

Vejledning i
stedfæstelsesopgaver i relation
til den digitale tinglysning

2009 - 2010

(25. juni 2010, version 2.6)

*Ændringer fra 25. juni 2010 er markeret med **rødt***

Forord

Denne vejledning omhandler stedfæstelse af servitutter og bygninger på lejet grund og er udarbejdet i perioden december 2008 til juni 2010 i samarbejde mellem Kort & Matrikelstyrelsen (KMS), Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF) og Aalborg Universitet (AAU).

Målgruppen

Vejledningen retter sig primært mod praktiserende landinspektører, advokater, ingeniører (o. lign.) i kommuner, forsyningsvirksomheder og ingeniørvirksomheder etc., som alle arbejder med tinglysning af servitutter, og som generelt interesserer sig for den geografiske beliggenhed af disse.

Læsevejledning

Vejledningen vedrører både servitutter og bygninger på lejet grund. Gennem vejledningen vil termen ”servitutter” dække begge termer, da de to områder systemmæssigt i det store og hele skal behandles efter de samme retningslinjer.

Vejledningen angiver retningslinier for stedfæstelse af såvel nye som eksisterende servitutter (f.eks. ved udfærdigelse af en servituterklæring), herunder bl.a. principper for valg af stedfæstelsesmetode og kategorisering af servitutter. De opstillede retningslinier bygger på diverse anbefalinger fra arbejdet i StedFæstelsesProjektGruppen, som har bestået af repræsentanter fra KMS, PLF og AAU. Det er i regi af denne arbejdsgruppe besluttet at følge arbejdet med stedfæstelse af servitutter tæt, således at evt. uhensigtsmæssigheder i vejledningen kan tilrettes og justeres løbende.

Forkortelser

KMS	Kort & Matrikelstyrelsen
PLF	Praktiserende Landinspektørers Forening
AAU	Aalborg Universitet
DSS	Domstolsstyrelsen
DdL	Den danske Landinspektørforening
SFDB	Stedfæstelsesdatabasen
e-TL	Elektronisk tinglysning (systemet)
GML	Geography Markup Language
WFS ¹	Web Feature Service. En Web Feature Service tillader klienter at modtage geodata i form af GML
CAD	Computer Aided Design (computerstøttet design)
OGC	Open GIS Consortium

¹ For yderligere information henvises til Geoforum http://www.geoforum.dk/Files/Filer/-geoforumdk/WFS-vejledning_version_1_0_0.pdf) og Open Geospatial Consortium Inc. (OGC) Web Feature Service Implementation Specification

Indholdsfortegnelse

1 Indledning	4
1.1 Baggrunden for stedfæstelse af servitutter.....	4
1.2 Stedfæstelse af servitutter på grundlag af matrikelkortet.....	5
1.3 Formålene med stedfæstelse af servitutter	5
1.4 Anbefalinger til stedfæstelse af servitutter.....	5
2 e-tinglysningen og Stedfæstelsesdatabasen	7
3 Procedurer for anmeldelse med stedfæstelse	9
3.1 Anmeldelse af ny servitut med stedfæstelse	12
3.2 Anmeldelse af servituterklæring med stedfæstelser.....	12
3.3 Ændring af eksisterende stedfæstelser som følge af forbedring af matrikelkortet	14
3.4 Aflysning og ændring af servitut	16
4 Stedfæstelsesopgaven.....	18
4.1 Udgangspunktet for stedfæstelsesopgaven	18
4.2 Nye udfordringer til den praktiserende landinspektør	18
5 Stedfæstelsesmetoder	20
6 Kategorisering af servitutter og stedfæstelser	24
7 Bygninger på lejet grund.....	26
8 Informationservice til visning af stedfæstelser	27
9 Generering af stedfæstelser med TegnSelv-løsningen.....	32
Bilag 1: Kartografisk repræsentation af overkategorierne	33
Bilag 2: Servitut stedfæstet med metoderne A og RA	34

1 Indledning

I denne vejledning beskrives

1. karakteren og omfanget af stedfæstelsen,
2. de konkrete procedurer, anmeldere af servitutter skal følge samt
3. den informationservice, der er udviklet til at give oplysninger om stedfæstede servitutter.

Ændringer i Tinglysningsloven og den igangværende udvikling og implementering af et digitalt tinglysningskoncept stiller nye krav til brugerne af tingbogsoplysningerne og de aktører, der bidrager til tingbogens fortsatte vedligeholdelse. Som led i indførelsen af digital tinglysning er der i Tinglysningsloven indført bestemmelser (§§ 10, 19 og 22), der vedrører krav om en geografisk stedfæstelse af servitutter.

Tinglysningsloven

§ 10 stk. 5. Et servituddokument skal altid angive den eller de påtaleberettigede, samt om servituten 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 forhold til servituten.

§ 19. Hvor en bygning tilhører en anden end grundens ejer, får bygningen sit eget ejendomsblad 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.

Stk. 2. Forinden der første gang tinglyses en rettighed på et sådant ejendomsblad, skal bygningens geografiske placering på grunden noteres. Som grundlag for denne notering kan retten forlange en erklæring af en landinspektør med beskikkelse. Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om registrering af den geografiske placering af de pågældende bygninger.

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

1.1 Baggrunden for stedfæstelse af servitutter

Arbejdet i tinglysningsprojektet sker med baggrund i den af Folketinget den 2. juni 2006 vedtagne ændring af tinglysningsloven og de til grund for denne ændring liggende to betænkninger fra Justitsministeriets Tinglysningsudvalg (Betænkning nr. 1461 og nr. 1471). Hovedsigtet i projektet var etablering af en helt papirløs tinglysningsordning baseret på digital signatur og en betydelig grad af automatik. Også genparterne af de hidtidigt på papir tinglyste dokumenter skulle gøres digitalt tilgængelige.

Stedfæstelse af servitutter blev drøftet adskillige gange i forbindelse med Tinglysningsudvalgets arbejde. Udgangspunktet for drøftelserne var, at det er uhensigtsmæssigt at skulle fremfinde servituddokumentet fra akten for at få kendskab til servituttens omfang og indhold. Hertil kommer, at det er tidskrævende og ofte vanskeligt at tolke servitutternes geografiske udstrækning. I udvalget blev der peget på, at servitutterne skal være let tilgængelige, og at servitutter skal kunne sammenstilles med den aktuelle ejendomssituation samt andre rådighedsindskrænkninger vedrørende fast ejendom.

Tinglysningsudvalget anbefalede, at stedfæstelse af servitutter skal foregå på en tidssvarende måde, der sikrer tilgængeligheden og sammenhængen med det øvrige ejendomsområde. Jf. betænkning

1471 og bemærkningerne til lovforslaget (nr. L199) skal reglerne for stedfæstelsen afklares i en arbejdsgruppe med deltagelse af DSS, DdL/PLF og KMS.

1.2 Stedfæstelse af servitutter på grundlag af matrikelkortet

Stedfæstelsen af servitutter skal primært dokumentere beliggenheden af hensyn til juridiske og retlige forhold. Endvidere er det væsentligt, at registreringen ses i sammenhæng med det øvrige ejendomsområde og infrastrukturen for kort og geodata. En sammenhæng som vil understøtte, at stedfæstelsen til stadighed forbliver tidssvarende.

Tingbogen er baseret på ejendomsregistreringen i matriklen, og der er et mangeårigt tæt og integreret samspil mellem tingbogen og matriklen i forbindelse med ændringer af ejendoms-situationen.

Den gældende ejendomssituation er dokumenteret i matrikeldata-basen (tidligere matrikelregisteret og matrikelkortet) med tilhørende oplysninger i matrikelarkivet. Matrikeldata-basen indeholder således den 'geografiske' dokumentation for ejendomssituationen.

En række offentligretlige rådighedsindskrænkninger (strandbeskyttelse, klitfredning, forurenede grunde og fredskovspligtige arealer) og andre oplysninger vedrørende ejendomme er stedfæstet i forhold til matrikelkortet, der oversigtligt viser den aktuelle ejendomssituation. Matrikelkortet binder så at sige ejendomssituationen sammen med den øvrige infrastruktur for kort og geodata.

Stedfæstelse af servitutter sker på baggrund af den aktuelle ejendomssituation, som fremgår af matrikelkortet. Matrikelkortet skal med andre ord anvendes som referencegrundlaget til stedfæstelse af servitutter.

1.3 Formålene med stedfæstelse af servitutter

Stedfæstelse af servitutter skal opfylde tre formål:

1. Sikre og dokumentere retstilstanden på ejendommen, herunder den geografiske afgrænsning af servitutter.
2. Informere rettighedshavere, rettighedsforpligtede og andre om retstilstanden.
3. Sikre at oplysninger om retstilstanden er opdaterede og sammenhængende med øvrige informationer vedrørende udnyttelse af fast ejendom.

1.4 anbefalinger til stedfæstelse af servitutter

PLF og KMS udarbejdede et fælles notat i foråret 2006 med de overordnede linjer for, hvordan et system til håndtering af stedfæstelser af servitutter skal udformes. Herudover redegjorde notatet for baggrunden for indførelsen af de nye bestemmelser i tinglysningsloven, og hvordan stedfæstelses-opgaven kan ses i sammenhæng med ønsket om, at der etableres en fælles infrastruktur for geodata.

Notatet fra PLF og KMS dannede grundlag for den anbefalingsrapport, som en projektgruppe med repræsentanter fra KMS, PLF og AAU udarbejdede i perioden maj 2007 til januar 2008. Rapporten indeholder anbefalinger til opbygning af et system til håndtering af stedfæstelse af servitutter. Anbefalingerne i rapporten blev afstemt med DSS, og de blev efterfølgende brugt i kravspecifikationen til e-TL.

Rapporten er tilgængelig på KMS's hjemmeside:

http://www.kms.dk/Nyheder/Arkiv/2008/stedfaestelsesdatabase_udbud.htm

Formålet med anbefalingsrapporten var dels at være grundlag for udarbejdelsen af en kravspecifikation, der dannede grundlag for implementering af en teknisk løsning, og dels klarlægge procedurer vedrørende eksempelvis efteruddannelse og ændringer af arbejdsgange som følge af tinglysningslovens nye bestemmelser vedrørende stedfæstelse af servitutter.

Anbefalingsrapporten er opbygget af tre afsnit, hvor det første afsnit *Tinglysningservice* koncentrerer sig om de funktionaliteter, som muliggør stedfæstelse af nye og eksisterende servitutter samt sletning af uaktuelle data fra stedfæstelsesdatabasen. Det andet afsnit *Opdateringsservice* beskriver de funktionaliteter, der muliggør opdateringen af stedfæstede servitutter ved ændringer af skelbilledet uden ændringer i ejendomssituationen. Det sidste afsnit *Informationsservice* omhandler de funktionaliteter, der muliggør adgang til de stedfæstede data.

2 e-tinglysningen og Stedfæstelsesdatabasen

Stedfæstelsesdatabasen (SFDB) er en del af det samlede e-tinglysningssystem (e-TL), som Domstolsstyrelsen har ansvaret for. Efter aftale mellem Domstolsstyrelsen og KMS har KMS påtaget sig udvikling, implementering og drift af stedfæstelsesdatabasen. SFDB er mere end en database – det er en betegnelse for det samlede system, som både omfatter en database til opbevaring af stedfæstelser og de services, som sikrer, at stedfæstelser kan gemmes i databasen og udstilles for brugerne.

SFDB skal bidrage til at forbedre overblikket over retstilstanden på den enkelte faste ejendom ved at være basis for opbygningen af et landsdækkende register (database) over stedfæstelser af servitutter. SFDB skal fungere i sammenhæng med e-TL, hvor tinglysningsdokumenterne er registreret.

SFDB stiller en række services til rådighed til håndtering af stedfæstelser, der kan indgå i tinglysningsprocesserne, og den kan således betragtes som en ægte ”netværksservice”, som KMS stiller til rådighed, og som eksterne samarbejdspartner – eksempelvis landinspektørerne - kan lade indgå i egne løsninger og arbejdsgange. Nedenfor gives et overblik over SFDB og dens omverden (jf. figur 1):

- Fra **Tinglysningsportalen** (e-TL) sendes besked om tinglysning til SFDB, når en anmeldelse af en ny servitut er blevet prøvet og godkendt. Herefter lægges stedfæstelsen angivet i en GML-fil² ind i SFDB. Det er fra e-TL muligt at aflyse servitutter helt eller delvist, hvilket har konsekvens for de tilhørende stedfæstelser. Endvidere er det muligt i Tinglysningsportalen grafisk at optegne servitutter i en TegnSelv-løsning, som efterfølgende omdanner grafikken til et eRids³ og et stedfæstelsesdokument i form af en GML-fil. Både eRids og GML-filen gemmes i e-TL. Sidstnævnte hentes desuden ned i SFDB.
- En offentligt tilgængelig **hjemmeside** (<http://sfdbkort.kms.dk>), som indeholder funktionalitet til opslag og visning af stedfæstelser.
- Nederst til venstre i figur 1 er **de professionelle adgang** fra egne systemer illustreret. SFDBs grænseflader er til rådighed, så professionelle kan hente stedfæstelser og evt. foretage ændringer til disse i egne systemer samt derefter overføre ændringerne til SFDB igen.

