende et *juridisk sprog*, hvorved sammenfaldet mellem sproget i national juridisk sammenhæng diskuteres i forhold til andre juridiske systemer på tværs af landegrænser (Kjær, 2004: s. 377–398). Et juridisk koncept (dette kunne være en lovtekst eller en bestemmelse) er bundet til at ændre sig, når disse koncepter bruges i praksis og kan tilmed have en indflydelse på det juridiske system indenfor egne landegrænser, når man referere til det juridiske sprog. Dette er illustreret på følgende figur, inspireret af Kjær (2004: s. 392):



Figur 3.1: Sammenhængen mellem *det juridiske sprog* og det juridiske system. Figur 3 i Kjær (2004: s. 392) med egen oversættelse.

Kjær (2004) bygger sin forskning på teori af N. Luhmann om det juridiske sprog[1]. Luhmann pointerer, at via juridisk argumentation (kommunikation) og via juridisk praksis, er det juridiske system bundet til at adaptere og ændre sig og Kjær pointerer vedrørende dette, at via det juridiske sprog, er det juridiske system i stand til at udvikle sig i korrespondance med ændrede normer (Kjær, 2004: s. 389–390, 392).

Når lovgivning kommunikeres og anvendes er terminologien der bruges afgørende for forståelsen og for succesfuld anvendelse (Paasch, 2008: s. 110). Det er nødvendigt, at terminologien i lovgivningen kan forstås, for at undgå misforståelser eller misfortolkninger (Paasch, 2008: s. 110). I Danmark findes der henholdsvis vejledning om administrative forskrifter (bekendtgørelser)[2] og vejledning om lovkvalitet[3]. Herunder beskrives der eksempelvis at sproget i den enkelte bekendtgørelse eller lov skal være klart og tydeligt og være læseligt af enhver. Zevenbergen m.fl. (2008: s. 5) beskriver, at terminologisk klarhed i lovgivningen er meget vigtig for alt videnskabelig forskning. Derudover, at lovgivning på tværs af nationer kan være svært at sammenligne, da terminologiske begreber og sammensætninger kan referere til noget forskelligt alt efter hvilken nation, man befinder sig i (Zevenbergen m.fl., 2008: s. 5).

3.2 Håndtering af tredimensionel ejendomsdannelse

I dette teoriafsnit præsenteres kort tre teoretiske perspektiver på tredimensionel ejendomsdannelse set i kontekst af eksisterende lovgivning og ejendomssystemer. Først et perspektiv på forholdet mellem lovgivning og tredimensionel ejendomsdannelse, dernæst et perspektiv på udøvelse af ejendomsret og ejendomsystemer og afslutningsvist et perspektiv på anvendelse af den eksisterende lovgivning.

3.2.1 Forholdet mellem lovgivning og tredimensionel ejendomsdannelse

S. Ho, A. Rajabifard, J. Stoter og M. Kalantari har i sin artikel *Legal barriers to 3D cadastre implementation: What is the issue?* fra 2013 behandlet det juridiske perspektiv på tredimensionel ejendomsdannelse og hvilken indflydelse dette har på implementeringen af en 3D matrikel (Ho m.fl., 2013: s. 380). Ho m.fl. (2013: s. 382) skriver, at det er logisk at antage, at såfremt lovgivningen ikke understøtter en tredimensionel ejendomsregistrering, så mangler den. I den forbindelse henvises der til den nuværende (i 2013) praksis, hvor det ved flere tilfælde ses, at lovgivningen ikke behøves ændret, men at de juridiske rammers fleksibilitet kan udnyttes. En todimensionel lovgivning kan ses som værende tilstrækkelig, men alligevel er det mere og mere anerkendt at denne er ineffektiv og giver flere fejl og tvetydigheder (Ho m.fl., 2013: s. 382–383, 385–386). At implementere en 3D lovgivning vil uden tvivl gøre implementeringen af den vertikale ejendomsdannelse samt de dertilhørende rettigheder, restriktioner og forpligtelser noget

[1] Tysk publikation af N. Luhmann - "Das Recht der Gesellschaft"(1995). Oversættelse ikke fundet
[2] Vejledning nr. 9594 af 09/07/2021 om administrative forskrifter (bekendtgørelser)
[3] Vejledning nr. 9539 af 26/06/2018 om lovkvalitet

nemmere, men hvorvidt lovgivningen behøves ændres, kan ifølge (Ho m.fl., 2013) diskuteres (Ho m.fl., 2013: s. 382).

Artiklen beskriver også, at lovgivningen skal understøtte, at rettigheder, restriktioner og forpligtelser defineres klart og konsekvent gennem standardiserede metoder (Ho m.fl., 2013: s. 381).

3.2.2 Udøvelse af ejendomsret og ejendomssystemer

J. E. Stoter (2004) har skrevet en PhD-afhandling om *3D Cadastre*, som på dansk kan oversættes til *3D-matrikel*. Afhandlingen benytter tre perspektiver; et juridisk, et matrikulært, men primært et teknisk (J. E. Stoter, 2004: s. 7–8). Det juridiske perspektiv er i høj grad behandlet som en forudsætning for de øvrige perspektiver (J. E. Stoter, 2004: s. 9).

I sin beskrivelse af den rettighed det er, at eje fast ejendom i Holland, anfører J. E. Stoter (2004), at ejerskabet altid har en tredimensionel komponent. Det er ganske enkelt ikke praktisk muligt at udøve sin ejendomsret på en ikke-rumlig måde (J. E. Stoter, 2004: s. 27–28).

J. E. Stoter (2004) skelner mellem ejendomssystemer, som knytter sig til jordoverfladen og de, som ikke gør. En transformation fra det første system til det andet, kræver at det juridiske system understøtter en sådan ændring. Alternativt må man finde løsninger, som udvider funktionaliteten af det overfladeknyttede ejendomssystem (J. E. Stoter, 2004: s. 81).

3.2.3 Anvendelse af den eksisterende lovgivning

M. D. Madsen, J. M. Paasch og E. M. Sørensen skriver i publikationen *Danish Urban and 3D Property Design* om *mixed-use developments* i Danmark med særligt fokus på ejerlejligheder (Madsen m.fl., 2021a). Her pointeres, at det juridiske værktøj i Danmark til at etablere 3D-ejendomme, er ved at etablere ejerlejligheder efter ejerlejlighedsloven og at der er *"[...] no other means of organizing RRR's [forkortelse for rights, restrictions and responsibilities] in 3D developments* (Madsen m.fl., 2021a: s. 5).

Ydermere beskriver forfatterne, at brugen af ejerlejlighedslovgivningen er *mutated* og at dette er sket efter, at der er formet sig mere heterogene ejendomssammensætninger (Madsen m.fl., 2021a: s. 5–7).

Det beskrives i publikationen, at brugen af ejerlejlighedslovgivningen er *mutated* ved, at ejendomsstrukturen er gået fra en passiv formationsproces til en mere aktiv proces. I dette ligger at lovgivningen tidligere har leveret en standardløsning, men at denne standardløsning ikke rækker længere og at en specifik løsning i stedet findes i hver enkelt situation, hvilket forfatterne ikke finder hensigtsmæssigt da det kan danne konflikter mellem forskellige ejere af flere niveauer (Madsen m.fl., 2021a: s. 5).

I publikationen *Organization of rights and responsibilities in complex 3D real property developments* fremfører samme forfattere først og fremmest, at der er brug for en mere kontekst- og konservativt drevet fremgangsmåde, når der henvises til 3D-ejendomme, hvor det ikke er større ændringer i ejendomsregistreringssystemet der skal til, men derimod er mindre ændringer i

regelgrundlaget/lovgivningen (Madsen m.fl., 2021b: s. 358). Der refereres til dannelsen af parkeringskældre, hvorved denne ikke retligt kan opdeles i en ejerlejlighed, da den ikke har nogle *construction walls*. I stedet refereres der til dannelsen af en *granted right* (Madsen m.fl., 2021b: s. 362). Grundlaget for at man tildeler en *granted right*, er ifølge Madsen m.fl. (2021b: s. 362), at det i Danmark ikke er muligt at tildele 3D-rettigheder på en 2D-parcel. Det skal derimod sikres ved deklaratoriske regler, om hvilke rettigheder og indskrænkninger en grundejer har ved det stykke ejendom (Madsen m.fl., 2021b: s. 362).

3.3 Rettigheder, restriktioner og forpligtelser (*RRR*)

Rettigheder, restriktioner og forpligtelser forkortes i teorien som *RRR*, hvilket kommer fra det engelske *rights, restrictions and responsibilities*. Definitionerne af *RRR* ses eksempelvis i ISO-standarden 19152; *Geographic information - Land Administation Domain Model (LADM)* (ISO 19152, 2012). *RRR* i ISO-standarden er defineret og beskrevet ud fra den konceptualiserede model, Land Administration Domain Model (LADM). Definitioner og betydninger i ISO-standarden er skrevet med et formelt sprog, således det er nemmere at forstå sammenhænge og forskelligheder. ISO-standarden er altså deskriptiv, hvorfor definitionerne er beskrivelser af hvordan ordet anvendes, og ikke hvordan ordet bør anvendes (ISO 19152, 2012: s. vi).

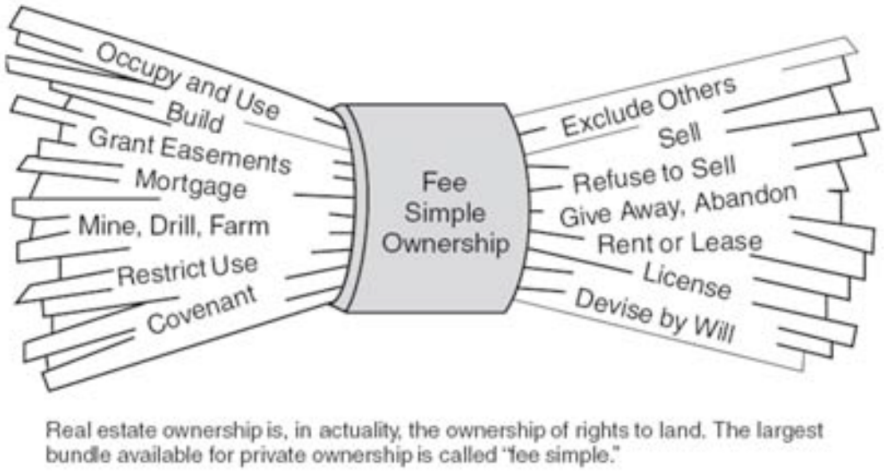
ISO-standarden har fokus på den del af modellen, hvor *RRR* administreres ift. deres betydning for land (ISO 19152, 2012: s. vi).

Rettighed:
Rettigheder er defineret som værende:

> *"[A]ction, activity or class of actions that a system participant may perform on or using an associated resource"* (ISO 19152, 2012: s. 5).

Rettigheder kan både overlappe og være uoverensstemmende, og der kan være tale om både en formel og en uformel ret. ISO-standarden nævner bl.a. ejerskab, sædvanlige og besiddelse som eksempler på rettigheder (ISO 19152, 2012: s. 5).

En simpel definition er i praksis ikke altid nok, når der henvises til rettigheder. Generelt ses rettigheder som værende en fordel eller et krav, en person kan kræve, for at blive behandlet på en bestemt måde (Bennett, 2007: s. 31–32). Bennett (2007: s. 33) henviser til en mere moderne definition, der sidestiller det at eje med rettigheder over et objekt, som loven anerkender inden for en given jurisdiktion – og som derved vil variere inden for de forskellige jurisdiktioner. Derudover henviser Bennett (2007: s. 33) til *"bundles of sticks"*, der, begrundet af C. J. Jacobus, er brugbar til forståelsen af rettigheden *ejerskab*, der ses som en sammenhæng af individuelle ejendomsrettigheder. Som det ses på figur 3.2, kan hver pind ses som en rettighed, der i helhed danner den overordnede rettighed, der ligger i ejerskabet (Bennett, 2007: s. 33–34).



Figur 3.2: *"Bundle of sticks"*, som en tilgang til ejerskab (Bennett, 2007: s. 34).

Bennett (2007: s. 34) henviser til restriktioner og forpligtelser som den anden del af ret og ejerskab. Restriktioner og forpligtelser vil altid påvirke ejerskabet, hvorfor det er mangelfuldt at se ejendom som bestående af ubundne rettigheder. Dog findes der ikke samme tilsvarende ældre, teoretiske rammer for restriktioner og forpligtelser, hvilket har resulteret i, at registreringen er sket på alternative måder i diverse administrative systemer (Bennett, 2007: s. 34–35).

Ifølge ISO-standarden er restriktioner og forpligtelser defineret som følgende:

Restriktion:

> *"[F]ormal or informal obligation to refrain from doing something"* (ISO 19152, 2012: s. 5).

Forpligtelser:

> *"[F]ormal or informal obligation to do something"* (ISO 19152, 2012: s. 5).

Som eksempler på restriktioner til en rettighed nævnes servitutter eller pantsættelse, hvor der ved forpligtelser nævnes eksempler på vedligeholdelse (ISO 19152, 2012: s. 5).

En rettighed eller en forpligtelse er ifølge ISO-standarden knyttet til nøjagtig én *party* (en person eller en organisation) og nøjagtig én *basic administrative unit*. Restriktioner er derimod tilknyttet ingen eller én *party*, samt ligeledes nøjagtig én *basic administrative unit*. En restriktion behøver derved ikke at være tilknyttet en person eller organisation (ISO 19152, 2012: s. 21).
En *basic administrative unit* er en enhed, der administrativt afhænger af lovgivningen, og kan dokumenteres og registreres. Denne *basic administrative unit* kan bestå af ingen eller flere *spatial units*, hvor unikke eller homogene rettigheder, restriktioner eller forpligtelser er knyttet til helheden, som er inkluderet i et *land administration system* (ISO 19152, 2012: s. 2).
Unik henviser til de *RRR*, der er knyttet til en eller flere personer eller organisationer for hele *basic administrative unit*. *Homogen* betyder, at *RRR* påvirker hele den basis administrative enhed (ISO 19152, 2012: s. 3).

Den dominerende opfattelse af en rettighed er, at hvis en person har en rettighed over noget, bør der mindst være én anden, der har en pligt i ikke at gribe ind mod denne besiddelse eller brugen af rettigheden. Såfremt personen ikke kan udpege en anden, der har denne pligt, så handler det ikke nødvendigvis om en ret, men derimod nærmere om en berettigelse såsom et privilegium, en frihed eller blot en brug (Cole og Grossman, 2002: s. 318). Denne dominerende opfattelse bygger på flere års retspraksis og retslære (Cole og Grossman, 2002: s. 318).

W. Hohfeld har udarbejdet paradigmet *system of jural relations*, hvor rettighed og pligt juridisk ses som indbyrdes relateret. Baggrunden for Hohfelds *system of jural relations* er grundet i, at Hohfeld ikke var helt enig i den løse forståelse af rettighed.

> "*[T]he term rights [...] tends to be used indiscriminately to cover what in a given case may be a privilege, a power, or an immunity, rather than a right in the strictest sense*" (Cole og Grossman, 2002: s. 318).

Det er et resultat af paradigmet, at for at kunne påvise en ret, skal pligten (læs: restriktionen) stemme overens med netop retten (Cole og Grossman, 2002: s. 318; Bennett, 2007: s. 35–36). Rettigheder varierer alt efter, hvordan den påvirker, og dermed kan betragtes som en form for restriktion. Derudover pointeres det også, at en rettighed ikke kan dannes isoleret, men at tilskrive en ret medføre, at andre har en pligt (Bennett, 2007: s. 36).

Bennett ser altså en sammenhæng mellem Hohfelds system of jural relations og den dominerende opfattelse af hvad en rettighed er, som Cole og Grossman definerer. Schlager og Ostrom (1992: s. 250) er ligeledes enige i dette, idet de understreger, at have en rettighed medfører, at en anden har en tilsvarende restriktion.

Schlager og Ostrom har udarbejdet et skema over mindre interesser vedr. ejendom (se tabel 3.1) (Schlager og Ostrom, 1992: s. 251–252; (Bennett, 2007: s. 36)). Modellen differentierer mellem handlingerne indenfor ejendomsret (som førnævnte mindre interesser) samt indehaverne (Bennett, 2007: s. 36). Som det ses i tabel 3.1 har Schlager og Ostrom opdelt handlingerne i *Access and Withdrawal*, *Management*, *Exclusion* og *Alienation*.

Bundles of Rights Associated with Positions

	Owners	Proprietor	Claimant	Authorized User
Access and Withdrawal	X	X	X	X
Management	X	X	X	
Exclusion	X	X		
Alienation	X			

Tabel 3.1: Tabel over forskellige rettigheder, som de forskellige rettighedshaver besidder Schlager og Ostrom (1992: s. 252)..

Handlingerne indenfor ejendomsretten er uafhængige, hvorfor en rettighedshaver ikke nødvendigvis er i besiddelse af alle de rettigheder, der hører til en ejendomsret. Modsat kræver en handling i flere tilfælde, at man også er i besiddelse af andre handlinger (Schlager og Ostrom, 1992: s. 252).

3.4 Teoretisk rammesætning

I de forrige afsnit har vi præsenteret teorien, som agerer grundlag for dette projekt. For at kunne anvende teorien i projektet er det nødvendigt at aktivere den og transformere den, så den kan danne en meningsfuld teorietisk ramme for projektet. Dette afsnit beskriver denne teoretiske rammesætning.

Teorien om semantik fra Engberg-Pedersen m.fl. (2019) beretter om, at ord ikke blot er ord, men at de kan dække over en variabel betydning. Med Munk-Hansen (2018b) og Andersen (2002) i hånden kan vi koble denne erkendelse til det juridiske område. Vi drager en parallel mellem den *kognitive semantiks* behov for sekundær viden (læs: kontekst) i tolkningen af ord til den i juraen helt grundlæggende lovfortolkningsøvelse. Teorien fra Kjær (2004) sætter den juridiske tekst i centrum og vi forstår, at det juridiske system starter og slutter ved det skrevne ord, som i idealet entydigt beskriver ét *koncept*, som vi fortolker af Paasch (2008). Vi forstår ved at sammenholde Andersen (2002) og Paasch (2008), at fortolkningsprincipperne eksisterer i kraft af eksistensen af *det retstomme rum*, som ved *udfyldning* kan risikere at strække lovens anvendelsesområde længere end hensigtsmæssigt. Vi forstår altså, at på den ene side søger lovfortolkningprocessen at anvende lovgivning som tiltænkt og på den anden side, at lovfortolkningsprocessen indebærer en systematisk risiko for at praksis udvikler sig væk fra hensigten med bestemmelsen.

Vi ser *udfyldning* fra Andersen (2002) som en integreret del af praktisk lovanvendelse og *mutation* fra Madsen m.fl. (2021a) som en følge af denne, som vi med Paasch (2008) og Ho m.fl. (2013) i hånden vælger at beskrive som ikke ideel. Ho m.fl. (2013) hjælper os til at forstå, at det juridiske system *skal* kunne håndtere rettigheder, restriktioner og forpligtelser (*RRR*) i tredimensionelle ejendomssituationer med den nuance, at midlet ikke er givet. Selv en todimensionelt baseret lovgivning kan række, men den er heller ikke ideel.

Ud fra teorien kan vi også sammenbinde en forståelsesramme for rettigheder, restriktioner og forpligtelser (*RRR*). ISO 19152 (2012) giver os en definition af begrebet *rettighed*. Vi nuancerer begrebet med Cole og Grossman (2002) og Schlager og Ostrom (1992) således at vi anskuer *rettigheder* i sammenhæng med *restriktioner*. Den enkelte *rettighed* må have en korresponderende *restriktion*. Til brug i dette projekt introducerer vi derfor begrebet *RR-par* (udledt af *Right* og *Restriction* i forkortelsen *RRR*), hvilket dækker over én *rettighed* og dens tilhørende *restriktion*.
Vi kan også lære af Schlager og Ostrom (1992), at én *rettighed* kan have flere iboende *rettigheder*, og at disse er uafhængige, idet de kan tilfalde forskellige aktører. Vi har med dette kunne udlede en *rettighedstabel*, der med udspring fra teorien og tabel af Schlager og Ostrom (1992), netop inddeler de iboende rettigheder efter aktører.
Med teorien kan vi nå til den erkendelse, at en *rettighed* ikke har en fast defineret størrelse, og at kvantificering af *rettigheder* derfor skal gøres med forsigtighed.
ISO 19152 (2012) giver os også en definition af begreberne *restriktion* og *forpligtelse*. I teorien fra Bennett (2007) om ejerskab får vi, at ejerskabet er en *rettighed*, men at den *rettighed* kan ikke kun underopdeles i flere *rettigheder*, men også påvirkes af *restriktioner* og *forpligtelser*. Til brug i dette projekt introducerer vi også begrebet *RRR-kombination* (similært til *RR-par* er begrebet udledt af forkortelsen *RRR*), som dækker over en konkret kombination af netop

rettigheder, *restriktioner* og *forpligtelser*. Med principperne fra ISO 19152 (2012) forstår vi, at det er muligt at knytte enhver *rettighed*, *restriktion* og *forpligtelse* til en person og/eller til en ejendom.

4 Metode

I dette kapitel præsenteres projektets metoder til besvarelse af problemformuleringen. Først præsenteres de enkelte analysers metode(r) og afslutningsvis foretages en refleksion over de anvendte metoder. Generelt er projektets metoder udviklet med det teoretiske grundlag (se forrige kapitel 3) som ballast.

4.1 Metode til analyse I

I analyse I undersøges lovgivningen og forholdet mellem sprog og indhold i denne. Formålet er at besvare det første underspørgsmål. Analysen er struktureret i to trin:

1. Simpel analyse af sprog og indhold i udvalgte begreber i lovene
2. Analyse på tværs af lovene

Som beskrevet i afsnittet om projektets tilgang (afsnit 1.2) repræsenterer lovgivningen det juridiske system i dette projekt. Vi har afgrænset lovgivningen til de fem lovområder, som vi i løbet af projektet har vurderet mest relevante. Det betyder (jf. projektets iterativitet (se indledning til kap. 1)) at arbejdet med både analyse II og III løbende har medvirket til at fokusere arbejdet til de lovområder, som kommer mest i spil. De udvalgte lovområder repræsenteres i denne analyse af udstykningsloven, vejloven, ejerlejlighedsloven, planloven og tinglysningsloven.

4.1.1 Analyse af begrebers sprog og indhold

I analysen af begreber i lovgivningen har vi undersøgt, hvordan hvert begreb *sprogligt* kan forstås, og hvordan hvert begreb *indholdsmæssigt* kan forstås. Der er to typer data, som indgår i analysen; ordbogsdefinitioner og skriftlige kilder til tolkning af lovbestemmelsernes indhold. I dette projekt er en stor del af sidstnævnte præsenteret i projektets rammeforståelse (kap. 2), som altså spiller en aktiv rolle, som data i denne analyse. For konsistens i ordbogsdefinitionerne har vi benyttet samme ordbog gennem hele analysen: Politikens Nudansk Ordbog (Politikens Nudansk Ordbog, 2022).

Udvælgelse af begreber
Begreberne er udvalgt ud fra en søgen efter *nøgleord*, og en konkret vurdering af om visse bestemmelser spiller en markant rolle i projektet som helhed. *Nøgleord* har vi defineret som begreber, der beskriver en fysisk udstrækning eller en fysisk relation. Med disse to parametre har vi gennemgået alle paragraffer i de fem love og identificeret begreber ad to omgange på forskellige stadier af projektarbejdet. Første udvælgelse fremgår af bilag 1. Anden udvælgelse er behandlet i selve analysen. Udvælgelsen af bestemmelser og begreber er påvirket af vores forforståelse (se teoriafsnit 3.1.1).

Analyse af begreber
I analysen af begreberne af hvert enkelt begrebs ordbogsdefinition evalueret til enten af være todimensionel eller tredimensionel (enkelte begge dele). Evalueringen er sket med udgangspunkt i ordbogsdefinitionerne på hhv. *todimensionel* og *tredimensionel* (se indledningen på kap. 5). Da hele dette afgangsprojekt er udviklet med den præmis, at det juridiske system som minimum understøtter todimensionalitet men ikke nødvendigvis understøtter tredimensionalitet i tilstrækkelig grad (se indledning til problemformuleringen), så er vi forsigtige med at tillægge begreber en todimensionel sproglig forståelse, hvis denne evaluering ikke kan underbygges tilstrækkeligt. Derfor har vi i analysen arbejdet med et paradigme, som betyder, at *ethvert begreb som ikke eksplicit kan forstås todimensionelt må forstås tredimensionelt*. Der skal være indicier for en todimensionel forståelse direkte i ordbogsdefinitionen, for at vi har evalueret begrebet som todimensionelt. Dette greb er også et forsøg på at mindske påvirkningen fra den forforståelse, som vi, jf. teorien (3.1.1), uundgåeligt har.
Begrebernes indholdsmæssige forståelse er evalueret vha. data fra projektets rammeforståelse (kap. 2) og øvrige specifikke kilder, hvis disse ikke fremgår af rammeforståelsen.

4.1.2 Analyse på tværs af lovene

Når de undersøgte begreber er evalueret iht. deres sprog og iht. deres indhold, er der fire udfaldsmuligheder. For at studere resultaterne og iagttage evt. sammenhænge har vi benyttet visualisering og grafik som værktøj. Vi har derfor plottet begreberne på en graf med de fire mulige udfald.

4.2 Metode til analyse II

I analyse II undersøges en lang række konkrete cases med tredimensionelle ejendomssituationer vertikalt over og/eller under offentlig vej. Formålet er at besvare det andet undersøgelsesspørgsmål. Analysen er struktureret i tre overordnede trin:

1. GIS-analyse for at finde relevante cases
2. Undersøgelse af de relevante cases
3. Analyse på tværs af de relevante cases

4.2.1 GIS-analyse

For at finde relevante cases har vi benyttet en GIS-analyse. En relevant case er, som følge af projektets problemformulering, et sted hvor der findes en ejendom over og/eller under offentlig vej, som ikke er identisk med ejendommen som den offentlige vej i sig selv udgør. Dette kræver principielt to GIS-datasæt; (1) ét med ejendomme og (2) ét med offentlig vej.
Ad 1: Begrebet *ejendom* er ikke entydigt (se afsnit 2.1). I dette tilfælde er *bestemt fast ejendom* det ejendomsbegreb, vi vurderer mest anvendeligt. Vi har dog ikke kendskab til komplette

geografiske datasæt over alle bestemte faste ejendomme i landet. Vi vurderer, at GeoDanmarks datasæt med bygninger er det bedste bud på et fuldstændigt datasæt over *bestemte faste ejendomme*, som kan befinde sig over og/eller under offentlig vej. Datasættet er dog i høj grad fotogrammetrisk produceret og defineret (Stammerjohan, n.d.), hvilket må medføre, at underjordiske anlæg, f.eks. parkeringskældre, ikke nødvendigvis indgår.
Ad 2: offentlige veje optages jf. vejlovens regler (se afsnit 2.3 i rammeforståelsen) i Den centrale vej- og stifortegnelse (CVF). Denne udgives som GIS-datasæt, som derfor kan indgå i GIS-analysen.

Med de to datasæt som input har vi foretaget en todimensionel spatial analyse i QGIS og identificeret de steder hvor de to datasæt overlapper. Da vi i projektgruppen har begrænset computerkapacitet til rådighed har vi begrænset data- og beregningsmængden ved at afgrænse analysen til de fire største kommuner (baseret på befolkningstal fra Danmarks Statistik per 1. januar 2022)[1]: Københavns, Aarhus, Odense og Aalborg. For at skabe en mere fuldendt analyse ved København har vi medtaget Frederiksberg Kommune. Vi forventer at behovet for netop at blande funktioner i tre dimensioner er størst i de største byer. Dette hænger sammen med den urbaniseringen og fortætningen, der sker i byerne, som igennem store dele af forskningslitteraturen er nævnt som noget, der medfører netop de komplekse ejendomssituationer vi ønsker at undersøge.

