

## MRF 2021.283

Vestre Landsrets kendelse af 9. september 2021, 7. afd., sag B-0229-21  
(Karen Foldager, Chris Olsen og Maria Porsborg (kst.))

*E1 og E2 (adv. Peter Vilsøe) mod Tinglysningsretten*

***Eksklusiv brugsret til areal, hvorpå der var placeret en skelmur, med et opsigelsesvarsel på 30 år betinget af udlejers betaling af 300.000 kr. til brugshaver, var i strid med udstykningslovens § 16, stk. 1, hvorfor tinglysning blev afvist.***

I forbindelse med nybyggeri på ejendom 1 tilhørende A og B blev en skelmur afsat forkert, således at den blev placeret på en del af naboejendommen, ejendom 2, tilhørende E1 og E2. Ved afhændelse af ejendom 1 blev der mellem ejerne af de to ejendomme indgået en brugsaftale, hvorefter den til enhver tid værende ejer af ejendom 2 fik eksklusiv brugsret til det areal af ejendom 2, hvorpå skelmuren var placeret, i forhold til den til enhver tid værende ejer af ejendom 1. Det fremgik videre af aftalen, at den kunne opsiges løbende med 30 års varsel, jf. udstykningslovens § 16, stk. 1, af både ejerne af ejendom 1 og 2, men at den til enhver tid værende ejer af ejendom 2 skulle betale 300.000 kr. til den til enhver tid værende ejer af ejendom 1, såfremt udlejeren opsigte aftalen. I forbindelse med aftalens indgåelse betalte A og B 450.000 kr. til E1 og E2. I juni 2021 afviste Tinglysningsretten at tinglyse servitutten med henvisning til udstykningslovens § 16, stk. 1. E1 og E2 kærede til landsretten og anførte, at brugsretten ikke var i strid med

udstykningsloven, da udlejer havde mulighed for at opsigte brugsretten med 30 års varsel, og da de 300.000 kr., som udlejer i givet fald vil skulle betale, ikke er et prohibitivt stort beløb, når det blev taget i betragtning, at der var betalt 450.000 kr. til udlejer ved brugsaftalens indgåelse. Landsretten bemærkede, at det fremgik af brugsretten, at ejerne af ejendom 2 havde modtaget 450.000 kr. for brugsaftalen, og at de, men også de til enhver tid værende ejere af ejendom 2, skulle betale 300.000 kr., hvis de måtte ønske at opsigte brugsaftalen. Efter formålet og indholdet af den eksklusive brugsret, herunder navnlig opsigelsesvarslet på 30 år og kravet om betaling af 300.000 kr. ved udlejernes opsigelse af brugsretten, fandt landsretten, at der med brugsretten var tilsigtet en omgåelse af reglen i udstykningslovens § 16, stk. 1, hvorefter der ikke må stiftes en brugsret over et areal, der udgør en del af en ejendom, for et længere tidsrum end 30 år. Landsretten stadfæstede derfor Tinglysningsrettens afvisning af at tinglyse servitutten.

---

Vestre Landsrets 7. afdeling holdt den 9. september 2021 kl. 14.00 møde på tingstedet i Viborg.

Som dommer fungerede landsdommer Karen Foldager.

V.L. B-0229-21

Vilsøe Advokatanpartsselskab for

A

og

B

mod

Tinglysningsretten

Fremlagte bilag:

- kæreskrift
- brev af 6. juli 2021 og mail af 21. juli 2021 fra Tinglysningsretten
- udskrift af retsbogen (sag nr. 21/16932)
- mail af 21. juli 2021 fra advokat Peter Vilsøe.

Ved afgørelse af 18. juni 2021 har Tinglysningsretten afvist at tinglyse en servitut indeholdende en eksklusiv brugsret til en del af matr.nr. ....

Afgørelsen er kæret af advokat Peter Vilsøe på vegne af A og B med påstand om, at Tinglysningsretten tilpligtes at tinglyse servitut om eksklusiv brugsret til en andel på cirka 19 m<sup>2</sup> af matr.nr. ....

Tinglysningsretten har nedlagt påstand om, at der ikke er grundlag for at ændre afgørelsen.

### **Sagsfremstilling**

A og B ejer ejendommen matr.nr. ... beliggende ...vej ..., .... I forbindelse med et nybyggeri på naboparcellen, matr.nr. ..., tilhørende C og D, ...vej ..., ..., blev skelmuren angiveligt

afsat forkert i forhold til matr.nr. .... I forbindelse med Cs og Ds salg af matr.nr. ..., blev der mellem ejerne af de 2 ejendomme indgået en brugsaftale vedrørende matr.nr. ....

Tinglysningsretten modtog anmeldelse af brugsaftalen den 31. maj 2021. Anmeldelsen havde følgende ordlyd:

”Eksklusiv brugsret.

Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. ... meddeler herved eksklusiv brugsret til det areal af matr.nr. ..., som fremgår med rødt af vedhæftede rids (brugsretsarealet), til den til enhver tid værende ejer af matr.nr. ....

Denne brugsretsftale kan opsiges løbende med 30 års varsel, jf. udstykningslovens § 16, stk. 1 af de til enhver tid værende ejere af matr.nr. ... og matr.nr. ... hver for sig. Såfremt den til enhver tid værende ejer af matr.nr. ... opsiges brugsretsftalen, skal vedkommende betale kr. 300.000 (indeksreguleret, se nedenfor) til den til enhver tid værende ejer af matr.nr. .... Opsigelsen træder først i kraft, når betaling er sket. Beløbet på kr. 300.000 indekseres med stigning i nettoprisindekset (eller andet tilsvarende indeks, hvis nettoprisindekset bortfalder) fra den 1. maj 2023 og indtil betaling (det seneste forud for betalingen opgjorte indekstal).

Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. ... disponerer frit over brugsarealet, som dog skal henligge som have, og vedligeholdelses- og fornyelsespligten her af. Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. ... skal ikke refundere andel af ejendomsskatter vedr. brugsretsarealet.

Påtaleberettiget er de til enhver tid værende ejere af matr.nr. ... og matr.nr. ... hver for sig.”

Til anmeldelsen var der vedhæftet et rids. Anmeldelsen blev den 3. juli 2021 tinglyst med frist til den 1. september 2021 til anmeldelse af dokumenttypen ”Påtegning Servitut” iht. udstykningslovens § 16 til redegørelse for, at opsigelsesvarslet ikke var illusorisk under hensyn til, at opsigelse alene kunne ske ved betaling af 300.000 kr.

Den 8. juni 2021 anmeldtes ”Forevis Dokumentation” indeholdende en redegørelse for, hvorfor opsigelsesvarslet ikke var illusorisk. Til anmeldelsen var vedhæftet en brugsretsftale mellem de tidligere ejere af matr.nr. ... og kærrende. Aftalen svarer i det væsentlige til den tidligere anmeldte aftale, men med følgende tilføjelse:

”Bruger betaler til Ejer kr. 450.000 for indgåelse af denne brugsretsftale. Beløbet deponeres på advokat Peter Vilsøes klientkonto og frigives til Ejer, når brugsretsftalen er tinglyst som byrde uden præjudicerende anmærknin-

ger. Brugsretsaftalen skal godkendes af Gentofte Kommune, jf. planlovens § 42. Brugsretsaftalen annulleres, såfremt godkendelse ikke opnås.”

Af redegørelsen i anmeldelsen fremgår det, at ”Naboen [kærende] har modtaget kr. 450.000 for at acceptere servitutten. Såfremt naboen ønsker at opsiges servitutten, kan naboen blot anvende del af købesummen her til, hvorfor opsigelsesbestemmelsen ikke er illusorisk.”

Tinglysningsretten tinglyste den 14. juni 2021 den anmeldte ”Forevis Dokumentation” med følgende bemærkning: ”Det fremgår af udstykningslovens § 16, at ”Der må ikke stiftes brugsret over et areal for et længere tidsrum end 30 år, såfremt arealet udgør en del af en samlet fast ejendom,” der ses her tale om en eksklusiv brugsret, der ikke er undtaget bekg.nr. 773 af 2. juni 2020, og det af anmelder nu oplyste kan ikke føre til et andet resultat, og fristen opretholdes.”

Den 14. juni 2021 anmeldtes ny ”Forevis Dokumentation” med bl.a. følgende bemærkninger: ”Idet jeg henviser til vedhæftede U1998.1011Ø, U2011.530Ø og U2017.506H anmoder jeg Tinglysningsretten om nu at tinglyse servitutten.”

Denne anmeldelse blev den 18. juni 2021 afvist med følgende begrundelse: ”Afviser, da opsigelsesvarslet iht. udstykningslovens § 16 på det foreliggende grundlag fortsat findes at være illusorisk - fristen fastholdes derfor.”

### **Anbringender**

Kærende har til støtte for deres påstand navnlig anført, at udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1, såvel ud fra forarbejder som retspraksis må forstås således, at det er muligt at stifte en brugsret, der løber i længere tid end 30 år, såfremt udlejer dog har mulighed for at opsiges brugsretten med 30 års varsel. Begge parter i den foreliggende aftale har denne mulighed. Dog skal udlejer betale 300.000 kr. til den anden part, hvis det er udlejer, der opsiger. Da der er betalt 450.000 kr. ved brugsaftalens indgåelse, er 300.000 kr. ikke et prohibitivt stort beløb, der gør opsigelsesmuligheden illusorisk for udlejer. Udlejer kunne således vælge at opsiges brugsretsaftalen med det samme, hvorefter der netto ville være betalt 150.000 kr. for brugsretten, hvilket er et ikke-uvæsentligt beløb. Der er intet i ordlyden i udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1, der forhindrer den foreliggende konstruktion af

brugsretsaftalen. Kærende har ud over forarbejder til udstykningsloven og retspraksis henvist til en række tilfælde, hvor der er sket tinglysning af brugsrettigheder, hvor brugsretten ikke på forhånd er begrænset til 30 år. Kærende har også henvist til et eksempel på en tinglyst brugsret, hvor opsigelse er betinget af forudgående betaling af et beløb.