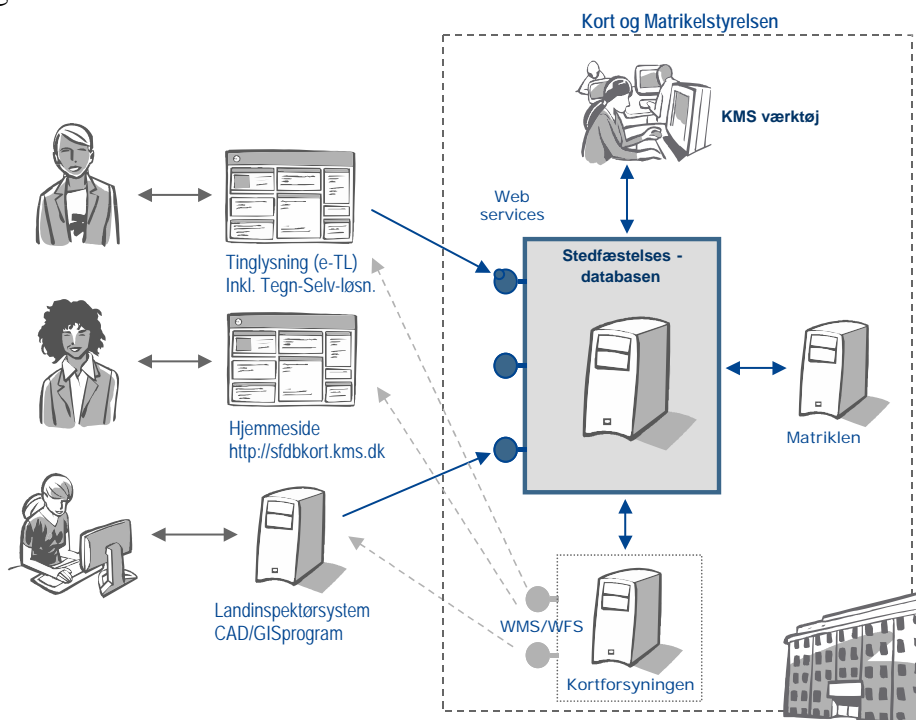
Figur 2 giver et mere detaljeret billede af, hvordan processen skal være for at anmelde en servitut eller en servituterklæring med tilhørende stedfæstelse. Anmelderen udarbejder dokumentationen, som består af tre dokumenter: servitutteksten, eRidset og GML-filen med stedfæstelsen. De to sidstnævnte dokumenter lægges i e-TLs Bilagsbank, hvorefter anmeldelsen foretages⁴ og prøves i e-

² Udvekslingsformatet GML anvendes til at lægge stedfæstelser i SFDB. GML-filen indeholder både egenskabsdata og geometri, og den skal genereres i brugernes systemer. GML-profilen er godkendt som OIO NDR 3.0 profil, og GML-filerne skal opbygges som profilen – se profilen på: <http://schemas.kms.dk/servitut/2008/09/12/>.

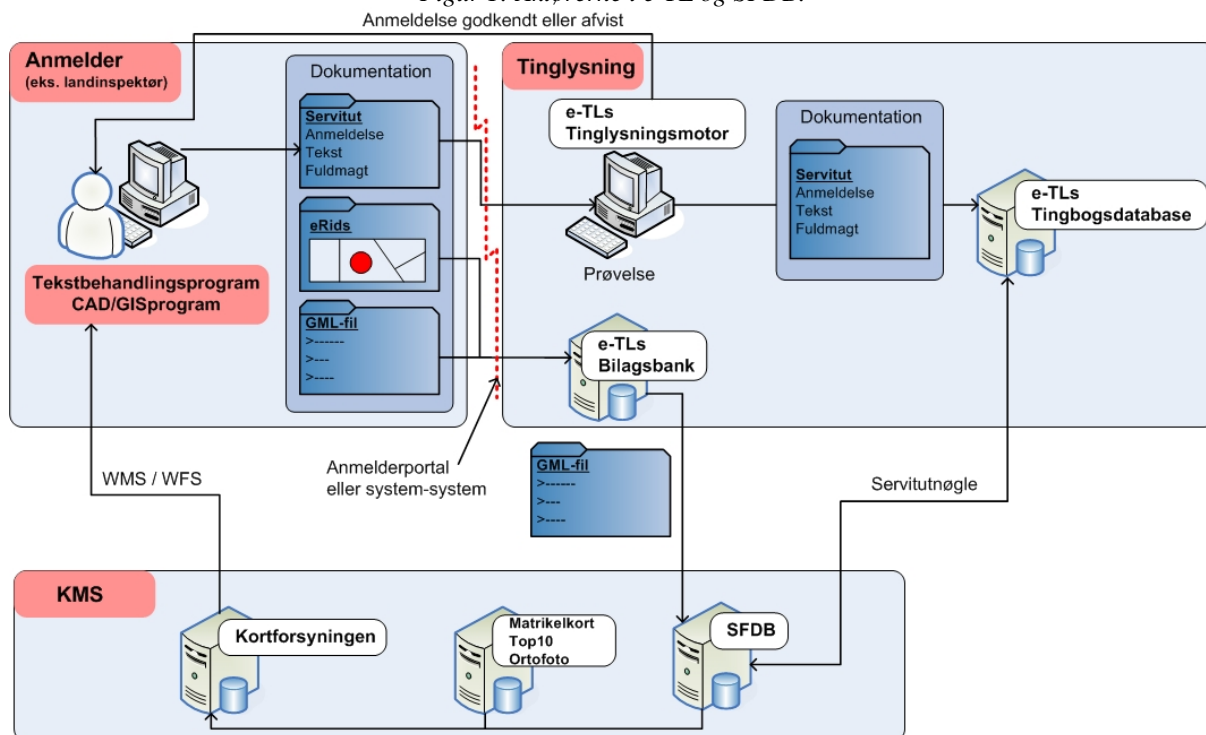
³ Et eRids viser servitutens geografiske beliggenhed i et elektronisk dokument – i TegnSelv-løsningen dannes ridset automatisk som et pdf-dokument. eRidset er den juridiske dokumentation for servitutens beliggenhed – se nedenfor.

⁴ En servitut eller en servituterklæring kan anmeldes til e-TL på to forskellige måder: Ved Tinglysningsportalen eller ved en system-system-adgang. Anvendes portalen skal man først uploade GML-filen med stedfæstelsen i e-TLs Bilagsbank. Herfra får man en nøgle, som skal angives på portalen, når man foretager anmeldelsen. Her det vigtigt, at

TL. Går anmeldelsen godt, lægges GML-filen automatisk ned i SFDB. Servituddokumentet lægges i e-TL's database, og sammenhængen mellem servituten og dens stedfæstelse er sikret ved en entydig nøgle.



Figur 1: Aktørerne i e-TL og SFDB.



Figur 2: Proces for anmeldelse af servitut med stedfæstelse i e-TL.

bilagsreferencekoden er angivet til at være 38 "GML-dokument med koordinator til servitutter og bygning på lejet grund." Hvis filen med stedfæstelsen ikke får referencekode 38, kan den ikke hentes ned i SFDB.

3 Procedurer for anmeldelse med stedfæstelse

Den praktiserende landinspektør skal beskæftige sig med stedfæstelse af servitutter i følgende arbejdsprocesser:

1. Anmeldelse af ny servitut.
2. Afgivelse af servituterklæringer (i forbindelse med matrikulær sag eller ved en frivillig servituterklæring).
3. Ved kortforbedring af matrikelkortet.
4. Aflysning og delvis aflysning af servitut.

Andre anmeldere end den praktiserende landinspektør skal beskæftige sig med stedfæstelse af servitutter i proces 1 og 4.

Inden de enkelte arbejdsprocesser gennemgås (afsnit 3.1 til 3.4), vil nogle generelle forhold om stedfæstelse af servitutter blive præsenteret.

Stedfæstelsens sammenhæng med det tinglyste

Opgaven med at stedfæste servitutter er en integreret del af den samlede elektroniske tinglysningsproces, ligesom SFDB er en komponent i tinglysningsens databaser og services. Det er med denne baggrund vigtigt, at der er en entydig sammenhæng mellem det tinglyste i e-TL og det stedfæstede i SFDB.

Den entydige sammenhæng er sikret ved en nøgle, som både findes i servitутten i e-TL og i dens stedfæstelse i SFDB.

e-TL opererer med to udgaver af nøglen – der findes en udgave for de eksisterende servitutter og en, som anvendes til nye tinglyste servitutter, dvs. servitutter lyst efter 8. september 2009.

Nøglen til de eksisterende servitutter består af tre led adskilt af bindestreger:

[anmeldelsesdato (dd.mm.åååå)]-[løbenummer (1-6 tal uden foranstillet nuller)]-[retskreds (den hidtidige retskreds (01-82))].

Et eksempel: 09.12.1998-1234-21.

Nøglen som tildeles nye servitutter består af to led adskilt af bindestreger:

[anmeldelsesdato (NB! her er formatet ååååmmdd)]-[løbenummer (10 tal)].

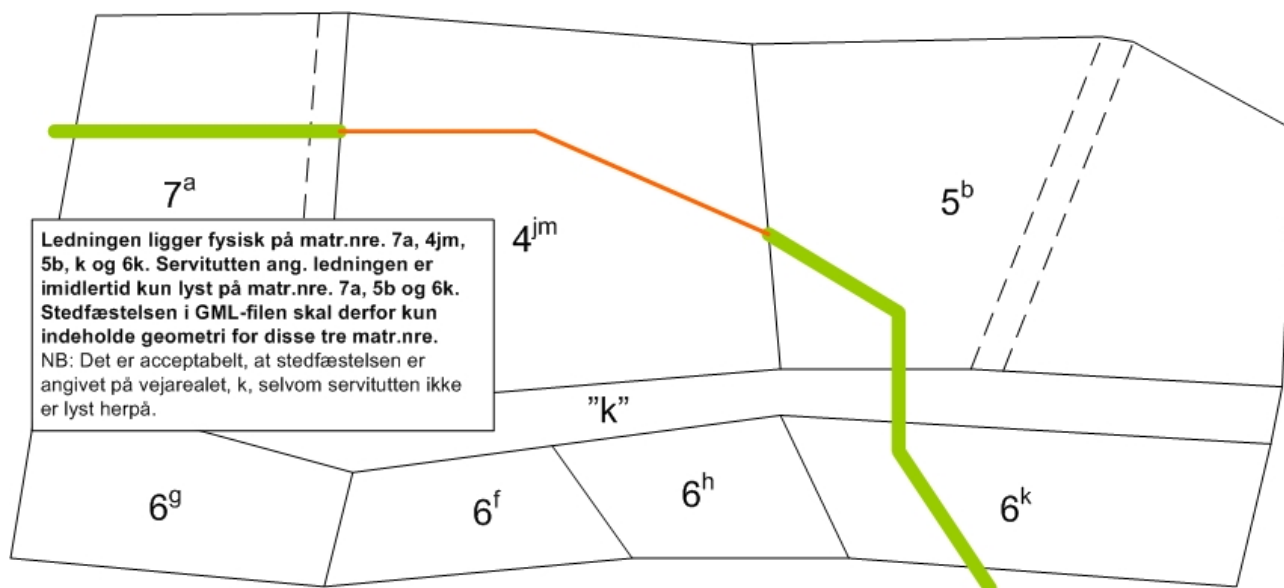
Et eksempel: 20091023-0004321000⁵.

Nøglen til nye tinglyste servitutter fødes, når servitутten tinglyses i e-TL, og det er dermed ikke en nøgle, anmelderen kender på anmeldelsestidspunktet. Efter tinglysning sendes nøglen fra e-TL til SFDB, som derefter påfører den stedfæstelsen. I e-TL benævnes den entydige nøgle til en servitut for "DokumentAliasIdentifikator".

⁵ På servitutoversigten i tingbogen har nøglen til nye servitutter formatet:
[anmeldelsesdato dd.mm.åååå]-[løbenummer (10 tal)].
Eksempelvis 23.10.2009-0004321000.

Det skal sikres, at SFDB altid skal vise det retligt gældende, og derfor må GML-filen kun indeholde stedfæstelser til det, der rent faktisk ønskes tinglyst. SFDB har til formål at vise tinglyste servitutter. Den har ikke til formål at vise den fulde udstrækning af eksempelvis ledninger, der ikke er sikret ved en tinglyst servitut på de ejendomme, hvor ledningerne rent faktisk ligger. Der kan derfor forekomme ”huller” i eksempelvis en ledningstrace, såfremt den lyses i etaper på de berørte ejendomme – se figur 3.