Ud- og fravælgelse af cases
GIS-analysens output er 137 forskellige steder, hvor bygninger lader til at krydse offentlig vej. Ved en hurtig gennemgang af stederne på baggrundskort og luftfoto, er det tydeligt at den del af stederne udelukkende er slået ud pga. unøjagtig data. Disse er så vidt muligt frasorteret. Nogle steder er tage og hulrum under brokonstruktioner registreret som bygninger. Disse er også frasorteret. Efter denne grovsortering er der 62 cases tilbage. Blandt dem er casen ved Vester Farimagsgade og casen ved Blox, som begge er inkluderet i artiklen, som motiverer dette projekt (se indledende afsnit om de fire situationer fra praksis). Da disse to cases er beskrevet og bearbejdet på forhånd, har vi udeladt dem af denne analyse. De resterende 60 cases har vi tildelt hver sit case-nr. (outputtet af GIS-analysen fremgår af bilag 2.1):

- Case-nr. 1-22 (Københavns Kommune)
- Case-nr. 23-25 (Frederiksberg Kommune)
- Case-nr. 26-35 (Aalborg Kommune)
- Case-nr. 36-44 (Odense Kommune)
- Case-nr. 45-60 (Aarhus Kommune)

Undervejs i undersøgelsen af de 60 cases har vi måtte justere i antallet af cases. Case-nr. 13 og 28 er frasorteret fordi de to cases kun lader til at være kommet med pga. uprækcis registrering af hhv. vej og bygning. Case-nr. 4, 6, 7 og 19 har vist sig at være hulrum under brokonstruktioner.

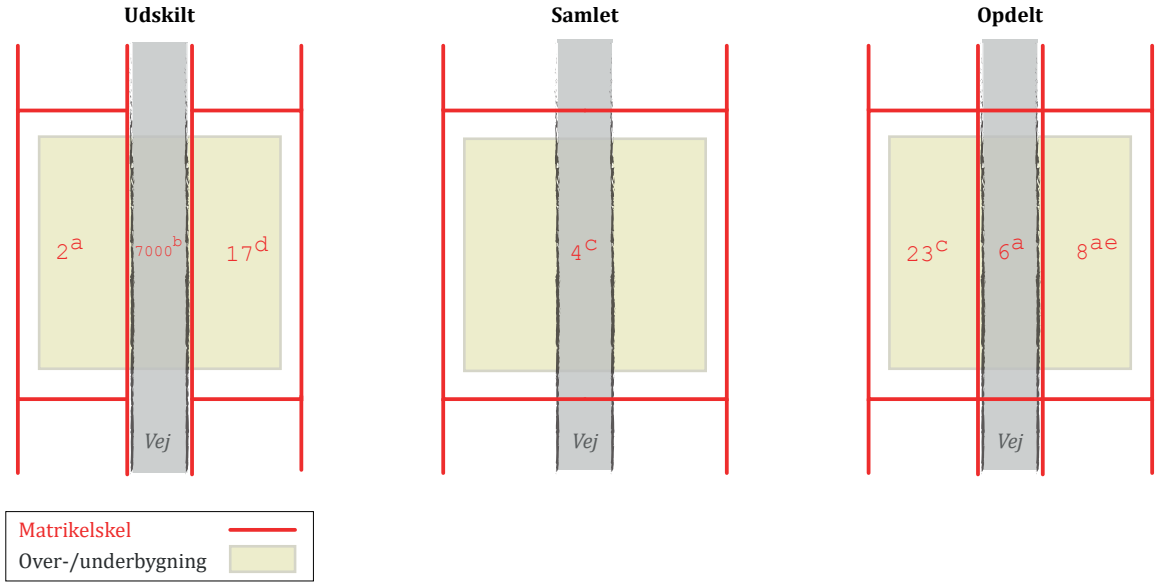
[1]DST (2022). *Statistikbanken*. URL: `https://www.statistikbanken.dk/statbank5a/SelectOut/PxSort.asp?file=2022531102422376126872FOLK1AM&PLanguage=0&MainTable=FOLK1AM&MainTablePrestext=Folketal%20den%201.%20i%20m%E5neden&potsize=105` (bes. 31.05.2022)

For at være konsistente med førnævnte grovsortering er disse taget ud af analysen. Case-nr. 8, 20 og 24 er i CVF registreret som offentlig vej, men hhv. Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune udtaler, at der er tale om fejlregistreringer og at vejene ikke har status som offentlig vej (interview Københavns Kommune, bilag 3.4; interview Frederiksberg Kommune, bilag 3.5). Derudover er case-nr. 52 frasorteret, fordi det for projektgruppen har været yderst vanskeligt at fortolke casens materiale.

Modsat har flere af de undersøgte cases vist sig at have yderligere cases indbygget. Det drejer sig f.eks. om at der mellem bygninger ikke kun er en gangbro (som GIS-analysen har fundet) men også en gangtunnel (som GIS-analysen ikke har fundet). Da materialet til disse forskellige anlæg ikke nødvendigvis knytter sig til samtlige forbindelser mellem bygninger, har vi opdelt disse cases i flere. Således har vi indført case-nr. 16.1, 16.2, 21.1, 21.2, 29.1, 29.2, 29.3, 45.1 og 45.2. Det totale antal undersøgte cases ender på 55. Alle undersøgte cases fremgår af diagram i bilag 2.5.

4.2.2 Undersøgelse af de relevante cases

Undersøgelsen af de 55 cases har rod i projektets teoretiske grundlag (se kapitel 3). I hver case søges efter at danne et overblik over de forskellige rettigheder, restriktioner og forpligtelser (*RRR*), som er til stede. Først tildeles hver case dog en *matrikulær status* og en *type*. Vi har defineret tre forskellige slags *matrikulær status* (se figur 4.1) og syv forskellige *typer* (se tabel 4.1). *Matrikulær status* findes via matrikelkortet og *type* findes ved luftfoto, street view, skråfoto o.lign.



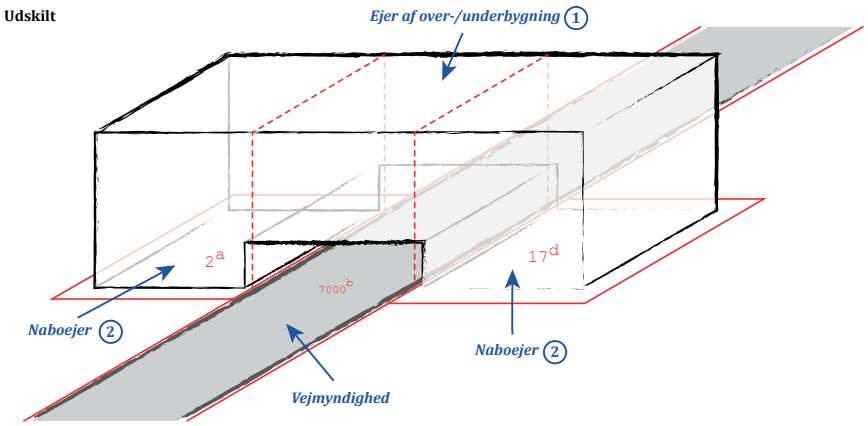
Figur 4.1: Illustration af de tre slags matrikulær status. Egenproduktion.

Type:	**Definition:**
Gangbro	Bro mellem to bygninger, som er beregnet til gående færdsel og som befinder sig over en offentlig vej og går på tværs af denne.
Gangtunnel	Gangtunnel mellem to bygninger, som er beregnet til gående færdsel og som befinder sig under en offentlig vej og går på tværs af denne.
Kolonnade	Bygningsværk mellem to bygninger, som ikke er beregnet til færdsel eller ophold og som befinder sig over en offentlig vej og går på tværs af denne.
Port	Passage, som ikke understøtter ophold og som fører en offentlig vej igennem en bygning.
Port med ophold	Passage, som understøtter ophold og som fører en offentlig vej igennem en bygning.
Tunnel over jorden	Passage over terræn, som fører en offentlig vej igennem eller under mere end en bygning.
Tunnel under jorden	Passage under terræn, som fører en offentlig vej under mere end en bygning.
Andre	Situationer, som ikke kan placeres under ovenstående kategorier.

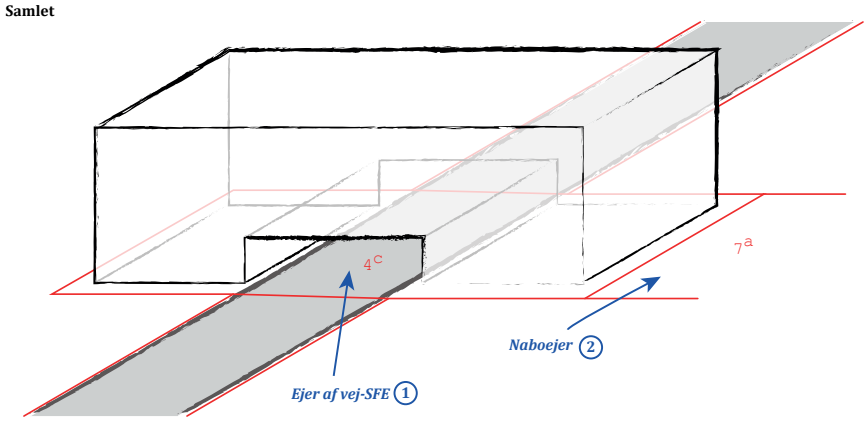
Tabel 4.1: Typer af cases og deres definition. Egenproduktion.

Data til at finde *RRR* i de forskellige cases er dokumenter. Der er søgt efter oplysende dokumenter i tingbogen (skøder, servitutter, deklarationer m.v.), kommunernes byggesagsarkiver (byggetilladelser, tegninger, korrespondancer m.v.), BBR samt plandata (lokalplaner, kommuneplaner og landsplandirektiver). Via plandata er arealbindinger i øvrigt undersøgt. Udvælgelsen af kilder til empiriindsamling har taget udgangspunkt i vores forforståelse og kendskab til det danske ejendomssystem samt en vurdering af ressourceforbrug. Vi har prioriteret kilder, som kan tilgås online. For at sikre en konsistent dataindsamling og reliabilitet i analysens resultater har vi sørget for at undersøge samtlige af de nævnte kilder i hver eneste case.

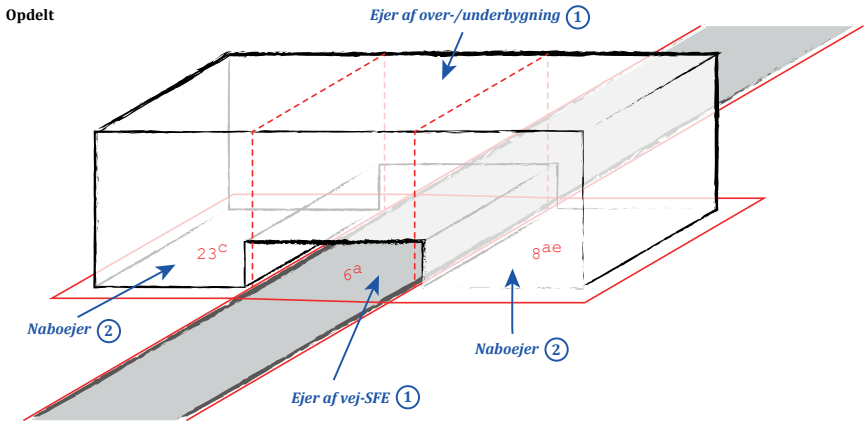
Vi benytter ISO-standardens definition af hhv. rettigheder, restriktioner og forpligtelser, samt den fortolkning som det teoretiske grundlag udstyrer os med (se teoriafsnit 3.3 og 3.4).Ved hver identificeret *RRR* har vi koblet den til en aktør efter en generaliseret model, som fremgår af figurerne nedenfor.



Figur 4.2: Generaliseret model af aktører i en *udskilt* case. Egenproduktion.



Figur 4.3: Generaliseret model af aktører i en *samlet* case. Egenproduktion.



Figur 4.4: Generaliseret model af aktører i en *opdelt* case. Egenproduktion.

Til hver enkelt case er knyttet et årstal for casens oprettelse. Ideelt set har vi, hvis muligt, registreret årstallet for vejens optagelse som offentlig vej, hvis dette er sket efter bygningens opførselsår, da det er dette årstal, som føder casens relevans. Når dette ikke har været muligt

at finde, har vi noteret bygningens opførselsår (fundet via byggesagsarkiv, BBR eller gamle ortofotos).

Al data som er genereret i undersøgelserne af de relevante cases er indsat i ét samlet excel-ark, som fremgår af bilag 2.2. Formålet med excel-arket har været at skabe et struktureret sted til den store mængde kvalitative data, som er genereret og dermed for at sikre, at alle cases bliver behandlet på samme måde. Rettigheder, restriktioner og forpligtelser er i arket struktureret med en enkelt eller ét sæt af rettighed(er), restriktion(er) eller forpligtelse(r) per linje. Det betyder typisk at et *RR-par* (se teoriafsnit 3.4) er i samme linje, mens en forpligtelse typisk er i en linje for sig selv.

Aktør:	**Rettighed:**	**Aktør:**	**Restriktion:**	**Aktør:**	**Forpligtelse:**
Aktør	Rettighed nr. 1's indhold	Aktør	Restriktion nr. 1's indhold		
Aktør	Rettighed nr. 2's indhold	Aktør	Restriktion nr. 2's indhold		
				Aktør	Forpligtelse nr. 1's indhold
				Aktør	Forpligtelse nr. 2's indhold

Tabel 4.2: Princip for opbygning af excel-ark til indsamling af *RRR* i de forskellige cases. Egenproduktion.

4.2.3 Analyse på tværs af de relevante cases

Når alle cases er undersøgt har vi kunnet påbegynde en analyse på tværs af de 55 cases. Formålet er, at identificere eventuelle mønstre, systemer, sammenhænge og afhængigheder i data på tværs. Da *RRR* som hovedregel er meget specifikt formuleret til den konkrete situation med de konkrete aktører på forskellige tidspunkter i forskellige forvaltninger, er det genererede datasæt yderst diverst og vanskeligt at håndtere. Derfor har vi af to omgange konceptualiseret de identificerede *RRR*; først med fokus på at ensrette termer på tværs af cases og dernæst med fokus på at kategorisere *RRR* efter deres principielle indhold. Resultatet er, at hver enkelt rettighed er indkogt til dens indholdsmæssige kerne.

De to omgange af konceptualisering har resulteret i dannelsen af ét nyt excel-ark, som har karakter af en liste over samtlige identificerede *RRR*. I listen er det muligt at sortere, kategorisere og filtrere og på den måde analysere på tværs af de 55 cases. Listen fremgår af bilag 2.3.

Med udgangspunkt i excel-arket udarbejdede vi fem såkaldte rettighedstabeller. Rettighedstabellerne er med udgangspunkt i *"Bundles of Rights Associated with Positions"* af Schlager og Ostrom (1992: s. 252) (se teoriafsnit 3.4) med formålet at understrege, hvorvidt rettigheder under ejendomsretten er uafhængige både mellem hinanden samt mellem aktørerne. Tabellen indeholder vertikalt de konceptualiserede rettigheder og horisontalt de identificerede aktører.
De fem udarbejdede tabeller er opdelt i den matrikulære status, *udskilt*, *samlet*, *opdelt*, *opdelt og samlet* samt en tabel over dem alle. Tabellen over *opdelt og samlet* er frasorteret, idet denne matrikulære status kun er tilfældet ved én case. Tabellen bar derfor præg af de rettigheder, der

var fundet på denne sag, og gav ikke noget generaliserende overblik. Formålet med disse rettighedstabeller er nemlig at danne et generaliserende overblik for således at kunne identificere, hvorvidt rettighederne var uafhængige, som teorien af Schlager og Ostrom (1992) siger.
Tabellerne er udfyldt ved at blot at tælle de rettigheder, aktørne er i besiddelse af med forbehold for den matrikulære status. De resterende tabeller kan ses i bilag 2.4.

4.3 Metode til analyse III

Formålet med analyse III er at besvare det tredje undersøgelsesspørgsmål. I denne analyse betragtes de identificerede rettigheder, restriktioner og forpligtelser (fra analyse II) ud fra et juridisk udgangspunkt, hvor koblingen mellem dem og lovgivningen belyses. Der er tre delanalyser i analyse III:

1. En delanalyse af overlappet mellem de identificerede *RRR* og lovgivningen, dvs. *dobbeltregulering*.
2. En delanalyse med den modsatte hensigt, at undersøge opmærksomhedspunkter i de identificerede *RRR*, som kan agere inspiration for udvikling af lovgivningen.
3. En delanalyse af vejlovens undtagelsesbestemmelser og deres brug i praksis.

En stor del af den data som indgår i analyse III er den, som er genereret tidligere i projektet. Udover data fra de tidligere, er der indhentet viden fra en landinspektør, fra flere vejmyndigheder i de undersøgte kommuner i form af interviews og via mailkorrespondancer samt fra historiske retskilder. Et af formålene med korrespondancerne med de udvalgte aktører er, at få en vidensbase for, hvordan der i virkeligheden arbejdes med og håndteres projektets type cases i praksis.

4.3.1 Delanalyse af dobbeltregulering

I første delanalyse har vi undersøgt, hvorvidt nogle af de identificerede *RRR* fra analyse II allerede reguleres af lovgivningen, og som derfor i princippet er overflødige i den specifikke case.

Udgangspunktet for undersøgelsen er både de kvantificerede data fra analyse II (kap. 6), hvor de mest hyppige forekommende *RRR* blev holdt op mod rammeforståelsen (afsnit 2).

4.3.2 Delanalyse af opmærksomhedspunkter

Den næste del af analysen omhandlede modsat rumlige opmærksomhedspunkter, som ikke umiddelbart er dækket af lovgivningen. Tilsvarende ovenstående delanalyse, så har udgangspunktet for denne del af analysen også været de mest hyppige forekommende *RRR* samt udtalelser fra interview.

For at kunne understøtte vores observationerne, der er foretaget i henholdsvis de forskellige lovgivninger og de forskellige rettigheder, restriktioner og forpligtigelser, er der foretaget et interview med landinspektør fra landinspektørvirksomheden LE34 A/S, for blandt andet at få fortolket, i hvilken grad lovgivning og sprog hænger sammen, når der refereres til tredimensionel ejendomsdannelse i sin helhed. Metode til interview fremgår af afsnit 4.3.4.

4.3.3 Delanalyse af vejlovens undtagelsesbestemmelser og deres brug i praksis

I den sidste delanalyse er vejlovens historiske udvikling, særligt om vejlovens §§ 61, stk. 1 og 86 (da disse gennem projektet har vist sig at spille en central rolle), først undersøgt via en juridisk fortolkningsproces af retskilder, heriblandt historiske love, forarbejder og cirkulærer har haft formålet om at kunne fortolke, hvornår og i hvilken udstrækning, undtagelsesbestemmelsen om *særlige forhold* og bestemmelsen om *faste genstande over vejarealet* er opstået, og hvad de dækker over. Dernæst er bestemmelsernes praktiske anvendelse undersøgt gennem interviews.

Metodisk bygger første del af undersøgelsen på samspillet mellem den juridiske fortolkningslære og den hermeneutiske cirkel om, at bestemmelsen skal anses som en del af en helhed og influerer det samlede billede (som beskrevet i afsnit 3.1.2). Helheden i disse tilfælde knytter sig til fortolkningen af sammenhængen mellem vejudskillelsesreglerne (afsnit 2) og hvordan disse regler anvendes i praksis.

For at kunne fortolke på vejudskillelsesreglerne og vurdere den praktiske anvendelse, sammenholdes de to ovennævnte datakilder fra henholdsvis rammeforståelsen og fra udtalelser fra praksis via interview med vejmyndigheden i Københavns Kommune og mailkorrespondancer med repræsentanter fra de resterende kommuner. For at understøtte den juridiske fortolkning samt hvorledes rettigheder, restriktioner og forpligtigelser afspejler det sprog, der anvendes i lovgivningen, var vejmyndighedens udtalelser fra de fem undersøgte kommuner medtaget. Dette er gjort for at kunne danne sig et billede af, hvorledes de forholder sig til både undtagelsesbestemmelserne, hvorledes udskillelsesreglerne anvendes i praksis samt hvordan de som vejmyndighed forholder sig til de ejendomssituationer, der forekommer blandt myndigheden som aktør og andre ejere.

4.3.4 Interviewmetode

I specialet er der foretaget to kvalitative interviews. Et interview af repræsentant fra vejmyndigheden i Københavns Kommune og et interview af en landinspektør ansat i landinspektørvirksomheden LE34. Formålet med disse to interviews var henholdsvis at få belyst, hvordan en forvaltning som vejmyndigheden arbejder med sagstyper om ejendomsdannelse over og/eller under offentlige vejarealer, samt at få et indblik i, hvordan praksis hos en landinspektør, håndterer de givne situationer og rådgiver herom.

For at kunne præsentere interviewets tilgang og hvilke problemstillinger, der ønskes svar på ved interviewet, var der forud for interviewet sendt mails til repræsentanterne, der kortvarigt beskrev

specialets præmisser, samt ydermere tog udgangspunkt i nogle af de cases, der var opstået i vores analyser i den respektive kommune eller generelt. Derudover blev forskningsformålet tilrettelagt på forhånd, således at repræsentanten kunne forholde sig til, hvorfor vi netop syntes det var interessant at udføre et interview af personen (Kvale og Brinkmann, 2015: s. 157–158). Fokus var, at vi ønskede at få kvalificerede svar for de situationer, der kan opstå i praksis. For netop at sikre at svarende var kvalificerede og for at forstå den kontekst svarende bliver givet i, blev begge interviews indledt med spørgsmål om den interviewedes baggrund og erfaring inden for området.

De to interviews var udformet som semistrukturerede interviews. Forud for hvert interview blev en interviewguide udformet (se bilag 3.1 og 3.2), hvori der indgik forudgående information for spørgsmålet der stilles, tema, spørgsmål og formål med det enkelte spørgsmål. Formålet med interviewguiden, som værktøj, var dels at strukturere interviewet overskueligt for den person, der fører interviewet. Derudover var formålet også, at kunne føre et interview, hvor der blev givet plads til at interviewer undervejs kunne stille spørgsmål, der lå udover guiden. Dette for at føre en mere flydende samtale, hvor hverken interviewer eller den interviewede begrænses af de på forhånd listet spørgsmål, hvor interviewguiden kunne bruges som værktøj til at vende tilbage til tidligere spørgsmål (Kvale og Brinkmann, 2015: s. 165).

De forskellige interviews blev begge optaget med samtykke, og der blev undervejs skrevet referater for senere henvisning af de samtaler, der blev ført ved interviewet. De to interviews blev efterfølgende brugt til at studere vejmyndighedens og landinspektørpraksis håndtering af de situationer, der forekommer i praksis vedrørende specialets problemstillinger, herunder med formålet om at observere, hvorvidt sproget og indholdet i lovgivningen er tilstrækkeligt ift. de problemstillinger, som de interviewede oplever i praksis.

Mailkorrespondancer
I specialet indgår der også flere mailkorrespondancer som data (se bilag 3.6, 3.7, 3.8 og 3.9). Forud for strukturering af interview, var det ønsket at få kontakt med de respektive vejmyndigheder i kommunerne, som specialet tager udgangspunkt i. Metodisk har det været ønsket at få et vidensgrundlag, der er ens, uanset hvilken vejmyndighed specialegruppen har kontaktet. Der blev derfor udfærdiget en ens mail til alle kommuner, der beskrev specialets problemstillinger samt tog udgangspunkt i nogle af de forskellige cases, der var knyttet til de enkelte kommuner. På denne måde fik repræsentanterne fra vejmyndighederne noget konkret at forholde sig til, og det kan være muligt at få et mere kvalificeret svar.

4.4 Refleksioner over metoder

Dette afsnit præsenterer de refleksioner som brugen af de forskellige metoder efterfølgende har medført. Afsnittet er således en evaluering med det formål at viderebringe vores tanker. En stor del af de præsenterede refleksioner centrerer sig omkring dataindsamlingen til analysearbejdet. Det er vigtigt at have for øje, at de benyttede metoder generelt skal evalueres ift. hvordan de bidrager til at besvare projektets problemformulering og underspørgsmål.

Afgrænsningen af analyse I er meget påvirket af projektets iterative idé om, at det øvrige

projektarbejde, særligt de øvrige analyser, influerer på hvilke begreber og bestemmelser, som undersøges. Dette har en markant negativ effekt på vores evne til at kunne konkludere noget repræsentativt og generelt om de fem undersøgte love. Analysen kan således kun fremføre indicier, hvis styrke er begrænset, for eventuelle systematikker i lovene og på tværs af lovene. Vi vil anbefale at denne analyse gennemføres med flere bestemmelser og en mere repræsentativ udvælgelse af begreber og bestemmelser.
Analysedybden og -omfanget kan højnes i den sproglige del ved at kædesøge ordbogsdefinitionerne. Dette vil dog indebære en risiko for, at kædesøgningen vil føre til de samme generelt anvendte ord og at nuancerne i den sproglige forståelse vil mindskes. I den indholdsmæssige del kan analysedybden højnes ved en egentlig juridisk tolkning på *jus*-delen af juridisk metode. Dette kunne indebære retskildesøgning og give et mere fuldendt billede af indholdet.

I GIS-analysen blev der udelukkende taget udgangspunkt i data fra henholdsvis GeoDanmark og CVF-registret. Dette resulterede stort set udelukkende i situationer, hvor bygningsflader og offentlig vej krydser *over* vejens overflade og der fremkom kun få situationer, hvor strukturer *under* vejens overflade er repræsenteret, f.eks. i form af henholdsvis parkeringskældre eller gangtunneller. Anden og anderledes data kunne resultere i flere sådanne cases, der behandlede projektets problemstillinger. Dette kunne have været data i form af tinglyste ejerlejlighedsopdelinger, større inddragelse af informationer fra byggesagsarkiver, kommunernes vejarkiver og matrikulære sager fra MAO. Ved at tage udgangspunkt i et større datasæt, der kan agere mere repræsentativt ift. projekts overordnede problemstilling, kunne det være muligt at belyse flere former for rettigheder, restriktioner og forpligtelser.

Da vi bearbejdede den data, der fremkom af cases fra GIS-analysen, behandlede vi data kvalitativt. Gennem kategoriseringsprocessen har vi, som beskrevet i metodeafsnit 4.2, reduceret indholdet af det kvalitative data ved at generalisere på tværs af cases. Vi har så at sige "filtreret sproget væk". I denne proces kan nuancer fra de forskellige *RRR* være forsvundet og de forskellige kategorier repræsenterer ikke ordret de oprindelige *RRR*. Dette nuancetab kunne være mindsket ved at benytte en bredere kategorisering af RRR, som dermed ville tage højde for flere nuancer af reguleringen mellem aktørerne, eksempelvis ved at stoppe kategoriseringen/konceptualiseringen efter første trin i kategoriseringsprocessen. Modsat ville det være mere vanskeligt at finde sammenhænge i data, hvis dette blev gjort.

Vores introduktion og brug af begrebet *RR-par* (udledt af rammeforståelsesafsnit 3.4) kan have ageret som en bias i dataindsamlingen og vi har, som følge af hele projektets iterativitet (se afsnit 1.2), udviklet et gradvist mere kvalificeret analyseblik på data. Undervejs i indsamlingen har vi observeret relationerne mellem rettigheder og restriktioner i praksis, hvorved teorien implicit aktiveres løbende. Denne løbende udvikling kan have haft negativ indflydelse på konsistensen i dataindsamlingen. Vi kan også, som indsamlere af data, være påvirket af den dobbelthed mellem rettigheder og restriktioner, som vi har arbejdet ud fra. Det betyder, at har vi identificeret en rettighed, så vil vi i høj grad være opmærksomme på den korresponderende restriktion.