Tinglysningsretten har til støtte for sin påstand navnlig anført, at betaling af et så stort beløb som de 300.000 kr., som opsigelse ifølge servitutteksten er betinget af, medfører, at en eventuel opsigelse fra ejers side derved gøres illusorisk. Tinglysningsretten har henvist til afgørelserne trykt i UfR.1936.961 V og UfR.1979.444 Ø, og til Lars Ramhøjs ”Udstykningsloven med kommentarer” fra 1992.

Tinglysningsretten har bemærket, at fristen for tinglysning af servituten er forlænget fra den 1. september 2021 til den 1. april 2022.

## **Retsgrundlaget**

Udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1, har følgende ordlyd:

”§ 16. Der må ikke stiftes brugsret over et areal for et længere tidsrum end  
1) 30 år, såfremt arealet udgør en del af en samlet fast ejendom,”

Forslaget til udstykningsloven blev fremsat den 4. oktober 1989. Af de almindelige bemærkninger til lovforslaget og af bemærkningerne til lovforslagets § 16, stk. 1, fremgår bl.a. (Folketingstidende 1989/1990, tillæg A, spalte 365-394):

### *”1. Indledning*

...

Udstykningssystemet er grundlæggende for vedligeholdelsen af ejendomsregistreringen i matriklen. Systemet er et middel til sikring af privatretlige interesser vedrørende fast ejendom, og det er nødvendigt for den offentlige forvaltning, der har brug for ajourførte oplysninger om ejendomsforholdene. Overholdelse af lovgivningens bestemmelser om ejendomsdannelse og arealanvendelse m.v. sikres i vidt omfang i forbindelse med behandlingen af udstykningssager.

...

Udstykningssystemet hviler på bestemmelser om, at der skal ske udstykning, når en del af en ejendom afhændes, pantsættes eller gives i brug for mere end 10 år. Udstykningskravet for arealer, der gives i brug, giver imidlertid anledning både til praktiske og formelle vanskeligheder, og der er i stigende omfang gennem anvendelse af andre ejendomsretlige løsninger blevet etableret varige grundopdelinger, uden at der er sket udstykning.

Herved opstår der ofte uheldige forhold og usikkerhed for borgerne og de offentlige myndigheder. Der er således behov dels for en lempelse af kravet og dels for at tilvejebringe en bedre koordinering med anden lovgivning vedrørende ejendomsdannelse og bebyggelse m.v.

...

## *2. Udstykningslovgivningen*

...

Udstykningslovgivningen er et servicesystem, der har til formål at betrygge private rettigheder gennem fastlæggelse og registrering af ejendommene og deres grænser og herigennem danne grundlag for tinglysning af rettigheder over ejendommene, at danne grundlag for vurdering og beskatning af fast ejendom, at kunne levere ajourførte ejendomsoplysninger til private og til offentlige myndigheder, og at bidrage til at sikre overholdelse af anden lovgivnings bestemmelser om ejendomsdannelse og arealanvendelse.

Den centrale bestemmelse i udstykningsloven er kravet i lovens § 1 om, at der skal ske udstykning, før en del af en ejendom afhændes eller pantsættes særskilt eller gives i brug for et længere tidsrum end 10 år. Det er denne bestemmelse, der i det væsentlige danner grundlag for vedligeholdelsen af matriklens oplysninger.

...

## *3. Grundlaget for lovrevisionen.*

...

På dette grundlag udarbejdedes et lovudkast. Udkastet indeholdt forslag til lempelse af udstykningskravet for udlejede arealer, således at den nuværende 10 års-regel i udstykningslovens § 1, stk. 1, skulle erstattes af en bestemmelse, hvorefter der kun skulle ske udstykning, når en del af en ejendom blev udlejet for mere end 30 år.

...

## *4. Særligt om udstykningskravet for udlejede arealer*

Som nævnt er udstykningslovens § 1 af fundamental betydning for ejendomsregistreringen. Bestemmelsen om udstykning i forbindelse med afhændelse eller pantsætning af en del af en ejendom virker efter sin hensigt.