Det er dog tilladt at foretage stedfæstelse på et areal, selvom det pågældende areal ikke er registreret i Tingbogen.

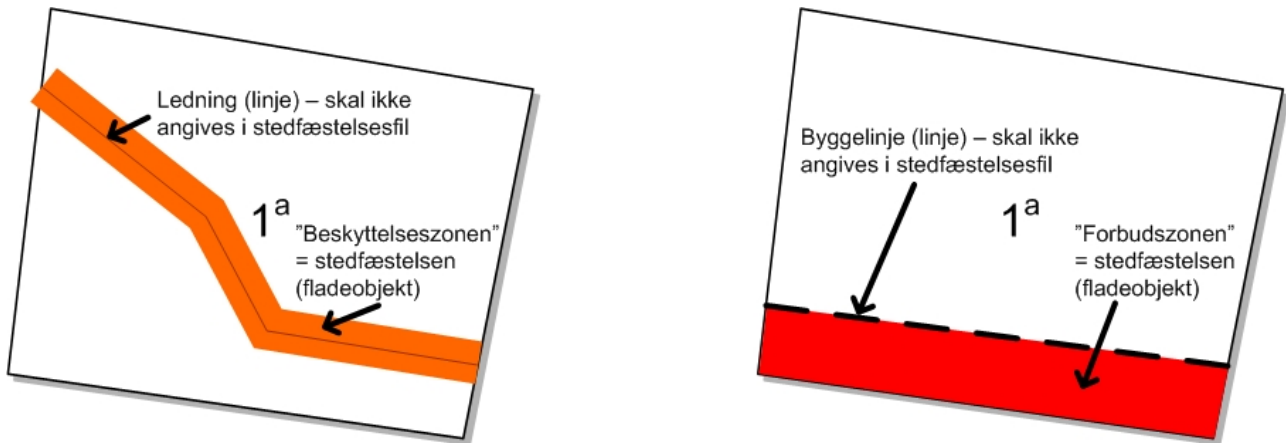


Figur 3: SFDB skal vise det retligt gældende og skal derfor kun indeholde stedfæstelser for det tinglyste.

En stedfæstelse kan bestå af OGC-geometrityperne punkt, linje eller flade. En stedfæstelse må således ikke bestå af en cirkel.

En servitut, der kan stedfæstes direkte (se kap. 4), kan med fordel udgøres af en flade. Det skyldes, at der næsten altid er knyttet en form for ”beskyttelseszone” omkring det anlæg, som servitutten vedrører. Eksempelvis en beskyttelseszone på 2 meter på hver side af en ledning. Det er zonen, der er interessant at stedfæste – ikke selve ledningen. Stedfæstelsen bør således være et fladeobjekt dækkende ledningens beskyttelseszone. Se figur 4. Et andet eksempel kan være en brønd med en beskyttelseszone omkring sig – det er zonen (fladen), der er interessant ikke brønden (punktet).

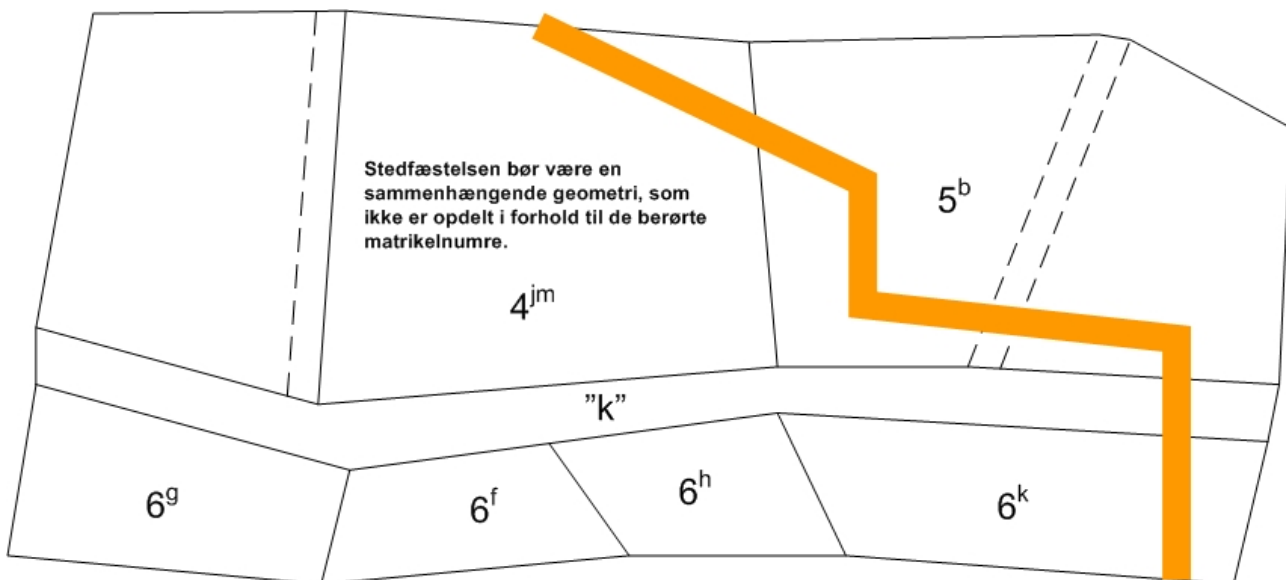
Vedr. servitutter om byggelinjer gælder samme princip – det er zonen, hvor man ikke må bygge, der er interessant at stedfæste. Ikke selve byggelinjen. Hvis byggelinjen stedfæstes (som en linje) vil man kunne komme i tvivl, om det er på højre eller venstre side af linjen, at der ikke må bygges. Hvis stedfæstelsen udgøres af en flade, er tvivlen fjernet. Se figur 4.



Figur 4: Direkte stedfæstelser angives som fladeobjekter i stedfæstelsesfilen.

Som kortprojektion i SFDB anvendes UTM/ETRS89, koordinater angives i zone 32.

En stedfæstelse bør bestå af en sammenhængende geometri. Der er således ikke tale om, at geometrien for en stedfæstelse opdeles i forhold til de berørte matrikelnumre. Se figur 5.



Figur 5: En stedfæstelse bør bestå af en sammenhængende geometri. Her et linjeforløb.

Kvalitetssikring af stedfæstelsen – prøvelsen i e-TL

Når en anmeldelse om tinglysning af en servitut modtages i e-TL, sker der først en prøvelse af det anmeldte. Denne prøvelse omfatter udelukkende anmeldelsen (servitutten) og eRidset.

Hvorvidt stedfæstelsen er korrekt og retvisende undersøges hverken af Tinglysningsretten eller af KMS. Det er derfor anmelderens ansvar, at stedfæstelsen er korrekt og retvisende.

Dog undersøges det, om der er overensstemmelse mellem ejendommens matrikelnumre og de jordstykker, der berøres af geometrien angivet i GML-filen. Dette undersøges med en service, hvor SFDB returnerer en liste til e-TL med det eller de matrikelnumre, som berøres af stedfæstelsen. e-TL sammenholder denne liste med ejendommens matrikelnumre. Er der overensstemmelse, godkendes denne del af prøvelsen – ellers foretages manuel behandling af Tinglysningsretten.

For at ovennævnte service skal returnere et retvisende billede af, hvilket matrikelnummer stedfæstelsen berører, er det vigtigt, **at der foretages snap til skelbilledet i matrikelkortet i de tilfælde, hvor stedfæstelsen skal følge skel.**

3.1 Anmeldelse af ny servitut med stedfæstelse

Ved tinglysning af en ny servitut skal der udarbejdes tre dokumenter:

1. Anmeldelsen inkl. servituttekst, evt. fuldmagt(er) og digital signatur.
2. eRids (pdf dokument) med angivelse af servitutts beliggenhed på matrikelkortet.
3. GML-fil – angivelse af stedfæstelsen.

En anmeldelse af en servitut omfatter således to dokumenter, som angiver servitutts geografiske beliggenhed – eRidset og GML-filen. Her er det vigtigt at have for øje, at eRidset udgør den juridisk gældende dokumentation for servitutts geografiske placering på ejendommen på tinglysningstidspunktet. Bliver der tvivl om en servituts beliggenhed, er det servitutteksten og eRidset, som vil udgøre dokumentationen. Stedfæstelsen angivet i GML-filen er kun at betragte som en vejledende angivelse af en servituts placering på en ejendom.

For at kunne fastlægge en servituts stedfæstelse med sikkerhed er det derfor nødvendigt, at akten inklusiv eRidset fremfindes og gennemlæses.

eRidset kan sammenlignes med det analoge tinglysningsrids, som før e-TL's idriftsættelse blev vedlagt servitutten som kortbilag. Der stilles fra e-TL's side ingen formkrav til eRidset andet end, at det bør have samme opbygning og indhold som det analoge rids. I kapitel 9 ses et eksempel på et eRids, som er genereret af TegnSelv-løsningen.

Nye servitutter skal altid stedfæstes. Kan en servitut stedfæstes direkte⁶ på det pågældende matrikelnummer, skal dette ske.

Der skal genereres én og kun én GML-fil pr. anmeldt servitut.

Såfremt servitutten indeholder flere bestemmelser, vil GML-filen tilsvarende skulle indeholde flere stedfæstelser.

Som støtte til stedfæstelsen kan der benyttes udsnit af matrikelkortet (gældende og historiske), Kort10, ortofoto og eksisterende stedfæstelser i det pågældende område.

3.2 Anmeldelse af servituterklæring med stedfæstelser

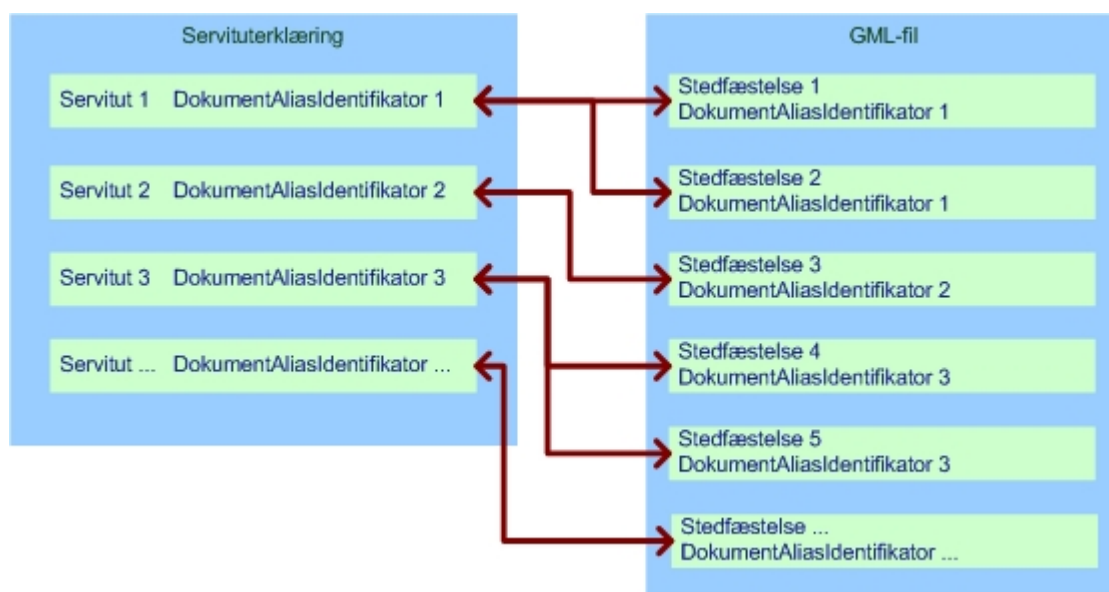
Ved udstykning og arealoverførsel skal der foruden den sædvanlige servitutfordeling også ske stedfæstelse af servitutter (her brugt som overbegreb for rettigheder lyst i byrderubrikken). Stedfæstelsen omfatter dels afklaringen af, hvilke dele af ejendomme servitutten omfatter (flade, linje eller punkt), dels udarbejdelse af GML-filen, som er grundlaget for stedfæstelsen.

En anmeldelse af en servituterklæring med stedfæstelse gennemgår den samme prøvelse som en ny servitut. Det er derfor den praktiserende landinspektørs ansvar, at stedfæstelsen i GML-filen er korrekt og retvisende.

⁶ Se kapitel 4

Det skal sikres, at der er en entydig sammenhæng mellem en stedfæstelse og en servitut. Denne sammenhæng sikres vha. servitunøglen – DokumentAliasIdentifikator (se side 9). Det er landinspektørens opgave at påføre nøglen til den enkelte stedfæstelse i GML-filen. Herved bliver det muligt efterfølgende at få oplyst, hvilken servitut en stedfæstelse hører til. Nedenstående figur illustrerer sammenhængen mellem den enkelte servitut i servituterklæringen og servitutens stedfæstelse(r) i GML-filen.