I analyse III inddrages, som beskrevet i metodeafsnit 4.3, viden fra virkelighedens aktører gennem interviews og mailkorrespondancer. En høj grad af undersøgelsesperspektivet omhandler forholdene mellem vejmyndighed og anden ejer på stedet. Når vi ønsker at kunne sige noget

generelt, som vi med problemformuleringen in mente gør, så er projektet begrænset af mængden af interviews og den feedback, vi har fået fra vejmyndighederne. Det er f.eks. vanskeligt for os at udtale os om vejmyndigheden som aktør i Aarhus, da vi ikke har modtaget svar derfra. Samtidigt hviler viden fra landinspektørpraksis udelukkende på ét interview og den vidensbase som følger med én landinspektør (som dog har stor viden på området). Generelt vil det være vanskeligt, på tværs af aktører, at indsamle viden gennem interviews, da antallet af cases er lavt og at disse cases spænder over en lang årrække, hvilket betyder, at praktisk erfaring fra disse cases reelt er yderst spredt.

Afgangsprojektets analyser er baseret på en metodisk tilgang, som igen er baseret på et teoretisk grundlag således, at analyserne ikke præges af egne forståelser eller egne holdninger, som igen kan præge resultaterne. Dette princip medfører både en høj validitet og reliabilitet.
Hvor både analyse I og II er baseret på en empiriindsamling, der senerehen vil kunne give samme resultater under samme omstændigheder, så bliver viden og erfaring fra eksterne personer inddraget i analyse III. Empirien fra interviews kan bære præg af både den interviewedes holdning, men også af de spørgsmål, projektgruppen har udarbejdet. Analyse III vil derfor ikke nødvendigvis kunne give samme resultat senerehen, men idet spørgsmålene til de interviewede er dannet ud fra samme grundlag, der ønskes undersøgt, er der konsensus mellem den empiri, de har kunne tilføre projektet. Interviews giver dog ikke nødvendigvis en generel forståelse af problemstillingerne i praksis, men idet formålet med analyse III er, at studere symbiosen mellem resultaterne fra analyse I og II, anvendes viden og erfaring fra praksis til at forstå de situationsbestemte ejendomsdannelser over og/eller under offentlig vej.
Analyserne giver overordnet set et generaliserende indblik i problemstillingerne ved den vertikale ejendomsdannelse samtidig med, at den svarer på problemformuleringen, hvorfor det kan vurderes at analysernes resultater falder inden for den sammenhæng, der ønskes undersøgt.

5 Analyse I: Lovgivningen

Denne analyse undersøger det juridiske system og har fokus på det materiale, som systemet udtrykker sig i - lovgivningen. Analysens metode og afgrænsning er beskrevet i metodeafsnit 4.1. I analysen undersøges hhv. udstykningsloven (afsnit 5.1), vejloven (afsnit 5.2), ejerlejlighedsloven (afsnit 5.3), planloven (afsnit 5.4) og tinglysningsloven (afsnit 5.5). Lovene analyseres sprogligt ved ordbogstolkninger af vendinger og begreber, og de holdes op mod lovenes indhold fra projektets rammeforståelse (kap. 2).

I analysen benyttes ordbogsdefinitionerne på hhv. noget todimensionelt og tredimensionelt:

- 2D: *"som fremtræder i to dimensioner: højde og bredde"*[1]
- 3D: *"som fremtræder i el. giver indtryk af tre dimensioner: højde, bredde og dybde"* [2]

Ydermere minder vi om, at vi opsat paradigmet, der også er beskrevet i metodeafsnit 4.1, at når noget ikke er eksplicit todimensionelt, så må vi forstå det tredimensionelt.

5.1 Udstykningsloven

I udstykningsloven indgår der bestemmelser, som regulerer oprettelse og ændringer af samlet fast ejendom (se rammeforståelsesafsnit 2.2).

I det følgende vises udstykningslovens §§ 1, 4, stk. 1-2, 5, 6, 7, 9, 11, stk. 1 og 28.

Definitionsbestemmelserne i lovens kapitel 1 indholder et *nøgleord* (se metodeafsnit 4.1) - ordet *areal*:

[1] 'todimensionel' (Politikens Nudansk Ordbog, 2022)
[2] 'tredimensionel' (Politikens Nudansk Ordbog, 2022)

<table>
<tr><th colspan="2">Lovens bestemmelser</th></tr>
<tr><td>§ 1: "Matrikelbetegnelsen for et areal består af matrikelnummer og ejerlav"</td><td>§ 4, stk. 1: "Ved et umatrikuleret areal forstås i denne lov et areal, der:
1. ikke er optaget i matriklen eller
2. er optaget i matriklen uden matrikelbetegnelse"</td></tr>
<tr><td>§ 4, stk. 2: "Ved en umatrikuleret ejendom forstås i denne lov et umatrikuleret areal, der udgør en ejendomsretlig enhed"</td><td>§ 5: "Ved matrikulering forstås i denne lov, at umatrikuleret areal registreres i matriklen som en samlet fast ejendom"</td></tr>
<tr><td>§ 6: "Ved udstykning forstås i denne lov, at det registreres i matriklen, at areal fraskilles en eller flere samlede faste ejendomme og fremtidig udgør en ny samlet fast ejendom"</td><td>§ 7: "Ved arealoverførsel forstås i denne lov, at det registreres i matriklen, at der uden for tilfælde af ejendomsberigtigelse, jf. § 9, overføres:
1. areal fra en samlet fast ejendom til en anden samlet fast ejendom, til offentlig vej eller til søterritoriet, eller
2. umatrikuleret areal til en samlet fast ejendom eller til offentlig vej"</td></tr>
<tr><th colspan="2">Ordbogsdefinition</th></tr>
<tr><td colspan="2">'areal' "et fladt områdes størrelse; angives i fx km^2 el. cm^2"[3]</td></tr>
</table>

Arealer refererer altså til en *flades* størrelse, som kan angives i matematiske udtryk, der udledes af en længde og en bredde. Med definitionen af noget *todimensionelt* i hånden (se indledningen til kap. 5) må *areal* altså have en todimensionel betydning, sprogligt set.
Ordet areal fremgår i mange af bestemmelserne i udstykningsloven. Når vi sammenholder med viden om udstykningsloven fra rammeforståelsesafsnit 2.2, kan vi udlede at disse *arealer* også indholdsmæssigt umiddelbart må forstås todimensionelt.

I følgende bestemmelser indgår andre *nøgleord*:

[3] *'areal' (Politikens Nudansk Ordbog, 2022)*

Lovens bestemmelser	**Ordbogsdefinition**
§ 9 *Ved ejendomsberigtigelse forstås i denne lov, at det registreres i matriklen, at* *1. en ejendoms afgrænsning er ændret som følge af hævdserhvervelse eller ved naturlig tilvækst eller fraskylning mv., eller* *2. et areal der i mindst 20 år har været offentlig vej, udskilles fra en ejendom"*	**'afgrænsning'** *"holde noget inden for bestemte grænser ved at adskille det fra forskellige ting"*[4]
§ 11, stk. 1: *"Geodatastyrelsen skal føre og vedligeholde matriklen som et register over alle samlede faste ejendomme og ejerlejligheder og som et kortværk med tilhørende måldokumentation".*	**'ejerlejligheder'** *"en lejlighed som ejes af beboeren, fx beliggende i en boligejendom"*[5]
§ 28: *"Ejendomsberigtigelse kan ske, såfremt:* *1. ejeren af den eller de pågældende ejendomme erklærer, at den registrerede grænse er ændret ved hævdserhvervelse eller ved naturlig tilvækst eller fraskylning, eller* *2. vejmyndigheden erklærer, at et areal, der i matriklen er henregnet under ejendommen, i mindst 20 år har været offentlig vej"*	**'grænse'** *"skillelinjen mellem én tilstand og en anden el. ét fænomen og et andet"*[6]

De tre begreber *afgrænsning*, *ejerlejligheder* og *grænse* er mere komplekse at vurdere.
En *grænse* er i ordbogen defineret sprogligt som en *linje*, hvilket som udgangspunkt er én- eller todimensionelt alt efter om denne knækker undervejs. Når *grænsen* ses med matriklen som kontekst (jf. rammeforståelsesafsnit 2.2), så må denne grænse indholdsmæssigt tolkes todimensionelt.
En *afgrænsning* er ifg. ordbogen relateret til en *grænse* og den ene side af denne og må forstås i samme sproglige todimensionelle kontekst. Dannes samme relation indholdsmæssigt, så må den også indholdsmæssigt forstås todimensionelt.
En *ejerlejlighed* er ifg. ordbogen en lejlighed, som kan ligge *i* noget. Vi må, jf. definionen af noget tredimensionelt, sprogligt forstå en *ejerlejlighed* som noget tredimensionelt. Indholdsmæssigt kan vi forstå på rammeforståelsesafsnit 2.2 og 2.4, at *ejerlejlighed*sbegrebet i udstykningsloven er lig dét i ejerlejlighedsloven, hvilket jf. afsnit 5.3 må forstås tredimensionelt.

Udstykningsloven bevæger sig altså sprogligt primært i en todimensionel forståelse og beskriver

[4] 'afgrænsning' (Politikens Nudansk Ordbog, 2022)
[5] 'ejerlejlighed' (Politikens Nudansk Ordbog, 2022)
[6] 'grænse' (Politikens Nudansk Ordbog, 2022)

noget *i planen* fremfor noget der er *rumligt*. Indholdsmæssigt bevæger udstykningsloven sig også primært i en todimensionel forståelse, hvilket i høj grad skyldes koblingen til matriklen og matrikelkortet hvori ejendomsdispositioner bliver beskrevet og registreret i to dimensioner.

5.2 Vejloven

En anden væsentlig lov at undersøge nærmere er vejloven, der, som nævnt i rammeforståelsesafsnit 2.3, regulerer for de offentlige veje og stier.

Ordet *areal*, hvis forståelse er undersøgt ifm. udstykningsloven (afsnit 5.1), ses ligeledes i vejloven. Det må også her sprogligt forstås todimensionelt.

I det følgende vises vejlovens §§§ 3, stk. 1, nr. 2 og nr. 4, 86, stk. 1 og 60, stk. 1.

Lovens bestemmelser	**Ordbogsdefinition**
§ 3, stk. 1, nr. 2: *"2) Offentlige veje: Veje, gader, broer og pladser, der er åbne for almindelig færdsel, og som administreres af stat eller kommune efter denne lov. De offentlige veje inddeles i statsveje og kommuneveje"*	**'Veje'**, **'gader'**, **'broer'** og **'pladser'** *"en bred bane som er anlagt til at gå og køre på", "en vej i et beboelsesområde, ofte med en husrække og et fortov i hver side", "en vandret konstruktion der leder trafikken over en forhindring"* og *"et åbent område, anlagt med vejbelægning, evt. omgærdet med hegn eller beplantning"*[7]
§ 3, stk. 1, nr. 4: *"4) Vejplan: Plan, hvor vejmyndigheden noterer anlæg af nye veje, større flytninger af bestående veje og andre større anlægsarbejder, herunder væsentlige ændringer i vejens tværprofil"*	**'tværprofil' (fremgår ikke af ordbog)** **'profil'** *"et skematisk lodret tværsnit gennem en genstand, især om tværsnit af en bygning el. en konstruktion"*[8]
§ 86, stk. 1: *"Det kræver vejmyndighedens tilladelse at anbringe faste genstande, skilte el.lign., hvis de rager ind over en offentlig vejs areal, jf. dog stk. 2"*	**'ind over' ('indover')** *"over og ind mod midten af noget"*

I definitionsbestemmelsen er offentlige veje defineret som både *veje*, *gader*, *broer* og *pladser*. Veje er noget, man kan gå eller køre *på*. Sprogligt er der ikke noget i ordbogsdifinitionen, der siger den er todimensionelt. Med tanke på paradigmet (se indledningen til kap. 5), må veje altså forstås tredimensionelt. Det samme gør sig gældende for gader, da disse defineres som veje. Den sproglige forståelse af broer er ligeledes tredimensionel, idet der henvises til en vandret *konstruktion*, der går *over* noget andet. En konstruktion må altid sprogligt forstås som noget, der både har en bredde, højde og dybde (se ordbogsdefinition i indledningen af kap. 5). *Pladser* må forstås tilsvarende sprogligt. Definitionen af offentlig vej jf. vejlovens § 3, stk. 1, nr. 2 indeholder altså en tredimensionel sproglig forståelse.

Som det fremgår af rammeforståelsesafsnit 2.3, bliver grænsen af den offentlige vej henvist til som vejens areal, der går til vejskel. Dermed er vejens areal ikke afgrænset af vejbelægningen,

[8] 'broer' og 'pladser' (Politikens Nudansk Ordbog, 2022)

men indebærer også det, vejmyndigheden vurderer værende til vejformål. Ud fra dette er det tydeligt, at på trods af at definitionen af den offentlige vej sprogligt kan forstås tredimensionelt, så afgrænses vejen indholdsmæssigt sig med udgangspunkt i arealet, som i ovenstående afsnit 5.1 ses som todimensionel. Selve den sproglige forståelse af vejen, og forståelsen af indholdet, henvender sig altså ikke til samme dimension.

En anden formulering er vejens *tværprofil*. Ordet fremgår ikke af Politikens Nudansk Ordbog, men kan undersøges med ordet *profil*. Som det fremgår af tabellen, så har ordet *profil* én lodret dimension og en dimension på tværs og dermed en todimensionel sproglig forståelse.

Vejens *tværprofil* er et begreb, der bruges ved vejregler i forbindelse med areal og planlægning, og defineres i Vejregelgruppen (2012) som værende:

> *"Tværprofilet er defineret som et lodret snit vinkelret på vejens længderetning, der beskriver vejoverfladens form i tværretningen"* (Vejregelgruppen, 2012: s. 12).

Ud fra denne definition står det klart, at tværprofil indholdsmæssigt forstås todimensionel, idet der henvises til et *lodret snit*.

I forlængelse af definitionen henvises der også til *fritrumsprofilerne*, som noget der kan beskrive en tværprofil. En fritrumsprofil viser det rum over vejens overflade, der er nødvendig til at udføre en given kørsel i en given kategori (f.eks. cykler, biler, gående m.v.) (Vejregelgruppen, 2012: s. 12).

Det sidste fremhævede nøgleord i ovenstående tabel er ordet *ind over*. Bestemmelsen tager udgangspunkt i objekter, der rager *ind over* vejarealet, hvorfor denne bestemmelse forstås tredimensionel sprogligt.

Som beskrevet i rammeforståelsesafsnittet 2.3, eksemplificeres faste genstande over vejarealet som at være genstande såsom bygningskonstruktioner, blandt andet altaner. Med referencen til objekter *ind over* vejarealet, må bestemmelsen derfor udelukkende forstås tredimensionel.

En anden del af vejloven, som er relevant, er reglerne om vejmyndighedernes pligt til at udskille offentlige vejarealer og undtagelsesbestemmelse herom:

Lovens bestemmelser	
§ 60, stk. 1: *"Vejmyndighedens ejendomsret til nyerhvervede vejarealer skal sikres ved arealernes udskillelse i matriklen"*	**§ 61, stk. 1:** *"Vejmyndigheden skal sørge for, at offentlige veje udskilles i matriklen som offentlige vejarealer, medmindre særlige forhold gør sig gældende"*
Ordbogsdefinition	
'areal' *"et fladt områdes størrelse; angives i fx km^2 el. cm^2"*[9]	

Som det fremgår af tabellen, så henvises der til *vejarealer*, som sikres ved udskillelse af arealer. Arealerne angives til at tilhøre en vej. *Areal* forstås som en flade og dermed sprogligt todimensionel. *Vejarealer* fremgår ligeledes ikke i Politikkens Nudansk Ordbog, men er til gengæld defineret indholdsmæssigt i Vejdirektoratets Vej- og Trafikteknisk Ordbog, som følgende:

[9] *'areal' (Politikens Nudansk Ordbog, 2022)*

> *"Arealet mellem de to vejskel. Ved opgørelse af vejarealets størrelse regnes med arealets horisontale projektion"* (Vejregelrådet, 2004: s. 88).

Vejarealer agerer derfor meget ens som ordet *arealer* gør, og må derfor beregnes som en flade, som projekteres *horisontalt*. Ved vejudskillelsesreglerne, betegner bestemmelsen noget todimensionelt, da der refereres til udskillelse af *vejarealer*. Som nævnt i rammeforståelsesafsnit 2.3, baserer bestemmelsen sig på arealer, der skal udskilles i matriklen (et kort), som også alene agerer todimensionelt. Vejarealer ifm. udskillelse har derfor alene en todimensionel sproglig og indholdsmæssig forståelse.

Med udgangspunkt i definitionen af offentlige veje, må det sprogligt forstås tredimensionelt. Når vejen beskrives med arealer eller profiler, så indføres todimensionalitet både sprogligt og indholdsmæssigt.

5.3 Ejerlejlighedsloven

I ejerlejlighedsloven reguleres ejerlejligheder. Det er en forudsætning for dannelse af ejerlejligheder, at udstykning ikke er mulig (se rammeforståelsesafsnit 2.4).

I det følgende vises bestemmelserne § 2, stk. 1, nr. 1 og 4, § 3, stk. 1, § 5, stk. 6 og § 19, stk. 1.

Lovens bestemmelser	**Ordbogsdefinition**
§ 2, stk. 1, nr. 1: *"1) Ejerlejlighed: En lejlighed samt andre særskilt afgrænsede husrum, der er registreret som en ejerlejlighed efter reglerne i denne lov eller tidligere gældende lovgivning"*	**'rum'** *"noget som er lukket på alle el. næsten alle sider, fx en del af en bygning med vægge, gulv og loft" og "det der er afgrænset i to el. tre dimensioner, og som er ramme for at noget kan være der og udfolde sig der"*[10]
§ 2, stk. 1, nr. 4: *"4) Bygning: En fast konstruktion med vægge og tag beregnet til beboelse, erhverv eller opbevaring"*	**'vægge'** og **'tag'** *"en lodret side der omgiver noget" og "øverste dække på en bygning"*[11]

Det fremgår af ordbogsdefinitionen at *rum*, og således også at *husrum*, sprogligt kan forstås både i to- og tre dimensioner. Der refereres også til aktivitet, hvilket, jf. teoriafsnit 3.2.2, må forstås tredimensionelt. Indholdsmæssigt må *ejerlejligheder* også forstås tredimensionelt, da disse ligger inde i bygninger (jf. rammeforståelsesafsnit 2.4), der både har en bredde, højde og dybde.
Objektet *væg* forstås i ordbogen som en side af *noget*. Et tag, som beskrives som et *dække* i ordbogen forstås som noget ovenpå en *bygning*. Begge disse objekters udstrækning må afhænge af udstrækningen af hhv. *noget* og *bygning*. Med paradigmet (se indledningen til kap. 5) må vi sprogligt forstå disse objekter som tredimensionelle. I praksis er *vægge* og et *tag*, på samme måde som bygninger, tredimensionelle objekter, da de nødvendigvis må have en bredde, højde og en dybde. Dette må også medføre, at en *bygning*, som § 2, stk. 1, nr. 4 reelt omhandler, også er tredimensionel indholdsmæssigt.

[10] 'rum' (Politikens Nudansk Ordbog, 2022)
[11] 'vægge' og 'tag' (Politikens Nudansk Ordbog, 2022)

Lovens bestemmelser	**Ordbogsdefinition**
§ 3, stk. 1: *"Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med andre ejere af lejligheder ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel. Er fordelingstallet ikke fastsat, har hver lejlighed samme fordelingstal"*	**'grunden'** *"et afgrænset område der er beregnet til at bygge på, eller som hører til et hus"*[12]
§ 5, stk. 6: *"For ejerforeninger, som omfatter almene afdelinger, jf. kapitel 1 i lov om almene boliger m.v., og som er etableret ved salg efter kapitel 5 a i samme lov eller ved indretning af uudnyttede tagetager eller påbygning af yderligere etager efter § 20, stk. 2, eller § 23, stk. 3, udarbejdes en særlig normalvedtægt"*	**'etager'** *"det enkelte plan i en bygning"*[13]
§ 19, stk. 1: *"Ejendomme, hvor en landinspektør med beskikkelse attesterer, at de på ejendommen beliggende bygningers samlede erhvervsareal udgør mere end 80 pct. af bygningernes samlede erhvervs- og boligareal, som det var registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) den 31. december 2003, kan opdeles i ejerlejligheder, der skal benyttes til helårsbeboelse, når følgende betingelser er opfyldt"*	**'bygning'** *"noget som er bygget som et hus"*[14]

Når en *bygning* defineres til *"noget som er bygget som et hus"*, kan det sprogligt forstås tredimensionelt, fordi det er bredt anerkendt (altså forforståelse jf. teoriafsnit 3.1.1), at en bygning har både en bredde, højde og dybde. *Bygning* er altså tredimensionel både sprogligt og indholdsmæssigt.

Begrebet *etager* har en sproglig forståelse som et *plan*, der, igen jf. definitionen af noget todimensionalitet, er todimensionelt. Dog kan ordbogsdefinitionen tolkes som noget todimensionelt i en tredimensionel konstruktion (jf. *"[...] i en bygning"*). Grænsen til det tredimensionelle kan forekomme udvisket, såfremt en forforståelse om boligenheder i en bygning inddrages. Indholdsmæssigt fremgår det af bestemmelsen, at *etager* kan *udnyttes* og *indrettes*. Indholdsmæssigt er det således ikke vanskeligt at forstå begrebet tredimensionelt (se f.eks. også teoriafsnit 3.2.2).

Grunden er ifg. ordbogsdefinitionen et område, som man kan foretage noget *på*. Sprogligt kan todimensionalitet ikke direkte afledes af dette (selvom de fleste nok vil anerkende at der er indicier for todimensionalitet). Således kan *grunden* sprogligt, med reference til det opsatte paradigme, forstås tredimensionelt. Indholdsmæssigt kan det udledes at *grunden* må, i denne sammenhæng, forståes tredimensionelt, da ejerforeningens vedligeholdelsespligt angående *grunden* omfatter en lang række fysiske objekter, f.eks. beplantning og kloakering (se ramme-

[12] 'grunden' (Politikens Nudansk Ordbog, 2022)
[13] 'etager' (Politikens Nudansk Ordbog, 2022)
[14] 'bygning' (Politikens Nudansk Ordbog, 2022)

forståelsesafsnit 2.4).

Det fremgår altså tydeligt, at ejerlejlighedsloven generelt har et tredimensionelt præg - både sprogligt og indholdsmæssigt. Ejerlejlighedsloven regulerer noget *rumligt* i den forstand, at ejendomsdispositionerne i virkeligheden agerer i rummet, altså er tredimensionelt. Her adskiller det sig fra, hvorledes ejendomsdispositionen forstås todimensionelt i udstykningsloven. I ejerlejlighedsloven er brugen af begrebet *grunden* og den tredimensionalitet, der ligger i det, bemærkelsesværdigt, da det muligvis kan betragtes som den tredimensionelle version af begrebet *areal* fra udstykningsloven.

5.4 Planloven

Analysen af planlovens bestemmelser er afgrænset til de to bestemmelser om hvad hhv. en kommuneplan skal (§ 11a, stk. 1) og en lokalplan kan (§ 15, stk. 2) indeholde (se rammeforståelsesafsnit 2.5). I førstnævnte bestemmelse er det hovedsageligt ordet *areal* som fremgår, hvorved det alene er dette ord der er relevant i bestemmelsen. Således præsenteres kun udvalgte bestemmelser fra § 15 i dette afsnit.

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 3, nr. 6 og nr. 7 vises i nedenstående tabel:

Lovens bestemmelser	**Ordbogsdefinition**
§ 15, stk. 2, nr. 3: *"Ejendommes størrelse og afgrænsning"*	**'størrelse'** og **'afgrænsning'** *"afstanden fra den ene ende el. side af noget til den anden, el. den tællelige mængde som noget udgør"* og *"holde noget inden for bestemte grænser ved at adskille det fra forskellige ting"*[15]
§ 15, stk. 2, nr. 6: *"Bebyggelsers beliggenhed på grundene, herunder om den terrænhøjde, hvori en bebyggelse skal opføres"*	**'grundende'** *"et afgrænset område der er beregnet til at bygge på, eller som hører til et hus"*[16]
§ 15, stk. 2, nr. 7: *"Bebyggelsers omfang og udformning, herunder til regulering af boligtætheden"*	**'omfang'** og **'udformning'** *"størrelsen af noget med hensyn til flademål, tykkelse el. hvor mange el. meget det omfatter"* og *"give noget en bestemt form"*[17]

Som i tidligere vist i afsnit 5.1, fremtræder ordet *afgrænsning*, som noget der sprogligt forstås todimensionelt. *Størrelse* kan vi sprogligt forstå som havende én enkelt dimension - en afstand fra ét til andet. Indholdsmæssigt kan det fra rammeforståelsesafsnit 2.5 forstås, at *ejendomme* refererer til matr.nre. og dermed udstykningslovens ejendomsbegreb. Således må vi forstå *størrelse* og *afgrænsning* i samme todimensionelle kontekst, som det kunne ses i afsnit 5.1.

Ligesom i ejerlejlighedsloven ses formuleringen omkring *"bebyggelsers beliggenhed på grundene"* også i planlovens § 15, stk. 2. Sprogligt blev *grund* udledt til at være tredimensionelt i afsnit 5.3 og således også her. Indholdsmæssigt fremgår det direkte af bestemmelsen, at også højde

[15] 'størrelse' og 'afgrænsning' (Politikens Nudansk Ordbog, 2022)
[16] 'grundene' (Politikens Nudansk Ordbog, 2022)
[17] 'omfang' og 'udformning' (Politikens Nudansk Ordbog, 2022)

indregnes som et aspekt af *grunden*. Begrebet må derfor indholdsmæssigt forstås tredimensionelt.

Ligeledes forstås bebyggelsers *omfang* og *udformning* sprogligt tredimensionelt, når det er størrelsen (i ordbogen *tykkelse*), som objektet består af. Det fremgår af vejledning om lokalplanlægning, at bestemmelsen bl.a. dækker over bestemmelse af bebyggelsesprocenter (Miljøministeriet, 2009: s. 58), som i sin natur regulerer tredimensionelt. Således forstås begreberne også indholdsmæssigt tredimensionelt.

Planloven har derfor i nogen grad en indbygget forståelse af tredimensionelle objekter og reguleringen heraf. Dog fremtræder ordet *areal* også i høj grad i loven, hvilket udelukkende sprogligt forstås todimensionelt.

Der fremgår mange andre ord i forskellige bestemmelser, der regulerer objekter, altså typisk noget tredimensionelt, men da det er selve planen, der regulerer det område, der tages udgangspunkt i, er det udstykningslovens todimensionalitet som tages udgangspunkt i. Med andre ord kan planloven i mange tilfælde regulere tredimensionelle objekter, men de vil agere over en todimensionel flade.

5.5 Tinglysningsloven

Tinglysningsloven har i høj grad fokus på rettigheder, der skal tinglyses og dernæst tinglysningens midler. Der er en begrænset mængde *nøgleord* i tinglysningsloven.

I det følgende præsenteres § 6, stk. 1, § 10, stk. 5, § 19, stk. 1 og § 21, stk. 2.