Når der er tale om bortleje af en del af en ejendom for mere end 10 år, har bestemmelsen i de senere år i mange tilfælde ikke ført til den tilsigtede udstykning af arealerne. I nogle tilfælde er årsagen, at udstykning kan forekomme overdimensioneret, når arealet ikke skal sælges, men blot udlejes for en periode (over 10 år). I andre tilfælde kan årsagen være, at det er vanskeligt at opnå en ønsket udstykningstilladelse. Dette har sammenhæng med, at den areal- og bebyggelsesregulerende lovgivning (navnlig byggeloven og kommuneplanloven) ikke er til hinder for, at der på en ejendom opføres flere bygninger. Efter udstykningslovens § 1 skal der foretages udstykning, hvis ejeren/brugeren af hver bygning får en langvarig og eksklusiv rådighed over en del af ejendommens ubebyggede areal (f.eks. haver til parcelhuse eller parkerings- og oplagsarealer til erhvervsbygninger). Udstykningsadgangen reguleres imidlertid i vidt omfang gennem bestemmelser i den areal- og bebyggelsesregulerende lovgivning, og i mange tilfælde gives der ikke tilladelse til udstykning, selv om udstykningsansøgningen er i overensstemmelse med de fysiske forhold, der allerede lovligt er etableret på stedet.

De opståede vanskeligheder foreslås - ligesom i det tidligere lovudkast - løst dels ved en lempelse af udstykningskravet for udlejede arealer, så kra-

vet kun indtræder, når et areal udlejes for mere end 30 år, jf. bemærkningerne til forslaget kap. 3,

...

*Til § 16*

...

*Ad stk. 1*

...

Bestemmelsen har imidlertid givet anledning til vanskeligheder og konflikter. Der har således været uklarhed om, hvorvidt 10 års-reglen skal forstås således, at udstykningskravet indtræder, når et brugsforhold, der har været i 10 år, fortsætter, eller om det skal forstås således, at pligten til udstykning kun indtræder i de tilfælde, hvor brugsaftalen binder parterne for mere end 10 år.

...

Det foreslås derfor i *nr. 1*, at kravet om udstykning lempes, så det først skal indtræde, når et areal, der er en del af en samlet fast ejendom, gives i brug for et længere tidsrum end 30 år. Såfremt brugsret over arealet ønskes stiftet for et længere tidsrum end 30 år, må arealet udstykkes.

Hensynet til at modvirke omgælder af udstykningskravet ved afhændelse kan varetages, selv om åremålet er væsentlig længere end de 10 år efter den gældende lovs § 1, stk. 1, og et brugsforhold, der ikke er bindende for udlejerens mere end 30 år, kan ikke i sine praktiske virkninger sidestilles med en afhændelse af arealet. Ved at fastsætte åremålet til 30 år imødekommes samtidig det praktiske behov for sikring af lejeret som grundlag for belåning af bygninger på lejet grund.

...

Perioden 30 år forudsættes at skulle regnes fra det tidspunkt, hvor brugeren ifølge aftalen har haft ret til at tiltræde lejemålet eller - hvis lejeaftalen ikke fastsætter en dato for lejemålets tiltræden - fra aftalens dato, jf. også lovforslagets § 21, stk. 2.

Den foreslåede 30 års-regel i nr. 1 er ikke til hinder for, at et areal genudlejes på en sådan måde, at det samlet er udlejet i mere end 30 år, men aftalen må ikke på noget tidspunkt binde udlejerens mere end 30 år.

..."

Landsdommerne Karen Foldager, Chris Olesen og Maria Porsborg (kst.) har behandlet sagen.

Landsretten afsagde

### K e n d e l s e:

Det fremgår af udstykningsloven og dens forarbejder, at der skal ske udstykning, før en del af en fast ejendom afhændes eller gives i brug for et længere tidsrum end 30 år. Det påhviler Tingslysningsretten i forbindelse med en anmodning om tinglysning af en brugsret som den foreliggende at påse, at udstykningskravet ikke omgås.

Den foreliggende brugsret er efter det oplyste affødt af, at skelmuren for ejendommen på matr.nr. ... efter det oplyste blev afsat forkert og således inden for matr.nr. .... Det fremgår af brugsrettens endelige formulering, at ejerne af matr.nr. ... har modtaget 450.000 kr. for brugsaftalen, og at de, men også de til enhver tid værende ejere af matr.nr. ..., skal betale 300.000 kr., hvis de måtte ønske at opsige brugsaftalen.

Efter formålet med og indholdet af den eksklusive brugsret, herunder opsigelsesvarslet på 30 år og kravet om betaling af 300.000 kr. til brugshaverne ved udlejernes opsigelse af brugsretten, finder landsretten, at der med brugsretten er tilsigtet en omgåelse af kravet om udstykning.

Landsretten stadfæster derfor Tinglysningens afgørelse.

T h i b e s t e m m e s:

Tinglysningens afgørelse stadfæstes.

Sagen sluttet.

Karen Foldager

/ Michelle Brøns