NB: Det er vigtigt, at servitunøglen angives i det korrekte format: [anmeldelsesdato (dd.mm.åååå)]-[løbenummer (1-6 tal uden foranstillet nuller)]-[retskreds (den hidtidige retskreds (01-82))]. Et eksempel: 09.12.1998-1234-21. Hvis nøglen angives forkert kan stedfæstelsen ikke registreres i SFDB.



Figur 6: Sammenhængen mellem servitutter i en servituterklæring og stedfæstelser i GML-filen.

Der skal genereres én og kun én GML-fil pr. anmeldt servituterklæring.

En servituterklæring kan som bekendt indeholde en lang række servitutter. Tinglysningsloven indeholder ikke bestemmelser, der fastlægger, hvilken andel af servitutterne der skal stedfæstes. Fastlæggelse af antallet beror alene på den praktiserende landinspektør. Der er i denne forbindelse opstillet følgende retningslinje, som de praktiserende landinspektører opfordres til at efterleve.

Omfang af stedfæstelsesarbejdet

Der gælder den overordnede retningslinje, at arbejdet med at stedfæste servitutterne ikke må give anledning til et væsentligt merarbejde i forbindelse med afgivelse af servituterklæring ved udstykning og arealoverførsel. Stedfæstelsen kan indskrænkes til alene at vedrøre de servitutter, der hviler på det (de) matr. nr.(e), hvorfra der udstykkes eller overføres areal og det eller de arealer, der frastykkes/overføres.

Der er ikke krav om, at den praktiserende landinspektør foretager markarbejde alene med henblik på at kunne fortage stedfæstelsen, der derfor må foretages på grundlag af servitutteksten, tilgængeligt kortmateriale (primært rids og historiske/gældende matrikelkort) og landinspektørens eget kendskab til de stedlige forhold.

Så vidt det foreliggende materiale tillader det, skal stedfæstelsen ske ved systemkoordinater. Er det ikke muligt, vil stedfæstelsen kunne ske relativt i forhold til skelbilledet. Det forventes, at relativ stedfæstelse i almindelighed vil kunne foretages uden væsentligt merarbejde.

Som støtte til stedfæstelsen kan der benyttes udsnit af matrikelkortet (gældende og historiske), Kort10, ortofoto og eksisterende stedfæstelser i det pågældende område.

Stedfæstelsen skal ske på matrikelkortet – matrikelkortet er således referencegrundlaget for de stedfæstede servitutter. Når stedfæstelsen sker i forbindelse med en matrikulær sag, vil landinspektøren som noget af det første foretage en forbedring af matrikelkortet i det pågældende område. Der foretages altså en korttilpasning af matrikelkortet. Herefter skal stedfæstelsesarbejdet ske således, at stedfæstelserne er relateret til det fremtidige matrikelkort, som vil fremgå af Matriklen, når den matrikulære sag er godkendt i KMS.

Stedfæstelse af servitutter ved frivillige servituterklæringer

Den praktiserende landinspektør har mulighed for at stedfæste eksisterende servitutter i tingbogen ved at afgive en frivillig servituterklæring med tilhørende GML-fil til e-TL. En direkte stedfæstelse af de eksisterende servitutter er således ikke afhængig af, at der skal ske en matrikulær aktivitet, men den kan foretages af den praktiserende landinspektør via den frivillige servituterklæring. Processen med at stedfæste de eksisterende servitutter direkte kan foregå løbende, og udbyttet af SFDB for den praktiserende landinspektør bliver derfor hurtigere større og større.

3.3 Ændring af eksisterende stedfæstelser som følge af forbedring af matrikelkortet

Ved matrikulær sagsudarbejdelse kan der være behov for at foretage en geometrisk kortforbedring af matrikelkortet. En kortforbedring kan både foretages af en praktiserende landinspektør og af KMS.

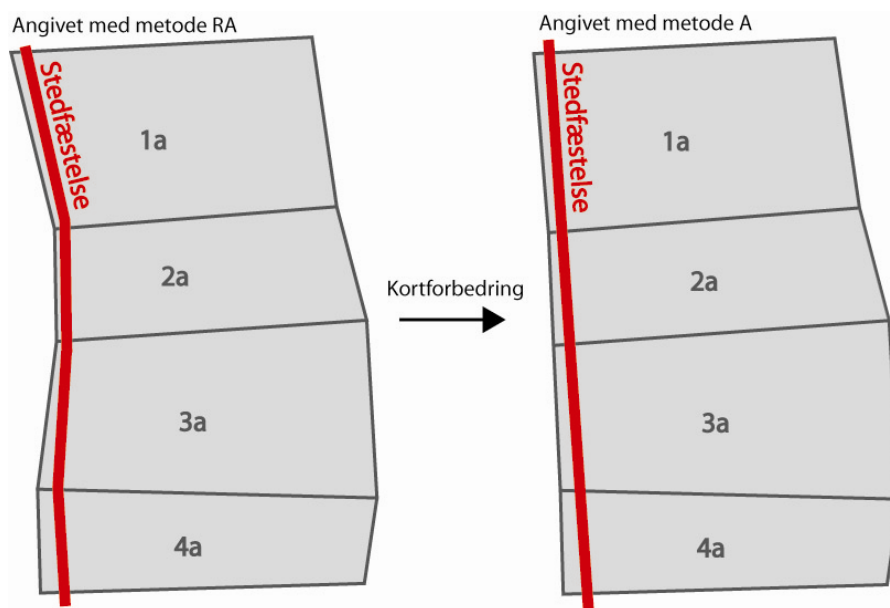
En geometrisk kortforbedring har ikke nogen betydning for ejendomssituationen eller de tinglyste servitutter på den enkelte ejendom, men gennemføres udelukkende for at opnå et mere geometrisk korrekt kortgrundlag.

Når der foretages en geometrisk kortforbedring af matrikelkortet, ændres stedfæstelsernes referencegrundlag. Den der foretager kortforbedringen – den praktiserende landinspektør eller KMS – skal sikre, at stedfæstelser vises på det matrikelnummer, hvorpå servitутten er lyst. For at sikre dette er der mulighed for at forbedre den relative indlægning af stedfæstelserne uden en egentlig anmeldelse til tinglysningen.

Når der er foretaget en geometrisk kortforbedring, skal fokus efterfølgende rettes mod stedfæstelser bestemt ved følgende fire metoder:

- En stedfæstelse angivet med betegnelsen **R⁷** skal ændres, så den ligger rigtigt i forhold til skelbilledet efter kortforbedringen.
- En stedfæstelse angivet med betegnelsen **RA⁸** skal undersøges med henblik på at afgøre, om de absolutte koordinater nu er korrekte i forhold til det ændrede skelbillede – se figur 7.

⁷ Se kapitel 5



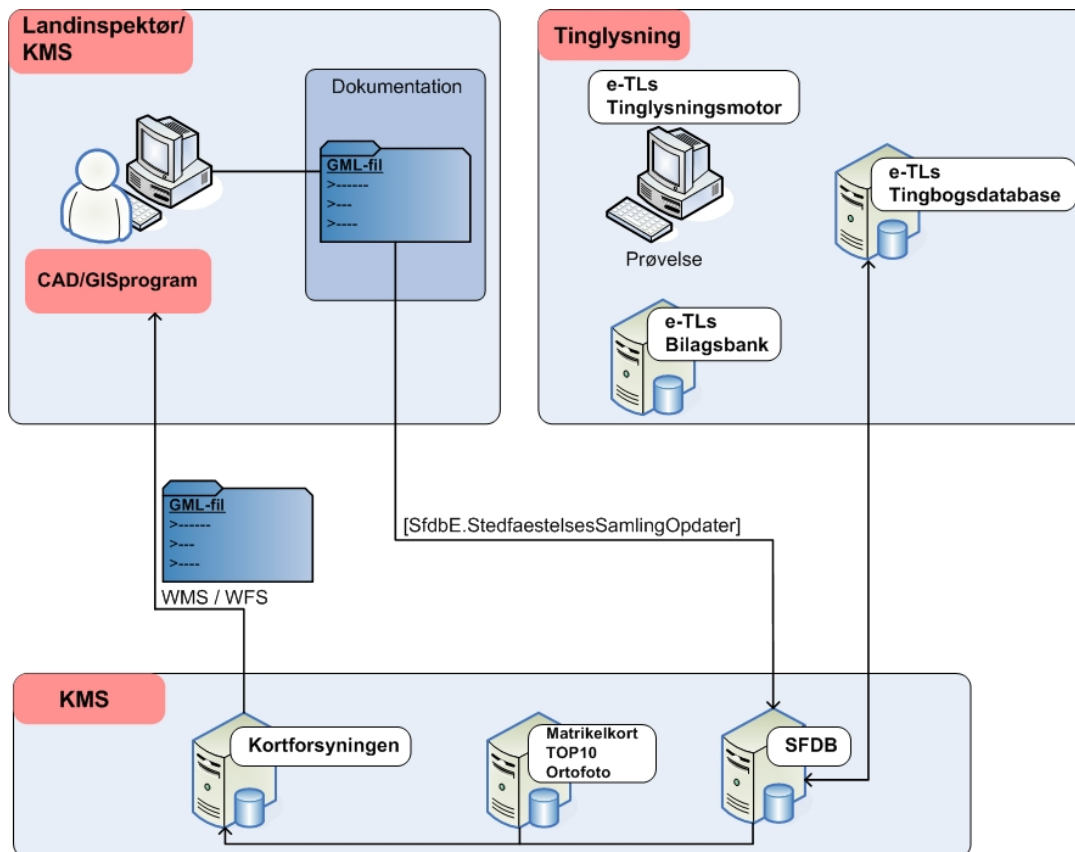
Figur 7: Figuren viser en situation før (tv) og efter (th) en kortforbedring. En stedfæstelse er bestemt og angivet med betegnelsen RA, dvs. at den absolutte stedbestemmelse med systemkoordinator pga. matrikelkortets geometriske nøjagtighed i det pågældende område ikke er beliggende på de matrikelnumre, hvorpå servituten er lyst. Stedfæstelsen er derfor også bestemt relativt til matrikelkortet. Efter at kortforbedringen er foretaget stemmer stedfæstelsens absolutte koordinater overens med det forbedret matrikelkort, hvorfor det kun er den absolutte bestemmelse, som angiver stedfæstelsens beliggenhed.

Det er ikke nødvendigt, at landinspektøren er i besiddelse af selve servituddokumentet med tilhørende rids, som angiver servituttens placering i forhold til skel. Landinspektøren kan optage mål fra stedfæstelsen til skellet på matrikelkortet og herefter sørge for, at stedfæstelsen flyttes således, at den grafiske afstand fra stedfæstelsen til skel bibeholdes. Det skal hertil nævnes, at landinspektøren har gratis adgang til servituddokumentet med tilhørende rids, når det skal bruges i forbindelse med matrikulære arbejder herunder udførelse af geometriske kortforbedringer.

At gennemgå og eventuelt ajourføre stedfæstelser i forbindelse med kortforbedringer af matrikelkortet er et vigtigt arbejde i forhold til at sikre, at SFDB til hver en tid er i overensstemmelse med de tinglyste dokumenter i tingbogen og den aktuelle ejendomssituation, som den fremgår af matrikelkortet.

Proceduren for at ajourføre stedfæstelser som følge af kortforbedringer er den, at der fra landinspektørens eller KMSs system hentes stedfæstelser i det pågældende område fra Kortforsyningen. Stedfæstelserne ændres/opdateres efterfølgende i CAD-systemet. Herefter kaldes der fra landinspektørens eller KMSs system (med funktionalitet/programmel til håndtering af stedfæstede servitutter) en service i SFDB (SfdbE.StedfaestelsesSamlingOpdater), som lagrer GML-filen i SFDB udenom e-TL. Proceduren ses i figur 8.

⁸ Se kapitel 5



Figur 8: Ajourføring af stedfæstelser efter kortforbedring.

Denne proces kan også anvendes til at rette fejl i eksisterende stedfæstelser. Hvis man opdager, at en stedfæstelse er angivet med en fejl, så kan man hente stedfæstelsen ned i sit CAD-miljø, rette geometrien og uploade den rettede GML-fil tilbage til SFDB. Det er her vigtigt at pointere, at rettelser kun kan foretages direkte til SFDB, når der er tale om en fejl i stedfæstelsen i SFDB – der sker ingen ændringer i de tinglyste dokumenter i tingbogen – eRids eller servitut.