Lovens bestemmelser	**Ordbogsdefinition**
§ 6, stk. 1: *"Ved et skøde forstås ethvert dokument, der overdrager ejendomsretten til en bestemt fast ejendom eller en del af en sådan, være sig ubetinget eller betinget af købesummens betaling eller andet"*	**'bestemt fast ejendom' ('ejendom')** *"et hus med tilhørende jord el. marker, el. et stykke jord der er beregnet til bebyggelse"*[18]
§ 10, stk. 5: *"Et servitutdokument skal altid angive den eller de påtaleberettigede, samt om servitutten er tidsbegrænset og i givet fald den periode, dokumentet skal være tinglyst. Perioden kan forlænges ved ny tinglysning. Desuden skal servituttens geografiske udstrækning angives, og det skal fremgå, hvilken eller hvilke ejendomme der er herskende i henhold til servitutten"*	**'geografiske' ('geografi')** og **'udstrækning'** *"jordoverfladens naturlige og samfundsmæssige struktur, og studiet heraf"* og *"det område som noget dækker"*[19]

Ejendom forstås jf. ordbogsdefinitionen enten som et *hus* med jord, hvilket altså både har en bredde, højde og dybde og derfor sprogligt må forstås tredimensionelt (se definition af tredimensionalitet i indledningen i kap. 5). Der er dog også den sproglige mulighed, at *ejendom* kun

[18] 'ejendom' (Politikens Nudansk Ordbog, 2022)
[19] 'geografi' og 'udstrækning' (Politikens Nudansk Ordbog, 2022)

refererer til *et stykke jord*, der i højere grad kan forstås todimensionelt. Rammeforståelsesafsnit 2.1 og 2.6 afslører, at tinglysningslovens ejendomsbegreb indholdsmæssigt *både* kan referere til de todimensionelle *arealer* fra udstykningsloven *og* tredimensionelle objekter fra ejerlejlighedsloven. Der er altså en dualitet både i den sproglige og indholdsmæssige forståelse af *ejendom*.

Den *geografiske udstrækning* må jf. ordbogsdefinitionerne være et *område* på *jordoverfladen*. I udgangspunktet må overflade sprogligt forstås todimensionelt (jordens krumning fraregnet) og et område på den flade, som er dækket må således også forstås todimensionelt. Formuleringen *den geografiske udstrækning* anvendes flere gange i tinglysningslovens bestemmelser. Den geografiske stedfæstelse knytter sig til stedfæstelsesordningen, der blev indført i tinglysningsloven ved ændringslov[20] i 2006 om at eksisterende og nye servitutter skal stedfæstes (PLF, 2013: s. 1). Det blev senere set for krævende at skulle stedfæste ældre servitutter, hvorfor dette i dag kan erstattes med en erklæring og det er alene nye tinglyste servitutter, der skal geografisk stedfæstes (Mortensen, 2019)[21].

Der fremgår flere bestemmelser i tinglysningsloven, der kan være relevante at besøge:

Lovens bestemmelser	**Ordbogsdefinition**
§ 19, stk. 1: *"Hvor en bygning tilhører en anden end grundens ejer, får bygningen sit eget bygningsblad med fornøden henvisning til og fra grundens ejendomsblad - og behandles i det hele efter denne lov som en selvstændig fast ejendom. Det samme gælder bygninger, der er opført på forstranden eller i øvrigt på søterritoriet, uden at der er sket nogen opfyldning, men således at bygningen er bestemt til varig forbliven på stedet"*	**'bygning'** og **'grund'** *"noget som er bygget som et hus, fx en skyskraber, et skur el. en villa"* og *"et afgrænset område der er beregnet til at bygge på, eller som hører til et hus"*[22]
§ 21, stk. 2: *"Retten kan til brug for godkendelsen efter stk. 1 forlange, at der fremsendes en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om de servitutter, der er tinglyst på ejendommen, og om, hvilke grundstykker disse påhviler"*	**'grundstykker' ('grund')** *(se eksempel ovenfor)*

Sprogligt er begreberne *bygning* og *grund* besøgt i afsnit 5.3. Begge kunne forstås sprogligt tredimensionelt.
Indholdsmæssigt omhandler bestemmelsen, hvor der forefindes forskellige ejere fra bygningen på en grund og selve grundarealet. Dette kan refereres til den særlige ejendomstype *bygning på fremmed grund* (Tapdrup, 2021). En *bygning* kan i dette tilfælde også være et teknisk anlæg, hvor der er en anden ejer end grundejeren (Mortensen, 2019)[23]. Begrebet *bygning* har altså både bredde, højde og dybde og er derfor indholdsmæssigt tredimensionelt.

Begrebet *grund* blev også indholdsmæssigt besøgt i afsnit 5.3 om ejerlejlighedsloven, hvor det

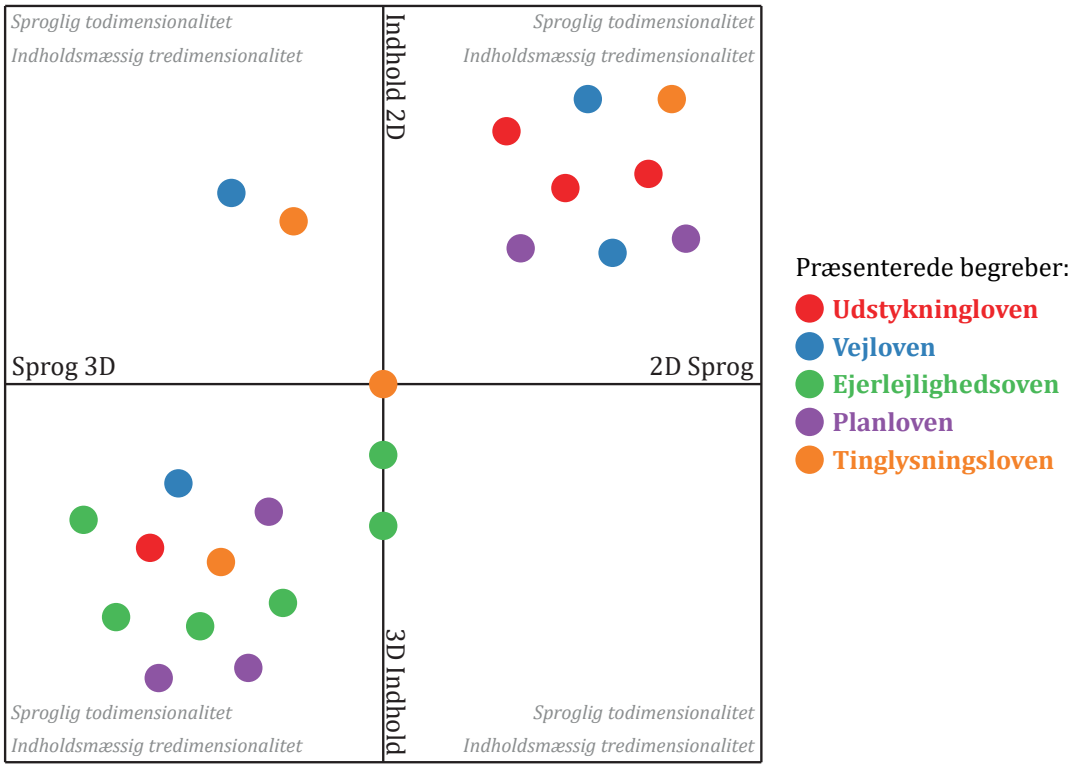
[20] Lov nr. 539 af 08/06/2006 om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love
[21] note [173] til Tinglysningslovens § 21, stk. 2 (Karnov)
[22] 'bygning' og 'grund' (Politikens Nudansk Ordbog, 2022)
[23] note [156] til Tinglysningslovens § 19, stk. 1 (Karnov)

havde en tredimensionel forståelse. Her må vi dog med rammeforståelsen in mente (afsnit 2.1 og 2.6) forstå, at *grund* i dette tilfælde dækker over udstykningslovens ejendomsbegreb, der, som vi så i afsnit 5.1, forstås todimensionelt.

De ord, der anvendes i bestemmelser i tinglysningsloven, har altså skiftende to- og tredimensionelle forståelser.

5.6 Sammenstilling af resultater

I de forrige analyser er de undersøgte begreber fra de fem undersøgte love både sprogligt og indholdsmæssigt vurderet og evalueret til at tilhøre en todimensionel forståelse eller en tredimensionel forståelse, alternativt begge dele. I grafen nedenfor (figur 5.1) vises hvordan forståelserne fordeler sig, hvor de farvede prikker repræsenterer de forskellige begreber der er undersøgt i analysen:



Figur 5.1: Grafisk præsentation af begreberne, hvis forståelse er analyseret sprogligt og indholdsmæssigt i afsnit 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 og 5.5. Egenproduktion.

På grafen er det, som forklaret i metodeafsnit 4.1, den nordvestlige og sydøstlige kvadrant, der afslører forskel mellem lovgivningens sprog og det reelle indhold. Kun to begreber har en sproglig tredimensionalitet og en indholdsmæssig todimensionalitet. Ingen begreber kan, ud fra analysen, siges sprogligt, at have en todimensionel forståelse, men et tredimensionelt indhold.

I grafens centrum findes ét begreb fra tinglysningsloven, der dækker over alle fire forståelser; *ejendom* (orange prik midt i grafen på figur 5.1). Tinglysningsloven ses placeret i flere kvadranter (og midten). Modsat ligger der minimum én tredimensionel forståelse i alle undersøgte begreber i ejerlejlighedsloven. Analysen indikerer at, selvom lovene generelt benytter både todimensionelle og tredimensionelle begreber, så er der en nogenlunde stringens mellem det sprog som bruges og det indhold sproget dækker over. Begreberne deler sig altså i to lejre; en todimensionel (både sprogligt og indholdsmæssigt) og en tredimensionel (både sprogligt og indholdsmæssigt).

Blandt de todimensionelle begreber er bl.a. *areal*, *geografisk udstrækning*, *grænse* og *afgrænsning* og blandt de tredimensionelle begreber er bl.a. *ejerlejlighed*, *bygning*, *tag* og *vægge*. Analysen indikerer en systematik i forståelserne, som indebærer at objekter generelt forstås tredimensionelt, men at de begreber, som disse objekter ofte relateres til, forstås todimensionelt. Et eksempel kan være indenfor udstykningsloven, hvor en *ejerlejlighed* (tredimensionel) relateres til det *areal* (todimensionel) den ligger på.

5.7 Delkonklusion

I denne analyse I er relationen mellem lovgivningens sprog og lovgivningens indhold blevet undersøgt. Generelt er det vigtigt at holde analysens resultater op mod den anvendte metoder (se afsnit 4.1) og projektets metoderefleksioner (4.4). På tværs af de fem undersøgte love (udstykningsloven, vejloven, ejerlejlighedsloven, planloven og tinglysningsloven) er der generelt overvejende sammenhæng mellem begrebers sproglige forståelse og deres indhold. Tinglysningslovens ejendomsbegreb dækker alle kombinationer af todimensionelle og tredimensionelle hhv. sproglige og indholdsmæssige forståelser. Generelt kan der være en tendens til, at objekter forstås tredimensionelt og at disse, i en eller anden form, knyttes til et todimensionelt begreb i det juridiske system.

6 Analyse II: Cases

I denne analyse studeres hvordan rettigheder, restriktioner og forpligtelser er organiseret i praksis, hvor der er sket ejendomsdannelse over og/eller under offentlig vej i København, Frederiksberg, Aarhus, Odense og Aalborg. Analysens formål er at informere projektet med konkrete cases fra virkeligheden, som, jf. projektets overordnede metodiske tilgang (se metodeafsnit 1), kan berette om det danske juridiske system.

6.1 Præsentation af analysens cases og deres rettigheder, restriktioner og forpligtelser (*RRR*)

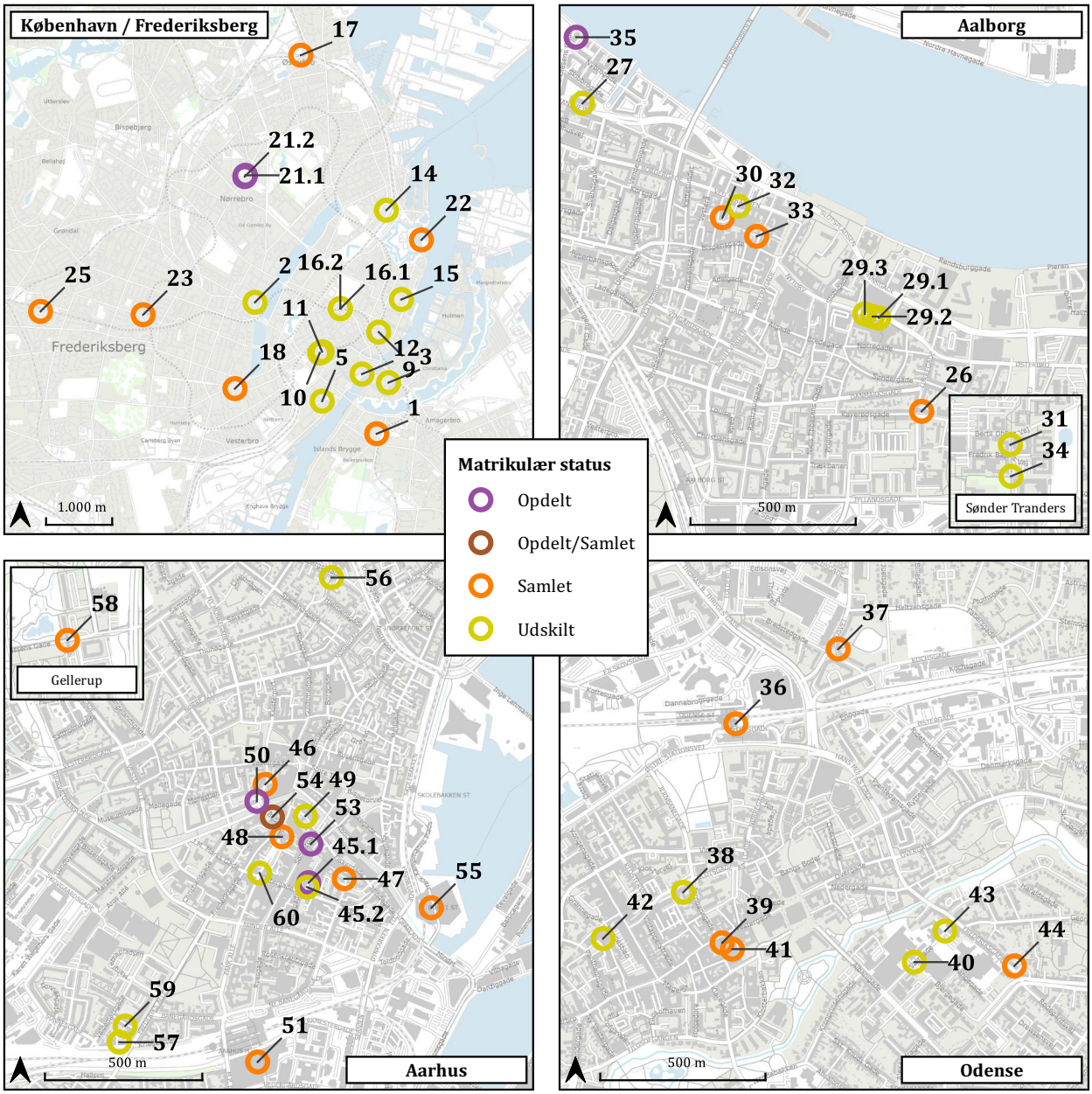
I denne analyse indgår de konkrete cases, der er fundet ved en GIS-analyse, deres dokumenter og opklarende bemærkninger og kommentarer fra de relevante vejmyndigheder (se metodeafsnit 4.2). I dette afsnit præsenteres den data, dvs. cases og deres *RRR*, som lægger til grund for den videre analyse.

6.1.1 De identificerede cases

I GIS-analysen er identificeret 62 steder, hvor bygninger ligger over eller under offentlig vej i København, Frederiksberg, Aarhus, Odense og Aalborg kommune. Det totale antal cases, som indgår i den videre analyse er dog 55 (se overvejelser om frasortering og udvælgelse af cases i metodeafsnit 4.2. Disse fordeler sig således:

- Københavns Kommune: 17
- Frederiksberg Kommune: 2
- Aarhus Kommune: 16
- Odense Kommune: 9
- Aalborg Kommune: 11

Deres placering fremgår af nedenstående kort. Med farve er vist hvilken matrikulær status, de har (se metodeafsnit 4.2 for kategorisering af matrikulær status).

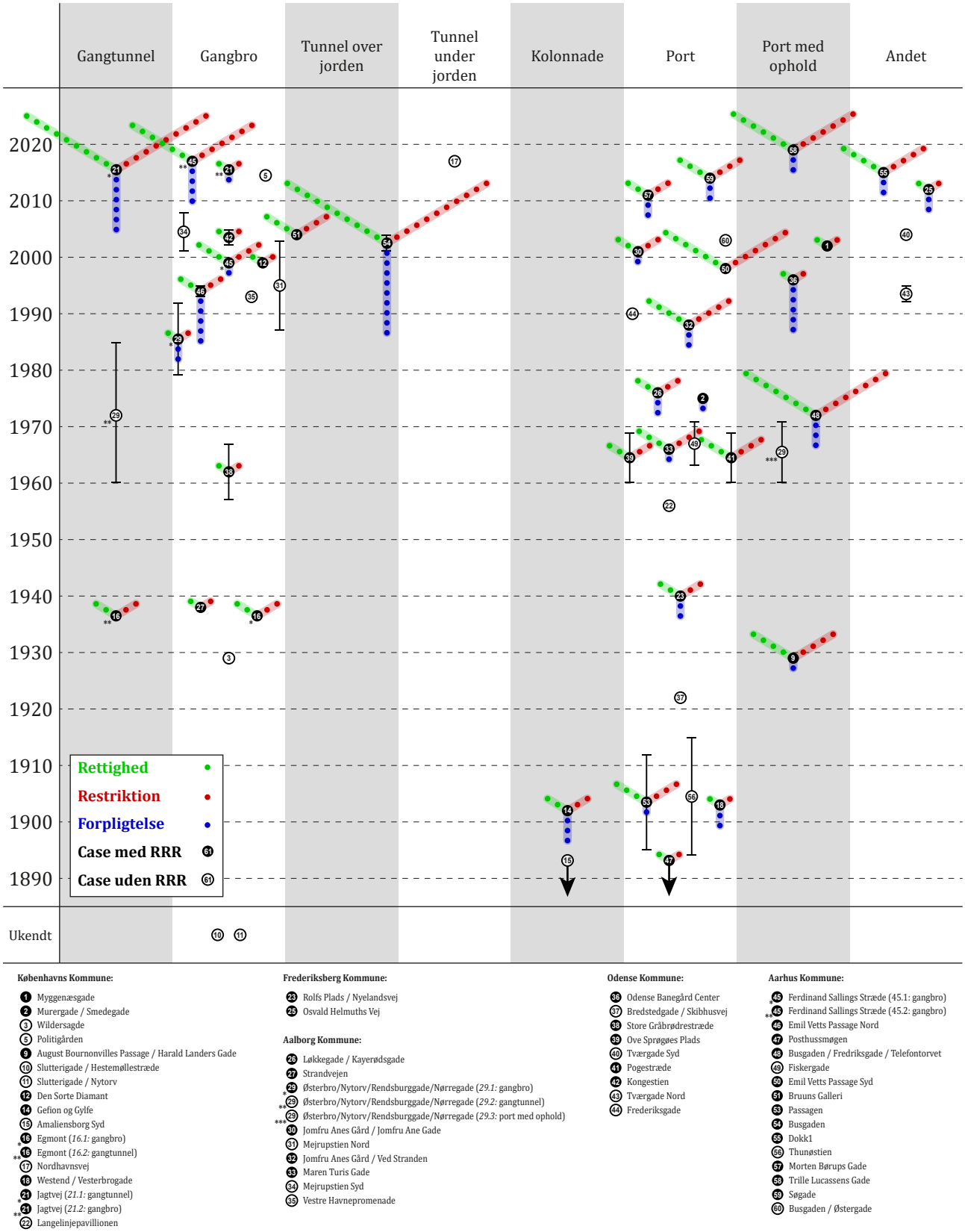


Figur 6.1: Kort over de 55 cases og deres matrikulære status. Egenproduktion med baggrundskort fra SDFE.

Det fremgår, at 28 cases er *udskilt*, 6 cases er *opdelt*, 20 cases er *samlet* og 1 er både *opdelt* og *samlet*.

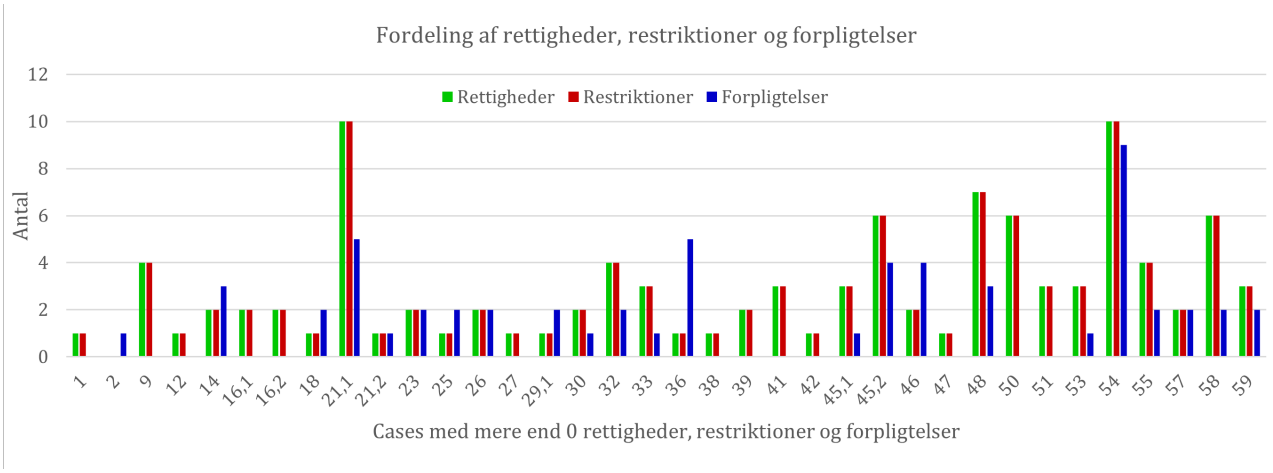
6.1.2 De identificerede rettigheder, restriktioner og forpligtelser (*RRR*)

I 19 cases er der ikke fundet hverken rettigheder, restriktioner eller forpligtelser. I de resterende 36 cases er der i alt identificeret 103 rettigheder, 103 restriktioner og 58 forpligtelser. 195 af disse *RRR* er tinglyst. Figuren nedenfor viser de 55 cases plottet som sorte cirkler med tilhørende *RRR* på en tidsskala og opdelt efter type.



Figur 6.2: Graf over de 55 cases med type på x-aksen og tid på y-aksen. Rettigheder, restriktioner og forpligtelser er vist med hhv. grønne, røde og blå prikker. Grafen er vedlagt i en større A3-version på bilag 2.5. Egenproduktion.

Figuren nedenfor viser fordelingen af *RRR* på de 36 cases.



Figur 6.3: Fordelingen af identificerede rettigheder, restriktioner og forpligtelser på de 36 cases, hvor der er fundet nogle. De 36 cases er repræsenteret med deres case-nr. (se metodeafsnit 4.2). Egenproduktion.

Det fremgår af grafen (6.3), at antallet af identificerede *RRR* varierer mellem én enkelt (forpligtelse) og 29 samlede *RRR* (10 rettigheder, 10 restriktioner og 9 forpligtelser). Det kan være et udtryk for én af to ting:
(1) at antallet af *RRR* i de 36 cases reelt varierer meget, enten ved at detaljeringsgraden af den enkelte rettighed, restriktion eller forpligtelse nogle steder er større og mere udpenslet end andre steder, eller ved at der er stor forskel på hvor mange forhold, der er organiseret gennem *RRR*, eller
(2) at tilgængeligheden af *RRR* varierer meget. Her er det vigtigt at have projektets metodiske overvejelser og begrænsninger, som er beskrevet i metodeafsnit 4.2, in mente. Fordelingen er således ikke nødvendigvis et komplet billede af samtlige *RRR* i de 36 cases, men blot dem, der har været mulige at identificere.

De identificerede *RRR* fordeler sig på en række forskellige aktører. Den følgende tabel (6.1) præsenterer fordelingen.

Aktør:	**Antal RRR:**	**Heraf tinglyste RRR:**
Ejer af over-/underbygning	25	23
Ejer af vej-SFE	89	63
Ejer af øvrig(e) ejendom(me)	5	5
Naboejer(e)	30	23
Offentligheden	17	16
Vejmyndighed	99	65

Tabel 6.1: Antal identificerede *RRR* og antallet af disse, der er tinglyst, fordelt på aktører (se generaliseret model i metodeafsnit 4.2). Egenproduktion.

6.1.3 Kategorisering af (*RRR*)

Det generelle billede af de identificerede *RRR* er, at de kan have mange forskellige sproglige formuleringer alt efter f.eks. alder, casens type, hvilken kommune de findes i og små lokale detaljer. For at muliggøre analyse på tværs af de undersøgte cases organisering af *RRR*, har vi kategoriseret dem efter deres indhold i en generaliseret model (se metodeafsnit 4.2). I det følgende er sproget altså så vidt muligt filtreret væk og indholdet sat i fokus.

De 103 identificerede rettigheder kan generelt placeres i følgende 13 kategorier:

Type af *rettighed*:	**Antal:**
Om ejendomsret/råderet	13
Om ret til adgang ved behov	4
Om ret til at hindre færdsel	2
Om ret til placering af elementer	9
Om ret til fjernelse/opsigelse/nedlæggelse	6
Om ret til vej-/stianlægs eksistens	21
Om ret til status som offentlig vej	3
Om vejret/færdselsret/tilgængelighed til vej-/stianlæg	13
Om vejret/færdselsret/tilgængelighed til over-/underbygning	6
Om ret til etablering/eksistens af overbygning	10
Om ret til etablering af vej-/stianlæg	5
Om ret til at afkræve tilladelse/aftale før handling	3
Om ret til etablering eksistens af underbygning	2
Andet	6

Tabel 6.2: Kategorisering af rettigheder. Egenproduktion.

De 103 identificerede restriktioner kan placeres i de 13 kategorier nedenfor. Kategoriseringen af restriktioner reflekterer kategoriseringen af rettigheder og baserer sig dermed på teorien om forholdet mellem rettigheder og restriktioner (se teoriafsnit 3.3).

Type af *restriktion*:	**Antal:**
Om begrænset ejendomsret/råderet	13
Om at tåle adgang ved behov	4
Om at tåle hindret færdsel	2
Om at tåle placering af elementer	8
Om at tåle risiko for fjernelse/opsigelse/nedlæggelse	4
Om at tåle vej-/stianlægs eksistens	26
Om at tåle vejstatus	2
Om at tåle vejret/færdselsret/tilgængelighed til vej-/stianlæg	11
Om at tåle vejret/færdselsret/tilgængelighed til over-/underbygning	8
Om at tåle etablering/eksistens af overbygning	11
Om at tåle etablering af vej-/stianlæg	1
Om krav om tilladelse/aftale før handling	3
Om at tåle etablering/eksistens af underbygning	2
Andet	8

Tabel 6.3: Kategorisering af restriktioner. Egenproduktion.

Det fremgår af tabellerne ovenfor, at særligt fire kategorier ofte er til stede blandt de identificerede rettigheder og restriktioner (*RR-par*): Om hhv. ret til og at tåle *vej-/stianlægs eksistens*, om hhv. at have eller have begrænset *ejendomsret/råderet*, om hhv. ret til og at tåle *etablering/eksistens af overbygning* samt om hhv. ret til og at tåle *placering af elementer*. Disse fire kategoripar udgør mere end halvdelen af de identificerede rettigheder og restriktioner.

De 58 identificerede forpligtelser er generelt mere forskelligtartede. De kan kategoriseres i følgende 8 kategorier.

Type af *forpligtelse*:	**Antal:**
Om at skulle vedligeholde overbygning	9
Om at skulle vedligeholde/renholde vej-/stianlæg	18
Om at skulle opretholde tilstand	2
Om at skulle etablere vej-/stianlæg	3
Om at skulle vedligeholde underbygning	2
Om at skulle tillade vedligehold	3
Om at skulle etablere/vedligeholde bestemt element knyttet til vej-/stianlæg	3
Om at skulle udbedre skader	5
Andet	13

Tabel 6.4: Kategorisering af forpligtelser. Egenproduktion.

De 13 forpligtelser under kategorien *Andet* dækker over pligter, der er særegne og vanskeligt lader sig sammenligne med hinanden. Den største del af de kategoriserede forpligtelser omhandler vedligehold af hhv. vej-/stianlæg og overbygning.

6.2 Tre konkrete cases

Som et eksempel på nogle af de cases, der er udpeget i analysen, præsenteres fire forskellige cases. Der er tale om case nr. 21,1, 30, 57 samt 59. Casene er henholdsvis placeret i København, Aalborg og Aarhus kommune og med de tre matrikulære status *udskilt*, *samlet* og *opdelt* med det formål at belyse, hvordan forskellige vertikale ejendomsdannelser er håndteret.
For hver case præsenteres et overblik over situationen, hvilke *RRR*, casen består af, og dermed også hvilken kategorisering de forskellige *RRR* er tildelt. Ydermere vil disse fire cases tjene, som informationskilder til at underbygge nogle af de argumenter, der undersøges i analyse III.

Undervejs i dette afsnit henvises der til typer af cases, som yderligere er uddybet i figur 4.1 i metodeafsnit 4.2 og der henvises til aktører ud fra den matrikulære status, som yderligere er uddybet i de generaliseret modeller på figur 4.2, 4.3 og 4.4 i metodeafsnit 4.2.

6.2.1 Jomfru Anes Gård / Jomfru Ane Gade (case nr. 30)

I case nummer 30 ses et eksempel på den matrikulære status *samlet*. Her er vejarealet nemlig hverken udskilt eller matrikuleret, og *ejeren af vej-SFE* er ejeren af den samlede faste ejendom, der ligger på tværs af det offentlige vejareal. Situationen er illustreret på figur 6.4:

Figur 6.4: Case-nr. 30. Egenproduktion baseret på baggrundskort og Google Street View.

Situationen foregår mellem Jomfru Ane Gade og Jomfru Anes Gård i Aalborg og illustrerer en port over det offentlige vejareal, hvor der er placeret ejerlejligheder over porten. De former for rettigheder, restriktioner og forpligtelser, der fremgår på ejendommen, er reguleret via henholdsvis ejerforeningens vedtægter samt i en lokalplan. Særligt siger de tinglyste vedtægter om vedligeholdelsespligten, at:

> *"Vedligeholdelse af bomanlæg ved indkørsel til p-pladserne, udvendig vedligeholdelse af renovationshus, vedligeholdelse af portgennemgang fra Jomfru Ane Gade, for- og bagtrappe med belysning samt vedligeholdelse og renholdelse af belægning på gårdsplads, vedligeholdelse og rengøring af trappe i baghus og gangareal på 3. sal m.v. forestås af ejerforeningen, der tillige afholder udgifterne til facadelys i vinduerne på 1. og 2. sal samt lys ved portgennemgang og trappelys"* (egen understregning) (Tinglyst deklaration[1], s. 4)

[1]Dato/løbenummer: 16.01.2003-9605-76, matr. nr.: 202a, Aalborg Bygrunde

Ejerforeningen har altså vedligeholdelsespligten af arealet gennem porten, herunder også gårdarealet på den anden side af porten, der også er registreret som offentlig vej (og som delvist er udskilt, se figur 6.4).

Ejendommen er også reguleret gennem lokalplan 10-056 fra 2001. I lokalplanens bestemmelser, udlægges der et areal til offentlige stier på 4 meters bredde, der fører gennem portgennemgangen fra Jomfru Ane Gade og ind til Jomfru Anes Gård[2]. De identificerede *RRR*, der fremgår af både lokalplan og vedtægter for ejerforeningen for case nr. 30, fremgår af nedenstående tabel:

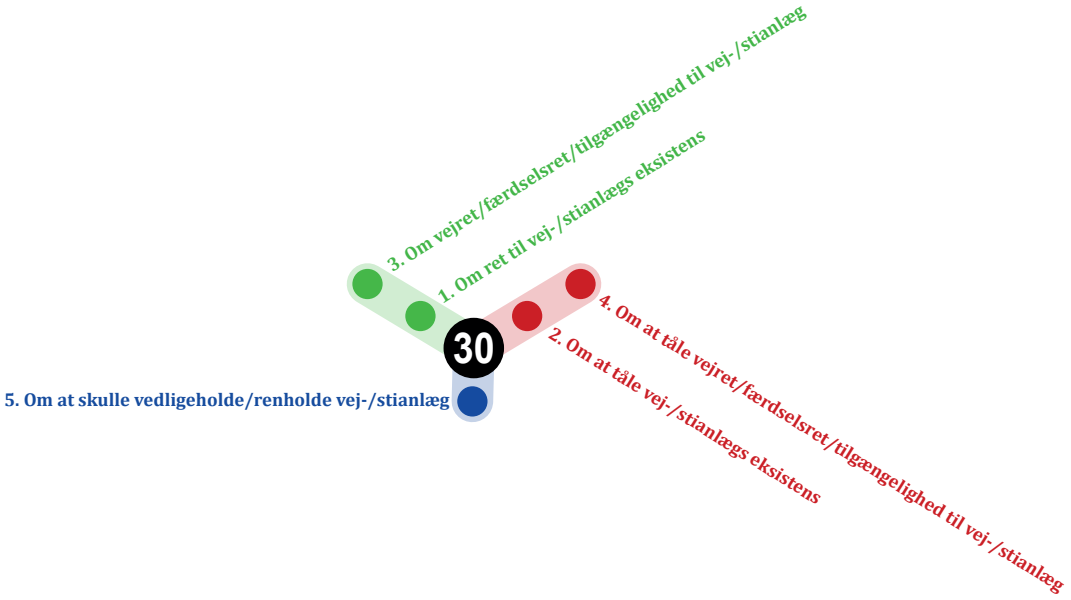
Rettigheder	**Restriktioner**	**Forpligtelser**
1: Vejmyndighed: Ret til at vej-/stianlæg eksisterer i en bredde på minimum 4 m	**2: Ejer af vej-SFE:** Må tåle, at vej-/stianlæg eksisterer med en bredde på minimum 4 m	
3: Offentligheden: Portgennemgangen er tilgængelig for offentligheden	**4: Ejer af vej-SFE:** Må tåle offentlig færdsel på ejendommen	
		5: Ejer af vej-SFE: Ejerforeningen har vedligeholdelsespligten af portgennemgangen

Tabel 6.5: De identificerede rettigheder, restriktioner og forpligtelser for case nr. 30. Egenproduktion.

Vedligeholdelsespligten fremgår tydeligt af vedtægterne for ejerforeningen. Det må siges at *vejmyndigheden* har ret til vej-/stianlæggets eksistens via lokalplanens bestemmelser. Dette agerer dermed som en restriktion for *ejeren af vej-SFE*, som her er ejerne af ejerlejlighederne/ejerforeningen. Da et stykke areal udlægges i lokalplanen som offentlig sti, får offentligheden dermed ret til tilgængelighed til det areal, hvorved *ejeren af vej-SFE* må tåle denne offentlige færdsel.

De ovenstående identificerede rettigheder, restriktioner og forpligtigelser er på baggrund af analysens resultater sammenholdt med de andre undersøgte cases fastholdt til følgende kategoriseringer vist på figur 6.5:

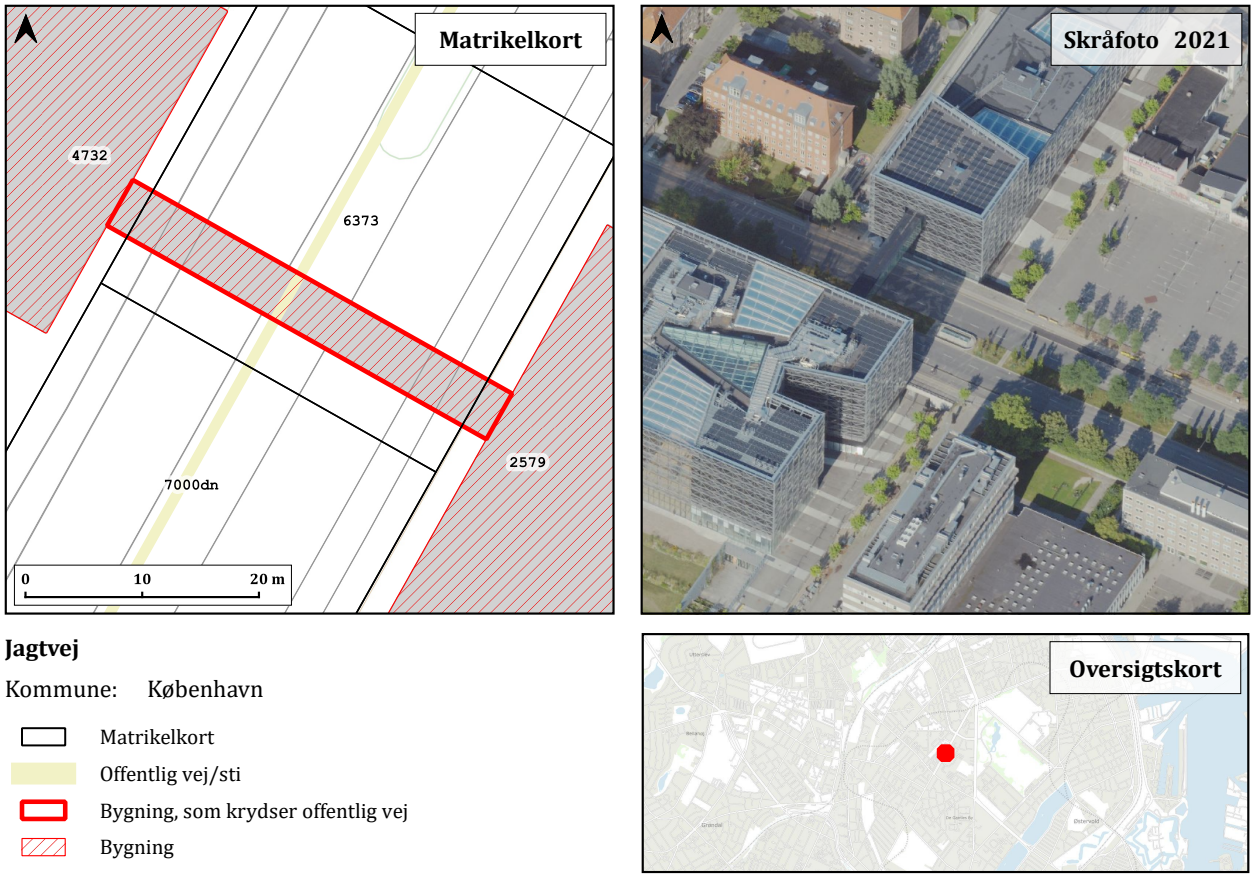
[2]Lokalplan 10-056: Aalborg Midtby, s. 32, 49, 52



Figur 6.5: Grafisk præsentation af de kategoriserede *RRR* til case-nr. 30. Egenproduktion.

6.2.2 Jagtvej (case nr. 21,1)

På Jagtvej er der, som følge af Niels Bohr byggeriet, givet tilladelse til, at opføre både en gangtunnel og en gangbro, som skal forbinde bygningerne på de tilstødende matr.nr. Som det ses på figur 6.6, er den berørte del af Jagtvej matrikuleret med et selvstændigt matr.nr. 6373, Udenbys Klædebo Kvarter, København, og er derfor tildelt den matrikulære status *opdelt*.



Figur 6.6: Case-nr. 21,1. Egenproduktion baseret på baggrundskort og skråfoto fra SDFE.

Denne case er opdelt i typerne henholdsvis *gangtunnel* og *gangbro uden ophold*, hvor fokus i denne præsentation er førstenævnte.
Den berørte del af Jagtvejen er matrikuleret og tildelt et selvstændige matrikelnummer, matr.nr. 6373, Udenbys Klædebo Kvarter, København, for at få en entydig afgrænsning mellem de anlæg, der forekommer på ejendommen (Tinglyst deklaration[3] s. 2). I forbindelse hermed henvises der til vejlovens § 61, stk. 1, idet parterne er enige om, at Jagtvejens status som offentlig vej sikres gennem en tinglysning, hvorfor vejmyndigheden undlader at lade vejarealet blive udskilt[4] s. 3). På matr.nr. 6373, Udenbys Klædebo Kvarter, København er der altså tinglyst en offentligretlig deklaration med formålet *"[...] at sikre KK's rettigheder som vejbestyrelse, således af den offentlige vej fortsat kan opretholdes, uanset bebyggelse under vejen"*[5] s. 2).

Som følge af formålet indeholder deklarationen bestemmelser om, at vejen skal forblive offentlig, og at *"KK har som følge heraf en fuldstændig uopsigelig og ubetinget råderet over den offentlige vej som offentlig vejmyndighed"*[6] s. 3). Dertil nævnes også, at *"KK kan regulere forholdene på den offentlige vej, herunder færdsels- og parkeringsforholdene, samt ændre vejens udformning mv. – i samme udstrækning som på de andre offentlige veje i kommunen. Dette dog med*

[3]Dato/løbenummer: 27.02.2017-1008466513, matr.nr. 6373, Udenbys Klædebo Kvarter, København
[4]Dato/løbenummer: 27.02.2017-1008466513, matr.nr. 6373, Udenbys Klædebo Kvarter, København
[5]Dato/løbenummer: 27.02.2017-1008466513, matr.nr. 6373, Udenbys Klædebo Kvarter, København
[6]Dato/løbenummer: 27.02.2017-1008466513, matr.nr. 6373, Udenbys Klædebo Kvarter, København

respekt af Ejerens anlæg"[7] s. 3). Med undtagelse af det ovenstående nævnte *"har ejeren i øvrigt ejendomsretten og råderetten over matr.nr. 6373"*[8] s. 3).

Det giver følgende *RRR* for case-nr. 21,1:

Rettigheder	**Restriktioner**	**Forpligtelser**
1: Ejer af vej-SFE: Ret til at etablere tunnel under vej-/stianlæg	**2: Vejmyndighed:** Må tåle tunnel	
3: Vejmyndighed: Råderet over vej-/stianlæg	**4: Ejer af vej-SFE:** Må tåle vejmyndighedens råderet over vej-stianlæg	
5: Vejmyndighed: Ret til at forandre vej-/stianlæg	**6: Ejer af vej-SFE:** Må tåle forandringer i vej-/stianlæg	
7: Ejer af vej-SFE: Ejendomsret til ejendommen	**8: Vejmyndighed:** Må tåle ejer af vej-SFE's ejendomsret	
9: Ejer af vej-SFE: Ret til ikke at få sin ejendom udskilt	**10: Vejmyndighed:** Må tåle ikke at udskille vej-/stianlæg	

Tabel 6.6: De identificerede rettigheder, restriktioner og forpligtelser for case nr. 21,1. Egenproduktion.

I deklarationen er der en klar afgrænsning mellem vej og tunnel med tilhørende beskrivelse af, hvilke dele af konstruktionen, som tilhører den offentlige vej og gangtunnellen og dertil også en tegning[9] s. 2). I den forbindelse er der også taget stilling til vedligeholdelse, hvor ejer af vej-SFE skal vedligeholde konstruktionerne under terræn, hvorimod vejmyndigheden skal vedligeholde vej-/stianlæg[10] s. 3). Derudover er ejer forpligtet til at *"gøre KK opmærksom på mangler i KK's vedligeholdelse af vejen, hvis ejeren mener, at disse mangler påvirker den underliggende konstruktion"*[11] s. 4). Tilsvarende er ejer af vej-SFE også forpligtet til, *"at opretholde en bæreevne der minimum [er] svarende til Brogruppe I [...]"*[12] s. 3).
Ejer af vej-SFE har retten til at få vejmyndighedens tilladelse til at foretage vedligeholdelsesarbejder på tunnellen både ovenfra og nedefra [13] s. 4).

[7]Dato/løbenummer: 27.02.2017-1008466513, matr.nr. 6373, Udenbys Klædebo Kvarter, København
[8]Dato/løbenummer: 27.02.2017-1008466513, matr.nr. 6373, Udenbys Klædebo Kvarter, København
[9]Dato/løbenummer: 27.02.2017-1008466513, matr.nr. 6373, Udenbys Klædebo Kvarter, København
[10]Dato/løbenummer: 27.02.2017-1008466513, matr.nr. 6373, Udenbys Klædebo Kvarter, København
[11]Dato/løbenummer: 27.02.2017-1008466513, matr.nr. 6373, Udenbys Klædebo Kvarter, København
[12]Dato/løbenummer: 27.02.2017-1008466513, matr.nr. 6373, Udenbys Klædebo Kvarter, København
[13]Dato/løbenummer: 27.02.2017-1008466513, matr.nr. 6373, Udenbys Klædebo Kvarter, København

Det giver følgende *RRR* for case-nr. 21,1:

Rettigheder	**Restriktioner**	**Forpligtelser**
		11: Ejer af vej-SFE: Skal vedligeholde konstruktioner under terræn
		12: Vejmyndighed: Skal vedligeholde vej-/stianlæg.
		13: Ejer af vej-SFE: Skal oplyse vejmyndighed om mangler i dennes vedligehold af vej-/stianlæg, hvis det har betydning for tunnel
		14: Ejer af vej-SFE: Skal opretholde tunnelens bæreevne
15: Ejer af vej-SFE: Ret til at modtage tilladelse til vedligeholdelse af tunnel oppefra	**16: Vejmyndighed:** Må tåle vedligeholdelsesarbejder af tunnel oppefra	**17: Vejmyndighed:** Skal tillade vedligeholdelsesarbejder af tunnel oppefra mod opfyldelse af betingelser
18: Ejer af vej-SFE: Ret til at modtage tilladelse til vedligeholdelse af tunneldele under vej-/stianlæg	**19: Vejmyndighed:** Må tåle vedligeholdelsesarbejder af tunneldele under vej-/stianlæg	**20: Vejmyndighed:** Skal tillade vedligeholdelsesarbejder af tunneldele under vej-/stianlæg mod opfyldelse af betingelser

Tabel 6.7: De identificerede rettigheder, restriktioner og forpligtelser for case nr. 21,1. Egenproduktion.

Som nævnt tidligere, så er tilladelsen til gangtunnel og gangbro givet ifm. med Niels Bohr byggeriet, hvortil der forekommer en lokalplan. Lokalplanen giver muligheden for forbindelserne, hvoraf det tilføjes at *"en forbindelse under Jagtvej skal kunne anvendes af offentligheden og indgå i en stiforbindelse [...]"*[14].

Lokalplanen tager derudover også stilling til det udseendet på ejendommen, og dertil også at der kan *"etableres lysnedtag for dagslys i Jagtvejs midterrabat"*[15].

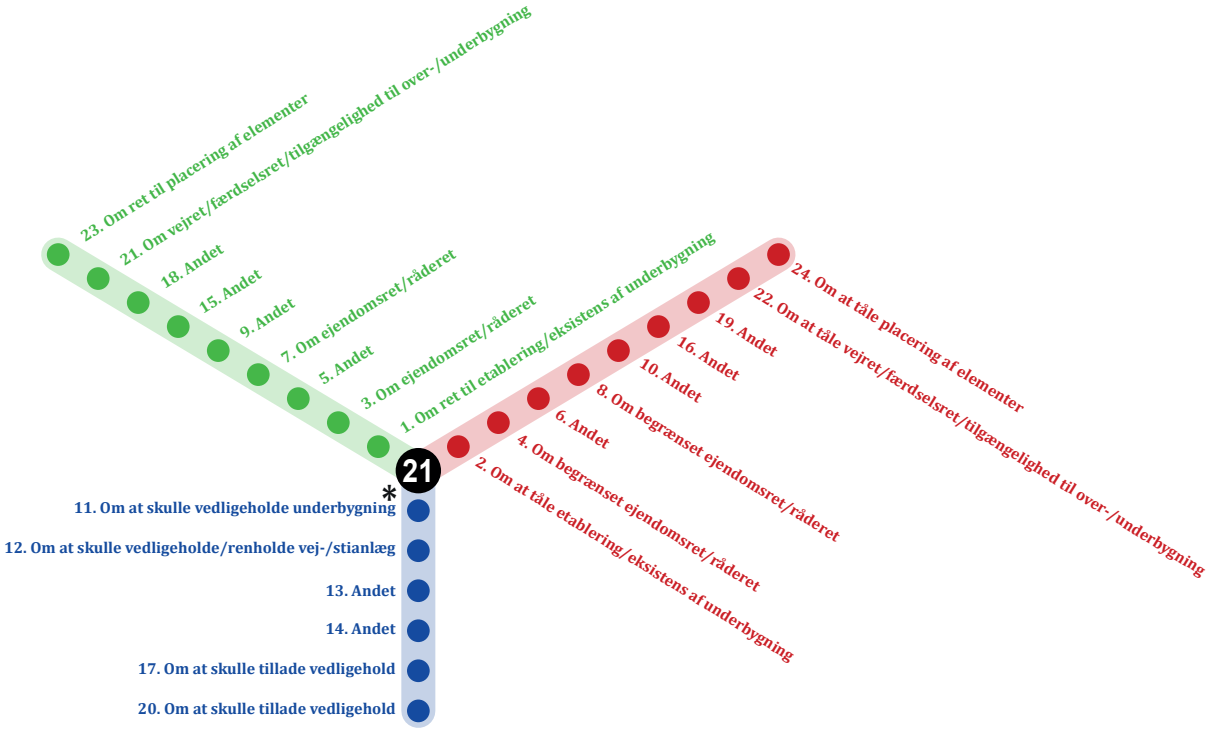
[14]Lokalplan nr. 492: Niels Bohr Science Park, s. 18
[15]Lokalplan nr. 492: Niels Bohr Science Park, s. 18

Det giver følgende RRR for case-nr. 21,1:

Rettigheder	Restriktioner	Forpligtelser
21: Offentligheden: Ret til adgang til tunnel	**22: Ejer af vej-SFE:** Må tåle offentlighedens adgang	
23: Ejer af vej-SFE: Ret til at placere elementer i vej-/stianlæg, hvis betingelser opfyldes	**24: Vejmyndighed:** Må tåle placering af elementer i vej-/stianlæg, hvis betingelser opfyldes	

Tabel 6.8: De identificerede rettigheder, restriktioner og forpligtelser for case nr. 21,1. Egenproduktion.

De tre tabeller 6.6, 6.7 og 6.8 viser de *RRR-kombinationer*, altså første analyseresultat, for typen *gangtunnel* i case 21,1, *Jagtvej*. De identificerede *RRR* kan kategoriseres således efter følgende figur 6.7:



Figur 6.7: Grafisk præsentation af de kategoriserede RRR til case-nr. 21.1. Egenproduktion.

6.2.3 Morten Børups Gade og Søgade (case-nr. 57 og 59)

Mellem Morten Børups Gade og Søgade i Aarhus går en sti med vejstatus som offentlig vej gennem en karré. Stien er udskilt af matriklen og har derfor den matrikulære status *udskilt* i dette afgangsprojekt. I stiens to udmundinger mod hhv. Morten Børups Gade og Søgade går den offentlige vej gennem portåbninger i bygningerne. Derfor har de to cases typen *port* i dette afgangsprojekt. De to cases fremgår af figuren nedenfor.

Figur 6.8: Case-nr. 57 og 59. Egenproduktion baseret på baggrundskort fra SDFE og Google Street View.

I de to cases er de identificerede RRR udelukkende fundet i tingbogen på tilstødende ejendomme.

På både matr.nr. 100 og 101, Marselisborg, Århus Grunde, altså naboejendommene til stiens sydlige udmunding ved Morten Børups Gade (case-nr. 57), er der tinglyst en servitut med følgende tekst:

> *"I forbindelse med Aarhus Kommunes overdragelse af retten til at over- og underbygge den offentlige sti mellem Morten Børups Gade 8 og 10 til ejeren af matr.nr. 100 og 101, Marselisborg, Århus Grunde, er det aftalt, at de til enhver tid værende ejere af ovennævnte ejendomme etablerer belysning af det overdækkede areal, at alle udgifter til vedligeholdelse og rengøring af loft, vægge og belysning afholdes af ejeren af ovennævnte ejendomme, og at stiarealet henligger frit tilgængeligt.*
>
> *Stien forbliver offentlig.*

Stien er vist på rids, hvor over- og underbygning er angivet". (Tinglyst deklaration[16]).

Af servitutten fremgår det, at Aarhus Kommune andetsteds har overdraget retten til at overbygge stien. Denne ret har ikke været mulig at finde. Det fremgår dog direkte af servitutten, *"[...] at stiarealet henligger frit tilgængeligt"* og at *"[s]tien forbliver offentlig"*. Således har *offentligheden* altså en ret til færdsel på stiarealet og *vejmyndigheden* har ret til at opretholde stien som offentlig.
De to nævnte *rettigheder* har korresponderende *restriktioner*, jf. projektets teoretiske grundlag (se teoretisk rammesætning i afsnit 3.4). De to *restriktioner* knytter sig til, at ejerne af matr.nr. 100 og 101 må tåle at offentlig færdsel foregår under deres overbygning og at stiens status bliver opretholdt.

Ydermere fremgår det af servitutten, at førnævnte ejere både *"[...] etablerer belysning af det overdækkede areal"* og betaler for *"[...] vedligeholdelse og rengøring af loft, vægge og belysning"*. Disse to *forpligtelser* påhviler altså også *ejer af over-/underbygning.*

Det giver følgende *RRR* for case-nr. 57:

Rettigheder	**Restriktioner**	**Forpligtelser**
1: Offentligheden: Ret til at stiareal er frit tilgængeligt	**2: Ejer af over-/underbygning:** Må tåle at stiareal er frit tilgængeligt	
3: Vejmyndighed: Ret til at stien forbliver offentlig	**4: Ejer af over-/underbygning:** Må tåle at stien forbliver offentlig	
		5: Ejer af over-/underbygning: Pligt til at etablere belysning af det overdækkede areal
		6: Ejer af over-/underbygning: Pligt til at vedligeholde og rengøre loft, vægge og belysning

Tabel 6.9: De identificerede rettigheder, restriktioner og forpligtelser for case nr. 57. Egenproduktion.

På matr.nr. 94c og 103, Marselisborg, Århus Grunde, der er naboejendomme til stiens nordlige udmunding ved Søgade (case-nr. 59) er tinglyst to servitutter med betydning for *RRR* i den konkrete case. Den første om færdselsret:

[16]Dato/løbenummer: 14.09.2011-1002934211, matr.nre. 100 og 101, Marselisborg, Århus Grunde (digital)

> *"1.*
> *Den på deklarationskortet viste portgennemgang skal stedse være åben for passage, og der skal til stadighed være fri og uhindret adgang til at færdes på den offentlige sti litra "h"*
> *2.*
> *Hvis der anbringes en låge eller anden form for lukning i portgennemgangen, skal denne uhindret kunne åbnes, så adgangen til den offentlige sti ikke hindres"* (Tinglyst deklaration[17]).

Det fremgår af servitutten, at *offentligheden* har ret til *"[...] fri og uhindret adgang til at færdes på den offentlige sti [...]"*. Der kan dog placeres en låge. Parallelt med situationen i case-nr. 57 er der en korresponderende *restriktion* for *ejer af over-/underbygning*, som derved må tåle *offentlighedens* frie og uhindrede adgang.

Den anden tinglyste servitut fastlægger flere vilkår:

> *"2.*
> *Den på deklarationskortet viste gennemkørsel [...] skal have en bredde på min. 2,80 m. Den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 103 og del nr. 2 af matr. nr. 94b smst. skal sikre, at porten er velbelyst [...]*
>
> *3.*
> *Jorden under gennemkørslen skal være til rådighed for eventuelle nyanlæg og omlægninger af eksisterende ledninger for de ejendomme, som i dag forsynes via ledninger i arealet [...]*
>
> *5.*
> *Den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 103 og del 2 af matr. nr. 94b smst. sørger for [...] etablering af betonstensbelægning på færdselsarealet [...]"* (Tinglyst deklaration[18]).