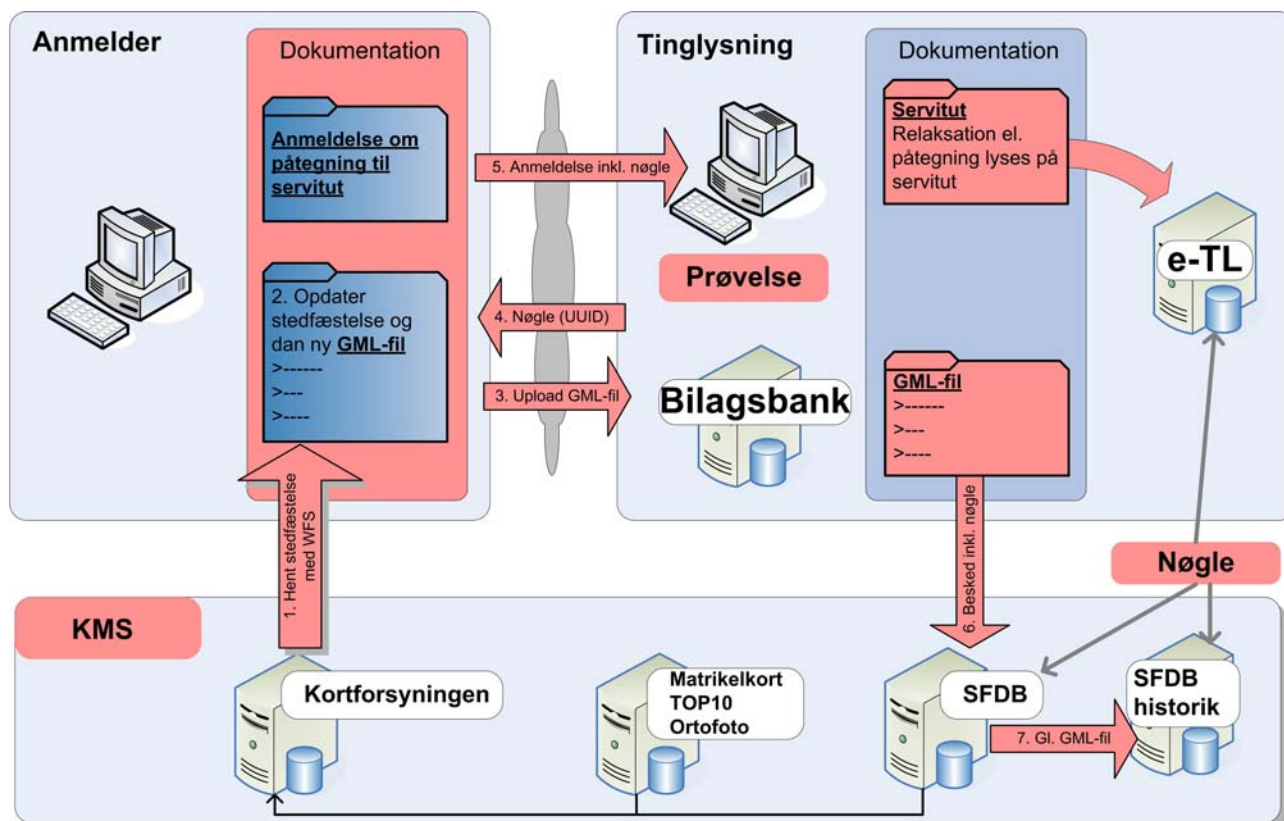
3.4 Aflysning og ændring af servitut

En fuldstændig aflysning af en servitut i Tingbogen skal medføre, at servitutens stedfæstelse i SFDB ligeledes slettes. Processen er følgende: Anmelderen fremsender en anmodning om aflysning af en servitut til tinglysning, og kan denne accepteres, markeres servitutten som afløst i tingbogen, og herefter fremsendes en meddelelse om aflysning af den tilhørende stedfæstelse i SFDB. SFDB vil dog fortsat indeholde de afløste servitutter, hvorved historikken bevares.

Hvis den geografiske udstrækning af en servitut mindskes ved aflysning på en eller flere af de berørte ejendommen (men ikke alle) er der tale om en "delvis aflysning" (også benævnt relaksation). Er servitutten stedfæstet, skal landinspektøren opdatere stedfæstelsen. Dette kan ske med SFDBs Opdateringsservice (se figur 8), hvortil landinspektøren kan få adgang fra sit GIS eller CAD-system. Her kan landinspektøren rette stedfæstelsesobjektet i SFDB således, at objektet afspejler servitutens geografiske udstrækning efter den delvise aflysning. Servitutten beholder dens DokumentAliasIdentifikator i e-TL, og den vil derfor fortsat fremgå af stedfæstelsen.

Hvis det formelle indhold af en servitut mindskes, således at f.eks. en servitut om ledninger og parkering fremover kun vedrører parkering, skal det håndteres som en "påtegning på en servitut".

Påtegningen svarer til anmeldelse af en ny servitut og kræver derfor nyt eRids og GML-fil. Hvis den geografiske udstrækning ikke ændres, men servitutens formelle indhold ændres, skal stedfæstelsens kategorisering sandsynligvis ændres. Hertil skal landinspektøren udarbejde en ny GML-fil med angivelse af de(n) nye kategori(er). En påtegning svarer til en ny servitut, og e-TL tildeler derfor en ny DokumentAliasIdentifikator til servitutten (dvs. til påtegningen). Landinspektøren skal lægge GML-filen i Bilagsbanken således, at stedfæstelsen påføres den nye DokumentAliasIdentifikator, når påtegningen bliver tinglyst, og den nye GML-fil lægges i SFDB. Den nye GML-fil skal indeholde stedfæstelsen af **servitutens fremtidige geometriske udstrækning**. Se processen i figur 8a.



Figur 8a. En servitut skal påtegnes. Den eksisterende stedfæstelse hentes i Kortforsyningen til CAD eller GIS-miljøet. Stedfæstelsen tilrettes, så den afspejler den fremtidige udstrækning af servitutten, og en ny GML-fil dannes. Filen lægges i Bilagsbanken og anmeldelsen af påtegningen foretages. Efter tinglysning hentes den nye GML-fil ned i SFDB.

Tinglysningspersonalet kan foretage delvise aflysninger af en servituts formelle indhold. I disse tilfælde vil der ikke blive udarbejdet en ny GML-fil, men de stedfæstelser, som hører til den pågældende servitut bliver markeret. Et ”advarselsflag”⁹ viser, at servitutens indhold er blevet ændret, og at de til servitutten knyttede kategorier ikke er i overensstemmelse med servitutens bestemmelser. Servitutten bør i disse tilfælde gennemlæses.

⁹ Såfremt en del af servitutens formelle indhold er slettet af Tinglysningsretten, vil der stå ”1” i attributfeltet ”Delvis aflysning”.

4 Stedfæstelsesopgaven

Opgaven vedrørende stedfæstelse af servitutter kan opdeles i henholdsvis *stedfæstelse af nye servitutter* og *stedfæstelse af eksisterende servitutter* i forbindelse med afgivelse af en servituterklæring enten frivilligt eller ved en udstykning eller en arealoverførsel.

Ved udfærdigelse af en ny servitut gælder – jf. de seneste ændringer af Tinglysningsloven – at servitutens geografiske udstrækning skal angives. Hertil kommer, at der ved registrering af bygninger på lejet grund kan forlanges en geografisk placering af bygningen for at opnå en entydig identifikation af denne.

Den geografiske udstrækning af en ny servitut kan enten stedfæstes direkte eller indirekte til den eller de matrikelnumre, som servituten vedrører. Ved direkte stedfæstelse forstås, at servituten geografisk kan identificeres til at omfatte en del af et matrikelnummer – eksempelvis den del af et matrikelnummer, der er pålagt en deklaration vedrørende en ledningstrace. Det må forventes, at størstedelen af alle nye servitutter, der vedrører en del af et matrikelnummer, kan stedfæstes direkte – enten ved direkte målsætning (absolut stedbestemmelse) eller i forhold til de matrikulære skels beliggenhed med baggrund i matrikelkortet (relativ stedbestemmelse).

Ved bestemmelse af eksisterende servitutters geografiske udstrækning vil det ofte ikke være muligt at stedfæste disse direkte på grundlag af de foreliggende oplysninger, hvorfor stedfæstelsen heraf skal ske indirekte. I så fald må stedfæstelsen anføres som uidentificeret (U)¹⁰.

Direkte stedfæstelse *Stedfæstelse på en del af et matrikelnummer (kan ske ved absolut eller relativ bestemmelse).*

Indirekte stedfæstelse *Stedfæstelse på et helt matrikelnummer.*

4.1 Udgangspunktet for stedfæstelsesopgaven

Data/stedfæstelser til SFDB fødes af anmelderen af en ny servitut eller af den praktiserende landinspektør i forbindelse med afgivelse af servituterklæringer.

Ved afgivelse af servituterklæringer skal den praktiserende landinspektør tage udgangspunkt i servitutteksten, tilgængeligt kortmateriale (primært rids og historiske/gældende matrikelkort) og landinspektørens eget kendskab til de stedlige forhold. Ved gennemlæsning af servitutteksten (og evt. det tilhørende rids) kan servituten sandsynligvis stedfæstes på de berørte ejendomme. Stedfæstelsesopgaven går således ud på at bestemme og angive, hvor på ejendommen den pågældende servitut er beliggende.

4.2 Nye udfordringer til den praktiserende landinspektør

Det nye koncept for e-tinglysning og herunder kravet om identifikation af servitutternes geografiske udstrækning vil stille landinspektørbranchen over for nye udfordringer, og det må slås fast, at den praktiserende landinspektør spiller en yderst central rolle i forbindelse med arbejdet med at stedfæste tingbogens servitutter. Set i forhold til det økonomiske aspekt er der ingen, der lægger

¹⁰ Se kapitel 5

skjul på, at de nye udfordringer har potentiale til at fordyre håndteringen af servitutter. Hvor tidsforbruget ved håndteringen af nye servitutter sandsynligvis ikke vil ændre sig væsentlig, kan det potentielle tidsforbrug ved håndteringen af servituterklæringer vise sig at kunne stige, hvis der er mange, gamle servitutter på de berørte matrikelnumre.

I modsætning hertil er det vigtigt at være opmærksom på de nye muligheder, det nye e-tinglysningskoncept giver - et fremtidssikret system til tinglysning og visualisering af servitutter til gavn for såvel private som professionelle brugere. Via den geografiske stedfæstelse af servitutter skabes der på sigt mulighed for en effektivisering og rationalisering af arbejdet vedrørende håndtering af disse, og via den geografiske dimension åbnes der mulighed for en integreret sammenstilling af tingbogens oplysninger med en lang række andre ejendomsrelaterede og georelaterede informationer.

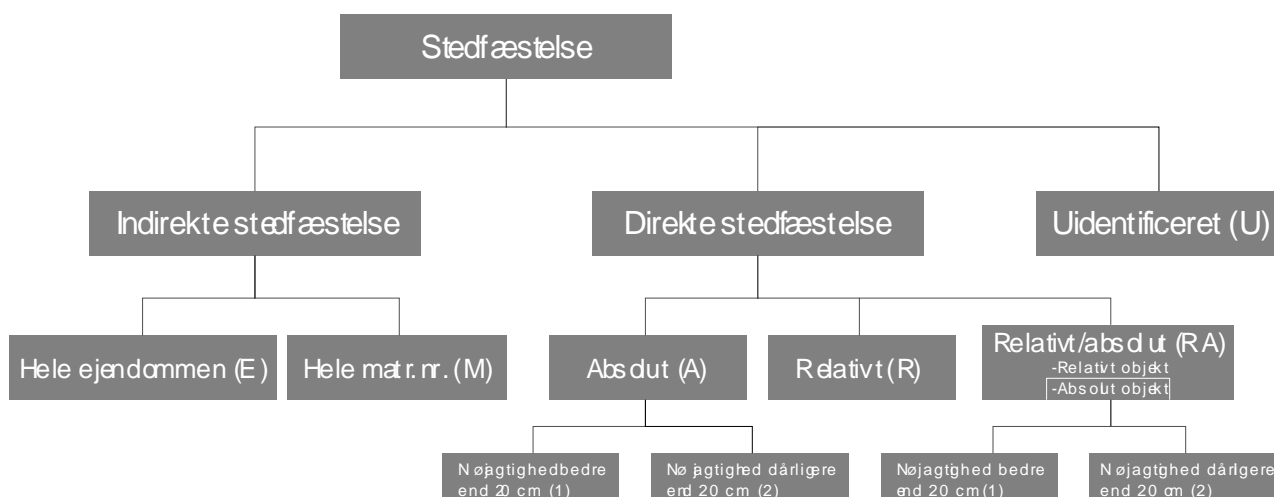
I forhold til stedfæstelsesopgaverne – ved stedfæstelse af såvel nye som eksisterende servitutter - er det vigtigt, at landinspektøren er bevidst om stedfæstelsesopgavens betydning og er indstillet på at benytte sin faglighed i forbindelse med etablering og fortsat drift af systemet til håndtering af stedfæstelse af servitutter (SFDB).

5 Stedfæstelsesmetoder

Grundlæggende eksisterer der to metoder til at stedfæste en servitut til matrikelkortet:

1. Indirekte stedfæstelse, hvor hele matrikelnummeret er omfattet af stedfæstelsen.
2. Direkte stedfæstelse, hvor en del af matrikelnummeret er omfattet af stedfæstelsen.