Af servitutten fremgår, at gennemkørslen *"[...] skal have en bredde på min. 2,80 m"*. Denne ret kan tilskrives *vejmyndigheden* og ejer af overbygningen må modsat tåle dette som *restriktion*. Det fremgår også, at *"[j]orden under gennemkørslen skal være til rådighed [...]"* for en gruppe øvrige ejere. Selvom servitutten ikke er tinglyst på den udskilte sti, så er det *vejmyndigheden* som ejer af denne, som denne *restriktion* må knyttes til.
Slutteligt fremgår det, generaliseret set, at *ejer af over-/underbygning "[...] skal sikre, at porten er velbelyst"* og etablere *"[...] betonstensbelægning på færdselsarealet"*, hvilket kan betegnes som *forpligtelser*.

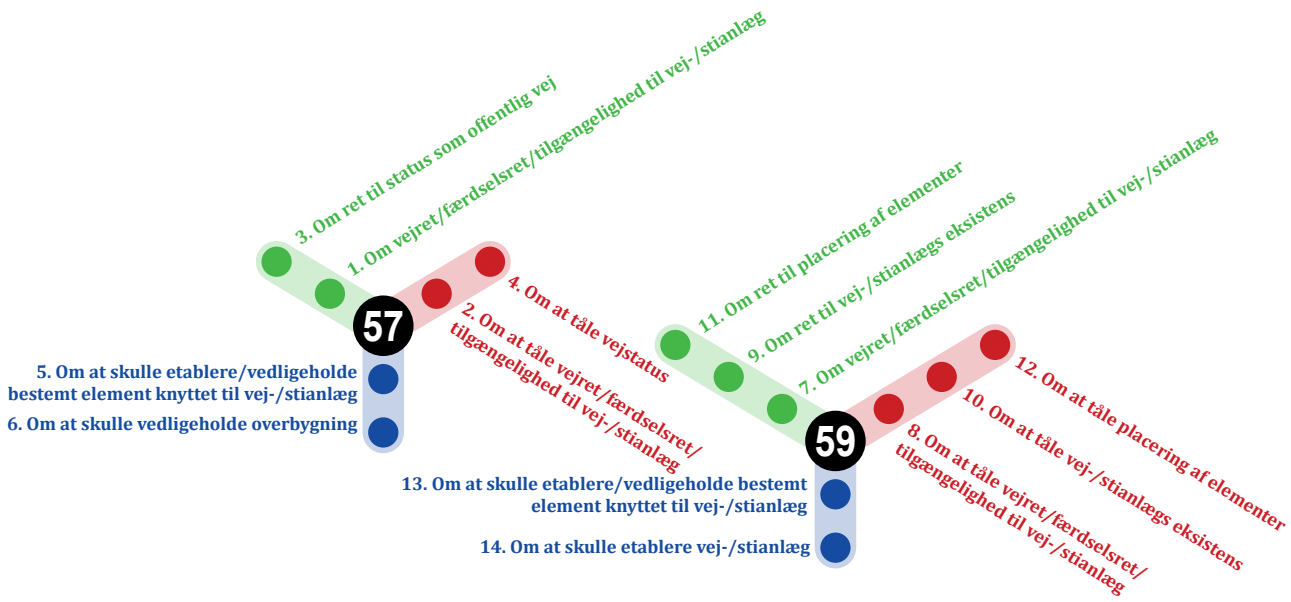
[17]Dato/løbenummer: 16.12.2011-1003187142, matr.nr. 94c og 103, Marselisborg, Århus Grunde (digital)
[18]Dato/løbenummer: 07.12.2011-1003156821, matr.nr. 94c og 103, Marselisborg, Århus Grunde (digital)

For case-nr. 59 får vi disse *RRR*:

Rettigheder	**Restriktioner**	**Forpligtelser**
7: Offentligheden: Ret til fri og uhindret adgang til at færdes på den offentlige sti (dog kan låge etableres)	**8: Ejer af over-/underbygning:** Må tåle at offentligheden færdes frit og uhindret på den offentlige sti	
9: Vejmyndighed: Ret til at gennemkørslen har en bredde på min. 2,80 m	**10: Ejer af over-/underbygning:** Må tåle at gennemkørslen har en bredde på min. 2,80 m	
11: Ejere af øvrige ejendomme: Ret til at jorden under gennemkørslen er til rådighed for at anlægge og omlægge ledninger	**12: Vejmyndighed:** Må tåle at jorden under gennemkørslen er til rådighed for anlæg og omlægning af ledninger	
		13: Ejer af over-/underbygning: Pligt til at sikre, at porten er velbelyst
		14: Ejer af over-/underbygning: Pligt til at etablere betonstensbelægning på færdselsarealet

Tabel 6.10: De identificerede rettigheder, restriktioner og forpligtelser for case nr. 59. Egenproduktion.

De to tabeller 6.9 og 6.10 viser de to *RRR-kombinationer*, altså første analyseresultat, for de to cases præsenteret i dette afsnit. De identificerede *RRR* kan kategoriseres således:



Figur 6.9: Grafisk præsentation af de kategoriserede *RRR* til case-nr. 57 og 59. Egenproduktion.

6.3 Analyse af rettigheder, restriktioner og forpligtelser (*RRR*)

I præsentationen af data til analyse II 6 blev alle cases og deres *RRR* præsenteret og kategoriseret. I dette afsnit fortsættes analysen med fokus på at undersøge hvordan *RRR* viser sig at være organiseret. Analysen koncentrerer sig om de 36 cases, hvor der faktisk er fundet én eller flere rettigheder, restriktioner og/eller forpligtelser og den benytter kategoriseringerne fra forrige afsnit.

I det følgende analyseres på hvordan *RRR* kombineres i de 36 cases med det formål at opdage eventuelle sammenhænge og mønstre på tværs.

6.3.1 Rettighedernes uafhængighed

I det følgende analyseres rettighedernes uafhængighed. Med udgangspunkt i teoretisk rammesætning 3.4 er der udarbejdet fem rettighedstabeller, der vertikalt oplister de kategoriserede rettigheder, som nævnt i afsnit 6.1.3, samt horisontalt de aktører, der er identificeret ud fra casestudiet - herunder *vejmyndighed*, *ejer af vej-SFE*, *ejer af naboejendom*, *offentlighed*, *ejer af overbygning*,*ejer af underbygning* samt *andre*. Se yderligere definitionen af aktørerne i metodeafsnit 4.2.

Én rettighedstabel viser rettighederne for det samlede antal cases, hvor de øvrige fire viser rettighederne for henholdsvis de cases, der er *udskilt*, *samlet*, *opdelt* eller som både er *samlet* og *opdelt*. Den sidste nævnte er dog fravalgt med argumentationen beskrevet i 4.2. De resterende fire tabeller kan ses i bilag 2.4.

Rettighedstabel over rettigheder for alle cases:
Første tabel (se bilag 2.4) viser samtlige af de 103 identificerede rettigheder, hvoraf de 51 tilfalder *vejmyndigheden*. Som nævnt i afsnit 6.1.3 ses *ret til vej-/stianlægs eksistens* flest gange, i alt 21 gange, hvor 20 af disse er tildelt *vejmyndigheden*.
Ejer af naboejendom samt *ejer af vej-SFE* har i alt henholdsvis 19 og 12 tildelte rettigheder. For *ejer af naboejendommen* er størstedelen af de tildelte rettigheder, *ret til etablering/eksistens af overbygning*. Hvorimod rettighederne er noget mere fordelt ved *ejer af vej-SFE*.

Modsat *vejmyndigheden* tilfalder *ejendomsret/råderet* ikke i lige så stort et omfang til hverken *ejer af vej-SFE* eller *ejer af naboejendom*, hvorfor det kan vurderes, at der ikke ses samme sammenhæng mellem *ejendomsret/råderet* og *ret til etablering/eksistens af over-/underbygning*, som der ses ved *ejendomsret/råderet* og *ret til sti-/vejanlægs eksistens*.

Offentligheden har i alt 15 rettigheder, hvoraf de 10 er *vejret/færdselsret/tilgængelighed til vej-/stianlæg*. Overordnet set betyder det, at *offentligheden* har tildelt flere rettigheder end *ejer af vej-SFE*.

Rettighedstabel over rettigheder fordelt på *udskilt*, *samlet*, *opdelt* cases:
For at undersøge nærmere hvorvidt der forekommer sammenhænge mellem rettighederne og/eller aktørerne, er de tre andre rettighedstabeller udarbejdet (se bilag 2.4). Her ses der en afhængighed mellem to rettigheder med *vejmyndighed* som aktør. Under alle tre forskellige matrikulære status, har *vejmyndigheden* en *ejendomsret/råderet* samt en *ret til vej-/stianlægs eksistens*. Modsat ses der ingen afhængighed mellem de to nævnte rettigheder, hverken for enten *ejer af vej-SFE* eller *ejer af naboejendom*. *Ejer af vej-SFE* og *ejer af naboejendom* har f.eks. ikke en *ejendomsret/råderet* under de cases, der er *samlet*. Der er altså en generel forskel i, hvornår *ejendomsret/råderet* bliver sikret for henholdsvis *vejmyndighed* eller anden ejer.

Mængden af rettigheder inden for cases, der henholdsvis er *udskilt*, *samlet* eller *opdelt*, er væsentlig forskellige. Ved cases, der er *opdelt*, ses mere end fire gange antallet af rettigheder ift. antal cases med i alt 22 rettigheder fordelt på 5 cases. Ved cases, der er *samlet*, er der lige over dobbelt så mange ift. antallet af cases med i alt 41 rettigheder fordelt på 20 cases, hvorimod der ved *udskilte* cases næsten ses samme antal rettigheder som antal cases med 30 rettigheder fordelt på 28 cases.
Dette kan indikere, at der ikke forekommer samme behov for at sikre rettigheder ved situationer, hvor vejen er *udskilt*, sammenlignet med *samlet* eller *opdelt* cases.

Ved *udskilte* cases (se bilag 2.4) er flest rettigheder (i alt 11) tildelt *ejer af naboejendom*, hvor 7 af disse er *ret til etablering/eksistens af overbygning*. Ved *samlet* cases (se bilag 2.4) er det derimod *vejmyndigheden* (i alt 29), hvor 18 af disse rettigheder er *ret til vej-/stianlægs eksistens/etablering*. Der ses altså en tendens i, at ret til eksistens og etablering gives til den part, der ikke er ejer af matr.nr./vejen. Derudover tyder det også på, at der forekommer et større behov for at sikre vejens eksistens/etablering ved de *samlede* cases, hvor *vejmyndigheden* ikke er ejer sammenlignet med de *udskilte* cases, hvor *vejmyndigheden* er ejer. Dette også taget i betragtning af, at der procentvis er en del flere rettigheder tilknyttet de *samlede* cases. Dette hænger sammen med det ovenstående, hvor det samlet set også er *vejmyndighedens ejendomsret/råderet*, der er sikret flest gange.

Ved *opdelte* cases (se bilag 2.4) forekommer *ret til vej-/stianlægs eksistens/etablering* samt *ret til etablering/eksistens af overbygning* lige mange gange.

Overordnet set forekommer der altså ikke væsentlige afhængigheder mellem rettigheder og/eller aktørerne, hvorfor det kan tyde på, at handlingerne under ejendomsretten er uafhængige, som belyst i teoretisk rammesætning 3.4.

6.3.2 Kombinationer af *RRR*

Hver enkelt case har sin egen kombination af *RRR*. I de 36 cases findes 33 forskellige *RRR*-kombinationer. Da projektets dataindsamling i hver enkelt case er udført efter de samme principper (se metodeafsnit 4.2), tyder dette resultat på, at mange af disse situationer i praksis har forskellige organiseringer af *RRR* - enten indholdsmæssigt og/eller i den måde hvorpå *RRR* er dokumenteret og sikret.

Dette afsnit er opdelt i tre dele efter den matrikulære status; *udskilt*, *samlet* og *opdelt* (se metodeafsnit 4.2).

Cases med den matrikulære status *udskilt*
I fire cases går præcis den samme *RRR*-kombination igen, som figuren nedenfor viser.

Figur 6.10: Grafisk præsentation af case nr. 12 (Den Sorte Diamant), 27 (Strandvejen), 38 (Store Gråbrødrestræde) og 42 (Kongestien). Ved disse fire cases er identificeret præcis én rettighed (grøn), én restriktion (rød) og ingen forpligtelser. De fire cases har præcis samme *RRR-kombination*, som altså består af det samme *RR-par*. Egenproduktion.

De fire cases, som figuren ovenfor viser, er alle *udskilt* offentlig vej og overbygningen er *gangbro uden ophold* (se model over typer af cases i metodeafsnit 4.2). Tre yderligere cases drejer sig om en *gangbro uden ophold* over *udskilt* offentlig vej. To af disse (case-nr. 16.1 og 45.2) har også et *RR-par*, som er tilsvarende de fire på figuren. I alle seks tilfælde er det *naboejer*, der har retten til overbygningens eksistens og *vejmyndighed*, der må tåle, at den er der. Tre yderligere cases om *udskilt* offentlig vej, hhv. én *port med ophold* (case-nr. 9), én *kolonnade* (case-nr. 14)

og én *gangtunnel* (case-nr. 16.2), har *RR-par* som kan sammenlignes og omhandler over- eller underbygnings eksistens eller i ét tilfælde, ejendomsret til en overbygning. I alt 9 ud af de 14 cases, som er *udskilt* offentlig vej, har altså et *RR-par*, der sikrer retten til at være over eller under den offentlige vej. Ud af de resterende 5 cases er 4 af dem af typen *port* og ingen af dem har et tilsvarende *RR-par*. For 3 af portene findes *RR-parret* om *offentlighedens* færdselsret til vej-/stianlæg og *naboejer* eller *ejer af over-/underbygning* der må tåle denne. Der er ikke fundet yderligere signifikante sammenhænge blandt de 14 *udskilte* cases' *RRR-kombinationer*.

Data tyder altså på, at der i en case *enten* er et *RR-par*, som retfærdiggør over-/underbygnings eksistens *eller* et *RR-par*, som retfærdiggør offentlighedens færdsel på vej-/stianlægget.

Cases med den matrikulære status *samlet*
16 ud af de 36 cases, hvor der er identificeret nogle *RRR*, har den matrikulære status *samlet*, dvs. at det offentlige vej-/stianlæg ligger på samme matr.nr. som nabobygningerne. I 10 af dem er det samme *RR-par* til stede; *vejmyndigheden* har retten til at vej-/stianlægget eksisterer og *ejer af vej-SFE*, som må tåle anlæggets eksistens. Alle 10 cases er udenfor København. I to yderligere cases har *vejmyndigheden* ejendomsret til vej-/stianlægget og *ejer af vej-SFE* må tåle denne - begge disse er i København. I én case har *vejmyndigheden* ret til at etablere vej-/stianlægget og *ejer af vej-SFE* må tåle dette. Således har 13 ud af 16 cases et *RR-par*, der retfærdiggør det offentlige vej-/stianlægs eksistens.

Det næstmest forekommende *RR-par* er *offentlighedens* færdselsret til vej-/stianlæg og at *ejer af SFE* må tåle denne. Dette par forekommer i 6 cases - 5 af dem er blandt de 13 ovenfor. Det bemærkes at ingen af de 6 cases med færdselsret er i København, men fordeler sig i de fire øvrige undersøgte kommuner.

I ingen af de *samlede* cases findes rettigheder, der retfærdiggør over-/underbygningens eksistens.

Modsat tendensen blandt de *udskilte* cases er der altså her et sammenfald mellem cases, hvor ejendommens "fremmede"anlæg (hhv. over-/underbygning for *udskilte* cases og vej-/stianlæg for *samlede* cases) retfærdiggøres og *offentlighedens* færdselsret retfærdiggøres. Data tyder også på, at *samlede* cases i Københavns Kommune indeholder vejmyndighedens ejendomsret eller råderet til vej-/stianlægget, men til gengæld hverken indeholder en ret til anlæggets eksistens eller offentlighedens færdselsret på anlægget.

Der er ikke fundet yderligere signifikante sammenhænge blandt de 16 *samlede* cases.

Cases med den matrikulære status *opdelt*
Blot 5 (2 i København og 3 i Aarhus) ud af de 36 cases har den matrikulære status *opdelt*, dvs. at det offentlige vej-/stianlæg ligger på sit eget selvstændige matrikelnummer og dermed er delt fra naboejendommene. I 4 af disse 5 cases findes et *RR-par* om ret til etablering eller eksistens af over-/underbygning og om at tåle denne. I den sidste case findes et *RR-par* om ret til eksistens af vej-/stianlæg og at tåle dette. I 2 af de 5 cases er begge typer *RR-par* til stede.

De 5 *opdelte* cases indikerer, at som minimum enten det offentlige vej-/stianlæg eller over-/underbygningen er retfærdiggjort. Til forskel fra *udskilte* og *samlede* cases er *offentlighedens* færdselsret ikke repræsenteret i nogle af *opdelte* cases.

6.4 Delkonklusion

I analyse II er de 55 identificerende cases over den komplekse ejendomsdannelse over og/eller under offentlig vej i kommunerne, København, Frederiksberg, Aarhus, Odense og Aalborg analyseret med fokus på at undersøge organiseringen af rettigheder, restriktioner og forpligtelser. De i alt 103 rettigheder, 103 restriktioner og 58 forpligtelser er standardiseret, og dernæst inddelt i kategorier. Ud fra dette er 13 kategorier af henholdsvis rettigheder og restriktioner identificeret, samt yderligere 8 kategorier af forpligtelser.

Der ses ikke nogen afhængighed mellem rettighederne. Ud fra rettighedstabellerne tegnes der dog et billede af, at *ejendomsret/råderet* samt en *ret til vej-/stianlægs eksistens* går hånd i hånd, når det omhandler *vejmyndigheden* som aktør. Denne samme konklusion kan ikke tages ved de øvrige aktører, som ligeledes heller ikke har nær så mange rettigheder tildelt.

I mængden af rettigheder inden for de tre matrikulære typer ses der en stor forskellighed med flest tildelte rettigheder under *opdelte* cases og færrest under *udskilte* cases. Overordnet ses der altså en forskel i, hvornår de forskellige rettigheder sikres ud fra situationens matrikulære status.

I en nærmere analysering af *RRR* er fokuset at undersøge organiseringen og dermed kombinationen af disse. Generelt er de hyppigst forekommende rettigheder at over-/underbygningens eksistens retfærdiggøres, at vej-/stianlægget retfærdiggøres og at den offentlige færdsel retfærdiggøres. For *udskilte* cases er tendensen at enten over-/underbygningens eksistens eller offentlighedens færdsel retfærdiggøres. For *samlede* cases er tendensen at både vej-/stianlæggets og offentlighedens færdsel på dette retfærdiggøres. I Københavns Kommune erstattes førnævnte med det enkle forhold, at vejmyndigheden har en ejendomsret eller råderet til vej-/stianlægget. For *opdelte* cases er tendensen at enten vej-/stianlægget eller over-/underbygningen retfærdiggøres som minimum, men hvor offentlighedens færdselsret slet ikke er set.

I de 36 cases hvor der er identificeret mindst én *RRR* findes der 33 forskellige kombinationer af *RRR*. Organiseringen af *RRR* sker altså på flere forskellige måder, og der lader ikke til at være en fast model for dette hverken ift. indholdet og/eller dokumenteringen og dermed sikringen af disse.

7 Analyse III: Sammenhængen

I denne analyse undersøges mødet mellem virkeligheden og lovgivningen. I analysen indgår den data og viden, som er genereret tidligere i projektet, samt ny data fra interviews og retskildesøgning. Analysens metode er præsenteret i metodeafsnit 4.3.

Første del af analysen (afsnit 7.1) kigger på mulig dobbeltregulering, dvs. hvor *RRR* fra de konkrete cases sikrer vilkår, som reelt er sikret i forvejen via lovgivning. Anden del (afsnit 7.2) leverer nogle rumlige opmærksomhedspunkter, som projektets data afslører, og som potentielt afslører udviklingsmuligheder i lovgivningen. Tredje del (afsnit 7.3) dykker ned i de to specifikke undtagelsesbestemmelser i vejloven (§ 61, stk. 1 og § 86) om hhv. *særlige forhold* og *faste genstande over vejareal* og undersøger hvordan de agerer i praksis ift. bestemmelsernes hensigt.

7.1 Dobbeltregulering

I denne delanalyse holdes de identificerede rettigheder, restriktioner og forpligtelser (*RRR*) op imod den gældende lovgivning (se metodeafsnit 4.3). Formålet er at undersøge i hvor høj grad de identificerede *RRR* i dag allerede er omfattet af gældende lovgivning.

Udgangspunktet for delanalysen er at undersøge de kategorier af RRR, som er hyppigst forekommende (se analyse II i kapitel 6). Det drejer sig om kategorierne vedr. *vejret/færdselsret/tilgængelighed til vej-/stianlæg* (afsnit 7.1.1), *ejendomsret/råderet* (afsnit 7.1.2), *vej-/stianlægs eksistens 7.1.3* og *vedligeholdelse/renholdelse af vej-/stianlæg* (afsnit 7.1.4).

7.1.1 Vejret/færdselsret/tilgængelighed til vej-/stianlæg

Der forekommer 13 tilfælde, hvor offentligheden har *vejret/færdselsret/tilgængelighed til sti-/vejanlæg*. Dette forhold mellem offentligheden og denne rettighed ses både ved *samlede* og *udskilte* cases.
Som nævnt i rammeforståelsesafsnit 2.3 er det vejmyndigheden, der har ejendomsretten til de offentlige veje, jf. vejloven, uanset om vejen er udskilt eller ej. Det betyder også, at det som udgangspunkt er vejmyndigheden, der har ejendomsretten til vejene i de 55 cases i projektet - altså både for de *udskilte*, *samlede* og *opdelte* cases. Definitionen af *offentlig vej* er, at de er åbne for den almene færdsel, jf. vejlovens § 3, stk. 1, nr. 2. De 13 tilfælde hvor offentligheden har ret til færdsel, er altså på forhånd reguleret i vejloven, og må dermed vurderes som overflødige.
Det er f.eks. tilfældet ved case-nr. 57 og 59, (Morten Børups Gade og Søgade), som yderligere er beskrevet i afsnit 6.2.3.

7.1.2 Ejendomsret/råderet

Tilsvarende det ovenstående ses det, at *ejendomsret/råderet* er sikret ejeren af ejendommen hvorpå vejen ligger i flere cases. Dette er bl.a. gældende for *ejer af vej-SFE*, der i den *opdelte* case nr. 21.1 (beskrevet i afsnit 6.2.2) netop som ejer er sikret *ejendomsret/råderet*. I casen er vejmyndighedens ejendomsret til den offentlige vej ligeledes tinglyst. Det ses altså både, at den dobbelte sikring af ejendomsretten tilkommer *vejmyndigheden* og *ejer af vej-SFE*, og det ses i alt i 8 tilfælde - også ved *udskilte* og *samlede* cases.

Som beskrevet tilfalder ejendomsretten vejmyndigheden, såfremt der er tale om en offentlig vej efter vejloven. Ydermere har Vejdirektoratet afgjort, at det ikke er en gyldighedsbetingelse om hvorvidt vejen er offentlig, at den er optaget på en vejfortegnelse eller udskilt i matriklen (se rammeforståelsesafsnit 2.3). Idet GIS-analysen til analyse II blev udarbejdet med data fra CVF (Den centrale vej- og stifortegnelse, se nærmere metodeafsnit 4.2, er de fundne cases baseret på, at de offentlige veje er optaget på en vejfortegnelse. Der er altså indicier for, at de omhandlende veje er offentlig i samtlige cases.

Der kan argumenteres for, hvorfor vejmyndigheden i cases, der er *samlet* eller *opdelt*, finder det nødvendigt at dobbeltsikre deres *ejendomsret/råderet* over den offentlige vej. Reglen om udskillelse af offentlige veje blev indført i sin tid netop for at sikre ejendomsretten og mod hævd, da man ved udskillelse sikrer ejendomsretten til vejmyndigheden (se rammeforståelsesafsnit 2.3). Så når vejen i disse cases ikke er udskilt, lader det til at vejmyndigheden finder det nødvendigt at foretage denne dobbeltsikring.

Det modsatte gør sig gældende ved *udskilte* cases, hvor det så er *ejeren af vej-SFE*, hvis ejendomsret sikres.

Dobbeltsikringen af ejendomsretten indikerer altså, at der er en usikkerhed i de komplekse ejendomsdannelser af bygning over og/eller under offentlig vej, hvor der er to parter, som deles om ejendomsretten.

Vejlovens undtagelsesbestemmelse som løsning
Netop når det kommer til den matrikulære status ved cases, ses der tilfælde, hvor vejmyndigheden har fundet det nødvendigt, undtagelsesvist, ikke at lade vejen udskille. Et eksempel på dette er case nr. 18 (Westend i København). I denne case er der tinglyst en deklaration, hvor Københavns Kommune ekstraordinært overtager vedligeholdelsespligten og renholdelsen af vejen under porten fordi vejen under porten *"[...] af tekniske hensyn ikke udskilles af matriklen som offentlig vej"* (Tinglyst deklaration[1]: s. 1-2). I interview med vejmyndigheden i Københavns Kommune kan det ikke forklares, hvorfor det ikke var muligt at udskille vejen, men mener at det netop handler om, at der er en bygning over vejen (se bilag 3.4: s. 2). Efterfølgende i interviewet bliver der sat lighedstegn mellem bygning henover vej og *særlige forhold* iht. vejlovens § 61, stk. 1 (se rammeforståelsesafsnit 2.3). Dette stemmer ydermere overens med det, at vejmyndigheden i Københavns Kommune pr. mail konstaterer, at det er deres praksis at anvende undtagelsen *særlige forhold* ved vertikal ejendomsdannelse af bygning over og/eller under offentligt vejareal (se bilag 3.6).

[1]Dato/løbenr. 14.02.2008-19447-01, matr. nr. 1292, Udenbys Vester Kvarter, København

Formålet med at foretage vejudskillelse er at sikre ejendomsretten til den offentlige vej for vejmyndigheden, som nævnt i rammeforståelsesfasnit 2.3. En årsag til at vejmyndigheden alligevel ikke gør dette kan være, at det ikke er muligt at tinglyse rettigheder/aftaler mellem to parter på et umatrikuleret areal, som en udskilt vej er. Ved de *udskilte* cases bliver *RRR* derfor i flere tilfælde tinglyst på naboejendommen. Denne udfordring forsøger Odense Kommune at undgå. Her er det også almindeligt, at anvende vejlovens § 61, stk. 1 vedr. *særlige forhold*, når disse komplekse ejendomssituationer opstår. Et af de grundlæggende årsager til dette er, at de således kan tinglyse aftalerne på ejendommen (se bilag 3.8). I interviewet med en landinspektør fra LE34 bliver der dog sat spørgsmålstegn ved regulering af ejendomsforhold ved brug af deklaratoriske regler (via servitutter). Det mest hensigtsmæssige ifølge ham er, at få registreret alle forhold samtidigt, og det samme sted (se bilag 3.3, s. 2-3).

7.1.3 Eksistensen af vej-/stianlæg

I 19 tilfælde har *vejmyndigheden ret til vej-/stianlægs eksistens*. I forlængelse af forrige afsnit *ejendomsret/råderet* er det ligeledes bemærkelsesværdigt, at vejmyndigheden, som ejer af den offentlige vej, har en ret til, at denne vej eksisterer. Der er stor forskel på, ved hvilke matrikulære statusser dette forhold forekommer. Det ses kun én gang for de *udskilte* cases, hvorimod det ses sammenlagt 16 gange for *samlet* og *opdelt* (de sidste to tilfælde ses i case-nr. 54 (Busgaden i Aarhus), som både er *opdelt* og *samlet*). At der er så stor en forskel mellem udskilte og ikke udskilte cases, kan forklares ved, at eksistensberettigelsen af den offentlige vej er sikret ved udskillelsen, som nævnt tidligere. Derved er der ingen grund til, at sikre en ret, som i forvejen er sikret ved udskillelse.
Den ene sag, hvor retten er sikret dobbelt, er i case-nr. 59 (Søgade i Aarhus), som yderligere er beskrevet i 6.2.3.