Nedenstående figur 9 giver et overblik over de metoder, som kan anvendes til stedfæstelse. Metoderne forklares efterfølgende.



Figur 9: Metoderne til at stedfæste servitutter.

- E:** Indirekte stedfæstet - servitутten vedrører hele ejendommen
- M:** Indirekte stedfæstet - servitутten omfatter hele det pgl. matr.nr.
- A:** Direkte stedfæstet. Absolut bestemt på grundlag af systemkoordinater - servitутten omfatter en del af det pgl. matr.nr. og skal ikke flyttes ved ændringer i skelbilledet
- R:** Direkte stedfæstet. Relativt bestemt i forhold til skelbilledet - servitутten omfatter en del af det pgl. matr.nr. og skal flyttes ved ændringer i skelbilledet
- RA:** Relativt bestemt i forhold til skelbilledet – dog forefindes systemkoordinater i GML-fil. Benyttes ved direkte stedfæstelse i områder, hvor servitутten pga. unøjagtigheder i matrikelkortet ikke vil fremstå som beliggende på det berørte matr.nr.
- U:** Uidentificeret – kan vedrøre hele eller dele af ejendommen. Servitутten giver ikke umiddelbart mulighed for stedfæstelse

Den indirekte stedfæstelse kan deles op i to – det tilfælde hvor hele ejendommen er omfattet af en servitut, og det tilfælde hvor hele matrikelnummeret er omfattet. Stedfæstelse af en servitut, som vedrører en hel ejendom, skal ske med betegnelsen E. Stedfæstelse af en servitut, som vedrører et helt matrikelnummer, skal ske ved betegnelsen M.

Vigtigt ift. anvendelsen af metode E og M: Angivelsen af E eller M markerer en stillingtagen til, at servitutten i geografisk henseende faktisk omfatter hele ejendommen eller hele det pågældende matrikelnummer – i modsætning til betegnelsen U, der anvendes til at betegne servitutter, der ikke har kunnet stedfæstes.

Den direkte stedfæstelse kan enten være bestemt absolut (med systemkoordinater) eller bestemt relativt (i forhold til skelbilledet som det fremgår af matrikelkortet). Direkte stedfæstelse og absolut bestemmelse betegnes metoden A. Direkte stedfæstelse og relativ bestemmelse angives ved betegnelsen R.

<i>Absolut bestemmelse</i>	<i>Bestemmelse hvor servitutens geografiske placering er fastlagt ved systemkoordinater. Ved ændringer af det matrikulære skelbillede skal servitutens placering ikke ændres.</i>
<i>Relativ bestemmelse</i>	<i>Bestemmelse hvor servitutens geografiske placering er knyttet til et eller flere ejendomsskel. Ved flytning af de tilknyttede skel skal servitutens placering ændres.</i>

I forbindelse med absolut bestemmelse af servitutter (stedfæstelsesmetode A) skal en af følgende to nøjagtighedsangivelser benyttes:

1. Opmålt i landsdækkende system. Nøjagtighed typisk bedre end 20 cm.
2. Digitaliseret ud fra kortværk i landsdækkende system. Nøjagtighed dårligere end 20 cm.

Nøjagtighedsangivelse 2 er ændret ift. de forrige versioner af vejledningen. Nu omfatter nøjagtighedsangivelsen alle tilfælde af digitaliseringer, som kan ske med en nøjagtighed dårligere end 20 cm. Dette omfatter digitaliseringer i tekniske kort, topografiske kort og ortofotos.

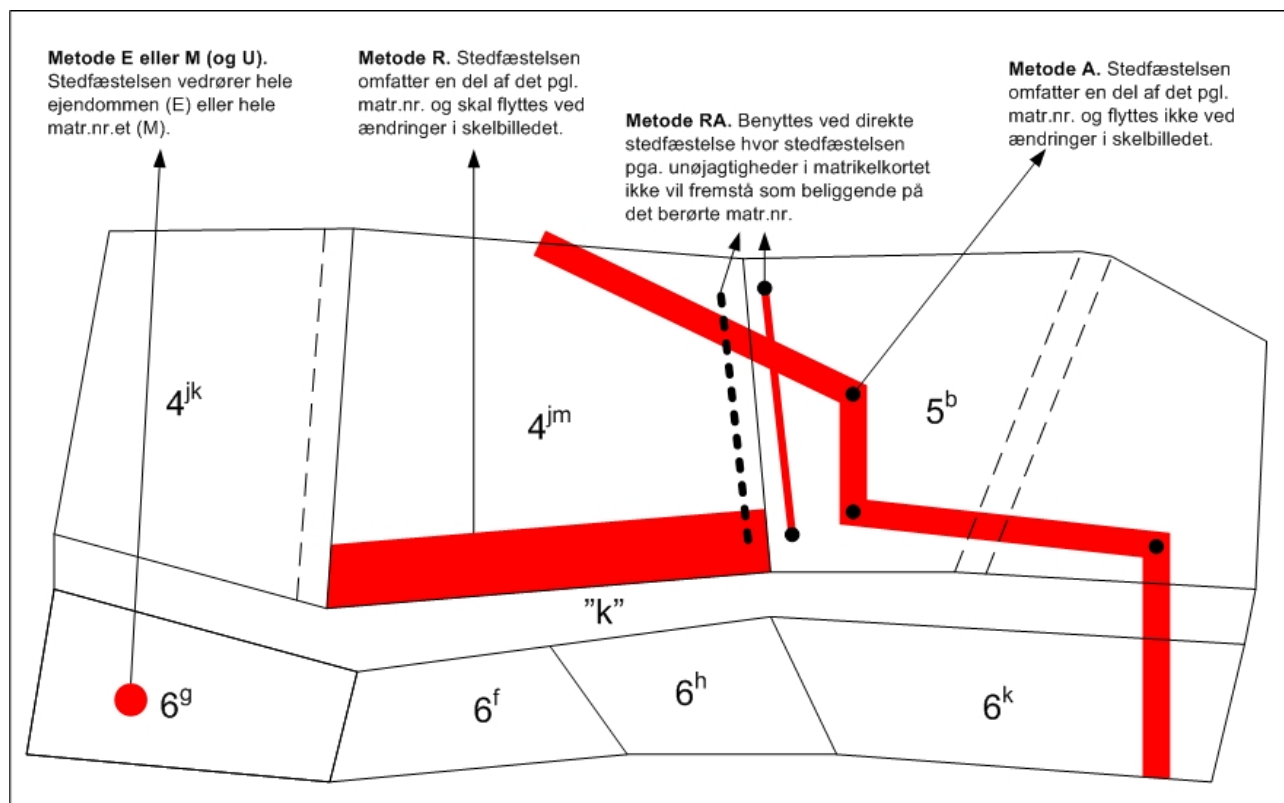
Uoverensstemmelserne mellem matrikelkortets angivelse af ejendomsgrænserne og skellenes beliggenhed i marken har gjort det nødvendigt at indføre en særlig betegnelse, RA. Betegnelsen skal anvendes i de tilfælde, hvor en stedfæstelse bestemt absolut med systemkoordinater (A) som følge af lokale unøjagtigheder i matrikelkortet ikke kommer til at ligge på det matrikelnummer, hvorpå servitutten er tinglyst.

Der gælder det princip, at en stedfæstelse altid skal vise beliggenheden af en servitut på det matrikelnummer, hvorpå servitutten er lyst.

Det er anmelderens opgave at ændre koordinaterne til stedfæstelsen således, at den ligger rigtigt i forhold til skelbilledet. Stedfæstelsen vil med betegnelsen RA bestå af to objekter med hver deres koordinatsæt: De relative koordinater (fra skelbilledet) og de absolutte koordinater (fra målingen). Begge objekter vil fremgå af stedfæstelsen i SFDB, og deres kan skelnes ud fra attributten ”Bestemmelseskode”. De relative koordinater vil have koden RELATIV og de absolutte vil have koden ABSOLUT. I bilag 2 ses et eksempel på en stedfæstelse, der er bestemt med metoderne A og RA.

Såfremt det ikke er muligt at stedfæste en servitut, må betegnelsen U tages i anvendelse. Hermed markeres, at det er uafklaret, om servitutten vedrører hele eller dele af ejendommen.

På figur 10 ses eksempler på de forskellige stedfæstelsesmetoder.

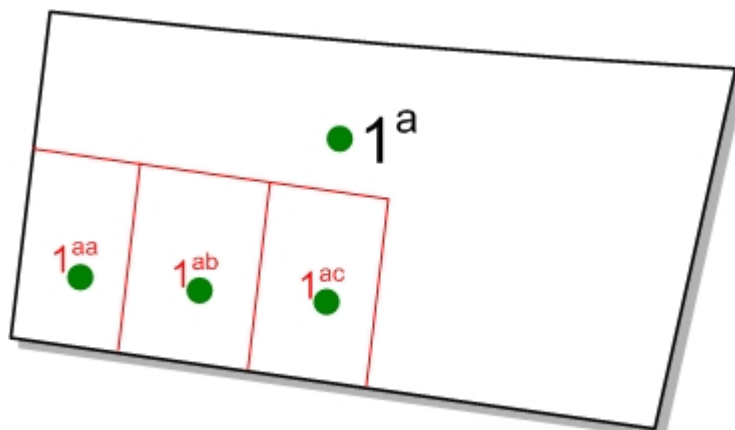


Figur 10: Stedfæstelsesmetoderne.

Som det fremgår af figur 10 er den indirekte stedfæstelse i matr.nr. 6g angivet med et punkt ca. i midten af matrikelfladen. Såfremt en ejendom består af flere matrikelnumre kan en servitut stedfæstes med metode E eller U som et punkt i én af ejendommens matrikelnumre.

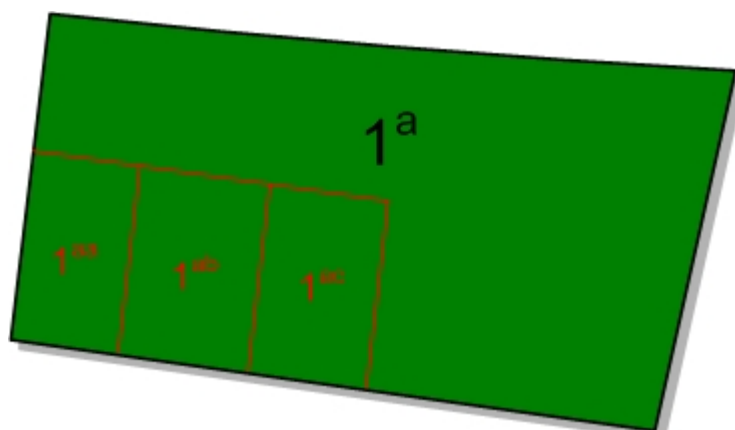
En indirekte stedfæstelse kan grundlæggende set bestå af et punkt i matrikelfladen eller en flade, der dækker hele matrikelfladen. Målet er, at alle indirekte stedfæstelser vises som fladeobjekter i Kortforsyningen. SFDB vil derfor på sigt indeholde funktionalitet, der generer flader automatisk på baggrund af punktets koordinat til en indirekte stedfæstelse angivet i GML-filen.

I forbindelse med en udstykning, hvor servitutterne bliver stedfæstet i servituterklæringen, kan der være en eller flere servitutter, der gælder for både de udstykkede parceller og for restejendommen. Her vil det være nødvendigt, at placere en stedfæstelse – dvs. et punkt – i hver af de udstykkede parceller og i restejendommen. Herved er der overensstemmelse mellem servituttens og stedfæstelsen: Servituttens gælder for såvel de udstykkede parceller som restejendommen, og der ligger indirekte stedfæstelser på alle arealer. Se figur 11.



Figur 11: Et matrikelnummer udstykses. En servitut gælder for både restejendommen og de udstykkede parceller – den skal stedsfæstes indirekte med et punkt alle steder.

Alternativt kan anmelderen generere en stedsfæstelsesflade, der dækker alle matrikelnumre, som er omfattet af den pågældende servitut – se figur 11a. Fladen skal ikke opdeles i forhold til skelbilledet, jf. figur 5.



Figur 11a: Alternativ løsning: Et matrikelnummer udstykses. En servitut gælder for både restejendommen og de udstykkede parceller – den skal stedsfæstes indirekte som en flade, der dækker alle matrikelnumre.

6 Kategorisering af servitutter og stedfæstelser

Med indførelsen af det elektroniske tinglysningsssystem indføres samtidig en kategorisering af servitutter. Denne kategorisering skal også fremgå af stedfæstelsen, og det er anmelderens ansvar, at den korrekte kategori påsættes såvel servitutten som stedfæstelsen. Kategorierne er indført for at understøtte visualiseringen af informationerne i brugergrænsefladen, og de vil endvidere være et yderst nyttigt redskab til brug ved identifikation af eksempelvis tinglyste forsyningsledninger, bygninger på lejet grund og i GIS-analyser.

Det kan i nogle tilfælde være vanskeligt at foretage kategoriseringen, hvorfor det skal pointeres, at **kategorierne kun er vejledende og ikke retningsgivende for, hvorledes en given servitut benævnes.**

Der er tale om 11 overkategorier, som hver er specialiseret i en række underkategorier.¹¹

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

Lokalplaner og byplanvedtægter vil på et tidspunkt blive fjernet fra tingbogen og i fremtiden kun fremgå af plansystemet. Lokalplaner og Byplanvedtægter skal derfor ikke stedfæstes.

I bilag 1 ses den kartografiske repræsentation, som anvendes ved visning af stedfæstelser.

Anmelderen skal ved tinglysning af en servitut angive dels en overkategori, og dels en underkategori (inden for den angivne overkategori). De samme kategorier skal angives i GML-filen til stedfæstelsen.

¹¹ KMS, PLF og AAU arbejder sammen med DSS om en ny kategorisering, som vil gøre det enklere og mere entydigt at kategorisere en servitut med.

En servitut kan indeholde flere forskellige typer bestemmelser – eksempelvis om en brønd og en ledning. Det er derfor muligt at tilknytte en ubegrænset mængde af over- og underkategorier til servitutens stedfæstelse. Kategoriseringen skal foretages for alle stedfæstelser – uanset hvilken metode der ligger til grund for stedfæstelsen. Det vil sige, at stedfæstelser angivet med betegnelsen U også skal tilknyttes de relevante over- og underkategorier.

Der skal tilknyttes mindst én overkategori og én underkategori til hver stedfæstelse. En stedfæstelse af en bygning på lejet grund skal derfor have underkategorien ”Andet” på trods af, at der kun er én overkategori (Bygning på lejet grund).

Kategoriseringsopgaven omfatter både nye og eksisterende servitutter. Nye servitutter og nye stedfæstelser kategoriseres som et led i anmeldelsesprocessen. Eksisterende servitutter kategoriseres i takt med, at den praktiserende landinspektør udfører matrikulære arbejder, og som et led heri fordeler og stedfæster ejendommens servitutter i servitutterklæringen. Kategoriseringen har ingen betydning for, hvordan nye servitutter kan benævnes i dokumentet, f.eks. ”Dokument om udsigt”.

7 Bygninger på lejet grund

Bygninger på lejet grund udgør ifølge tinglysningslovens § 19, stk. 1 en selvstændig fast ejendom, og ifølge stk. 2 skal bygningens geografiske placering på grunden noteres, forinden der første gang kan tinglyses rettigheder vedrørende bygningen. Som grundlag for notering af bygningens geografiske beliggenhed kan retten forlange en erklæring af en landinspektør.

Registrering af bygningens geografiske placering vil i almindelighed forudsætte dokumentation efter samme retningslinier, som gælder for nye servitutter.

Ved registrering af en bygnings geografiske placering kan dette ske ved en af følgende to metoder:

A) opmåling af bygningens beliggenhed og udstrækning i marken, hvorved der sker en registrering af absolutte systemkoordinater og dermed en direkte stedfæstelse af bygningen – jf. stedfæstelsesmetode A.

B) identifikation af bygningens beliggenhed og udstrækning på et eksisterende kortgrundlag – eksempelvis med udgangspunkt i et teknisk kortgrundlag, topografisk kort el.lign. Stedfæstelsesmetode betegnes som A.

I henhold til de tidligere omtalte nøjagtighedsangivelser – jf. afsnit 5 – vil ovennævnte metode A skulle registres med en nøjagtighedsangivelse 1, mens metode B vil have en nøjagtighedsangivelse 2.

En eventuel uoverensstemmelse mellem den direkte stedfæstelse af en bygning på lejet grund ved hjælp af absolutte koordinater og matrikelkortet kan medføre, at det kan blive nødvendigt at benytte stedfæstelsesmetode RA – jf. afsnit 5.

I forhold til kategorisering af bygninger, der er opført på lejet grund, skal disse noteres under overkategorien ”Bygning på lejet grund” og **underkategorien ”Andet”**.

DokumentAliasIdentifikator til en bygning på lejet grund (den menneskevenlige servitutnøgle) adskiller sig fra nøglen til servitutter. Nøglen til identificering af en bygning på lejet grund består af oplysningerne: Landsejerlavskode-matrikelnummer-bygningsnummer¹². Eksempelvis 2007451-0012mh-3. Med disse tre oplysninger kan man fremsøge en bygning på lejet grund i tinglysningsssystemet.

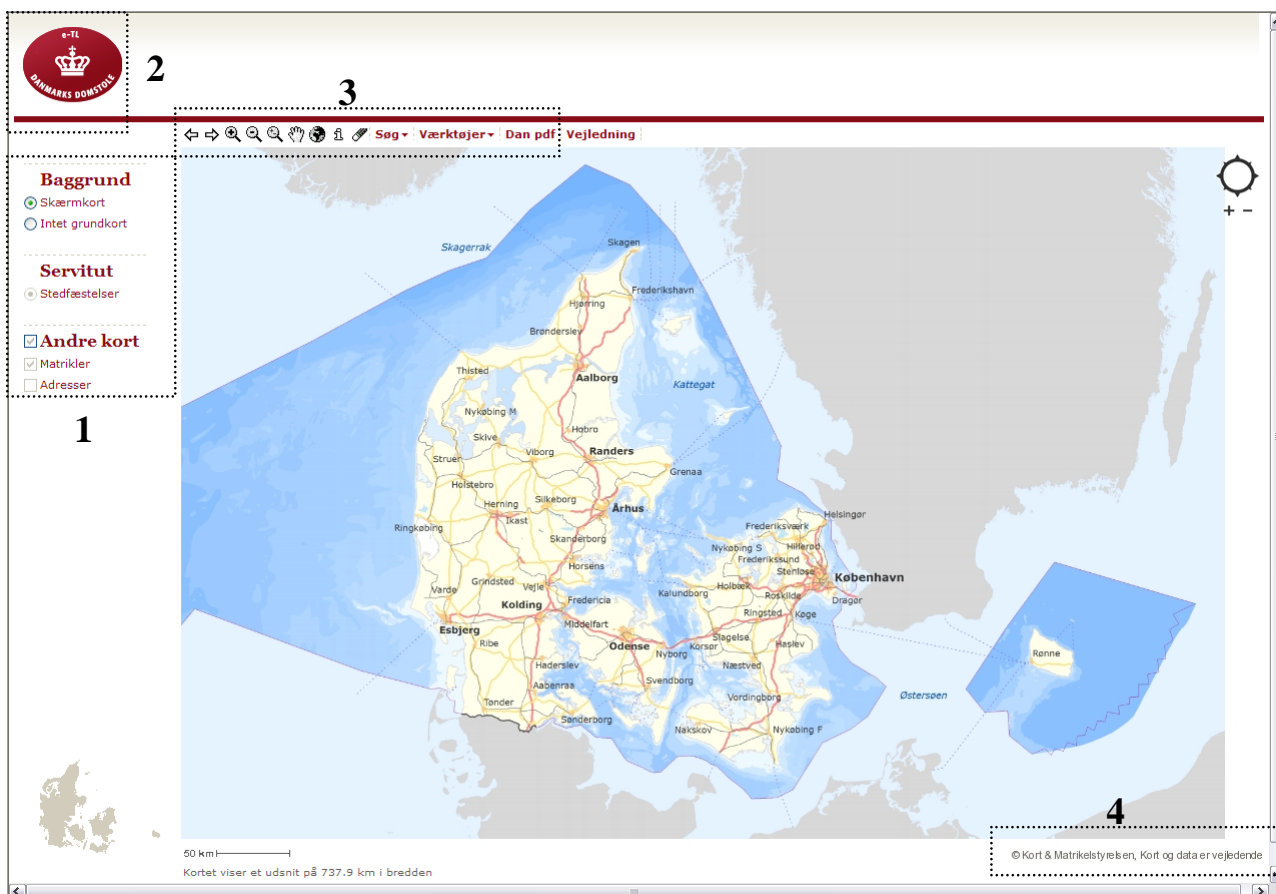
Identifikationen af bygningerne sker efter retningslinjer fastsat af Justitsministeriet.

¹² Vær opmærksom på at det er tale om Tingbogens bygningsnummer.

8 Informationsservice til visning af stedfæstelser

KMS har som et led i udviklingen af SFDB fået opbygget en hjemmeside til visning af stedfæstelser. Hjemmesiden kan ses på: <http://sfdbkort.kms.dk>.

Hjemmesiden anvender en WFS-tjeneste¹³ fra KMS Kortforsyningen, som udstiller stedfæstelser fra SFDB. Det er muligt – hvis man har adgang til KMS Kortforsyningen – at hente stedfæstelser via WFS-tjenesten. Forbindelsen til WFS-tjenesten kan etableres i CAD- og GISprogrammer, og der er derved muligt at se stedfæstelser direkte i disse programmer.



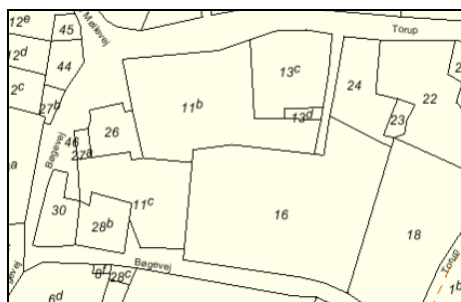
1

I venstre sidemenu vælges kortgrundlaget, hvorpå stedfæstelserne ønskes vist. Følgende kort er p.t. tilgængelige:

¹³ WFS-tjenesten er tilgængelig på følgende url (med passende værdier for login og password substitueret):
http://kortforsyningen.kms.dk/service?servicename=servitut_gmlsfp&login=XXX&password=YYY&version=1.1.0&service=WFS&request=GetCapabilities



KMS skærmbkort



Matrikelkortet

Brugeren kan også vælge ikke at se et grundkort. Matrikeltemaet og adressedemaet kan vælges til og fra.

Stedfæstelserne kan vises – p.t. er de samlet i én checkboks kaldet ”Servitut”. Holdes musen hen over checkboksen, vises servitutkategorierne med de farver, som anvendes på hjemmesiden:



2

I dette logo er linket til tinglysningsportalen - <https://www.tinglysning.dk/>.

3



I den øverste menubjælke findes de fra andre GIS-værktøjer velkendte navigations-, zoom- og panoreringsværktøjer. ”i” bruges til at vise informationer for stedfæstelserne. Hvis man trykker på en stedfæstelse med i-værktøjet, fremkommer følgende informationer/attributter til stedfæstelsen:

- DokumentAliasIdentifikator

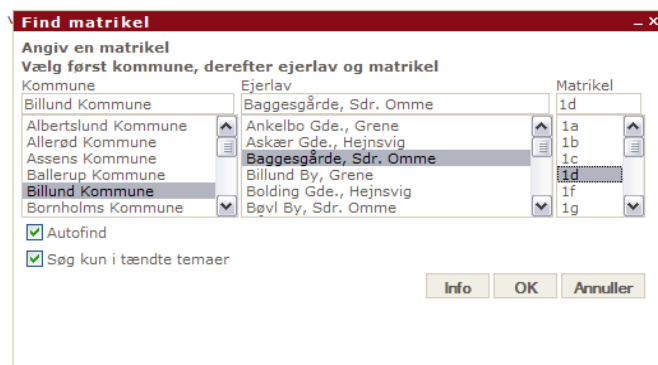
- Overkategori
- Underkategori
- Stedfæstelsesmetode
- Stedfæstelsesdato
- Nøjagtighedsangivelse
- Privatproducentindikator (= Ja: Stedfæstelsen stammer fra TegnSelv-løsningen)

Under punktet ”Søg” kan følgende søgninger foretages: Søgning på en adresse, en matrikel, en servitut, og endelig kan en ”Hvad gælder her”-analyse udføres.



Søgning på adresse:

Kommune, vejnavn og husnummer vælges, og adressen vises på skærmbildet.



Søgning på matrikel:

Kommune, ejerlav og matrikelnummer vælges, og matriklen vises på matrikelkortet.



Søgning på en servitut:

En specifik stedfæstelse for en servitut kan fremsøges ved, at servitutens nøgle – datoløbenummer – indtastes og man derefter trykker på ”Find”. Stedfæstelsen vises efterfølgende i kortvinduet.



Søgning efter stedfæstelser i et område:

Hvis man ønsker at se, om der er stedfæstet servitutter i et givent område, kan man hente en liste med stedfæstelsernes datoløbenummer for det område, som vises i kortvinduet. Der kan max vises 50 datoløbenumre af gangen. Herefter kan man markere et af datoløbenumrene og trykke på "Find", og stedfæstelsen vises i kortvinduet.