15 ud af de førnævnte 16 tilfælde tilfalder de *samlede* cases, hvorfor cases med denne matrikulære status udgør den klare majoritet af cases hvor *vejmyndigheden* er sikret eksistensen af den offentlige vej. Der er således muligvis en sammenhæng mellem matrikulær status og vejmyndighedens sikring af vej-/stianlæggets eksistensberettigelse. I *samlede* cases er ejendommene muligvis markant større og flere aktører, elementer og ejere kan være i spil, modsat i *opdelte* og *udskilte* cases, hvor den samlede faste ejendoms omfang er begrænset til en vertikal "søjle". Et eksempel på en *samlet* case, hvor *vejmyndigheden* har *ret til at vej-/stianlæg eksisterer* er case-nr. 30, (Jomfru Anes Gård / Jomfru Ane Gade i Aalborg), som yderligere er beskrevet i 6.2.1.

7.1.4 Vedligeholdelse og renholdelse af offentlig vej

Som nævnt i rammeforståelsesafsnit 2.3 har vejmyndigheden ansvaret for at sikre og forbedre de offentlige veje, således at vejene tilgodeser trafikkens art og størrelse. Alligevel er der 11 tilfælde, hvor forpligtelsen om at vedligeholde vej-/stianlæg er tildelt vejmyndigheden ad anden vej. At denne forpligtelse, der i forvejen er reguleret i vejloven, skrives ind i aftalerne mellem parterne kan skyldes, at vejmyndigheden har mulighed for, at tildele denne vedligeholdelsespligt til andre

myndigheder eller anden juridisk eller fysisk person via aftale (se rammeforståelsesafsnit 2.3). Dette er bl.a. tilfældet i yderligere 6 tilfælde, hvor denne vedligeholdelsespligt af den offentlige vej-/stianlæg er tildelt *ejer af vej-SFE*. At forpligtelser vedr. vedligeholdelse, uanset hvilken aktør forpligtelsen tilfalder, er tinglyst eller på anden måde fremtrædende i den aftale, der er mellem parterne, kan give mening i lyset af ovenstående, idet pligten tilfalder vejmyndigheden, såfremt der ikke forekommer anden aftale.

7.2 Rumlige opmærksomhedspunkter

I dette afsnit udredes nogle opmærksomhedspunkter fra de identificerede *RRR*, som, med projektets blik for det tredimensionelle, særligt har en tredimensionel funktion, der ikke nødvendigvis er understøttet direkte i lovgivningen.

I et interview med en landinspektør repræsentant fra LE34 påpegede den interviewede, at sproget overhovedet ikke er med i overvejelserne, når der refereres til den tredimensionelle ejendomsdannelse. Han påpeger, at det er implicit forstået, at en ejendom skal opfattes *rummeligt*, hvorved det ved lovudarbejdelsen ikke blev set nødvendigt, at regulere *rummeligt* via sprogbrugen. Ydermere påpeges det, at den danske lovgivning ikke direkte omfavner de komplekse situationer, der kan opstå i storbyerne, men at systemet er ganske flexibelt. Han mener derfor, at det handler om justeringer i lovgivningen, og ikke en fuldstændig ændring (se bilag 3.3, s. 2).
Den udtalelse indikerer, at lovgivningen ikke nødvendigvis understøtter det rummelige, som netop ses nødvendigt når der er tale om vertikal ejendomsdannelse.

Nedenfor omhandler regulering af frihøjde og bredde samt udstyr.

7.2.1 Frihøjde og bredde

Under *RR-parret* vedr. *vej-/stianlægs eksistens*, som er det *RR-par*, der samlet set er sikret flest gange i analyse II, er der flere tilfælde, hvor den offentlige vejs eksistens er sikret med en vis frihøjde og/eller bredde. Præcis dette forbehold ses også under *RR-parrene* vedr. *etablering/eksistens af vej-/stianlæg* samt *etablering/eksistens af overbygning*. I alt er der 27 tilfælde af *RRR*, hvor der ses et behov for at regulere for vejens bredde og/eller den frihøjde, der er mellem vej og overbygning. Den præcise frihøjde, der reguleres for i de fundne *RR-par* ses mellem 3,8 m og 7,5 m (henholdvis case nr. 33 (Maren Turis Gade) og nr. 12 (Den Sorte Diamant)). Dette giver ikke umiddelbart et indtryk af, at der er en minimum frihøjde over offentlig vej i forhold til overbygninger.

Ydermere er der også et *RR-par* vedr. *etablering/eksistens af over-/underbygning* til 3 forbindelser i forskellige *niveauer*. I dette tilfælde er der ikke nærmere regulering for den specifikke højde af de tre niveauer.

Der gives overordnet et indtryk af at behovet for at regulere for en frihøjde er der, når der er tale om vertikal ejendomsdannelse.

7.2.2 Udstyr

Under *RR-par* vedr. placering af elementer har en ejer af en tunnel ret til placering af et lysnedtag i midterrabatten af den offentlige vej. Som benævnt i rammesætningsafsnit 2.3 omhandler vejlovens § 86, stk. 1 de tilfælde, hvor noget *"rager ind over"* vejen, hvor vejlovens § 80 omhandler genstande *på* vejen. Der forekommer altså bestemmelser vedr. genstande over og på vejen, men i forlængelse heraf ikke bestemmelser, der umiddelbart regulere for de situationer, hvor der opstår et behov for genstande *under* den offentlige vej - som for eksempel et lysnedtag til en tunnel.

7.3 Anvendelsesområde for vejlovens bestemmelser om *særlige forhold* og *faste genstande over vejareal*

Igennem projektet viser særligt to bestemmelser i vejloven sig relevante for det konkrete problem ved vertikal ejendomsdannelse over og/eller under offentlige veje. Det drejer sig om vejlovens § 61, stk. 1 samt bestemmelsen om *faste genstande over vejarealet* jf. vejlovens § 86, stk. 1. Undtagelsesbestemmelsen i vejlovens § 61, stk. 1 må agerer som et juridisk værktøj, vejmyndigheden kan tage i brug, når udskillelse af vejen ikke er mulig/ønskelig eller andet. I dette afsnit undersøges begrebsforståelse af *"særlige forhold"* samt *"faste genstande over vejarealet"* og hvorledes vejmyndigheden anvender og har anvendt det som hjemmel til at løse de komplekse ejendomssituationer.

Først undersøges retskilderne historisk for de to bestemmelser for at klarlægge hensigten med disse. Dernæst undersøges den konkrete praksis, som den ser ud hos vejmyndighederne i dag.

7.3.1 Vejlovens udvikling i henhold til undtagelsesbestemmelsen i § 61, stk. 1

I år 1957 blev lov om bestyrelse af offentlige veje[2] vedtaget. § 12, stk. 3 er relevant og lyder:

> *Stk. 3. Det påhviler vejbestyrelserne inden udløbet af en frist på 20 år efter nærværende lovs ikrafttræden at drage omsorg for, at samtlige hovedlandeveje og landeveje udskilles i matriklen som offentlige vejarealer, medmindre særlige forhold gør sig gældende. Tilsvarende udskillelse af biveje vil lejlighedsvis være at foretage efter regler, der fastsættes efter forhandling mellem ministeren for offentlige arbejder og landbrugsministeren.*

Af bemærkning til § 12 i betænkning vedr. forslag til lov nr. 95/1957[3] lægges der vægt på hævdspørgsmålet ved offentlige veje. Det blev ikke set hensigtsmæssigt, at vejbestyrelserne årligt burde holde øje med de offentlige vejes arealer, og dermed have store omkostninger herved,

[2]Lov nr. 95 af 29/03/1957 om bestyrelsen af de offentlige veje (historisk)
[3]Jf. betænkning nr. 117/1955

for at modstride at lodsejere kunne inddrage disse arealer ved hævdserhvervelse. Derfor blev § 12 (hævdsparagraffen) foreslået som et led i at gøre det udtrykkeligt, at der ikke kan vindes hævd over udskilte offentlige vejarealer [4].
Selve udskillelsen var dog almindelig kendt på dette tidspunkt, da man allerede fra starten af 1800-tallet havde fastsat nogle retningslinjer for vejarealer, som ikke skulle skyldsættes, men blot angives på matrikelkortet. Dette fremgår ligeledes af betænkning vedr. forslag til lov nr. 95/1957[5].

I betænkning vedr. forslag til lov nr. 95/1957[6] noteres det, at der er stor forskel i, hvor langt udskillelsesprocessen for henholdsvis landevejsarealer og bivejsarealer er. Til dette er følgende nævnt:

> *"Da udskillelsen i matriklen af landevejenes arealer som foran angivet er langt mere fremskredet end den tilsvarende matrikulære berigtigelse for bivejsarealernes vedkommende, har man ment i loven at kunne fastsætte en frist, inden hvilken samtlige hovedlandeveje og landeveje skal være udskilt i matriklen. Denne frist foreslås sat til 20 år. Der gives dog mulighed for en forlængelse af fristen, hvis særlige forhold gør sig gældende".*[7]

Der er ydermere i betænkning vedr. forslag til lov nr. 95/1957[8] er der ikke nævnt en tilsvarende tidsfrist for bivejsarealerne, idet dette vil blive for omfangsrigt og bekosteligt.

Ud fra ordlyden i § 12, stk. 3 samt den citerede begrundelse i betænkningen må det vurderes, at vendingen "*medmindre særlige forhold gør sig gældende*" er undtagelsen til tidsfristen på de 20 år, og altså ikke en undtagelse i hvorvidt den offentlige vej ikke skal udskilles.

I forslag til lov nr. 70/1971[9] flyttes den tidligere hævdsparagraf til § 89, stk. 1, og lød som:

> *§ 89.*
> *Det påhviler vejbestyrelserne at drage omsorg for, at samtlige hovedlandeveje, landeveje og kommuneveje udskilles i matriklen som offentlige vejarealer, medmindre særlige forhold gør sig gældende.*[10]

Af bemærkning til denne ændring er noteret:

> *"Til kapitel 8. Bestemmelserne i dette kapitel svarer til de hidtidige bestemmelser i vejbestyrelseslovens § 12. Bestemmelserne skal som hidtil ikke gælde i Københavns kommune, jfr. ændringsforslag nr. 12."*[11]

[4] Jf. betænkning nr. 117/1955, s. 73
[5] Jf. betænkning nr. 117/1955, s. 73
[6] Jf. betænkning nr. 117/1955, s. 74
[7] Jf. betænkning nr. 117/1955, s. 74
[8] Jf. betænkning nr. 117/1955, s. 74
[9] Jf. FT 1971-72 tillæg A sp. 1125
[10] Jf. FT 1971-72 tillæg A sp. 1125
[11] Jf. FT 1971-72 tillæg A sp. 1153

§ 89 stk. 1 er ifølge betænkningen altså tilsvarende lov om bestyrelsen af de offentlige veje[12] § 12 uden en nærmere forklaring på, at tidsfristen for udskillelse af offentlig vej ikke er videreført, men at vendingen "*medmindre særlige forhold gør sig gældende*" stadig er gældende.

I pkt. 47 i cirkulæret om lov om offentlige veje[13] fra 1985 er der ifm. ovenstående citeret § 89 skrevet, at matrikelmyndighederne lægger vægt på, at de offentlige vejarealer udskilles i matriklen, og at dette sker *inden for en rimelig tid*. Ifølge Heilberg m.fl. (2020: s. 341) må det dog formodes, at der i dag ikke længere er nogen tidsfrist for udskillelsen, da cirkulæret af 1985 er historisk, og at der ikke stilles noget krav til tid i den nugældende vejledning til vejloven.

7.3.2 Vejlovens udvikling i henhold til *faste genstande over vejarealet* i § 86

Ligesom ved vejlovens § 61 så stammer vejlovens § 86 også fra lov om bestyrelse af de offentlige veje[14], og lyder som følgene jf. dennes § 52, stk. 2:

> *Stk. 2.*
> *Samtykke fra vejbestyrelsen udkræves endvidere til anbringelse på vejarealet af faste genstande, skilte eller lignende, der på de af amtsrådene bestyrede hovedlandeveje og landeveje ej heller uden vejbestyrelsens samtykke må anbringes således, at de rager ind over vejens areal, [...].*
> *Karnapper, åbne altaner, udbuede vinduer og lignende bygningsdele, der er hævet 2,8 m over vejen, kan dog uden amtsrådets samtykke anbringes ud over fortove langs hovedlandeveje og landeveje, men ikke ud over kørebane eller cykelsti. Det samme gælder porte, døre, skodder og vinduer, der er indrettet til at åbnes udad, for så vidt deres underkant holdes i en højde af mindst 2,2 m over vejen. [...]*[15].

Jf. forslag til lov nr. 57/1956[16] er der sket nogle ændringer ift. ovennævnte bestemmelse, herunder bl.a. at bestemmelsen gælder for de hovedlandeveje og landeveje, der er bestyret af amtsrådene, hvorimod det er bygningslovgivningen, der indeholder bestemmelser for biveje samt hovedlandeveje og landeveje, der er administreret af købstadkommunerne.

Den af lov om bestyrelse af de offentlige veje[17] § 52 blev videreført i § 103 i bekendtgørelse af lov om offentlige veje[18] fra 1972. I år 2014 blev den stadig gældende vejlov vedtaget, vejloven[19]. Den omtalte bestemmelse blev videreført til § 86 som kendes i dag (se rammeforståelsesafsnit 2.3 for den fulde bestemmelse). Jf. forslag til lov nr. 20/2014[20] står, at *[b]estemmelsen skal først*

[12] Lov nr. 95 af 29/03/1957 om bestyrelsen af de offentlige veje (historisk)
[13] Cirkulære nr. 132 af 06/12/1985 om lov om offentlige veje (historisk)
[14] Lov nr. 95 af 29/03/1957 om bestyrelsen af de offentlige veje (historisk)
[15] Lov nr. 95 af 29/03/1957 om bestyrelsen af de offentlige veje (historisk)
[16] Jf. FT 1956-57 tillæg A sp. 507
[17] Lov nr. 95 af 29/03/1957 om bestyrelsen af de offentlige veje (historisk)
[18] Lovbekendtgørelse nr. 423 af 11/09/1972 af lov om offentlige veje (historisk)
[19] Lov nr. 1520 af 27. december 2014 om offentlige veje m.v.
[20] Jf. FT 2014-15 tillæg A

og fremmest sikre, at vejens naboer ikke foretager handlinger, der hindrer, at vejarealet i hele sin udlægsbredde kan anvendes til trafikale formål.[21].

En nærmere definition af faste genstande end den som kan udledes af dette afsnits retskildesøgning eller af fortolkningskilderne, som bruges i projektets rammeforståelse (afsnit 2.3), er således ikke beskrevet nærmere i de ovenstående nævnte forarbejder eller i den gældende vejledning.
Men når man kigger på BR 18 § 457, stk. 3 og vejlovens § 86 ses næsten samme formulering ved undtagelsen vedr. *de fremspringende bygningsdele, skilte, udstillingsskabe og lign.* samt *faste genstande, skilte el.lign.* ind over skel til offentlige vejes arealer.
Det kan dermed ikke konkluderes, at begrebet *faste genstande* eksplicit dækker over overbygninger, men når der specifikt derudover refereres til genstande af mindre karakter (skilte, tavler m.v.), må bestemmelsen i nogen grad forstås til ikke at tage højde for selve overbygningen, men derimod dele, der har indflydelse på trafikanterne på vejen. Der er intet til hinder for, at bestemmelsen regulerer overbygninger og andet inklusiv, når der ifølge ovenstående, er elementer, der *fysisk er placeret uden for vejarealet og rager ind over vejarealet.*

7.3.3 Vejmyndighedernes praksis med vejudskillelsesreglerne

Studiet af de 55 cases viser, at vejmyndighederne løser situationerne forskelligt. Der kan dog tolkes til, at i nogle af situationerne, har vejmyndigheden undladet at foretage vejudskillelse, hvorved undtagelsen om *særlige forhold*, om muligt, må være anvendt.

I projektet er det undersøgt hvordan vejmyndighederne, i de udvalgte kommuner, arbejder med situationerne i praksis samt hvorledes de forholder sig til undtagelsesbestemmelsen i vejloven. Resultatet fremgår af følgende tabel:

Vejmyndighed:	**Gør brug af undtagelsesbestemmelsen:**
Københavns Kommune	X
Frederiksberg Kommune	(X)
Odense Kommune	X
Aarhus Kommune	Intet svar
Aalborg Kommune	Ingen særlig praksis

Tabel 7.1: Vejmyndighedernes anvendelse af undtagelsesbestemmelsen i Vejlovens § 61, stk. 1. Baseret på data fra bilag 3.6-3.9. Egenproduktion.

Som det fremgår af tabellen, belyser repræsentanter fra vejmyndigheden i henholdsvis Københavns og Odense Kommune, at de gør brug af undtagelsesbestemmelsen (se bilag 3.6 og 3.8). I korrespondance med Frederiksberg Kommune, udtrykker de tvivl om bestemmelsens anvendelsesområde (se bilag 3.5). Det er ikke muligt at sige hvorvidt Aarhus eller Aalborg gør brug af bestemmelserne, idet vejmyndigheden i Aalborg udtrykker at de ikke oplever at de udfører en særlig praksis og at Aarhus slet ikke har vendt tilbage (se bilag 3.9).

[21] Jf. FT 2014-15 tillæg A, s. 71

I analysen af vejlovens undtagelse om *særlige forhold* (se afsnit 7.3.1) ses, hvorvidt tidshorisonten for udskillelse og referencen til de *særlige forhold* er omorganiseret med lovens udvikling. Angående vejmyndigheden fra Københavns Kommunes fortolkning af vejlovens §§ 60-61 påpeges, at som repræsentanten forstår det, anvendes *særlige forhold*, når man har prøvet at få tinglyst en situation, hvorved det ikke har lykkedes at få sagen tinglyst og man dermed må anse situationen som et særligt tilfælde. Repræsentanten påpeger, at der i vejlovens § 60 om vejmyndighedens pligt til at udskille i matriklen, ikke er en tidsfrist for udskillelsen og at man derfor som en midlertidig løsning, sikrer rettighederne via en deklaration (se bilag 3.4, s. 2). Repræsentanten fra vejmyndigheden i Københavns Kommune påpeger, at det fremstår uklart, hvornår man kan referere til situationer omkring *særlige forhold*, men nævner en verserende sag ovenpå en parkeringskælder, hvor vejmyndigheden ikke kan udskille og derfor tinglyser en deklaration i stedet. I denne situation er der ifølge repræsentanten tale om *særlige forhold* (se bilag 3.4, s. 1-2).

Dette kan understøttes af udtalelser fra Vejdirektoratet angående tre tidligere sager, henholdsvis to ekspropriationsbeslutninger til offentlig sti, samt en udtalelse om *faste genstande over vejarealer* i en sag om et transportbånd over offentlig sti (se bilag 3.10-3.12). Vejdirektoratet påpeger, at det ikke via selve bestemmelsen eller forarbejder til loven, kan siges, hvornår der er tale om vejlovens bestemmelser om *særlige forhold* (se bilag 3.10, s. 6 og 3.11, s. 4). Dette bliver eksemplificeret ved et p-anlæg under det areal, hvor den offentlige sti skal etableres, og at dette sikres ved en deklaration, da der er tale om *særlige forhold* (se bilag 3.10, s. 4). Omkring vejlovens bestemmelser om *særlige forhold* påpeger udtalelse fra Vejdirektoratet, at:

> *"Det må dog antages, at § 89, stk. 1, 2. led, skal fortolkes restriktivt, som følge af bestemmelsens karakter af en undtagelsesbestemmelse, ligesom ordlyden må forstås således, at der skal foreligge tungtvejene omstændigheder, før et forhold kan karakteriseres som "særligt"."*[22] (se bilag 3.10, s. 6 og 3.11, s. 4).

Det må derfor antages, at *tungtvejende omstændigheder* knytter sig til en konkret vurdering, som vejmyndigheden i situationen må foretage.

I en tredje udtalelse fra Vejdirektoratet, bliver der taget stilling til vejmyndighedens tvivl om et lukket transportbånd, der skal føre over offentlig vejareal (se bilag 3.12). Her henviser Vejdirektoratet til reglerne om en *særlig råden* over offentlige veje, med reference til vejlovens §§ 80 og 86 (se bilag 3.12, s. 2). Forskellen ligger i, om det er fysiske genstande placeret *på* vejarealet eller genstander, der *rager ind over vejarealet* (Heilberg m.fl., 2020: s. 425, 448–449). Vejdirektoratet udtaler først og fremmest at, når vejmyndigheden skal tillade placeringen af fysiske genstande over vejarealet, er det et *"[...] udtryk for en anerkendelse af vejmyndighedens ejendomsret til vejarealet"* (se bilag 3.12, s. 2) og herefter at det må være vejmyndighedens vurdering, om overbygningen influerer den færdsel, der foregår på vejen (se bilag 3.12, s. 2).

Der er derfor i denne bestemmelse ej heller fastlagt, hvorvidt overbygninger og andre tekniske installationer over offentlige vejarealer, hører under kravet om vejmyndighedens tilladelse og i hvilken udstrækning bestemmelsen regulerer forskellige typer af konstruktioner. Det lader dog

[22] Lovbekendtgørelse nr. 1048 af 03/11/2011 om offentlige veje (historisk)

til at der sondres over karakteren af de elementer, der fører henover vejarealet. Der ses af denne udtalelse fra Vejdirektoratet et eksempel på en overbygning af *mindre* karakter og brug af § 86, modsat brugen af § 61 og *særlige forhold*. Dog reguleres ligeledes overbygninger i et af eksemplerne fra det indledende afsnit om de fire situationer fra praksis via § 86, så der er intet der tyder på, at karakteren af overbygningen har indflydelse på, om hvorvidt vejlovens *særlige forhold* anvendes eller vejlovens *faste genstande over vejareal* anvendes i de konkrete sager. Det må alene være en vurdering vejmyndigheden må foretage.

Undersøgelserne indikerer at ikke er hverken konsensus i praksis eller generel klarhed i retskilderne omkring anvendelsesmulighederne for vejlovens undtagelsesbestemmelse om *særlige forhold* samt om brugen af *faste genstande over vejarealer*. Vejmyndighederne benytter, som lovanvenderen, altså *udfyldning*, hvorved myndighederne selv i en grad fortolker undtagelsesbestemmelsen om *særlige forhold*, særligt når det kommer til en vurdering om *tungtvejende omstændigheder*. Mulighederne for at opretholde vejarealet som offentlig vej i situationer, hvor vejen ikke er udskilt eller skal udskilles, må, efter vejmyndighedernes udtalelser, siges at kunne løses ved tinglyste deklarationer i henholdsvis Odense og Københavns Kommune. Resultaterne af analyse II understøtter at denne løsning bliver benyttet ofte.

7.4 Delkonklusion

I analyse III er sammenhængen mellem lovgivningen og de praktiske løsninger undersøgt.

Analysen viser, at der er *RRR*, der både sikres gennem tinglysning og gennem bestemmelser i lovgivningen - en dobbeltsikring. Ejendomsretten er bl.a. en af de rettigheder, som flere af ejerne har sikret dobbelt. Det kan være overflødigt, at dobbeltsikre bl.a. ejendomsretten, hvilket indikerer, at processen for vertikal ejendomsdannelse over og/eller under offentlig vej ofte indebærer unødig regulering. Derudover er der identificerede nogle rummelige punkter, der stedspecifikt tinglyses og hvor det ikke tyder på, at der bliver reguleret for disse punkter i lovgivningen. Dette er bl.a. en frihøjde, der i flere fundne *RRR*, alene må knytte sig til de enkelte forhold ejendommen repræsenterer fysisk, og i den forbindelse ses i varierende minimum højder. Ydermere ses der regulering for genstande til bygning *under* vej, hvilket, i forlængelse af i forvejen regulerede bestemmelser for genstande *på* eller *over* vej, ikke ses reguleret for gennem lovgivning.

Undersøgelserne af de specifikke bestemmelser i vejloven om hhv. *særlige forhold* (§ 61, stk. 1) og *faste genstande over vejarealer* (§ 86) viser, at der er et stort rum for fortolkning af bestemmelsernes anvendelsesmuligheder og at dette bliver benyttet i praksis.

8 Diskussion

I afgangsprojektets tre analyser (hhv. kap. 5, 6 og 7 har vi med forskellige tilgange og delformål behandlet projektets problem - forholdet mellem det juridiske system og de tredimensionelle ejendomssituationer som opstår, når der bygges over og/eller under offentlig vej. I denne diskussion betragter vi analysernes resultater og søger at udlede hvilken betydning, disse resultater kan have. Analysernes resultaters indvirkning og betydninger sammenholdes også med projektets teoretiske grundlag (kap. 3).

8.1 Tinglysningsværktøjet

I analysearbejdet har vi identificeret en lang række rettigheder, restriktioner og forpligtelser (*RRR*). Størstedelen af disse er tinglyste (se afsnit 6.1.2 i analyse II). Tinglysningen, som værktøj til at sikre *RRR*, er naturligt med prioritetsvirkningen (se rammeforståelsesafsnit 2.6) in mente. Således er det tinglysningslovgivningens ejendomsbegreb (læs: *bestemt fast ejendom* jf. afsnit 2.1), der er fundament for mange *RRR*. Idet tinglysningslovens ejendomsbegreb, jf. analyse I (afsnit 5) og rammeforståelsen, leksikalt og indholdsmæssigt både kan dække over noget todimensionelt og tredimensionelt. Så langt, må tinglysning altså anerkendes som et værktøj, der kan understøtte vertikal ejendomsdannelse generelt.

Ved vertikal ejendomsdannelse der sker over og/eller under offentlig vej, når tinglysningsværktøjet dog sin umiddelbare begrænsning idet der ikke kan tinglyses rettigheder på udskilt offentlig vej (se rammeforståelse afsnit 2.6). Vejmyndighedens pligt til at lade offentlige veje udskille (se afsnit 2.3) bliver altså i praksis en mekanisme i det juridiske system, som begrænser mulighederne for at benytte det ellers anvendelige tinglysningsværktøj til sikring af *RRR*. Dette har flere afledte effekter:

1. Vejmyndighederne (og øvrige parter i de forskellige cases) tinglyser *RRR* vedr. udskilte offentlige veje på tilstødende ejendomme (resultat analyse II afsnit 6.1.2) og dermed ikke på den ejendom, som *RRR* reelt vedrører.

2. Vejmyndighederne får et incitament til at være tilbageholdende med at udskille offentlige veje, hvilket modvirker opfyldelse af pligten til at foretage vejudskillelse. En repræsentant fra vejmyndigheden i Frederiksberg Kommune bemærker i den forbindelse, at tiden muligvis er løbet fra idéen om vejudskillelse (se bilag 3.5).

3. Den konkrete organisering af *RRR* i situationer, som fysisk ligner hinanden, bliver generelt forskellige og afhængige af den matrikulære status på stedet (resultat af analyse II afsnit 6.3.2). Dette flugter ikke med teoriens søgen mod standardisering af organiseringen af *RRR* (se teoriafsnit 3.2.1).

4. Vejlovens undtagelse om *særlige forhold* (se rammeforståelse afsnit 2.3) anvendes af nogle vejmyndigheder konsekvent ved vertikal ejendomsdannelse over og/eller under offentlig vej (resultat af analyse III afsnit 7.3.3), selvom dette ikke nødvendigvis er hensigten med bestemmelsen, som i øvrigt tolkes forskelligt af forskellige vejmyndigheder. Mere om dette senere (sidste del af afsnit 8.2).

Som tidligere nævnt så vi i analyse I (afsnit 5.5) og rammeforståelsen, at tinglysningslovgivningen sprogligt og indholdsmæssigt kan dække over både noget todimensionelt og noget tredimensionelt. Vi så, at det todimensionelle aspekt i tinglysningslovgivningen har rod i udstykningslovgivningens ejendomsbegreb. I analyse I (afsnit 5.1) så vi at udstykningslovgivningen, både sprogligt og indholdsmæssigt i høj grad er todimensionel. Når tinglysningsværktøjet altså i udgangspunktet understøtter vertikal ejendomsdannelse, men alligevel sættes ud af kraft ved vertikal ejendomsdannelse over og/eller under udskilte offentlige veje, så er det fordi vejudskillelsen i sig selv er knyttet til udstykningslovgivningen og dermed er todimensionel.