"Hvad gælder her":

Med denne funktion udføres en analyse, som returnerer alle de stedfæstelser, som gælder for det areal, som brugeren tegner.

Under punktet "Værktøjer" findes værktøjer til at måle afstand og areal, til at eksportere kortudsnittet til et nyt vindue og til at få linket til det aktuelle kortudsnit.



Mål afstand og areal:

Udpeg punkter i kort, hvorimellem afstanden eller arealet ønskes.



Eksport af kortudsnit til nyt vindue:

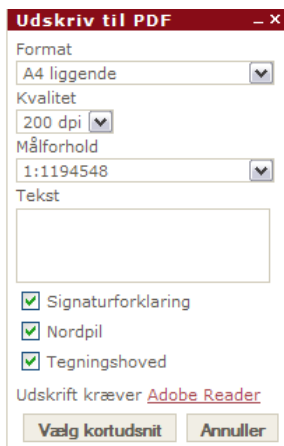
Indtast bredde og højde i pixels, og kortudsnittet åbnes i et nyt vindue.



Link til det viste kortudsnit:

Linket kan efterfølgende kopieres over i et dokument etc.

Under punktet ”Dan pdf” bliver et pdf-dokument dannet med et kortudsnit med stedfæstelser, som brugeren udvælger. Format, kvalitet, målforhold og evt. tekst angives, og korttilbehøret vælges.



Under punktet ”Vejledning” ligger en pdf-udgave af en vejledning i at bruge hjemmesiden.

4

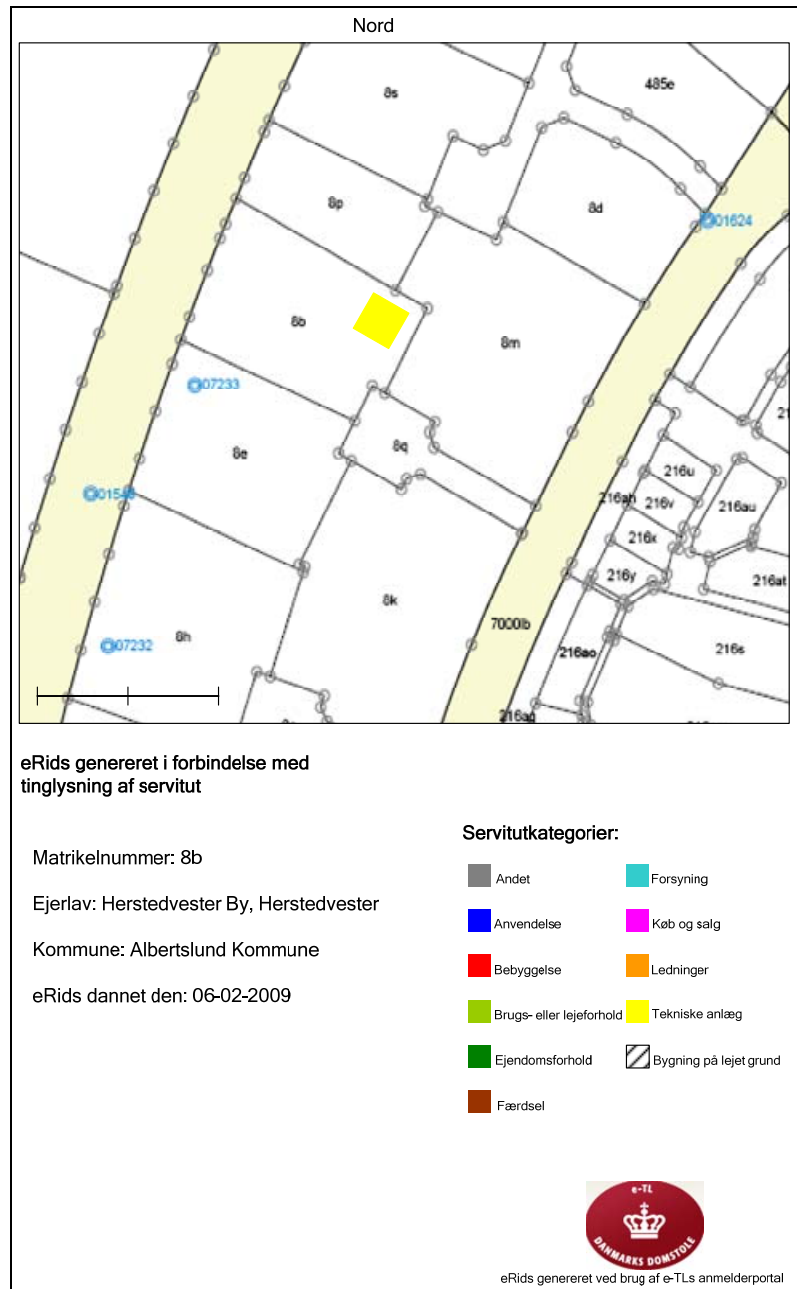
Teksten er et link til infoboksen:



Heri står, hvordan datasættet ”stedfæstede servitutter” må anvendes samt det gøres klart, at der er tale om et endnu ufuldstændigt datasæt.

9 Generering af stedfæstelser med TegnSelv-løsningen

SFDB omfatter også en TegnSelv-løsning som bliver en del af e-TLs anmelderportal. I løsningen kan anmelderen af en servitut optegne servitutens geografiske beliggenhed ved hjælp af nogle simple tegneredskaber. Efter at servitutens geografiske beliggenhed er tegnet, gemmer applikationen stedfæstelsen i en GML-fil, som derefter lægges i SFDB. Der generes også automatisk et eRids, som viser servitutens beliggenhed. Et eksempel på et sådant eRids ses i figur 12.



Figur 12: Eksempel på eRids genereret i TegnSelv-løsningen.

TegnSelv-løsningen bliver ikke en del af første version af e-TL fra september 2009. Det er på nuværende tidspunkt uvist, hvornår løsningen implementeres i e-TL.

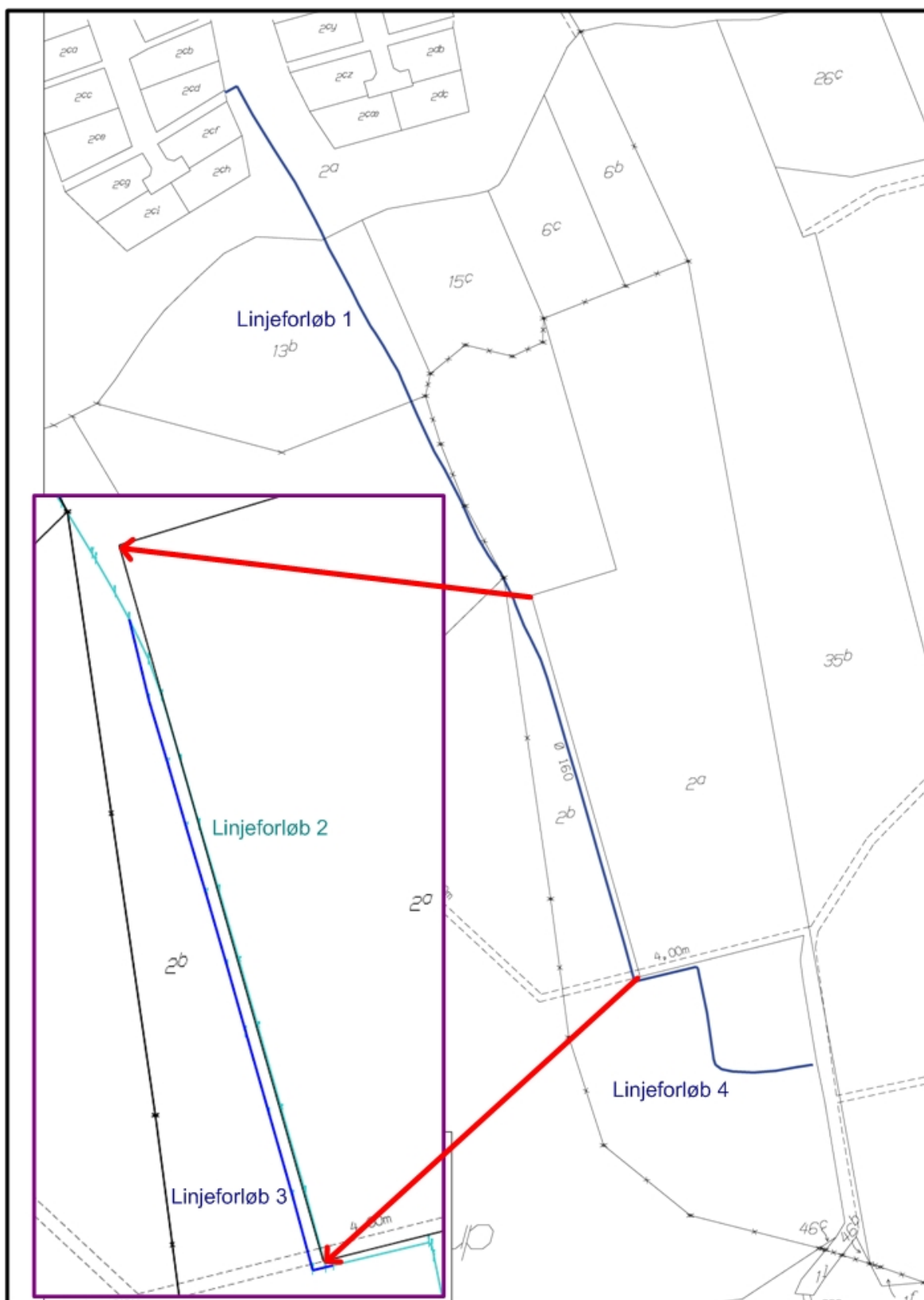
Bilag 1: Kartografisk repræsentation af overkategorierne

(samt bygninger på lejet grund)

Kartografisk repræsentation

 Andet RGB: 128, 128, 128	 Forsyning RGB: 51, 204, 204
 Anvendelse RGB: 0, 0, 255	 Køb og salg RGB: 255, 0, 255
 Bebyggelse RGB: 255, 0, 0	 Ledninger RGB: 255, 153, 0
 Brugs- eller lejeforhold RGB: 153, 204, 0	 Tekniske anlæg RGB: 255, 255, 0
 Ejendomsforhold RGB: 0, 128, 0	 Bygning på lejet grund (RGB: 0, 0, 0)
 Færdsel RGB: 153, 51, 0	

Bilag 2: Servitut stedefæstet med metoderne A og RA



Ny vandledning etableres, og den sikres ved en servitut, der lyses på matr.nr. 2a, 13b, 2r og 2b. Materiale til stedfæstelse: Indmålte GPS-koordinater af hele ledningsforløbet.

Når linjeforløbet lægges ind på matrikelkortet ses det, at en del af forløbet ligger på et matr.nr. hvorpå servitutten ikke er lyst (se forstørret udsnit). Dette skyldes unøjagtigheder i matrikelkortet.

Metode til stedfæstelse:

Der skal anvendes to metoder til stedfæstelse af vandledningen; A og RA.

For de linjeforløb der ligger korrekt ift. skelbilledet anvendes absolut stedfæstelse (A), nøjagtighedsklasse 1 (Opmålt i landsdækkende system. Nøjagtighed typisk bedre end 20 cm.).

For det linjeforløb der ikke ligger korrekt ift. matrikelkortet anvendes relativ stedfæstelse med absolutte systemkoordinater (RA), nøjagtighedsklasse 1 (Opmålt i landsdækkende system. Nøjagtighed typisk bedre end 20 cm.).

Note til RA-stedfæstelsen: Såvel linjeforløbet dannet ud fra GPS-koordinaterne (A) såvel som den til matrikelkortet relative linje (R) angives i GML-filen. Begge stedfæstelser har metoden RA, og A-linjen (den grønne) har bestemmelseskode Absolut og R-linjen (den blå) har bestemmelseskode Relativ.

Stedfæstelsen af hele forløbet af vandledningen består af fire geometrier: Første geometri er linjeforløbet fra start i nord til linjen krydser skellet mellem matr.nr. 2b og 2a. Dette forløb angives med A-metoden. Anden geometri er linjeforløbet som ligger forkert på matr.nr. 2a. Dette forløb angives med RA-metoden og bestemmelseskode Absolut. Tredje geometri er det manuelt genereret linjeforløb, som ligger korrekt ift. skellet mellem matr.nr. 2b og 2a. Dette forløb angives med RA-metoden og bestemmelseskode Relativ. Fjerde geometri er resten af vandledningen. Dette forløb angives med A-metoden.

Stedfæstelsen skal evt. angives som en flade, hvis linjen har beskyttelseszoner, som evt. kan fremgå af servitutteksten.

Kategorisering:

Overkategori: Forsyning. Underkategori: Vand

Opsummering:

Servitut vedr. vandledning	Stedfæstelsesgeometri: Linje evt. flade
Stedfæstelsesmetode: A og RA	Overkategori: Forsyning
Nøjagtighedsangivelse: 1	Underkategori: Vand