Der er umiddelbart to løsninger på ovennævnte problematikker, som begge knytter sig til at bringe tinglysningsværktøjet i spil på ny. Enten bør det være muligt at foretage tinglysning på udskilte offentlige veje, hvilket de facto vil betyde en art genmatrikulering af vejene. Ellers bør en udskilt offentlig vej ikke udspringe af en todimensionel forståelse, hvilket vil kræve en ændring af udstykningslovgivningen således at vejudskillelsen får en tredje dimension - en højde - og at der i øvrigt kan registreres en *samlet fast ejendom* ovenpå denne. Dette vil i praksis være et stort skridt mod en decideret *3D-matrikel* og det vil afspejle, at den råden, som en offentlig vej indeholder, *er* tredimensionel og *har* en vis højde (læs: er ikke hverken flad eller uendeligt vertikalt udstrækt), præcis som teorien beretter om (se teoriafsnit 3.2).

8.2 Lovområdernes understøttelse af hinanden

Analysearbejdet indikerer, at de fem primære lovområder, som er inkluderet i dette projekt (udstykningslovgivningen, vejlovgivningen, ejerlejlighedslovgivningen, planlovgivningen og tinglysningslovgivningen), er afhængige af hinanden og danner et juridisk system, som i nogen grad muliggør vertikal ejendomsdannelse over og/eller under offentlig vej. I analyse II så vi, at den matrikulære status - som bygger på udstykningslovgivningen - har stor indvirkning på hvordan *RRR* er organiseret i den konkrete case (se kap. 6) og i analyse I så vi, at udstykningslovgivningen både indholdsmæssigt og sprogligt primært dækker over todimensionalitet. På en teoretisk skala baseret på *udfyldnings*-begrebet (se teoriafsnit 3.1.2), *mutation*-tanken (se teoriafsnit 3.2.3) og idéen om de juridiske rammers *fleksibilitet* (se teoriafsnit 3.2.1), som beskriver i hvor høj grad lovgivningen bliver *udstrækt* til at række, argumenterer vi for, at udstykningslovgivningen i sig selv sprænger skalaen og ikke rækker overhovedet (punkt 1-4 i forrige afsnit 8.1 vidner om dette).

I det danske juridiske system er der en indbygget mekanisme, som *"griber"* de situationer hvor udstykningslovgivningen ikke rækker - ejerlejlighedslovgivningen. Som det fremgår af rammeforståelse afsnit 2.4, så kan ejerlejlighedsopdeling kun ske, når *udstykning ikke er mulig*. Jf. analyse I dækker ejerlejlighedslovgivningen over et tredimensionelt sprog og indhold (afsnit

5.3) og den knytter sig ofte til objekter, der i sin natur er tredimensionelle (se afsnit 5.7). Den førnævnte teoretiske *"udstrækningsskala"*, baserer sig bl.a. på teori, der netop har rod i ejerlejlighedsloven og argumenterer for at denne er strukket markant (se teoriafsnit 3.2.3). I analyse II (kap. 6) ser vi dog ikke at ejerlejlighedslovgivningen bringes i spil i relation til offentlig vej - vi ser kun ejerlejligheder *omkring* den offentlige vej. Dette fordi ejerlejlighedslovgivningens udstrækning afgrænses af dens objektdefinition; at en ejerlejlighed er *en lejlighed eller andre særskilt afgrænsede husrum* (se rammeforståelse afsnit 2.4). Så selvom en offentlig vej, i forlængelse af den afsluttende erkendelse i forrige afsnit 8.1, er tredimensionel og må kunne anskues som et objekt, så er den ikke et *særskilt afgrænset husrum* og falder derfor udenfor ejerlejlighedslovgivningen. Når det kommer til at understøtte vertikal ejendomsdannelse over og/eller under offentlig vej, så sprænger ejerlejlighedslovgivningen også "udstrækningsskalaen".

Udstykningslovgivningen er altså kernen i ejendomsdannelsen i det danske juridiske system men den er ikke altomfavnende. Ejerlejlighedslovgivningen griber per definition de situationer som falder ud, men den er heller ikke altomfavnende. Idet der efter vores opfattelse ikke findes lovgivning, der per definition griber de situationer som falder ud af ejerlejlighedslovgivningen må andre mekanismer ideelt set træde i kraft.
Analyse III viser, at vejlovgivningens undtagelsesbestemmelser bliver benyttet til at gribe de resterende situationer (se analyse III afsnit 7.3.3). Men det fremgår også af analysen, at der hverken er klarhed om hvordan undtagelsesbestemmelserne skal tolkes og bruges eller konsistens på tværs af vejmyndighederne. Benytter vi den førnævnte teoretiske *"udstrækningsskala"*, så ser vi, at undtagelsen i vejlovens § 61, stk. 1 om *særlige tilfælde*, bliver strukket til at omfatte situationer, som vi ikke med sikkerhed kan sige om den reelt er tiltænkt til. Der sker altså en *udfyldning* i tolkningen således at der sker en *mutation* i brugen.

Samlet set ser vi, når vi anskuer summen af det ovenstående, et juridisk system, som har en kerne (udstykningslovgivningen - et grovmasket todimensionelt net), en skal (ejerlejlighedslovgivningen - et finmasket tredimensionelt filter) og en periferi af undtagelsesbestemmelser i øvrig lovgivning (i dette tilfælde vejlovgivningen, men principielt kan undtagelserne komme fra alskens lovområder). Med baggrund i dette projekt argumenterer vi for, at når emnet er vertikal ejendomsdannelse over og/eller under offentlig vej, så er det i kraft af systemets periferi at det juridiske systems fleksibilitet testes og strækkes til at række.

8.3 Den nuværende situation opsummeret

Projektets omfattende studie af cases, hvor der er sket vertikal ejendomsdannelse over og/eller under offentlig vej i København, Frederiksberg, Aarhus, Odense og Aalborg viser, at stort set ingen løsninger til at organisere *RRR* i denne typer cases er ens (resultat af analyse II afsnit 6.3.2. Dette tyder på, at der i hver enkelt case designes en konkret, unik og stedsspecifik *juridisk arkitektur* (inspireret af begrebet *juritecture* fra Groetelaers og Ploeger (2007) med tinglysning som værktøj. Vi kan også se i analyse III (afsnit 7.1) at det er udbredt, at tinglyse *RRR* som allerede er sikret gennem lovgivningen, hvilket forekommer unødvendigt og muligvis som et resultat af, at den enkelte vejmyndighed skal gentænke en konkret løsningsmodel.

Tager man i betragtning, at vertikal ejendomsdannelse over og/eller under offentlige veje må forventes at foregå oftere og oftere, urbaniseringen taget i betragtning (litterature review), at vi ser effekterne i punkt 1-4 ovenfor i afsnit 8.1 og at en væsentlig grad af *udstrækning* foregår (se ovenfor i afsnit 8.2), så argumenterer vi for, at udvikling bør ske i det juridiske system eller, alternativt, at en standardiseret model for den konkrete *juridiske arkitektur* i netop denne type cases udvikles til brug for vejmyndighederne. Dette fordi vi netop ser den ineffektivitet, fejlrisiko og tvetydighedsrisiko som nævnes i teoriafsnit 3.2.1. Om udvikling på området er realistisk kan vi kun gisne om, men Ekbäcks idé om *benefits and costs* (litterature review) spiller formentlig en rolle.

8.4 Eventuelle udviklingsmuligheder

Vi ønsker fra projektgruppens side at bringe nogle idéer og tanker i spil omkring de potentielle udviklingsmuligheder på området. Tankerne er uundgåeligt opstået undervejs i det omfattende arbejde med emnet. To af idéerne er præsenteret i afslutningen af afsnit 8.1.

Vi har i projektarbejdet set eksempler på store bygninger med forskellige funktioner, som er opdelt i ejerlejligheder. Ejerlejlighedslovgivningens faciliterer, at *RRR* organiseres ligesom den initierer dannelsen af et forum (læs: ejerforening) hvor bygningens parter kan mødes og afklare vilkår og evt. konflikter. Men ejeren af en offentligt vej, som går gennem bygningen (eller et parkeringstag f.eks.), er afskåret fra at indgå i denne sammenhæng. Vi foreslår derfor, at man overvejer hvorfor en ejerlejlighed *skal* være et *afgrænset husrum*. I takt med at stadigt mere forskelligartede byfunktioner mødes i og omkring de samme bygninger, bliver kravet om, at en sådan byfunktion absolut *skal* være afgrænset for at kunne indgå i en ejerlejlighedsorganisation, stadigt mere irrelevant. Hvis en offentlig vej, som går gennem en port i bygningen, kan være en ejerlejlighed, så kan vejmyndigheden indgå naturligt i den symbiose som resten af bygningens aktører indgår i.

9 Konklusion

I dette projekt er det undersøgt **hvordan det danske juridiske system understøtter organiseringen af rettigheder, restriktioner og forpligtelser i de tredimensionelle ejendomssituationer, som opstår ved vertikal ejendomsdannelse over og/eller under offentlig vej**. Gennem tre analyser med udgangspunkt i hhv. lovgivningen, konkrete cases og sammenhængen mellem de to, er emnet behandlet med forskellige udgangspunkter. Projektets hovedgreb har været systematisk at undersøge i alt 55 cases fra de fire største danske byer (København og Frederiksberg, Aarhus, Odense og Aalborg). I projektet er der arbejdet med følgende underspørgsmål, for at svare afgangsprojektet problemformulering:

- I hvor høj grad er der sammenhæng mellem den todimensionelle og/eller tredimensionelle forståelse i lovgivningens sprog og den todimensionelle og/eller tredimensionelle forståelse i lovgivningens reelle indhold?
- Hvordan er rettigheder, restriktioner og forpligtelser organiseret i de konkrete situationer, hvor ejendomsdannelse er sket over og/eller under offentlig vej?
- Hvordan bidrager eller modvirker lovgivningen til *RRR* i de konkrete situationer?

En analyse af relationen mellem sprog og indhold i udvalgte bestemmelser udstykningsloven, vejloven, ejerlejlighedsloven, planloven og tinglysningsloven viser, at der er for størstedelen af de undersøgte bestemmelser, er konsistens mellem lovgivningens sprog og indhold, når det kommer til om begreber forstås todimensionelt eller tredimensionelt. Tinglysningslovens ejendomsbegreb, *bestemt fast ejendom* er et multiværktøj, som både sprogligt og indholdsmæssigt indeholder både en todimensionel og en tredimensionel forståelse.

I undersøgelsen af de 55 cases er der identificeret dokumenterede rettigheder, restriktioner og forpligtelser (*RRR*) i 36 af dem. Både de 55 cases og deres *RRR* er kategoriseret og konceptualiseret. Ud af 36 mulige er der 33 unikke kombinationer af *RRR*. Analysen tyder på, at der er en høj grad af variation i den måde *RRR* organiseres og dokumenteres på fra case til case. Dermed er der også et potentiale for ensretning og standardisering af, hvordan denne type cases håndteres. Analysen tyder også på, at der er et større behov for at organisere sig med stedsspecifikke rettigheder, når den offentlige vej ikke er udskilt af matriklen. Her retfærdiggøres typisk både offentlighedens færdsel og den offentlige vejs eksistens - dette på trods af, at lovgivningen reelt bør understøtte netop disse aspekter blot ved vejens status som offentlig vej.

Det overordnede billede er, at den konkrete vertikale ejendomsdannelse over og/eller under offentlig vej løses lokalt med en stedsspecifik unik organisering og dokumentation af rettigheder, restriktioner og forpligtelser. Det er nødvendigt at tage stilling og sikre rettigheder, restriktioner og forpligtelser i hver case, fordi det juridiske system - særligt udstykningslovgivningens todimensionelle udgangspunkt - ikke understøtter vertikal ejendomsdannelse i særlig høj grad. Bagsiden ved dette er bl.a. at der generelt ses en del umiddelbart overflødig stedsspecifik regulering af, typisk tinglyste, *RRR*, bl.a. offentlig færdselsret, ejendomsret og ret til vejens eksistens.

I cases hvor den offentlige vej er udskilt af matriklen ses at *RRR* vedr. den offentlige vej eller anlæg over- og/eller under denne, er tinglyst på naboejendomme, fordi der ikke kan ske tinglysning på udskilt offentlig vej. Udstykningslovens todimensionelle udgangspunkt medfører, at det er nødvendigt med en "workaround"for at sikre *RRR*. Eksempelvis bruges undtagelserne *særlige forhold* eller *faste genstande over vejareal* fra vejloven (hhv. § 61, stk. 1 og § 86) til at løse organiseringen af *RRR*. Fortolkningen af disse nævnte undtagelser er op til vejmyndighederne selv, og hensigten med bestemmelserne er uklar, hvilket betyder, at bestemmelserne ikke fortolkes konsekvent på tværs af vejmyndigheder. Der er derfor en risiko for, at den praktiske brug af bestemmelser vedr. vertikal ejendomsdannelse over og/eller under offentlig vej medfører, at bestemmelserne benyttes anderledes end de er tiltænkt.

I det danske juridiske system dækker lovområderne i nogen grad hinanden ind. Når udstykningsloven med sin todimensionalitet ikke rækker, så findes ejerlejlighedsloven, der arbejder med objekter og tredimensionalitet. Når ingen af disse rækker, leverer tinglysningslovgivningen en værktøjskasse til at designe en lokal løsning i tre dimensioner, mens vejloven med undtagelsesbestemmelser gør tredimensionelle løsninger mulige på trods. Det danske juridiske system er fleksibelt, når det kommer til det rummelige aspekt.

Projektet viser, at det danske juridiske system understøtter vertikal ejendomsdannelse over og/eller under offentlig vej i den forstand, at denne er mulig at foretage, men det viser også, at systemet, som det ser ud i dag, medfører en risiko for dannelse utiltænkte og ikke standardiserede løsninger.

10 Perspektivering

Dette afgangsprojekt har et fokuseret indhold, som har undersøgt, hvordan reelle situationer om vertikal ejendomsdannelse over og/eller under offentlig vej udspiller sig i udvalgte kommuner, samt om hvordan lovgivningen understøtter de situationer, der opstår. Det danske juridiske system er undersøgt med et fokus på areallovgivningen og anvendelsesområdet for begrebet *fast ejendom*, hvorved det kunne være interessant at arbejde videre med, hvordan fremadrettet registrering af ejendomme bør foretages. Projektgruppen foreslår derfor som videre forskning, at dykke nærmere ned i det juridiske system og ejendomsregistreringsprincipperne i Danmark. International forskning baserer sig i høj grad på implementering af en *3D-matrikel*, hvorfor et større forskningsgrundlag i Danmark omkring mulighederne for vertikal registrering, kunne facilitere en konkretisering i areallovgivningen og lære af den forskning, der er på området for *3D-matrikler*. Dette kunne ligeledes indebære en sammenligning af forskellige juridiske systemer og deres regulering af *3D-ejendomme* på tværs af forskellige nationer.

For at have et sammenligningsgrundlag, må man påpege at det kan være nødvendigt med en vis standardisering inden for terminologien, der anvendes i lovgivningen, således at der ikke opstår udfordringer inden for det juridiske domæne. I afgangsprojektet tages der udelukkende udgangspunkt i ordbogsfortolkninger og indholdsfortolkninger af udvalgt lovgivning, alene i Danmark. Videre forskning kunne derfor indebære en analyse samt større standardisering af den terminologi, der anvendes i den danske areallovgivning. Dette ville være forskning der kunne bidrage til sammenligningsgrundlaget mellem *3D-ejendomme* på tværs af nationer, med formålet om at skabe, som beskrevet ovenfor, et forskningsgrundlag i Danmark på en *3D-matrikel*.

Retskilder

Lov nr. 539 af 08/06/2006 om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love

Lov nr. 1520 af 27/12/2014 om offentlige veje m.v.

Lov nr. 908 af 18/06/2020 om ejerlejligheder

Lov nr. 95 af 29/03/1957 om bestyrelsen af de offentlige veje (historisk)

Lovbekendtgørelse nr. 1075 af 30/09/2014 om tinglysning

Lovbekendtgørelse nr. 1234 af 04/11/2015 om private fællesveje

Lovbekendtgørelse nr. 769 af 07/06/2018 om udstykning og anden registrering i matriklen

Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 om planlægning

Lovbekendtgørelse nr. 423 af 11/09/1972 af lov om offentlige veje (historisk)

Lovbekendtgørelse nr. 1048 af 03/11/2011 om offentlige veje (historisk)

Bekendtgørelse nr. 1738 af 29/11/2020 om normalvedtægt for ejerforeninger

Bekendtgørelse nr. 1892 af 09/12/2020 om matrikulære arbejder

Bekendtgørelse nr. 1893 af 09/12/2020 om registrering af ejerlejligheder og notering af bygning på fremmed grund i matriklen

Cirkulære nr. 132 af 06/12/1985 om lov om offentlige veje (historisk)

Vejledning nr. 9017 af 13/01/2016 om offentlige veje m.v.

Vejledning nr. 9539 af 26/06/2018 om lovkvalitet

Vejledning nr. 9594 af 09/07/2021 om administrative forskrifter (bekendtgørelser)

Afgørelser:

Vejdirektoratets afgørelse af 2008-08-13 (08/05640)

Vejdirektoratets afgørelse af 2011-02-15 (10/09061)

Forslag til lov:

FT 1956-57 tillæg A til lov nr. 57/1956

FT 1971-72 tillæg A til lov nr. 70/197

FT 2014-15 tillæg A til lov nr. 20/2014

Betænkninger ti lov:

Betænkning nr. 117/1955 til lov nr. 95/1957

Lokalplan:

Lokalplan 10-056: Aalborg Midtby

Lokalplan 492: Niels Bohr Science Park

Bibliografi

Andersen, M. B. (2002). *Ret og metode*. 1. udg. København K: Gads Forlag.

Bennett, R. (2007). „Property rights, restrictions and responsibilities: their nature, design and management“. PhD afh. Melbourne: Department of Geomatics The University of Melbourne.

Cole, D. H. og Grossman, P. Z. (2002). „The Meaning of Property Rights: Law versus Economics?“ I: *Land Economics* 78.3, : s. 317–330. DOI: https://doi.org/10.2307/3146892.

Dreyer, K. og Olsen, S. B. (2022). *Ejerlejlighedsloven og normalvedtægten med kommentarer*. 1. udg. København: Karnov Group. ISBN: 978-87-619-4327-9.

Ekbäck, P. (2011). „Towards a Theory of 3D Property Rights - With an Application to Nordic Legislation“. I: *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research 8:1*, : s. 65–80.

Engberg-Pedersen, E., Boye, K. og Harder, P. (2019). *Semantik*. 1. udg. Forlaget Samfundslitteratur. ISBN: 978-87-593-3297-9.

Evald, J. (2016). *Juridisk teori, metode og videnskab*. 1. København: Jurist- og Økonomforbundets Forlag. ISBN: 978-87-574-3560-3.

Eyben, B. v., Mortensen, P. og Pagh, P. (2003). *Fast Ejendom - Rådighed og regulering*. 2. udg. København: Forlaget Thomson - GadJura. ISBN: 87-619-0549-6.

Geodatastyrelsen (n.d.). *Matriklens udvidelse*. Geodatastyrelsen. URL: https://gst.dk/matriklen/om-matriklen/matriklens-udvidelse (bes. 03.03.2022).

Groetelaers, D. A. og Ploeger, H. D. (2007). „Juritecture of the built environment: a different view on legal design for multiple use of land“. I: *Structural Survey* 25.3/4, : s. 293–305. DOI: 10.1108/02630800710772863.

Heilberg, L., Mølbeck, H. og Brandt, J. (2020). *Vejloven med kommentarer*. 1. udg. København: Jurist- og Økonomforbundets Forlag. ISBN: 978-87-574-4233-5.

Ho, S. m.fl. (2013). „Legal barriers to 3D cadastre implementation: What is the issue?“ I: *Land Use Policy* 35.2013, : s. 379–387. DOI: 10.1016/j.landusepol.2013.06.010.

ISO 19152 (2012). *Geographic information - Land Administration Domain Model (LADM)*. ISO-standard. the International Organization for Standardization.

Kitsakis, D., Kalogianni, E. og Dimopoulou, E. (2022). „Public Law Restrictions in the Context of 3D Land Administration—Review on Legal and Technical Approaches“. I: *Land(Basel)* 11.1, : s. 88. DOI: 10.3390/land11010088.

Kjær, A. L. (2004). „A Common Legal Language in Europe?“ I: *Epistemology and Methodology of Comparative Law*. Red. af M. van Hoecke. Oxford og Portland Oregon: HART Publishing, : s. 377–398.

Kort & Matrikelstyrelsen (2006). *Ejendomsregistrering i de nordiske lande*. Rapport. Aalborg Universitet.

Kristiansen, B. (2006). „Danmark". I: *Dannelse og transaktioner vedrørende fast ejendom i de nordiske lande*. Kort- og Matrikelstyrelsen. Kap. 'Danmark', : s. 29–74. ISBN: 87-7866-410-1.

Kvale, S. og Brinkmann, S. (2015). *Interview. Det kvalitative forskningsinterview som håndværk*. 3. København: Hans Reitzels Forlag. ISBN: 978-87-412-6015-0.

LE34 (n.d.). *Muligheder og praksis for ejendomsdannelse med bebyggelse over/under offentlige veje*. LE34. URL: https://www.le34.dk/da/indhold/muligheder-og-praksis-for-ejendomsdannelse-med-bebyggelse-over-under-offentlige-veje (bes. 10.02.2022).

Madsen, M. D., Paasch, J. M. og Sørensen, E. M. (2021a). „Danish Urban and 3D Property Design". I: *FIG e-Working Week 2021: Smart Surveyors for Land and Water Management - Challenges in a New Reality*, : s. 1–15.

Madsen, M. D., Paasch, J. M. og Sørensen, E. M. (2021b). „Organization of rights and responsibilities in complex 3D real property developments - the relevance of bridging research fields". I: *Proceedings 7th International FIG Workshop on 3D Cadastres*, : s. 357–370. DOI: 10.4233/uuid:de30866f-6261-4b5f-99f4-be9b157d56b6.

Miljøministeriet (2007). *Planloven i praksis*. Rapport. Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen.

Miljøministeriet (2009). *Vejledning om lokalplanlægning - Indhold, tilvejebringelse og retsvirkning*. Vejledning. Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen.

Mortensen, P. (2013). *Digital Tinglysning for studerende*. 1. udg. København: Karnov Group Denmark A/S. ISBN: 978-87-619-3431-4.

Mortensen, P. (2019). *Lovbekendtgørelse 2014-09-30 nr. 1075 om tinglysning (Tinglysningsloven)*. Noter (*) til lovbekendtgørelsen. Karnov Group. URL: https://pro.karnovgroup.dk/document/7000832239/1?frt=bestemt&scope=document#LBKG20141075_NKAR0 (bes. 17.05.2022).

Munk-Hansen, C. (2018a). *Fast Ejendom III - Ejerbeføjelsen*. 2. udg. København K.: Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

Munk-Hansen, C. (2018b). *Retsvidenskabsteori*. 2. udg. København: Djøf Forlag. ISBN: 978-87-574-4244-1.

Paulsson, J. og Paasch, J. M. (2013). „3D property research from a legal perspective". I: *Computers, Environment and Urban Systems* 40, : s. 7–13. DOI: 10.1016/j.compenvurbsys.2012.11.004.

PLF (4. okt. 2013). *Stedfæstelsen af servitutter - et digitaliseringsprojekt i "kritisk afvigelse"*. Foreningen for praktiserende landinspektører. URL: https://www.ft.dk/samling/20141/almdel/REU/bilag/30/1414186.pdf (bes. 18.05.2022).

Politikens Nudansk Ordbog (2022). 4. Politiken.

Paasch, J. M. (2008). „Standardization within the Legal Domain: A Terminological Approach“. I: *Euras Yearbook of Standardization* 6, : s. 105–130.

Paasch, J. M. og Paulsson, J. (2021). „3D Property Research from a Legal Perspective Revisited“. I: *Land* 10.5, 494 (1–17). DOI: 10.3390/land10050494.

Ramhøj, L. (2004). *Matrikulær Sagsudarbejdelse*. 5. udg. Aalborg Universitet.

Schlager, E. og Ostrom, E. (1992). „Property-Rights Regimes and Natural Resources: A Conceptual Analysis“. I: *Land Economics* 68.3, : s. 249–262. DOI: https://doi.org/10.2307/3146375.

Stammerjohan, A. F. (n.d.). *Fotogrammetrisk ajourføring - geodanmark*. GeoDanmark. URL: https://www.geodanmark.dk/anvend-geodata/vedligehold-og-produktion/produktion/#1499089984828-5a920e09-c6ab (bes. 31.05.2022).

Stoter, J., Sørensen, E. M. og Bodum, L. (2004). *3D registration of Real Property in Denmark*. TS25 Appropriate Technologies for Good Land Administration II - 3D Cadastre. FIG Working Week, Athens, Greece, May 22-27, 2004. FIG.

Stoter, J. E. (2004). *3D cadastre*. Delft: Netherlands Geodetic Commission. ISBN: 90 6132 286 3.

Stubkjær, E. (28. nov. 2001). *Ejendomsret til fast ejendom i Danmark*. AAU - Undervisningsmateriale. URL: http://homes.plan.aau.dk/est/Undervisning/6semester/StubkjaerFastEjendomDanmark.pdf (bes. 21.03.2022).

Sørensen, J. S. (2018). *Lovbekendtgørelse 2018-06-07 nr. 769 om udstykning og anden registrering i matriklen*. Noter (*) til lovbekendtgørelsen. Karnov Group. URL: https://pro.karnovgroup.dk/document/7000836303/1#LBKG2018769 (bes. 06.05.2022).

Tapdrup, M. K. (21. sep. 2021). *Begreber (MAT) - Dokumentation, Datafordeleren*. SDFE. URL: https://confluence.sdfe.dk/pages/viewpage.action?pageId=53904130 (bes. 07.03.2022).

Vejregelgruppen (2012). *Håndbog - Tværprofiler i åbent land*. Vejledning. Vejdirektoratet.

Vejregelrådet (2004). *Vej- og Trafikteknisk Ordbog*. Ordbog. Vejdirektoratet.

Zevenbergen, J., Frank, A. og Stubkjær, E. (2008). *Real Property transactions - Procedures, transaction costs and models*. IOS Press.

Bilagsliste

1. Bilag 0: Indledende
    - 0.1 Søgeord, videnskabelig litteratur
2. Bilag 1: Analyse I
3. Bilag 2: Analyse II
    - 2.1 GIS-analyse, output
    - 2.2 Samlet undersøgelse af cases, excelark (A1)
    - 2.3 Liste over samlet identificerede RRR
    - 2.4 Rettighedstabeller
    - 2.5 Graf over samlede identificerede RRR (A3)
4. Bilag 3: Analyse III
    - 3.1 Interviewguide, Morten Dalum, LE34
    - 3.2 Interviewguide, Farrah Prinzlau, Københavns Kommune
    - 3.3 Referat af interview med Morten Dalum, LE34
    - 3.4 Referat af interview med Farrah Printzlau, Københavns Kommune
    - 3.5 Referat af lyninterview med Frederiksberg
    - 3.6 Mailkorrespondance med Københavns Kommune
    - 3.7 Mailkorrespondance med Københavns Kommune (interviewede)
    - 3.8 Mailkorrespondance med Odense Kommune
    - 3.9 Mailkorrespondance med Aalborg Kommune
    - 3.10 Ekspropriationsafgørelse, anlæg af stier
    - 3.11 Ekspropriationsafgørelse, cykelforbindelse
    - 3.12 Udtalelse fra Vejdirektoratet om transportbånd over offentlig vejareal